

Inhoudsopgave

TOELICHTING

HOOFDSTUK 1	INLEIDING	1
1.1	Aanleiding tot planontwikkeling	1
1.2	Het plangebied	1
1.3	Voorgaand plan	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	7
3.1	Rijk	7
3.2	Provincie	7
3.3	Gemeente	9
HOOFDSTUK 4	ONDERZOEK OMGEVINGSASPECTEN	18
4.1	Milieuaspecten	18
4.2	Bodem	20
4.3	Water	21
4.4	Ecologie	21
4.5	Archeologie en cultuurhistorie	22
4.6	Luchtkwaliteit	23
4.7	Kabels en leidingen	24
HOOFDSTUK 5	JURIDISCHE VORMGEVING	25
5.1	Wettelijke kaders	25
5.2	Bestemmingen	25
5.3	Algemene regels	42
5.4	Overgangs- en slotregels	43
5.5	Opbouw van de regels en de ruimtelijke verbeelding	43
HOOFDSTUK 6	MAATSCHAPPELIJKE EN ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	44
6.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	44
6.2	Economische uitvoerbaarheid	45
HOOFDSTUK 7	PARTICIPATIE BURGERS EN OVERIGE	46
7.1	Inspraak en overleg	46

Bijlage 1	Ruimtelijke onderbouwing bouw woning Witterhof te Bovensmilde	
Bijlage 2	Nota van inspraak en overleg	

REGELS

HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS 49

Artikel 1	Begrippen	49
Artikel 2	Wijze van meten	56

HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSREGELS 57

Artikel 3	Agrarisch met waarden	57
Artikel 4	Bedrijf	61
Artikel 5	Bedrijf- Nutsvoorziening	66
Artikel 6	Detailhandel	67
Artikel 7	Dienstverlening	70
Artikel 8	Groen	73
Artikel 9	Horeca	76
Artikel 10	Kantoor	79
Artikel 11	Maatschappelijk	82
Artikel 12	Maatschappelijk - Begraafplaats	87
Artikel 13	Recreatie	88
Artikel 14	Recreatie - Volkstuin	90
Artikel 15	Sport	91
Artikel 16	Verkeer	93
Artikel 17	Verkeer - Verblijfsgebied	94
Artikel 18	Water	95
Artikel 19	Wonen	96
Artikel 20	Wonen - Voormalige boerderijen	103
Artikel 21	Wonen - Zorg	110
Artikel 22	Waarde - Archeologie	112

HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS 114

Artikel 23	Anti-dubbeltelbepaling	114
Artikel 24	Algemene gebruiksregels	115
Artikel 25	Algemene aanduidingsregels	116
Artikel 26	Algemene afwijkingsregels	117
Artikel 27	Overige regels	118

HOOFDSTUK 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS 119

Artikel 28	Overgangsrecht	119
Artikel 29	Slotregel	120

Bijlage 1	Staat van bedrijven	
-----------	---------------------	--

TOELICHTING

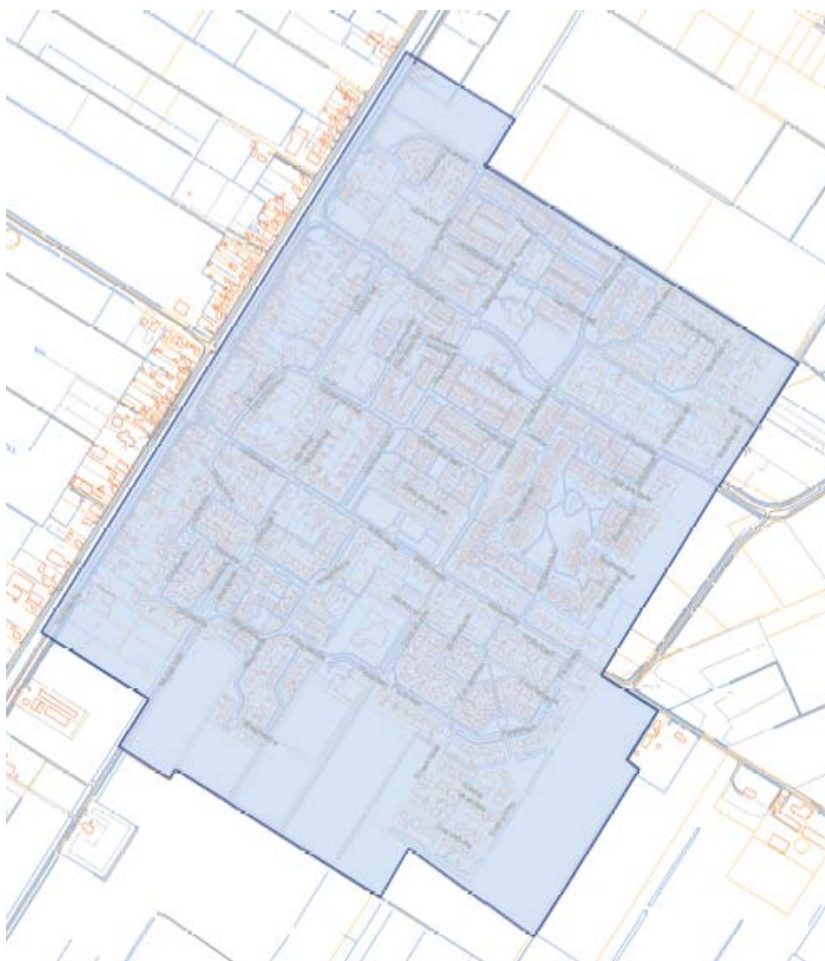
HOOFDSTUK 1 INLEIDING

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 Bovensmilde 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 Bovensmilde. Dit bestemmingsplan houdt geen rekening met op stapel staande ontwikkelingen, die nog niet voldoende zijn uitgewerkt.

1.3 Voorgaand plan

Dit bestemmingsplan vervangt de volgende bestemmingsplannen:

- Herziening bestemmingsplan Bovensmilde (1980);
- Bovensmilde-Zuid (1983);
- Bovensmilde Oost (1993);
- Bovensmilde-Seringenstraat (1997).

De bovengenoemde bestemmingsplannen zijn allemaal 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. Hoofdstuk 6 gaat in op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan. Tot slot gaat hoofdstuk 7 in op de participatie van burgers en overige bij 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 Bovensmilde en van het dorp zelf. Daarbij wordt alleen ingegaan op de aspecten die een directe doorwerking hebben in dit bestemmingsplan.

2.1 De omgeving

Bovensmilde ligt ten zuidwesten van Assen. De Hoofdweg is de hoofd-ontsluitingsweg voor het dorp. De Hoofdweg biedt in noordelijke richting een directe aansluiting op Assen. In zuidelijke richting leidt deze weg naar Smilde en de daarbij gelegen N381 die aansluiting geeft op de A28.

Het dorp is omgeven door groene gebieden, het gaat daarbij om landbouwgebieden. De agrarische gronden zijn zowel akkerbouw- als weidegronden. Aan alle zijden van het plangebied zijn grondgebonden agrarische bedrijven aanwezig, het gaat vooral om veehouderijen.

Op geringe afstand ten oosten van het dorp ligt het Witterveld (Natura 2000) met daarbij het TT-circuit van Assen. Het Pelinckbos op geringe afstand ten noordoosten van het dorp is een aangewezen EHS-gebied. Op ruimere afstand ligt, noordwestelijk van het dorp, het (Natura 2000-)gebied Fochteloërveen. Het Witterveld bestaat uit bos en heide, het Fochteloërveen uit veenmoeras en bos.

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 Bovensmilde (Google, 2007)

2.2.1 Hoofdstructuur

Bovensmilde is een veenontginningsdorp, dat is ontstaan langs de Drentse Hoofdvaart. De eerste bebouwing is gesitueerd rond deze vaart. De percelen langs de vaart zijn langgerekt en dwars op de vaart gericht. Deze structuur is nog duidelijk aanwezig in het plangebied. Het dorp is vanaf de bebouwing langs de vaart vooral in oostelijke en zuidelijke richting gegroeid. Daarbij is een rationele verkaveling aangehouden.

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 Schoolstraat, een school aan de Dominee L. Dijkstrastraat, een Multifunctionele Accommodatie (MFA De Spil) aan de Floralaan 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) boerderijtjes. Deze bestaan uit maximaal één bouwlaag met een kap. Deze staan vooral aan weerszijden van de Drentse Hoofdvaart.

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.

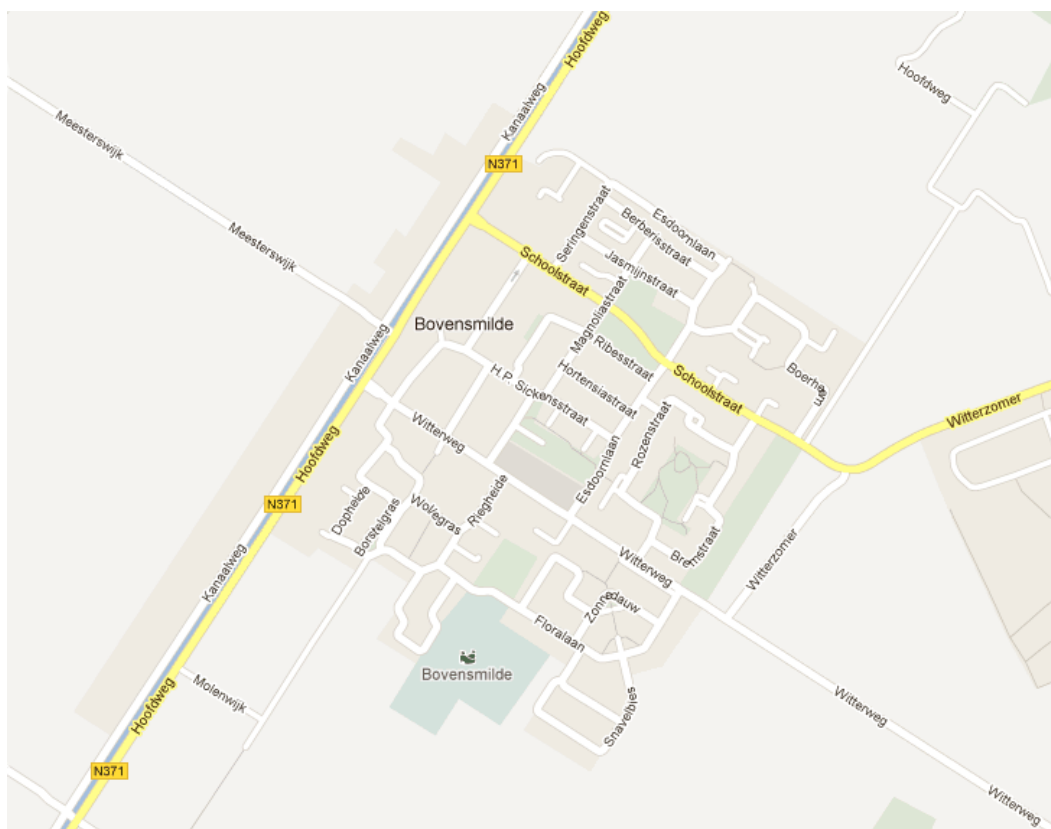
Het erf bij deze gebouwen wordt gebruikt voor de hoofdfunctie. Bij een school is dit bijvoorbeeld een plein, bij een bedrijf een parkeerplaats.

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 onderstaande afbeelding te zien en eerder aangegeven is, is de Hoofdweg de belangrijkste ontsluitingsweg voor het dorp. Op deze weg is binnen de bebouwde kom een max. snelheid van 50 km/uur toegestaan, buiten de bebouwde kom is dit 80 km/uur. Daarnaast is de Schoolstraat in oostelijke richting een ontsluitingsweg voor het dorp (max. snelheid 50 km/uur binnen de bebouwde kom). De genoemde wegen zijn ingericht voor de verkeersfunctie. Waar nodig ligt langs deze wegen een parallelweg en/of een vrijliggend fietspad.



Bestaande wegenstructuur Bovensmilde

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, et cetera.

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 parkeerterrein aan een zijtak van de Witterweg, grenzend aan de Zonnedaauw. Dit parkeerterrein wordt onder meer gebruikt door omwonenden.

Groen

Zoals eerder aangegeven is het plangebied omgeven door veel groen, waaronder natuur. Deze natuur komt niet binnen de plangrenzen van dit plangebied. In het dorp zijn enkele grotere groenstructuren aanwezig. Waaronder een gebied rond de Schoolstraat, ter hoogte van de kruising met de Esdoornlaan. Hier is sprake van een grasvelden met bossages, bosjes en solitair. Een ander gebied, nabij de Rozenstraat, is meer parkachtig ingericht en biedt mogelijkheden voor sport en spel. Langs de oostrand van het dorp is - tussen de Witterweg en Schoolstraat - een bos aanwezig. Een bijzondere functie in het groen is het hertenkamp 't Meulenparkje aan de Molenwijk. Dit is een omheind groengebied met daarbij een gebouwtje. Het hertenkampje is open voor bezoekers.

Verder behoren enkele agrarische percelen aan de rand van het dorp tot het plangebied. Deze hebben de functie van agrarische cultuurgrond.

Een volgende grotere groenstructuur wordt gevormd door het sportcomplex (bij MFA De Spil) aan de Floralaan. Deze structuur bestaat uit sportvelden, met de daarbij horende boomsingels, erfafscheidingen en voetpaden. Even verderop ligt een groenvoorziening die in de winter gebruikt wordt als ijsbaan.

Tot slot is langs veel straten geleidend groen aanwezig. In de meeste gevallen gaat het om groenstroken van geringe omvang. Soms, bijvoorbeeld langs de Witterweg, is sprake van een groenstrook met een boomsingel.

Water

De Drentse Hoofdvaart is in het plangebied een belangrijke waterstructuur. Het is een voormalige veenontginningskanaal en wordt tegenwoordig gebruikt voor de recreatievaart. Over de vaart is in het plangebied, ter hoogte van kruising van de Hoofdweg met de Meesterswijk, een klapbrug aanwezig. Langs het kanaal zijn geen aanlegsteigers aanwezig. Wel is op enkele plaatsen langs de kade de mogelijkheid om aan te leggen. De Drentse Hoofdvaart heeft daarnaast een belangrijke waterhuishoudkundige functie voor de afwatering van de Drenthe.

Op andere plaatsen in het plangebied zijn kleinere watergangen aanwezig. Deze hebben naast een zichtfunctie een waterhuishoudkundige functie voor het dorp. Een voorbeeld van een dergelijke watergang ligt langs de Bentgras.

2.2.4 Kleinschalige ontwikkeling Witterweg

In Bovensmilde wordt met de realisatie van het plan Witterhof (nabij de Witterweg) voorzien in de bouw van een twintigtal woningen. Op het ten westen hiervan gelegen perceel, nu in gebruik als tuin en erf bij de woning Witterweg 24 te Bovensmilde, worden nog een tweetal woningen gebouwd. Het perceel is daarvoor opgesplitst in een kavel A en een kavel B. Voor kavel A is in een eerder stadium via een planologische procedure geregeld dat de bouw van een woning mogelijk is.

Voor kavel B is de "Ruimtelijke onderbouwing bouw woning Witterhof te Bovensmilde" opgesteld. Deze is gebruikt bij het voeren van een procedure voor afwijking van het bestemmingsplan. Net als kavel A, wordt ook kavel B meegenomen in dit bestemmingsplan. De beide kavels krijgen, vanwege hun functie, de bestemming "Wonen".

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 2011 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 en ecologische hoofdstructuur. 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. Het Barro en SVIR geven voor dit bestemmingsplan geen uitgangspunten, omdat het Nationaal belang niet wordt geraakt.

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 vervoersvoorzieningen 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. Zoals in onderstaande figuur te zien is, zijn voor Bovensmilde zelf geen kernkwaliteiten aangegeven.



-  **Kernkwaliteiten**
-  Kernkwaliteiten Aardkundigewaarde
 -  Kernkwaliteiten Archeologie
 -  Kernkwaliteiten CHK
 -  Kernkwaliteiten Landschap
 -  Kernkwaliteiten Natuur
 -  Kernkwaliteiten Stille Duisternis

Overzicht van de Kernkwaliteitenkaart van de Omgevingsvisie

In de omgeving van het plangebied is sprake van meerdere kernkwaliteiten, namelijk: 'Aardkundige waarde' en 'Natuur'. Deze raken het plangebied echter niet. In de verordening is aangegeven hoe met deze kernkwaliteiten omgegaan moet worden. In de omgevingsvisie staat een beschrijving van de kernkwaliteiten.

In dit bestemmingsplan wordt uitgegaan van het behoud van de bestaande situatie; nieuwe grootschalige ontwikkelingen worden niet mogelijk gemaakt. Een aantasting van de kernkwaliteiten in de omgeving van het plangebied 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 & Naoberschap 2.0 vormen daarbij het afwegingskader.

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 beleidskeuzen 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 Bovensmilde wordt in het concept-woonplan voortsnog uitgegaan van een woningbehoefte van ..PM.. woningen tot 2020.

3.3.3 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 de verbetering van de bereikbaarheid voor fietsers voor het traject het verbeteren van de verkeersveiligheid op de route Smilde - Bovensmilde - Assen. 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.

3.3.4 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 Bovensmilde wordt als volgt getypeerd:

Bovensmilde mist op groengebied uitstraling. Analyse geeft aan dat Bovensmilde behoort tot de dorpen met het minste groen binnen onze gemeente. Dit uit zich in een gering aantal bomen en weinig karakteristieke en amper zichtbare groengebieden. De groenstructuur kent verder weinig samenhang. De randen zijn over het algemeen groen van karakter, als buffer naar het landschap. Langs de oostzijde is een klein bosperceel. Verspreid over Bovensmilde zijn diverse speelvoorzieningen. Aan de Witterweg ligt een begraafplaats.

Waardevolle elementen in de groenstructuur

Langs de Drentse Hoofdvaart is langs de oostzijde een belangrijke oude rij eiken. Aan de 'rustige' zijde zijn jongere eiken. Hierdoor heeft de strook langs de vaart een groen aanzien. Markant punt is bij de brug over de vaart, dit uit zich echter niet in groen.

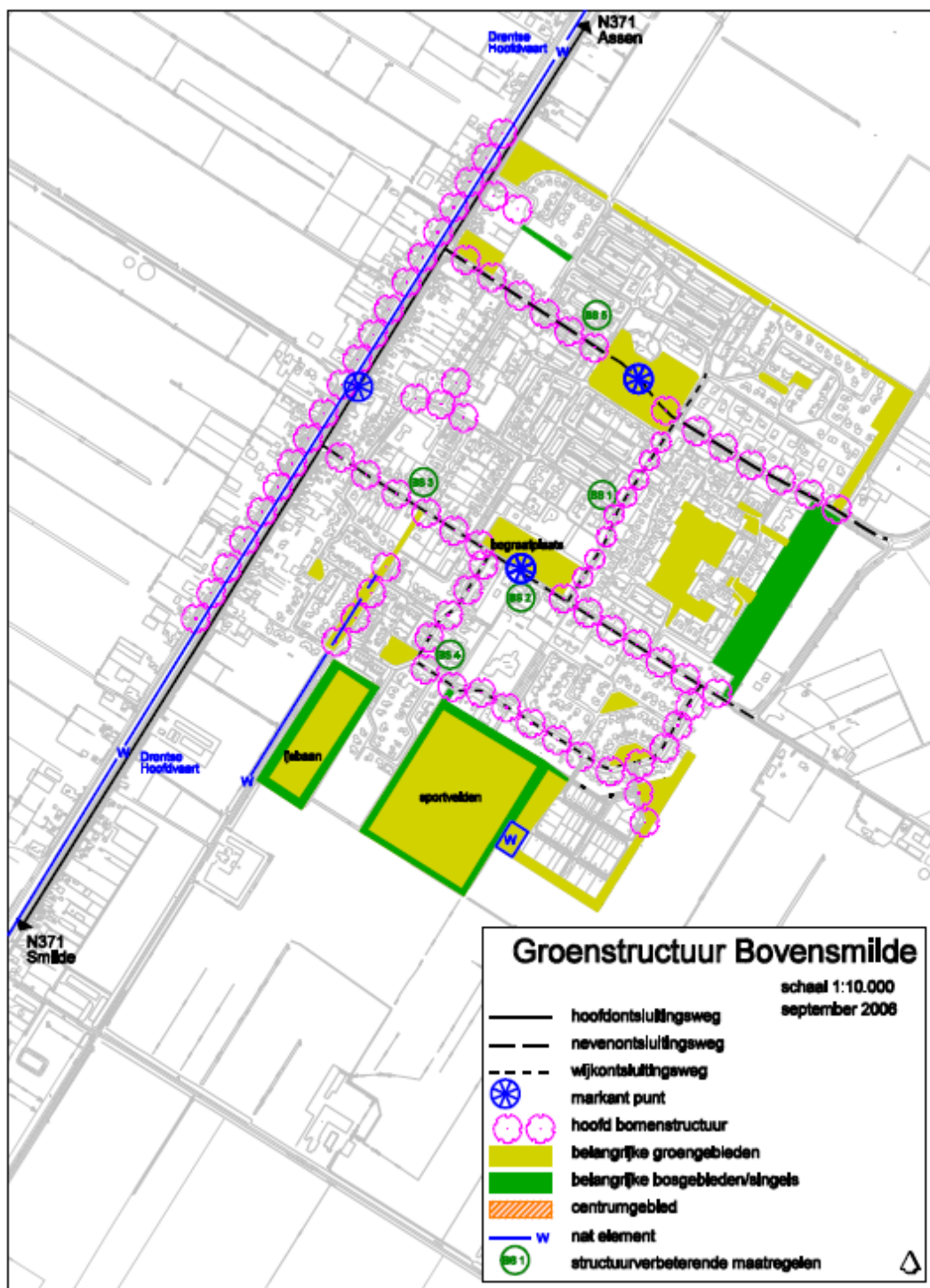
De Schoolstraat fungeert enigszins als centrumgebied, het groengebied Schoolstraat-Hoofdweg versterkt de entreefunctie naar het dorp, en halverwege de Schoolstraat is een groengebied met hierin verschillende functies (bibliotheek, Moluks centrum).

