
GEMEENTE MIDDEN-DRENTHE

BESTEMMINGSPLAN BEILEN - HIJKERWEG 19-21

Status: Voorontwerp
Datum: 14 februari 2014



BESTEMMINGSPLAN BEILEN - HIJKERWEG 19-21

CODE 1399125 / 14-02-2014

GEMEENTE MIDDE-DRENTHE 1399125 / 14-02-2014
BESTEMMINGSPLAN BEILEN - HIJKERWEG 19-21

TOELICHTING

<u>INHOUDSOPGAVE</u>	<u>blz</u>
1. INLEIDING	1
1. 1. Aanleiding	1
1. 2. Ligging plangebied	1
1. 3. Planologische regeling	2
1. 4. Leeswijzer	2
2. BELEIDSKADER	3
2. 1. Rijksbeleid	3
2. 2. Provinciaal beleid	3
2. 3. Gemeentelijk beleid	5
3. BESCHRIJVING SITUATIE EN PLANOLOGISCHE WIJZIGING	8
3. 1. Omgeving plangebied	8
3. 2. Huidige situatie plangebied	8
3. 3. Gewenste ontwikkeling	9
3. 4. Ruimtelijke inpassing	11
4. TOETS AAN WET- EN REGELGEVING	12
4. 1. Wegverkeerslawaaï	12
4. 2. Milieuzonering	13
4. 3. Bodem	13
4. 4. Water	14
4. 5. Externe veiligheid	15
4. 6. Luchtkwaliteit	16
4. 7. Ecologie	16
4. 8. Cultuurhistorie	17
4. 9. Kabels en leidingen	18
5. PLANUITGANGSPUNTEN	19
5. 1. Algemeen	19
5. 2. Bebouwingsmogelijkheden	19
5. 3. Functionele mogelijkheden	19
5. 4. Archeologische waarden	19
6. JURIDISCHE VORMGEVING	20
6. 1. Algemeen	20
6. 2. Toelichting op de bestemmingen	20
7. UITVOERBAARHEID	21
7. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	21
7. 2. Economische uitvoerbaarheid en grondexploitatie	21

BIJLAGE

Bijlage 1 Akoestisch onderzoek

1. INLEIDING

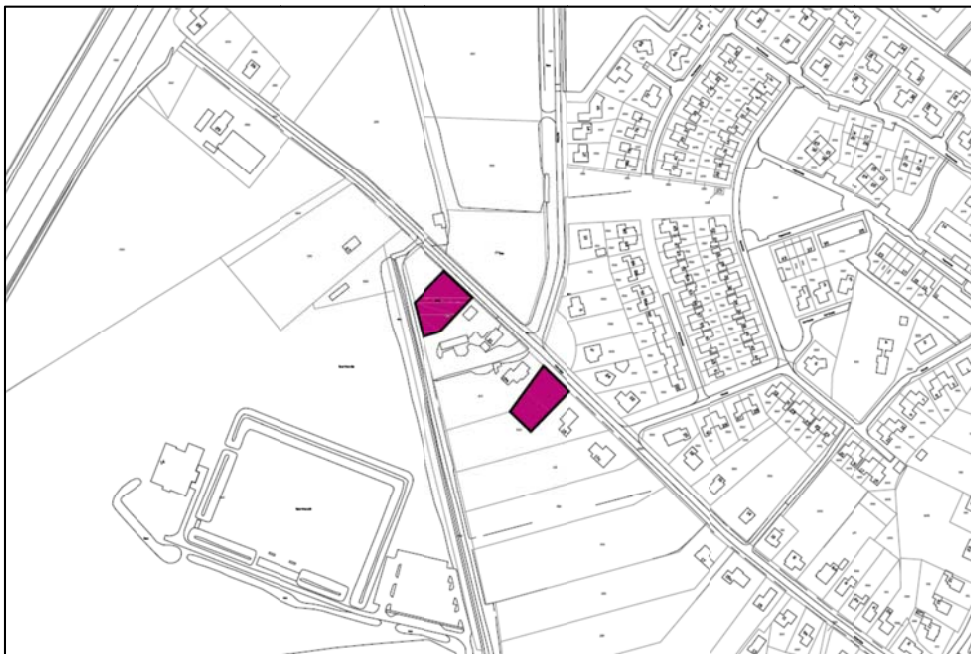
1. 1. Aanleiding

Aan de zuidzijde van de Hijkerweg in Beilen ligt een ruim opgezet bebouwingslint, bestaande uit woonhuizen. Naast enkele woonhuizen zijn open plekken aanwezig. Dit geldt ook voor de percelen Hijkerweg 19 en 21. De bewoners van deze percelen hebben bij de gemeente Midden-Drenthe het verzoek ingediend om op deze open plekken bouwmogelijkheden voor een woonhuis te krijgen. Het geldende bestemmingsplan biedt hiervoor geen mogelijkheden.

De gemeente wil in principe medewerking verlenen aan de ontwikkeling. Hiervoor is het opstellen van een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk. Dit bestemmingsplan biedt een juridisch planologische regeling waarbinnen de gewenste situatie mogelijk is.

1. 2. Ligging plangebied

Het plangebied ligt aan de zuidwestelijke rand van het noordelijk gelegen woongebied van Beilen. Het betreft delen van de percelen Hijkerweg 19 en Hijkerweg 21. De begrenzing is afgestemd op de kadastrale perceelsgrenzen. De ligging van het plangebied is gevisualiseerd in figuur 1.



Figuur 1. De ligging van het plangebied

1. 3. Planologische regeling

Het plangebied valt onder de regeling van het bestemmingsplan *Beilen*, dat op 28 februari 2013 is vastgesteld. Het perceel Hijkerweg 19 heeft hierin de bestemming 'Wonen'. Het perceel Hijkerweg 21 heeft gedeeltelijk de bestemming 'Wonen', het noordelijk deel valt onder de bestemming 'Groen'. Het oprichten van woningen is uitsluitend mogelijk binnen bouwvlakken, die op de bestaande woningen zijn gelegd. Het toevoegen van woningen in het lint is daarom op basis van het geldende bestemmingsplan niet mogelijk. Ook is het gebruik van de gronden met de bestemming 'Groen' voor woondoeleinden niet toegestaan.

Op beide plandelen ligt eveneens de bestemming 'Waarde - Archeologie 2', waarbinnen een beschermende regeling ten aanzichten van archeologische waarden geldt.

1. 4. Leeswijzer

De toelichting op het bestemmingsplan is als volgt opgebouwd. In hoofdstuk 2 wordt het beleidskader uiteengezet, waarin wordt ingegaan op de provinciale en gemeentelijke beleidsuitgangspunten ten aanzien van het plangebied. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op de ruimtelijke en functionele aspecten van het plangebied en de voorgenomen ontwikkeling. Hoofdstuk 4 behandelt vervolgens de verantwoording ten aanzien van de omgevingsaspecten die van belang zijn voor het bestemmingsplan. In hoofdstuk 5 worden de uitgangspunten voor het plan geformuleerd. Hoofdstuk 6 gaat kort in op de juridische regeling van het bestemmingsplan, waarna in hoofdstuk 7 wordt ingegaan op de uitvoerbaarheid van het plan.

2. BELEIDSKADER

2. 1. Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 door de minister vastgesteld. Met de Structuurvisie zet het kabinet het roer om in het nationale ruimtelijke beleid. Om de bestuurlijke drukte te beperken brengt het Rijk de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk bij burgers en bedrijven, laat het meer over aan gemeenten en provincies en komen de burgers en bedrijven centraal te staan. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsruimte voor het faciliteren van ontwikkelingen.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) stelt regels omtrent de 13 aangewezen nationale belangen zoals genoemd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). Dit bestemmingsplan raakt geen rijksbelangen zoals deze genoemd zijn in het Barro.

2. 2. Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Drenthe

Provinciale Staten hebben op 2 juni 2010 de *Omgevingsvisie Drenthe* vastgesteld. Deze visie is het strategisch kader voor de ruimtelijke economische ontwikkeling van Drenthe en bevat themagerichte beleidslijnen. De provincie geeft in de *Omgevingsvisie Drenthe* met betrekking tot dit plan een aantal beleidsregels.

In de omgevingsvisie wordt in het kader van zorgvuldig ruimtegebruik aangegeven dat er wordt gestreefd naar het bundelen van wonen en werken. Verdichting gaat voor uitbreiding. In het bebouwde gebied is er ruimte voor het ontwikkelen van de woonfunctie, mits dit niet ten koste gaat van cultuurhistorische dorpskernen. In deze situaties wordt gezocht naar een maatwerkoplossing. De ontwikkeling vindt niet plaats in een historische dorpskern.

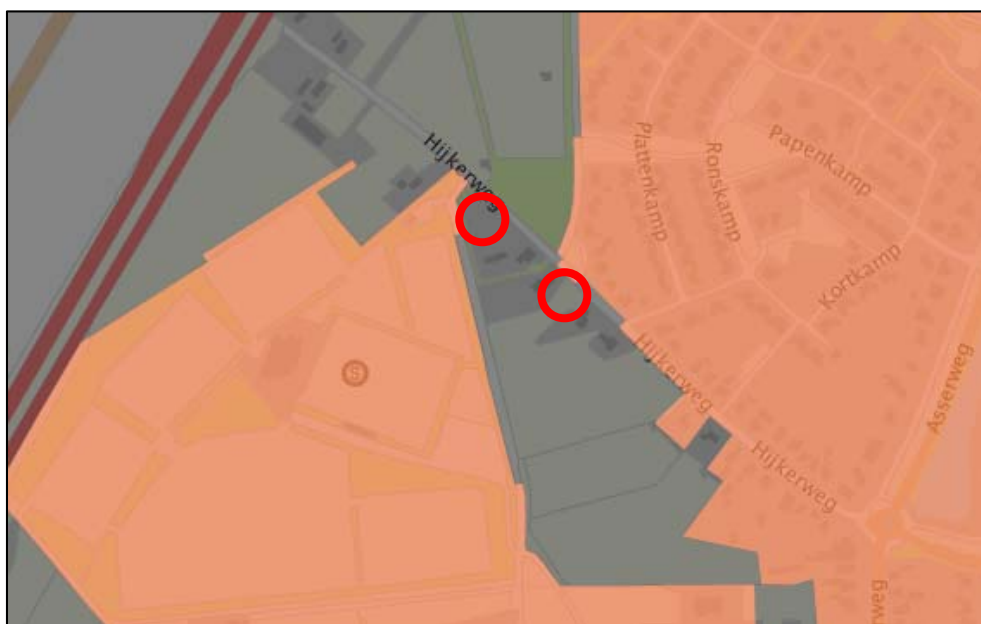
In de omgevingsvisie wordt de ambitie uitgesproken om de ruimtelijke identiteit van Drenthe te versterken. Nieuwe ontwikkelingen worden getoetst aan de kernkwaliteiten die voor bepaalde gebieden vastgesteld zijn. Voor het plangebied zijn geen specifieke kernkwaliteiten aangewezen.

Het plan is passend binnen de beleidsuitgangspunten van de provincie. Er is sprake van inbreiding c.q. verdichting, dus zorgvuldig ruimtegebruik. De ruimtelijke kwaliteit van de omgeving wordt gerespecteerd, doordat aansluiting wordt gezocht bij de identiteit van de omgeving.

Provinciale Omgevingsverordening Drenthe

De provinciale belangen zoals genoemd in de Omgevingsvisie zijn in de *Provinciale Omgevingsverordening* (vastgesteld op 9 maart 2011) vertaald naar regels voor ruimtelijke plannen.

Op grond van artikel 3.15 van de verordening geldt dat ruimtevragende ontwikkeling op het gebied van wonen, werken en infrastructuur alleen mogelijk zijn wanneer dit op basis van de SER-ladder gerechtvaardigd is. Het plangebied ligt volgens de kaart *Bestaand Stedelijk Gebied* buiten, maar wel aansluitend op, het stedelijk gebied (zie figuur 2).



Figuur 2. Fragment kaart Bestaande Stedelijk Gebied

De SER-ladder is een methode om te komen tot zorgvuldig ruimtegebruik bij het inpassen van ruimtebehoefte langs de volgende stappen:

1. gebruik de ruimte die al beschikbaar is gesteld voor een bepaalde functie of door herstructurering beschikbaar gemaakt kan worden;
2. maak optimaal gebruik van de mogelijkheden om door meervoudig ruimtegebruik de ruimteproductiviteit te verhogen;
3. indien het voorgaande onvoldoende soelaas biedt, is de optie van uitbreiding van het ruimtegebruik buiten bestaand stedelijk gebied aan de orde.

In dit geval vindt de woningbouw plaats in een gebied dat is bestemd voor het wonen. Er is sprake van een verdichting van een bestaande stedelijk bebouwingslint. Er kan dus gesteld worden dat de ruimte al beschikbaar is gesteld voor het wonen. Wel is sprake van nieuwbouw buiten stedelijk gebied, dus een ruimtevragende ontwikkeling zoals bedoelt in stap 3 van de SER-ladder. Daarbij dienen de verschillende relevante waarden en belangen goed te worden afgewogen in een gebiedsgerichte aanpak.

Door een zorgvuldige keuze van de locatie van de ruimtebehoevende functie en door investeringen in kwaliteitsverbetering van de omliggende groene ruimte moet worden verzekerd dat het meerdere ruimtegebruik de kwaliteit van natuur en landschap respecteert en waar mogelijk versterkt. Bovendien ligt het plangebied volgens de visiekaart van de Omgevingsvisie niet in een functiezoning voor het landelijk gebied, maar voor een overige functie.

Zoals gezegd is er sprake van een versterking van het lint. Hierbij wordt aangesloten op de structuren en kenmerken van de omgeving. Aangezien de functie niet wijzigt is voldoende verzekerd dat het ruimtegebruik de kwaliteit van de natuur en het landschap respecteert. De gebruiksmogelijkheden veranderen niet.

Op grond van artikel 3.25 mag een plan geen nieuwe woningbouw toelaten die buiten de afspraken vallen die de woonregio en de provincie hebben gemaakt over de woningbouwprogrammering en het gestelde in de woonvisie. Zoals in paragraaf 2.3 is beschreven wordt aan deze voorwaarde voldaan.

2. 3. Gemeentelijk beleid

Ontwikkelingsvisie Beilen

In de *Ontwikkelingsvisie Beilen* (2004) worden uitspraken gedaan over het ruimtegebruik binnen en buiten de kern voor de komende 25 jaar. De ontwikkelingsvisie helpt beslissingen te nemen over wat het ruimtegebruik is op iedere plek en vooral welke inrichtingskwaliteit wordt gekozen. Daarbij gaat het om hoofdlijnen.

De missie voor Beilen is het verder uitwerken van de woon- en werkkwaliteiten van Beilen buiten de contouren van de snelweg, provinciale weg en het spoor. Binnen de contouren zal worden gewerkt aan een kwaliteitsverbetering voor het wonen, die goed aansluit bij de eerste ontwikkeling en voor het centrumgebied met als doel haar functioneren voor de toekomst veilig te stellen.

Het behouden en versterken van landschappelijke kwaliteiten betekent dat bij visieontwikkeling direct wordt meegenomen welke kwaliteiten dit betreft. Voor de visie is als uitgangspunt genomen dat bij nieuwe ruimtelijke ingrepen en/of functieverandering ten behoeve van wonen, werken of verblijven de onderleggers 'landschap', 'water' en 'milieu' zullen worden gebruikt.

