

Gemeente Midden-Drenthe
Bestemmingsplan
Lieving 44 te Beilen

Toelichting, regels en analoge verbeelding

22 februari 2018

Kenmerk 1731-01-T03
Projectnummer 1731-01

Toelichting

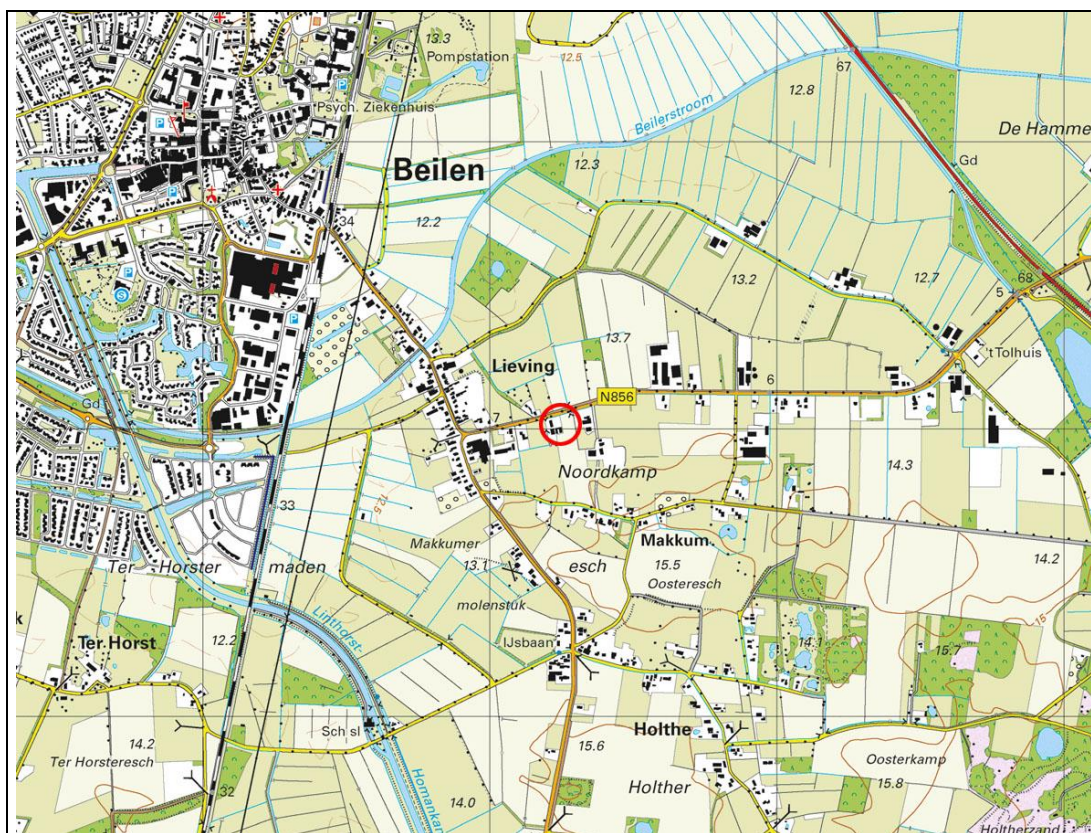
Inhoudsopgave

1.	Inleiding	1
2.	Huidige situatie	4
3.	Toekomstige situatie	6
3.1.	Lieving 44	6
3.2.	Graswijk 33-35, Assen	7
4.	Beleid	8
4.1.	Rijksbeleid	8
4.1.1.	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	8
4.2.	Provinciaal beleid	9
4.2.1.	Omgevingsvisie Drenthe	9
4.2.2.	Provinciale Omgevingsverordening Drenthe	11
4.3.	Gemeentelijk beleid	12
4.3.1.	Vigerend bestemmingsplan Buitengebied Midden-Drenthe	12
5.	Onderzoek	14
5.1.	Bodem	14
5.2.	Geluid	14
5.3.	Externe veiligheid	16
5.4.	Luchtkwaliteit	17
5.5.	Waterparagraaf	18
5.6.	Flora en fauna	19
5.7.	Archeologie	21
5.8.	Geurhinder	21
5.9.	Bestaande bedrijvigheid	22
5.10.	Vormvrije mer-beoordeling	23
6.	Juridische planbeschrijving	24
6.1.	Algemeen	24
6.2.	Bestemmingsplan	24
7.	Uitvoerbaarheid	27
7.1.	Economische uitvoerbaarheid	27
7.2.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	27
7.3.	Zienswijzen	27

1. Inleiding

Op het perceel Lieving 44 in Beilen staat op dit moment een voormalig agrarisch bedrijf met bijgebouwen. De agrarische bedrijfsactiviteiten van deze intensieve veehouderij zijn ter plaatse beëindigd. Na de sloop van de agrarische bedrijfsbebouwing zullen op het perceel twee vrijstaande woningen worden gebouwd.

Afbeelding 1: Ligging plangebied.

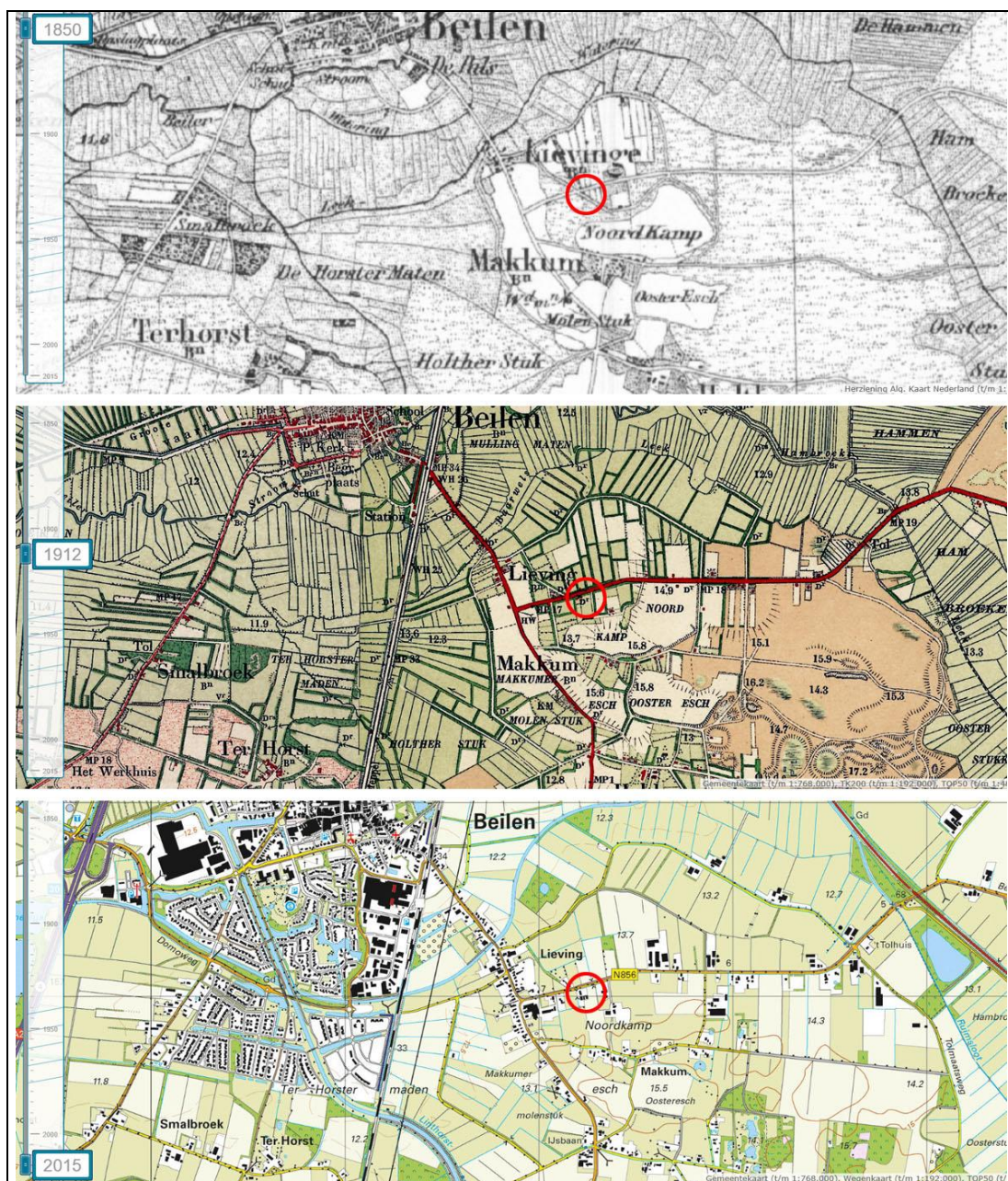


Gelet op de schaalvergroting in de agrarische sector beëindigen agrarische bedrijven hun activiteiten. In het vigerende bestemmingsplan "Buitengebied Midden-Drenthe" is daarvoor een wijzigingsbevoegdheid opgenomen die het college van burgemeester en wethouders geeft de bestemming te wijzigen van agrarisch naar wonen in het kader van de ruimte voor ruimte-regeling. De initiatiefnemer heeft het voornemen om van die ruimte voor ruimte regeling gebruik te maken en de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing te slopen en in plaats hiervan één vrijstaande woning te bouwen.

Er mag echter pas één extra woning worden gebouwd wanneer er 750 m² aan bebouwing gesloopt wordt. Op het perceel is 620 m² aan voormalige agrarische bedrijfsbebouwing aanwezig. De wijzigingsbevoegdheid maakt het evenwel mogelijk om agrarische bebouwing op meerdere percelen samen te voegen, om te komen tot de sloopnorm van 750 m². De initiatiefnemer zal

daarom op het perceel Graswijk 33-35 in Assen nog 2.300 m² voormalige agrarische bedrijfsbebouwing slopen. Deze sloopmeters worden zowel gebruikt om het minimum vereiste sloopoppervlak van 750 m² te bereiken als om nog een extra woning in het onderhavige plangebied te bouwen.

Afbeelding 2: Historische topografie tot heden Liewing 44 e.o..



Deze mogelijkheid om die extra woning te bouwen is gebaseerd op de Provinciale Omgevingsverordening Drenthe. Op grond van die Omgevingsverordening mag bij de sloop van 2.000 m² een tweede compensatiewoning worden gebouwd. In het bebouwingslint langs de Graswijk in Assen is deze compensatiewoning niet aanvaardbaar.

In de wijzigingsbevoegdheid van het bestemmingsplan "Buitengebied Midden-Drenthe" is de mogelijkheid om een tweede compensatiewoning te bouwen niet vertaald. Daarom wordt de planontwikkeling mogelijk gemaakt met een bestemmingsplan in plaats van met een wijzigingsplan.

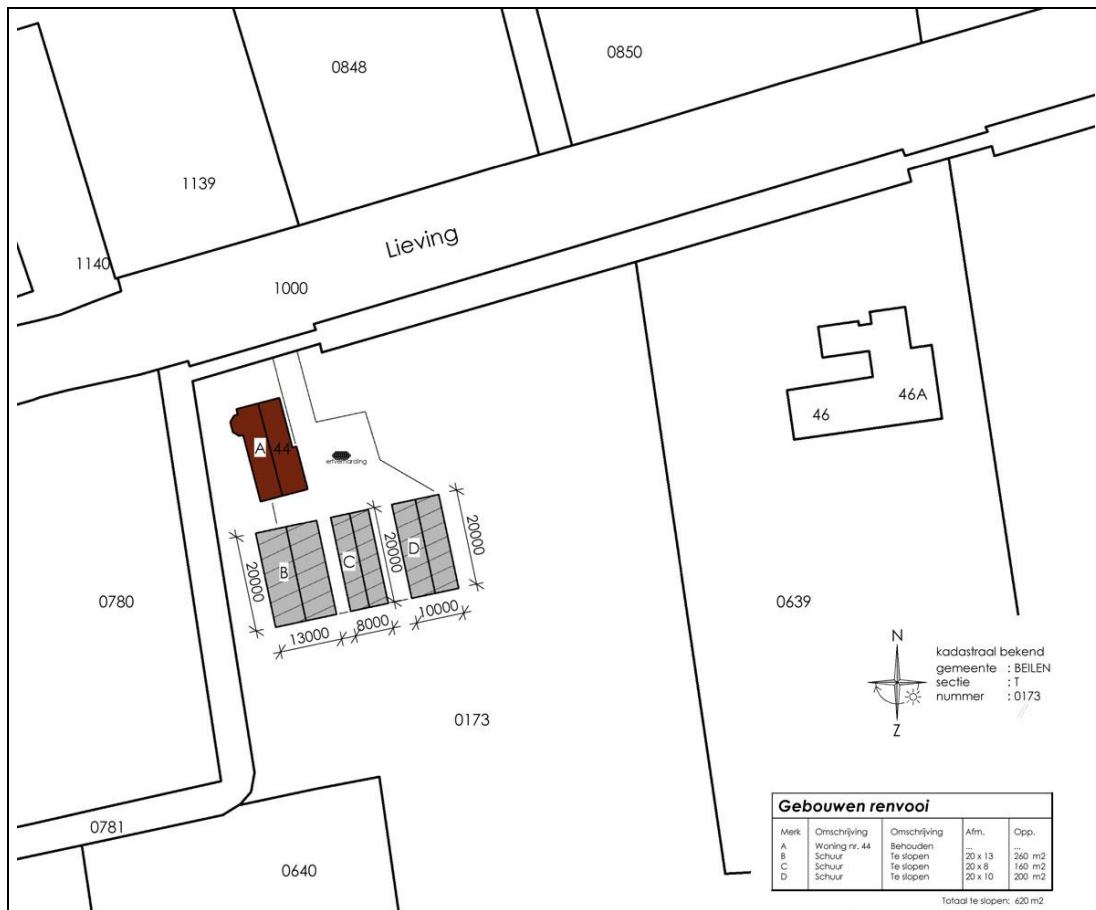
Het onderhavige bestemmingsplan is het planologisch-juridisch kader voor de realisatie van de woningbouw in het plangebied Lieving 44. Het omvat een bouwtitel voor de realisatie en geeft richtlijnen voor het beheer.

Voor het perceel aan de Graswijk in Assen zal door de gemeente Assen een separate planologische procedure worden doorlopen.

2. Huidige situatie

Lieving is een buurtschap aan de zuidoostkant van Beilen, dat van oudsher een agrarisch karakter had (zie afbeelding 2). Door het buurtschap loopt de N856, de weg van Beilen naar Westerbork, die ter plaatse eveneens Lieving wordt genoemd. Deze weg is sinds 1865-1866 verhard. Op de topografische kaart uit 1912 is voor het eerst bebouwing zichtbaar op het perceel Lieving 44. In de loop van de 20e eeuw is de lintbebouwing aan weerszijden van de N856 langzamerhand verder verdicht. Langs de N856 staan nog enkele agrarische bedrijven; het merendeel van de bebouwing is woningbouw. Doordat de woningen vaak niet recht tegenover elkaar staan, maar enigszins verspringen, is vanuit de meeste woningen een vrij zicht op het landschap mogelijk.

Afbeelding 3: Bestaande situatie Lieving 44.



Het perceel was tot 2014 in gebruik ten behoeve van varkenshouderij. Inmiddels zijn de bedrijfsactiviteiten beëindigd. Achter de boerderij die dateert uit 1935 (bron: BAG), een drietal stallen. Aan de oostkant van het perceel zijn op nummer 46a en 48 nog twee grondgebonden agrarische bedrijven gevestigd. Uit gegevens van de gemeente Midden-Drenthe blijkt dat dit agra-

risch bedrijf op 'niet-actief' is gezet. Dit wil zeggen dat op het perceel geen agrarisch bedrijf meer wordt uitgeoefend.

3. Toekomstige situatie

3.1. Lieving 44

Op het perceel Lieving 44 wordt de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing (620 m²) gesloopt en de daarbij behorende verharding geamoveerd. Vervolgens wordt het perceel gesplitst. Op de twee oostelijke perceel zal vervolgens elk één vrijstaande woning worden gebouwd. De nieuwe woningen zullen bestaan uit één bouwlaag met een kap. Door de nieuwe woningen niet in één rooilijn te situeren, ontstaat een stedenbouwkundige opzet die past in de karakteristiek van het lint. Op eigen terrein zijn voldoende parkeerplaatsen beschikbaar.