Langs de noordzijde van Bovensmilde is een groenstrook, die grotendeels transparant van karakter is, maar weinig samenhang vertoont.

In de Rozenstraat-Bremstraat is centraal een belangrijk speel- en wandelgebied.

De Witterweg is begeleid met grote bomen die kort geleden zeer sterk gesnoeid zijn. De boomstructuur langs deze weg is belangrijk, echter met deze bomen blijven er problemen wat betreft afstand tot de woning. De begraafplaats aan de Witterweg is een belangrijk groengebied, dat echter amper zichtbaar is.

In de omgeving Floralaan is een radiaal lopende langzaamverkeerverbinding geaccentueerd met groene ruimten. Langs de Bentgras loopt een waterpartij, daarmee is de oorspronkelijke structuur nog enigszins zichtbaar. Aan de zuidzijde bevinden zich sportvelden en een ijsbaan, deze zijn door opgaand groen omzoomd (bufferfunctie). Bij de Hervormde kerk staan waardevolle oude bomen. De invulling van de groenstructuur wordt zo mogelijk versterkt en verbeterd. Op onderstaande afbeelding staat de groenstructuur aangegeven.



Groenstructuur Bovensmilde

3.3.5 *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.

De gemeente wil met de welstandsnota bijdragen aan verhoging van de beeldkwaliteit. Daarvoor is het welstandsbeleid opgesteld, waarbij gekeken is 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.

3.3.6 *Milieubeleidsplan*

In het milieubeleidsplan 2011-2014 is vastgelegd wat de gemeente de komende jaren op milieugebied wil bereiken en welke aanpak daarbij wordt gehanteerd. De gemeente kiest 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 de gemeente inzichtelijk wil maken wat het milieubeleid betekent voor inwoners en ondernemers en waar de gemeentelijke organisatie mee bezig is. Ook is gekozen voor een plan waarbij het uitvoeringsprogramma centraal staat. Daarmee wordt op een pragmatische manier invulling gegeven 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 energievoorziening 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 gebruikgemaakt 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 de gemeente 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 Deze energie wordt gebruikt om gebouwen te verwarmen en af te koelen. Uit de kansencarta zal blijken welke mogelijkheden er voor WKO in Bovensmilde zijn de vorm van warmte en koude op te slaan in de bodem.

3.3.7 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 van Westerbork 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 kwaliteitsslag 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.

3.3.8 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.

3.3.9 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.

3.3.10 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 hoogspannings-verbindingen.

Voor dorpen, buurtschappen en lintbebouwing is de volgende veiligheidsambitie weergegeven: de gemeente wil haar burgers een zo veilig mogelijke woonomgeving 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, in verband met de aanwezigheid van zoneringsplichtige wegen.

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 (vooral) grondgebonden 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. Op enkele plaatsen ligt de woonbebouwing van het dorp binnen de contouren van deze bedrijven. Het gaat in dit bestemmingsplan bij die gevallen niet om een rustige woonwijk / een rustig buitengebied, maar om een gemengd gebied. Reductie naar een categorie 3.1 (met een grootste afstand van 50 meter) is daarmee te verantwoorden. Behalve dat het gaat om een bestaande situatie liggen veel woningen na de reductie niet meer binnen de grootste afstand rond de bedrijven. In theorie is 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 MFA 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 bij het MFA. Hier geldt een milieucategorie 3.1 met een grootste afstand van 50 meter.

In het plangebied zijn naast de genoemde voorzieningen nog winkels en een kantoor aanwezig. Deze vallen maximaal in de milieucategorie 2, in veel gevallen is zelfs sprake van een milieucategorie 1. Tot slot is er sprake van bedrijven aan huis. Wanneer deze kleinschalige blijven, ontstaat geen hinder voor omgeving. In het plangebied 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 en in veel gevallen 'gemengd gebied'. 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

De Wet geluidhinder (Wgh) heeft tot doel de mensen te beschermen tegen geluids(over)last ten gevolge van wegverkeer, spoorwegverkeer of industrieterreinen. Op basis van deze wet moet bij het opstellen van het bestemmingsplan dan ook aandacht te worden geschonken aan het aspect "geluid". Wettelijk zijn zones rond industrieterreinen, wegen en spoorwegen geregeld. Dit betekent enerzijds dat (geluids)eisen kunnen worden gesteld aan de milieubelastende functies. Anderzijds betekent dit dat beperkingen kunnen worden opgelegd aan milieugevoelige functies. Het is van belang deze gevolgen te onderzoeken.

Onderzoeksplicht

Voor dit bestemmingsplan is een onderzoek echter niet noodzakelijk. Een onderzoek is niet verplicht op het moment dat het bestemmingsplan geen mogelijkheden biedt voor de realisatie van nieuwe woningen en andere geluidgevoelige objecten. In dat geval is sprake van een bestaande situatie.

Belemmeringen

Zoals in paragraaf 4.1.1 aangegeven is de verwachting dat geen geluidoverlast veroorzaakt wordt door functies in het plangebied. Daarom wordt hier alleen nader ingegaan op wegverkeerslawaai. Het wegverkeerslawaai levert in dit bestemmingsplan geen belemmeringen op voor de bestaande geluidgevoelige functies (wonen). In het plangebied worden immers geen nieuwe geluidgevoelige functies mogelijk gemaakt.

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, dit zijn inventarisatiezones bij nieuwe situaties. Daarbij gaat het om de wegen met een maximumsnelheid van 50 km/uur of meer. Rond de hoofdontsluitingswegen in het plangebied, waaronder de Hoofdweg en de Schoolstraat, is deze zone 250 meter. Deze zones volgen uit de Wet geluidhinder.

4.1.3 Geur

Het aspect geur levert geen 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 voor gevaarlijke stoffen (leidingen, spoor en weg). Dit levert in het plangebied geen belemmeringen op. In en direct rond het plangebied zijn geen risicovolle inrichtingen en transportroutes voor gevaarlijke stoffen aanwezig. Bovendien ligt het plangebied buiten het invloedsgebied van de dichtstbijzijnde transportroute voor gevaarlijke stoffen (A28).

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

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 Bovensmilde betekent dit bijvoorbeeld dat grond mag worden toegepast in het deelgebied "Wonen" waarbij de kwaliteitsklasse "Overig" of "Wonen" mag zijn.

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.

Milieuzone - hydrologische beïnvloeding

Bij de functietoekenning, de inrichting, het beheer en het gebruik van de fysieke omgeving moet worden uitgegaan van de eigenschappen en potenties van het watersysteem. Om voor de waterhuishouding dit afwegingsproces selectief te kunnen uitvoeren, worden hydrologische beïnvloedingsgebieden aangegeven en specifiek geregeld in dit bestemmingsplan.

Het plangebied valt binnen het beheer van het waterschap Reest en Wieden. Bij dit waterschap is een watertoets aangevraagd. De resultaten hiervan volgen wanneer deze duidelijk zijn.

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 de omgeving van het plangebied waardevolle natuur aanwezig. Het gaat daarbij vooral om aangewezen ecologische hoofdstructuur en het wettelijk beschermde Natura 2000-gebied Witterveld. In onderstaande figuur zijn de begrenzingen van de EHS (groen) en het Natura 2000-gebied (rood) aangegeven.

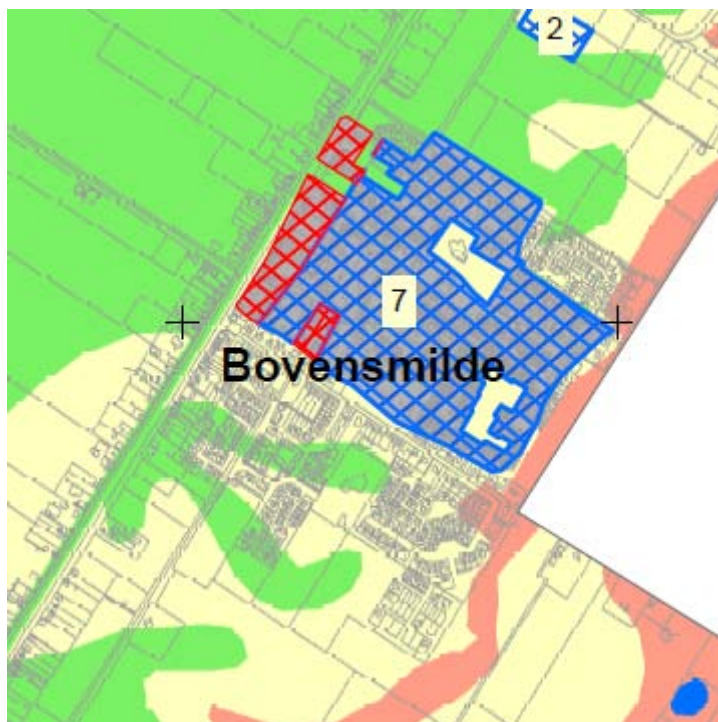


EHS en Natura 2000 in en om het plangebied

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 middelhoog tot hoog, zoals op onderstaande afbeelding te zien is.



Fragment archeologische verwachtings- en beleidskaart Midden-Drenthe

De gemeente Midden-Drenthe heeft alle archeologische waarden van het stedelijk gebied op een 'archeologische verwachtings- en beleidskaart van de gemeente Midden-Drenthe' vastgelegd. Op deze kaarten is te zien dat een groot deel van het plangebied al is verstoord door bouw- en grondwerkzaamheden. Volgens deze kaart wordt voor het overige deel een dubbelbestemming opgenomen om de archeologische waarden te beschermen.

Omdat het bestemmingsplan de herbouw van bestaande woningen niet uitsluit is waar nodig voor de gebieden met een archeologische trefkans een specifieke regeling opgenomen in dit bestemmingsplan.

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 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, 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 en leidingen

In het plangebied zijn geen kabels en leidingen aanwezig die een specifieke regeling behoeven.

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 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.

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.

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. Daarnaast is in het bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid opgenomen die het mogelijk maakt de bestemming te wijzigen naar de bestemming "Groen" of "Natuur".

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.

Achtergrondinformatie

- Inleiding
- Huidige situatie
- Beleidskader
- Onderzoek omgevingsaspecten
- Maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid
- Participatie burgers en overige

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. Geluidszoneringsplichtige en risicovolle inrichtingen en/of vuurwerkbedrijven vallen hierbuiten. De bedrijven met een dergelijke milieucategorie zijn goed verenigbaar met de woonomgeving.

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

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 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 pandig), 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
- Participatie burgers en overige

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
- Participatie burgers en overige

5.2.4 *Detailhandel*

De bestemming "Detailhandel" is bedoeld voor het mogelijk maken van detailhandel. Het gaat daarbij om detailhandel, met uitzondering van een supermarkt. Deze is specifiek aangeduid, omdat een supermarkt niet overal toegestaan kan worden. Dit in verband met de verkeersaantrekkende functie en de geluidsproductie tijdens het laden en lossen. Een bedrijfswoning past niet binnen de functieomschrijving van de bestemming en is daarom specifiek aangeduid. In één geval zijn boven een detailhandelsfunctie reguliere woningen in de vorm van appartementen aanwezig. Omdat wonen bij recht in de bestemming niet mogelijk is, zijn de appartementen aangeduid.

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

Bouwregels

Voor gebouwen en overkappingen geldt dat deze alleen in het bouwvlak gebouwd mogelijk zijn. De bouwvlakken bepalen daarmee de oppervlakte van het gebouw en/of de overkapping. De bouw van bedrijfswoningen is beperkt tot het voor 'bedrijfswoning' aangeduide vlak, dit vlak bepaald dan ook het oppervlak van de woning. Dit geldt echter alleen voor niet-inpandige bedrijfswoningen. Inpandige bedrijfswoningen mogen in het gehele gebouw plaatsvinden. Zo is bijvoorbeeld een woning op een volledige etage van een winkel ook mogelijk.

Omdat alle gebouwen in afmetingen van elkaar verschillen is per bouwvlak de maximale goot- en bouwhoogte op de verbeelding aangeduid. Voor overkappingen is een algemene regel voor goot- en bouwhoogte in de regels opgenomen. Deze kunnen zowel met een plat dak, als met een kap worden uitgevoerd.

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

Het is mogelijk door middel van een omgevingsvergunning af te wijken van de gebruiksregels. Via afwijking kunnen bij een bedrijfswoning naast aan huis verbonden beroepen aan huis verbonden bedrijven 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.

Achtergrondinformatie

- Inleiding
- Huidige situatie
- Beleidskader
- Onderzoek omgevingsaspecten
- Maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid
- Participatie burgers en overige

5.2.5 Dienstverlening

De bestemming "Dienstverlening" is bedoeld voor het mogelijk maken van dienstverlenende bedrijven en/of instellingen. Een bedrijfswoning past niet binnen de functieomschrijving van de bestemming en is daarom specifiek aangeduid. Bedrijfswoningen zijn binnen deze bestemming mogelijk.

Naast de hoofdfunctie zijn (ondergeschikt) andere functies mogelijk, zodat enige mate van flexibiliteit in het gebruik van de gronden met deze bestemming ontstaat. Daarbij gaat het bijvoorbeeld om parkeren, wat nodig kan zijn voor de uitoefening van de hoofdfunctie.

Bouwregels

Voor gebouwen en overkappingen geldt dat deze alleen in het bouwvlak gebouwd mogelijk zijn. De bouwvlakken bepalen daarmee de oppervlakte van het gebouw en/of de overkapping. De bouw van bedrijfswoningen is beperkt tot het voor 'bedrijfswoning' aangeduide vlak, dit vlak bepaald dan ook het oppervlak van de woning.

Dit geldt echter alleen voor niet-inpandige bedrijfswoningen. Inpandige bedrijfswoningen mogen in het gehele gebouw plaatsvinden. Zo is bijvoorbeeld een woning op een volledige etage van een dienstverlenend bedrijf ook mogelijk. Omdat alle gebouwen in afmetingen van elkaar verschillen is per bouwvlak de maximale goot- en bouwhoogte op de verbeelding aangeduid. Voor overkappingen is een algemene regel voor goot- en bouwhoogte in de regels opgenomen. Deze kunnen zowel met een plat dak, als met een kap worden uitgevoerd.

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

Het is mogelijk door middel van een omgevingsvergunning af te wijken van de gebruiksregels. Via afwijking kunnen bij een bedrijfswoning naast aan huis verbonden beroepen aan huis verbonden bedrijven 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.

Achtergrondinformatie

- Inleiding
- Huidige situatie
- Beleidskader
- Onderzoek omgevingsaspecten
- Maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid
- Participatie burgers en overige

5.2.6 Groen

De structurele groenvoorzieningen zijn binnen de bestemming "Groen" opgenomen. De gronden binnen deze bestemming zijn bestemd voor voornamelijk groenvoorzieningen, maar ook agrarische cultuurgrond, sport- en speelvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen. Een bijzondere voorziening is het bestaande hertenkamp (Molenwijk). Vanwege de functie en extra bouwmogelijkheden ten opzichte van 'gewone' groenvoorzieningen is deze specifiek aangeduid.

Daarnaast is hieraan ondergeschikt ook nog het volgende mogelijk: infrastructuurle voorzieningen, parkeervoorzieningen, openbare nutsvoorzieningen, tuinen en erven en voet- en fietspaden. Door het toestaan van deze functies ontstaat flexibiliteit voor het gebruik en de eventuele (her)inrichting van de bedoelde groenvoorzieningen. De waardevolle boom in het plangebied is aangeduid als 'waardevolle boom'.

Bouwregels

Gebouwen en overkappingen zijn in principe binnen deze bestemming niet toegestaan.

Een uitzondering wordt gemaakt voor het gebouwtje bij het aangeduide hertenkamp. Dit gebouwtje is mogelijk binnen het aangeduide bouwvlak. Naast dit gebouwtje 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

Onder voorwaarden kunnen bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde worden gebouwd daar waar de aanduiding 'waardevolle boom' is opgenomen indien is aangetoond dat dit het behoud van de monumentale boom niet in gevaar brengt en de landschappelijke waarde van de boom niet wordt aantast.

Het is mogelijk door middel van een wijzigingsbevoegdheid de bestemming te wijzigingen naar "Wonen" ter plaatse van de met 'wro-zone wijzigingsgebied' aangeduide gronden. Hiermee worden de ter plaatse gewenste nieuwbouw van woningen mogelijk gemaakt. Hieraan zijn echter wel voorwaarden verbonden. Deze zijn opgenomen bij de regels via een wijzigingsbevoegdheid. Deze wijzigingsbevoegdheid zat in het vigerende bestemmingsplan ook en is nu weer opgenomen.

Omgevingsvergunning

De wijziging 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
- Participatie burgers en overige

5.2.7 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.

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.

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.

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 één vlaggenmast, 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 kunnen via afwijking van de gebruiksregels bij de bedrijfswoning naast aan huis verbonden beroepen aan huis verbonden bedrijven worden toegestaan. Verder 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
- Participatie burgers en overige

5.2.8 Kantoor

De voor "Kantoor" aangewezen gronden zijn bedoeld voor kantoren. 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 bepaald 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. 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. 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 gebruiksregels. Via afwijking kunnen bij een bedrijfswoning naast aan huis verbonden beroepen aan huis verbonden bedrijven 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.

Achtergrondinformatie

- Inleiding
- Huidige situatie
- Beleidskader
- Onderzoek omgevingsaspecten
- Maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid
- Participatie burgers en overige

5.2.9 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

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 bedrijfswoning is, zoals aangegeven, een aanduiding 'bedrijfswoning' opgenomen. De maximale afmetingen voor een bedrijfswoningen zijn opgenomen in 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 de voorziening, 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.

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. Daarnaast kunnen via afwijking van de gebruiksregels bij de bedrijfswoning naast aan huis verbonden beroepen aan huis verbonden bedrijven 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.

Achtergrondinformatie

- Inleiding
- Huidige situatie
- Beleidskader
- Onderzoek omgevingsaspecten
- Maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid
- Participatie burgers en overige

5.2.10 Maatschappelijk - Begraafplaats

De voor "Maatschappelijk - Begraafplaats" aangewezen gronden zijn bestemd voor een begraafplaats. Omdat dit in hoofdzaak een maatschappelijke voorziening is, valt deze onder de hoofdgroep Maatschappelijk.

Om een optimaal functioneren van de begraafplaats te garanderen, zijn daarbij horende voorzieningen voor bijvoorbeeld parkeervoorzieningen, voet- en fietspaden ondergeschikt toegestaan.

Bouwregels

Gebouwen en overkappingen zijn binnen de bestemming onder voorwaarden toegestaan. De gebouwen en overkappingen worden beperkt in oppervlakte, goothoogte en bouwhoogte, zodat deze relatief ondergeschikt blijven. Toch wordt zo de nodige bebouwing wel mogelijk gemaakt.

Daarnaast is het mogelijk bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, te bouwen. Daarbij gaat het om vlaggenmasten, erf- en terrein-afscheidings 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
- Participatie burgers en overige

5.2.11 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. De ijsbaan is specifiek aangeduid, vanwege het tijdelijke karakter en de bijzondere gebruik van deze voorziening. 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 alleen binnen het bouwvlak toegestaan. Voor de gebouwen en overkappingen zijn in het plan maximale goot- en bouwhoogten opgenomen, die zijn afgestemd op de functie van deze bouwwerken (bijvoorbeeld ijsbaangebouwtje).