Visiedocument Wonen

Op 28 januari 2010 heeft de gemeenteraad van Midden-Drenthe het *Visiedocument Wonen* vastgesteld. Het Visiedocument Wonen is een visie op hoofdlijnen die een aantal beleidskeuzes voor het toekomstige woonbeleid bevat.

De visie voor Midden-Drenthe is dat het in 2020 een groeiende woon- en leefgemeente is. Wonen is royaal, modern en landelijk, met goede voorzieningen dichtbij huis. De kwaliteit van de woonomgeving is een belangrijke factor. Meer groen in en rond de dorpen is belangrijk. Bij de ontwikkeling van nieuwe woningbouwlocaties krijgen duurzame woningen en het gebruik van alternatieve energiebronnen bijzondere aandacht. Het visiedocument is uitgewerkt in het *Woonplan 2012-2020*.

Woonplan 2012-2020

In het *Woonplan 2012-2020* verwoordt de gemeente haar visie op het wonen voor de periode tot 2020. Het plan geeft de visie en ambities van het gemeentelijke woonbeleid weer en bevat een kerngericht woonprogramma.

Beilen kent verreweg de grootste groei van het inwoneraantal en de woningvoorraad van de gemeente de afgelopen jaren. Met name op de nieuwbouwlocatie Nagtegaal zijn veel woningen gerealiseerd. Het accent van de woningbouwopgave in Beilen zal liggen op jonge gezinnen (deze hebben zich het meeste van elders in onze gemeente gevestigd), starters en senioren.

De bouw mogelijkheden voor Beilen tot 2020 liggen tussen de 335 en 480 woningen, afhankelijk van de economische ontwikkelingen en de daadwerkelijke behoefte. In principe bieden de nu bekende planlocaties voldoende ruimte om te voorzien in de woningbehoefte tot 2020. Er is een reestruimte van 0-45 woningen in het woningbouwprogramma opgenomen. De twee woningen binnen het plangebied kunnen binnen deze reestruimte worden gerealiseerd.

De ontwikkeling wordt naar aanleiding van een specifieke vraag naar woningen op deze locatie mogelijk gemaakt. Er is daarmee sprake van een duidelijke behoefte aan de woningen. De locaties lenen zich vanuit stedenbouwkundig oogpunt voor het realiseren van de woningen. Door het plaatsen van de twee woningen in het bestaande lint ontstaat er een volledig bebouwd ritme aan de Hijkerweg. Deze woningen hebben een duidelijke relatie met het bestaande ritme van de woningen langs de Hijkerweg. Vanuit een goede stedenbouwkundige invulling van de woningen langs de Hijkerweg is het mogelijk om de twee extra woningen toe te staan. Door deze ruimtelijke inpassing wordt aangesloten op de uitgangspunten uit het woonplan.

Welstandsnota Midden-Drenthe

Met de welstandsnota (vastgesteld op 7 juli 2011) is een deel van het gemeentelijk beleid voor de openbare ruimte vastgelegd. In de welstandsnota gaat het daarbij om de vraag hoe allerlei bouwwerken 'er uit zien'. Op zich zelf, maar ook in relatie tot de gebouwen er om heen en de openbare ruimte (de straat, het groen, e.d.).

Door de hele welstandsnota heen loopt als rode draad de richtlijn 'houd bij het bouwen rekening met je burens/omgeving'. Daarmee wordt de sociale en ruimtelijke component in de gemeente verbonden. Midden-Drenthe is een gemeente waarin naoberschap aanwezig is. De wens is dit te houden en zo mogelijk uit te bouwen. Naoberschap betekent ook dat inwoners bij bouwplannen rekening houden met de bouwwerken van de burens/omgeving.

Voor dit plan is de welstandsnota van belang, omdat deze tezamen met de regels van het bestemmingsplan een kader vormt voor de uitwerking.

Het plangebied ligt in het welstandsgebied 3, 'Niet planmatige uitbreidingen'. Het beleid in deze gebieden is gericht op het bewaren van de waarden die deze oorspronkelijke oude wegen nog steeds bezitten. Ze vormen in belangrijke mate het functioneel en cultuurhistorisch karakteristieke beeld van het dorp.

Het respecteren van het bestaande beeld zal verder gaan dan staat opgetekend in het bestemmingsplan; nieuwe ontwikkelingen zullen per geval worden bekeken en met een ruimtelijke onderbouwing aan de Welstandscommissie worden voorgelegd. Een welstandsregime van handhaven is, met het oog op de waarden van de bestaande bebouwing, gekoppeld aan de structuur op haar plaats.

Deze welstandsambitie en daarbij behorende welstandscriteria vormen een goed toetsingskader en waarborg voor het bereiken van de gewenste kwaliteit.

Groenbeleidsplan

In 2006 is het Groenbeleidsplan opgesteld. De gemeente heeft veel openbaar groen in haar kernen. Het groenbeleidsplan geeft voor een langere termijn in hoofdlijnen aan hoe het groenonderhoud uitgevoerd wordt, welke bomen en groenvlakken waardevol zijn, waar rekening mee gehouden moet worden bij nieuwe aanleg en hoe de groenvoorzieningen verbeterd kunnen worden. Hoofddoelstelling van het groenbeleidsplan is een consistent en samenhangend beleid en beheer van het openbaar groen in de bebouwde kommen, en waar mogelijk het versterken van kwaliteiten.

De bomen langs de Hijkerweg staan in het groenbeleidsplan aangemerkt als onderdeel van de hoofd-bomenstructuur. De bomenstructuur ondersteunt de infrastructuur bij dorpsentrees. Uitgangspunt is het behoud van de bomen die voor de onderhavige percelen staan. Hiermee moet rekening worden gehouden bij de bouwactiviteiten en de situering van in- en uitritten.

3. BESCHRIJVING SITUATIE EN PLANOLOGISCHE WIJZIGING

3. 1. Omgeving plangebied

Het plangebied van dit bestemmingsplan ligt aan de zuidzijde van de Hijkerweg in Beilen. Deze weg vormde in het verleden de doorgaande route naar Hijken. Met de aanleg van de rijksweg A28, die op 250 meter ten noordoosten van het plangebied ligt, is het een doodlopende weg geworden.

De omgeving karakteriseert zich als een woonomgeving. Aan de noordzijde van de Hijkerweg liggen moderne woonwijken die in de jaren '90 van de vorige eeuw en het begin van deze eeuw zijn ontwikkeld. Ook het lint aan de zuidzijde van de Hijkerweg bestaat hoofdzakelijk uit moderne woonhuizen. Achter dit lint ligt een groen gebied, bestaande uit oude, kleinschalige agrarische percelen en een sportcomplex. Zowel de agrarische percelen als het sportcomplex heeft een gesloten karakter door de aanwezigheid van vele houtwallen. Op de grens tussen de agrarische percelen en het sportcomplex ligt een smalle weg voor langzaam verkeer. Een luchtfoto van het plangebied en de directe omgeving is weergegeven in figuur 3.



Figuur 3. Luchtfoto plangebied en directe omgeving

3. 2. Huidige situatie plangebied

Het plangebied bestaat uit twee delen, namelijk het noordelijk deel van het perceel Hijkerweg 21 en een klein deel van het perceel Hijkerweg 19.

Het perceel Hijkerweg 21 ligt in een wig tussen de Hijkerweg en het pad langs de sportvelden. Op de zuidwestelijke hoek staat een vrijstaand woonhuis uit de jaren '30 van de vorige eeuw. Hiernaast zijn twee schuren aanwezig. Het noordelijk deel was in het verleden dicht bebost met naaldbomen. Deze bebossing is onlangs verwijderd. Dit deel vormt een deel van de tuin.

Naast het woonhuis (nummer 21) staat een ander vrijstaand huis uit de jaren '30 van de vorige eeuw. Ten zuiden hiervan ligt een agrarische kavel, behorende bij het perceel Hijkerweg 19. Dit perceel vormt de overgang naar een andere verkevelingsrichting. Deze agrarische kavel is bestemd voor wonen en is dus in planologische zin een tuin. Dit bestemmingsplan heeft betrekking op het voorste deel van het stuk grasland. De woning op het perceel Hijkerweg 19 dateert uit het einde van de 20^{ste} eeuw. Dit betreft een 'Zweedse woning', opgetrokken uit gekleurd houtwerk met een pannendak.

Een aanzicht op het bebouwingsbeeld aan de Hijkerweg is weergegeven in figuur 4. Centraal hierin ligt de het plangebied behorende bij Hijkerweg 19. Achter de woningen in de achtergrond is de destijds aanwezige bebossing bij Hijkerweg 21 zichtbaar.



Figuur 4. Aanzicht op het plangebied vanuit het oosten

3. 3. Gewenste ontwikkeling

Aan de eigenaren van de percelen is veelvuldig gevraagd naar de mogelijkheid voor het aankopen van een deel van het perceel ten behoeve van een nieuwe woning. De twee locaties lenen zich vanuit stedenbouwkundig oogpunt voor het realiseren van de woningen. Door het plaatsen van de twee woningen in het bestaande lint ontstaat er een volledig bebouwd ritme aan de Hijkerweg.

De nieuwe percelen worden uitgegeven als 'vrije kavels', waarop een nieuwe eigenaar een eigen invulling kan geven. Tezamen met de Welstandsnota vormt dit bestemmingsplan het kader voor de uitwerking van het plan. Dit bestemmingsplan regelt de situering en schaal van de woonhuizen en eventuele bijgebouwen en de functies die hierin mogelijk zijn. De welstandsnota bevat criteria ten aanzien van de vormgeving, samenhang en detaillering en materialisatie van de bebouwing.

De mogelijkheden die dit bestemmingsplan biedt zijn afgestemd op de mogelijkheden voor de rest van de woonhuizen in het lint.

Dit betekent dat er bouwvlakken met een breedte van 16 meter en een diepte van 20 meter zijn gelegd, waarbinnen een vrijstaand woonhuis kan worden opgericht. Voor de woonhuizen geldt een maximale breedte van 12 meter en een diepte van 15 meter. Op deze manier kan nog enigszins geschoven worden binnen het bouwvlak, ten behoeve van een flexibele inrichtingsmogelijkheid.

Er geldt een maximale goot- en bouwhoogte van 3,5 en 9 meter, waarmee dus feitelijk ruimte wordt geboden voor één bouwlaag met kap. Bij het woonhuis is ruimte voor bijgebouwen overeenkomstig de bijgebouwenregeling van de gemeente Midden-Drenthe.

Volgens de plankaart bij de Welstandsnota liggen beide percelen, net als het grootste deel van het lint aan Hijkerweg, binnen welstandsgebied 3, 'Niet planmatige uitbreidingen'. De criteria die voor dit gebied gelden bieden een adequaat welstandskader (zie ook paragraaf 2.3).

Een voorbeelduitwerking van het plan die op basis van het kader mogelijk is, is weergegeven in figuur 5.



Figuur 5. Mogelijke inrichting plangebied

3. 4. Ruimtelijke inpassing

Stedenbouwkundige/landschappelijke inpassing

Het plan is gericht op het aanvullen van het bestaande woonlint met twee woningen. Deze woningen worden zodanig vormgegeven dat ze in massa, plaatsing en oriëntatie aansluiten op de bestaande stedenbouwkundige structuur.

Specifiek aan de twee locaties is dat het noordelijke perceel de dorpsrand markeert. Tot enige tijd geleden werd de locatie naast Hijkerweg 21 gekenmerkt door bosbeplanting aan weerszijden van de weg. In de huidige situatie is een open ruimte ontstaan, waar de lintstructuur begint. Door aan deze locatie een hoogwaardige invulling te geven ontstaat een herkenbare entree van het dorp. Naast de bebouwing kan de inrichting van het terrein met beplanting bijdragen aan een mooie overgang van het landschap naar het dorpsgebied. Met betrekking tot de opmaak en kleurstelling van de bebouwing wordt aangesloten op de bestaande karakteristieken van het lint.

De woning bij Hijkerweg 19 vormt een inbreiding in het bestaande lint. Deze woning is gesitueerd tegenover het entreegebied van de nieuwbouwwijk. Door de situering vormt de woning samen met de overige woningen een bebouwingswand rondom de groene ruimte. Hierdoor ontstaat een sterkere 'brinkruimte' bij de entree. Door de beperkte lintlengte is de inbreiding op deze locatie in het lint van beperkte invloed op de aantasting van doorzichten naar het achterliggende landschap. Door de afstand tot naastgelegen woningen ontstaat een open bebouwingspatroon en is in de toekomstige situatie ook sprake van een zekere transparantie van het lint.

De ontwikkeling vindt binnen de begrenzing van de bestaande dorpscontour plaats. Hierdoor worden de huidige structuren, vooral gevormd door verkavelingen en versterkt door houtwallen, geheel behouden. Daardoor worden de nieuwe woonhuizen op een verantwoorde manier ingepast in de ruimtelijke structuur van het landschap.

Functionele inpassing

De ontwikkeling vindt plaats in een gebied waar de woonfunctie overheerst. Het toevoegen van woningen is hier in beginsel inpasbaar. In paragraaf 4.2 wordt ingegaan op de milieutechnische aanvaardbaarheid van deze situatie.

Verkeer en parkeren

Het uitgangspunt is dat op eigen erf ruimte gezocht voor voldoende parkeergelegenheid. Op de nieuwe woonpercelen is voldoende ruimte voor het parkeren van twee auto's op een oprit, net als bij de huidige woningen. Hiermee wordt voldaan aan de parkeernormen voor dure woningen in een niet-stedelijk gebied.

4. TOETS AAN WET- EN REGELGEVING

4. 1. Wegverkeerslawaaï

Ten aanzien van geluidhinder is de *Wet geluidhinder* (Wgh) van kracht. Doel van deze wet is het terugdringen van hinder als gevolg van geluid en het voorkomen van een toename van geluidhinder in de toekomst. Voor dit plan is alleen geluidshinder als gevolg van wegverkeerslawaaï van belang. In de wet is bepaald dat elke weg in principe een zone heeft, waar aandacht aan geluidhinder moet worden besteed. Wegen waarvoor dit niet geldt zijn 30-km/uur zones of woonerven. De Wgh onderscheidt geluidsgevoelige objecten enerzijds en niet-geluidsgevoelige objecten anderzijds. De Wgh stelt dat op de gevels van geluidsgevoelige objecten voldaan moet worden aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Als hier niet aan kan worden voldaan geldt een maximale ontheffingswaarde van 53 dB.

De woongebieden van Beilen, waaronder de Hijkerweg, is aangewezen als 30-km/uur zone. Op 250 meter afstand ligt de rijksweg A28. Het plangebied is gelegen binnen de geluidszone van deze weg. Daarom is een akoestisch onderzoek uitgevoerd, waarin de geluidsbelasting als gevolg van wegverkeer op de beide bouwvlakken is bepaald. De bijbehorende rapportage is opgenomen in bijlage 1.

Uit het onderzoek blijkt dat de geluidsbelasting op het bouwvlak op perceel Hijkerweg 19 voldoet aan de voorkeursgrenswaarde. Op het bouwvlak op perceel Hijkerweg 21 is de geluidsbelasting ten hoogste 51 dB. Hier wordt dus niet voldaan aan de voorkeursgrenswaarde, maar wel aan de maximale ontheffingswaarde van 53 dB. Hogere grenswaarden kunnen alleen worden verleend nadat is onderbouwd dat maatregelen om de geluidsbelasting op de gevel van geluidsgevoelige bestemmingen terug te dringen, onvoldoende doeltreffend zijn, dan wel overwegende bezwaren ontmoeten van stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige, landschappelijke of financiële aard. Omdat het nemen van maatregelen ter vermindering van de geluidsbelasting redelijkerwijs niet haalbaar zijn, moet een hogere waarde voor het perceel worden vastgesteld.

