

BESTEMMINGSPLAN MOLEN- EN ASSERSTRAAT IN BEILEN

GEMEENTE MIDDEN-DRENTHE

COLOFON

Plannaam	Bestemmingsplan Molen- en Asserstraat in Beilen
Plannummer	NL.IMRO.1731.MolenAsserstraat-ONT1
Datum	September 2014
Status	Ontwerp
Opdrachtgever	
Projectteam Witpaard	Johan Drenth
Projectnummer	1731.904SW13

Inhoudsopgave

Toelichting	5
Hoofdstuk 1 Inleiding	7
1.1 Inleiding	7
1.2 Plangebied	7
1.3 Planologisch-juridische regeling	8
1.4 De bij het plan behorende stukken	8
Hoofdstuk 2 Beschrijving plangebied en bouwplan	9
2.1 Beschrijving bestaande situatie	9
2.2 Nieuwe invulling voor het perceel	10
Hoofdstuk 3 Beleidskader	13
3.1 Algemeen	13
3.2 Rijksbeleid	13
3.3 Provinciaal beleid Drenthe	13
3.4 Gemeentelijk beleid	15
Hoofdstuk 4 Onderzoek	19
4.1 Algemeen	19
4.2 Geluidhinder spoorweg- en wegverkeerslawaaï	19
4.3 Water	20
4.4 Bodemkwaliteit en asbest	20
4.5 Archeologie	20
4.6 Flora en fauna	21
4.7 Luchtkwaliteit	22
4.8 Bedrijven en milieuzonering	23
4.9 Externe veiligheid	23
4.10 Parkeren	24
Hoofdstuk 5 Planbeschrijving en toelichting op de regels	25
Hoofdstuk 6 Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid	27
6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	27
6.2 Economische uitvoerbaarheid	27
Hoofdstuk 7 Overleg	29
Bijlagen bij de toelichting	31
Bijlage 1 Situering plangebied	33
Bijlage 2 Bouwplan dubbele woning Asserstraat	35
Bijlage 3 Bouwplan dubbele woning Molenstraat	37
Bijlage 4 Akoestisch onderzoek spoorverkeerslawaaï	39
Bijlage 5 Berekening geluidsbelasting	41
Bijlage 6 Watertoets waterleidingmaatschappij	43
Bijlage 7 Quicksan natuurtoets	45

Regels		47
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	49
Artikel 1	Begrippen	49
Artikel 2	Wijze van meten	54
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	57
Artikel 3	Wonen	57
Hoofdstuk 3	Algemene regels	63
Artikel 4	Anti-dubbeltelregel	63
Artikel 5	Algemene gebruiksregels	64
Artikel 6	Algemene aanduidingsregels	65
Artikel 7	Algemene afwijkingsregels	66
Artikel 8	Overige regels	67
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	69
Artikel 9	Overgangsrecht bouwwerken	69
Artikel 10	Overgangsrecht gebruik	70
Artikel 11	Slotregel	71
Bijlagen bij de regels		73
Bijlage 1	Staat van Bedrijfsactiviteiten	75

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Inleiding

De initiatiefnemer is van plan om op de locatie Asserstraat 8 te Beilen de bestaande, vervallen woning te slopen. De bestaande woning wordt vervangen door een dubbele woning aan de Asserstraat en een dubbele woning aan de Molenstaat. Deze ontwikkeling past niet in het geldende bestemmingsplan.