Daarnaast is het mogelijk om bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, te bouwen. Daarbij gaat het om onder meer om erf- en terrein-afscheidings 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
- Participatie burgers en overige

5.2.12 Recreatie - Volkstuin

De bestemming 'Recreatie - Volkstuin' ligt op de gronden die vooral als volkstuin gebruikt worden. Deze worden in de bestemming dan ook mogelijk gemaakt. Daarnaast zijn kleinschalige bouwwerken toegestaan die nodig zijn voor bijvoorbeeld de omheining van de volkstuinten. Om een optimaal functioneren van de functie te garanderen, zijn ondergeschikt andere functies toegestaan, bijvoorbeeld infrastructurele voorzieningen en parkeervoorzieningen.

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 van de verschillende bouwwerken is afgestemd met de functie ervan. Daarnaast is aansluiting gezocht bij de mogelijkheden van het Besluit omgevingsrecht.

Achtergrondinformatie

- Inleiding
- Huidige situatie
- Beleidskader
- Onderzoek omgevingsaspecten
- Maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid
- Participatie burgers en overige

5.2.13 Sport

De bestemming "Sport" ligt op de gronden die vooral een sportfunctie hebben. De bestemming maakt sport- en speelterreinen en de daarbij horende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogelijk. Om een optimaal functioneren van de recreatieve functie te garanderen, zijn ondergeschikt bijvoorbeeld parkeervoorzieningen en voet- en fietspaden ondergeschikt toegestaan.

Bouwregels

Op de sportvelden zijn geen gebouwen aanwezig. Binnen deze bestemming zijn dan ook geen gebouwen en overkappingen toegestaan. Wel 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
- Participatie burgers en overige

5.2.14 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

Gebouwen 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 palen en masten. 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
- Participatie burgers en overige

5.2.15 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. Door het mogelijk maken van deze functies in deze bestemming ontstaat flexibiliteit voor de (her)inrichting en het gebruik.

Bouwregels

Binnen deze bestemming zijn enkele garageboxen specifiek aangeduid, andere gebouwen zijn niet toegestaan. 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.

Achtergrondinformatie

- Inleiding
- Huidige situatie
- Beleidskader

- Onderzoek omgevingsaspecten
- Maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid
- Participatie burgers en overige

5.2.16 Water

De ruimtelijk en functioneel van belang zijnde waterlopen en partijen hebben in dit bestemmingsplan de bestemming "Water". De bestemming is dan ook in eerste instantie bedoeld voor water en waterhuishoudkundige voorzieningen. Ondergeschikt zijn overige voorzieningen mogelijk, zodat flexibiliteit in het gebruik en de mogelijkheden voor (her)inrichting worden vergroot.

Bouwregels

Gebouwen 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 palen en masten en erf- en terreinafscheidingen. 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 : Water
- Maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid
- Participatie burgers en overige

5.2.17 Wonen

De voor "Wonen" aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen, al dan niet in combinatie met een aan huis verbonden bedrijf. Wanneer een dergelijk bedrijf aanwezig is, dan is deze specifiek aangeduid. Ook andere, van de hoofdbestemming afwijkende functies, zijn bij recht mogelijk. Deze zijn ook aangeduid. 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

In de bouwregels wordt 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'. 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.

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.

Achtergrondinformatie

- Inleiding
- Huidige situatie
- Beleidskader
- Onderzoek omgevingsaspecten
- Maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid
- Participatie burgers en overige

5.2.18 Wonen - Voormalige boerderijen

De bestemming "Wonen - Voormalige boerderijen" ligt op de gronden waarvan de bebouwing ruimtelijk herkenbaar is als voormalige boerderij. De voor gronden binnen deze bestemming zijn bedoeld voor wonen, al dan niet in combinatie met een sociale, culturele, medische, maatschappelijk, educatieve functie en/of een aan huis verbonden beroep. Daarnaast zijn kinderopvang en een zorgboerderij mogelijk ter plaatse van de aanduiding 'zorgboerderij'.

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 of bed and breakfast. Ook kan via afwijking een kinderopvang of buitenschoolse opvang 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.

Achtergrondinformatie

- Inleiding
- Huidige situatie
- Beleidskader
- Onderzoek omgevingsaspecten
- Maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid
- Participatie burgers en overige

5.2.19 Wonen - Zorg

De voor "Wonen - Zorg" aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen in woongebouwen en het uitoefenen van maatschappelijke zorg en verpleging. Uiteraard vallen tuinen, erven en terreinen onder het toegestane gebruik, mits ze bij de hoofdfunctie horen.

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

Bouwregels

In deze bestemming is het mogelijk om gebouwen en overkappingen te bouwen. De gebouwen (en overkappingen) 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 gebouwen. Per bouwvlak is verder de maximale goot- en bouwhoogte aangeduid. 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.

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.

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 onder meer 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
- Participatie burgers en overige

5.2.20 Waarde - Archeologie

De voor "Waarde - Archeologie" aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en) mede bestemd voor het behoud van de archeologische waarden. Er is één bestemming opgenomen waarin de hoge en middelhoge verwachtingswaarden zijn bestemd.

Bouwregels

De bij de bestemmingen opgenomen bouwregels geven aan dat nieuw 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 wel 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 onderzoeksplicht is één van deze voorwaarden. Voor ingrepen met een oppervlakte kleiner dan 1.000 m² is geen onderzoek noodzakelijk.

Achtergrondinformatie

- Inleiding
- Huidige situatie
- Beleidskader
- Onderzoek omgevingsaspecten / Archeologie en cultuurhistorie
- Maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid
- Participatie burgers en overige

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 het hydrologische beïnvloedingsgebied. Dit om overlast voor het gebied te voorkomen. Er is een vergunningenstelsel opgenomen voor werken en werkzaamheden.

Algemene afwijkingsregels

Hierin worden voorwaarden geschept, zodat het bevoegd gezag in bepaalde gevallen kunnen 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 plaats. 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.

De periode van inspraak en overleg heeft plaatsgevonden in de maanden mei, juni en juli van 2012. Meer informatie is opgenomen in hoofdstuk 7 van deze toelichting.

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 PARTICIPATIE BURGERS EN OVERIGE

Zoals beschreven in hoofdstuk 6.1 bestaat in de verschillende stappen van de bestemmingsplanprocedure de mogelijkheid voor instanties en burgers om te reageren op dit bestemmingsplan. In dit hoofdstuk staat een verdere beschrijving van de resultaten van de verschillende stappen.

7.1 Inspraak en overleg

Het bestemmingsplan heeft vanaf 24 mei 2012 gedurende zes weken ter inzage gelegen voor inspraak. De publicatie ten behoeve van deze inspraakperiode vond tijdig plaats in de plaatselijke krant en op internet. Met deze publicatie voor de inspraakperiode is voldaan aan de publicatieplicht zoals opgenomen in artikel 1.3.1 van het Bro.

Daarnaast is het bestemmingsplan op 22 mei 2012 toegestuurd aan de overlegpartners. Deze hadden gedurende acht weken de mogelijkheid een overlegreactie te geven.

Op het voorontwerpbestemmingsplan zijn vier overlegreacties en één inspraakreactie ingediend. De overlegreacties kwamen van de provincie Drenthe, de Hulverleningsdienst Drenthe (HVD), de Stichting Drents Landschap en de Nederlandse Gasunie. Alleen de Nederlandse Gasunie heeft inhoudelijk gereageerd op het bestemmingsplan. De Nota van inspraak en overleg is opgenomen in de bijlagen van dit bestemmingsplan. Daarin zijn de ingediende reacties samengevat en voorzien van een antwoord. De inspraak en het overleg hebben niet geleid tot aanpassing van dit bestemmingsplan.

Wel zijn enkele ambtelijke aanpassingen doorgevoerd in het bestemmingsplan. Het betreft daarbij onder meer de aanpassing van een bouwvlak en de verwijdering van een aanduiding. De ambtelijke aanpassingen zijn opgenomen als bijlage 1 bij de Nota van inspraak en overleg.

===

BIJLAGE 1

Ruimtelijke onderbouwing
bouw woning Witterhof te
Bovensmilde

Inhoudsopgave

.....	1
1 HOOFDSTUK 1 INLEIDING	4
1.1 Inleiding	4
1.2 Aanleiding	4
1.3 Doel	5
1.4 Korte omschrijving plan	5
1.5 Verantwoording	6
1.6 Leeswijzer	6
2 HOOFDSTUK 2 PLANBESCHRIJVING	7
2.1 Huidige situatie	7
2.2 Planologisch kader	8
3 HOOFDSTUK 3 BELEIDSTOETS	9
3.1 Rijksbeleid	9
3.1.1 <i>Ruimtelijk - Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte</i>	9
3.2 Provinciaal beleid	10
3.2.1 <i>Omgevingsvisie en –verordening Drenthe</i>	10
3.3 Gemeentelijk beleid	12
3.3.1 <i>Visie op Wonen "Perspectief 2009-2020"</i>	12
3.3.2 <i>"Platteland leeft! Midden-Drenthe 2020"</i>	12
3.3.3 <i>Welstandsnota Midden-Drenthe 2011 – rekening houden met je omgeving</i> 13	
4 HOOFDSTUK 4 OMGEVINGSASPECTEN	15
4.1 Stedenbouwkundige inpassing van het plan	15
4.1.1 <i>Aanleiding en doel</i>	15
4.1.2 <i>Doorwerking naar het plan</i>	15
4.2 Archeologie	16
4.2.1 <i>Aanleiding en doel</i>	16
4.2.2 <i>Doorwerking naar het plan</i>	17
4.3 Flora en Fauna	18
4.3.1 <i>Aanleiding en doel</i>	18
4.3.2 <i>Doorwerking naar het plan</i>	19
4.4 Bodem	19
4.4.1 <i>Aanleiding en doel</i>	19
4.4.2 <i>Doorwerking naar het plan</i>	20
4.5 Luchtkwaliteit	20
4.5.1 <i>Aanleiding en doel</i>	20
4.5.2 <i>Doorwerking naar het plan</i>	21
4.6 Geluid	21
4.6.1 <i>Aanleiding en doel</i>	21
4.6.2 <i>Doorwerking naar het plan</i>	21
4.7 Externe veiligheid	22
4.7.1 <i>Aanleiding en doel</i>	22
4.7.2 <i>Doorwerking naar het plan</i>	22
4.8 Water	22
4.8.1 <i>Aanleiding en doel</i>	22

	4.8.2 Doorwerking naar het plan	23
5	HOOFDSTUK 5 UITVOERBAARHEID	25

1 Hoofdstuk 1 Inleiding

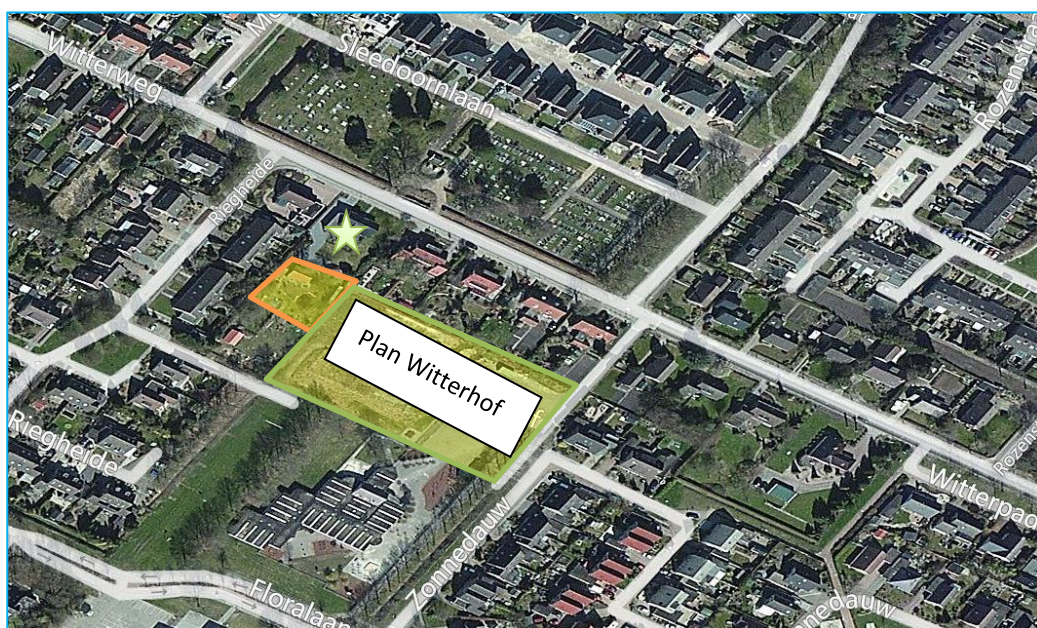
1.1 Inleiding

Deze inleiding beschrijft de aanleiding en het doel van de voorliggende ruimtelijke onderbouwing. Ook wordt beschreven hoe deze ruimtelijke onderbouwing is opgebouwd.

1.2 Aanleiding

Aanvrager is de schoonzoon van de eigenaar van het perceel Witterweg 24 te Bovensmilde. (kadastraal bekend als gem. Smilde, sectie L, nr. 2926) Het betreft een perceel grond die nu nog in gebruik is als tuin en erf bij de woning Witterweg 24 te Bovensmilde. Witterweg 24 is weergegeven met de groene ster.

Op een naast dit liggend perceel wordt een inbreidingslocatie gecreëerd voor twee woningen. Voor het naastliggend perceel 'Witterhof' wordt voorzien in 20 woningen (op de foto te zien als Witterhof). Op het overblijvende perceel tussen deze inbreidingslocatie en de bestaande woningbouw aan de Riegheide en Witterweg ontstaat nu een 'gat' dat opgevuld zou kunnen worden met de bouw van twee woningen. In het hieronder opgenomen oranje omkaderde blok is het de bedoeling een woning te bouwen, die op basis van de tekening op bladzijde 5 te boek staat als Kavel B. Kavel A ligt direct aansluitend aan Kavel B, maar hiervoor geldt dat deze al als woonbestemming wordt meegenomen in de actualisatie van het bestemmingsplan Bovensmilde. Voor kavel B is de gemeente voornemens de nu nog niet aanwezige zijnde woonbestemming eveneens mee te nemen in de actualisatie van het bestemmingsplan Bovensmilde, er dient daartoe echter wel een ruimtelijke onderbouwing aan ten grondslag te liggen om vervolgens in het ontwerpbestemmingsplan Bovensmilde deze woonbestemming mee te nemen.

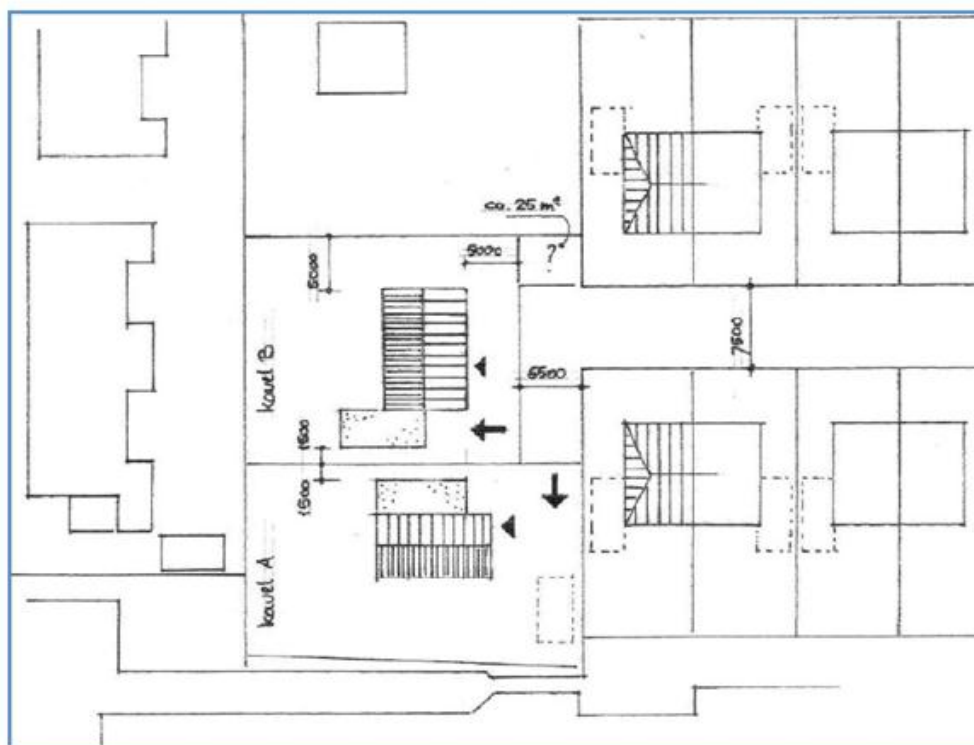


1.3 Doel

In deze ruimtelijke onderbouwing wordt ingegaan op de (ruimtelijke) gevolgen van de voorgenomen ontwikkeling. Het plan bevat een visie op de toekomstige ruimtelijke ontwikkeling van het betreffende gebied. De bouw van de woning moet passen binnen deze visie.

1.4 Korte omschrijving plan

In Bovensmilde wordt met de realisatie van het plan Witterhof voorzien in de bouw van een 20- tal woningen op een terrein waar voorheen een gymzaal en een werkplaats van een werkvoorzieningschap gevestigd was. Op het ten westen hiervan gelegen perceel, nu in gebruik als tuin en erf bij de woning Witterweg 24 te Bovensmilde is het de bedoeling dat een tweetal woningen gebouwd gaan worden. Het perceel is daartoe opgesplitst in een Kavel A en een kavel B. Voorliggende ruimtelijke onderbouwing heeft alleen betrekking op het perceel Kavel B, omdat Kavel A al via een andere planologische procedure gereguleerd is. Hieronder een impressie van de indeling van de kavels en een mogelijke situering op het perceel. Beide woningen worden met hun 'voorkant' richting de ontsluitingsweg gesitueerd. Het dakoppervlak van de woning op kavel B loopt evenwijdig aan de nieuwe ontsluitingsweg waarmee een eenduidig straatbeeld ontstaat. De woning op kavel B vormt de afronding van het inbreidingsplan aangezien het zicht uit de straat eindigt tegen de woning.



Hierna een weergave van het grotere plan van de 20 woningen aan de Witterhof.



Verantwoording

Bij het opstellen van dit plan is gebruik gemaakt van diverse relevante (beleids)documenten en websites. Sommige (beleids)documenten en beeldbeschrijvende documenten zijn in voorkomende gevallen integraal overgenomen om de inhoud zoveel mogelijk te waarborgen. Daar waar bronnen zijn gebruikt is dat in de tekst weergegeven.

1.6

Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk (hoofdstuk 1) volgt in hoofdstuk 2 een beschrijving van het plan, waarbij wordt ingegaan op de huidige en gewenste situatie en de te doorlopen procedure om de gewenste situatie mogelijk te maken. Vervolgens komt in hoofdstuk 3 het beleidskader aan de orde. Hoofdstuk 4 gaat in op de omgevingsfactoren. In hoofdstuk 5 staat de economische uitvoerbaarheid centraal.

2 Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

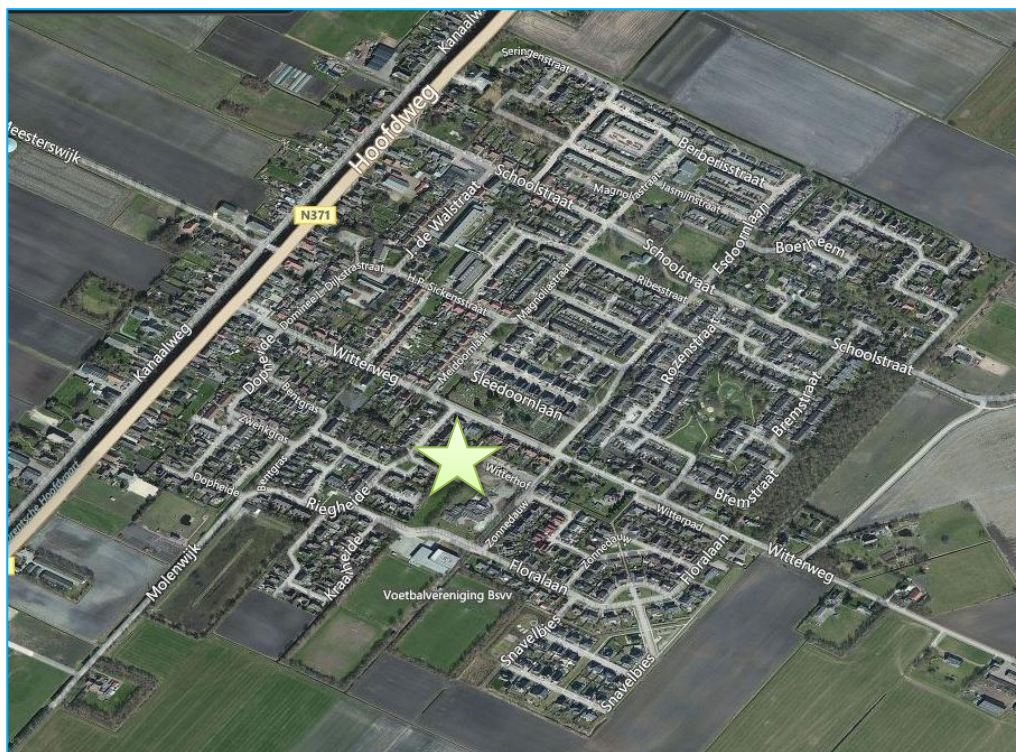
2.1 Huidige situatie

Het perceel ligt aan de achterzijde van de Witterweg 24 te Bovensmilde. Bovensmilde is een kern met een inwoneraantal van circa 3382 per peildatum 1 januari 2011 en bevindt zich in de Drentse gemeente Midden-Drenthe. Bovensmilde ligt in het noordelijke gedeelte van de gemeente Midden-Drenthe.