Afbeelding 4: Nieuwe situatie Lieving 44.



Voor de inrichting van de nieuwe percelen zal de huidige landschappelijke oriëntatierichting als uitgangspunt worden gehanteerd. De voorgevels van de woningen met de kap haaks op de weg, zullen evenwijdig aan de Lieving worden gebouwd. Deze oriëntatie sluit aan bij de opzet van het huidige bebouwingslint. De gebiedseigen kavelgrensbeplanting zal langs de bestaande sloten, min of meer haaks op De Lieving worden ingeplant. De voortuin bestaat uit gras met eventueel een solitaire boom en wordt door een haag gescheiden van de berm. De sloot zal worden gehandhaafd.

Om de nieuwe woningen op een zorgvuldige wijze in te passen, is een beeldkwaliteitsplan vervaardigd. Hierin zijn onder meer randvoorwaarden geformuleerd met betrekking tot de massa & vorm, de detaillering, materiaal & kleurgebruik, beplanting/erfafscheiding/landschappelijke in-

passing, de ontsluiting, het parkeren, etc. Het beeldkwaliteitsplan is als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

3.2. Graswijk 33-35, Assen

Aan Graswijk 33-35 in Assen wordt 2.300 m² aan voormalige agrarische bedrijfsbebouwing gesloopt. Op grond van de ruimte-voor-ruimte regeling mogen bij de sloop van 2.000 m² aan voormalige agrarische bedrijfsbebouwing, als compensatie 2 woningen worden gebouwd. Op dit perceel zal één extra woning worden gebouwd. Het surplus aan vierkante meters dat wordt gesloopt, zal worden gebruikt om aan de Lieving het tekort aan sloopmeters aan te vullen en om de tweede compensatiewoning te bouwen.

4. Beleid

4.1. Rijksbeleid

4.1.1. Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 heeft de Minister van Infrastructuur en Milieu het vaststellingsbesluit van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) ondertekend. Daarmee is het nieuwe ruimtelijke en mobiliteitsbeleid zoals uiteengezet in de SVIR van kracht geworden.

Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland door een krachtige aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Om dit te bereiken, brengt het Rijk de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk bij diegene die het aangaat (burgers en bedrijven), laat het meer over aan gemeenten en provincies ('decentraal, tenzij...') en komt de gebruiker centraal te staan. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor die belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Het Rijk richt zich daarbij op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de belangen voor Nederland als geheel, zoals de hoofdnetwerken voor personen- en goederenvervoer (waaronder buisleidingen), energie en natuur, als ook ondergrond en ruimte voor militaire activiteiten. Ook waterveiligheid en milieukwaliteit (lucht, geluid, bodem, water en externe veiligheid) horen daarbij, evenals de bescherming van ons werelderfgoed (zoals de Waddenzee en de Nieuwe Hollandse Waterlinie).

Buiten de nationale belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Het Rijk gaat zo min mogelijk op de stoel van provincies en gemeenten zitten en laat verstedelijkings- en landschapsbeleid over aan de provincies en gemeenten. De gemeente is in dat opzicht de overheid die het dichtst bij de burger staat en zorg draagt voor een veilige en leefbare woon- en werkomgeving. In het ruimtelijk domein gaat het om de ruimtelijke ontwikkeling van stad en platteland in brede zin, waarbij onder meer belangen ten aanzien van mobiliteit, milieu, natuur, water, economie en wonen worden afgewogen. Gemeenten krijgen ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei geënt op het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen. Bij het beheren en ontwikkelen van natuur krijgen boeren en particulieren in het landelijk gebied een grotere rol.

Voor het onderhavige plangebied zet de SVIR het beleid van de Nota Ruimte voort. In de SVIR is de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Dat betekent: eerst kijken of er sprake is van een actuele regionale behoefte, vervolgens kijken of het bestaande stedelijk gebied of bestaande bebouwing kan worden hergebruikt en, mocht nieuwbouw echt nodig zijn, altijd zorgen voor een optimale (multimodale) bereikbaarheid. Op grond van de jurisprudentie (AbRvS 18 december 2013, nr. 201302867/1/R4) wordt de bouw van zes extra woningen in een bebouwingslint niet aangemerkt als stedelijke ontwikkeling. De ladder is in dit geval derhalve niet van toepassing. Het project past daarom binnen de beleidsdoelstellingen van de SVIR.

Voor het perceel Lieveing 44 in Beilen zijn in de SVIR geen onderwerpen opgenomen die aangemerkt worden als nationaal belang waarmee rekening gehouden dient te worden.

4.2. Provinciaal beleid

4.2.1. Omgevingsvisie Drenthe

De geactualiseerde Omgevingsvisie Drenthe (vastgesteld op juli 2014) is het strategische kader voor de ruimtelijk-economische ontwikkeling van de provincie Drenthe voor de periode tot 2020 en in een aantal gevallen daar voorbij.

In de geactualiseerde Omgevingsvisie geeft de provincie aan dat zij onder meer de ruimtelijke identiteit van Drenthe wil versterken en ontwikkelingen wil stimuleren die een bijdrage leveren aan de ruimtelijke kwaliteit van Drenthe. Het begrip ruimtelijke kwaliteit kent geen scherpe definitie. Ruimtelijke kwaliteit gaat over de kwaliteit van de ruimte waarin we wonen, werken en recreëren. Het is de optelsom van de gebruikswaarde, de belevingswaarde en de toekomstwaarde. De provincie vindt dat een omgeving een goede ruimtelijke kwaliteit heeft wanneer deze geschikt is voor mens, plant en dier. Daarmee wordt een omgeving bedoeld die mooi is, waar mensen zich thuis voelen, waar de historie van de streek kan worden beleefd, waar lucht, bodem en water schoon zijn en waar huizen, bedrijven en wegen een logische plek kennen. Kortom: een omgeving die mede door deze kenmerken aantrekkelijk is voor vestiging en verblijf.

Ruimte-voor-ruimte

Drenthe kent een regeling om de ruimtelijke kwaliteit in het landelijk gebied te verbeteren (de 'ruimte-voor-ruimte-regeling'). Landschap ontsierende, (voormalige) agrarische bedrijfsbebouwing wordt dan gesloopt en vervangen door een of meer compensatiewoningen, afhankelijk van de oppervlakte. In bijzondere situaties kan licht worden afgeweken van de oppervlaktenormen voor sloop, namelijk wanneer de ruimtelijke kwaliteit substantieel verbetert.

Kernkwaliteiten

In het beleid worden zes verschillende kernkwaliteiten benoemd die de ruimtelijke kwaliteit inhoud geven. Het gaat om landschap, cultuurhistorie, aardkundige waarden, archeologie, rust en natuur. Zorgvuldig ruimtegebruik en milieu en leefomgevingskwaliteit vormen de andere aspecten van ruimtelijke kwaliteit. De kernkwaliteiten die van provinciaal belang zijn, worden verbeeld op een zestal kaarten. De inzet van de provincie is om de kernkwaliteiten te behouden en waar mogelijk te ontwikkelen.

- kernkwaliteiten natuur en rust

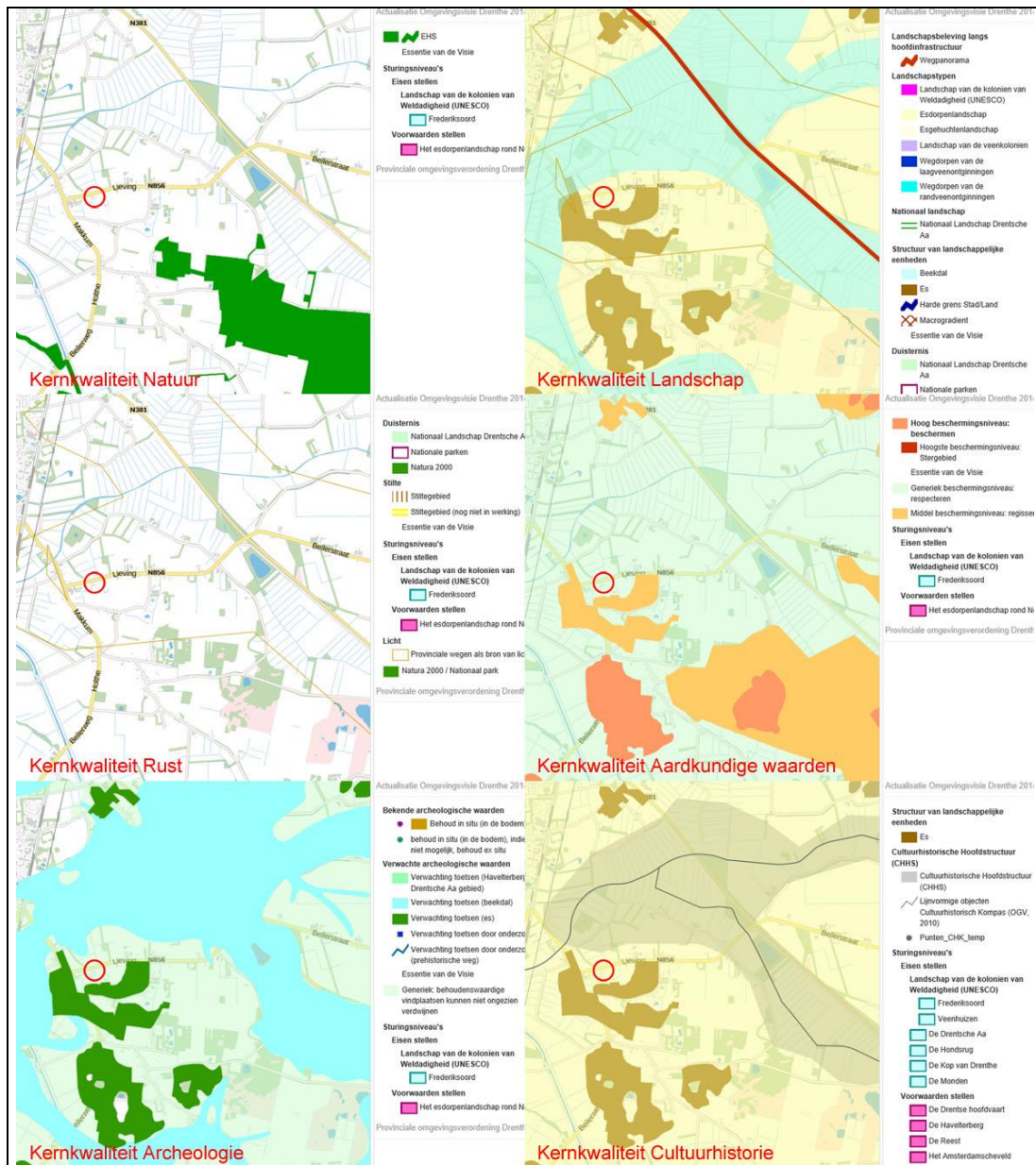
De planlocatie aan de Lieveing 44 is niet aangeduid op de kaarten 'natuur' en 'rust'.

- kernkwaliteit landschap

De provincie streeft naar het behoud en de versterking van de ruimtelijke afwisseling van landschapstypen. Op de kaart 'landschap' maakt Lieveing 44 onderdeel uit van het esdorpenland-

schap. Het provinciaal beleid voor dit esdorpenlandschap is gericht op behoud van de open ruimte en het versterken van esrandbeplanting en op het behoud van het onbebouwde karakter en het versterken van karakteristieke beekdal(rand)beplanting. Door de ontstening wordt de open ruimte niet aangetast.

Abbeelding 5: Kernkwiteiten Liewing.



- kernkwaliteit aardkundige waarden

Aardkundige waarden zijn natuurlijke variaties in het aardoppervlak van geomorfologische, geologische, bodemkundige verschijnselen en/of processen die onder andere onder invloed van wind en water gebeuren. Onder aardkundige waarden vallen bijvoorbeeld veentjes, pingorines, stuwwallen, zandkoppen en (micro en macro)reliëf. Voor aardkundige waarden onderscheidt de provincie drie beschermingsniveaus die verschillen in de mate van inzet van de provincie. De twee hoogste beschermingsniveaus (beschermen en registreren) zijn van provinciaal belang en aangegeven op de kaart van de Omgevingsvisie. Lieving 44 ligt in een gebied dat is aangeduid als 'generiek – respecteren'. Dit is het laagste beschermingsniveau, en kent hierdoor geen direct doorwerkend provinciaal belang.

- kernkwaliteit cultuurhistorie

Cultuurhistorie is het totaal aan sporen van menselijke activiteiten in de stad en op het platteland, in de bebouwde en de onbebouwde omgeving. Deze sporen leveren niet alleen informatie op over het leven en werken van de mens in vroeger tijden (de bewoningsgeschiedenis), maar verklaren ook voor een belangrijk deel waarom onze omgeving er nu uitziet zoals ze eruit ziet. De cultuurhistorie in Drenthe omvat dus zowel het historisch (steden)bouwkundig erfgoed als het historisch landschappelijke erfgoed. De provincie maakt onderscheid tussen drie sturingsniveaus: respecteren, voorwaarden verbinden en eisen stellen. Lieving 44 ligt in een gebied dat is aangeduid als 'respecteren'. Dit is het laagste beschermingsniveau. Hierdoor is er geen sprake van een direct doorwerkend provinciaal belang.

- kernkwaliteit archeologie

Het archeologisch erfgoed is de enige bron van informatie over de bewoningsgeschiedenis van de provincie van de steentijd tot de middeleeuwen. Het merendeel van het archeologisch erfgoed is onzichtbaar en is daardoor zeer kwetsbaar bij ruimtelijke ontwikkelingen die om bodemingrepen vragen. Archeologische waarden zijn onvervangbaar en niet te compenseren. Daarom geeft de provincie het archeologisch erfgoed een duidelijke plaats in haar ruimtelijk beleid. Op de kaart is Lieving 44 aangeduid als 'Generiek: behoudenswaardige vindplaatsen kunnen niet ongezien verdwijnen'. Uitgangspunt daarvoor is dat alle behoudenswaardige vindplaatsen die op de Archeologische Monumentenkaart van Drenthe (AMK) staan en de nieuw ontdekte behoudenswaardige vindplaatsen niet ongezien kunnen verdwijnen.

Conclusie

Gelet op het vorenstaande kan worden geconcludeerd dat de planontwikkeling in overeenstemming is met het provinciaal beleid en heeft geen nadelige gevolgen voor de provinciale kernkwaliteiten.

4.2.2. Provinciale Omgevingsverordening Drenthe

Provinciale staten hebben de Omgevingsverordening Drenthe vastgesteld en deze is met ingang van 17 oktober 2015 in werking getreden. De regels in de verordening vormen het sluitstuk op de Omgevingsvisie. De Omgevingsvisie en verordening gaan over de belangrijkste maatschappelijke opgaven in Drenthe. Het gaat over ontwikkelopgaven in steden en dorpen,

natuur, landbouw, water, energie en meer. Aan nieuwe woningen binnen het bestaand stedelijk gebied worden geen beperkingen opgelegd. Ruimtelijke plannen met nieuwe woningbouwlocaties, voorzieningen, kantoren, dagrecreatieve voorzieningen of bedrijven, die verkeersbewegingen kunnen veroorzaken die van wezenlijke invloed zijn op de verkeersafwikkeling via bestaande infrastructuur, geven in de plantoelichting een beschrijving van de relevante verkeeraspecten.

De omgevingsverordening bevat in artikel 3.23 een ruimte voor ruimte regeling. Toepassing van de regeling is alleen mogelijk voor agrarische bedrijfsbebouwing die op 2 juni 2010 al aanwezig was, waarbij als randvoorwaarde voor één compensatiewoning een sloopnorm 750 m² en 2.000 m² voor twee compensatiewoningen aan agrarische bedrijfsbebouwing. Daarbij is het mogelijk om agrarische bebouwing op meerdere percelen (saldering) samen te voegen om te komen tot de sloopnorm van 750 m² respectievelijk 2.000 m². De randvoorwaarden voor inpassing, omvang, inhoud en uiterlijk van de compensatiewoning dienen te worden vastgelegd. De bouw van een compensatiewoning is niet toegestaan in gebieden die op de bij de Omgevingsvisie Drenthe behorende kaart 1 (Visiekaart 2020) met de functie 'Natuur' en 'Beekdalen' zijn aangeduid.