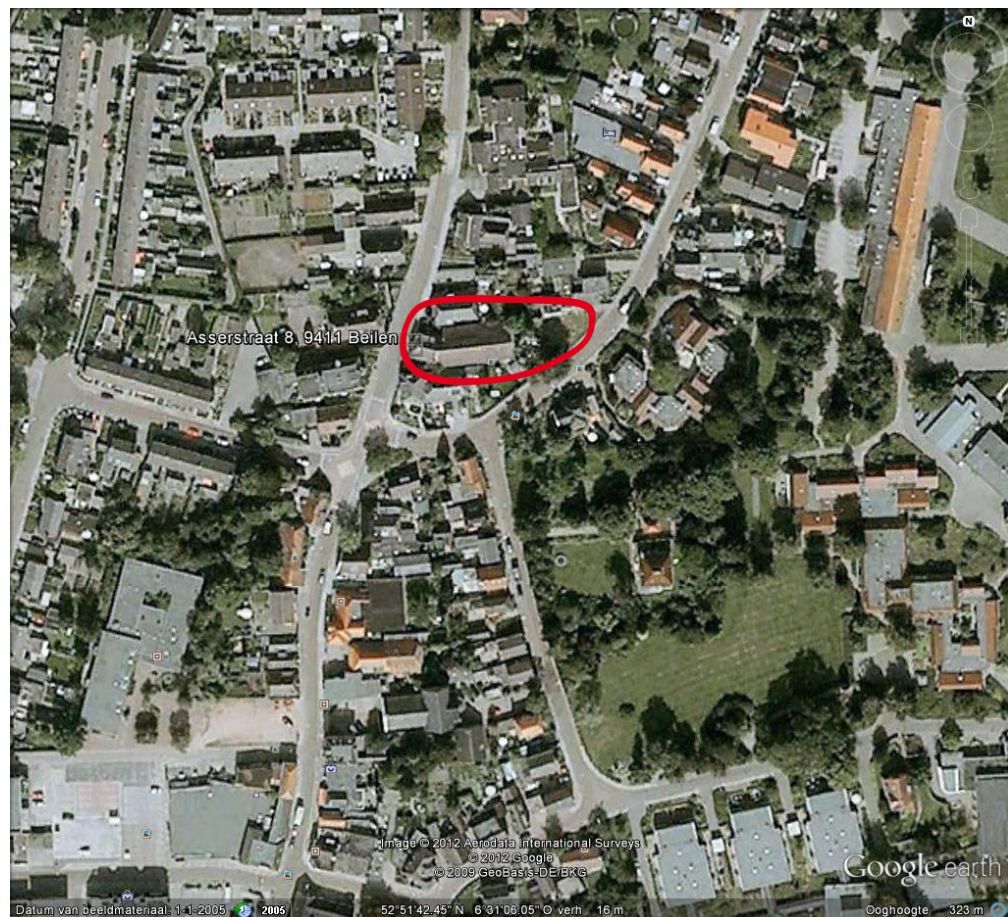
Vervanden Vervanden

Om de voorgenomen ontwikkeling van het plangebied planologisch-juridisch mogelijk te maken, is het voorliggende bestemmingsplan opgesteld.

1.2 Plangebied

Het bestemmingsplan heeft betrekking op het perceel Asserstraat 8 in Beilen. Het perceel ligt aan de voorzijde aan de Asserstraat en grenst aan de achterzijde aan de Molenstraat. In Bijlage 1 Situering plangebied is een kaart met de exacte begrenzing van het plangebied opgenomen.

Op de hierna volgende luchtfoto is de ligging van het plangebied weergegeven.



Afbeelding: Ligging plangebied

1.3 Planologisch-juridische regeling

De huidige juridische regeling van de betreffende gronden is neergelegd in het bestemmingsplan 'Beilen'. Daarin hebben de gronden die deel uitmaken van dit herzieningsplan de bestemming 'Wonen'.

1.4 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan 'Molen- en Asserstraat in Beilen' bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding, schaal 1:1.000 (tek. nr. NL.IMRO.1731.MolenAsserstraat-ONT1);
- regels.

Een bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan en moeten samen 'gelezen' worden. Op de verbeelding zijn de bestemmingen van de in het plangebied begrepen gronden en opstellen aangegeven. Aan deze bestemmingen zijn regels en bepalingen gekoppeld om de uitgangspunten van het plan zeker te stellen. De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het bestemmingsplan. De toelichting geeft aan wat de beweegredenen en achtergronden zijn die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen en doet verslag van het onderzoek dat aan het bestemmingsplan vooraf is gegaan. Tot slot is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan.

Hoofdstuk 2 Beschrijving plangebied en bouwplan

2.1 Beschrijving bestaande situatie

Het plangebied ligt aan de rand van het centrumgebied van Beilen. De Asserstraat is een oude uitvalsweg in de richting van Assen. Het perceel ligt in een kom van de splitsing Asserstaat en Molenstraat. Aan de voorzijde grenst het perceel aan de Asserstraat en aan de achterzijde aan de Molenstraat.

Op het perceel staat nu een oude vervallen boerderij. De voorgevel van het pand staat dicht op de weg en stoep, en in lijn met de voorgevels van de naburige panden. De goten aan de Asserstraat en Molenstraat zijn laag en de bebouwing relatief kleinschalig. De meeste panden zijn vrijstaand. Langs de wegen bevindt zich geen of nauwelijks openbaar groen.



Afbeelding: Voorzijde, Asserstraat (bron: Google Earth)



Afbeelding: Achterzijde, Molenstraat (bron: Google Earth)

2.2 Nieuwe invulling voor het perceel

Het plan gaat uit van de sloop van een bestaand, vervallen pand. Het pand wordt vervangen door twee halfvrijstaande woningen aan de Asserstraat en twee geschakelde woningen komen aan de zijde van de Molenstraat te staan.