Nederland, Drenthe en Bovensmilde in een oogopslag.

Bovensmilde is een kanaaldorp van circa 4 kilometer lang gelegen langs de Drentsche Hoofdvaart en de N371. Het perceel waar voorliggend document betrekking op heeft ligt niet aan het kanaal, maar is gelegen in de woonwijk aan de oostkant van het dorp.



Locatie Witterhof in Bovensmilde

2.2

Planologisch kader

Het perceel is gelegen binnen het bestemmingsplan Bovensmilde, vastgesteld dd 26-8-1976 en provinciaal goedgekeurd dd 11-10-1977 en heeft daarin een woonbestemming. Het bestemmingsplan voorziet niet in de bouw van een woning op het achterterrein. Medewerking aan het initiatief is in dit geval mogelijk via het opnemen van een woonbestemming in het in procedure zijnde bestemmingsplan Bovensmilde. Wel dient een ruimtelijke onderbouwing aangeleverd te worden als onderbouwing om de woonbestemming op te nemen in het ontwerp-bestemmingsplan Bovensmilde.

Voorliggend document dient ter gevraagde (ruimtelijke) onderbouwing.

3

Hoofdstuk 3 Beleidsdoelen

Wat is beleid?. Beleid is het stellen van doelen, middelen en een tijdspad in onderlinge samenhang. Liefst zijn plaats en tijd omschreven. Onder beleid wordt dus verstaan het aangeven van de richting en de middelen waarmee men gestelde organisatiedoelen wil gaan realiseren.

Binnen het ruimtelijk werkveld is door de verschillende overheidslagen veel beleid opgesteld. Middels dit beleid is getracht richting te geven aan de inrichting en het beheer van de openbare ruimte.

De ruimtelijke ordening in Nederland bevat top-down maar ook steeds meer bottom-up elementen. Door de decennia heen is de visie op de ruimtelijke ordening aan verandering onderhevig geweest. Op rijksniveau is de omslag naar de ontwikkelingsplanologie goed zichtbaar wanneer de Nota Ruimte (VROM, 2006) en de Vierde Nota Ruimtelijke ordening worden vergeleken. Niet langer bepaalt de overheid wat wel of niet kan (toelatingsplanologie), steeds meer geven overheid en derden ruimtelijke ontwikkelingen samen vorm. Vanuit deze filosofie wordt in dit hoofdstuk het overheidsbeleid in beeld gebracht.

3.1

Rijksbeleid

3.1.1

Ruimtelijk - Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 22 november 2011 onder aanvaarding van een aantal moties door de Tweede Kamer aangenomen en 13 maart 2012 vastgesteld. Onderdeel van deze structuurvisie is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro).

Met de structuurvisie kiest het rijk voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

De structuurvisie geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. De SVIR vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving. Tevens vervangt het de ruimtelijke doelen en uitspraken in de volgende documenten: PKB Tweede structuurschema Militaire terreinen, de agenda landschap, de agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta.

Delen van de structuurvisie die de nationale ruimtelijke belangen borgen en die juridische doorwerking behoeven, zijn uitgewerkt in een algemene maatregel van bestuur, de Amvb Ruimte (Barro). Ook is een planmilieueffectrapport (plan-MER) opgesteld.

Het Rijk gaat er vanuit dat de nationale ruimtelijke belangen die via wet- en regelgeving opgedragen worden aan de andere overheden goed door hen worden behartigd. Het

nieuwe Rijkstoezicht in de ruimtelijke ordening richt zich op het toezicht achteraf. Wanneer rijksdoelen en nationale belangen raken aan regionale opgaven, vraagt dit om heldere taakverdeling en samenwerkingsafspraken tussen de betrokken overheden. Waar het Barro bepalingen bevat gericht op gemeentelijke bestemmingsplannen gaat het Rijk er vanuit dat deze doorwerking krijgen. Het Rijk zal tijdens het opstellen en vaststellen van bestemmingsplannen dan ook niet toetsen op een correcte doorwerking van nationale belangen. Daarnaast blijft het Rijk opkomen voor zijn directe belangen bij gemeentelijke en provinciale plannen vanuit de rol van weg- en waterbeheerder (Rijkswaterstaat), eigenaar van defensie terreinen (ministerie van Defensie) en voor projecten in het kader van de rijkscoördinatieregeling rond rijksinpassingsplannen op het terrein van de energie-infrastructuur (het ministerie van EL&I).

Voor Bovensmilde zijn in de SVIR geen onderwerpen opgenomen die aangemerkt worden als nationaal belang, zodat het rijksbeleid geen doorwerking kent naar voorliggende ruimtelijke onderbouwing.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie en –verordening Drenthe

Op 2 juni 2010 is de Omgevingsvisie Drenthe vastgesteld. De Omgevingsvisie is hét strategische kader voor de ruimtelijk–economische ontwikkeling van Drenthe. De visie formuleert de belangen, ambities, rollen, verantwoordelijkheden en sturing van de provincie in het ruimtelijke domein.

In de Omgevingsvisie zijn vier wettelijk voorgeschreven provinciale planvormen samengenomen, te weten:

- De provinciale structuurvisie op grond van de Wro;
- Het provinciaal milieubeleidsplan op grond van de Wet milieubeheer (Wm);
- Het regionaal waterplan op grond van de waterwetgeving;
- Het Provinciaal Verkeers- en Vervoersplan op grond van de Planwet verkeer en vervoer.

De Omgevingsvisie beschrijft de ruimtelijk-economische ontwikkeling van Drenthe voor de periode tot 2020, met in sommige gevallen een doorkijk naar de periode erna.

Missie

De missie uit de Omgevingsvisie luidt: 'Het koesteren van de Drentse kernkwaliteiten en het ontwikkelen van een bruisend Drenthe passend bij deze kernkwaliteiten'.

De kernkwaliteiten zijn:

- rust, ruimte, natuur en landschap;
 - oorspronkelijkheid;
 - naoberschap;
 - menselijke maat;
 - veiligheid;
 - kleinschaligheid (Drentse schaal).
-

Ruimtelijke ontwikkelingen

De provincie wil ontwikkelingen stimuleren die een bijdrage leveren aan de ruimtelijke kwaliteit. Deze kwaliteit zit voor de provincie in het zorgvuldig gebruikmaken van de ruimte, het behouden en waar mogelijk versterken van de kernkwaliteiten en het waarborgen van de kwaliteit van het milieu en de leefomgeving.

Hieronder volgen de relevante delen uit de Omgevingsvisie die relevant zijn voor het voorliggende ruimtelijk initiatief.

Wonen

De provincie streeft naar aantrekkelijke, gevarieerde en leefbare woonmilieus die voorzien in de woonvraag. Het maken van bovenlokale afspraken hierover is van provinciaal belang. Gemeenten werken hun aandeel in het woonaanbod en de woonmilieus uit in de Gemeentelijke structuurvisie of het Woonplan. Zij houden daarbij rekening met de huidige kernenstructuur in de gemeente en de behoefte aan verschillende woonmilieus.

Om zorgvuldig ruimtegebruik in Drenthe te stimuleren, wordt gestreefd naar het bundelen van wonen en werken. Verdichting gaat vóór uitbreiding. Extra ruimte voor wonen en werken is er in (of aansluitend op) het bestaande bebouwde gebied en gebundeld rond de regionale voorzieningen voor infrastructuur en openbaar vervoer. Uiteraard is het niet de bedoeling dat dit streven ten koste gaat van cultuurhistorisch waardevolle dorpskernen. In zulke situaties wordt met de betrokken partijen naar een maatwerkoplossing gezocht.

Zorgvuldig ruimtegebruik

De provincie wil zorgvuldig omgaan met de beschikbare ruimte in de provincie. Grootschalige bouwplannen en uitbreidingen in het landelijk gebied, los van bestaande bebouwingslocaties, zijn niet vanzelfsprekend. De provincie vindt dat gemeenten bij nieuwbouwplannen een werkwijze moeten hanteren die leidt tot zorgvuldig ruimtegebruik. Zorgvuldig ruimtegebruik is van provinciaal belang.

Sociaal-Economisch Raad (SER)-ladder en bundelingsbeleid

Voor het inpassen van ruimteveragende functies stelt de provincie voor de SER-ladder als denkmodel te hanteren. Deze methode, geïntroduceerd door de SER, helpt een goede afweging te maken bij het inpassen van ruimtebehoefte voor wonen, bedrijvigheid en infrastructuur. Het model stelt onder meer dat extra ruimte voor wonen en werken zoveel mogelijk moet worden gezocht in of aansluitend aan bestaand bebouwd gebied en gebundeld rond de nationale en regionale infrastructuur en de openbaar vervoervoorzieningen. Met bundeling en intensivering van verstedelijking ontstaat voldoende massa voor hoogwaardige voorzieningen. De verzorgingsfunctie van stedelijke centra wordt daardoor versterkt en er ontstaan kansen voor het verbeteren van de bereikbaarheid met openbaar vervoer.

Het bouwen van twee woningen op de voorliggende locatie past binnen de uitgangspunten van het provinciaal beleid, er wordt gebouwd binnen de bebouwde kom, er is dus sprake van verdichting voor uitbreiding en er wordt gebouwd in of aansluitend aan bestaand bebouwd gebied.

3.3 Gemeentelijk beleid

De gemeente Midden-Drenthe heeft diverse beleidsplannen die in meer of mindere mate van toepassing zijn op de ontwikkelingen binnen het plangebied. De belangrijkste beleidsplannen worden hieronder besproken. Aan het eind van elke paragraaf wordt gekeken wat de invloed van het beleidsplan is op de voorgenomen ontwikkeling.

3.3.1 *Visie op Wonen "Perspectief 2009-2020"*

In de raadsagenda 2007-2010 heeft de gemeenteraad prioriteit toegekend aan het ontwikkelen van een meerjarige beleidsvisie op het thema Wonen. Wonen is als eerste levensbehoefte voor iederéén een belangrijk onderwerp. Het is niet voor niets dat het thema wonen in de gemeente brede visie "Platteland leeft! Midden-Drenthe 2020" een prominente plaats inneemt. Centraal thema in deze visie is dat Midden-Drenthe in 2020 een groeiende woon- en leefgemeente is.

Wonen in Midden-Drenthe over 10 jaar.

Dit deel van de Visie op Wonen beschrijft de visie, ambitie en uitgangspunten ten aanzien van het wonen in Midden-Drenthe. Hoe woont Midden-Drenthe in 2020? Bij de thema's wordt onderscheid gemaakt in: huisvesting van doelgroepen, wonen, zorg en welzijn, leefbaarheid en woonomgeving, woningbehoefte en groei of krimp.

Visie

"Midden-Drenthe is in 2020 een groeiende woon- en leefgemeente. Wonen is royaal, modern en landelijk, met goede voorzieningen dichtbij huis. Mensen wonen tevreden in Midden-Drenthe! "

Ambitie Midden-Drenthe

Wie in Midden-Drenthe woont wil er blijven wonen. De kwaliteit van de woonomgeving is een belangrijke factor. Meer groen in en rond de dorpen is belangrijk. Bij de ontwikkeling van nieuwe woningbouwlocaties krijgen duurzame woningen en het gebruik van alternatieve energiebronnen bijzondere aandacht.

3.3.2 *"Platteland leeft! Midden-Drenthe 2020"*

Groeiende gemeente

"Midden-Drenthe is in 2020 een groeiende woon- en leefgemeente. Het inwonertal ligt in 2020 op 35.000. Dat gaat in Midden-Drenthe lukken omdat de gemeente iets te bieden hebben. Wonen is niet massaal zoals in Assen en Hoogeveen. Wonen is wel royaal, modern en landelijk. De ligging is ideaal! Forensen zullen vooral in Beilen wonen. De gemeente heeft goede voorzieningen dicht bij huis.

En we zijn gewoon een mooie gemeente. We hebben inbreiding gerealiseerd in onze kleinere dorpen en/of ruim opgezette nieuwe woonwijken in de vier grote dorpen Beilen, Smilde, Westerbork en Bovensmilde. Wonen in Midden-Drenthe is betaalbaar! Jonge gezinnen krijgen de kans zich te vestigen in een plattelandsgemeente. Dat geldt ook voor wie terug wil naar zijn geboortedorp".

Het Woonplan.

In het Woonplan geeft de gemeente aan welke ambities zij heeft voor de komende jaren op het gebied van het wonen. Het Woonplan bevat ook een uitvoeringsprogramma. In het nu nog geldende Woonplan 2005+ is het centrale thema het vergroten van de variatie in woonvormen. Het Woonplan is op basis van de uitgesproken visie en ambities een effectief sturingskader om te werken aan een nog beter woon- een leefklimaat. De planning is dat na de vaststelling van de woonvisie in 2009, er in 2010 een nieuw woonplan wordt geschreven.

De in 2008 vastgestelde visie "Platteland leeft! Midden-Drenthe 2020" is een belangrijk en richtinggevend document voor het ontwikkelen van de woonvisie. Belangrijke uitgangspunten van deze visie zijn dat Midden-Drenthe een groeiende gemeente is en dat mensen die in Midden-Drenthe wonen er willen blijven wonen!

Wie in Midden-Drenthe woont, wil er blijven wonen

"Voor het toegenomen aantal alleenstaanden is eenpersoonswoonruimte beschikbaar. Er is een flexibel woningaanbod. Daarbij is de kwaliteit van de woonomgeving (ruimte) een belangrijke factor. We zijn sterk in levensloopbestendig bouwen. Bestaande wijken knappen we op. Door het saneren neemt de woningvoorraad in de wijken af. Midden-Drenthe heeft veel kleine kernen waar bouwen in 2020 nog steeds mogelijk is. Bij voorkeur door inbreidingslocaties en het creëren van meer wooneenheden in voormalige agrarische bedrijven. We bouwen ook daar levensbestendige woningen zodat jongeren en ouderen in het dorp kunnen blijven wonen.

Door betaalbare starterswoningen en levensbestendige woningen te realiseren kunnen mensen uit het dorp er ook blijven wonen".

3.3.3

Welstandsnota Midden-Drenthe 2011 – rekening houden met je omgeving

Met de welstandsnota geeft de gemeente invulling aan de visie op de gemeente Midden-Drenthe, zoals die is vastgelegd in de visiefilm Platteland leeft! Platteland leeft vraagt om een mooie gemeente. Aan de ene kant is mooi een subjectief begrip. Aan de andere kant kennen we allemaal wel dorpen, buurten, pleinen e.d. die we mooi of juist lelijk vinden. De welstandsnota is een prima instrument om Midden-Drenthe mooi te maken zoals we mooi gezamenlijk beleven.

Naobers en omgeving

Naoberschap is een rode draad in de visiefilm Platteland leeft! De welstandsnota geeft invulling aan het begrip naoberschap. Bij een bouwplan houdt de aanvrager rekening met zijn naobers. Je bent er als je burens je nodig hebben. Als je gaat bouwen, houd je rekening met de gevolgen voor je burens. Je vraagt je af of jouw plan past bij de woning van je burens; of jouw plan past bij de straat. De nota gaat nog een stap verder. De gemeente verwacht van de aanvrager dat deze rekening houdt met de hele omgeving, met hoe die er uit ziet en wat de cultuurhistorische betekenis van die omgeving is. Rekening houden betekent dat de bouwplannen daarbij passen.

Kwaliteit

Het gaat de gemeente om de kwaliteit van de ruimtelijke omgeving. In de welstandsnota gaat het daarbij om de relatie tussen de bebouwing en de omgeving. Met kwaliteit drukken we de waardering uit voor hoe die relatie er uit ziet en hoe de inwoners die

ervaren en beleven. Daarbij gaat het ook om de toekomst van gebouw en omgeving. Hoe hoger de kwaliteit is, des te sterker beleven de inwoners het wonen en leven in Midden-Drenthe als positief. In die beleving spelen de omgeving van een gebouw en het straatbeeld een grote rol.

De welstandsnota draagt bij aan het versterken van deze kwaliteit.

De welstandsnota gaat er vanuit dat het bouwproces, al dan niet noodzakelijk gecombineerd met een aanvraag om een vergunning, een proces van dialogen is. Dialogen tussen de bouwer en zijn omgeving en tussen de bouwer en de gemeente. Voor een goed verloop is het noodzakelijk om vanaf het eerste contact tussen bouwer en gemeente de dialoog aan te gaan. Alles is er op gericht dat bouwer en gemeente samen tot een ontwerp komen dat geruisloos door de welstandsregels glijdt. Een mooi en creatief plan.

Bouwplannen toetsen

Elk bouwplan in de gemeente moet voldoen aan alle toetsingselementen en criteria uit de welstandsnota. Hoe dichter de bebouwing in een gebied, hoe nauwkeuriger de gemeente het welstandselement zal beoordelen. De toetsingselementen en criteria zijn gevisualiseerd, de gebruikte tekeningen zijn bedoeld als voorbeeld van het betreffende criteria.

Als een bouwplan niet voldoet aan de toetsingselementen en criteria uit de welstandsnota, wijst de gemeente de aanvraag voor de vergunning om te mogen bouwen af. Voldoet een bouwplan aan alle toetsingselementen en criteria, dan betekent dit dat het plan voldoet aan de “redelijke eisen van welstand”, een begrip uit de Woningwet.

Aangezien de welstandsnota niet meer werkt met concrete criteria voor een gebied of wijk of dorp wordt voor de daadwerkelijke opzet en beoordelingssystematiek van de welstandstoets verwezen naar de welstandsnota van de gemeente Midden-Drenthe.

4 Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten

Ruimtelijke plannen kunnen van invloed zijn op de omgeving. Anderzijds kan ook de omgeving van invloed zijn op de uitvoerbaarheid van voorgenomen plannen. In dit hoofdstuk worden de omgevingsfactoren beschreven. Daarnaast wordt per omgevingsfactor beoordeeld wat de invloed op het plan kan zijn.

4.1 Stedenbouwkundige inpassing van het plan

4.1.1 *Aanleiding en doel*

Voorafgaand aan planontwikkelingen zijn door de gemeenteraad stedenbouwkundige en architectonische uitgangspunten en randvoorwaarden vastgesteld en toegevoegd aan de welstandsnota. Deze criteria hebben betrekking op:

- ligging;
- massa en vorm;
- kleur, materiaal en detaillering.

Voor de stedenbouwkundige inpassing zijn alleen de criteria onder "ligging" en "massa en vorm" van belang. De criteria onder "kleur, materiaal en detaillering" betreffen welstandsaspecten en zijn geen toetsingsgrond en zijn hier verder achterwege gelaten.

4.1.2 *Doorwerking naar het plan*

Door de realisatie van de twee woningen, wordt de afronding van het woonerf Witterhof en de overgang naar de bestaande bebouwing verduidelijkt. De noordelijke gelegen woning wordt in de bestaande rooilijn gesitueerd. In het verlengde van deze rooilijn buigt de rooilijn van de zuidelijk gelegen woning met de weg mee. Hierdoor wordt de zichtlijn vanuit de woonwijk ter plaatste van de Witterhof versterkt.

Door de afrondende bebouwing aan de westelijke zijde van het plan Witterhof, (zie kaart) wordt tevens de symmetrie van de stedenbouwkundige structuur van de woonwijk in samenhang met de bestaande bebouwing versterkt. Het hoofdpad door de Witterhof, dat in het verlengde ligt van kavel B, is hierbij ook een belangrijke drager in het realiseren van deze samenhang. Deze as krijgt meer betekenis door een goede afronding van bebouwing aan weerszijden.