De hogere grenswaarde mag de 'maximaal toelaatbare waarde' niet te boven gaan. De maximaal toelaatbare waarde bedraagt 53 dB. De maximale geluidsbelasting bedraagt 51 dB zodat deze waarde niet overschreden wordt. Verder dient de binnenwaarde in de nieuwe woning altijd te voldoen aan de norm van 33 dB conform het Bouwbesluit. Hierbij is de cumulatieve geluidsbelasting zonder aftrek artikel 110g Wgh van belang, de maximale geluidsbelasting bedraagt dan 53 dB (51 dB + 2 dB aftrek). Een standaard gevel reduceert circa 20 dB wat betekent dat aan een binnenwaarde van 33 dB voldaan kan worden.

De woning heeft twee geluidsluwe zijden. Namelijk, op twee gevels is de geluidsbelasting lager dan 48 dB. Wanneer de buitenruimte niet aan de zijde van de A28 gerealiseerd wordt, is ook sprake van een geluidsluwe buitenruimte. Dit te samen met het feit dat de binnenwaarde altijd 33 dB is, maakt dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

4. 2. Milieuzonering

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is ruimtelijke afstemming tussen bedrijfsactiviteiten, voorzieningen en gevoelige functies (woningen) noodzakelijk. Bij deze afstemming kan gebruik worden gemaakt van de richtafstanden uit de basiszoneringslijst van de VNG-brochure *Bedrijven en milieuzonering* (2009).

Een richtafstand kan worden beschouwd als de afstand waarbij onaanvaardbare milieuhinder als gevolg van bedrijfsactiviteiten redelijkerwijs kan worden uitgesloten.

Het plan stelt het toevoegen van woningen in een bestaand woninglint voor. In de omgeving overheerste de woonfunctie. Wel ligt ten westen van het plangebied een veldsportcomplex. Dit complex valt onder milieucategorie 3.1, waarbij een richtafstand van 50 meter geldt. De woning op het perceel Hijkerweg 19 ligt op ruim 80 meter afstand. De nieuwe woning op het perceel Hijkerweg 21 ligt op 35 meter afstand. Voor deze woning wordt dus niet voldaan aan de richtafstanden.

Er kan gemotiveerd worden afgeweken van de richtafstanden. Bij het bepalen van de afstanden is uitgegaan van een gemiddelde bedrijfsvoering, in dit geval een veldsportcomplex met verlichting. In de noordoostelijke hoek van het sportcomplex liggen enkele trainingsvelden zonder verlichting. Deze velden worden minder intensief gebruikt als de hoofdvelden met verlichting. Dergelijke velden liggen op ruim 100 meter afstand vanaf de bouwlocaties. Geconcludeerd wordt dat binnen een afstand van 50 meter vanaf de woningen geen sprake is van een gemiddelde bedrijfsvoering van het sportcomplex, maar van minder intensief gebruik, waardoor een aanvaardbaar leefklimaat te waarborgen is.

Op een afstand van 35 meter vanaf de noordoostelijke hoek van het complex is ook al een woning aanwezig. Daardoor wordt het sportcomplex door dit bestemmingsplan niet belemmerd in de ontwikkeling van activiteiten in de noordoostelijke hoek.

Er is dus sprake van een verantwoorde milieuzonering. De ontwikkeling is dus milieutechnisch inpasbaar op de locatie.

4. 3. Bodem

Voor het plan geldt als uitgangspunt dat de grond geschikt is voor de toekomstige functie. Verdachte plekken dienen te worden gesignaleerd vanuit een goede ruimtelijke ordening. Waar nodig moeten de saneringsmaatregelen worden aangegeven. Bij nieuwbouw waarborgt de *Wet bodembescherming* dat er geen risico's voor de volksgezondheid aanwezig zijn.

Het plangebied is momenteel in gebruik als grasland en als tuin bij een woning. Er zijn geen aanwijzingen dat de locatie verontreinigd is. Er is geen sprake van een verdachte locatie. De gemeente heeft een bodemkwaliteitskaart *en Nota bodembeheer* vastgesteld. Op grond van de Bouwverordening kan vrijstelling van onderzoek plaats vinden indien sprake is van een onverdachte locatie.

De percelen gelegen naast Hijkerweg 19 en 21 worden in het Bodeminformatie-systeem niet vermeld als een locatie waarin het verleden bodembedreigende activiteiten hebben plaats gevonden. Een onderzoek naar de bodemkwaliteit is dan ook niet vereist. De bodemkwaliteitskaart is een voldoende bewijsmiddel om de kwaliteit vast te leggen.

Vanuit het aspect bodemkwaliteit bestaan geen belemmeringen voor het plan. Er zijn geen risico's voor de volksgezondheid.

4. 4. Water

Een belangrijk onderdeel van de planvorming is de Watertoets. Het doel van de Watertoets is waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen meer expliciet en op een evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundig relevante ruimtelijke plannen en besluiten. Het plangebied is gelegen in het beheergebied van Waterschap Reest en Wieden. Het waterschap is verantwoordelijk voor het watersysteem en het zuiveren van het aangeboden stedelijk afvalwater.

De ontwikkeling is aan het waterschap kenbaar gemaakt via de digitale watertoets (kenmerk: 20131004-35-7717). Het plan vindt niet plaats in een beperkingsgebied van het waterschap. Ook worden er geen grote ingrepen voorgesteld die invloed hebben op de waterhuishouding, zoals een grote toename aan verharding of ingrepen in watergangen. Uit de digitale watertoets blijkt dat de verkorte procedure voor de watertoets kan worden gevolgd. Volstaan kan worden met het opnemen van een standaard waterparagraaf. Deze is hieronder opgenomen.

Standaard waterparagraaf

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is het verplicht de Watertoets uit te voeren. De Watertoets is een waarborg voor water in ruimtelijke plannen en besluiten.

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 1500 m².

Voorkeursbeleid hemelwaterafvoer

In het plan wordt het voorkeursbeleid van het waterschap opgevolgd. Hemelwater wordt afgekoppeld van het rioolstelsel en afgevoerd op het omringende oppervlaktewater. Speciale aandacht wordt besteed aan duurzaam bouwen en een duurzaam gebruik van de openbare ruimte om een goede kwaliteit van het afgekoppelde hemelwater te garanderen.

Aanleghoogte van de bebouwing

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

Watertoetsproces

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

4. 5. Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's die ontstaan voor de omgeving bij het gebruik, de opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen, zoals vuurwerk, LPG en munitie. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het beperken van de risico's voor de burger door bovengenoemde activiteiten.

Hiertoe zijn risico's gekwantificeerd, namelijk door middel van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Het plaatsgebonden risico (PR) is de berekende kans per jaar, dat een persoon overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval bij een risicobron, aangenomen dat hij op die plaats permanent en onbeschermd verblijft. Het Groepsrisico (GR) is de kans dat een groep mensen overlijdt door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het GR moet worden gezien als een maat voor maatschappelijke ontwrichting.

De normen voor externe veiligheid zijn vastgelegd in onder andere het *Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)*, de *Circulaire risiconormering vervoer van gevaarlijke stoffen (cRNVGS)* en het *Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb)*.

In het kader van het aspect externe veiligheid is de risicokaart van de provincie Drenthe bekeken. Hieruit blijkt dat in de omgeving van het plangebied geen risicovolle inrichting aanwezig zijn. Wel wordt de rijksweg A28 gebruikt als vervoersroute voor gevaarlijke stoffen. Deze weg heeft een plaatsgebonden risicocontour van 30 meter. Binnen deze afstand worden nieuwe kwetsbare objecten tegengegaan. De weg heeft een toetsingsafstand van 200 meter waarbinnen ruimtelijke beperkingen gelden. Het plangebied ligt buiten deze afstand. Dit bestemmingsplan stelt het toevoegen van twee woningen in een bestaand woongebied voor.

Deze ontwikkeling heeft geen significant effect op het aantal personen dat zich in de omgeving van de A28 bevindt. Er is in dat geval geen merkbaar effect op het groepsrisico. Vanuit het aspect externe veiligheid bestaan dan ook geen belemmeringen voor dit bestemmingsplan.

4. 6. Luchtkwaliteit

Een onderdeel van de *Wet milieubeheer* betreft luchtkwaliteit. De wet is bedoeld om de negatieve effecten op de volksgezondheid, als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging, aan te pakken.

Overschrijdingen van de grenswaarden voor luchtkwaliteit zijn veelal het gevolg van het aantal verkeersbewegingen in een gebied. Op grond van de algemene maatregel van bestuur 'niet in betekenende mate' (NIBM) vormen luchtkwaliteitseisen geen belemmeringen voor projecten die niet in betekenende mate bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Op grond van de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) zijn (onder andere) woningbouwprojecten met minder dan 1.500 woningen vrijgesteld van toetsing.

Volgens de Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland (2020) geldt in de directe omgeving van het plangebied een gemiddelde concentratie fijn stof (PM₁₀) van 19 µg/m³ en een gemiddelde concentratie stikstofdioxide (NO₂) van 12 µg/m³. De norm voor beide stoffen ligt op 40 µg/m³ (jaargemiddelde concentratie vanaf 2015). De huidige luchtkwaliteit ter plaatse is dus goed.

Er worden slechts twee woningen mogelijk gemaakt. Het plan draagt niet in betekenende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Aanvullend onderzoek naar het aspect luchtkwaliteit is niet noodzakelijk.

4. 7. Ecologie

Bij elk ruimtelijk plan dient met het oog op de natuurbescherming rekening te worden gehouden met de *Natuurbeschermingswet* en de *Flora- en faunawet*. Hierbij dient te worden aangetoond dat als gevolg van de geplande activiteiten de gunstige staat van instandhouding van waardevolle dier- en plantensoorten niet in het geding komt. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in gebiedsbescherming en soortenbescherming.

Gebiedsbescherming

Het plangebied maakt geen deel uit van een Natura 2000-gebied dat in het kader van de *Natuurbeschermingswet* is beschermd. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied, het Dwingelderveld, ligt op circa 4 kilometer ten zuiden van het plangebied. Nabij het plangebied liggen ook geen gebieden die de provincie Drenthe van belang acht voor de Ecologische Hoofdstructuur (EHS).

Het plangebied ligt binnen de bebouwde kom. Er worden geen belastende functies voorgesteld.

Gezien de aard en omvang van de ontwikkeling en de afstand tot natuurwaarden, kan worden gesteld dat het bestemmingsplan geen significantie gevolgen heeft voor de natuurwaarden in de omgeving.

Soortenbescherming

De bescherming van soorten is vastgelegd in de *Flora- en faunawet*. Hierin zijn bepalingen opgenomen van de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn. Volgens deze wet is een aantal planten- en diersoorten aangewezen die licht, middelzwaar of zwaar beschermd zijn. Voor licht beschermde soorten geldt een vrijstelling bij ruimtelijke projecten. Voor middelzwaar beschermde soorten geldt alleen een vrijstelling wanneer de beoogde werkzaamheden worden uitgevoerd volgens een door LNV goedgekeurde gedragscode. Voor zwaar beschermde soorten dient bij ruimtelijke ingrepen ontheffing te worden aangevraagd. Behalve de *Flora- en faunawet* is ook de Rode Lijst van belang, waarop zeldzame en bedreigde soorten zijn opgenomen.

Het plangebied betreft twee bouwlocaties, namelijk een deel van het perceel Hijkerweg 19 en een deel van het perceel Hijkerweg 21. Het deel van Hijkerweg 19 is momenteel in gebruik als graasweide voor kleinvee. Het deel van perceel Hijkerweg 21 betreft een terrein waarop onlangs een naaldbos is verwijderd. Op een deel van dit terrein is een natuurlijk ingerichte tuin met vijver aangelegd.

Beide locaties zijn door het huidige gebruik of de recente ingrepen ongeschikt als groeiplaats voor bijzondere en beschermde plantensoorten. Het is mogelijk dat de percelen onderdeel zijn van een habitat van dieren. Het zal in dat geval om soorten gaan die niet verstoringgevoelig zijn, vanwege de ligging in de bebouwde kom en nabij woningen. In de omgeving blijft ook voldoende van hetzelfde habitattype over. Er is daardoor geen sprake van een significante aantasting van een leefgebied.

De natuurlijk ingerichte tuin blijft grotendeels intact en de vijver is een afgesloten waterpartij die intensief wordt beheerd. Er is geen sprake van vaste verblijfplaatsen van beschermde soorten. Wel kunnen broedende vogels voorkomen. Conflicten met de *Flora- en faunawet* op dit punt worden voorkomen door de beplantingen buiten het broedseizoen te verwijderen.

Het plan is dus uitvoerbaar binnen de kaders van de *Flora- en faunawet*. Voor alle soorten is de zorgplicht van kracht. Bij verstoring van dieren tijdens de werkzaamheden moeten deze de gelegenheid krijgen te vluchten naar een nieuwe leefomgeving.

4. 8. Cultuurhistorie

Archeologie

Ten aanzien van archeologische resten in de bodem is de *Monumentenwet* van toepassing. Deze wet regelt onder andere dat er in het proces van ruimtelijke ordening tijdig rekening gehouden wordt met de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden.

Volgens de *Archeologische verwachtings- en beleidskaart* van de gemeente Midden-Drenthe kent het plangebied een middelhoge verwachtingswaarde voor archeologische resten. Hier wordt een onderzoek verlangd bij ingrepen groter dan 1.000 m² en dieper dan 30 cm. De ingrepen die dit bestemmingsplan voorstelt zijn kleiner, namelijk 2x circa 200 m².

De waardering is in het geldende bestemmingsplan vertaald naar de bestemming 'Waarde - Archeologie 2'. Deze beschermende regeling is in dit bestemmingsplan overgenomen. Hiermee is de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan aangetoond en worden eventuele archeologische resten beschermd. Indien bij de werkzaamheden toch archeologische resten worden aangetroffen geldt op grond van artikel 53 van de *Monumentenwet* een meldingsplicht.

Cultuurhistorie

De rol van cultuurhistorie in de ruimtelijke ordening is de laatste jaren sterk toegenomen. Bij het opstellen van plannen moeten cultuurhistorische waarden tijdig in beeld worden gebracht. Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) stelt in dat verband specifieke eisen aan het opstellen van bestemmingsplannen. Waar mogelijk moeten cultuurhistorische waarden worden behouden of versterkt. Cultuurhistorie is daarmee veelal een sturend onderdeel geworden in de ruimtelijke ordening.

Het plangebied kent geen specifieke cultuurhistorische waarden. Wel kunnen de structuren en kenmerken, zoals de houtwallen, in de omgeving als 'van cultuurhistorische betekenis' worden aangemerkt. De uitvoering van dit bestemmingsplan doet geen afbreuk aan deze landschappelijke elementen. Het is dan ook niet noodzakelijk om nadere regels te stellen ter bescherming van cultuurhistorische waarden.

4. 9. Kabels en leidingen

In of rondom het plangebied liggen geen kabels of leidingen die een belemmering vormen voor de uitvoering van de plannen en/of moeten worden voorzien van een planologische regeling.

5. PLANUITGANGSPUNTEN

5. 1. Algemeen

Het belangrijkste uitgangspunt voor dit bestemmingsplan is het bieden van een juridisch-planologische regeling waarbinnen de twee woonhuizen op de percelen Hijkerweg 19 en 21 kunnen worden gebouwd. Voor de juridische regeling vormt het bestemmingsplan *Beilen* de basis. In dit hoofdstuk worden de gemaakte keuzes voor de juridische regeling toegelicht.