Verder bepaalt artikel 3.15, lid 3 van de verordening dat bij toepassing van ruimte voor ruimte niet hoeft te worden voldaan aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

Conclusie

De onderhavige planvorming voldoet aan de bepalingen uit de Provinciale Omgevingsverordening Drenthe. Daarbij is gebruik gemaakt van de mogelijkheid om agrarische bebouwing op meerdere percelen (saldering) samen te voegen om te komen tot de sloopnorm van 750 m² respectievelijk 2.000 m². In dit geval wordt 620 m² in het onderhavige plangebied gesloopt en wordt om de sloopnorm van 750 m² te bereiken gebruik gemaakt van sloopmeters van het perceel Graswijk 33-35. Daarnaast wordt de tweede compensatiewoning voor het perceel Graswijk 33-35 in het onderhavige plangebied gerealiseerd.

4.3. Gemeentelijk beleid

4.3.1. Vigerend bestemmingsplan Buitengebied Midden-Drenthe

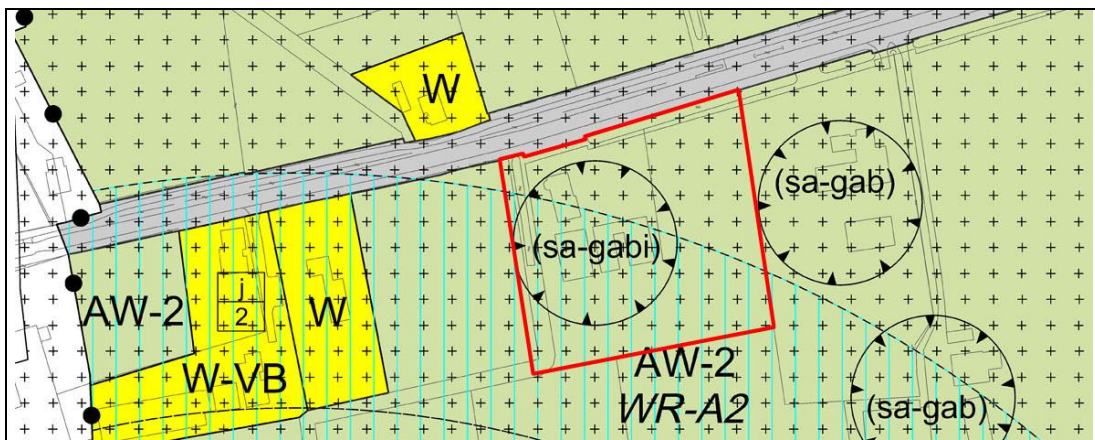
Voor het plangebied is het Bestemmingsplan "Buitengebied Midden-Drenthe" van toepassing, dat is vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Midden-Drenthe op 26 januari 2012.

In het bestemmingsplan zijn vier agrarische bestemmingen opgenomen die zijn gebaseerd op de landschappelijke verscheidenheid enerzijds en het onderscheid tussen gebieden met de aanduiding 'robuuste landbouw', de multifunctionele gebieden met als hoofdfunctie landbouw en overige gebieden anderzijds:

- Agrarisch met waarden - 1 (voorheen Jonge veld- en veenontginningsgebieden);
- Agrarisch met waarden - 2 (voorheen Oude veldontginningsgebieden);
- Agrarisch met waarden - 3 (voorheen Beekdalen I);
- Agrarisch met waarden - 4 (voorheen Beekdalen II).

Het plangebied aan de Lieving is bestemd voor "Agrarisch met waarden - 2" en heeft de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - grondgebonden agrarisch bedrijf met intensieve tak'. De gronden zijn hoofdzakelijk bestemd voor cultuurgrond en voor de uitoefening van een agrarisch bedrijf met een in hoofdzaak grondgebonden agrarische bedrijfsvoering in combinatie met een niet-grondgebonden agrarische bedrijfsvoering. Op de verbeelding van dit bestemmingsplan Buitengebied Midden-Drenthe, zijn agrarische bouwpercelen door middel van een indicatieve weergave (rondje) weergegeven. Omdat dit rondje voor een klein deel over het buurperceel aan de westzijde heen is geprojecteerd, is ook een perceelsgedeelte van de burens in het bestemmingsplan opgenomen. Voor die grondeigenaar heeft dit echter geen consequenties, omdat de (bouw)rechten onlosmakelijk verbonden zijn met het agrarische bouwperceel Lieving 44. Lieving 44 ligt binnen de molenbiotop van de molen Makkum. De molen van Makkum betreft een rijksmonument. Deze particuliere molen is nog in bedrijf, waardoor de vrije windvang zoveel mogelijk moet worden gehandhaafd. Handhaving van de windvang heeft gevolgen voor de toegestane hoogte van de omringende bebouwing en beplanting. In het bestemmingsplan is de vrije windvang beschermd door het opnemen van een 'vrijwaringszone molenbiotop'. Voor een deel van het perceel bedraagt de hoogte daarom maximaal 11,9 meter.

Afbeelding 6: Fragment verbeelding Lieving 44.



Het perceel heeft daarnaast de dubbelbestemming "Waarde - Archeologie 2". Behalve voor bovengenoemde agrarische bestemmingen, zijn de gronden mede bestemd voor het behoud van de mogelijk te verwachten archeologische waarden. Bij bodemingrepen groter dan 1.000 m² en die op een grotere diepte dan 30 cm worden uitgevoerd is op grond van deze dubbelbestemming archeologisch onderzoek vereist.

5. Onderzoek

5.1. Bodem

In artikel 2.4.1, lid 1 van de Bouwverordening is bepaald dat een omgevingsvergunningsplichtig bouwwerk niet mag worden gebouwd op een zodanig verontreinigd terrein, dat schade of gevaar is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers of het milieu. In artikel 2.1.5 leden 1 en 2 van de Bouwverordening is het voorschrift gegeven dat bij het indienen van een aanvraag om omgevingsvergunning een bodemonderzoeksrapport overlegd moet worden, dat bestaat uit de resultaten van een recent verkennend onderzoek volgens NEN 5740. Als er verontreinigingen worden aangetroffen, kan dat aanleiding geven voor vervolgonderzoek en eventuele bodemsanering.

Gelet op het huidige en vroegere grondgebruik ter plaatse van de nieuw te bouwen woning lijkt verontreiniging niet waarschijnlijk. Deze verwachting zal echter door onderzoek moeten worden aangetoond (in het kader van de te verlenen Wabo-bouwvergunning). Uit de 'Kaart bodeminformatie' van de provincie Drenthe blijkt dat op het perceel Lieving 44 bij de te handhaven woning een bovengrondse dieseltank aanwezig is (Globiscode: DR173102308). Er zijn geen gegevens bekend waaruit blijkt dat op deze locatie sprake zou zijn van een ernstig geval van bodemverontreiniging.

Op de oude varkensstallen zijn asbestdaken aanwezig. Bij verwerking van een asbestdak kunnen door afwatering asbestvezels in de grond onder de dakrand komen (bij afwezigheid dakgoot) of daar waar de goot op afwatert. Bij het slopen van de stallen binnen het plangebied zijn de regels van het Bouwbesluit ten aanzien van asbestverwijdering van toepassing, zodat bodemverontreiniging met asbest op de planlocatie kan worden voorkomen.

In het kader van de sloop van de voormalige varkensstallen zal een asbestinventarisatie en -sanering worden uitgevoerd en een verkennend bodem- en asbestonderzoek worden uitgevoerd. Ten behoeve van het bodemonderzoek dient nog nader bepaald te worden waar de bovengrondse dieseltank gestaan heeft. In dit onderzoek zal tevens worden bepaald of er eventueel bodemvreemde materialen ter verharding van het boerenerf en/of onder de aanwezige bebouwing gebruikt zijn.

5.2. Geluid

Volgens de Wet geluidhinder (Wgh) zijn woningen geluidgevoelige bestemmingen. Volgens artikel 77 van de Wet geluidhinder is het nodig akoestisch onderzoek te verrichten naar woningen die in een geluidszone vallen. In het kader van de Wet geluidhinder zich langs alle wegen geluidszones, met uitzondering van:

- woonerven;
- 30 km/uur-gebieden;

De breedte van de geluidszone van een weg is afhankelijk van het aantal rijstroken en de ligging van de weg (binnen- of buitenstedelijk). In het buitenstedelijk gebied geldt hiervoor een

zone van 250 meter aan weerszijden van de weg. De Lieving is een buitenstedelijke weg met één rijstrook en behoort in de zin van de Wet geluidhinder tot het buitenstedelijk gebied. Derhalve dient akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd. De maximumsnelheid op de Lieving bedraagt 60 kilometer per uur.

In de Wet geluidhinder is vastgelegd dat de geluidbelasting op de gevel niet meer mag bedragen dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB, danwel een door burgemeester en wethouders vast te stellen hogere grenswaarde. De maximale ontheffing is $L_{den}=53$ dB, inclusief aftrek op grond van artikel 110g van de Wet geluidhinder.

Een woning is een geluidgevoelige bestemming. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan hoeven bestaande geluidsgevoelige bestemmingen (de huidige woning aan de Lieving 44) gelegen in de zone van bestaande wegen op basis van artikel 76, lid 3 Wgh niet getoetst te worden. De bestaande woonfunctie wordt (op dezelfde plaats) voortgezet ook al is dat niet meer in het kader van de agrarische bedrijfsvoering maar in het kader van burgerbewoning. Derhalve hoeft voor deze woningen in het kader van de Wet geluidhinder geen akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd omdat er geen nieuwe woonfunctie wordt toegekend.

Voor de nieuw te bouwen woning aan de Lieving is wel akoestisch onderzoek¹ uitgevoerd met als maatgevend peiljaar 2026. Dit onderzoek is geactualiseerd² de situering van de woningen enigszins is aangepast. De maatgevende etmaalintensiteit bedraagt dan 3.290 motorvoertuigen/etmaal. Het wegdek bestaat uit dicht asfaltbeton (DAB).

Uit het onderzoek blijkt dat de geluidbelasting op de nieuwe woningen vanwege het wegverkeer op de Lieving maximaal $L_{den}=51$ en 50 dB bedraagt inclusief aftrek ex artikel 110g Wet geluidhinder van 5 dB. De voorkeursgrenswaarde wordt derhalve overschreden. Vermindering van het verkeer en aanpassing van het wegdek zijn niet reëel voor een dergelijk kleinschalig plan. Het opschuiven van de woning stuit op bezwaren van landschappelijke en stedenbouwkundige aard. Om door afscherming op alle gevels te voldoen is een scherm nodig van 3,0 meter hoog. Dat is landschappelijk niet inpasbaar en een te zware maatregel in relatie tot de geluidbelasting. Ook zonder maatregelen zijn er meerdere geluidluwe gevels aanwezig en ook geluidluwe buitenruimten. Daarmee is sprake van een acceptabel woon- en leefklimaat voor het aspect geluid.

Voor de woningen zullen maatregelen worden onderzocht en aangebracht teneinde te voldoen aan de eisen uit het Bouwbesluit 2012. Dit houdt in dat de geluidwering van de uitwendige scheidingsconstructies zal worden moeten onderzocht en de berekende voorzieningen moeten worden aangebracht om uiteindelijk een goed- woon-leefklimaat te kunnen waarborgen.

¹ Groenewold Adviesbureau voor milieu & natuur, Akoestisch onderzoek wijziging planwijziging Lieving 44 (N856) Beilen, Versie Dec.15-v2Projectnummer 2015099, Ermelo, 24 december 2015

² RUD Drenthe, Memo geluid Lieving 44 Beilen, Assen, 19 oktober 2017

Derhalve zal het bevoegd gezag worden verzocht voor beide nieuwe woningen een hogere grenswaarde vast te stellen van $L_{den}=51$ en 50 dB op de noordgevel ($H_w=4.5m$). Het aspect verkeersgeluid vormt hiermee geen belemmering voor realisatie van het plan.

5.3. Externe veiligheid

Bij de externe veiligheid gaat het om het beheersen van de veiligheid van personen in de omgeving van een risico-opleverende activiteit met gevaarlijke stoffen. Het kan daarbij gaan om industriële activiteiten, transportroutes of buisleidingen.

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) van 27 oktober 2004 en de hierin opgenomen Regeling externe veiligheid inrichtingen, geeft aan welke activiteiten/bedrijven risicocontouren kennen, waarmee rekening dient te worden gehouden bij het verlenen van vergunningen in het kader van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen.

Het Bevi heeft tot doel de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld door activiteiten met gevaarlijke stoffen in bedrijven tot het aanvaarde maximum te beperken. Het gaat daarbij om het beperken van de kans op en effect van een ernstig ongeval vanwege activiteiten met gevaarlijke stoffen binnen inrichtingen. Op vergelijkbare wijze zijn de aanvaardbare risico's, verbonden aan transport van gevaarlijke stoffen over weg, water en spoor en het transport door buisleidingen, vastgelegd in het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de daarbij behorende regelingen. Het doel wordt in Bevi, Bevt en Bevb vertaald naar de begrippen plaatsgebonden risico en groepsrisico:

- Plaatsgebonden risico (PR):
Risico op een plaats buiten een inrichting, uitgedrukt als een kans per jaar dat een persoon onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongevoerd voorval binnen een inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.
- Groepsrisico (GR):
Cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongevoerd voorval binnen de inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.

In het BEVI zijn de risiconormen wettelijk vastgelegd. Deze normen zijn niet effectgericht maar gebaseerd op een kansberekening. Tevens geven de risiconormen alleen de kans weer om als direct gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen te overlijden. Gezondheidsschade en de kans op verwonding of materiële schade zijn daarin niet meegenomen. Er is in het BEVI geen harde norm voor het groepsrisico vastgesteld. Er is voor gekozen om de norm voor het groepsrisico als oriëntatiewaarde te handhaven, zij het met een nadrukkelijke verantwoordingsplicht.

Afbeelding 7: Fragment risicokaart.



Uit de risicokaart blijkt dat op ruim 470 meter van het plangebied een hogedruk aardgastransportleiding van de Gasunie aanwezig is. Het invloedsgebied van deze gasleiding is circa 70 meter. De hogedruk aardgastransportleiding heeft qua externe veiligheid (groepsrisico) geen consequenties voor de ruimtelijke planvorming. Door de afwezigheid van overige risicovolle activiteiten met gevaarlijke stoffen in de directe omgeving (bron: risicokaart Drenthe) van het bouwplan, voldoet de ontwikkeling aan de eis voor het plaatsgebonden risico (artikel 5 van het BEVI). Het aantal woningen neemt met één toe. Het groepsrisico verandert niet. Uit het oogpunt van externe veiligheid is er geen belemmering voor de realisatie van het plangebied.

5.4. Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit samen met de AMvB "Niet in betekende mate bijdragen" (NIBM), de ministeriële regeling NIBM, de ministeriële regeling Projectsaldering en de ministeriële regeling Beoordeling luchtkwaliteit in werking getreden.

Projecten die 'niet in betekende mate bijdragen' aan de luchtverontreiniging, hoeven volgens de nieuwe wet niet meer afzonderlijk getoetst te worden aan de grenswaarden voor de buitenlucht. Het Besluit NIBM omschrijft het begrip nader: een project dat minder dan 3% van de grenswaarden bijdraagt is NIBM. Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor fijn stof en NO₂. Voor woningbouw ligt de 3%-grens op 1.500 woningen.

Omdat in het plangebied het aantal woningen met twee toeneemt, kan worden geconcludeerd dat uit het oogpunt van het 'Wet luchtkwaliteit' er geen belemmeringen zijn voor de realisatie van het plan.

Uit de atlas voor de leefomgeving (peiljaar 2015, bron: www.atlasleefomgeving.nl) blijkt dat de achtergrondconcentratie stikstofdioxide (10,8 microgram per m³) en fijn stof (15,4 microgram per m³) zich beneden de wettelijk toegestane jaargemiddelde grenswaarde van 40 microgram per m³ bevinden. De concentratie zeer fijn stof (8,5 microgram per m³) bevindt zich beneden de wettelijk toegestane jaargemiddelde grenswaarde van 20 microgram per m³. In het plangebied worden de grenswaarden derhalve niet overschreden. Hiermee wordt voldaan aan het principe van een goede ruimtelijke ordening.

5.5. 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.