Met dit plan wordt invulling gegeven aan het principe om inbreiding voor uitbreiding te laten gaan. Op een bestaande bebouwde locatie in het bestaand bebouwd gebied worden nu vier in plaats één woning toegestaan. Nieuwe woningen toestaan in dit gebied is een goede vervolgfunctie voor een herontwikkelingslocatie binnen het dorp. Gezien de hoge bebouwingsdichtheid zijn andere functies vaak ook niet passend op dit soort locaties (in verband met mogelijke overlast). Daarnaast is hier sprake van een kwaliteitsverbetering voor deze locatie. Een vervallen boerderij en een verrommeld perceel worden vervangen door nieuwe woningen.

Het plan voor de woningen is ontwikkeld op de plek waar nu een voormalige woning staat. De woning verkeert in een zeer slechte staat van onderhoud en is slooprijp. Het behouden van de woning is daarom niet mogelijk. Daarnaast is zoveel gewijzigd in de bestaande structuren en materialiseren dat de originele toestand onherkenbaar is geworden.

Een ander aspect wat hergebruik vrijwel onmogelijk maakt, is de afstand tot de zijdelingse perceelgrens maar ook de voorerfgrens. De voorgevel staat te dicht op het trottoir. Daarmee is deze woning ook gelijk uit de toon met de andere lintbebouwing langs de Asserstraat.

Voor wat betreft het ontwerp voor de nieuwbouw is zoveel mogelijk gebruik gemaakt van de bestaande bebouwingskarakteristiek. Hierbij valt te denken aan klassieke kapvorm, bouwhoogte (twee lagen met kap) en het doorzicht tussen de gebouwen. Laatstgenoemde wordt bereikt door een respectabele afstand tot de erfgrans in acht te nemen.

De woningen aan de Molenstraat worden opgenomen in het ritme en karakteristiek van de bebouwing in de straat.

2.2.1

Stedenbouwkundig plan

Het bestaande pand wordt gesloopt en vervangen door een dubbele woning aan de Asserstraat. Het pand wordt voorzien van een mansardekap. De goothoogte wordt 3,5 meter. De nokhoogte 9 meter. De voorgevel van het pand wordt in lijn met de voorgevels van de bestaande aangrenzende panden gezet. Het huidige bebouwingsbeeld (panden dicht langs de weg) blijft daarmee intact.

Aan de zijde van de Molenstraat worden twee geschakelde woningen teruggebouwd, met elk een mansarde. De woningen worden uitgevoerd met een goothoogte van 3,5 meter en een nokhoogte van 9 meter. De woningen sluiten hiermee aan bij het huidige bebouwingsbeeld van woningen met een kap en de goothoogte.

Parkeren vindt plaats op eigen terrein.

Het bouwplan voor de dubbele woning aan de Asserstraat is opgenomen in Bijlage 2 en voor de dubbele woning aan de Molenstraat is het bouwplan weergegeven in Bijlage 3.

2.2.2

Beeldkwaliteit en welstand

De Welstandsnota van de gemeente Midden-Drenthe regelt het welstandsbeleid in de gemeente. Omgevingsvergunningen voor nieuwe gebouwen moeten worden getoetst aan de welstandseisen.

Daarnaast heeft de gemeente Midden-Drenthe een beeldkwaliteitsplan voor het centrumgebied van Beilen opgesteld. Hierin zijn eisen opgenomen voor het zogenaamde historische lint, waar de Asserstraat deel uit van maakt. De richtlijnen uit het beeldkwaliteitsplan voor het centrum van Beilen zijn opgenomen in paragraaf 3.4.7.

Concreet is in dit geval van belang dat de nieuwe bebouwing past in de bestaande omgeving. In de bestaande situatie is zowel aan de Asserstraat als aan de Molenstraat sprake van een gevarieerd bebouwingsbeeld. De kapvorm en richting zijn verschillend, maar er is veelal sprake van een lage gootlijn. De beoogde bebouwing sluit daar bij beide wegen naadloos op aan. De kapvorm, mansardekap, is eveneens een toegepaste vorm die herkenbaar en acceptabel is langs deze wegen.

Voor wat de materialisatie betreft zal ook aansluiting worden gezocht bij wat er in de omgeving aan materiaal en kleuren is gebruikt. Het voornoemde kader draagt er toe bij dat de nieuwe bebouwing zich uitstekend voegt in de bestaande stedenbouwkundige setting.

2.2.3

Duurzaam bouwen

Duurzaam bouwen is het op zodanige manier bouwen dat gedurende de gehele levensloop van het gebouw en de gebouwde omgeving zo min mogelijk (milieu-)belasting ontstaat. Aandacht voor duurzaamheid betekent expliciete aandacht voor een gezond, leefbaar binnenmilieu van de woningen, beperkingen van de negatieve gevolgen voor mens en milieu en beperkingen van de woonlasten op termijn (energierekening).