Duurzaam bouwen

Onder duurzame bouw en stedenbouw wordt verstaan het op zodanige wijze ontwerpen, bouwen, inrichten, beheren en gebruiken van gebouwen en de gebouwde omgeving dat de schade voor de gezondheid en het milieu in alle stadia van het bestaansproces, van ontwerp tot en met sloop, zoveel mogelijk wordt beperkt. Aspecten van duurzaam bouwen zijn verantwoord grondstoffengebruik, beperking van bouw- en sloopafval, energieën waterbesparing in de woning, e.d. Aspecten van duurzame stedenbouw zijn zorgvuldige locatiekeuzes, gebruik maken en inpassen van landschappelijke, cultuurhistorische en waterhuishoudkundige structuren, integraal waterbeheer, situering ten opzicht van de zonnestand e.d. Bij (ver)nieuwbouw dient met deze aspecten van duurzaam bouwen en stedenbouw rekening te worden gehouden. In onderhavig plan wordt met aspecten van duurzaam bouwen zoveel mogelijk rekening gehouden.

4.2

Archeologie

4.2.1

Aanleiding en doel

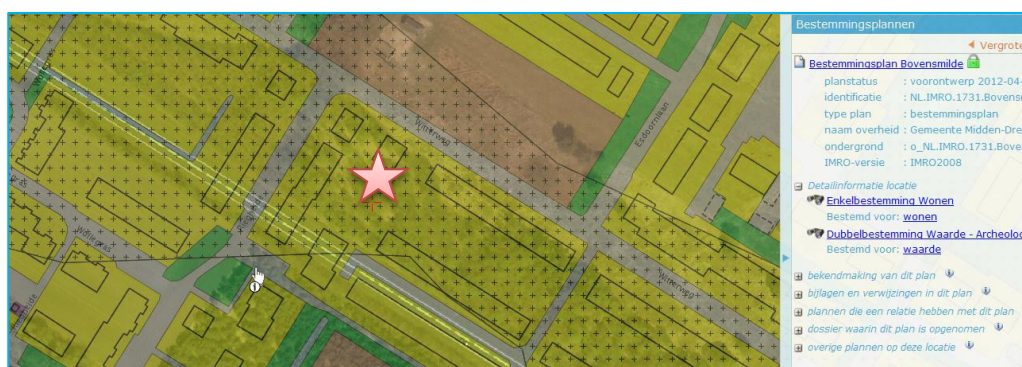
In 1992 hebben de Europese lidstaten het Verdrag van Valletta ondertekend. Dit verdrag regelt de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen. Het Verdrag van Valletta is in Nederland geïmplementeerd door de Wet op de Archeologische Monumentenzorg. In deze wet is het archeologisch (voor)onderzoek verankerd.

Doel van het archeologisch (voor)onderzoek is het waar nodig beschermen van archeologische waarden en het streven naar behoud van de waarden in de bodem (in situ). De essentie van het (voor)onderzoek is het verkrijgen van gegevens over de archeologische resten in de bodem teneinde in een vroeg stadium een goede afweging te kunnen maken van alle bij een ruimtelijk besluit betrokken belangen. Bij het opstellen van een ruimtelijke onderbouwing moet een archeologische afweging worden gemaakt op basis van voldoende gegevens.

4.2.2

Doorwerking naar het plan

Op basis van het voorontwerp-bestemmingsplan Bovensmilde, zoals deze in procedure is gebracht in april 2012, blijkt dat voor het perceel sprake is van een zogeheten 'Waarde – archeologie'. Hieronder is dit inzichtelijk gemaakt op basis van het voorontwerp-bestemmingsplan.



Deze archeologische verwachtingswaarde houdt in dat als er sprake is van een ruimtelijke ingreep die (gezaamenlijk) groter is dan 1.000 m² en dieper is (over een oppervlakte van minimaal 1.000 m²) dan 0,30 meter (30 centimeter) er een (verkenndend) archeologisch onderzoek dient worden verricht. De bouw van de woning op deze locatie aan de Witterhof, kavel B blijft beneden deze gestelde normoppervlakte, echter is er wel een relatie met de te bouwen woningen in de directe nabijheid (Kavel A en de 20 woningen aan de Witterhof). Hiervoor geldt het ondersaande ten aanzien van Archeologie versus het bestemmingsplan Invullocaties Bovensmilde:

"Geconcludeerd kan worden dat ten aanzien van de verwachtingswaarden van de drie locaties, alsook de omvang van voorgenomen bodemverstorende activiteiten conform het gestelde in POP II voor alle drie de gebieden ' een Inventariserend Veldonderzoek (IVO) vereist is. Dit onderzoek is met name bedoeld om de mate van verstoring van de bodem in beeld te brengen, alsook de aanwezigheid van eventuele vindplaatsen. Er zal gelijktijdig onderzoek worden verricht voor de drie locaties.

Uit het plangebied zijn geen meldingen bekend in de archeologische gegevensbestanden van het ROB. Tijdens het veldwerk zijn ook geen archeologische indicatoren zoals bewerkt vuursteen of houtskool gevonden, ook niet aan het oppervlak. De bodem binnen het plangebied is sterk verstoord. Op basis van de boringen die in het plangebied zijn uitgevoerd, kan worden geconcludeerd dat de kans op onverstoorbare

archeologische grondsporen binnen de drie onderzochte deellocaties te Bovensmilde klein is.

De grotendeels verstoorde bodem zou nog resten van diepe grondsporen kunnen bevatten, maar tijdens het booronderzoek en de veldkartering zijn hier echter geen aanwijzingen voor de aanwezigheid van dergelijke waarden gevonden. Op basis van de huidige staat van kennis zijn beschermende of beperkende maatregelen niet wetenschappelijk te verdedigen. Archeologisch veldonderzoek is dan ook niet noodzakelijk. Indien bij de werkzaamheden archeologische vondsten worden gedaan en/ of grondsporen worden aangetroffen dan moeten deze gemeld worden bij de gemeente Midden-Drenthe en tevens bij het Drents Plateau." Bron : bestemmingsplan invullocaties Bovensmilde.

Toevaltreffers zijn echter nooit uit te sluiten. Met andere woorden wanneer bij de uitvoering van de voorgenomen werkzaamheden onverhoopt grondsporen en/of vondsten worden aangetroffen, dient hiervan direct melding te worden gemaakt bij de provinciaal archeoloog (artikel 53 en 54 van de Monumentenwet 1988).

4.3 Flora en Fauna

4.3.1 Aanleiding en doel

Het beschermen, ontwikkelen en beheren van natuurgebieden is niet altijd genoeg om de verscheidenheid aan planten- en diersoorten in stand te houden. Bovendien komen veel soorten ook buiten natuurgebieden voor. De Flora- en Faunawet regelt de bescherming van planten- en diersoorten.

De Flora- en Faunawet beschermt soorten, niet individuele planten of dieren, om te voorkomen dat het voortbestaan van de soort in gevaar komt. Alle soorten hebben een eigen rol in het ecosysteem en dragen bij aan de biodiversiteit.

Doelstelling van de Flora- en Faunawet is de bescherming en het behoud van in het wild levende planten- en diersoorten. Het uitgangspunt van de wet is : Nee, tenzij. Dit betekent dat geen schade mag worden gedaan aan beschermde dieren of planten, tenzij dit uitdrukkelijk is toegestaan. Heel vaak gaan activiteiten en de bescherming van soorten prima samen. Soms is het optreden van schade aan beschermde dieren en planten echter onvermijdelijk. In die situaties is het nodig om vooraf te bekijken of hiervoor een vrijstelling geldt, of dat een ontheffing moet worden aangevraagd.

In de Flora- en Faunawet geldt een verbod op activiteiten met een schadelijk effect op beschermde soorten. De wet spreekt niet van (ruimtelijke) plannen. Op basis van de onderzoeksplicht (Wro) en de plicht tot het vaststellen van een uitvoerbaar plan dient bij het maken van bestemmingsplannen/ruimtelijke documenten beoordeeld te worden of er belemmeringen aanwezig zijn voor verlening van een eventuele ontheffing voor de activiteiten in het plan.

4.3.2 Doorwerking naar het plan

In het kader van het ontwerp bestemmingsplan Invullocaties Bovensmilde is destijds een zeer uitvoerig ecologisch onderzoek uitgevoerd. Vanuit dit onderzoek zijn de volgende conclusies te trekken ten aanzien van Kavel B.

Het planperceel ligt niet in een Natura 2000-gebied en/of Beschermd Natuurgebied; Ook is ligging binnen de EHS niet aan de orde.

Ligging in een gebied dat waardevol is voor weidevogels, ganzen, zwanen en steltlopers is niet aan de orde. Rondom Bovensmilde ligt wel een dergelijk gebied.

Op Invullocatie² zijn soorten van tabel 1 dieren, foeragerende vogels en jagende vleermuizen waargenomen. Ontheffing behoeft hiervoor echter niet te worden aangevraagd.

Voor de geplande woningbouw op Kavel B gelden geen negatieve effecten ten aanzien van flora en fauna.

4.4 Bodem

4.4.1 Aanleiding en doel

De mens gebruikt de bodem op vele manieren, voor bijvoorbeeld woningbouw, landbouw, aanleg van wegen en winning van grondstoffen. Om te zorgen dat dit ook in de toekomst mogelijk blijft, is een duurzaam beheer van de bodem belangrijk. Doordat de mens al vele eeuwen gebruik maakt van de bodem heeft hij overal sporen achtergelaten. Deze sporen zijn terug te zien in het landschap en te vinden op en in de bodem. Door bodemsanering worden de ernstige chemische verontreiniging van de bodem aangepakt. Bescherming van de bodem betekent bovendien het voorkomen dat schone grond verontreinigd raakt en het rekening houden met de eigenschappen van de bodem.

Het doel van de bodemtoets bij ruimtelijke plannen is de bescherming van de bodem. Een bodemonderzoek moet worden uitgevoerd om te kunnen beoordelen of de bodem geschikt is voor de geplande functie en of sprake is van een eventuele saneringsnoodzaak.

Een ruimtelijke onderbouwing bevat altijd een paragraaf over de bodemkwaliteit. Deze verplichting vloeit voort uit artikel 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening (Bro). In dit artikel staat een verwijzing naar artikel 3.2 Algemene wet bestuursrecht. Hierin is geregeld dat het gemeentebestuur bij haar besluitvorming de nodige kennis over de relevante feiten en de af te wegen belangen vergaart. Er vindt geen directe vertaling plaats van het aspect bodem in de juridische regeling van een bestemmingsplan (verbeelding en regels). Wel moet in de planvorming rekening worden gehouden met de bodemkwaliteit in relatie tot toegelaten functies. In de ruimtelijke onderbouwing is terug te vinden wat de overwegingen zijn geweest met betrekking tot de functie die wordt toegestaan en de bodemkwaliteit.

4.4.2 Doorwerking naar het plan

In februari 2011 is een verkennend milieukundig bodemonderzoek uitgevoerd. Uit vooronderzoek is gebleken dat de onderzoekslocatie in eerste aanleg als milieuhygiënisch "niet verdacht" kan worden aangemerkt. Op basis van deze hypothese is het bodemonderzoek uitgevoerd. Het bodemonderzoek heeft geresulteerd in de volgende conclusies en aanbevelingen.

Uit de analyseresultaten blijkt dat de bovengrond licht verhoogde gehalten aan lood en kwik bevat. Uit de analyseresultaten blijkt verder dat in de ondergrond geen verontreinigingen zijn aangetoond. In het grondwater is een licht verhoogde concentratie aan dichloorethenen aangetoond. De voorgaande verhoogde gehalten vormen geen risico voor de volksgezondheid en/of het milieu.

Op basis van de resultaten van het verkennend bodemonderzoek blijkt dat de locatie vrij is van bodemverontreiniging. De vooraf gestelde hypothese "niet verdacht" dient aangenomen te worden. Uit de resultaten van het onderzoek blijkt dat er geen noemenswaardige beïnvloeding van de bodemkwaliteit heeft plaatsgevonden.

De milieuhygiënische kwaliteit vormt geen belemmering voor de voorgenomen nieuwbouw. Het verkennend bodemonderzoek is als bijlage 1 aan de ruimtelijke onderbouwing toegevoegd.

4.5 Luchtkwaliteit

4.5.1 Aanleiding en doel

In de Wet milieubeheer zijn de hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteit opgenomen. Hierin zijn onder andere de kaders vastgelegd voor projecten die niet in betekenende mate bijdragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit.

Het doel van het luchtkwaliteitonderzoek is het geven van inzicht in de gevolgen van een plan voor de luchtkwaliteit om een goede luchtkwaliteit te kunnen garanderen. Daarom moet luchtkwaliteit al in een vroeg stadium van de planvorming worden meegewogen. Gegevens over de luchtkwaliteit worden verzameld om vervolgens te kunnen bepalen of er voor het doorgaan van het project al dan niet aanvullende maatregelen nodig zijn. In de praktijk zullen met name fijn stof en stikstofdioxiden moeten worden onderzocht. Daarnaast kan een goede ruimtelijke ordening met zich brengen dat een afweging wordt gemaakt rondom de aanvaardbaarheid van een project op een bepaalde locatie.

De luchtkwaliteit hoeft (artikel 5.16 Wet milieubeheer) geen belemmering te vormen voor ruimtelijke ontwikkelingen als:

- geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
 - een plan of project niet in betekenende mate (NIBM) bijdraagt;
 - een project per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt
-

- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) dat tevens voorziet in maatregelen om de luchtkwaliteit te verbeteren.

4.5.2 Doorwerking naar het plan

Met de inwerkingtreding van de NSL op 1 augustus 2009 geldt de volgende bovengrens om als NIBM-project te worden aangemerkt: woningbouwprojecten kleiner dan 1500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg worden als NIBM aangemerkt. De bouw van één woning op de locatie Witterhof 21 te Bovensmilde voldoet aan dit criterium (niet in betekende mate). Nader onderzoek naar de Luchtkwaliteit is niet noodzakelijk.

4.6 Geluid

4.6.1 Aanleiding en doel

Geluid kan hinderlijk en schadelijk voor de gezondheid zijn. Zo kunnen hoge geluidsniveaus het gehoor beschadigen. Maar ook verstoring van de slaap kan op de lange duur slecht zijn voor de gezondheid. In Nederland zijn afspraken gemaakt over wat acceptabele geluidsniveaus zijn en wat niet (de geluidsnormen).

Op Europees niveau is het voornaamste doel op het gebied van geluidshinder dat niemand wordt blootgesteld aan geluidsniveaus die zijn of haar gezondheid en de kwaliteit van zijn of haar bestaan in gevaar brengen.

Het doel van het akoestisch onderzoek bij ruimtelijke plannen is het voorkomen van geluidshinder bij geluidsgevoelige objecten (scholen, woningen, etc.) door het aanhouden van voldoende afstand ten opzichte van geluidsproducenten (industrie, railverkeer etc.) of het treffen van andere maatregelen.

4.6.2 Doorwerking naar het plan

Woningen betreffen in het kader van de Wet geluidhinder geluidsgevoelige objecten. In het kader van de Wet geluidhinder bevinden zich langs alle wegen zones. Uitzondering hierop zijn wegen waar een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt en wegen die zijn gelegen binnen een als woonerf aangeduid gebied. Binnen de bebouwde kom bedraagt de zonebreedte voor tweestrooks wegen die aan weerszijden van de weg, gerekend vanuit de weg, in acht moet worden genomen 200 m. Buiten de bebouwde kom bedraagt deze afstand voor tweestrooks wegen 250 m. In geval van het realiseren van geluidgevoelige bebouwing binnen deze zone, dient akoestisch onderzoek plaats te vinden. Voor dit plan betreft het de realisatie van één woning binnen een gebied waar een maximumsnelheid geldt van 30 km/uur. Nader akoestisch onderzoek is niet noodzakelijk.

4.7 Externe veiligheid

4.7.1 Aanleiding en doel

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) geeft aan hoe met de risico's van de stationaire inrichtingen moet worden omgegaan. De Circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen beschrijft de aanpak van de ruimtelijke besluitvorming waarbij transportrisico's aan de orde zijn.

Het doel van de toets op de externe veiligheidsaspecten rond ruimtelijke plannen is na te gaan welke risico's de voorgenomen ontwikkelingen met zich mee brengen. Dit om de mogelijkheid te bieden een externe veiligheidssituatie te creëren die voldoet aan de behoeften. Daartoe kan het ruimtelijk initiatief op specifieke wijze worden ingevuld en kunnen eventuele aanvullende maatregelen worden getroffen.

Het externe veiligheidsonderzoek richt zich eerst op het plaatsgebonden risico. Dit geeft een beeld van de ruimtelijke verdeling van de hoogte van de risico's rond een bron. Vervolgens wordt nagegaan wat de hoogte van het groepsrisico is. Dit geeft inzicht in de aantallen personen die bij een ongeval kunnen worden betrokken. Als er sprake is van groepsrisico, als een ongeval tot meer dan 10 dodelijke slachtoffers kan leiden, moeten risicogegevens worden verzameld. Ook moet dan een advies over het voorgenomen initiatief aan de regionale brandweer worden gevraagd en zijn de initiatiefnemers verplicht de veranderingen in het groepsrisico door de nieuwe ontwikkeling te verantwoorden.

4.7.2 Doorwerking naar het plan

Het besluit (Bevi) richt zich primair op inrichtingen zoals bedoeld in de Wet milieubeheer. In artikel 2, lid 1 van het Bevi staan de inrichtingen genoemd waarop het besluit van toepassing is.

Deze inrichtingen brengen risico's met zich mee voor de in de omgeving aanwezige risicovolle objecten. Woningen zijn risicovolle objecten. Op basis van een toets aan de risicokaart Drenthe blijkt dat in de directe nabijheid geen inrichtingen aanwezig zijn die in het kader van de Bevi de planontwikkeling in de weg staan. Nader onderzoek is niet noodzakelijk.

4.8 Water

4.8.1 Aanleiding en doel

In de loop van de tijd hebben ruimtelijke ontwikkelingen in Nederland veel ruimte aan water en/of waterbergingslocaties onttrokken. Aan het begin van de 21e eeuw is geconstateerd dat ruimtelijke ontwikkelingen de ruimte voor water niet verder zou mogen beperken. Juist meer ruimte voor water is nodig om klimaatveranderingen, zeespiegelrijzing en bodemdaling op te vangen. Eén van de instrumenten om het nieuwe waterbeleid voor de 21e eeuw vorm te geven is de watertoets.

Het doel van de watertoets is waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundige relevante ruimtelijke plannen en besluiten. De meerwaarde van de watertoets is dat zij zorgt voor een vroegtijdige systematische aandacht voor het meewegen van wateraspecten in ruimtelijke plannen en besluiten.

De watertoets is wettelijk verankerd met het Besluit van 3 juli 2003 tot wijziging van het Besluit op de ruimtelijke ordening 1985 in verband met gevolgen van ruimtelijke plannen voor de waterhuishouding (watertoets).

De wijziging van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening (Bro) regelt een verplichte waterparagraaf in de toelichting bij de genoemde ruimtelijke plannen en een uitbreiding van het vooroverleg met de waterschappen. Bron: www.vrom.nl

4.8.2 Doorwerking naar het plan

Het perceel ligt in het beheersgebied van het waterschap Reest en Wieden. Op 27 april 2011 is via www.dewatertoets.nl om een wateradvies gevraagd bij het waterschap Reest en Wieden. Voor de geprojecteerde bouw van één woning op de zogeheten Kavel B geldt een standaard waterparagraaf. Deze is hieronder volledig opgenomen. Indien met onderstaande aandachtspunten rekening wordt gehouden bij de verdere planvorming heeft het waterschap geen problemen met het plan.

STANDAARD WATERPARAGRAAF

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is het verplicht de Watertoets uit te voeren. De Watertoets is een waarborg voor water in ruimtelijke plannen en besluiten. Deze standaard waterparagraaf heeft betrekking op het plan Bouw woning Witterhof 21 te Bovensmilde.

Waterhuishouding

Het plan loopt geen verhoogd risico op wateroverlast als gevolg van overstromingen. Het plan heeft geen schadelijke gevolgen voor de waterkwaliteit en ecologie. In het verleden is er in of rondom het plangebied geen wateroverlast of grondwateroverlast geconstateerd. De toename van het verharde oppervlak is minder dan 1500m².

Voorkeursbeleid hemelwaterafvoer

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

Aanleghoogte van de bebouwing

Voor de aanleghoogte van de gebouwen (onderkant vloer begane grond) wordt een ontwateringsdiepte geadviseerd van minimaal 80 centimeter ten opzichte van de gemiddelde hoogste grondwaterstand(GHG).

Bij een afwijkende maatvoering is de kans op structurele grondwateroverlast groot. Bij het bouwen zonder kruipruimte kan worden volstaan met een geringere ontwateringsdiepte. Om wateroverlast en schade in woningen en bedrijven te voorkomen wordt geadviseerd om een drempelhoogte van 30 centimeter boven het straatpeil te hanteren. Ook voor lager, beneden het maaiveld, gelegen ruimtes (kelders, parkeergarages) moet aandacht worden besteed aan het voorkomen van wateroverlast.