Waterhuishouding

Het plan loopt geen verhoogd risico op wateroverlast als gevolg van overstromingen. Het plan heeft geen schadelijke gevolgen voor de waterkwaliteit en ecologie. In het verleden is er in of rondom het plangebied geen wateroverlast of grondwateroverlast geconstateerd. De toename van het verharde oppervlak is minder dan 1.500 m².

Voorkeursbeleid hemelwaterafvoer

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

Oppervlaktewater

Er wordt rekening gehouden met de wijze van onderhoud (varend of vanaf de kant) en de daarbij geldende voorwaarden. Voor werkzaamheden binnen de aangegeven zones van het waterschap is een vergunning op grond van de Waterwet noodzakelijk. Aan de voor en de zijkant van het perceel ligt een watergang van het waterschap. Langs deze watergang geldt een obstakelvrije zone van 5 meter. Voor werkzaamheden binnen deze afstand is een watervergunning vereist.

Het gebruik van materialen

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

Aanleghoogte van de bebouwing

Voor de aanleghoogte van de gebouwen (onderkant vloer begane grond) wordt een ontwateringsdiepte geadviseerd van minimaal 80 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.

Wetgeving lozen in oppervlaktewater

In het plan vindt een lozing plaats van water in oppervlaktewater. Hemelwater van schone oppervlakken (zoals daken en tuinen) mag rechtstreeks worden geloosd. Hemelwater dat van een parkeerterrein afstroomt of anderszins vervuild raakt, dient via een bodempassage af te worden geleid. Indien grondwater wordt onttrokken tijdens de aanleg en dat geloosd wordt in oppervlaktewater, gelden er specifieke regels.

Lozingenbesluit open teelt en veehouderij

In het plan vindt een agrarische activiteit plaats. Bijna alle agrarische bedrijven vallen onder het 'Lozingenbesluit open teelt en veehouderij'. Voor akkerbouwbedrijven gelden aanvullende voorschriften voor de toepassing van bestrijdingsmiddelen en kunstmest. Bij de inrichting van het plan moet rekeningen worden gehouden met de voorschriften uit het Lozingenbesluit. Hiervoor geldt een meldingsplicht.

Wetgeving grondwateronttrekking

Er vindt in het plan een grondwateronttrekking plaats. Gezien de verschillende belangen, die partijen hebben bij het grondwater, is het beheer van het grondwater wettelijk geregeld in de Waterwet. In het kort komt het er op neer dat de initiatiefnemer voor grote grondwateronttrekkingen vergunningplichtig is. Voor kleinere onttrekkingen geldt een meldingsplicht.

Planontwikkeling

De resultaten van deze watertoets zullen waar mogelijk worden geïmplementeerd bij de realisatie van de te bouwen woningen. Zo zal het hemelwater worden geïnfiltreerd en zullen geen uitlogende materialen worden gebruikt bij de afvoeren. Daarnaast wordt het perceel enigszins opgehoogd om aan de vereiste ontwateringsdiepte te kunnen voldoen.

Watertoetsproces

De initiatiefnemer heeft ten aanzien van Lieveing 44 het Waterschap Reest en Wieden (inmiddels gefuseerd tot Waterschap Drents Overijsselse Delta) geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets. De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat de korte procedure van de watertoets is toegepast. De bestemming en de grootte van het plan hebben een geringe invloed op de waterhuishouding. "De procedure in het kader van de watertoets is goed doorlopen conform de Handreiking Watertoets III. Het Waterschap geeft in haar e-mail van 8 maart 2016 een positief wateradvies".

5.6. Flora en fauna

Per 1 januari 2017 is de huidige Flora- en faunawet samen met de Boswet en Natuurbeschermingswet vervangen door de Wet natuurbescherming (Wnb). Onder de Wet natuurbescherming vervallen de voormalige tabellen 1, 2 en 3 (Flora- en faunawet) waarin de beschermde soorten

zijn opgenomen. Tevens zijn er circa 200 soorten niet langer beschermd en worden enkele bedreigde soorten toegevoegd. De soortenbescherming binnen de Wet natuurbescherming is opgedeeld in de volgende beschermingsregimes: Vogelrichtlijnsoorten, Habitatrichtlijnsoorten en andere soorten. Voor alle beschermde soorten geldt een ontheffingsplicht. Het bevoegd gezag (de provincie) kunnen voor de soorten die zijn opgenomen in het 'beschermingsregime andere soorten' vrijstellingbesluit nemen en hierin onderscheid maken tussen meer en minder strikt beschermde soorten.

Gebiedsbescherming

Het plangebied heeft geen directe relatie met beschermde gebieden (Natura2000, beschermde natuurmonumenten, (P)EHS gebieden of ecologische verbindingzones). Vanuit het oogpunt van gebiedsbescherming zijn er geen belemmeringen voor de planontwikkeling.

Soortenbescherming

Het perceel is in gebruik als paardenweide. Behalve grassoorten en onkruid is geen beplanting aanwezig. Derhalve is in dit geval geen flora- en fauna onderzoek uitgevoerd.

De belangrijkste ecologische gevolgen van het initiatief hangen samen met de sloop van agrarische opstallen (1), het bouwrijp maken (2) en de nieuwbouw (3).

Ad 1)

De te slopen voormalige opstallen zouden nestplaatsen van vogels kunnen bevatten. Daarom dient de sloop hiervan buiten het broedseizoen (15 maart tot 15 juli) plaats te vinden. Indien de werkzaamheden in het broedseizoen worden uitgevoerd dient voor de aanvang door een ter zake deskundig gecontroleerd te worden of er broedvogels aanwezig zijn.

Ad 2)

Op het perceel zijn geen bomen en/of struiken aanwezig. Hierdoor is de habitat voor diverse algemene soorten zeer beperkt. Door het grondverzet voor het bouwrijp maken zullen geen verblijfplaatsen van beschermde soorten verloren gaan.

Ad 3)

Tijdens de bouw treedt door lawaai, bouwlampen en uitstoot van vervuilde stoffen verstoring van de natuur in de omgeving op. De omvang hiervan is beperkt en reikt zeker niet tot de (beschermde) natuurgebieden in de omgeving.

Conclusie

De sloop, het grondverzet, de nieuwbouw en het woongebruik hebben beperkte ecologische gevolgen. De in het plangebied en omgeving aanwezige beschermde wilde planten- en diersoorten worden in geringe mate geschaad. Door enkele mitigatiemaatregelen te treffen komt de ecologische functionaliteit van het gebied voor de betreffende soorten niet onder druk te staan. Er zullen bij de werkzaamheden geen algemene verbodsbepalingen (artikel 8 tot en met 13) van de Flora- en faunawet worden overtreden, mits de zorgplicht in acht wordt genomen.

Verder wordt aanbevolen:

- Terughoudend te zijn met buitenverlichting en deze zoveel mogelijk af te schermen (bundels alleen naar beneden gericht).
- Bij de aanplant van nieuwe bomen en struiken in de tuin rond het huis inheemse soorten van de betreffende standplaats te gebruiken. Deze worden bij voorkeur betrokken van een kweker, die werkt met autochtoon materiaal.

De natuurwaarden vormen geen belemmering voor de planontwikkeling.

5.7. Archeologie

Het Verdrag van Malta regelt de omgang met het Europees archeologisch erfgoed. Nederland ondertekende dit verdrag van de Raad voor Europa in 1992. Aanleiding voor dit verdrag was dat het Europese archeologische erfgoed in toenemende mate bedreigd werd. Niet alleen door natuurlijke processen of ondeskundig gebruik van het bodemarchief, maar ook door ontwikkelingen in de ruimtelijke ordening.

In de Erfgoedwet die op 1 juli 2016 in werking is getreden zijn de uitgangspunten van het Verdrag van Malta binnen de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd. De wet regelt de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen: "de veroorzaker betaalt".

In het vigerende bestemmingsplan heeft het perceel Lieving 44 de dubbelbestemming "Waarde - Archeologie 2". Bij bodemingrepen groter dan 1.000 m² en die op een grotere diepte dan 30 cm worden uitgevoerd is op grond van deze dubbelbestemming archeologisch onderzoek vereist. De omvang van de bodemingreep voor de bouw van de ruimte-voor-ruimte woningen is uiteraard veel kleiner. Archeologisch onderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

5.8. Geurhinder

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt vanaf 1 januari 2007 het toetsingskader wat betreft geurhinder uit dierenverblijven van veehouderijen. Deze wet geeft normen voor de geurbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object (=gebouw, bestemd voor en blijkens aard, indeling en inrichting geschikt om te worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf en die daarvoor permanent of een daarmee vergelijkbare wijze van gebruik, wordt gebruikt). Een woning is aan te merken als geurgevoelig object.

Aan de oostkant van de nieuw te bouwen woning op het perceel Lieving 44 te Beilen bevindt zich op het perceel Lieving 46/46a te Beilen een grondgebonden agrarisch bedrijf. Uit gegevens van de gemeente Midden-Drenthe blijkt dat dit agrarisch bedrijf op 'niet-actief' is gezet. Dit wil zeggen dat op het perceel geen agrarisch bedrijf meer wordt uitgeoefend.

Op grond van artikel 14.2 van de Wgv geldt voor een compensatiewoning als gebouwd op het perceel Lieving 44 te Beilen een afwijkend toetsingskader. Lid 2 van artikel 14.2 Wgv bepaalt dat de afstand, tussen een veehouderij (Lieving 46/46a) en een woning (nieuwe woning Lieving 44) die op of na 19 maart 2000 is gebouwd in samenhang met de sloop van de bedrijfsgebouwen die onderdeel hebben uitgemaakt van de veehouderij (Lieving 44), ten minste 50 meter bedraagt indien de woning (nieuwe woning Lieving 44) buiten de bebouwde kom is gelegen. Nu heeft de gemeenteraad van Midden-Drenthe op 7 april 2011 een geurverordening vastgesteld. Als gevolg van deze verordening is de minimaal aan te houden afstand van 50 meter gewijzigd in een minimale afstand van 25 meter. De situering van de nieuwe woning ten oosten van Lieving 44 (ten westen van Lieving 46/46a) voldoet aan de afstandseis van 25 meter. Ook aan de 50 meter wordt voldaan.

5.9. Bestaande bedrijvigheid

In planologische procedures waarin de vestiging van woningen in de nabijheid van bedrijven mogelijk wordt gemaakt, moet rekening worden gehouden met ruimtelijk relevante milieuhygiënische aspecten van die bedrijven. Een belangrijk hulpmiddel om hiermee rekening te houden is de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering', die voor het eerst in 1986 verscheen en voor het laatst in 2009 geactualiseerd. In deze brochure is een omvangrijke lijst van bedrijven opgenomen, waarin per bedrijf voor een aantal aspecten de mate van ruimtelijk relevante hinderlijkheid is weergegeven.

Milieuzonering zorgt voor een voldoende afstand tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals woningen) in ruimtelijke plannen. Het doel hiervan is enerzijds in ruimtelijke plannen milieuhinder bij woningen (en andere gevoelige functies) te voorkomen, en anderzijds aan bedrijven voldoende milieuruimte te bieden voor het uitoefenen van hun bedrijfsactiviteiten: "zware" bedrijven zullen verder van gevoelige bestemmingen worden gesitueerd dan "lichte" bedrijven.

De bedrijven in de VNG-brochure zijn opgenomen in een tabel, die is ingedeeld in milieucategorieën, waarbij per bedrijf is aangegeven wat de gewenste afstand tot een rustige woonwijk dient te zijn (de zogenaamde afstandentabel). Deze afstanden kunnen als basis worden gehanteerd, maar zijn indicatief. In het algemeen wordt door middel van het aanbrengen van een zonering tussen bedrijvigheid en woonbebouwing de overlast ten gevolge van de bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden.

De VNG-brochure Bedrijven en milieuzonering geeft indicatieve afstanden om aan te houden tussen een gevoelig object en een (veehouderij)bedrijf. Voor veehouderijbedrijven is geurhinder de bepalende factor. Doorgaans volgen uit de hiervoor genoemde regelgeving situatiespecifieke afstanden die daarom prevaleren boven de indicatieve afstanden uit de VNG-brochure. Uit paragraaf 5.8 blijkt dat aan de afstandsnormering uit de Wet geurhinder en veehouderij wordt voldaan.

5.10. Vormvrije mer-beoordeling

Het is niet nodig om voor alle nieuwe activiteiten een mer-procedure te volgen. De verplichting voor een mer-procedure ontstaat als de voorgenomen activiteit is vermeld in bijlage C van het Besluit mer, de activiteit daarbij in omvang minimaal gelijk is aan de daarbij vermelde drempelwaarden en de activiteit mogelijk wordt gemaakt in één van de in het Besluit mer aangewezen wettelijke plannen of besluiten.

Daarnaast kan een activiteit mer-beoordelingsplichtig zijn op basis van het Besluit mer. Dit is het geval wanneer de voorgenomen activiteit is vermeld in bijlage D van het Besluit mer, de activiteit minimaal gelijk is aan de vermelde drempelwaarden en de activiteit mogelijk wordt gemaakt in de aangewezen plannen of besluiten. Voor plannen geldt overigens al een directe planmer-plicht wanneer het plan een kader vormt voor activiteiten uit bijlage D van besluit mer die de (indicatieve) drempelwaarden overschrijden. Voor activiteiten onder de drempelwaarde van bijlage D, bestaat sinds de wijziging van het Besluit mer van 1 april 2011 de verplichting tot een zogenaamde vormvrije mer-beoordeling.

De consequentie van deze regeling is dat in elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteiten die voorkomen op de D-lijst aandacht moet worden besteed aan mer. Het komt er op neer dat voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die beneden de drempelwaarden vallen uit de D-lijst, een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets, die dus een nieuw element is in de mer-regelgeving, wordt de term *vormvrije mer-beoordeling* gehanteerd. Deze vormvrije mer-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

- belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen mer(-beoordeling) noodzakelijk;
- belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een mer-beoordeling plaatsvinden of er kan direct worden gekozen voor mer

De in dit hoofdstuk beschreven onderzoeksresultaten voldoen niet alleen aan de onderzoeksverplichting van het Besluit ruimtelijke ordening, maar kunnen ook worden opgevat als de vormvrije mer-beoordeling. Het in de voorgaande paragrafen beschreven onderzoek naar milieuaspecten geeft aan dat belangrijke nadelige milieugevolgen, als gevolg van de in dit bestemmingsplan mogelijk gemaakte ontwikkelingen, zijn uitgesloten. Geconcludeerd kan worden dat er geen mer(-beoordeling) noodzakelijk is.

6. Juridische planbeschrijving

6.1. Algemeen

Op 1 juli 2008 is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in werking getreden. In artikel 1.2.5 van het Bro is onder meer bepaald dat bestemmingsplannen digitaal beschikbaar gesteld dienen te worden. Vanaf 1 juli 2013 is daarbij toepassing van de (Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP-2012) verplicht. Bij het opstellen van deze standaard is overigens ook rekening gehouden met het Informatiemodel Ruimtelijke Ordening 2008 (IMRO-2012) en de Praktijkrichtlijn Bestemmingsplannen 2012 (PRBP-2012). Deze wijziging past binnen die standaard.

6.2. Bestemmingsplan

Het digitale Bestemmingsplan Lieving 44 te Beilen is de verzameling geometrisch bepaalde planobjecten dat is vervat in een GML-bestand (GML-bestand NL.IMRO.1731.Lieving44BEI-VST1) met bijbehorende regels. Dit bestemmingsplan is via elektronische weg uitwisselbaar en raadpleegbaar. Het geeft de bestemming en de bebouwingsmogelijkheden van de gronden aan. De papieren plankaart (nu bekend als de analoge verbeelding van het voorliggende bestemmingsplan) is getekend op een schaal 1:1.000 en omvat één kaartblad (genummerd 1731-01-P01). Het kaartblad geeft de bestemming van de gronden aan. Waar nodig zijn aanduidingen op de kaart opgenomen waarvan de betekenis in de regels wordt verklaard.

De planologisch-juridische regeling in dit bestemmingsplan sluit -met inachtneming van het voorenstaande- zo veel mogelijk aan bij het vigerende bestemmingsplan " Buitengebied Midden-Drenthe".

De regels van het plan zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

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

- Hoofdstuk 1. Inleidende regels

In artikel 1 van de Inleidende regels zijn de begrippen beschreven. In artikel 2 worden regels gesteld ten aanzien van de wijze waarop gemeten moet worden.