5. 2. Bebouwingsmogelijkheden

Voor de bebouwingsmogelijkheden wordt onderscheid gemaakt tussen hoofdgebouwen (de woonhuizen) en bijgebouwen (aan- en uitbouwen en losstaande onderschikte gebouwen).

Hoofdgebouwen

De situering is globaal vastgelegd in een ruim bouwvlak (16 bij 20 meter). Hierbinnen mag een woning met een maximale diepte van 15 meter en een maximale breedte van 12 meter worden gebouwd. Er geldt een maximale goot- en bouwhoogte van 3,5 en 9 meter en een dakhelling van 30 tot 60 graden.

Bijgebouwen

De gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen mag maximaal 110% van de oppervlakte van het hoofdegebouw, tot een maximum van 85 m² zijn. Daarbij geldt een maximum bebouwingspercentage van 50% van het achtererf. De gezamenlijke oppervlakte aan aangebouwde bijgebouwen is maximaal 80% van het hoofdegebouw. Daarnaast zijn op grond van de algemene bijgebouwenregeling van de gemeente een aantal voorwaarden aan de hoogte en breedte van bijgebouwen gesteld.

Het perceel Hijkerweg 21 houdt gedeeltelijk een groenbestemming. Dit deel van het perceel mag wel als tuin worden ingericht. Echter zijn (vergunningvrije) bouwwerken op dit deel niet toegestaan.

5. 3. Functionele mogelijkheden

Het bestemmingsplan biedt primair ruimte voor wonen. Daarbij zijn aan huis verbonden beroepen mogelijk. Dit zijn dienstverlenende beroepen. Daarnaast bestaat onder voorwaarden ruimte voor bedrijfsactiviteiten aan huis. Dit zijn ambachtelijke activiteiten. Ook is er onder voorwaarden ruimte voor bed & breakfast.

5. 4. Archeologische waarden

De middelhoge archeologische waardering van het gebied volgens het gemeentelijk archeologiebeleid is vertaald naar een beschermende regeling. Binnen deze regeling geldt dat bij ingrepen groter dan 1.000 m² en dieper dan 30 cm een archeologisch onderzoek uitgevoerd moet worden.

6. JURIDISCHE VORMGEVING

6. 1. Algemeen

Het bestemmingsplan voldoet aan alle vereisten die zijn opgenomen in de *Wet ruimtelijke ordening* (Wro), het *Besluit ruimtelijke ordening* (Bro) en de *Wet algemene bepalingen omgevingsrecht* (Wabo). Inherent hieraan is de toepassing van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) 2012. De SVBP maakt het mogelijk om bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op eenzelfde manier worden verbeeld. De SVBP 2012 is toegespitst op de regels die voorschrijven hoe bestemmingsplannen conform de Wro en het Bro moeten worden gemaakt. De SVBP geeft bindende standaarden voor de opbouw en de verbeelding van het bestemmingsplan, zowel digitaal als analoog. De regels van dit bestemmingsplan zijn opgesteld conform deze standaarden.

Het bestemmingsplan regelt de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden van de gronden in het plangebied. De juridische regeling is vervat in een verbeelding en bijbehorende regels. Op de verbeelding zijn de verschillende bestemmingen vastgelegd, in de regels (per bestemming) de bouw- en gebruiksmogelijkheden.

6. 2. Toelichting op de bestemmingen

Wonen

De nieuwe woonpercelen zijn onder de bestemming 'Wonen' gebracht. Het bouwen van de woonhuizen is mogelijk binnen het aangegeven bouwvlak. Binnen dit bouwvlak mag uitsluitend een vrijstaand woonhuis worden gebouwd. Buiten het bouwvlak bestaan mogelijkheden voor bijgebouwen.

Naast het wonen wordt ruimte geboden voor een aan huis verbonden beroep en onder voorwaarden voor kleinschalige bedrijfsactiviteiten. Het moet gaan om kleinschalige activiteiten die passend zijn in een woongebied. Daarnaast bestaan onder voorwaarden mogelijkheden voor woningsplitsing.

Waarde - Archeologie 2

De beschermende regeling ten aanzien van mogelijke archeologische resten is opgenomen in de bestemming 'Waarde - Archeologie 2', die op het gehele plangebied van toepassing is. Binnen deze bestemming wordt bij ingrepen groter dan 1.000 m² en dieper dan 30 cm een archeologisch onderzoek gevraagd.

7. UITVOERBAARHEID

Wettelijk bestaat de verplichting om inzicht te geven in de uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan. Wat dat betreft wordt een onderscheid gemaakt in de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid.

7. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan doorloopt de in de Wro opgenomen bestemmingsplanprocedure:

Aangezien er met dit bestemmingsplan geen grote maatschappelijke belangen aan de orde zijn, wordt het voorontwerpbestemmingsplan niet voor inspraak ter inzage gelegd. Over het voorontwerp van dit bestemmingsplan vindt het overleg met diensten van Rijk en Provincie en met betrokken maatschappelijke organisaties plaats. De resultaten hiervan worden in dit bestemmingsplan verwerkt.

Vervolgens wordt het ontwerpbestemmingsplan gedurende zes weken ter inzage aangeboden voor zienswijzen (artikel 3.8 Wro). Tijdens deze periode bestaat de mogelijkheid voor het indienen van zienswijzen door een ieder.

Eventueel ingekomen zienswijzen worden al dan niet verwerkt in het bestemmingsplan. Binnen 12 weken na ter inzage legging besluit de gemeenteraad over de vaststelling van het plan. De indieners van de zienswijzen worden hiervan op de hoogte gesteld. Uiteindelijk is tegen het bestemmingsplan beroep mogelijk bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

7. 2. Economische uitvoerbaarheid en grondexploitatie

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

Economische uitvoerbaarheid

De ontwikkeling is een particulier initiatief. De plan- en procedurekosten worden betaald uit de verkoop van de gronden. De kosten voor de uitvoering van het plan worden gedragen door de toekomstige eigenaren die hierop een woning willen bouwen. De economische uitvoerbaarheid is hiermee voldoende aangetoond. De aanleiding voor het bieden van bouwmogelijkheden is een feitelijke vraag vanuit de markt.

Grondexploitatie

Doel van de grondexploitatieregeling is het inzichtelijk maken van de financiële haalbaarheid en het bieden van meerdere mogelijkheden voor het kostenverhaal waardoor er meer sturingsmogelijkheden zijn. In het geval van een exploitatieplan kan de gemeente eisen en regels stellen voor de desbetreffende gronden.

In dit bestemmingsplan wordt een bouwplan in de zin van artikel 6.2.1 Bro mogelijk gemaakt. In dergelijke gevallen is de grondexploitatieregeling van toepassing, tenzij het verhaal van de kosten van grondexploitatie anderszins verzekerd zijn. Hiervoor zijn tussen de gemeente en de initiatiefnemers overeenkomsten gesloten. Hiermee is het voor het plan relevante kostenverhaal anderszins verzekerd. De gemeenteraad besluit bij de vaststelling van het bestemmingsplan geen grondexploitatieplan vast te stellen.

Bijlage 1

Midden-Drenthe

Beilen - Hijkerweg 19-21



AKOESTISCH ONDERZOEK



Rho

—
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

Midden- Drenthe

Bestemmingsplan Beilen – Hijkerweg 19-21

akoestisch onderzoek

identificatie

projectnummer:

13-99-125/154

projectleider:

ing. P.J.P. Hommel

auteur(s):

mw. ing. W. Sondorp

planstatus

datum:

12-11-2013

Inhoud

1. Inleiding	3
2. Toetsingskader	5
2.1. Normstelling	5
2.2. Nieuwe situaties	5
3. Berekeningsuitgangspunten	7
3.1. Rekenmethodiek en invoergegevens	7
3.2. Verkeersgegevens	7
3.3. Ruimtelijke gegevens	8
4. Akoestisch onderzoek	9
4.1. Rekenresultaten en beoordeling gezoneerde weg	9
4.2. Cumulatie	10
5. Conclusie	11

Bijlagen:

1. Verkeersgegevens.
2. Invoergegevens.
3. Rekenresultaten.

Binnen de twee plangebieden worden nieuwe woningen mogelijk gemaakt. Woningen zijn geluidsgevoelige functies waarvoor op grond van de Wet geluidhinder (Wgh) akoestisch onderzoek uitgevoerd dient te worden indien deze gelegen zijn binnen de geluidszone van een gezoneerde weg.

Beide plangebieden liggen binnen de 400 m brede wettelijke geluidszone van de wegen A28. Akoestisch onderzoek is op grond van de Wgh noodzakelijk.

Langs de gebieden lopen de Hijkerweg en de Hoefslag. Beide wegen hebben een maximumsnelheid van 30 km/h en zijn op basis van dit snelheidsregime niet gezoneerd. Akoestisch onderzoek kan formeel dan ook achterwege blijven. In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient wel de aanvaardbaarheid van de geluidsbelasting aangetoond te worden. Gezien het feit dat beide wegen doodlopend zijn en alleen dienen ter ontsluiting van een gering aantal woningen kan worden gesteld dat de intensiteit laag zal zijn. Door de geringe intensiteit zal tevens de geluidsbelasting laag liggen en daardoor aanvaardbaar zijn.

Leeswijzer

In hoofdstuk 2 is het toetsingskader beschreven en hoofdstuk 3 geeft de berekeningsuitgangspunten weer. In hoofdstuk 4 is het akoestisch onderzoek beschreven en in hoofdstuk 5 volgen de conclusies.

2.1. Normstelling

Wettelijke geluidszone

Langs alle wegen – met uitzondering van 30 km/h-wegen en woonerven – bevinden zich op grond van de Wet geluidhinder (Wgh) geluidszones waarbinnen de geluidhinder van de weg moet worden getoetst. De geluidhinder wordt berekend aan de hand van de Europese dosismaat L_{den} . Deze dosismaat wordt weergegeven in dB. De waarde vertegenwoordigt het gemiddelde geluidsniveau over een etmaal.

Binnen de geluidszone van een weg dient de geluidsbelasting op de gevel van geluidsgevoelige bestemmingen aan bepaalde wettelijke normen te voldoen. De zonebreedte van wegen is afhankelijk van een binnen- of buitenstedelijke ligging van de weg en het aantal rijstroken van de weg en wordt gemeten uit de kant van de weg.

De ontwikkeling ligt binnen de wettelijke geluidszone van de rijksweg A28. De A28 is opgenomen op de Regeling geluidplafondkaart Milieubeheer (RGM), waardoor de bronnen onder hoofdstuk 11 van de Wet milieubeheer (Wm) vallen. Omdat het hier gaat om nieuwe geluidsgevoelige functies binnen de zone van wegen, dient getoetst te worden aan de normen van de Wgh. De broninformatie dient ontleend te worden aan het geluidregister zoals bedoeld in artikel 3.8 lid 2 en 3 van het Reken- en meetvoorschrift geluidhinder 2012 (RMG 2012).

Artikel 110g Wgh

Krachtens artikel 110g van de Wet geluidhinder mag het berekende geluidsniveau van het wegverkeer worden gecorrigeerd in verband met de verwachting dat motorvoertuigen in de toekomst stiller zullen worden. Voor wegen met een representatief te achten snelheid lager dan 70 km/h geldt een aftrek van 5 dB. Voor wegen met een representatief te achten snelheid van 70 km/h of hoger geldt een aftrek van 2 dB.

2.2. Nieuwe situaties

Voor de geluidsbelasting op de gevels van woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen binnen de wettelijke geluidszone van een weg, gelden bepaalde voorkeursgrenswaarden en maximale ontheffingswaarden. In bepaalde gevallen is vaststelling van een hogere waarde mogelijk. Hogere grenswaarden kunnen alleen worden verleend nadat is onderbouwd dat maatregelen om de geluidsbelasting op de gevel van geluidsgevoelige bestemmingen terug te dringen onvoldoende doeltreffend zijn, dan wel overwegende bezwaren ontmoeten van stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige, landschappelijke of financiële aard. Deze hogere grenswaarde mag de maximaal toelaatbare hogere waarde niet te boven gaan. De maximale ontheffingswaarde voor wegen is op grond van artikel 83 Wgh afhankelijk van de ligging van de bestemmingen (binnen- of buitenstedelijk). Bestemmingen met een binnenstedelijke ligging, maar binnen de geluidszone van een autosnelweg, worden bij het bepalen van de geluidszone voor die autosnelweg gerekend tot buitenstedelijk gebied, waarvoor een maximale ontheffingswaarde van 53 dB geldt. In onderstaande tabel zijn de voorkeursgrenswaarde en maximale ontheffingswaarde weergegeven.

Tabel 2.2 Relevante grenswaarden

	voorkeursgrenswaarde	maximale ontheffingswaarde
A28	48 dB	53 dB

De geluidswaarde binnen de geluidsgevoelige bestemmingen dient in alle gevallen te voldoen aan de normen uit het Bouwbesluit.

3. Berekeningsuitgangspunten

7

3.1. Rekenmethodiek en invoergegevens

Het akoestisch onderzoek is uitgevoerd volgens Standaard Rekenmethode II (SRM II) conform het Reken- en meetvoorschrift geluidhinder 2012. Het overdrachtsmodel is opgesteld in het softwareprogramma Geomilieu versie 2.30 van DGMR.

De geluidsbelasting als gevolg van wegverkeer hangt af van verschillende factoren. Voor een deel hebben deze factoren betrekking op verkeer en weg (geluidsafstraling); voor een ander deel op de omgeving van de weg (geluidsoverdracht). Hieronder volgt een korte omschrijving van de belangrijkste factoren.

3.2. Verkeersgegevens

Gegevens rijksweg A28

De gegevens van de rijksweg A28 zijn ontleend aan het geluidregister, zoals bedoeld in de Regeling geluid milieubeheer. In het geluidregister zijn gegevens opgenomen omtrent het aantal motorvoertuigen per categorie, de representatief te achten gemiddelde snelheid per categorie, de ligging van de bronregisterlijnen, het type wegdek, afschermdende objecten (zoals geluidsschermen), de breedte van de weg en de plafondcorrectiewaarde.

Op grond van de x-, y- en z-coördinaten van de bronregisterlijnen uit het geluidregister, is de ligging van de A28 in het overdrachtsmodel opgenomen.

In het geluidregister is opgenomen dat de A28 beschikt over geluidsreducerend asfalt in de vorm van enkellaags ZOAB. Met betrekking tot de in het onderzoek te hanteren rekensnelheden, dient uitgegaan te worden van representatief te achten rijsnelheden voor de verschillende type voertuigen. Voor de A28 is hiervoor in het geluidregister op de hoofdrijbaan een snelheid van 115 km/h voor lichte voertuigen en 100 km/h voor middelzware voertuigen en 90 km/h zware voertuigen opgenomen. De A28 voldoet hiermee aan het gestelde in artikel 3.5 lid 2 RMG 2012 (wettelijk toegestane aftrek in verband met het stiller worden van autobanden). Als gevolg hiervan wordt een wettelijke correctie van 1 dB toegepast op de wegdekcorrectiefactoren. Voorts is op basis van het geluidregister gerekend met een plafondcorrectiewaarde van 1,5 dB als bedoeld in de Regeling geluid milieubeheer. Dit betekent dat het geluidregister met betrekking tot de A28 uitgaat van de intensiteiten in 2008 opgehoogd met 1,5 dB.