Watertoetsproces

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

5

Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid

Een exploitatie- en planschade overeenkomst zal gesloten worden tussen gemeente en initiatiefnemer.

De kosten die gepaard gaan met de uitvoering van de plannen zullen door de initiatiefnemers worden gedragen.

BIJLAGE 2

Nota van inspraak en overleg
Voorontwerpbestemmingsplan
Bovensmilde

Nota van inspraak en overleg voorontwerpbestemmingsplan Bovensmilde

Aanleiding

Bij besluit van 8 mei 2012 hebben Burgemeester en Wethouders ingestemd met het voorontwerpbestemmingsplan Bovensmilde en besloten om deze voor vooroverleg (ex art. 3.1.1. Bro) en inspraak (art. 2 lid 1 Inspraakverordening Midden-Drenthe 2006) in procedure te brengen. Op 22 mei 2012 is er een kennisgeving van het voorontwerpbestemmingsplan naar de vooroverlegpartners gestuurd, met het verzoek om binnen acht weken een vooroverlegreactie kenbaar te maken. Het voorontwerpbestemmingsplan Bovensmilde heeft met ingang van 24 mei 2012 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Een ieder 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.

Vooroverlegreacties

Het voorontwerpbestemmingsplan Bovensmilde is, in het kader van vooroverleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening, vnaar de volgende overlegpartners gestuurd met het verzoek om een vooroverlegreactie kenbaar te maken:

1. Provincie Drenthe
2. Hulpverleningsdienst Drenthe
3. Gasunie
4. OvBureau
5. Enexis
6. Diverse Rijksdiensten
7. Shell
8. Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed
9. Drents Landschap
10. Monet
11. Natuur- en milieufederatie
12. Waterleidingmaatschappij Drenthe
13. Kamer van Koophandel
14. KPN
15. LTO Noord
16. Staatsbosbeheer
17. Waterschap Reest en Wieden

Van bovenstaande partijen hebben vier instanties een reactie ingediend. De reacties worden hieronder samengevat en beantwoord. Wanneer de vooroverlegreactie leidt tot een aanpassing in het bestemmingsplan, dan wordt dit direct onder de betreffende beantwoording aangegeven.

1. Provincie Drenthe

De provincie Drenthe geeft in haar reactie aan dat in het voorontwerpbestemmingsplan Bovensmilde de volgende aspecten van provinciaal belang zijn:

- Landschap
- Cultuurhistorische waarde

De provincie is van mening dan bovenstaande aspecten voldoende in het bestemmingsplan zijn verwerkt.

Reactie gemeente

De vooroverlegreactie wordt voor kennisgeving aangenomen

2. Hulpverleningsdienst Drenthe (HVD)
--

De Hulpverleningsdienst Drenthe heeft aangegeven zich inhoudelijk te kunnen vinden in het plan.

Reactie gemeente

De vooroverlegreactie wordt voor kennisgeving aangenomen

3. Stichting Drents Landschap

Stichting Drents landschap geeft aan dat het plan geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen

Reactie gemeente

De vooroverlegreactie wordt voor kennisgeving aangenomen

4. Nederlandse Gasunie

De Gasunie geeft aan dat het plan is getoetst aan het huidige externe veiligheidsbeleid van het ministerie van I & M voor de aardgastransportleidingen, zoals bepaald in het per 1 januari 2011 in werking getreden Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). Zij geven aan dat zij tot de conclusie komen dat het plangebied buiten de 1% letaliteitgrens van hun dichtst bij gelegen leiding valt. De leiding heeft in deze geen invloed op de verdere planontwikkeling

Reactie gemeente

De vooroverlegreactie wordt voor kennisgeving aangenomen

Inspraakreacties

Gedurende de termijn van terinzagelegging, is er één inspraakreactie ingediend op het voorontwerpbestemmingsplan. De inhoudelijke inspraakreactie wordt hieronder afzonderlijk samengevat en beantwoord. Wanneer de inspraakreactie leidt tot een aanpassing in het bestemmingsplan, dan wordt dit direct onder de betreffende beantwoording aangegeven.

Indiener 1, Protestante Gemeente Bovensmilde, Witterweg 34-c Bovensmilde

De Protestante gemeente Bovensmilde geeft aan dat zij graag zien dat een deel van het perceel kadastraal Smilde L 2920, zijnde de monumentale pastorie aan de hoofdweg 185 de bestemming 'Wonen' zou krijgen. Eenzelfde verzoek wordt gevraagd voor Ds. Luitsen Dijkstrastraat 21 te Bovensmilde.

Reactie gemeente

Rijksweg 185

Rijksweg 185 heeft in het voorontwerpbestemmingsplan de bestemming 'Maatschappelijk'. Het betreft een bedrijfswoning met de aanduiding 'karakteristiek' behorende bij de naastliggende kerk. Het bestemmingsplan Bovensmilde betreft een conserverend plan waarin geen nieuwe ontwikkelingen en mogelijkheden worden opgenomen tenzij deze ontwikkelingen in een dusdanig ver gevorderd stadium zijn dat deze of bij recht of middels een wijzigingsbevoegdheid kunnen worden opgenomen. Om een dergelijk verzoek te kunnen beoordelen dient hier een gemotiveerde onderbouwing c.q. een plan aan ten grondslag te liggen. Een dergelijke onderbouwing ontbreekt. Op grond van het bovenstaande achten wij het wijzingen van een deel van de bestemming 'Maatschappelijk' in 'Wonen' op dit moment niet wenselijk.

Ds. Luitsen Dijkstrastraat 21

Ds. Luitsen Dijkstrastraat 21 heeft in het voorontwerpbestemmingsplan de bestemming 'Maatschappelijk'. Ook hier betreft het een bedrijfswoning behorende bij de naastliggende kerk. Voor de verdere inhoudelijke beantwoording verwijzen wij naar de beantwoording behorende bij 'Rijksweg 185'

Ambtelijke aanpassingen

Tenslotte is er ambtelijk een aantal onjuistheden in het bestemmingsplan geconstateerd.

Witterweg 21 te Bovensmilde

Ten westen van het plan Witterhof is een perceel gelegen waarop een tweetal woningen gebouwd gaan worden. Het perceel is daartoe opgesplitst in kavel A en kavel B. Kavel A is reeds via andere planologische procedure gereguleerd. Het bouwblok zal op de verbeelding worden opgenomen. De ontwikkeling van Kavel B zal, middels de bijgevoegde ruimtelijke onderbouwing eveneens, in dit bestemmingsplan worden meegenomen.

Aanpassingsvoorstel

Er dient een bouwblok te worden opgenomen voor kavel A. De procedure mbt kavel B wordt meegenomen in dit bestemmingsplan. Hiervoor zal de ruimtelijke onderbouwing worden opgenomen en zullen de toelichting en regels hierop worden aangepast.

Hoofdstuk 7 Procedures

Op dit moment is Hoofdstuk 7 nog niet beschreven

Aanpassingsvoorstel

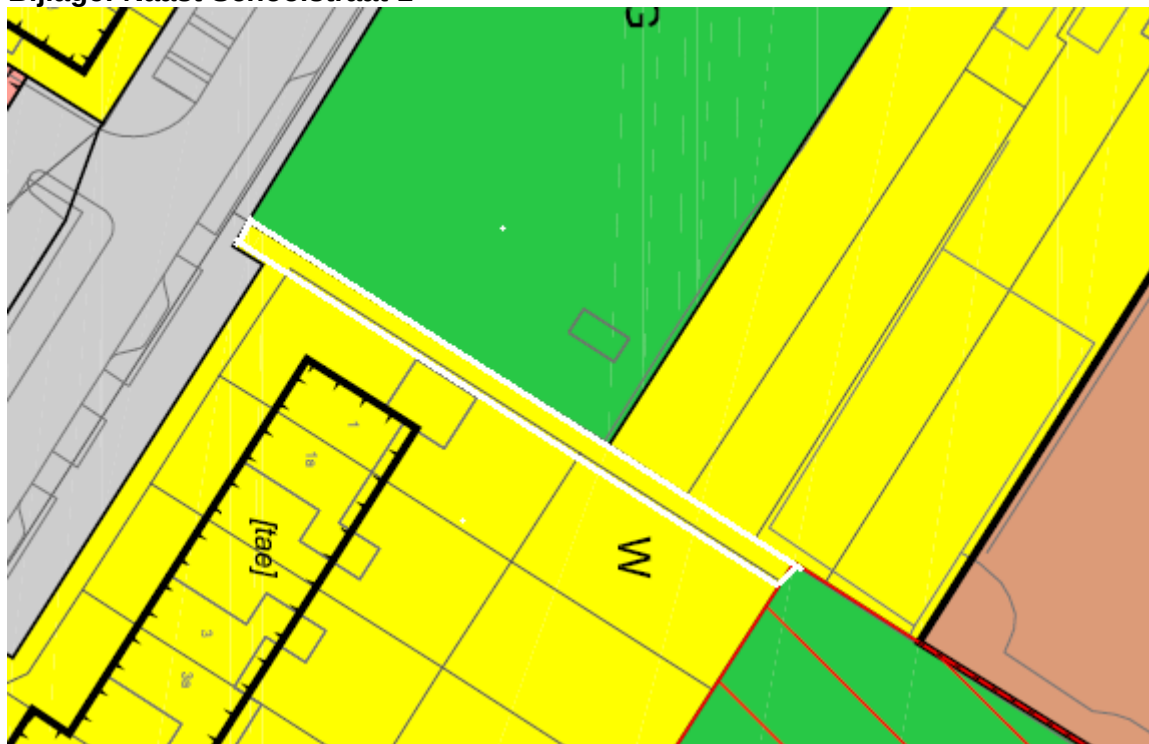
Hoofdstuk 7 dient te worden beschreven.

De overige aanpassingen betreffen detailopmerkingen. Hiervoor wordt verwezen naar bijlage 1.

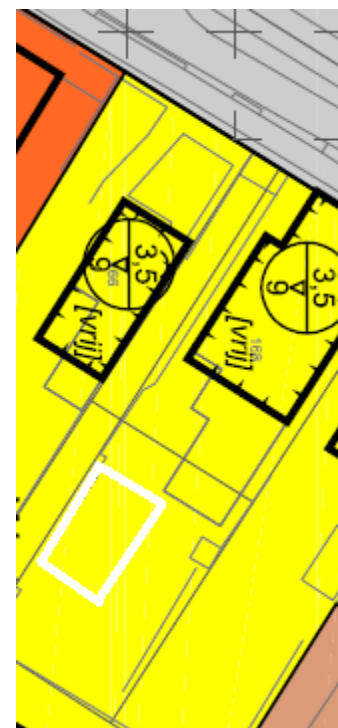
OPMERKINGEN/REACTIES ONTWERP BESTEMMINGSPLAN BOVENSMILDE

VERBEELDING		
	REACTIE/OPMERKING	VOORSTEL/TEKSTVOORSTEL
1	Moet de vaart geen 'Waterbestemming' hebben ipv 'Verkeersbestemming'	Aanpassen naar de bestemming 'Water'
2	<u>Hoofdweg 168</u> Hondenschool/training + 2 ^e woning achter op het perceel	Er dient een bouwblok te worden opgenomen om de 2 ^e woning (Hoofdweg 168a). Voor de honderschool is geen vergunning aanwezig, wordt niet bestemd. Zie bijlage
3	<u>Hoofdweg 151</u> Sportschool is niet bestemd; wel aangevraagd?	Is geen vergunning aanwezig, dus daarom niet bestemd
4	<u>Hoofdweg 140</u> Bouwblok is te groot; graag aanpassen	Zie bijlage
5	<u>Hoofdweg 186</u> Karakteristiek op gebouw achter kerk	Aanduiding op gebouw achter kerk kan worden verwijderd
6	<u>Pastorie Hoofdweg 186</u>	De aanduiding op de oostelijk aanbouw kan worden verwijderd.
7	<u>Naast Schoolstraat 1</u>	Bestemming 'Wonen' wijzingen in 'Groen'. Zie ook bijlage

Bijlage: Naast Schoolstraat 1



Bijlage: Hoofdweg 168A



Bijlage: Hoofdweg 140



REGELS

HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 het plan

het bestemmingsplan Bovensmilde van de gemeente Midden-Drenthe;

1.2 bestemmingsplan

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

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 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;

1.12 bebouwing

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

1.13 bebouwingspercentage

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

1.14 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;

1.15 bedrijfsgebouw

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

1.16 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;

1.17 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;

1.18 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;

1.19 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;

1.20 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak;

1.21 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.22 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;

1.23 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;

1.24 bouwgrens

de grens van een bouwvlak;

1.25 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;

1.26 bouwperceel

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

1.27 bouwperceelgrens

de grens van een bouwperceel;

1.28 bouwvlak

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

1.29 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;

1.30 cultuurgrond

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

1.31 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;

1.32 dienstverlenend bedrijf

een bedrijf of instelling waarvan de werkzaamheden bestaan uit het verlenen van economische 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;

1.33 digestaat

een drijfmest die overblijft na het vergisten van mest;

1.34 erker

uitbouw aan een gevel van het hoofdgebouw;

1.35 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;

1.36 gebouw

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

1.37 geluidsgevoelige functies

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

1.38 geluidsgevoelige objecten

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

1.39 grondgebonden agrarisch bedrijf

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

1.40 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;

1.41 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;

1.42 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 bar-dancing, zalencentrum, discotheek en/of een naar de aard en invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen horecabedrijf;

1.43 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;

1.44 logiesverstrekkend bedrijf

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

1.45 maatschappelijke voorzieningen

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

1.46 overkapping

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

1.47 peil

- a. bij ligging aan een weg de kruin van de weg;
- b. bij ligging aan een anderszins verhard terrein de bovenkant van dat terrein;
- c. bij ligging anders dan een weg of verhard terrein het maaiveld;
- d. bij aan- of uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij of aan een bestaande woning de bestaande peilmaat van de woning of het maaiveld;

1.48 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;

1.49 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;

1.50 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;

1.51 supermarkt

een detailhandelsbedrijf dat zich in hoofdzaak richt op het verkopen van voedings- en genotmiddelen en dagelijkse levensbenodigdheden in een algemeen assortiment, in de vorm van een zelfbedieningszaak;

1.52 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;

1.53 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);

1.54 voorgevelrooilijn

- a. 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;
- b. 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;

1.55 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

1.56 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

1.57 vrijstaande (hoofd)bebouwing

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

1.58 woning

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

1.59 woongebouw

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

1.60 zorgboerderij:

een zorgfunctie als hoofd- of neventak waarbij de sociaal-medische opvang van personen, al dan niet in de vorm van het ter plaatse woonachtig zijn, gecombineerd wordt met agrarische activiteiten, in dié zin dat de personen behulpzaam zijn bij de agrarische of natuurbeherende activiteiten.

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 het 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:

- a. plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten;
- b. erkers die voldoen aan de bouwregels;
- c. overstekende daken en/of luifels kleiner dan 0,75 m;
- d. balkons die minder dan 1,00 m buiten de gevel steken;
- e. 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:

- a. het uitoefenen van agrarische activiteiten en agrarische cultuurgrond;
- b. het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de landschappelijke waarden van het landschap;
- c. extensief dagrecreatief medegebruik;
met daaraan ondergeschikt:
- d. groenvoorzieningen en water;
- e. openbare nutsvoorzieningen;
- f. bestaande landbouwwegen, alsmede voet- en fietspaden en overige infrastructurele voorzieningen;
- g. waterhuishoudkundige voorzieningen;
met de daarbijhorende:
- h. erven en terreinen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen en overkappingen

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

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:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt niet meer dan 1 m ;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, bedraagt ten hoogste 5 m, met dien verstande dat lichtmasten niet zijn toegestaan.

3.3 Afwijken van de bouwregels

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

- a. lid 3.2.1 en toestaan dat gebouwen, in de functie van schuilgelegenheden voor dieren worden gebouwd, mits:
 1. bij beschikbaarheid van 1 ha tot 2 ha cultuurgrond, de oppervlakte maximaal 25 m² zal bedragen;
 2. bij beschikbaarheid van 2 ha of meer cultuurgrond, de oppervlakte maximaal 50 m² zal bedragen;

3. de bouwhoogte van een gebouw ten hoogste 3,5 m zal bedragen;
4. de bebouwing landschappelijk wordt ingepast en er geen afbreuk wordt gedaan aan natuurlijke waarden, de waterhuishouding en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- b. lid 3.2.2 sub b en toestaan dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot ten hoogste 15 m, mits:
 1. is aangetoond dat er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de landschappelijke en natuurlijke waarden, de waterhuishouding, het bebouwingsbeeld, en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

3.4 Specifieke gebruiksregels

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

- a. het opslaan van mest, 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;
- b. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van niet-grondgebonden agrarische bedrijfsactiviteiten;
- c. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van bosbouw, houtteelt of andere opgaande teeltvormen en sierteelt, anders dan bestaande sierteelt;
- d. 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;
- e. de aanleg en het gebruik van gronden als paardrijbak, met uitzondering van bestaande paardrijbakken;
- f. 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;
- g. de aanleg van een ecologische verbindingszone met een oppervlakte van meer dan 3 ha.

3.5 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 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:

- a. lid 3.4, 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;
- b. lid 3.4, sub d in die zin 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.

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

- a. Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het bevoegd gezag (omgevingsvergunning) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
1. 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;
 2. het aanplanten van bomen en/of houtgewas ten behoeve van eenrijige beplanting langs landbouwgronden of schuilgelegenheid voor vee;
 3. 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;
 4. het graven of dempen van waterpartijen en watergangen dieper dan 30 cm en met een grotere oppervlakte dan 500 m²;
 5. 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;
 6. het verlagen van het waterpeil;
 7. het aanleggen van aarden wallen;
 8. het realiseren van ecologische verbindingzones met een oppervlakte van niet meer dan 3 ha;
 9. het verharden van onverharde of halfverharde wegen en paden of het veranderen van de verharding van klinkerwegen;
- b. 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.

- c. 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.

3.7 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming wijzigen in:

- a. in een bestemming 'Groen', met dien verstande dat na toepassing van de wijzigingsbevoegdheid de regels van artikel 8 van toepassing zullen zijn;
- b. in een bestemming 'Natuur', met dien verstande dat:
 1. indien sprake is van het realiseren van een ecologische verbindingszone, de oppervlakte van de verbindingszone minimaal 3 ha moet bedragen;
 2. 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;
 3. de wijziging moet passen binnen het beleid met betrekking tot de Ecologische Hoofdstructuur, dan wel betrekking heeft op particulier natuurbeheer;
 4. de wijzigingsbevoegdheid niet eerder mag worden toegepast dan nadat de betreffende gronden in zijn geheel voor de daadwerkelijke natuurontwikkeling zijn verworven en aangewezen;
 5. 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:

- a. het uitoefenen van bedrijven genoemd in de categorieën 1 en 2 van de in de bijlage opgenomen Staat van bedrijven, met uitzondering van geluidszoneringsplichtige en risicovolle inrichtingen en/of vuurwerkbedrijven;
- b. wonen ten dienste van het bedrijf, ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';

met daaraan ondergeschikt:

- c. groenvoorzieningen;
- d. infrastructurele voorzieningen;
- e. openbare nutsvoorzieningen;
- f. waterhuishoudkundige voorzieningen;

met de daarbij behorende:

- g. tuinen, erven en terreinen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Bedrijfsgebouwen en bedrijfswoningen

Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen en bedrijfswoningen gelden de volgende regels:

- a. de gebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- b. een bedrijfswoning mag uitsluitend worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';
- c. de oppervlakte van een bedrijfswoning bedraagt ten hoogste 150 m², dan wel ten hoogste de bestaande oppervlakte indien deze meer bedraagt;
- d. de goot- en bouwhoogten van de gebouwen bedraagt ten hoogste wat is aangeduid ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)';
- e. de dakhelling van een bedrijfsgebouw bedraagt ten minste 30°.