- Hoofdstuk 2. Bestemmingsregels enkelbestemmingen

De gronden binnen het huidige agrarisch bouwvlak aan de Lieving 44 die niet tot de woonpercelen behoren houden de bestemming "Agrarisch met waarden - 2". Het agrarisch bouwvlak wordt geschrapt. Zowel de bestaande woning als de nieuwe woningen krijgen de bestemming "Wonen". Per bouwvlak mag één woning worden gebouwd.

▪ Hoofdstuk 2. Bestemmingsregels dubbelbestemmingen

Uit het vigerende bestemmingsplan is de dubbelbestemming "Waarde - Archeologie 2" overgenomen. Behalve voor bovengenoemde agrarische bestemmingen, zijn de gronden mede bestemd voor het behoud van de mogelijk te verwachten archeologische waarden. Bij bodemingrepen groter dan 1.000 m² en die op een grotere diepte dan 30 cm worden uitgevoerd is op grond van deze dubbelbestemming archeologisch onderzoek vereist.

▪ Hoofdstuk 3. Algemene regels

In de algemene regels is een dubbeltellingregeling (artikel 6) opgenomen, waarmee kan worden voorkomen dat er in feite meer wordt gebouwd dan het bestemmingsplan beoogd, bijvoorbeeld ingeval (onderdelen van) percelen van eigenaar wisselen.

De algemene gebruiksregels in artikel 7 verduidelijken welk gebruik als verboden gebruik moet worden aangemerkt. Het gaat daarbij bijvoorbeeld om een verbod om gronden en bouwwerken voor seksinrichtingen te gebruiken of om bijgebouwen voor zelfstandige bewoning te gebruiken.

In de algemene aanduidingsregels in artikel 8 is is een molenbeschermingszone (vrijwaringszone - molenbiotoop) gelegd, zodat de windvang van de nabijgelegen molen niet wordt beperkt.

De algemene afwijkingsregels (artikel 9) hebben betrekking op een aantal ondergeschikte afwijkingen.

De Woningwet regelt de relatie tussen de welstandsnota en het bestemmingsplan. Om hierin duidelijkheid te verschaffen, is in de overige regels (artikel 10) van het bestemmingsplan een afstemmingsregeling opgenomen. Daarnaast bevatten de overige regels een algemene toetsingscriteria afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden, een natuurbeschermingstoets; en een parkeernormering.

▪ Hoofdstuk 4. Overgangs- en slotregels

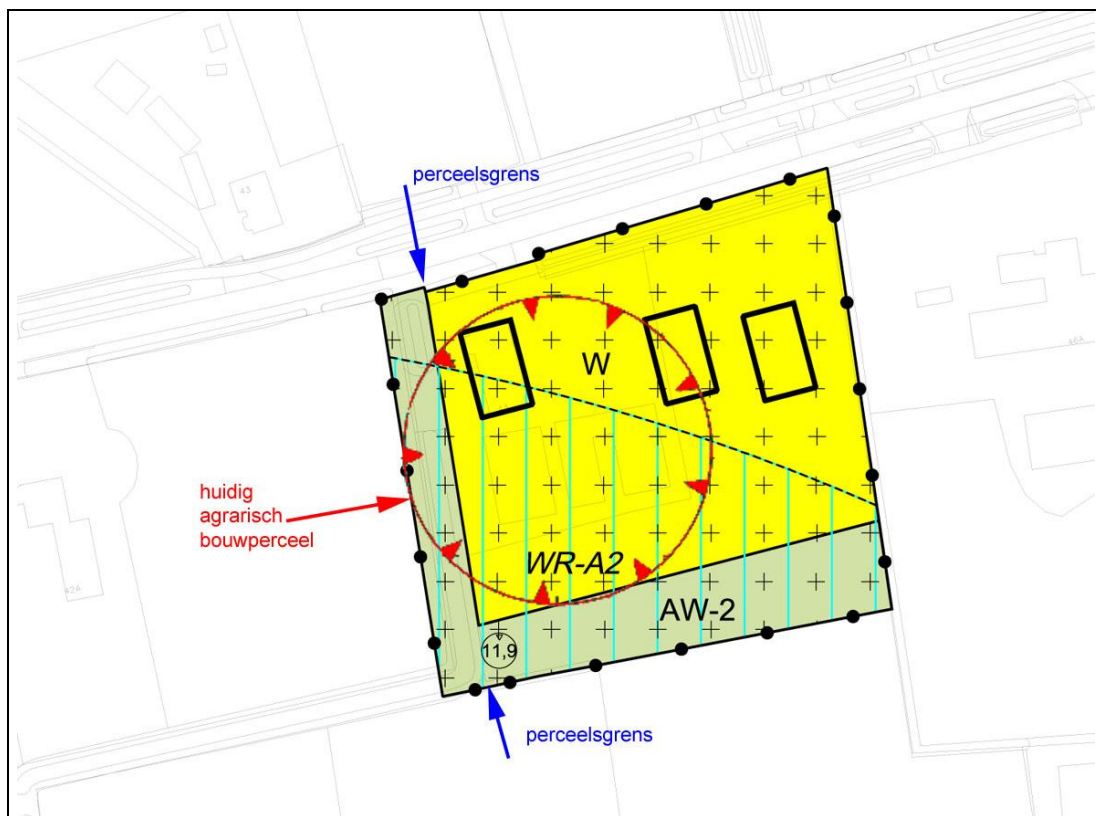
De verplichte overgangsregels voor bouwwerken zijn conform het bepaalde in artikel 3.2.2 van het Bro opgenomen in artikel 11 Tenslotte bevat het plan een slotregel (artikel 12).

Verbeelding

In het bestemmingsplan Buitengebied Midden-Drenthe is een onderscheid gemaakt tussen de bestemmingen "Wonen" en "Wonen - Voormalige boerderijen". Belangrijke reden voor dat onderscheid is, dat bij het wonen in een voormalige boerderij voor het behoud van de hoofdvorm en de maatvoering een aparte regeling noodzakelijk is. Bij de woning aan de Lieving 44 ontbreken die kenmerkende aspecten. Daarom heeft deze de bestemming "Wonen".

Aan de Lieving is aan de westzijde van het perceel een klein deel van het buurperceel binnen de plangrenzen opgenomen. Omdat het rondje dat het huidige agrarisch bouwperceel aangeeft de perceelsgrens overschrijdt (zie afbeelding 8).

Afbeelding 8: Ligging perceelsgrens in nieuwe verbeelding.



7. Uitvoerbaarheid

7.1. Economische uitvoerbaarheid

Conform artikel 6.12. lid 1 Wro dient de gemeenteraad een exploitatieplan vast te stellen voor gronden waarop een bouwplan gerealiseerd wordt. Volgens artikel 6.2.1. van het Bro wordt hier in ieder geval de bouw van één of meerdere hoofdgebouwen onder verstaan. Voor het plan zal derhalve in principe een exploitatieplan vastgesteld dienen te worden. Conform artikel 6.12. lid 2 Wro kan de gemeenteraad besluiten om geen exploitatieplan vast te stellen indien het verhaal van de kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluiten begrepen gronden anderszins verzekerd is.

De economische uitvoerbaarheid komt volledig voor de rekening van de initiatiefnemer. De gemeente Midden-Drenthe en de initiatiefnemer zullen een exploitatieovereenkomst afsluiten, waarin ook planschadeverhaal is opgenomen, waardoor de gemeente planschadeclaims bij de initiatiefnemer kan verhalen. Voor de gemeente Midden-Drenthe zijn er geen financieel-economische gevolgen van de bouw van de woning op het perceel.

7.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In het kader van het wettelijk vooroverleg op grond van artikel 3.1.1 Bro wordt het plan verzonden aan een aantal instanties. Alleen van de provincie Drenthe is een reactie ontvangen, die als bijlage bij deze toelichting is gevoegd. De provincie Drenthe merkt op dat op basis van de Omgevingsvisie Drenthe het aspect 'Zorgvuldig ruimtegebruik / Wonen (Ruimte voor Ruimteregeling)' van provinciaal belang is. De provincie constateert dat op de locatie Lieving 44 in het kader van de Ruimte voor Ruimteregeling de bouw van twee compensatiewoningen mogelijk wordt gemaakt. Hiervoor zal op Lieving 44 een oppervlakte van 620 m² aan voormalige agrarische bebouwing worden gesloopt. Door ook op de locatie Graswijk 33 - 35 in de gemeente Assen 2.300 m² te slopen is dit mogelijk. In totaal zal derhalve een oppervlakte van 2.920 m² aan bebouwing worden gesaneerd. Voor beide locaties betekent dit een aanmerkelijke verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. De provincie Drenthe heeft er goede nota van genomen dat hiermee op de locatie Graswijk wordt afgezien van de bouw van twee compensatiewoningen. Volstaan zal worden met één compensatiewoning. De provincie Drenthe gaat ervan uit dat op relevante onderdelen (sloop bebouwing en aantal compensatiewoningen) over en weer afstemming plaatsvindt tussen de gemeente Midden-Drenthe en de gemeente Assen. Het plan geeft de provincie Drenthe geen aanleiding tot op- of aanmerkingen.

7.3. Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan Lieving 44 heeft voor een periode van 6 weken vanaf 14 december 2017 tot en met 24 januari 2018 ter inzage gelegen. In die periode is aan een ieder de mogelijkheid geboden tegen het plan een zienswijze in te dienen. Van die mogelijkheid is geen gebruik gemaakt.

Regels

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Inleidende regels	3
Artikel 1	Begrippen	3
Artikel 2	Wijze van meten	10
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	11
Artikel 3	Agrarisch met waarden - 2	11
Artikel 4	Wonen	13
Artikel 5	Waarde - Archeologie 2	17
Hoofdstuk 3	Algemene regels	19
Artikel 6	Anti-dubbeltelbepaling	19
Artikel 7	Algemene gebruiksregels	20
Artikel 8	Algemene aanduidingsregels	21
Artikel 9	Algemene afwijkingsregels	22
Artikel 10	Overige regels	24
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	25
Artikel 11	Overgangsrecht	25
Artikel 12	Slotregel	26

Bijlagen bij regels

Bijlage 1	Staat van bedrijfsactiviteiten
------------------	---------------------------------------

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 **het plan**

het bestemmingsplan Lieving 44 te Beilen met identificatienummer NL.IMRO.1731.Lieving44BEI-VST1 van de gemeente Midden-Drenthe;

1.2 **bestemmingsplan**

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen;

1.3 **aan- of uitbouw**

een gebouw, dat in bouwkundig opzicht qua massa en vorm ondergeschikt is aan het hoofdgebouw, maar functioneel één geheel vormt met het hoofdgebouw;

1.4 **aanduiding**

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

1.5 **aanduidingsgrens**

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.6 **aangebouwd bijgebouw**

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

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

1.9 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;

1.10 archeologisch waardevol gebied

een gebied waarin zich voorwerpen of bewoningssporen van vroegere samenlevingen bevinden;

1.11 archeologische waarden

voorwerpen of bewoningssporen van vroegere samenlevingen;

1.12 bebouwing

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

1.13 bebouwingsbeeld

de visuele waarden van het totaal aan bebouwing en de bebouwing in het landschap. Bij de afweging van het begrip 'bebouwingsbeeld' zal het beeldkwaliteitsplan Buitengebied gemeente Midden-Drenthe, zoals opgenomen in de bijlagen, steeds onderdeel van het toetsingskader zijn;

1.14 bebouwingspercentage

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

1.15 bed & breakfast(eenheid)

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

1.16 bedrijfsvloeroppervlakte

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 administratieruimte en dergelijke;

1.17 bestaande:

- a. het gebruik dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig is en/of bebouwing die op dat tijdstip aanwezig of in uitvoering is, dan wel kan worden gebouwd krachtens een vergunning;
- b. het sub a bedoelde geldt niet voorzover sprake was van strijd met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder mede begrepen het overgangsrecht van het bestemmingsplan;

1.18 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak;

1.19 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.20 bijgebouw

een gebouw, dat in bouwkundig opzicht qua massa en vorm en ten dienste staat van het hoofdgebouw, vrijstaand, dan wel aangebouwd;

1.21 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;

1.22 bouwlaag

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

1.23 bouwperceel

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

1.24 bouwperceelgrens

de grens van een bouwperceel;

1.25 bouwwerk

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

1.26 cultuurgrond

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

1.27 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;

1.28 erotisch getinte vermaaksfunctie

een vermaaksfunctie, welke is gericht op het doen plaatsvinden van voorstellingen en/of vertoningen van porno-erotische aard, waaronder begrepen een seksbioscoop, een seksclub en een seksautomatenhal;

1.29 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 twee maal 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;

1.30 extensief dagrecreatief medegebruik

een extensief dagrecreatief medegebruik van gronden dat ondergeschikt is aan de functie van de bestemming waarbinnen dit recreatieve gebruik is toegestaan, zoals wandelen, fietsen, paardrijden, kanoën, een vissteiger, een picknickplaats, of een naar de aard daarmee gelijk te stellen medegebruik;

1.31 gastouderopvang

een specifieke vorm van kinderopvang in de eigen woning van de gastouder of woning waar de kinderen woonachtig zijn met, op grond van de Wet kinderopvang, een maximum van 6 kindplaatsen, waarbij ook de eigen kinderen tot 10 jaar meetellen;

1.32 gebouw

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

1.33 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;

1.34 kampeermiddel:

- a. een tent, een vouwwagen, een camper, een caravan of een huifkar;
- b. enig ander onderkomen of enig ander voertuig of gewezen voertuig of gedeelte daarvan, voorzover geen bouwwerk zijnde, dat geheel of ten dele blijvend kan worden gebruikt voor recreatief dag- en/of nachtverblijf;

1.35 kap

een dakafdekking onder een hoek van meer dan 5 graden met het horizontale vlak;

1.36 landschappelijke waarden

de cultuurhistorische en de visuele waarden van het landschap. Bij de afweging van het begrip 'landschappelijke waarden' zal de landschaps- en beheersvisie uit het Landschapsbeleidsplan van Midden-Drenthe (februari 2000) steeds onderdeel van het toetsingskader zijn;

1.37 mantelzorg

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

1.38 milieusituatie

de waarde van een gebied in milieuhygiënische zin die wordt bepaald door de mate van scheiding tussen milieugevoelige en milieubelastende functies, daarbij in het bijzonder gelet op het voorkomen, dan wel beperken van hinder door geur, stof, geluid, gevaar, licht en/of trilling. Onderdeel van de afweging van het begrip 'milieusituatie' zal ook de bodembescherming zijn;

1.39 natuurlijke waarden

de abiotische en biotische waarden van een gebied;

1.40 normaal onderhoud

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

1.41 overkapping

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

1.42 paardrijbak

buitenrijbaan ten behoeve van paardrijactiviteiten, voorzien van een zandbed en al dan niet voorzien van een omheining;

1.43 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;

1.44 recreatief nachtverblijf

een recreatiewoning, caravan, stachalet, trekkershut of ander gebouw dat gedurende langere tijd op een kampeerterrein op dezelfde plaats blijft staan en die door zijn plaatsing direct of indirect met de grond is verbonden, dan wel direct of indirect steun vindt in of op de grond en daardoor als bouwwerk is aan te merken;

1.45 recreatieve bewoning

de bewoning die plaatsvindt in het kader van de weekend- en/of verblijfsrecreatie, waarbij het hoofdverblijf elders wordt gehouden;

1.46 recreatiewoning

een permanent aanwezig gebouw, geen woonkeet, (sta)chalet, stacaravan, tenthuisje, trekkershut en geen caravan of ander bouwsel op wielen zijnde, bestemd om uitsluitend door een huishouden of een daarmee gelijk te stellen groep van personen, dat of die het hoofdverblijf elders heeft, gedurende een gedeelte van het jaar te worden bewoond;

1.47 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;

1.48 verblijfsrecreatie

recreatief verblijf, waarbij wordt overnacht in kampeermiddelen, recreatiewoningen, appartementen en/of recreatieverblijven, waarbij hoofdverblijf elders wordt gehouden;

1.49 vloeroppervlak

totale oppervlakte, binnenwerks gemeten, van alle ruimten op de begane grond, de verdiepingen, de zolder en de bijbehorende aan- en uitbouwen;

1.50 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);

1.51 voorgevelrooilijn:

- a. langs een wegzijde met een regelmatig of nagenoeg regelmatig ligging van de voorgevels van de bestaande bebouwing: de evenwijdig aan de as van de weg gelegen lijn, welke, zoveel mogelijk aansluitend aan de ligging van de voorgevels van de bestaande bebouwing, een zoveel mogelijk gelijkmatig beloop van de rooilijn overeenkomstig de richting van de weg geeft;
- b. langs een wegzijde waarlangs geen bebouwing als bedoeld onder 1 aanwezig is en waarlangs mag worden gebouwd:

1. bij een wegbreedte van ten minste 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;

1.52 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;

1.53 vrijwaringszone molenbiotoop

de zone waarbinnen het zicht op de molen en de vrije windtoetreding worden beschermd;

1.54 watergang

een min of meer lijnvormig watervoerend object met vrij wateroppervlak, zoals een beek, een vaart, een sloot of een greppel;

1.55 woning

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

Artikel 2 Wijze van meten

2.1 Meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

- a. de afstand tot de (zijdelingse) grens van een bouwperceel:
de kortste afstand vanaf enig punt van een bouwwerk tot de grens van een bouwperceel;
- b. 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;
- c. de dakhelling:
langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;
- d. 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, waarbij de goothoogte van een lessenaarsdak wordt bepaald vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel van de laagste kant van het dak of van de kap. De goothoogte van een lessenaarsdak wordt bepaald door de hoogte van de goot aan de lage zijde van het dak;
- e. 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;
- f. 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;
- g. de oppervlakte van een overkapping:
tussen de buitenwerkse constructiedelen, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

2.2 Ondergeschikte bouwdelen

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

plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten;

- a. erkers, die voldoen aan de bestemmingsregels;
- b. wolfseinden;
- c. overstekende daken en/of luifels kleiner dan 0,5/0,75 m;
- d. balkons die minder dan 1 m buiten de gevel steken, buiten beschouwing gelaten.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch met waarden - 2

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Agrarisch met waarden - 2" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. cultuurgrond;
met daaraan ondergeschikt:
- b. het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de landschappelijke, natuurlijke, geomorfologische en cultuurhistorische waarden van het oude veldontginningenlandschap;
- c. het behoud, het herstel en de ontwikkeling van kleine natuur- en landschapselementen;
- d. doeleinden van natuurontwikkeling en agrarisch natuurbeheer;
- e. openbare nutsvoorzieningen;
- f. extensief dagrecreatief medegebruik;
- g. bestaande landbouwwegen, alsmede voet- en fietspaden en overige infrastructurele voorzieningen;
- h. waterhuishoudkundige voorzieningen;
met de daarbij behorende:
- i. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

3.2 Bouwregels

- a. Op deze gronden mogen geen gebouwen en overkappingen worden gebouwd.
- b. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, geldt dat er uitsluitend erf- en terreinafscheidingen mogen worden gebouwd waarvan de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 1 m. en daarbuiten niet meer dan 1 m.

3.3 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 en/of andere agrarische producten;
- b. de aanleg van en het gebruik van gronden voor paardrijbakken.

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

- a. Het is verboden zonder omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden, de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:
 - 1. het 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 aanplanten van bomen en/of houtgewas ten behoeve van bosaanplant tot een oppervlakte van ten hoogste 2 ha;
 4. het aanleggen van aarden wallen;
 5. het realiseren van ecologische verbindingzones;
 6. het aanleggen van fiets- en voetpaden;
 7. het aanleggen van ondergrondse, bovengrondse transport-, energie- en/of telecommunicatiekabels en/of -leidingen, niet zijnde mesttransportleidingen binnen de aaneengesloten vierhoek;
 8. het aanbrengen van oppervlakteverhardingen en/of de aanleg van verharde wegen en paden;
- b. Het sub a vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden, die:
1. het normale onderhoud en/of het normale agrarische gebruik 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 sub a genoemde vergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de natuurlijke en landschappelijke waarden van het oude veldontginningengebied en de geomorfologische, cultuurhistorische en archeologische waarden. De aanleg van een ecologische verbindingzone moet passen binnen het beleid met betrekking tot de Ecologische Hoofdstructuur dan wel deze moet betrekking hebben op particulier natuurbeheer.

Artikel 4 Wonen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Wonen" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, al dan niet in combinatie met:
 - 1. een aan huis verbonden beroep;
 - 2. mantelzorg;
 - 3. een gastouderopvang;
 met de daarbij behorende:
- b. woningen;
- c. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen;
- d. tuinen, erven en terreinen;
- e. bouwwerken geen gebouwen zijnde.

4.2 Bouwregels

- a. Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:
 - 1. als hoofdgebouw mogen uitsluitend woningen worden gebouwd;
 - 2. het aantal woningen per bouwvlak bedraagt ten hoogste één;
 - 3. de oppervlakte zal ten hoogste 150 m² bedragen, dan wel de bestaande oppervlakte indien deze meer bedraagt;
 - 4. de goothoogte zal ten hoogste 3,5 m bedragen;
 - 5. de bouwhoogte zal ten hoogste 9 m bedragen;
 - 6. de breedte van de woning zal ten hoogste 10 m bedragen;
 - 7. de dakhelling zal ten minste 30° bedragen;
 - 8. de dakhelling zal ten hoogste 60° bedragen;
 - 9. de minimale afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt 3 m.
- b. Voor het bouwen van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:
 - 1. de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen zullen ten minste 3 m achter de naar de weg(en) gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw, dan wel het verlengde daarvan worden gebouwd;
 - 2. vrijstaande bijgebouwen en overkappingen zullen volledig binnen een afstand van 25 m vanuit het dichtstbijzijnde punt van het hoofdgebouw worden gebouwd;
 - 3. de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij een hoofdgebouw zal ten hoogste 100 m² bedragen;
 - 4. de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen, de aangebouwde bijgebouwen en de aangebouwde overkappingen bij een hoofdgebouw zal ten hoogste 80% van de oppervlakte van het hoofdgebouw bedragen;
 - 5. de goothoogte zal ten hoogste 3,5 m bedragen;
 - 6. de bouwhoogte zal ten hoogste 6,6 m bedragen;
 - 7. de dakhelling zal ten minste 30° bedragen;
 - 8. de dakhelling zal ten hoogste 60° bedragen.
- c. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, gelden de volgende regels:
 - 1. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen voor de voorgevelrooilijn bedraagt ten hoogste 1 m en daarachter ten hoogste 2 m, met dien verstande

- dat de bouwhoogte op zijerven die grenzen aan een openbare weg (niet zijnde een brandgang tussen twee gebouwen) of openbaar groengebied op een afstand van 1 m of minder uit de perceelgrens ten hoogste 1 m bedraagt;
2. de bouwhoogte van vlaggenmasten bedraagt niet meer dan 6 m, met dien verstande dat het aantal vlaggenmasten niet meer dan twee bedraagt;
 3. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 7 m, met dien verstande dat uitsluitend bestaande lichtmasten zijn toegestaan.

4.3 Afwijken van de bouwregels

4.3.1 Toetsingscriteria

Bij gebruikmaking van de bevoegdheid bij een omgevingsvergunning af te wijken van de bouwregels worden de algemene toetsingscriteria afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden als genoemd in Artikel 10, lid 10.2 gehanteerd.

4.3.2 Afwijkingen

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in:

- a. lid 4.2, sub a, onder 4 en worden toegestaan dat de oppervlakte van de woning wordt vergroot tot ten hoogste 250 m²;
- b. lid 4.2, sub b onder 2 en worden toegestaan dat de bijgebouwen op een grotere afstand dan 25 m vanaf het dichtstbijzijnde punt van het hoofdgebouw worden gebouwd, mits een verzoek om verlening van de omgevingsvergunning gepaard gaat met een voorstel tot landschappelijke inpassing van de bebouwing; er wordt uitsluitend over gegaan tot verlening van de omgevingsvergunning als er overeenstemming is over een goede landschappelijke inpassing en de uitvoering van het plan voor landschappelijke inpassing is gegarandeerd;
- c. lid 4.2, sub b, onder 3 en 4 en worden toegestaan dat de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij een hoofdgebouw wordt vergroot tot ten hoogste 150 m², mits is aangetoond dat er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, het bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de natuurlijke en landschappelijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

4.4 Specifieke gebruiksregels

4.4.1 Toegestaan gebruik

In overeenstemming met deze bestemming is het gebruik van gedeelten van een woning, inclusief aan- en uitbouwen, en/of een bijgebouw bij de woning, voor de uitoefening van een aan huis verbonden beroep, met inachtneming van de volgende regels:

- a. het beroep wordt uitgeoefend door een van de bewoners van de woning, met dien verstande dat één andere arbeidskracht ter plekke werkzaam mag zijn;
- b. de beroepsvloeroppervlakte in de woning bedraagt niet meer dan 30% van het vloeroppervlak van de woning;
- c. de beroepsvloeroppervlakte in een bijgebouw bedraagt niet meer dan 45 m²;
- d. parkeren vindt op eigen erf plaats;
- e. er vindt geen detailhandel plaats anders dan productiegebonden detailhandel.

4.4.2 Strijdig gebruik

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 gedeelten van gebouwen voor bedrijfsdoeleinden anders dan een aan huis verbonden beroep anders dan bedoeld in lid 4.4.1;
- b. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van (verblijfs)recreatie;
- c. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van agrarische bedrijfsactiviteiten;
- d. de aanleg van en het gebruik van gronden voor paardrijbakken;
- e. het gebruik van gronden voorzover deze zijn gelegen binnen een afstand van 50 m van de bouwperceelgrenzen van naastgelegen bedrijven voor nieuwe geurgevoelige objecten als bedoeld in artikel 1 van de Wet geurhinder en veehouderij.

4.5 Afwijken van de gebruiksregels

4.5.1 Toetsingscriteria

Bij gebruikmaking van de bevoegdheid bij een omgevingsvergunning af te wijken van de gebruiksregels worden de algemene toetsingscriteria afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden als genoemd in Artikel 10, lid 10.2 gehanteerd.

4.5.2 Afwijkingen

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 4.4.2, sub a en worden toegestaan dat gronden en bouwwerken worden gebruikt ten behoeve van aan huis- verbonden bedrijfsactiviteiten, met dien verstande dat de uitoefening van een aan huis verbonden bedrijf uitsluitend is toegestaan voor zover de woonfunctie in overwegende mate blijft gehandhaafd en er geen ernstige hinder of afbreuk aan het woonmilieu wordt gedaan en voldoet aan de volgende voorwaarden:

- a. de woonfunctie moet in ruimtelijke en visuele zin primair blijven;
- b. de aan huis verbonden activiteiten ten behoeve van het bedrijf mogen uitsluitend inpandig worden verricht;
- c. 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;
- d. degene die de gebruiker is van de woning moet ook degene zijn die het aan huis verbonden bedrijf uitoefent;
- e. de ruimtelijke uitstraling van de activiteiten moet qua aard, omvang en intensiteit verenigbaar zijn met het karakter van de omringende woonomgeving;
- f. het gebruik levert geen ernstige hinder op voor het woonmilieu, dan wel doet geen afbreuk aan het woonkarakter van de wijk of de buurt;
- g. van deze afwijkingsbevoegdheid wordt geen gebruik gemaakt ten behoeve van bedrijven die vergunningsplichtig of meldingsplichtig zijn krachtens de milieuwetgeving;
- h. 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;
- i. behoudens een beperkte verkoop in het klein, in direct verband met het aan huis verbonden bedrijf, mag geen detailhandel plaatsvinden;

- j. 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 5 Waarde - Archeologie 2

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Waarde - Archeologie 2" aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor:

- a. het behoud van de mogelijk te verwachten archeologische waarden;
- b. mogelijk archeologische waarden in niet gekarteerde gebieden.

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

5.3 Afwijken van de bouwregels

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 5.2, 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 a' dienen in dat geval te worden gelezen als 'andere beschikbare informatie'.

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

- a. Het is verboden zonder omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden, de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden met een oppervlakte van meer dan 1.000 m² uit te voeren, zulks ongeacht het bepaalde in de regels bij de andere op deze gronden van toepassing zijnde bestemmingen:

1. het ontgronden, afgraven, egaliseren, mengen, diepploegen, ontginnen en/of anderszins ingrijpend wijzigen van de bodemstructuur dieper dan 30 cm, met dien verstande dat geen vergunning nodig is wanneer het betreft niet-bodemkerende werkzaamheden ten behoeve van het verbeteren van de verdichte bodemstructuur (woelen) tot ten hoogste 10 cm onder de bouwvoor;
 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 daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur dieper dan 30 cm;
 4. het aanplanten en/of het rooien van bomen en/of houtgewas, waarbij stobben worden verwijderd op meer dan 30 cm diepte en/of voorzover het gaat om planten waarvan zeker is dat bij de oogst van de plant, dan wel het verwijderen van de gehele plant, de bodem dieper dan 30 cm wordt geroerd;
- b. De onder a bedoelde vergunning is niet vereist voor werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden:
1. die plaatsvinden in of op gronden waarvan op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat er zich ter plekke geen archeologische waarden bevinden;
 2. die reeds in uitvoering zijn ten tijde van het van kracht worden van het plan;
 3. die het normale onderhoud betreffen;
 4. die mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning;
 5. die op archeologisch onderzoek zijn gericht.
- c. De onder a genoemde vergunning kan slechts worden verleend indien de plaats waar de werken en/of werkzaamheden zullen worden uitgevoerd voldoende archeologisch is onderzocht en er een deskundigenadvies is ingewonnen, vaststaat dat geen onevenredige afbreuk aan de archeologische en cultuurhistorische waarden wordt gedaan, dan wel dat afdoende maatregelen zijn getroffen tot behoud of ontwikkeling van die waarden en eventuele bodemvondsten naar elders zijn overgebracht.

5.5 Wijzigingsbevoegdheid

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

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 6 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 7 Algemene gebruiksregels

7.1 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijvingen, waaronder in ieder geval wordt begrepen:

- 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;
- f. het gebruik van de gronden voor het plaatsen en/of aanbrengen van niet-perceelsgebonden handelsreclame en/of reclame voor ideële doeleinden of overtuigingen;
- g. het vernielen en/of aantasten van monumentale bomen;
- h. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van evenementen;
- i. het gebruiken of laten gebruiken van gronden en bouwwerken ten behoeve van risicovolle inrichtingen;
- j. het gebruik van bijgebouwen voor zelfstandige bewoning.

7.2 Afwijken van de gebruiksregels

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 7.1 sub h en worden toegestaan dat de gronden tevens worden gebruikt ten behoeve van evenementen, mits is aangetoond dat er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de natuurlijke en landschappelijke waarden, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Artikel 8 Algemene aanduidingsregels

8.1 Vrijwaringszone - molenbiotoop

8.1.1 Bouwregels

In afwijking van hetgeen elders in deze regels is bepaald, mag op of in deze gronden niet hoger worden gebouwd dan de hoogtes zoals ter plaatse is aangeduid, dan wel niet hoger dan de bestaande hoogtes indien deze hoger zijn.

8.1.2 Afwijken van de bouwregels

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in de bouwregels en worden toegestaan dat de in de basisbestemming genoemde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, mits:

- a. is aangetoond dat er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het huidige en/of het toekomstig functioneren van de molen als werktuig door windbelemmering en/of de waarde van de molen als landschapselement, dan wel dat door het stellen van voorwaarden hieraan voldoende kan worden tegemoetgekomen;
- b. vooraf advies wordt ingewonnen van de beheerder van de molen.

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

- a. Het is verboden zonder omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden, de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - molenbiotoop':
 1. het ophogen van gronden hoger dan de op grond van de in lid 8.1.1 maximaal toelaatbare hoogte voor bouwwerken;
 2. het beplanten met bomen, heesters en andere opgaande beplanting hoger dan de op grond van de in lid 8.1.1 maximaal toelaatbare hoogte voor bouwwerken;
 3. het aanbrengen van bovengrondse constructies, installaties en apparatuur hoger dan de op grond van de in lid 8.1.1 maximaal toelaatbare hoogte voor bouwwerken.
- 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 dit plan met een daarvoor benodigde vergunning;
 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 het huidige en/of het toekomstig functioneren van de molen als werktuig door windbelemmering en/of de waarde van de molen als landschapselement, dan wel dat door het stellen van voorwaarden hieraan voldoende kan worden tegemoetgekomen. Voorafgaand moet advies worden ingewonnen bij de beheerder van de molen.