Verder is, uitgaande van ZOAB, in overeenstemming met het gestelde in paragraaf 2.8 van bijlage III van het RMG 2012, uitgegaan van een bodemabsorptiefractie van 0,5 ter plaatse van de A28, met dien verstande dat in een strook van 5 m aan weerszijden van elke rijlijn gerekend wordt met een bodemabsorptiefractie van 0,0.

Alle invoergegevens zoals hierboven bedoeld zijn te raadplegen op het elektronisch geluidregister:
<http://www.rws.nl/geotool/geluidregister.aspx>.

3.3. Ruimtelijke gegevens

In de geluidsberekeningen is rekening gehouden met alle relevante gebouwde ruimtelijke objecten in de omgeving en de aanwezigheid van hard (bijvoorbeeld verhard oppervlak of water) of zacht (bijvoorbeeld zandgrond of grasland) bodemgebied. Tevens zijn de maaiveldfluctuaties en hoogteliggingen van ruimtelijke objecten meegenomen. De voor het gebied relevante rijlijnen en de bouwvlakken zijn in het model ingevoerd. In bijlage 2 wordt een overzicht gegeven van het rekenmodel en de invoergegevens.

Waarneempunten

De waarneemhoogten waarop de waarneempunten zijn gesitueerd is afhankelijk van de hoogte van de geluidsgevoelige objecten. Hiervoor is uitgegaan van een hoogte van 6 m, een bouwlaag met kap. Er is gerekend op de volgende waarneemhoogten; +1,5 m en +4,5 m.

Sectorhoek en reflecties

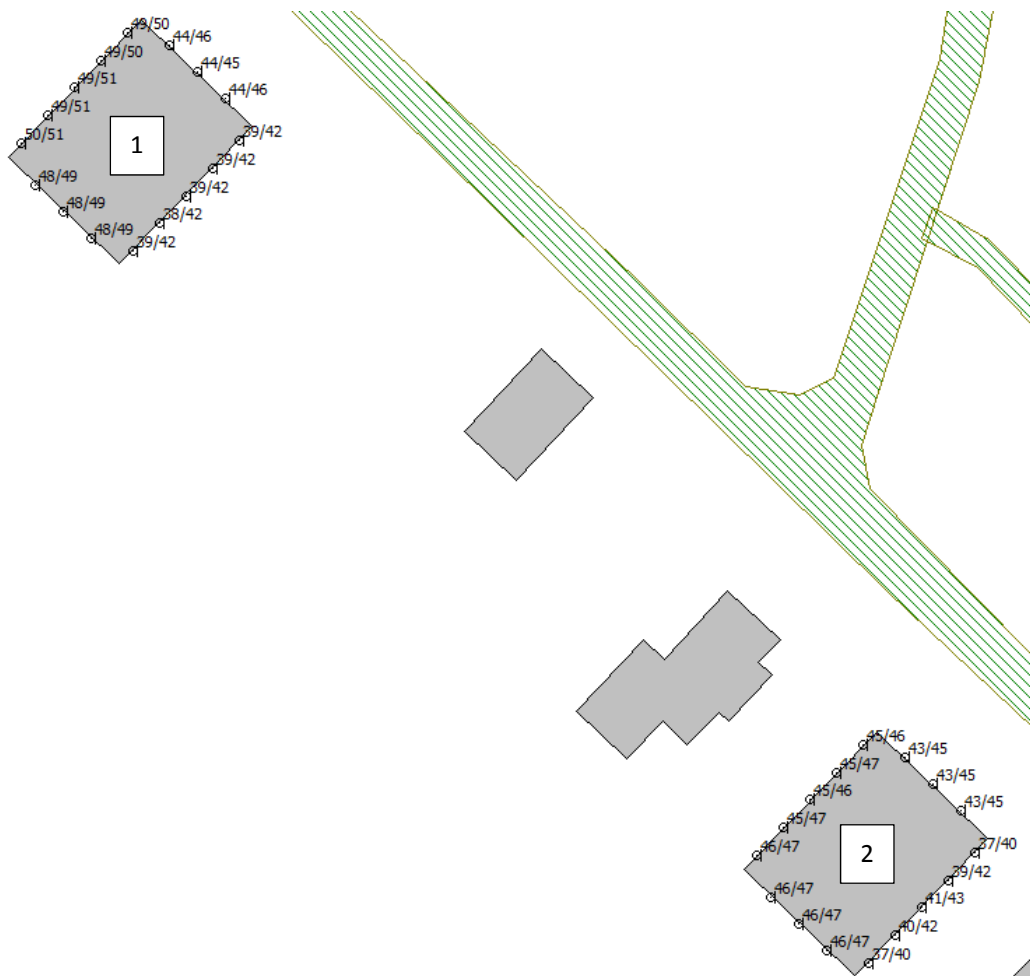
Het maximum aantal reflecties waarmee de berekeningen zijn uitgevoerd bedraagt 1 reflectie en een sectorhoek van 2° conform de aanbeveling van de projectgroep Vergelijkend Onderzoek Akoestische Bureaus (VOAB). In deze projectgroep VOAB zijn afspraken gemaakt om de onderlinge verschillen in rekenprogrammatuur te minimaliseren.

4.1. Rekenresultaten en beoordeling gezoneerde weg

Resultaten ten gevolge van het verkeer op de A28

De berekeningsresultaten zijn weergegeven in bijlage 3. De maximale geluidsbelasting ten gevolge van het verkeer op de A28 bedraagt maximaal 51 dB. Deze geluidsbelasting komt voor op plangebied 1, het gebied het dichtst bij de A28, zie figuur 4.1. Hierbij wordt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB overschreden maar de maximale ontheffingswaarde van 53 dB niet.

Ter plaatse van plangebied 2 bedraagt de maximale geluidsbelasting 47 dB. Hierbij wordt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet overschreden en is sprake van een aanvaardbaar akoestisch klimaat.



Figuur 4.1 Geluidsbelasting ten gevolge van de A28

Maatregelen ter reductie van de geluidsbelasting

Ten gevolge van het verkeer op de A28 wordt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB aan de gevel van 1 nieuwe woning overschreden. De geluidsbelasting op de gevels van de geluidsgevoelige bestemmingen kan worden gereduceerd door maatregelen aan de bron of in het overdrachtsgebied.

Er is een aantal maatregelen aan de bron denkbaar. De eerste mogelijkheid zou het beperken van de verkeersomvang, het wijzigen van de snelheid of van de samenstelling van het verkeer kunnen zijn. Gezien de functie van de weg als stroomweg, is het beperken van de verkeersomvang of het wijzigen van de samenstelling van het verkeer of de maximumsnelheid niet mogelijk/gewenst. Er zijn derhalve overwegende bezwaren van verkeers- en vervoerskundige aard.

Een andere maatregel aan de bron is het toepassen van een ander wegdektype. Op de A28 ligt reeds geluidsreducerend asfalt, namelijk ZOAB.

Maatregelen in het overdrachtsgebied zijn reeds aanwezig in de vorm van geluidsafschermende voorzieningen langs de rijksweg A28.

Geconcludeerd kan worden dat redelijkerwijs geen maatregelen mogelijk zijn om de geluidsbelasting te reduceren of dat maatregelen daartoe op overwegende bezwaren van stedenbouwkundige, landschappelijke, verkeerskundige, vervoerskundige of financiële aard stuiten.

4.2. Cumulatie

In de Wgh is aangegeven dat bij de besluitvorming rond hogere grenswaarden ook cumulatie in acht dient te worden genomen. Aangezien maar ten gevolge van één bron een hogere waarde nodig is kan cumulatie achterwege blijven.

Ten gevolge van het verkeer op de A28 wordt de voorkeursgrenswaarde op plangebied 1 overschreden maar de maximale ontheffingswaarde van 53 dB niet. Op het andere plangebied is sprake van een aanvaardbaar akoestisch klimaat.

Vanwege de overschrijding van de voorkeursgrenswaarde zijn mogelijke maatregelen om de geluidsbelasting te verminderen bekeken. Geconcludeerd kan worden dat verdere maatregelen niet mogelijk zijn vanwege financiële, stedenbouwkundige en verkeerskundige redenen. Er dient dan ook een besluit tot vaststelling van hogere waarden te worden voorbereid. Een overzicht van de hogere waarden staat in tabel 5.1.

Tabel 5.1 Ontheffingswaarden

	Aantal	Ontheffingswaarde (dB)	Bron
Plangebied 1	1 woning	51 dB	A28

Bijlage 1 Verkeersgegevens

Model: Akoestisch onderzoek
 Groep: (hoofdgroep)
 Lijst van Wegen, voor rekenmethode Wegverkeerslawaaï - RMW-2012

Naam	Omschr.	Wegdek	V(LV(D))	V(LV(A))	V(LV(N))	V(MV(D))	V(MV(A))	V(MV(N))	V(ZV(D))	V(ZV(A))	V(ZV(N))	Totaal aantal	%Int(D)	%Int(A)	%Int(N)
575520	28 / 158,774 / 159,713	W1	115	115	115	100	100	100	90	90	90	0,00	--	--	--
577237	28 / 160,050 / 160,093	W1	115	115	115	100	100	100	90	90	90	0,00	--	--	--
577383	28 / 159,714 / 159,795	W1	115	115	115	100	100	100	90	90	90	0,00	--	--	--
578203	28 / 159,713 / 159,714	W1	115	115	115	100	100	100	90	90	90	0,00	--	--	--
578840	28 / 157,814 / 158,774	W1	115	115	115	100	100	100	90	90	90	0,00	--	--	--
579415	28 / 157,815 / 159,907	W1	115	115	115	100	100	100	90	90	90	0,00	--	--	--
579829	28 / 159,819 / 160,146	W0	65	65	65	65	65	65	65	65	65	0,00	--	--	--
582534	28 / 159,819 / 160,146	W0	80	80	80	80	80	80	75	75	75	0,00	--	--	--
582535	28 / 159,819 / 160,146	W0	50	50	50	50	50	50	50	50	50	0,00	--	--	--
584066	28 / 160,093 / 162,041	W1	115	115	115	100	100	100	90	90	90	0,00	--	--	--
584604	28 / 159,714 / 159,819	W0	80	80	80	80	80	80	75	75	75	0,00	--	--	--
587059	28 / 159,907 / 160,255	W1	115	115	115	100	100	100	90	90	90	0,00	--	--	--
587999	28 / 159,714 / 159,819	W0	80	80	80	80	80	80	75	75	75	0,00	--	--	--
591010	28 / 160,563 / 160,564	W0	50	50	50	50	50	50	50	50	50	0,00	--	--	--
593916	28 / 159,795 / 160,050	W1	115	115	115	100	100	100	90	90	90	0,00	--	--	--
597566	28 / 160,029 / 160,093	W0	80	80	80	80	80	80	75	75	75	0,00	--	--	--
597713	28 / 159,652 / 160,029	W0	50	50	50	50	50	50	50	50	50	0,00	--	--	--
599985	28 / 159,652 / 160,029	W0	50	50	50	50	50	50	50	50	50	0,00	--	--	--
600111	28 / 159,652 / 160,029	W0	65	65	65	65	65	65	65	65	65	0,00	--	--	--

Wegen

Model: Akoestisch onderzoek
 Groep: (hoofdgroep)
 Lijst van Wegen, voor rekenmethode Wegverkeerslawaaai - RMW-2012

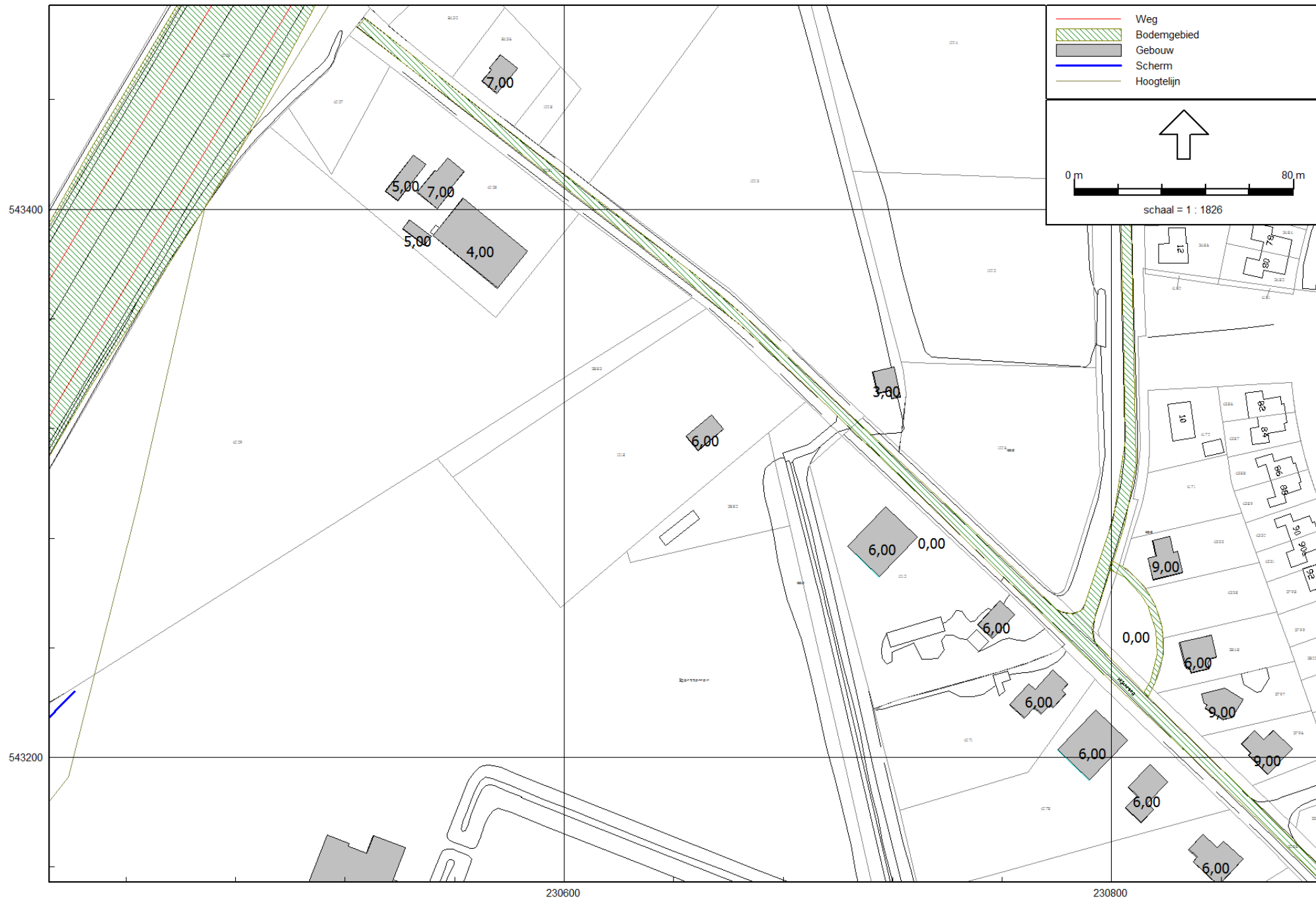
Naam	%LV(D)	%LV(A)	%LV(N)	%MV(D)	%MV(A)	%MV(N)	%ZV(D)	%ZV(A)	%ZV(N)	LV(D)	LV(A)	LV(N)	MV(D)	MV(A)	MV(N)	ZV(D)	ZV(A)	ZV(N)
575520	--	--	--	--	--	--	--	--	--	1206,76	522,28	177,74	82,28	19,30	12,68	92,30	27,69	28,86
577237	--	--	--	--	--	--	--	--	--	1075,41	485,66	162,12	64,52	15,40	11,02	73,57	21,19	25,23
577383	--	--	--	--	--	--	--	--	--	1075,41	485,66	162,12	64,52	15,40	11,02	73,57	21,19	25,23
578203	--	--	--	--	--	--	--	--	--	1206,76	522,28	177,74	82,28	19,30	12,68	92,30	27,69	28,86
578840	--	--	--	--	--	--	--	--	--	1206,76	522,28	177,74	82,28	19,30	12,68	92,30	27,69	28,86
579415	--	--	--	--	--	--	--	--	--	1136,22	585,63	149,43	74,50	18,80	18,84	82,49	28,41	35,33
579829	--	--	--	--	--	--	--	--	--	124,77	61,92	20,57	17,36	4,69	1,98	18,27	7,59	4,39
582534	--	--	--	--	--	--	--	--	--	124,77	61,92	20,57	17,36	4,69	1,98	18,27	7,59	4,39
582535	--	--	--	--	--	--	--	--	--	124,77	61,92	20,57	17,36	4,69	1,98	18,27	7,59	4,39
584066	--	--	--	--	--	--	--	--	--	1258,49	546,75	193,75	72,08	17,00	13,37	89,75	24,50	26,12
584604	--	--	--	--	--	--	--	--	--	124,77	61,92	20,57	17,36	4,69	1,98	18,27	7,59	4,39
587059	--	--	--	--	--	--	--	--	--	1136,22	585,63	149,43	74,50	18,80	18,84	82,49	28,41	35,33
587999	--	--	--	--	--	--	--	--	--	124,77	61,92	20,57	17,36	4,69	1,98	18,27	7,59	4,39
591010	--	--	--	--	--	--	--	--	--	94,96	46,94	16,42	14,41	3,28	2,75	15,19	6,65	4,02
593916	--	--	--	--	--	--	--	--	--	1075,41	485,66	162,12	64,52	15,40	11,02	73,57	21,19	25,23
597566	--	--	--	--	--	--	--	--	--	180,84	82,98	39,32	7,70	2,95	1,03	10,74	4,42	1,75
597713	--	--	--	--	--	--	--	--	--	180,84	82,98	39,32	7,70	2,95	1,03	10,74	4,42	1,75
599985	--	--	--	--	--	--	--	--	--	180,84	82,98	39,32	7,70	2,95	1,03	10,74	4,42	1,75
600111	--	--	--	--	--	--	--	--	--	180,84	82,98	39,32	7,70	2,95	1,03	10,74	4,42	1,75