4.2.2 Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij bedrijfswoningen

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

- a. de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen, aangebouwde bijgebouwen en aangebouwde overkappingen bij een bedrijfswoning zal ten hoogste 110% van het oppervlak van de bedrijfswoning 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;
- b. indien de oppervlakte van het hoofdgebouw kleiner is dan 63 m² mag de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen, aangebouwde bijgebouwen en aangebouwde overkappingen maximaal 50% van het achtererf bedragen met een maximum van 50 m²;
 - c. de breedte van een aan- of 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 ten hoogste 3,5 m bedragen;
 - d. de bouwhoogte van platte aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mag maximaal 3 m bedragen;
 - e. de goothoogte van aan- en uitbouwen, aangebouwde bijgebouwen en aangebouwde overkappingen, mag maximaal de goothoogte van de bedrijfswoning bedragen, met dien verstande dat de goothoogte maximaal 3,3 m mag bedragen;
 - f. de bouwhoogte van aan- of uitbouwen, aangebouwde bijgebouwen en aangebouwde overkappingen mag maximaal 7 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte ten minste 1 m lager is dan de bouwhoogte van het hoofdgebouw;
 - g. de goothoogte van vrijstaande bijgebouwen en overkappingen mag maximaal 3 m bedragen;
 - h. de bouwhoogte van vrijstaande bijgebouwen en overkappingen mag maximaal 6,6 m bedragen;
 - i. een erker mag de grens van het bouwvlak overschrijden, mits de afstand van de erker tot de perceelgrens ten minste 3,5 m bedraagt;
 - j. de breedte van een erker mag, buitenwerks gemeten, maximaal 50% van de breedte van de gevel van het hoofdgebouw waarin de erker wordt geplaatst, bedragen;
 - k. de diepte van een erker mag, buitenwerks gemeten, maximaal 1,5 m bedragen;
 - l. de bouwhoogte van een erker mag maximaal 3 m bedragen;
 - m. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen dienen op de zijdelingse perceelgrens, dan wel op een afstand van minimaal 1 m hiervan te worden gebouwd;
 - n. 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;
 - o. de aan- en uitbouwen, de aangebouwde bijgebouwen en de aangebouwde overkappingen dienen zodanig te worden geplaatst dat aan één zijde een vrije strook overblijft met een breedte van minimaal 2,7 m, gerekend vanaf de zijdelingse perceelsgrens.

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:

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

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

- a. 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;
- b. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel;
- c. 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;

- d. het gebruik van bedrijfsgebouwen en vrijstaande bijgebouwen bij een bedrijfswoning voor (zelfstandige) bewoning;
- e. het gebruik van een bedrijfswoning inclusief aan- en uitbouw en aangebouwd bijgebouw voor meer dan één woning;
- f. het gebruik van een bedrijfswoning in combinatie met bedrijfsdoeleinden anders dan een aan huis verbonden beroep en de in lid 4.1 genoemde functies.

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 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:

- a. 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;
- b. 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;
- c. 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 wordt voldaan 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 dienstwoning 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 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 in categorie 1 en 2 in Bijlage 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:

- a. 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 bedrijfswoningen;
 6. per hoofdgebouw voldoende parkeerplaatsen op eigen erf worden gerealiseerd;
 7. na toepassing van de wijzigingsbevoegdheid de regels van artikel 19 van toepassing zullen zijn;
- b. een bestemming 'Groen', met dien verstande dat na toepassing van de wijzigingsbevoegdheid de regels van artikel 8 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:

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

5.2 Bouwregels

5.2.1 Gebouwen en overkappingen

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

- a. de gebouwen en overkappingen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- b. 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 Detailhandel

Link naar de toelichting op de bestemming "Detailhandel".

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Detailhandel' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het uitoefenen van detailhandel, met uitzondering van een supermarkt;
 - b. een supermarkt, ter plaatse van de aanduiding 'supermarkt';
 - c. wonen ten dienste van detailhandel, ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';
 - d. het wonen, ter plaatse van de aanduiding 'wonen';
- met daaraan ondergeschikt:
- e. parkeervoorzieningen;
 - f. groenvoorzieningen;
 - g. speelvoorzieningen;
 - h. infrastructurele voorzieningen;
 - i. openbare nutsvoorzieningen;
 - j. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- met daarbij behorende:
- k. tuinen, erven en terreinen.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Gebouwen en overkappingen

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

- a. de gebouwen en overkappingen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. een bedrijfswoning mag uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' worden gebouwd;
- c. een bedrijfswoning mag uitsluitend inpandig worden gebouwd;
- d. de goot- en bouwhoogten van de gebouwen bedraagt ten hoogste wat is aangeduid ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)';
- e. de goot- en bouwhoogten van overkappingen bedraagt ten hoogste respectievelijk 3 m en 6 m.

6.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde

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

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

6.3 Nadere eisen

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

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

6.4 Specifieke gebruiksregels

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

- a. het gebruik van 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;
- b. het gebruik van gebouwen ten behoeve van maatschappelijke voorzieningen;
- c. het gebruik van een bedrijfswoning voor meer dan één woning.
- d. het gebruik van een bedrijfswoning in combinatie met bedrijfsdoeleinden anders dan een aan huis verbonden beroep en de in lid 6.1 genoemde functies.

6.5 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 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 6.4 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 wordt voldaan 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 dienstwoning 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 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 in categorie 1 en 2 in Bijlage 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 7 Dienstverlening

Link naar de toelichting op de bestemming "Dienstverlening".

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Dienstverlening' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het uitoefenen van dienstverlenende bedrijven en/of instellingen;
- b. wonen ten dienste van dienstverlening, ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';

met daaraan ondergeschikt:

- c. parkeervoorzieningen;
- d. groenvoorzieningen;
- e. speelvoorzieningen;
- f. infrastructurele voorzieningen;
- g. openbare nutsvoorzieningen;
- h. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;

met daarbij behorende:

- i. tuinen, erven en terreinen.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Gebouwen en overkappingen

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

- a. de gebouwen en overkappingen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. een bedrijfswoning mag uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' worden gebouwd;
- c. een bedrijfswoning mag uitsluitend inpandig worden gebouwd;
- d. de goot- en bouwhoogten van de gebouwen bedraagt ten hoogste wat is aangeduid ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)';
- e. de goot- en bouwhoogten van overkappingen bedraagt ten hoogste respectievelijk 3 m en 6 m.

7.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde

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

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

7.3 Nadere eisen

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

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

7.4 Specifieke gebruiksregels

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

- a. het gebruik van 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;
- b. het gebruik van een bedrijfswoning in combinatie met bedrijfsdoeleinden anders dan een aan huis verbonden beroep en de in lid 7.1 genoemde functies.

7.5 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 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 7.4 sub b 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 wordt voldaan 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 dienstwoning 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 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 in categorie 1 en 2 in Bijlage 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 8 Groen

Link naar de toelichting op de bestemming "Groen".

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
 - b. agrarische cultuurgrond;
 - c. sport- en speelvoorzieningen;
 - d. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
 - e. een hertenkamp, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - hertenkamp';
 - f. het behoud, het herstel en de ontwikkeling van monumentale bomen, ter plaatse van de aanduiding 'waardevolle boom';
- met daaraan ondergeschikt:
- g. infrastructurele voorzieningen;
 - h. openbare nutsvoorzieningen;
 - i. voet- en fietspaden;
 - j. parkeervoorzieningen;
- met de daarbijbehorende:
- k. tuinen en erven.

8.2 Bouwregels

8.2.1 Gebouwen en overkappingen

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

- a. de gebouwen en overkappingen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. de goot- en bouwhoogten van de gebouwen bedraagt ten hoogste wat is aangeduid ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)';
- c. de goot- en bouwhoogten van overkappingen bedraagt ten hoogste respectievelijk 3 m en 6 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:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'waardevolle boom' mogen geen bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van de erf- en terreinafscheidingen zal ten hoogste 2 m bedragen;
- c. op een bouwperceel mogen maximaal 2 vlaggenmasten van ten hoogste 6 m worden geplaatst;
- d. de bouwhoogte van sport- en speelvoorzieningen zal ten hoogste 5 m bedragen;
- e. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal ten hoogste 1 m bedragen.

8.3 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.

8.4 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen waarmee kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 8.2.2 sub a voor de bouw van bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, indien is aangetoond dat dit het behoud van de monumentale boom niet in gevaar brengt en de landschappelijke waarde van de boom niet aantast.

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

- a. Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van 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.
- b. 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.
- c. De onder sub a. bedoelde vergunning mag niet worden verleend indien hierdoor onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de landschappelijke waarden van het gebied.

8.6 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat de bestemming 'Groen' wordt gewijzigd in de bestemming 'Wonen', met dien verstande dat:

- a. deze wijzigingsbevoegdheid uitsluitend wordt toegepast ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied';
- b. de wijziging dient te passen binnen zowel het gemeentelijk als ook het provinciaal volkshuisvestingsbeleid;

- c. de wijziging moet worden afgewogen tegen de effecten voor de aangrenzende agrarische gronden. Er mag geen sprake zijn van onevenredige schade voor de aangrenzende bedrijven;
- d. 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;
- e. de geluidsbelasting van geluidsgevoelige objecten niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde of een vastgestelde hogere grenswaarde;
- f. het aantal woningen niet meer bedraagt dan 7;
- g. per hoofdgebouw voldoende parkeerplaatsen op eigen erf worden gerealiseerd;
- h. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de regels van artikel 19 van toepassing zijn.

Artikel 9 Horeca

Link naar de toelichting op de bestemming "Horeca".

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Horeca' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het uitoefenen van horeca, categorie 1 en 2;
 - b. wonen ten dienste van het horecabedrijf;
- met daaraan ondergeschikt:
- c. groenvoorzieningen;
 - d. parkeervoorzieningen;
 - e. infrastructurele voorzieningen;
 - f. openbare nutsvoorzieningen;
 - g. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- met daarbij behorende:
- h. tuinen, erven en terreinen.

9.2 Bouwregels

9.2.1 Gebouwen en overkappingen

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

- a. de gebouwen en overkappingen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- b. het aantal bedrijfswoningen bedraagt ten hoogste 1 per bedrijf;
- c. de oppervlakte van een bedrijfswoning bedraagt ten hoogste 150 m², dan wel ten hoogste de bestaande oppervlakte indien deze meer bedraagt;
- d. de goot- en bouwhoogten van de gebouwen bedraagt ten hoogste wat is aangeduid ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)';
- e. de goot- en bouwhoogten van overkappingen bedraagt ten hoogste respectievelijk 3 m en 6 m;
- f. de dakhelling van een bedrijfsgebouw bedraagt ten minste 30°.

9.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde

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

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

- a. de plaats en de afmetingen van de bebouwing;
- b. 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, 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.

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:

- a. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel;
- b. 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.
- c. het gebruik van bedrijfsgebouwen en vrijstaande bijgebouwen bij een bedrijfswoning voor bewoning;
- d. het gebruik van een bedrijfswoning inclusief aan- en uitbouw en aangebouwd bijgebouw voor meer dan één woning;
- e. het gebruik van een bedrijfswoning in combinatie met bedrijfsdoeleinden anders dan een aan huis verbonden beroep en de in lid 9.1 genoemde functies.

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 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 9.5 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 wordt voldaan 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 dienstwoning 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 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 in categorie 1 en 2 in Bijlage 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.

9.7 Wijzigingsbevoegdheid

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

- a. de wijziging dient te passen binnen zowel het gemeentelijk als ook het provinciaal volkshuisvestingsbeleid;
- b. de wijziging moet worden afgewogen tegen de effecten voor de aangrenzende agrarische gronden. Er mag geen sprake zijn van onevenredige schade voor de aangrenzende bedrijven;
- c. 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;
- d. de geluidsbelasting van geluidsgevoelige objecten niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde;
- e. het aantal woningen niet meer bedraagt dan het bestaande aantal bedrijfswoningen;
- f. per hoofdgebouw voldoende parkeerplaatsen op eigen erf worden gerealiseerd;
- g. na toepassing van de wijzigingsbevoegdheid de regels van artikel 19 van toepassing zullen zijn.

Artikel 10 Kantoor

Link naar de toelichting op de bestemming "Kantoor".

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Kantoor' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het uitoefenen van kantooractiviteiten;
- b. wonen ten dienste van het bedrijf uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';
met daaraan ondergeschikt:
 - c. parkeervoorzieningen;
 - d. groenvoorzieningen;
 - e. speelvoorzieningen;
 - f. infrastructurele voorzieningen;
 - g. openbare nutsvoorzieningen;
 - h. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- met daarbij behorende:
 - i. tuinen, erven en terreinen.

10.2 Bouwregels

10.2.1 Gebouwen en overkappingen

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

- a. de gebouwen en overkappingen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. een bedrijfswoning mag uitsluitend worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';
- c. de oppervlakte van een bedrijfswoning bedraagt ten hoogste 150 m², dan wel ten hoogste de bestaande oppervlakte indien deze meer bedraagt;
- d. de goot- en bouwhoogten van de gebouwen bedraagt ten hoogste wat is aangeduid ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)';
- e. de goot- en bouwhoogten van overkappingen bedraagt ten hoogste respectievelijk 3 m en 6 m.

10.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde

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

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

10.3 Nadere eisen

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

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

10.4 Specifieke gebruiksregels

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

- a. het gebruik van 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;
- b. het gebruik van een bedrijfswoning in combinatie met bedrijfsdoeleinden anders dan een aan huis verbonden beroep en de in lid 10.1 genoemde functies.

10.5 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 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 10.5 sub b 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 wordt voldaan 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 dienstwoning 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 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 in categorie 1 en 2 in Bijlage 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.

10.6 Wijzigingsbevoegdheid

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

- a. de wijziging dient te passen binnen zowel het gemeentelijk als ook het provinciaal volkshuisvestingsbeleid;
- b. 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;
- c. 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;
- d. de geluidsbelasting van geluidsgevoelige objecten niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde of een vastgestelde hogere grenswaarde;
- e. het aantal woningen niet meer bedraagt dan het bestaande aantal bedrijfswoningen;
- f. per hoofdgebouw voldoende parkeerplaatsen op eigen erf worden gerealiseerd;
- g. na toepassing van de wijzigingsbevoegdheid de regels van artikel 19 van toepassing zullen zijn.

Artikel 11 Maatschappelijk

Link naar de toelichting op de bestemming "Maatschappelijk".

11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het uitoefenen van maatschappelijke voorzieningen;
 - b. wonen ten dienste van maatschappelijke voorzieningen, ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';
 - c. de instandhouding van de karakteristieke hoofdvorm van gebouwen, ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek';
- met daaraan ondergeschikt:
- d. parkeervoorzieningen;
 - e. groenvoorzieningen;
 - f. speelvoorzieningen;
 - g. infrastructurele voorzieningen;
 - h. openbare nutsvoorzieningen;
 - i. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- met daarbij behorende:
- j. tuinen, erven en terreinen.

11.2 Bouwregels

11.2.1 Gebouwen en overkappingen

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

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

11.2.2 Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij bedrijfswoningen

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

- a. de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen, aangebouwde bijgebouwen en aangebouwde overkappingen bij een dienstwoning zal ten hoogste 110% van het oppervlak van de bedrijfswoning 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;
- a. indien de oppervlakte van het hoofdgebouw kleiner is dan 63 m² mag de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen, aangebouwde bijgebouwen en aangebouwde overkappingen maximaal 50% van het achtererf bedragen met een maximum van 50 m²;
 - b. de breedte van een aan- of 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 ten hoogste 3,5 m bedragen;
 - c. de bouwhoogte van platte aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mag maximaal 3 m bedragen;
 - d. de goothoogte van aan- en uitbouwen, aangebouwde bijgebouwen en aangebouwde overkappingen, mag maximaal de goothoogte van de bedrijfswoning bedragen, met dien verstande dat de goothoogte maximaal 3,3 m mag bedragen;
 - e. de bouwhoogte van aan- of uitbouwen, aangebouwde bijgebouwen en aangebouwde overkappingen mag maximaal 7 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte ten minste 1 m lager is dan de bouwhoogte van het hoofdgebouw;
 - f. de goothoogte van vrijstaande bijgebouwen en overkappingen mag maximaal 3 m bedragen;
 - g. de bouwhoogte van vrijstaande bijgebouwen en overkappingen mag maximaal 6,6 m bedragen;
 - h. een erker mag de bouwgrens, het bouwvlak of de voorgevelrooilijn overschrijden, mits de afstand van de erker tot de perceelgrens ten minste 3,5 m bedraagt;
 - i. de breedte van een erker mag, buitenwerks gemeten, maximaal 50% van de breedte van de gevel van het hoofdgebouw waarin de erker wordt geplaatst, bedragen;
 - j. de diepte van een erker mag, buitenwerks gemeten, maximaal 1,5 m bedragen;
 - k. de bouwhoogte van een erker mag maximaal 3 m bedragen;
 - l. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen dienen op de zijdelingse perceelgrens, dan wel op een afstand van minimaal 1 m hiervan te worden gebouwd;

- m. 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;
- n. de aan- en uitbouwen, de aangebouwde bijgebouwen en de aangebouwde overkappingen dienen zodanig te worden geplaatst dat aan één zijde een vrije strook overblijft met een breedte van minimaal 2,7 m, gerekend vanaf de zijdelingse perceelsgrens.

11.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde

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

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

11.3 Nadere eisen

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

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

11.4 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 11.2.1, 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.

11.5 Specifieke gebruiksregels

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

- a. het gebruik van 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;
- b. het gebruik van gebouwen ten behoeve van maatschappelijke voorzieningen en vrijstaande bijgebouwen bij een bedrijfswoning voor (zelfstandige) bewoning;
- c. het gebruik van een bedrijfswoning inclusief aan- en uitbouw en aangebouwd bijgebouw voor meer dan één woning;
- d. het gebruik van een bedrijfswoning in combinatie met bedrijfsdoeleinden anders dan een aan huis verbonden beroep en de in lid 11.1 genoemde functies.

11.6 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 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 11.5 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 wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
 1. de woonfunctie in de dienstwoning 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 dienstwoning 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 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 in categorie 1 en 2 in Bijlage 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.

11.7 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

- a. Het is verboden zonder omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk gebouwen of delen daarvan te slopen, ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek'.
- b. 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.
- c. 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 12 Maatschappelijk - Begraafplaats

Link naar de toelichting op de bestemming "Maatschappelijk - Begraafplaats".

12.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk - Begraafplaats' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. een begraafplaats;
met daaraan ondergeschikt:
- b. infrastructurele voorzieningen;
- c. openbare nutsvoorzieningen;
- d. voet- en fietspaden;
- e. parkeervoorzieningen;
met de daarbijhorende:
- f. tuinen en erven.

12.2 Bouwregels

12.2.1 Gebouwen en overkappingen

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

- a. de gezamenlijke oppervlakte van gebouwen en overkappingen zal ten hoogste 5% van het bestemmingsvlak bedragen;
- b. de bouwhoogte van gebouwen en overkappingen zal ten hoogste 3,5 m bedragen;
- c. de afstand van gebouwen en overkappingen tot de as van een openbare weg dient minimaal 20 m te bedragen;
- d. de afstand van gebouwen en overkappingen tot de perceelsgrens dient minimaal 5 m te 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:

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

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:

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

Artikel 13 Recreatie

Link naar de toelichting op de bestemming "Recreatie".

13.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Recreatie' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. dagrecreatieve voorzieningen;
 - b. een ijsbaan, ter plaatse van de aanduiding 'ijsbaan';
 - c. groenvoorzieningen;
 - d. sport- en speelvoorzieningen;
 - e. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- met daaraan ondergeschikt:
- f. infrastructurele voorzieningen;
 - g. openbare nutsvoorzieningen;
 - h. voet- en fietspaden;
 - i. parkeervoorzieningen;
- met de daarbijhorende:
- j. tuinen en erven.

13.2 Bouwregels

13.2.1 Gebouwen en overkappingen

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

- a. de gebouwen en overkappingen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' zal de bouwhoogte van een gebouw ten hoogste de aangegeven hoogte bedragen;
- c. de goot- en bouwhoogten van overkappingen bedraagt ten hoogste respectievelijk 3 m en 6 m.

13.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van de erf- en terreinafscheidingen zal ten hoogste 2 m bedragen;
- b. op een bouwperceel mag maximaal 1 vlaggenmast van ten hoogste 6 m worden geplaatst;
- c. de bouwhoogte van sport- en speelvoorzieningen zal ten hoogste 5 m bedragen;
- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal ten hoogste 1 m bedragen.

13.3 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.

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

- a. Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van 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.
- b. 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.
- c. De onder sub a. bedoelde vergunning mag niet worden verleend indien hierdoor onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de landschappelijke waarden van het gebied.

Artikel 14 Recreatie - Volkstuin

Link naar de toelichting op de bestemming "Recreatie - Volkstuin".

14.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Recreatie - Volkstuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. volkstuinen;
- met daaraan ondergeschikt:
- b. infrastructurele voorzieningen;
- c. openbare nutsvoorzieningen;
- d. voet- en fietspaden;
- e. parkeervoorzieningen;
- met de daarbijhorende:
- f. tuinen en erven.

14.2 Bouwregels

14.2.1 Gebouwen en overkappingen

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

14.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van de erf- en terreinafscheidingen zal ten hoogste 2 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal ten hoogste 1 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:

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

Artikel 15 Sport

Link naar de toelichting op de bestemming "Sport".