Artikel 9 Algemene afwijkingsregels

9.1 Bouwhoogte

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van de bestemmingsregels en worden toegestaan dat de hoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde, ten behoeve van zend-, ontvangst- en antennemasten wordt vergroot, mits:

- a. de antenne niet kan worden geplaatst op een bestaand hoog bouwwerk, zoals een hoogspanningsmast, een reclamemast, een torensilos, of een daarmee gelijk te stellen hoog bouwwerk;
- b. de antenne niet kan worden geplaatst op een bedrijventerrein;
- c. de antenne vervolgens wordt geplaatst in aansluiting op grote infrastructuurlijnen;
- d. de mast radiografisch noodzakelijk is;
- e. de hoogte van een mast ten hoogste 40 m zal bedragen;
- f. het aantal masten binnen de gemeente niet meer mag bedragen dan strikt noodzakelijk is voor de realisatie van een adequaat dekkend netwerk van voldoende capaciteit conform het Plaatsingsplan, zoals vastgesteld door het Rijk, de VNG en de gezamenlijke mobiele telefoonaanbieders;
- g. is aangetoond dat er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de natuurlijke en landschappelijke waarden, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

9.2 Kleinschalige recreatie

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van de bestemmingsregels om als nevenactiviteit kleinschalige recreatie in de vorm van een bed&breakfast te ontwikkelen, mits:

- a. aangetoond is dat er sprake is van een ondergeschikte tak (nevenactiviteit) of deeltijdfunctie bij de hoofdbestemming;
- b. er uit een ondernemersplan blijkt dat de activiteit economisch haalbaar is en de recreatiefunctie voor het bestaand toeristisch aanbod een toegevoegde waarde heeft (vernieuwend of aanvullend);
- c. aangetoond is dat er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven;
- d. aangetoond is dat op het eigen terrein wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid, namelijk per standplaats en per bed & breakfaasteenheid minimaal één parkeerplaats;
- e. uit een landschapsinpassingsplan blijkt dat de activiteit landschappelijk goed is ingepast, dat de aantrekkelijkheid van het platteland gewaarborgd blijft en dat de uitvoering van landschappelijke inpassingsmaatregelen wordt gegarandeerd;
- f. de nevenactiviteit wordt uitgevoerd bij een woning;
- g. er in totaal maximaal drie bed & breakfaasteenheden in de bestaande bebouwing toegestaan zijn, waarbij het aantal personen in totaal maximaal zes mag zijn;
- h. deze eenheden uitsluitend mogen worden gerealiseerd in bestaande hoofd- en/of bijgebouwen;

- i. er voor de bed & breakfastrseenheden in het hoofdgebouw of in een bijgebouw uitsluitend slaappleatsen met sanitaire voorzieningen mogen worden gerealiseerd. Een ontbijtruimte en eventueel een woonkamer bevinden zich elders in het hoofdgebouw, dan wel in het bij het bijgebouw behorende hoofdgebouw. Er mogen geen keukenblokken of woonkamervoorziening in de bed & breakfastrseenheden worden gemaakt;
- j. een bestaand bijgebouw ten behoeve van de bed & breakfast in de directe nabijheid van het hoofdgebouw dient te staan en een duidelijke relatie dient te hebben met het hoofdgebouw. De uiterlijke kenmerken van het bijgebouw moeten worden behouden. Er mogen geen uiterlijke kenmerken van een woning worden toegevoegd aan het bijgebouw.

Artikel 10 Overige regels

10.1 Aanvullende werking welstandscriteria

De in het plan geboden ruimte ten aanzien van de situering en de maatvoering van bouwwerken kan nader worden ingevuld door de in de Woningwet bedoelde welstandscriteria.

10.2 Algemene toetsingscriteria afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden

Er wordt uitsluitend een omgevingsvergunning tot het afwijken van het bestemmingsplan verleend en er wordt uitsluitend overgegaan tot wijziging van het bestemmingsplan indien is aangetoond dat er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

- a. de milieusituatie (toetsing aan de Wet geurhinder), natuurlijke (Natura 2000 en EHS) en landschappelijke waarden (open gebieden, robuuste landbouwgebieden), de verkeersveiligheid;
- b. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- c. het bebouwings- en landschapsbeeld, in de zin dat dit in overeenstemming dient te zijn met het beeldkwaliteitsplan Buitengebied gemeente Midden-Drenthe zoals opgenomen in bijlage 6, de beleidsnotitie Paardenhouderij zoals opgenomen in bijlage 7, de landschaps- en beheersvisie uit het Landschapsbeleidsplan van Midden-Drenthe (februari 2000) behorende bij het Buitengebied Midden-Drenthe;
- d. het zicht op karakteristieke gebouwen en bomen en aaneengesloten bebouwing;
- e. de verkeersveiligheid.

10.3 Natuurbeschermingstoets

Bij toepassing van de bevoegdheid middels omgevingsvergunning af te wijken en wijzigingsbevoegdheden in dit bestemmingsplan dient voordat een omgevingsvergunning wordt verleend, dan wel een wijzigingsplan wordt vastgesteld, te zijn aangetoond dat op voorhand redelijkerwijs is te verwachten dat:

- a. een vergunning op grond van de Wet natuurbescherming, indien vereist, kan worden verleend;
- b. redelijkerwijs is te verwachten dat een ontheffing op grond van de Wet natuurbescherming, indien vereist, kan worden verleend.

10.4 Parkeernorm

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

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 11 Overgangsrecht

11.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van de partiële herziening aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden 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 teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan;
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van lid 11.1, sub a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in lid 11.1, sub a met maximaal 10%.
- c. Lid 11.1, sub a 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.

11.2 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van gronden en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van de partiële herziening en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met de partiële herziening strijdige gebruik, bedoeld in lid 11.2, sub a, 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 11.2, sub a, 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. Lid 11.2, sub a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

Artikel 12 Slotregel

Deze regels kunnen worden aangehaald als: Regels van de 'Lieving 44 te Beilen'.

Bijlagen bij regels

Bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten

Bijlage 1

Staat van bedrijven

SBI-1993	SBI-2008	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS							
		nummer		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE	
			LANDBOUW EN DIENSTVERLENING T.B.V.							
01	01	-	DE LANDBOUW							
014	016	0	Dienstverlening t.b.v. de landbouw:							
			- algemeen (o.a. loonbedrijven): b.o. >							
014	016	1	500 m²	30	10	50	10	50	D 3.1	
			- plantsoenendiensten en							
014	016	3	hoveniersbedrijven: b.o. > 500 m²	30	10	50	10	50	3.1	
			- plantsoenendiensten en							
014	016	4	hoveniersbedrijven: b.o. <= 500 m²	30	10	30	10	30	2	
			BOSBOUW EN DIENSTVERLENING T.B.V.							
02	02	-	BOSBOUW							
020	021, 022, 024		Bosbouwbedrijven	10	10	50	0	50	3.1	
			VERVAARDIGING VAN VOEDINGSMIDDELEN							
15	10, 11	-	EN DRANKEN							
151	101, 102	0	Slachterijen en overige vleesverwerking:							
151	101, 102	1	- slachterijen en pluimveeslachterijen	100	0	100	C	50	R 100 D 3.2	
			- vleeswaren- en							
151	101	4	vleesconservenfabrieken: p.o. > 1000 m²	100	0	100	C	50	R 100 3.2	
151	101, 102	7	- loonslachterijen	50	0	50	10	50	3.1	
			- vervaardiging van snacks en							
			vervaardiging van kant-en-klaar-							
151	108	8	maaltijden met p.o. < 2.000 m²	50	0	50	10	50	3.1	
152	102	0	Visverwerkingsbedrijven:							
152	102	5	- verwerken anderszins: p.o. <= 1000 m²	100	10	50	30	100	3.2	
152	102	6	- verwerken anderszins: p.o. <= 300 m²	50	10	30	10	50	3.1	
1532, 1533	1032, 1039	0	Groente- en fruitconservenfabrieken:							
1532, 1533	1032, 1039	1	- jam	50	10	100	C	10	100 3.2	
1532, 1533	1032, 1039	2	- groente algemeen	50	10	100	C	10	100 3.2	
1532, 1533	1032, 1039	3	- met koolsoorten	100	10	100	C	10	100 3.2	
1551	1051	0	Zuivelprodukten fabrieken:							
			- melkprodukten fabrieken v.c. < 55.000							
1551	1051	3	t/j	50	0	100	C	50	R 100 3.2	
1552	1052	1	Consumptie-ijsfabrieken: p.o. > 200 m²	50	0	100	C	50	R 100 3.2	
			Broodfabrieken, brood- en							
1581	1071	0	banketbakkerijen:							
			- v.c. < 7500 kg meel/week, bij gebruik							
1581	1071	1	van charge-ovens	30	10	30	C	10	30 2	
1581	1071	2	- v.c. >= 7500 kg meel/week	100	30	100	C	30	100 3.2	
1582	1072		Banket, biscuit- en koekfabrieken	100	10	100	C	30	100 3.2	
			Verwerking cacaobonen en vervaardiging							
1584	10821	0	chocolade- en suikerwerk:							
			- Suikerwerkfabrieken zonder suiker							
1584	10821	5	branden: p.o. > 200 m²	100	30	50	30	R 100	3.2	

SBI-1993	SBI-2008	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS						
		nummer	GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE	
1585	1073		50	30	10	10	50	3.1	
1586	1083	0							
1586	1083	2	100	10	30	10	100	3.2	
1589.2	1089	0							
1589.2	1089	1	100	10	50	10	100	3.2	
	1102	t/m							
1593 t/m 1595	1104		10	0	30	0	30	2	
1598	1107		10	0	100	50	100	3.2	
17	13	-							
171	131		10	50	100	30	100	3.2	
172	132	0							
172	132	1	10	10	100	0	100	3.2	
173	133		50	0	50	10	50	3.1	
174, 175	139		10	0	50	10	50	3.1	
176, 177	139, 143		0	10	50	10	50	3.1	
18	14	-							
181	141		30	0	50	0	50	3.1	
182	141		10	10	30	10	30	2	
183	142, 151		50	10	10	10	50	3.1	
19	15	-							
192	151		50	10	30	10	50	3.1	
193	152		50	10	50	10	50	3.1	
20	16	-							
2010.1	16101		0	50	100	50	100	3.2	
2010.2	16102	0							
2010.2	16102	2	10	30	50	10	50	3.1	
202	1621		100	30	100	10	100	3.2	
203, 204, 205	162	0	0	30	100	0	100	3.2	
203, 204, 205	162	1	0	30	50	0	50	3.1	
205	162902		10	10	30	0	30	2	
21	17	-							
2112	1712	0							
2112	1712	1	50	30	50	30	50	3.1	
212	172		30	30	100	30	100	3.2	
2121.2	17212	0							
2121.2	17212	1	30	30	100	30	100	3.2	
22	58	-							

SBI-1993	SBI-2008	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS						
		nummer	GEUR	STOF	GELUID		GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE
221	581	Uitgeverijen (kantoren)	0	0	10		0	10	1
2221	1811	Drukkerijen van dagbladen	30	0	100	C	10	100	3.2
2222	1812	Drukkerijen (vlak- en rotatie- diepdrukkerijen)	30	0	100		10	100	3.2
2222.6	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 AARDOLIE-/STEENKOOLVERWERK. IND.;	0	0	10		0	10	1
23	19	- BEWERKING SPLIJT-/KWEEKSTOFFEN							
2320.2	19202	A Smeeroliën- en vettenfabrieken VERVAARDIGING VAN CHEMISCHE PRODUKTEN	50	0	100		30 R	100	3.2
24	20	-							
2442	2120	0 Farmaceutische produktenfabrieken:							
2442	2120	1 - formulering en afvullen geneesmiddelen	50	10	50		50 R	50	3.1
2442	2120	2 - verbandmiddelenfabrieken	10	10	30		10	30	2
2462	2052	0 Lijm- en plakmiddelenfabrieken:							
2462	2052	1 - zonder dierlijke grondstoffen	100	10	100		50	100	3.2
2464	205902	Fotochemische produktenfabrieken Chemische	50	10	100		50 R	100	3.2
2466	205903	A kantoorbenodigdhedenfabrieken VERVAARDIGING VAN PRODUCTEN VAN	50	10	50		50 R	50	3.1
25	22	- RUBBER EN KUNSTSTOF							
2512	221102	0 Loopvlakvernieuwingsbedrijven:							
2512	221102	1 - vloeropp. < 100 m2	50	10	30		30	50	3.1
2513	2219	Rubber-artikelenfabrieken VERVAARDIGING VAN GLAS, AARDEWERK, CEMENT-, KALK- EN GIPSPRODUCTEN	100	10	50		50 R	100	D 3.2
26	23	-							
261	231	0 Glasfabrieken:							
261	231	1 - glas en glasprodukten, p.c. < 5.000 t/j	30	30	100		30	100	3.2
2615	231	Glasbewerkingsbedrijven	10	30	50		10	50	3.1
262, 263	232, 234	0 Aardewerkfabrieken: - vermogen elektrische ovens totaal < 40							
262, 263	232, 234	1 kW - vermogen elektrische ovens totaal >= 40	10	10	30		10	30	2
262, 263	232, 234	2 kW	30	50	100		30	100	3.2
2661.2	23612	0 Kalkzandsteenfabrieken:							
2661.2	23612	1 - p.c. < 100.000 t/j	10	50	100		30	100	3.2
2662	2362	Mineraalgebonden bouwplatenfabrieken	50	50	100		30	100	3.2
2663, 2664	2363, 2364	0 Betonmortelcentrales:							
2663, 2664	2363, 2364	1 - p.c. < 100 t/u Vervaardiging van produkten van beton, (vezel)cement en gips:	10	50	100		10	100	3.2
2665, 2666	2365, 2369	0							
2665, 2666	2365, 2369	1 - p.c. < 100 t/d	10	50	100		50 R	100	3.2
267	237	0 Natuursteenbewerkingsbedrijven:							