Bijlage 2 Invoergegevens

Rapport: Lijst van model eigenschappen
 Model: Akoestisch onderzoek

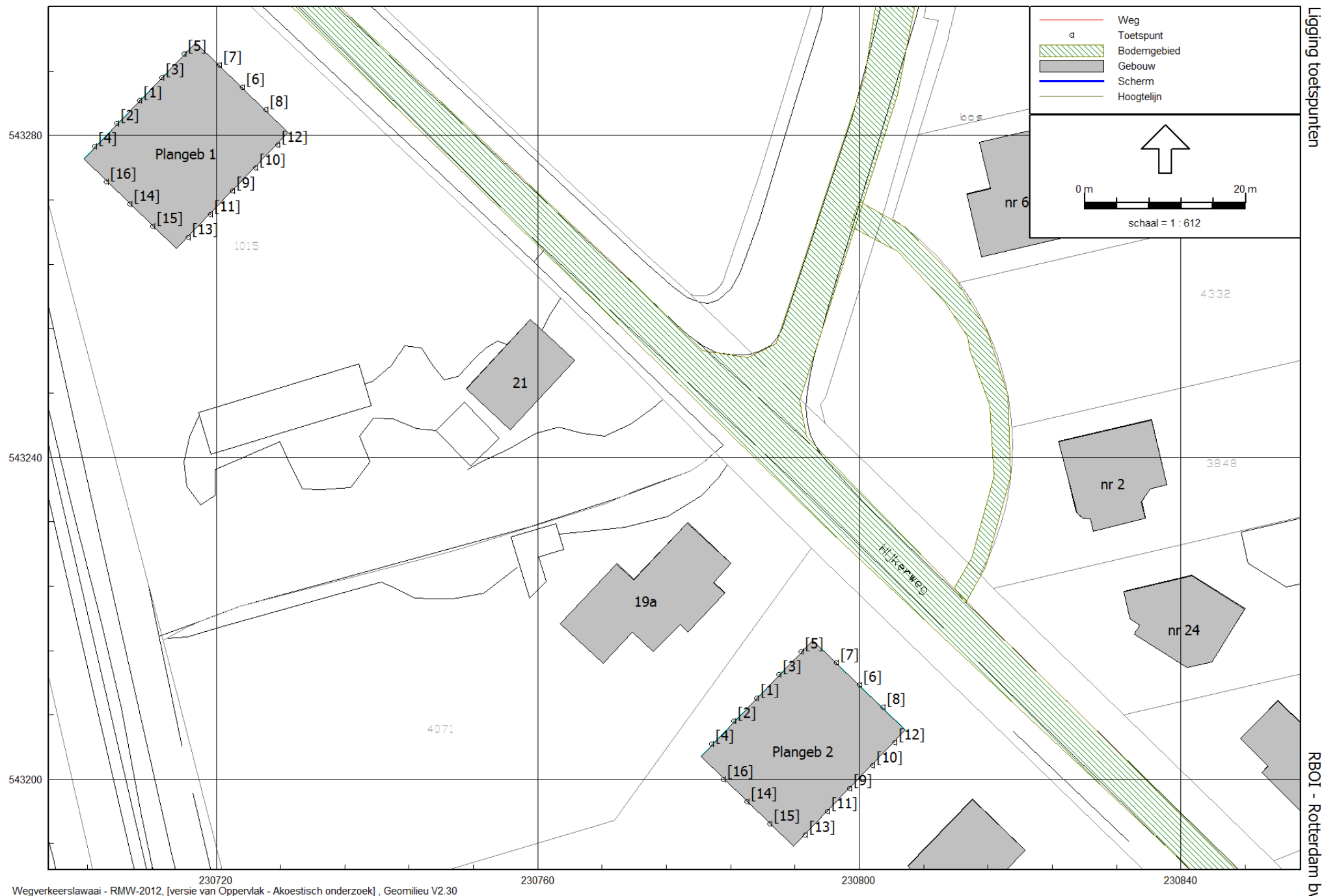
Model eigenschap

Omschrijving	Akoestisch onderzoek
Verantwoordelijke	rsondorp
Rekenmethode	RMW-2012
Aangemaakt door	rsondorp op 7-11-2013
Laatst ingezien door	rsondorp op 12-11-2013
Model aangemaakt met	Geomilieu V2.30
Standaard maaiveldhoogte	0
Rekenhoogte contouren	4
Detailniveau toetspunt resultaten	Groepsresultaten
Detailniveau resultaten grids	Groepsresultaten
Standaard bodemfactor	1,00
Zichthoek [grd]	2
Geometrische uitbreiding	Volledige 3D analyse
Meteorologische correctie	Conform standaard
C0 waarde	3,50
Maximum aantal reflecties	1
Reflectie in woonwijken schermen	Ja
Aandachtsgebied	--
Max. refl.afstand van bron	--
Max. refl.afstand van rekenpunt	--
Luchtdemping	Conform standaard
Luchtdemping [dB/km]	0,00; 0,00; 1,00; 2,00; 4,00; 10,00; 23,00; 58,00



Model: Akoestisch onderzoek
 Groep: (hoofdgroep)
 Lijst van Rekenpunten, voor rekenmethode Wegverkeerslawaaï - RMW-2012

Omschr.	Hoogte A	Hoogte B	Hoogte C	Hoogte D	Hoogte E	Hoogte F	Gevel
[1]	1,50	4,50	--	--	--	--	Ja
[2]	1,50	4,50	--	--	--	--	Ja
[3]	1,50	4,50	--	--	--	--	Ja
[4]	1,50	4,50	--	--	--	--	Ja
[5]	1,50	4,50	--	--	--	--	Ja
[6]	1,50	4,50	--	--	--	--	Ja
[7]	1,50	4,50	--	--	--	--	Ja
[8]	1,50	4,50	--	--	--	--	Ja
[9]	1,50	4,50	--	--	--	--	Ja
[10]	1,50	4,50	--	--	--	--	Ja
[11]	1,50	4,50	--	--	--	--	Ja
[12]	1,50	4,50	--	--	--	--	Ja
[13]	1,50	4,50	--	--	--	--	Ja
[14]	1,50	4,50	--	--	--	--	Ja
[15]	1,50	4,50	--	--	--	--	Ja
[16]	1,50	4,50	--	--	--	--	Ja
[1]	1,50	4,50	--	--	--	--	Ja
[2]	1,50	4,50	--	--	--	--	Ja
[3]	1,50	4,50	--	--	--	--	Ja
[4]	1,50	4,50	--	--	--	--	Ja
[5]	1,50	4,50	--	--	--	--	Ja
[6]	1,50	4,50	--	--	--	--	Ja
[7]	1,50	4,50	--	--	--	--	Ja
[8]	1,50	4,50	--	--	--	--	Ja
[9]	1,50	4,50	--	--	--	--	Ja
[10]	1,50	4,50	--	--	--	--	Ja
[11]	1,50	4,50	--	--	--	--	Ja
[12]	1,50	4,50	--	--	--	--	Ja
[13]	1,50	4,50	--	--	--	--	Ja
[14]	1,50	4,50	--	--	--	--	Ja
[15]	1,50	4,50	--	--	--	--	Ja
[16]	1,50	4,50	--	--	--	--	Ja



Bijlage 3 Rekenresultaten

Rapport: Resultatentabel
 Model: Akoestisch onderzoek
 LAeq totaalresultaten voor toetspunten
 Groep: A28
 Groepsreductie: Ja

Naam			
Toetspunt	Omschrijving	Hoogte	Lden
woning 1_B	[4]	4,50	51
woning 1_B	[2]	4,50	51
woning 1_B	[1]	4,50	51
woning 1_B	[3]	4,50	50
woning 1_B	[5]	4,50	50
woning 1_A	[4]	1,50	50
woning 1_B	[16]	4,50	49
woning 1_A	[2]	1,50	49
woning 1_B	[14]	4,50	49
woning 1_B	[15]	4,50	49
woning 1_A	[1]	1,50	49
woning 1_A	[3]	1,50	49
woning 1_A	[5]	1,50	49
woning 1_A	[16]	1,50	48
woning 1_A	[14]	1,50	48
woning 1_A	[15]	1,50	48
woning 2_B	[4]	4,50	47
woning 2_B	[16]	4,50	47
woning 2_B	[14]	4,50	47
woning 2_B	[15]	4,50	47
woning 2_B	[2]	4,50	47
woning 2_B	[3]	4,50	47
woning 2_B	[1]	4,50	46
woning 2_B	[5]	4,50	46
woning 1_B	[7]	4,50	46
woning 2_A	[16]	1,50	46
woning 2_A	[4]	1,50	46
woning 2_A	[14]	1,50	46
woning 1_B	[8]	4,50	46
woning 2_A	[15]	1,50	46
woning 1_B	[6]	4,50	45
woning 2_A	[3]	1,50	45
woning 2_B	[8]	4,50	45
woning 2_A	[2]	1,50	45
woning 2_B	[6]	4,50	45
woning 2_B	[7]	4,50	45
woning 2_A	[5]	1,50	45
woning 2_A	[1]	1,50	45
woning 1_A	[8]	1,50	44
woning 1_A	[7]	1,50	44
woning 1_A	[6]	1,50	44
woning 2_A	[7]	1,50	43
woning 2_A	[6]	1,50	43
woning 2_A	[8]	1,50	43
woning 2_B	[9]	4,50	43
woning 1_B	[13]	4,50	42
woning 1_B	[10]	4,50	42
woning 1_B	[9]	4,50	42
woning 1_B	[12]	4,50	42

Alle getoonde dB-waarden zijn A-gewogen

Rapport: Resultatentabel
 Model: Akoestisch onderzoek
 LAeq totaalresultaten voor toetspunten
 Groep: A28
 Groepsreductie: Ja

Naam

Toetspunt	Omschrijving	Hoogte	Lden
woning 2_B	[11]	4,50	42
woning 2_B	[10]	4,50	42
woning 1_B	[11]	4,50	42
woning 2_A	[9]	1,50	41
woning 2_B	[12]	4,50	40
woning 2_B	[13]	4,50	40
woning 2_A	[11]	1,50	40
woning 1_A	[10]	1,50	39
woning 1_A	[13]	1,50	39
woning 1_A	[12]	1,50	39
woning 1_A	[9]	1,50	39
woning 2_A	[10]	1,50	39
woning 1_A	[11]	1,50	38
woning 2_A	[12]	1,50	37
woning 2_A	[13]	1,50	37

Inhoudsopgave

REGELS	3
Hoofdstuk 1 INLEIDENDE REGELS	4
Artikel 1 Begrippen	4
Artikel 2 Wijze van meten	9
Hoofdstuk 2 BESTEMMINGSREGELS	10
Artikel 3 Wonen	10
Artikel 4 Waarde - Archeologie 2	16
Hoofdstuk 3 ALGEMENE REGELS	18
Artikel 5 Anti-dubbeltelbepaling	18
Artikel 6 Algemene gebruiksregels	19
Artikel 7 Algemene afwijkingsregels	20
Artikel 8 Overige regels	21
Hoofdstuk 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS	22
Artikel 9 Overgangsrecht	22
Artikel 10 Slotregel	23
BIJLAGE BIJ DE REGELS	25
Bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten	26

Hoofdstuk 1 INLEIDENDE REGELS

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan Beilen - Hijkerweg 19-21 met identificatienummer NL.IMRO.1731.HijkerwegBEI-VOO1 van de gemeente Midden-Drenthe;

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbijhorende bijlage;

1.3 aan- of uitbouw:

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

1.4 aanduiding:

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

1.5 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.6 aan-huis-verbonden bedrijfsactiviteiten

het verlenen van diensten c.q. het uitoefenen van ambachtelijke - geheel of overwegend door middel van handwerk uit te oefenen - bedrijvigheid, waarvan de aard, omvang en uitstraling zodanig zijn, dat de activiteiten in de (bedrijfs- of dienst)woning en/of de daarbij behorende bijgebouwen, met behoud van de woonfunctie ter plaatse, kunnen worden uitgeoefend;

1.7 aan-huis-verbonden beroep

het beroep van accountant, administratieconsulent, advocaat, apotheker, architect, assurantiebemiddelaar, belastingconsulent, bouwkundig architect, dierenarts, fysiotherapeut, gerechtsdeurwaarder, huisarts, interieurarchitect, logopedist, makelaar in onroerend goed, medisch specialist, notaris, oefentherapeut, organisatieadviseur, raadgevend ingenieur, registeraccountant, specialist, tandarts, tandartsspecialist, tuin- en landschapsarchitect, verloskundige, dan wel een naar de aard daarmee gelijk te stellen beroep, dat in combinatie met de (bedrijfs)woonfunctie, als hoofdfunctie kan worden uitgeoefend in een hoofdgebouw en/of bijgebouw(en) dat is (die zijn) bestemd voor het wonen;

1.8 achtererf:

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

1.9 archeologische waarden

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

1.10 bed and breakfast

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

1.11 bebouwing:

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

1.12 bedrijf:

een onderneming waarbij het accent ligt op het vervaardigen, bewerken, installeren, inzamelen en verhandelen van goederen, waarbij eventueel detailhandel uitsluitend plaatsvindt als ondergeschikt onderdeel van de onderneming in de vorm van verkoop dan wel levering van ter plaatse vervaardigde, bewerkte of herstelde goederen dan wel goederen die in rechtstreeks verband staan met de uitgeoefende handelingen;

1.13 bestaand bij gebruiksvoorschriften / bestemmingsbepalingen:

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

1.14 bestaand bouwwerk:

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

1.15 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.16 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.17 geluidsgevoelige functies

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

1.18 geluidsgevoelige objecten

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

1.19 bijgebouw:

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

1.20 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;

1.21 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.22 bouwperceel:

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

1.23 bouwvlak:

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

1.24 bouwwerk:

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

1.25 dak:

iedere bovenbeëindiging van een gebouw;

1.26 detailhandel:

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

1.27 gebouw:

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

1.28 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;

1.29 huishouden:

een alleenstaande, dan wel twee of meer personen, die een duurzame gemeenschappelijke huishouding voeren of willen voeren;

1.30 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, voor zover geen bouwwerk zijnde, dat geheel of ten dele blijvend kan worden gebruikt voor recreatief dag- en/of nachtverblijf;

1.31 mantelzorg:

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

1.32 overig bouwwerk:

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

1.33 overkapping:

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

1.34 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;

1.35 prostitutie:

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander persoon tegen vergoeding;

1.36 seksinrichting:

de 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 seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een prostitutiebedrijf, alsmede een erotische massagesalon, een seksbioscoop, een seksautomatenhal, een sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.37 standplaats:

een kavel, bestemd voor het plaatsen van een woonwagen, waarop voorzieningen aanwezig zijn die op het leidingnet van de openbare nutsbedrijven, andere instellingen of van gemeenten kunnen worden aangesloten;

1.38 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);

1.39 voorgevelrooilijn:

de voorgevelrooilijn is:

- a. langs een wegzijde met een regelmatige of nagenoeg regelmatige ligging van de voorgevels van de bestaande bebouwing;
 - de evenwijdig aan de as van de weg gelegen lijn, welke, zoveel mogelijk aansluitend aan de ligging van de voorgevels van de bestaande bebouwing, een zoveel mogelijk gelijkmatig beloop van de rooilijn overeenkomstig de richting van de weg geeft;
- b. langs een wegzijde waarlangs geen bebouwing als onder a bedoeld aanwezig is en waarlangs mag worden gebouwd:
 - bij een wegbreedte van ten minste 15 meter, de lijn gelegen op 15 meter uit de as van de weg;
 - bij een wegbreedte geringer dan 10 meter, de lijn gelegen op 10 meter

uit de as van de weg.

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

1.40 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;

1.41 vrijstaande (hoofd)bebouwing:

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

1.42 woning:

een complex van ruimten dat dient voor de zelfstandige huisvesting van één afzonderlijk huishouden.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 afstand tot de grens van een bouwperceel:

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

2.2 bebouwd oppervlak van een bouwperceel:

de oppervlakte van alle op een bouwperceel aanwezige bouwwerken tezamen;

2.3 breedte, diepte c.q. lengte van een bouwwerk:

tussen de buitenwerkse hoofdgevelvlakken en/of de harten van gemeenschappelijke scheidingsmuren;

2.4 de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

(dakhellingregels zijn niet van toepassing op de horizontale gedeelten van afgeknotte daken, de bovenste dakvlakken van mansarde kappen en op dakvlakken welke niet evenwijdig aan de noklijn zijn gelegen)

2.5 de bouwhoogte van een bouwwerk:

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

2.6 de goothoogte van een bouwwerk:

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

2.7 de inhoud van een bouwwerk:

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

2.8 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;

ondergeschikte bouwdelen

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

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

buiten beschouwing gelaten.

Hoofdstuk 2 BESTEMMINGSREGELS

Artikel 3 Wonen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, al dan niet in combinatie met aan huis verbonden beroepen;

met daaraan ondergeschikt:

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

met de daarbij behorende:

- f. tuinen, erven en terreinen;

3.2 Bouwregels

3.2.1 Hoofdgebouwen

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

- a. de hoofdgebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- b. de voorgevel van het hoofdgebouw dient in de naar de weg gekeerde bouwgrens te worden gebouwd;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand' dient een hoofdgebouw vrijstaand te worden gebouwd;
- d. de diepte van een hoofdgebouw bedraagt ten hoogste 15 m;
- e. de breedte van een hoofdgebouw bedraagt ten hoogste 12 m;
- f. de dakhelling bedraagt ten minste 30° en ten hoogste 60°;
- g. de goothoogte van een hoofdgebouw bedraagt ten hoogste wat is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m), maximum goothoogte (m)';
- h. de bouwhoogte van een hoofdgebouw bedraagt ten hoogste wat is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m), maximum goothoogte (m)';

3.2.2 Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij hoofdgebouwen

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

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

- bedragen;
2. onverminderd het bepaalde onder a de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen, aangebouwde bijgebouwen en aangebouwde overkappingen maximaal 80% van het oppervlak van het hoofdgebouw mag bedragen;
 3. onverminderd het bepaalde onder 1 en 2 de oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen maximaal 85 m² mag bedragen;
- b. indien de oppervlakte van het hoofdgebouwen kleiner is dan 63 m² mag de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen, aangebouwde bijgebouwen en aangebouwde overkappingen maximaal 50% van het achtererf bedragen met een maximum van 50 m²;
- c. de breedte van een aan- en uitbouw, aangebouwd bijgebouw of aangebouwde overkapping naast het hoofdgebouw mag maximaal de helft van de breedte van de voorgevel van het hoofdgebouw bedragen met een maximum van 7,5 m. Indien het hoofdgebouw in de voorgevel smaller is dan 7 m, mag de breedte van een aan- of uitbouw, aangebouwd bijgebouw of aangebouwde overkapping maximaal 3,5 m bedragen;
- d. de bouwhoogte van platte aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mag maximaal 3 m bedragen;
- e. de goothoogte van aan- en uitbouwen, aangebouwde bijgebouwen en aangebouwde overkappingen bedraagt maximaal de goothoogte van het hoofdgebouw, met dien verstande dat de goothoogte maximaal 3,3 m mag bedragen;
- f. de bouwhoogte van aan- of uitbouwen, aangebouwde bijgebouwen en aangebouwde overkappingen mag maximaal 7 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte minimaal 1 m lager is dan de bouwhoogte van het hoofdgebouw;
- g. de goot- en boeihoogte van vrijstaande bijgebouwen en overkappingen mogen maximaal 3 m bedragen;
- h. de bouwhoogte van vrijstaande bijgebouwen en overkappingen mag maximaal 6,6 m bedragen;
- i. een erker mag de bouwgrens/bouwvlak/voorgevelrooilijn overschrijden, mits de afstand van de voorgevel van de erker tot de perceelsgrens minimaal 3,5 m bedraagt;
- j. de breedte van de erker mag, buitenwerks gemeten, maximaal 50% van de breedte van de gevel van het hoofdgebouw waarin de erker wordt geplaatst, bedragen;
- k. de diepte van de erker mag, buitenwerks gemeten, maximaal 1,5 m bedragen;
- l. de bouwhoogte van de erker mag maximaal 3 m bedragen;
- m. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen dienen op de zijdelingse perceelgrens, dan wel op een afstand van minimaal 1 m hiervan te worden gebouwd;
- n. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen dienen te worden gebouwd op een afstand van minimaal 1 m achter het verlengde van de voorgevel en bij hoekwoningen bovendien op een afstand van minimaal 1 m achter het verlengde van de voorgevel van het naastliggende perceel, tenzij in het bestemmingsplan anders is aangegeven;

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

3.2.3 Overige bouwwerken

Voor het bouwen van overige bouwwerken, geen overkapping zijnde, gelden de volgende regels:

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

3.3 Nadere eisen

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

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

3.4 Afwijken van de bouwregels

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

- a. lid 3.2.2, sub b, met dien verstande dat per woning de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen maximaal 70 m² mag bedragen, indien een medische indicatie of mantelzorg daartoe aanleiding geeft;
- b. lid 3.2.2, sub g en h, voor het verhogen van de gegeven goot- en bouwhoogten tot niet meer dan 10% van die hoogtes.

3.5 Specifieke gebruiksregels

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

- a. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor zelfstandige bewoning;
- b. het gebruik van een hoofdgebouw inclusief aan- en uitbouw en aangebouwd bijgebouw voor meer dan één woning;
- c. het gebruik van gronden en bouwwerken in combinatie met bedrijfsdoeleinden anders dan een aan huis verbonden beroep;

- d. het gebruik van de gronden en bouwwerken in combinatie met een aan huis verbonden beroep, met dien verstande dat de uitoefening van een aan huis verbonden beroep uitsluitend is toegestaan voor zover de woonfunctie in overwegende mate blijft gehandhaafd en er geen ernstige hinder of afbreuk aan het woonmilieu wordt gedaan en dat voldoet aan de volgende voorwaarden:
 - 1. de woonfunctie moet in ruimtelijke en visuele zin primair blijven;
 - 2. aan huis verbonden activiteiten ten behoeve van het beroep mogen uitsluitend inpandig worden verricht;
 - 3. maximaal 30% van de oppervlakte van hoofd- en bijgebouwen mag worden gebruikt voor de aan huis verbonden activiteiten ten behoeve van het beroep met een maximum van 45 m²;
 - 4. degene die de gebruiker is van de woning moet ook degene zijn die het aan huis verbonden beroep uitoefent;
 - 5. de ruimtelijke uitstraling van de activiteiten moet qua aard, omvang en intensiteit verenigbaar zijn met het karakter van de omringende woonomgeving;
 - 6. behoudens een beperkte verkoop in het klein, in direct verband met het aan huis verbonden beroep, mag geen detailhandel plaatsvinden;
 - 7. het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de verkeersafwikkelingen de parkeersituatie ter plaatse; ten aanzien van het laatste geldt als uitgangspunt dat er dient te worden geparkeerd op eigen terrein;
- e. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel;
- f. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van bed en breakfast.

3.6 Afwijken van de gebruiksregels

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

- a. lid 3.5, sub c in die zin dat gronden en bouwwerken worden gebruikt ten behoeve van aan huis verbonden bedrijfsactiviteiten, met dien verstande dat de uitoefening van een aan huis verbonden bedrijf uitsluitend is toegestaan voor zover de woonfunctie in overwegende mate blijft gehandhaafd en er geen ernstige hinder of afbreuk aan het woonmilieu wordt gedaan en dat voldoet aan de volgende voorwaarden:
 - 1. de woonfunctie moet in ruimtelijke en visuele zin primair blijven;
 - 2. de aan huis verbonden activiteiten ten behoeve van het bedrijf mogen uitsluitend inpandig worden verricht;
 - 3. maximaal 30% van de oppervlakte van hoofd- en bijgebouwen mag worden gebruikt voor de aan huis verbonden activiteiten ten behoeve van het bedrijf met een maximum van 45 m²;
 - 4. degene die de gebruiker is van de woning moet ook degene zijn die het aan huis verbonden bedrijf uitoefent;
 - 5. de ruimtelijke uitstraling van de activiteiten moet qua aard, omvang en

- intensiteit verenigbaar zijn met het karakter van de omringende woonomgeving;
6. het gebruik levert geen ernstige hinder op voor het woonmilieu, dan wel doet geen afbreuk aan het woonkarakter van de wijk of de buurt;
 7. van deze afwijkingsbevoegdheid wordt geen gebruik gemaakt ten behoeve van bedrijven die vergunningsplichtig of meldingsplichtig zijn krachtens de milieuwetgeving;
 8. bedrijfsactiviteiten zijn bovendien uitsluitend toegestaan voor zover deze voorkomen in, dan wel naar de aard en de invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen zijn met de bedrijven categorie 1 en 2 van de in de bijlage opgenomen Staat van bedrijfsactiviteiten;
 9. behoudens een beperkte verkoop in het klein, in direct verband met het aan huis verbonden bedrijf, mag geen detailhandel plaatsvinden;
 10. het gebruik zal geen nadelige invloed hebben op de verkeersafwikkeling en de parkeersituatie ter plaatse; ten aanzien van het laatste geldt als uitgangspunt dat er dient te worden geparkeerd op eigen terrein;
- b. lid 3.5, sub f in die zin dat gronden en bouwwerken worden gebruikt ten behoeve van bed and breakfast, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
1. de bed and breakfast moet plaatsvinden binnen de bestaande bebouwing en mag zowel in hoofdgebouw als bijgebouw worden gerealiseerd. Er wordt uitgegaan van een al bestaande entree;
 2. in een bijgebouw mogen voor de bed and breakfastfunctie uitsluitend slaapplekken met sanitaire voorzieningen worden gerealiseerd. Hieraan gekoppeld, moet in het hoofdgebouw een ontbijtruimte en mag een eventuele woonkamer worden gerealiseerd;
 3. het bijgebouw moet in de directe nabijheid van het hoofdgebouw staan en een duidelijke relatie hebben met het hoofdgebouw;
 4. de uiterlijke kenmerken van het hoofdgebouw moeten behouden blijven. Er mogen geen uiterlijke kenmerken aan de woning worden toegevoegd;
 5. er mogen maximaal drie bed and breakfasteenheden worden gerealiseerd;
 6. er mag geen keukenblok in de bed and breakfasteenheden worden gemaakt;
 7. het parkeren voor de bed and breakfast moet op eigen erf plaatsvinden;
 8. er mag geen extra inrit worden aangelegd in verband met de vestiging van bed and breakfast;
 9. de vestiging van bed and breakfast is alleen toegestaan aan een verkeersontsluiting van voldoende omvang;
 10. er is geen sprake van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
 11. er mag geen onevenredige afbreuk worden gedaan aan de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

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

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

bevoegd gezag (omgevingsvergunning) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:

1. het aanleggen van verharding voor de naar de weg gekeerde gevels van gebouwen, met uitzondering van een oprit voor motorvoertuigen met een breedte van ten hoogste 4 m.
- b. De onder sub a. bedoelde vergunning is niet vereist voor werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die:
 1. reeds in uitvoering zijn ten tijde van het van kracht worden van het plan;
 2. het normale onderhoud en/of gebruik betreffen;
 3. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

Artikel 4 Waarde - Archeologie 2

4.1 Bestemmingsomschrijving

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

4.2 Bouwregels

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

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

4.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen waarmee kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 4.2, sub a. voor de overlegging van het aldaar genoemd archeologische rapport indien naar hun oordeel de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie voldoende is vastgesteld. De woorden 'het rapport als bedoeld onder sub a.' dienen in dat geval te worden gelezen als 'andere beschikbare informatie'.

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

- a. Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het bevoegd gezag (omgevingsvergunning) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden met een oppervlakte van meer dan 1.000 m² uit te voeren, zulks ongeacht het bepaalde in de regels bij de andere op deze gronden van toepassing zijnde bestemmingen:

1. het ontgronden, afgraven, egaliseren, mengen, diepploegen, ontginnen en/of anderszins ingrijpend wijzigen van de bodemstructuur dieper dan 30 cm;
 2. het graven en/of baggeren van sloten, vaarten en andere watergangen dieper dan 30 cm;
 3. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en drainage en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur dieper dan 30 cm;
 4. het rooien van bomen en/of houtgewas, waarbij stobben worden verwijderd op meer dan 30 cm diepte;
- b. De onder sub a. bedoelde vergunning is niet vereist voor werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden:
1. die plaatsvinden in of op gronden waarvan op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat er zich ter plekke geen archeologische waarden bevinden;
 2. die reeds in uitvoering zijn ten tijde van het van kracht worden van het plan;
 3. die het normale onderhoud betreffen;
 4. die mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning;
 5. die op archeologisch onderzoek zijn gericht.
- c. De in onder sub a. genoemde vergunning kan slechts worden verleend indien de plaats waar de werken en/of werkzaamheden zullen worden uitgevoerd voldoende archeologisch is onderzocht en er een deskundigenadvies is ingewonnen, vaststaat dat geen onevenredige afbreuk aan de archeologische en cultuurhistorische waarden wordt gedaan, dan wel dat afdoende maatregelen zijn getroffen tot behoud of ontwikkeling van die waarden en eventuele bodemvondsten naar elders zijn overgebracht.