15.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Sport' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het uitoefenen van sportactiviteiten;
met daaraan ondergeschikt:
- b. aan sportactiviteiten gerelateerde horeca;
- c. aan sportactiviteiten gerelateerde onderhoud en beheersvoorzieningen.
- d. groenvoorzieningen;
- e. infrastructurele voorzieningen;
- f. openbare nutsvoorzieningen;
- g. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
met daarbij behorende:
- h. erven en terreinen;
- i. aan sportactiviteiten gerelateerde gebouwen ten behoeve van beheer en onderhoud;
- j. aan sportactiviteiten gerelateerde kleedruimten en/of kantines.

15.2 Bouwregels

15.2.1 Gebouwen en overkappingen

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

- a. de gebouwen en overkappingen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' zal de bouwhoogte van een gebouw ten hoogste de aangegeven hoogte bedragen;
- c. de goot- en bouwhoogten van overkappingen bedraagt ten hoogste respectievelijk 3 m en 6 m.

15.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde

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

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

15.3 Nadere eisen

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

- a. de plaats en de afmetingen van de bebouwing;

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

15.4 Specifieke gebruiksregels

15.4.1 Strijdig gebruik

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

- a. 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 15.1 genoemde doeleinden;
- b. 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 15.1 genoemde doeleinden;
- c. het gebruik van de gronden voor parkeren, tenzij het parkeren betreft die ten dienste staat van en ondergeschikt is aan de in lid 15.1 genoemde doeleinden.

15.4.2 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 16 Verkeer

Link naar de toelichting op de bestemming "Verkeer".

16.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

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

16.2 Bouwregels

16.2.1 Gebouwen

Op deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

16.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van lantaarnpalen zal ten hoogste 10 m bedragen;
- b. 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 een goede woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden nadere eisen stellen aan:

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

Artikel 17 Verkeer - Verblijfsgebied

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

17.1 Bestemmingsomschrijving

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

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

17.2 Bouwregels

17.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

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

17.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van vlaggenmasten zal ten hoogste 6 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van lantaarnpalen zal ten hoogste 10 m bedragen;
- c. de bouwhoogte van speelvoorzieningen zal ten hoogste 5 m bedragen;
- d. 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.

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:

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

17.4 Specifieke gebruiksregels

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

Artikel 18 Water

Link naar de toelichting op de bestemming "Water".

18.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;

met daaraan ondergeschikt:

b. groenvoorzieningen;

c. infrastructurele voorzieningen;

d. openbare nutsvoorzieningen;

met de daarbij behorende:

e. tuinen, erven en terreinen;

18.2 Bouwregels

18.2.1 Gebouwen en overkappingen

Op deze gronden mogen geen gebouwen en overkappingen worden gebouwd.

18.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde

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

a. de bouwhoogte van de erf- en terreinafscheidingen zal ten hoogste 2 m bedragen;

b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal ten hoogste 1 m bedragen.

18.3 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 afmetingen van de bebouwing.

Artikel 19 Wonen

Link naar de toelichting op de bestemming "Wonen".

19.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, al dan niet in combinatie met:
 - 1. bestaande aan huis verbonden bedrijven, ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf aan huis';
 - 2. een muziekstudio, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van cultuur en ontspanning - muziekstudio';
 - 3. een dierenartsenpraktijk, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van dienstverlening - dierenartspraktijk';

met daaraan ondergeschikt;

- b. groenvoorzieningen;
- c. infrastructurele voorzieningen;
- d. openbare nutsvoorzieningen;
- e. waterhuishoudkundige voorzieningen;

met de daarbij behorende:

- f. 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:

- a. de hoofdgebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- b. het aantal woningen bedraagt ten hoogste het bestaande aantal woningen, tenzij het de gronden betreft ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden', in welk geval het aantal woningen ten hoogste het aangegeven aantal bedraagt;
- c. de voorgevel van het hoofdgebouw dient in de naar de weg gekeerde bouwgrens te worden gebouwd;
- d. ter plaatse van de aanduidingen "vrijstaand", "twee-aaneen", "aaneengebouwd", 'gestapeld', mag een hoofdgebouw worden gebouwd in de aangegeven bebouwingstypen;
- e. de afstand van een hoofdgebouw of een blok van aaneen gebouwde hoofdgebouwen tot de zijdelingse bouwperceelgrens bedraagt ten minste 3 m, dan wel niet minder dan de afstand van het bestaande hoofdgebouw tot die perceelgrens voor zover deze minder bedraagt;
- f. de diepte van een hoofdgebouw 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;
- g. de dakhelling bedraagt ten minste 30° en ten hoogste 60°, dan wel de bestaande dakhelling indien deze meer of minder is;

- h. de goot- en 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 goot- of bouwhoogte meer bedraagt dan is aangegeven, deze bestaande goot- of bouwhoogte de maximale goot- of bouwhoogte betreft.
- i. in afwijking van het bepaalde onder g. mag de goothoogte van de goothoogte van een hoofdgebouw, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - lagere goothoogte', minder bedragen dan is aangegeven.

19.2.2 Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij hoofdgebouwen

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

- a. 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;
- b. 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;
- c. 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;
- d. de bouwhoogte van platte aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mag maximaal 3 m bedragen;
- e. 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;
- f. 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;
- g. de goot- en boeihoogte van vrijstaande bijgebouwen en overkappingen mogen maximaal 3 m bedragen;
- h. de bouwhoogte van vrijstaande bijgebouwen en overkappingen mag maximaal 6,6 m bedragen;

- i. een erker mag de bouwgrens/bouwwlak/voorgevelrooilijn overschrijden, mits de afstand van de voorgevel van de erker tot de perceelsgrens minimaal 3,5 m bedraagt;
- j. 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;
- k. de diepte van de erker mag, buitenwerks gemeten, maximaal 1,5 m bedragen;
- l. de bouwhoogte van de erker mag maximaal 3 m bedragen;
- m. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen dienen op de zijdelingse perceelgrens, dan wel op een afstand van minimaal 1 m hiervan te worden gebouwd;
- n. 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;
- o. 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;
- p. 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.

19.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde

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

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

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:

- a. de plaats en de afmetingen van de bebouwing;
- b. 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:

- a. lid 19.2.1, 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;
- b. lid 19.2.1, 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;
- c. lid 19.2.1, sub g, in die zin dat de goot- en bouwhoogten wordt vergroot tot niet meer dan 10% van die hoogtes;
- d. lid 19.2.2, 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;
- e. lid 19.2.2, 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.

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:

- a. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor (zelfstandige) bewoning;
- b. het gebruik van een hoofdgebouw inclusief aan- en uitbouw en aangebouwd bijgebouw voor meer dan één woning;
- c. het gebruik van gronden en bouwwerken in combinatie met bedrijfsdoeleinden anders dan een aan huis verbonden beroep;
- d. 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;
- e. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel;
- f. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van bed en breakfast.

19.6 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 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:

- a. lid 19.5, 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;
- b. lid 19.5, 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 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.

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

- a. Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van 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.
- b. De onder sub a. bedoelde vergunning is niet vereist voor werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die:
- c.

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.

Artikel 20 Wonen - Voormalige boerderijen

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

20.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. wonen, al dan niet in combinatie met:
 - 1. sociale, culturele, medische, maatschappelijke en/of educatieve functie;
 - 2. kinderopvang en een zorgboerderij, ter plaatse van de aanduiding 'zorgboerderij';
- met daaraan ondergeschikt:
- b. groenvoorzieningen;
- c. infrastructurele voorzieningen;
- d. openbare nutsvoorzieningen;
- e. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- met daarbij behorende:
- f. tuinen, erven en terreinen.

20.2 Bouwregels

20.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. als hoofdgebouw mogen uitsluitend woonhuizen worden gebouwd;
- b. het aantal woningen bedraagt niet meer dan één per bouwvlak;
- c. een hoofdgebouw zal binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- d. een hoofdgebouw zal vrijstaand worden gebouwd;
- e. 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;
- f. de goothoogte van een hoofdgebouw zal niet meer bedragen dan 3 m, dan wel niet meer dan de bestaande goothoogte indien deze hoger is;
- g. de bouwhoogte van een hoofdgebouw zal niet meer bedragen dan 10 m dan wel niet meer dan de bestaande bouwhoogte indien deze hoger is.

20.2.2 Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij hoofdgebouwen

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

- a. 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;
4. 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;
- b. 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;
- c. de bouwhoogte van platte aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mag maximaal 3 m bedragen;
- d. 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;
- e. 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;
- f. de goot- en boeihoogte van vrijstaande bijgebouwen en overkappingen mag maximaal 3 m bedragen;
- g. de bouwhoogte van vrijstaande bijgebouwen en overkappingen mag maximaal 6,6 m bedragen;
- h. een erker mag de bouwgrens/bouwwlak/voorgevelrooilijn overschrijden, mits de afstand van de voorgevel van de erker tot de perceelsgrens minimaal 3,5 m bedraagt;
- i. 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;
- j. de diepte van de erker mag, buitenwerks gemeten, maximaal 1,5 m bedragen;
- k. de bouwhoogte van de erker mag maximaal 3 m bedragen;
- l. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen dienen op de zijdelingse perceelgrens, dan wel op een afstand van minimaal 1 m hiervan te worden gebouwd;
- m. 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;
- n. 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;

- o. 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.

20.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde

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

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

20.3 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 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:

- a. lid 20.2.1 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;
- b. lid 20.2.1 sub in die zin dat de afstand tussen een hoofdgebouw en de zijdelingse perceelsgrens wordt verkleind tot ten hoogste 2,5 m;
- c. de in lid 20.2.1 sub f en g gegeven goot- en bouwhoogten tot niet meer dan 10% van die hoogtes;
- d. lid 20.2.2 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;
- e. lid 20.2.2 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.

20.4 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:

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

20.5 Specifieke gebruiksregels

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

- a. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor (zelfstandige) bewoning;
- b. het gebruik van een hoofdgebouw inclusief aan- en uitbouw en aangebouwd bijgebouw voor meer dan één woning;
- c. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor logiesverstrekking;
- d. het gebruik van gronden en bouwwerken in combinatie met bedrijfsdoeleinden anders dan een aan huis verbonden beroep en de in lid 20.1 genoemde functies.
- e. 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.

20.6 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 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:

- a. lid 20.5 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;
- b. lid 20.5 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 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 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;
- c. lid 20.5 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;
- d. lid 20.5 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 bedrijfswoning die gelegen is op het perceel waar de activiteit plaatsvindt;]
 3. de bedrijfsvloeroppervlakte voor een kinderdagverblijf of een buitenschoolse opvang:
 - 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;
 - 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;

- 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.
- e. lid 20.5 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.

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

- a. Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van 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.
- b. 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.

Artikel 21 Wonen - Zorg

Link naar de toelichting op de bestemming "Wonen - Zorg".

21.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. wonen in de vorm van een woongebouw;
 - b. het uitoefenen van maatschappelijke zorg en verpleging;
- met daaraan ondergeschikt:
- c. parkeervoorzieningen;
 - d. groenvoorzieningen;
 - e. speelvoorzieningen;
 - f. infrastructurele voorzieningen;
 - g. openbare nutsvoorzieningen;
 - h. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- met daarbij behorende:
- i. tuinen, erven en terreinen.

21.2 Bouwregels

21.2.1 Gebouwen en overkappingen

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

- a. de gebouwen en overkappingen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. de goot- en bouwhoogten van de gebouwen bedraagt ten hoogste wat is aangeduid ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)';
- c. de goot- en bouwhoogten van overkappingen bedraagt ten hoogste respectievelijk 3 m en 6 m.

21.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde

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

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

21.3 Nadere eisen

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

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

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 gebruik van gronden en bouwwerken in combinatie met een aan huis verbonden bedrijf.

Artikel 22 Waarde - Archeologie

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

22.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie' 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:

- a. 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;
- b. kunnen aan een omgevingsvergunning voor het bouwen de volgende regels worden verbonden:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor de archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen;
 3. de verplichting de oprichting van het bouwwerk te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties, tenzij in het rapport als bedoeld onder 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 wordt 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

- a. 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;
- b. 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.
- c. 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.

22.5 Wijzigingsbevoegdheid

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

HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS**Artikel 23 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 24 Algemene gebruiksregels

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

- a. het gebruik van de gronden als standplaats voor kampeermiddelen;
- b. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting;
- c. 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;
- d. het storten van puin en afvalstoffen;
- e. de stalling en opslag van aan het oorspronkelijk gebruik onttrokken voer-, vaar- of vliegtuigen.

Artikel 25 Algemene aanduidingsregels

25.1 milieuzone - hydrologische beïnvloeding

Ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - hydrologische beïnvloeding' dienen de hydrologische waarden te worden hersteld, behouden en ontwikkeld.

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

- a. 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 bij de andere op deze gronden van toepassing zijnde bestemmingen:
 - 1. het graven en dempen van sloten en andere watergangen, het vergroten of verkleinen van het doorstroomprofiel en het aanbrengen of verwijderen van dammen en stuwen;
 - 2. het aanbrengen van drainage dieper dan 40 cm.
- b. Het onder 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 het plan;
 - 3. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning.
- c. De onder a genoemde vergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de hydrologische waarden van de gronden, de natuurlijke en landschappelijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

25.1.2 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat de aanduiding 'milieuzone - hydrologische beïnvloeding' wordt verwijderd.

Artikel 26 Algemene afwijkingsregels

26.1 Afwijkingsbevoegdheid

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:

- a. het plan in die zin dat antenne- of alarmmasten tot een bouwhoogte van 25 m mogen worden gebouwd;
- b. 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;
- c. het plan in die zin dat bestemmings- of bouwgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
- d. 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.
- e. 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.

Artikel 27 Overige regels

27.1 Afstemming welstand

Voor zover de regels in het bestemmingsplan met betrekking tot:

- a. de voorgeschreven goothoogte en bouwhoogte;
- b. 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.

27.2 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:

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

HOOFDSTUK 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Artikel 28 Overgangsrecht

28.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. 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.
- b. 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%.
- c. 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.

28.2 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. 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.
- c. 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.
- d. 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 29 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

**‘Regels van het bestemmingsplan Bovensmilde’
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
- DH Detailhandel
- DV Dienstverlening
- G Groen
- H Horeca
- K Kantoor
- M Maatschappelijk
- M-BP Maatschappelijk - Begraafplaats
- R Recreatie
- R-VT Recreatie - Volkstuin
- S Sport
- V Verkeer
- V-VB Verkeer - Verblijfsgebied
- WA Water
- W Wonen
- W-V Wonen - Voormalige boerderijen
- W-Z Wonen - Zorg

DUBBELBESTEMMING

WR-A Waarde - Archeologie

GEBIEDSAANDUIDINGEN

- milieuzone - hydrologische beïnvloeding
- wro-zone - wijzigingsgebied

FUNCTIEAANDUIDINGEN

- bedrijf aan huis
- bedrijfswoning
- garage
- ijsbaan
- specifieke vorm van cultuur en ontspanning - muziekstudio
- specifieke vorm van dienstverlening - dierenartspraktijk
- specifieke vorm van groen - hertenkamp
- supermarkt

FUNCTIEAANDUIDINGEN

- waardevolle boom
- wonen
- zorgboerderij

BOUWAANDUIDINGEN

- aaneengebouwd
- gestapeld
- karakteristiek
- specifieke bouwaanduiding - lagere goothoogte
- twee-aaneen
- vrijstaand

BOUWVLAK

bouwvlak

MAATVOERINGEN

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

VERKLARING

ondergrond ontleend aan de GBKN

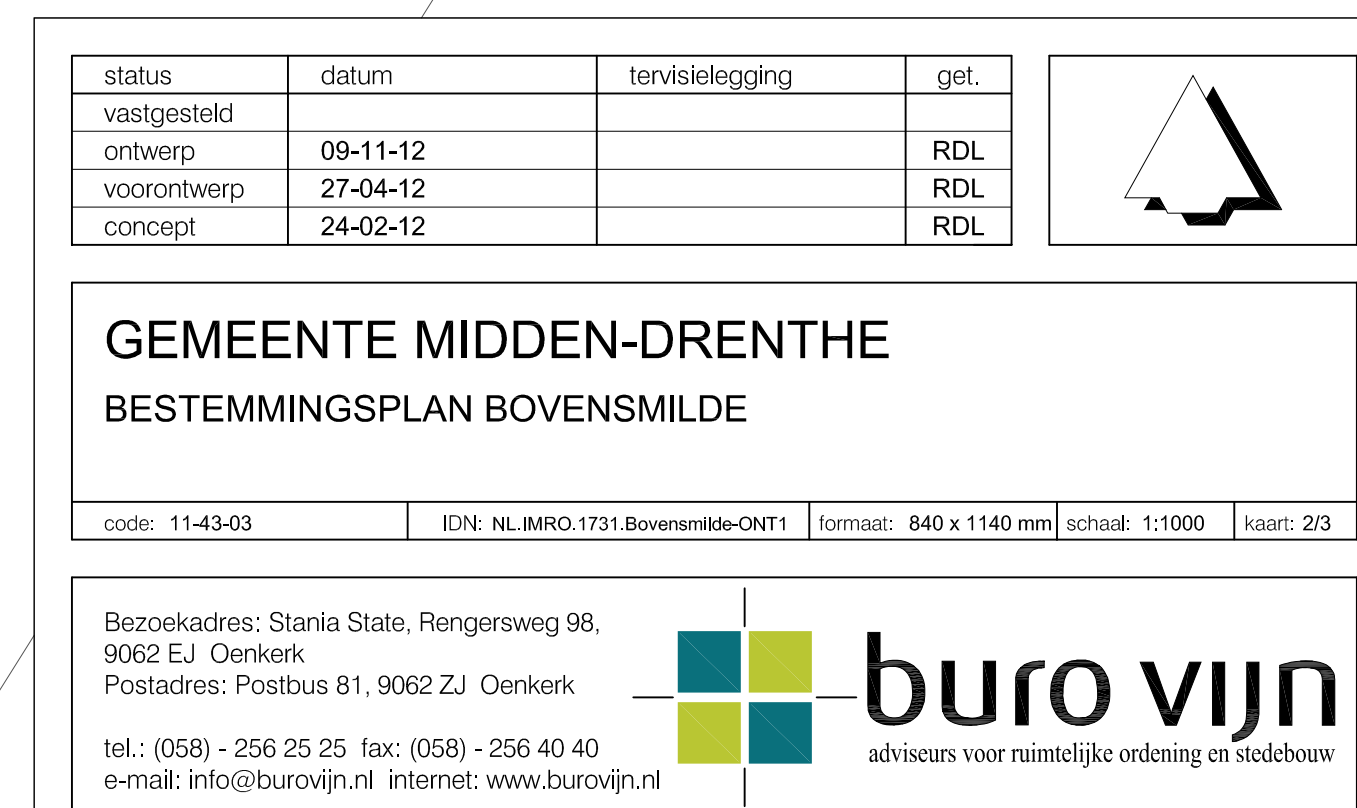
status	datum	tervisielegging	get.
vastgesteld	09-11-12		RDL
ontwerp	27-04-12		RDL
voorstel	24-02-12		RDL

GEMEENTE MIDDEN-DRENTHE
BESTEMMINGSPLAN BOVENSILDE

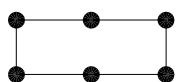
code: 114343 EHN_NL_BRD-1751-Bovensilde-DNT1 formaat: 840 x 1140 mm schaal: 1:1000 toon: 1:0

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





PLANGEBIED

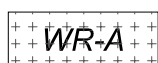


Plangebied

ENKELBESTEMMINGEN

AW	Agrarisch met waarden	3
B	Bedrijf	4
B-N	Bedrijf - Nutsvoorziening	5
DH	Detailhandel	6
DV	Dienstverlening	7
G	Groen	8
H	Horeca	9
K	Kantoor	10
M	Maatschappelijk	11
M-BP	Maatschappelijk - Begraafplaats	12
R	Recreatie	13
R-VT	Recreatie - Volkstuin	14
S	Sport	15
V	Verkeer	16
V-VB	Verkeer - Verblijfsgebied	17
WA	Water	18
W	Wonen	19
W-V	Wonen - Voormalige boerderijen	20
W-Z	Wonen - Zorg	21

DUBBELBESTEMMING



Waarde - Archeologie

22

GEBIEDSAANDUIDINGEN

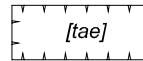
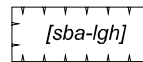
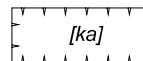
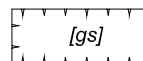
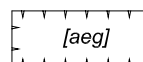


milieuzone - hydrologische beïnvloeding



wro-zone - wijzigingsgebied

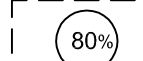
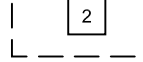
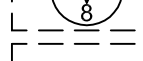
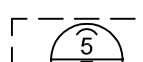
BOU



BOU



MAA



VER