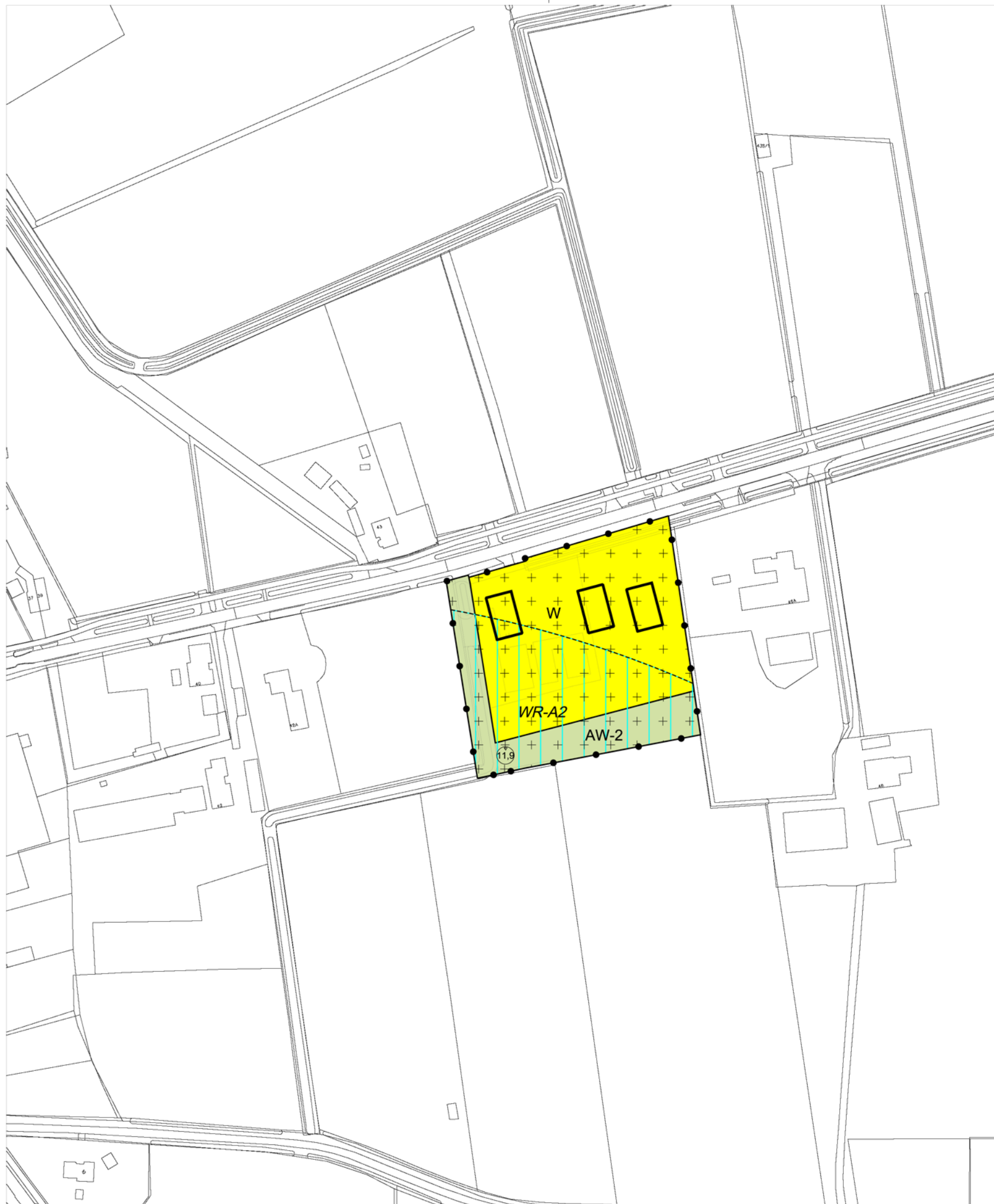
SBI-1993	SBI-2008	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS						
		nummer	GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE	
267	237	1	- zonder breken, zeven en drogen: p.o. > 2.000 m ²	10	30	100	0	100	D 3.2
2681	2391		Slijp- en polijstmiddelen fabrieken	10	30	50	10	50	D 3.1
2682	2399	C	Minerale produktenfabrieken n.e.g. VERVAARD. EN REPARATIE VAN PRODUCTEN VAN METAAL (EXCL. MACH./TRANSPORTMIDD.)	50	50	100	50	100	D 3.2
28	25, 31	-							
281	251, 331	0	Constructiewerkplaatsen						
281	251, 331	1	- gesloten gebouw	30	30	100	30	100	3.2
2821	2529, 3311	0	Tank- en reservoirbouwbedrijven: Smederijen, lasinrichtingen,						
284	255, 331	B	bankwerkerijen e.d.	50	30	100	30	100	D 3.2
2851	2561, 3311	0	Metaaloppervlaktebehandelingsbedrijven:						
2851	2561, 3311	1	- algemeen	50	50	100	50	100	3.2
2851	2561, 3311	11	- metaalharden	30	50	100	50	100	D 3.2
2851	2561, 3311	12	- lakspuiten en moffelen	100	30	100	50	R 100	D 3.2
2851	2561, 3311	2	- scoperen (opsuiten van zink)	50	50	100	30	R 100	D 3.2
2851	2561, 3311	3	- thermisch verzinken	100	50	100	50	100	3.2
2851	2561, 3311	4	- thermisch vertinnen	100	50	100	50	100	3.2
			- mechanische oppervlaktebehandeling						
2851	2561, 3311	5	(slijpen, polijsten)	30	50	100	30	100	3.2
2851	2561, 3311	6	- anodiseren, eloxeren	50	10	100	30	100	3.2
2851	2561, 3311	7	- chemische oppervlaktebehandeling	50	10	100	30	100	3.2
2851	2561, 3311	8	- emailleren	100	50	100	50	R 100	3.2
			- galvaniseren (vernikkelen, verchromen,						
2851	2561, 3311	9	verzinken, verkoperen ed)	30	30	100	50	100	3.2
2852	2562, 3311	1	Overige metaalbewerkende industrie Grofsmederijen, anker- en	10	30	100	30	100	D 3.2
287	259, 331	A0	kettingfabrieken:						
287	259, 331	B	Overige metaalwarenfabrieken n.e.g. VERVAARDIGING VAN MACHINES EN	30	30	100	30	100	3.2
29	27, 28, 33	-	APPARATEN						
			Machine- en apparatenfabrieken incl.						
29	27, 28, 33	0	reparatie:						
29	27, 28, 33	1	- p.o. < 2.000 m ²	30	30	100	30	100	D 3.2
			VERVAARDIGING VAN KANTOORMACHINES						
30	26, 28, 33	-	EN COMPUTERS						
			Kantoormachines- en computerfabrieken						
30	26, 28, 33	A	incl. reparatie	30	10	30	10	30	2
			VERVAARDIGING VAN OVER. ELEKTR.						
31	26, 27, 33	-	MACHINES, APPARATEN EN BENODIGDH.						
314	272		Accumulatoren- en batterijenfabrieken	100	30	100	50	100	3.2
316	293		Elektrotechnische industrie n.e.g. VERVAARDIGING VAN AUDIO-, VIDEO-,	30	10	30	10	30	2
32	26, 33	-	TELECOM-APPARATEN EN -BENODIGDH.						
			Vervaardiging van audio-, video- en						
321 t/m 323	261, 263, 264, 331		telecom-apparatuur e.d. incl. reparatie	30	0	50	30	50	D 3.1
3210	2612		Fabrieken voor gedrukte bedrading	50	10	50	30	50	3.1

SBI-1993	SBI-2008	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS						
		nummer	GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE	
33	26, 32, 33	-	VERVAARDIGING VAN MEDISCHE EN OPTISCHE APPARATEN EN INSTRUMENTEN Fabrieken voor medische en optische apparaten en instrumenten e.d. incl.						
33	26, 32, 33	A	30	0	30	0	30	2	
34	29	-	VERVAARDIGING VAN AUTO'S, AANHANGWAGENS EN OPLEGGERS						
341	291	0	Autofabrieken en assemblagebedrijven						
343	293	-	30	10	100	30	R 100	3.2	
		-	VERVAARDIGING VAN TRANSPORTMIDDELEN (EXCL. AUTO'S, AANHANGWAGENS)						
35	30	-	Scheepsbouw- en reparatiebedrijven:						
351	301, 3315	0							
351	301, 3315	1	30	30	50	10	50	3.1	
351	301, 3315	2	100	50	100	50	R 100	3.2	
352	302, 317	0	Wagonbouw- en spoorwegwerkplaatsen:						
352	302, 317	1	50	30	100	30	100	3.2	
353	303, 3316	0	Vliegtuigbouw en -reparatiebedrijven:						
354	309	-	30	10	100	30	R 100	3.2	
355	3099	-	30	30	100	30	100	D 3.2	
		-	VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN N.E.G.						
36	31	-	Meubelfabrieken						
361	310	1	50	50	100	30	100	D 3.2	
361	9524	2	0	10	10	0	10	1	
362	321	-	30	10	10	10	30	2	
363	322	-	30	10	30	10	30	2	
364	323	-	30	10	50	30	50	3.1	
365	324	-	30	10	50	30	50	3.1	
		-	Vervaardiging van overige goederen n.e.g.						
3663.2	32999	-	30	10	50	30	50	D 3.1	
45	41, 42, 43	-	BOUWNIJVERHEID Bouwbedrijven algemeen: b.o. > 2.000 m²						
45	41, 42, 43	0	10	30	100	10	100	3.2	
		-	- bouwbedrijven algemeen: b.o. <= 2.000 m²						
45	41, 42, 43	1	10	30	50	10	50	3.1	
		-	Aannemersbedrijven met werkplaats: b.o. > 1000 m²						
45	41, 42, 43	2	10	30	50	10	50	3.1	
		-	- aannemersbedrijven met werkplaats: b.o.< 1000 m²						
45	41, 42, 43	3	0	10	30	10	30	2	
		-	HANDEL/REPARATIE VAN AUTO'S, MOTORFIETSEN; BENZINESERVICESTATIONS						
50	45, 47	-	Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven						
501, 502, 504	451, 452, 454	-	10	0	30	10	30	2	
		-	Handel in vrachtauto's (incl. import en reparatie)						
501	451	-	10	10	100	10	100	3.2	
5020.4	45204	A	10	30	100	10	100	3.2	
5020.4	45204	B	0	0	10	10	10	1	
5020.4	45204	C	50	30	30	30	R 50	3.1	

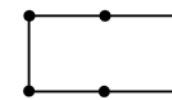
SBI-1993	SBI-2008	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS						
		nummer	GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE	
5020.5	45205	Autowasserijen	10	0	30	0	30	2	
503, 504	453	Handel in auto- en motorfietsonderdelen en -accessoires	0	0	30	10	30	2	
505	473	0 Benzineservisestations:							
505	473	2 - met LPG < 1000 m3/jr	30	0	30	50 R	50	3.1	
505	473	3 - zonder LPG	30	0	30	10	30	2	
51	46	- GROOTHANDEL EN HANDELSBEMIDDELING							
511	461	Handelsbemiddeling (kantoren)	0	0	10	0	10	1	
		Grth in akkerbouwprodukten en veevoerders	30	30	50	30 R	50	3.1	
5121	4621	0 Grth in bloemen en planten	10	10	30	0	30	2	
5122	4622	Grth in bloemen en planten	10	10	30	0	30	2	
5123	4623	Grth in levende dieren	50	10	100 C	0	100	3.2	
5124	4624	Grth in huiden, vellen en leder	50	0	30	0	50	3.1	
		Grth in ruwe tabak, groenten, fruit en consumptie-aardappelen	30	10	30	50 R	50	3.1	
5125, 5131	46217, 4631	Grth in vlees, vleeswaren, zuivelprodukten, eieren, spijsoliën	10	0	30	50 R	50	3.1	
5132, 5133	4632, 4633	Grth in dranken	0	0	30	0	30	2	
5134	4634	Grth in dranken	0	0	30	0	30	2	
5135	4635	Grth in tabaksprodukten	10	0	30	0	30	2	
5136	4636	Grth in suiker, chocolade en suikerwerk	10	10	30	0	30	2	
5137	4637	Grth in koffie, thee, cacao en specerijen	30	10	30	0	30	2	
		Grth in overige voedings- en genotmiddelen	10	10	30	10	30	2	
5138, 5139	4638, 4639	Grth in overige consumentenartikelen	10	10	30	10	30	2	
514	464, 46733	Grth in overige consumentenartikelen	10	10	30	10	30	2	
5151.1	46711	0 Grth in vaste brandstoffen:							
5151.1	46711	1 - klein, lokaal verzorgingsgebied	10	50	50	30	50	3.1	
		Grth in vloeibare en gasvormige brandstoffen:							
5151.2	46712	0 Grth minerale olieprodukten (excl. brandstoffen)	100	0	30	50	100	3.2	
5151.3	46713	brandstoffen)	100	0	30	50	100	3.2	
5152.1	46721	0 Grth in metaalartsen:							
5152.2 / .3	46722, 46723	Grth in metalen en -halfabrikaten	0	10	100	10	100	3.2	
5153	4673	0 Grth in hout en bouwmaterialen:							
5153	4673	1 - algemeen: b.o. > 2000 m²	0	10	50	10	50	3.1	
5153.4	46735	4 zand en grind:							
5153.4	46735	5 - algemeen: b.o. > 200 m²	0	30	100	0	100	3.2	
		Grth in ijzer- en metaalwaren en verwarmingsapparatuur:							
5154	4674	0							
5154	4674	1 - algemeen: b.o. > 2.000 m²	0	0	50	10	50	3.1	
5155.1	46751	Grth in chemische produkten	50	10	30	100 R	100 D	3.2	
5156	4676	Grth in overige intermediaire goederen	10	10	30	10	30	2	
5157	4677	0 Autosloperijen: b.o. > 1000 m²	10	30	100	30	100	3.2	
		Overige groothandel in afval en schroot:							
5157.2/3	4677	0 b.o. > 1000 m²	10	30	100	10	100 D	3.2	
		- overige groothandel in afval en schroot:							
5157.2/3	4677	1 b.o. <= 1000 m²	10	10	50	10	50	3.1	
518	466	0 Grth in machines en apparaten:							
518	466	1 - machines voor de bouwnijverheid	0	10	100	10	100	3.2	

SBI-1993	SBI-2008	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS						
		nummer	GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE	
518	466	2 - overige	0	10	50	0	50	3.1	
519	466, 469	Overige grth (bedrijfsmeubels, emballage, vakbenodigdheden e.d. DETAILHANDEL EN REPARATIE T.B.V.	0	0	30	0	30	2	
52	47	- PARTICULIEREN							
527	952	Reparatie t.b.v. particulieren (excl. auto's en motorfietsen)	0	0	10	10	10	1	
60	49	- VERVOER OVER LAND							
6022	493	Taxibedrijven	0	0	30	0	30	2	
6023	493	Touringcarbedrijven	10	0	100	0	100	3.2	
6024	494	0 Goederenwegvervoerbedrijven (zonder schoonmaken tanks): b.o. > 1000 m²	0	0	100	30	100	3.2	
6024	494	1 - Goederenwegvervoerbedrijven (zonder schoonmaken tanks) b.o. <= 1000 m²	0	0	50	30	50	3.1	
63	52	- DIENSTVERLENING T.B.V. HET VERVOER							
6311.2	52242	0 Laad-, los- en overslagbedrijven t.b.v. binnenvaart:							
6311.2	52242	2 - stukgoederen	0	10	100	50	100	3.2	
6312	52102, 52109	A Distributiecentra, pak- en koelhuizen	30	10	50	50	50	3.1	
6312	52109	B Opslaggebouwen (verhuur opslagruimte)	0	0	30	10	30	2	
64	53	- POST EN TELECOMMUNICATIE							
641	531, 532	Post- en koeriersdiensten	0	0	30	0	30	2	
642	61	A Telecommunicatiebedrijven	0	0	10	0	10	1	
71	77	- VERHUUR VAN TRANSPORTMIDDELEN, MACHINES, ANDERE ROERENDE GOEDEREN							
90	37, 38, 39	- MILIEUDIENSTVERLENING							
9001	3700	A0 RWZI's en gierverwerkingsinricht., met afdekking voorbezinktanks: Vuilophaal-, straatreinigingsbedrijven							
9002.1	381	A e.d.	50	30	50	10	50	3.1	
9002.1	381	B Gemeentewerven (afval-inzameldepots)	30	30	50	30	50	3.1	
9002.2	382	A0 Afvalverwerkingsbedrijven:							
9002.2	382	A2 - kabelbranderijen	100	50	30	10	100	3.2	
9002.2	382	- pathogeen afvalverbranding (voor ziekenhuizen)	50	10	30	10	50	3.1	
9002.2	382	A5 - oplosmiddelterugwinning	100	0	10	30	100	3.2	
9002.2	382	- verwerking fotochemisch en galvano-afval	10	10	30	30	30	2	
9002.2	382	C0 Composteerbedrijven:							
9002.2	382	C3 - belucht v.c. < 20.000 ton/jr	100	100	100	10	100	3.2	
93	96	- OVERIGE DIENSTVERLENING							
9301.1	96011	A Wasserijen en strijkinrichtingen	30	0	50	30	50	3.1	
9301.1	96011	B Tapijtreinigingsbedrijven	30	0	50	30	50	3.1	
9301.2	96012	Chemische wasserijen en ververijen	30	0	30	30	30	2	
9301.3	96013	A Wasverzendinrichtingen	0	0	30	0	30	2	

Analoge verbeelding

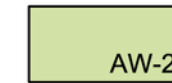


Plangebied



Plangebiedsgrens

Bestemmingen



Agrarisch met waarden - 2



Wonen



Waarde - Archeologie 2

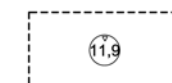
Aanduidingen



vrijwaringszone - molenbiotoop



bouwvlak



maximum bouwhoogte (m)

Verklaringen



GBKN en kadastrale gegevens

Gemeente Midden-Drenthe

Bestemmingsplan Lieving 44 te Beilen

analoge verbeelding



buRO
bureau voor ruimtelijke ordening en advies

Utrechtseweg 29A
3811 NA Amersfoort

telefoon 033 465 45 31
fax 033 462 41 15

projectnummer: 1731-01

tekeningnummer: 1731-01-P01

IDN: NL.IMRO.1731.Lieving44BEI-VST1

datum: 22 februari 2018

schaal: 1:2000

status: vastgesteld

formaat: A3