4.5 Wijzigingsbevoegdheid

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

Hoofdstuk 3 ALGEMENE REGELS**Artikel 5 Anti-dubbeltelbepaling**

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

Artikel 6 Algemene gebruiksregels

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

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

Artikel 7 Algemene afwijkingsregels

7.1 Afwijkingsbevoegdheid

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

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

7.1.1 Toetsingscriteria

De onder lid 7.1 bedoelde omgevingsvergunning mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van:

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

Artikel 8 Overige regels

8.1 Afstemming welstand

Voor zover de regels in het bestemmingsplan met betrekking tot:

- a. de voorgeschreven goothoogte en bouwhoogte;
- b. de plaatsing op het bouwperceel:
ruimte bieden voor verschillende mogelijkheden voor het realiseren van gebouwen, is deze ruimte tevens bedoeld voor het kunnen stellen van voorwaarden op basis van de in artikel 12a van de Woningwet aangegeven welstandscriteria, mits:
 1. de goot- en bouwhoogte van gebouwen met niet meer dan 25% afwijken van de toegestane goot- en bouwhoogte;
 2. de binnen de regels te realiseren oppervlakte niet wordt verminderd.

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

8.2 Uitsluiting aanvullende werking Bouwverordening

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

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

Hoofdstuk 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Artikel 9 Overgangsrecht

9.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan 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 het bepaalde in sublid a. een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in sublid a. met maximaal 10%.
- c. Sublid 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.

9.2 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in sublid 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 sublid a., na het tijdstip van 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. Sublid a. is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 10 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan Beilen - Hijkerweg 19-21,

Behorend bij het besluit van ...

Bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten

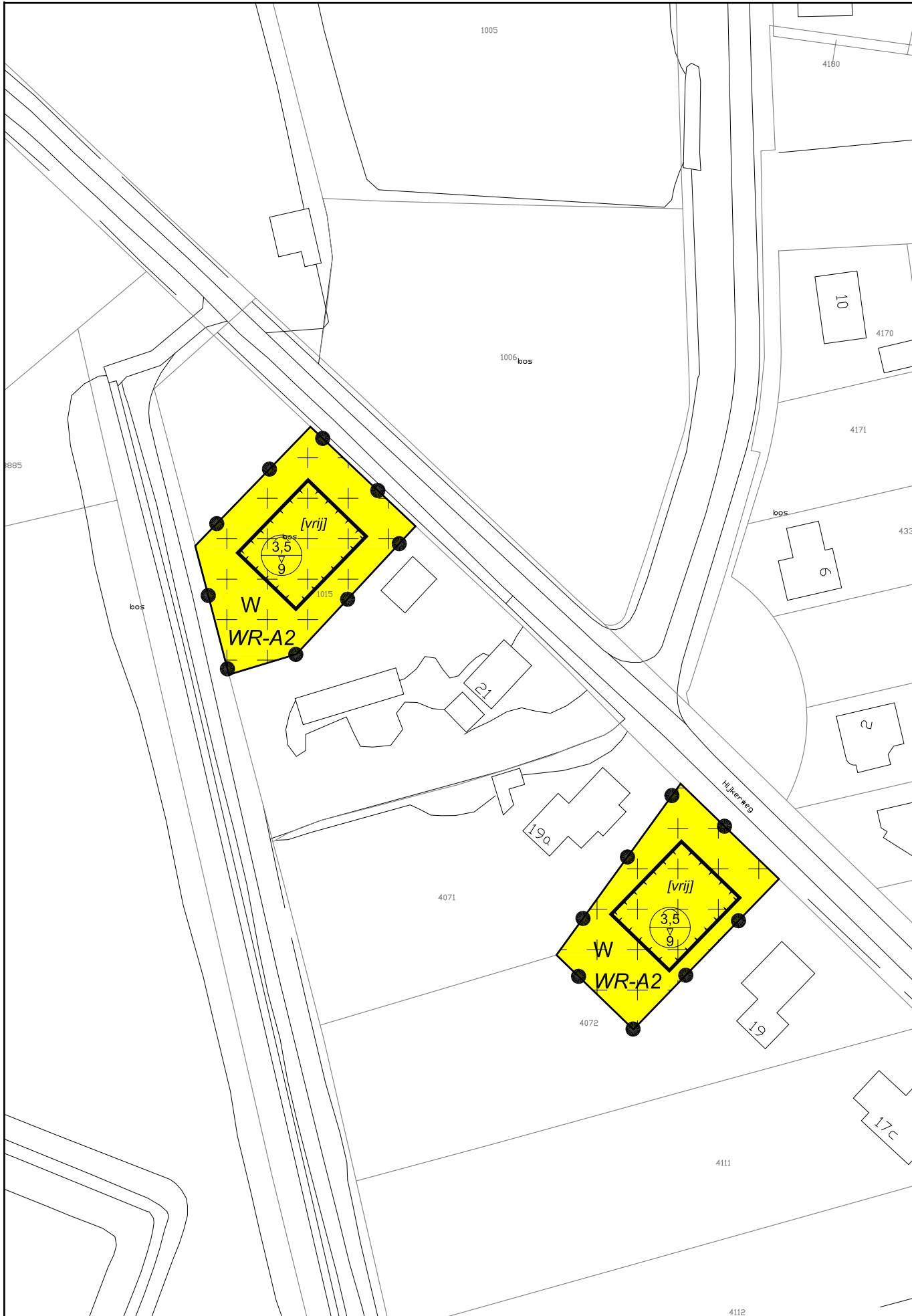
SBI-1993	SBI-2008	VOLGNR	OMSCHRIJVING	RISICO	CATEGORIE
15	10, 11	-	VERVAARDIGING VAN VOEDINGSMIDDELEN EN DRANKEN		
1552	1052	0	Consumptie-ijsfabrieken:		
1552	1052	2	- consumptie-ijsfabrieken: p.o. <= 200 m²		2
1581	1071	0	Broodfabrieken, brood- en banketbakkerijen:		
1581	1071	1	- v.c. < 7500 kg meel/week, bij gebruik van charge-ovens		2
1584	10821	0	Verwerking cacao's en vervaardiging chocolade- en suikerwerk:		
1584	10821	3	- cacao- en chocoladefabrieken vervaardigen van chocoladewerken met p.o. <= 200 m²		2
1584	10821	6	- suikerwerkfabrieken zonder suiker branden: p.o. <= 200 m²		2
1593 t/m 1599	1102 t/m 1104		Vervaardiging van wijn, cider e.d.		2
18	14	-	VERVAARDIGING VAN KLEDING; BEREIDEN EN VERVEN VAN BONT		
182	141		Vervaardiging van kleding en -toebehoren (excl. van leer)		2
20	16	-	HOUTINDUSTRIE EN VERVAARDIGING ARTIKELEN VAN HOUT, RIET, KURK E.D.		
205	162902		Kurkwaren-, riet- en vlechtwerkfabrieken		2
22	58	-	UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUKTIE VAN OPGENOMEN MEDIA		
221	581		Uitgeverijen (kantoren)		1
2222.6	18129		Kleine drukkerijen en kopieerinrichtingen		2
2223	1814	A	Grafische afwerking		1
2223	1814	B	Binderijen		2
2224	1813		Grafische reproductie en zetten		2
2225	1814		Overige grafische activiteiten		2
223	182		Reproductiebedrijven opgenomen media		1
24	20	-	VERVAARDIGING VAN CHEMISCHE PRODUCTEN		
2442	2120	0	Farmaceutische productenfabrieken:		
2442	2120	2	- verbandmiddelenfabrieken		2
26	23	-	VERVAARDIGING VAN GLAS, AARDEWERK, CEMENT-, KALK- EN GIPSPRODUCTEN		
262, 263	232, 234	0	Aardewerkfabrieken:		
262, 263	232, 234	1	- vermogen elektrische ovens totaal < 40 kW		2
30	26, 28, 33	-	VERVAARDIGING VAN KANTOORMACHINES EN COMPUTERS		
30	26, 28, 33	A	Kantoormachines- en computerfabrieken incl. reparatie		2
31	26, 27, 33	-	VERVAARDIGING VAN OVER. ELEKTR. MACHINES, APPARATEN EN BENODIGDH.		
316	293		Elektrotechnische industrie n.e.g.		2
33	26, 32, 33	-	VERVAARDIGING VAN MEDISCHE EN OPTISCHE APPARATEN EN INSTRUMENTEN		
33	26, 32, 33	A	Fabrieken voor medische en optische apparaten en instrumenten e.d. incl. reparatie		2
36	31	-	VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN N.E.G.		
361	9524	2	Meubelstofeerderijen b.o. < 200 m²		1
362	321		Fabricage van munten, sieraden e.d.		2
363	322		Muziekinstrumentenfabrieken		2
3663.1	32991		Sociale werkvoorziening		2
45	41, 42, 43	-	BOUWNIJVERHEID		
45	41, 42, 43	3	- aannemersbedrijven met werkplaats: b.o. < 1000 m²		2
50	45, 47	-	HANDEL/REPARATIE VAN AUTO'S, MOTORFIETSEN; BENZINESERVICESTATIONS		
501, 502, 503, 504	451, 452, 454		Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven		2
5020.4	45204	B	Autobeklederijen		1
5020.5	45205		Autowasserijen		2
503, 504	453		Handel in auto- en motorfietsonderdelen en -accessoires		2

SBI-1993	SBI-2008	VOLGNR	OMSCHRIJVING	RISICO	CATEGORIE
51	46	-	GROOTHANDEL EN HANDELSBEMIDDELING		
511	461		Handelsbemiddeling (kantoren)		1
5122	4622		Grth in bloemen en planten		2
5134	4634		Grth in dranken		2
5135	4635		Grth in tabaksprodukten		2
5136	4636		Grth in suiker, chocolade en suikerwerk		2
5137	4637		Grth in koffie, thee, cacao en specerijen		2
5138, 513	4638, 4639		Grth in overige voedings- en genotmiddelen		2
514	464, 46733		Grth in overige consumentenartikelen		2
5148.7	46499	0	Grth in vuurwerk en munitie:		
5148.7	46499	1	- consumentenvuurwerk, verpakt, opslag < 10 ton	V	2
5148.7	46499	5	- munitie		2
5153	4673	0	Grth in hout en bouwmaterialen:		
5153	4673	2	- algemeen: b.o. <= 2000 m²		2
5153.4	46735	4	zand en grind:		
5153.4	46735	6	- algemeen: b.o. <= 200 m²		2
5154	4674	0	Grth in ijzer- en metaalwaren en verwarmingsapparatuur:		
5154	4674	2	- algemeen: b.o. < = 2.000 m²		2
5155.2	46752		Grth in kunstmeststoffen	R	2
5156	4676		Grth in overige intermediaire goederen		2
519	466, 469		Overige grth (bedrijfsmeubels, emballage, vakbenodigdheden e.d.)		2
52	47	-	DETAILHANDEL EN REPARATIE T.B.V. PARTICULIEREN		
527	952		Reparatie t.b.v. particulieren (excl. auto's en motorfietsen)		1
55	55	-	LOGIES-, MAALTIJDEN- EN DRANKENVERSTREKKING		
5552	562		Cateringbedrijven		2
60	49	-	VERVOER OVER LAND		
6022	493		Taxibedrijven		2
603	495		Pomp- en compressorstations van pijpleidingen		2
63	52	-	DIENSTVERLENING T.B.V. HET VERVOER		
6312	52109	B	Opslaggebouwen (verhuur opslagruimte)		2
64	53	-	POST EN TELECOMMUNICATIE		
641	531, 532		Post- en koeriersdiensten		2
642	61	A	Telecommunicatiebedrijven		1
71	77	-	VERHUUR VAN TRANSPORTMIDDELEN, MACHINES, ANDERE ROERENDE GOEDEREN		
711	7711		Personenautoverhuurbedrijven		2
714	772		Verhuurbedrijven voor roerende goederen n.e.g.		2
72	62	-	COMPUTERSERVICE- EN INFORMATIE TECHNOLOGIE		
72	62	A	Computerservice- en informatietechnologie-bureau's e.d.		1
72	58, 63	B	Datacentra		2
73	72	-	SPEUR- EN ONTWIKKELINGSWERK		
731	721		Natuurwetenschappelijk speur- en ontwikkelingswerk	R	2
732	722		Maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek		1
74	63, 69tm71, 73, 74, 77, 78, 80tm82	-	OVERIGE ZAKELIJKE DIENSTVERLENING		
7481.3	74203		Foto- en filmontwikkelcentrales		2
90	37, 38, 39	-	MILIEUDIENSTVERLENING		
9001	3700	B	rioolgemalen		2
9002.2	382	A0	Afvalverwerkingsbedrijven:		
9002.2	382	A7	- verwerking fotochemisch en galvano-afval	R	2

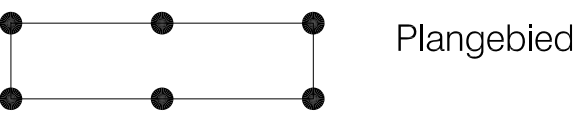
SBI-1993	SBI-2008	VOLGNR	OMSCHRIJVING	RISICO	CATEGORIE
93	96	-	OVERIGE DIENSTVERLENING		
9301.2	96012		Chemische wasserijen en ververijen	R	2
9301.3	96013	A	Wasverzendinrichtingen		2

Gebruikte afkortingen

R	risico (Besluit externe veiligheid inrichtingen mogelijk van toepassing)
V	vuurwerkbesluit van toepassing
o.c.	opslagcapaciteit
p.c.	productiecapaciteit
p.o.	productieoppervlak
b.o.	bedrijfsoppervlak
v.c.	verwerkingscapaciteit



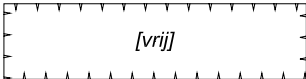
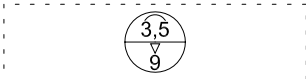
PLANGEBIED



BESTEMMINGEN

	Wonen	3
	Waarde - Archeologie 2	4

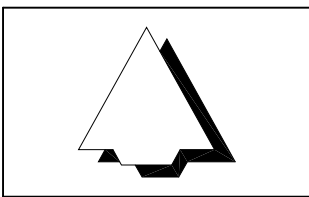
AANDUIDING

	bouwvlak
	vrijstaand
	maximum bouwhoogte (m), maximum goothoogte (m)

VERKLARING

	ondergrond ontleend aan de GBKN
---	---------------------------------

status	datum	tervisielegging	get.
vastgesteld			
ontwerp			
voorontwerp	14-02-2014		EV
concept	14-10-2013		EV



Gemeente Midden-Drenthe		
Bestemmingsplan Beilen - Hijkerweg 19-21		
code: 13-99-125/154	IDN: NL.IMRO.1731.HijkerwegBEI-VOO1	
formaat: A3	schaal: 1:1000	kaart: -

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