Zoveel mogelijk zal het concept duurzaam bouwen worden toegepast. Hierbij moet voornamelijk gedacht worden aan:

- duurzaam slopen, om de materialen die vrijkomen bij de sloop opnieuw te kunnen gebruiken (hergebruik en recycling);
- gebruik van duurzame materialen die rekening houden het milieu en de gezondheid van bewoners;
- een gezond binnenmilieu bijvoorbeeld door goede ventilatie om vocht, schimmel en ophoping van schadelijke stoffen te voorkomen;
- verantwoord watergebruik;
- zo mogelijk vloerverwarming en laagwater temperatuursysteem;
- zo mogelijk een lagere energieprestatiecoëfficiënt (EPC) als de EPC-grenswaarde van 0,6.

Omdat het perceel in een grondwaterbeschermingsgebied ligt, gelden de regels uit de provinciale omgevingsverordening. Deze regels hebben tot doel het grondwater te beschermen tegen vervuiling. Voor nieuwe bebouwing gelden als regels dat het verboden is om afstromend water van gebouwen en verhardingen in de bodem te lozen. Parkeergelegenheden die niet bestemd zijn voor privégebruik moeten worden voorzien van aaneengesloten verharding.

In verband met een gescheiden rioleringssysteem geldt dat hemelwater en afvalwater gescheiden worden afgevoerd. Hemelwater wordt bovengronds afgevoerd (niet in riolering) via grindbakken of een vijver in de tuin.

2.2.4

Doelgroepen en prijsklassen

In het gemeentelijk Woonplan staat het volgende citaat:

"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. Om starters aan een woning te helpen zal onder andere de doorstroming worden gestimuleerd. Door woningen voor ouderen te bouwen (onder andere in het woonservicezonegebied) kunnen woningen voor starters vrijkomen".

De plek leent zich daar ook goed voor gezien de afstand van de winkels en de afstand naar het centrum toe. De grondgebonden woningen aan de Asserstraat en de Molenstraat zijn geschikt als gezinswoning en ook zeer geschikt voor starters. De woningen krijgen een vraagprijs van circa € 225.000,- (vrij op naam) .

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Algemeen

Het Europese, nationale en provinciale beleid voor ruimtelijke ordening is neergelegd in onder meer beleidsnota's, verordeningen en structuurvisies. Het beleid van hogere overheden werkt meestal door in verschillende gemeentelijke en provinciale uitwerkingsnota's, beleidsplannen en bestemmingsplannen.

Met het beleid van hogere overheden gaan over het algemeen heel andere belangen gepaard en is sprake van een ander schaalniveau dan het niveau van een (kleinschalig) bestemmingsplan. In dit hoofdstuk wordt daarom uitsluitend ingegaan op beleid dat voor de ontwikkeling van het plangebied van toepassing is.

3.2 Rijksbeleid

Het ruimtelijk beleid van het Rijk heeft betrekking op de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid op nationaal en is onder meer verwoord in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening en de Structuurvisie Ruimte en Infrastructuur. Hierin worden geen uitspraken gedaan over lokale kleine inbreidingslocaties.

Met deze inbreiding worden geen nationale belangen geschaad en er wordt daarom op geen enkele wijze afbreuk gedaan aan het ruimtelijk beleid van het rijk.

3.3 Provinciaal beleid Drenthe

Omgevingsvisie Drenthe

Op 2 juni 2010 is de Omgevingsvisie door Provinciale Staten van de provincie Drenthe vastgesteld. Momenteel wordt de omgevingsvisie geactualiseerd (ontwerp, januari 2014). Het doel van de actualisatie is met name aanvulling en verheldering van de visie, waaronder verduidelijking van de omgang met kernkwaliteiten en kernwaarde.

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

De kernkwaliteiten zijn:

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

Om de missie te bereiken, wil de provincie vier robuuste systemen ontwikkelen. Deze vier systemen zijn: het sociaal-economisch systeem, het watersysteem, het landbouwsysteem en het natuursysteem. Daarnaast is voor het bereiken van de missie de ruimtelijke kwaliteit van belang. De provincie wil ontwikkelingen stimuleren die een bijdrage leveren aan de ruimtelijke kwaliteit. Deze kwaliteit zit voor de provincie in het zorgvuldig gebruikmaken van de ruimte, het behouden en waar mogelijk versterken van de kernkwaliteiten en het waarborgen van de kwaliteit van het milieu en de leefomgeving.

Verordening Ruimtelijk Omgevingsbeleid

Naast de Omgevingsvisie is op 9 maart 2011 de Verordening Ruimtelijk Omgevingsbeleid door Provinciale Staten van de provincie Drenthe vastgesteld. Deze is op 14 april 2011 in werking getreden en bevat voorschriften waaraan ruimtelijke plannen dienen te voldoen.

SER-ladder

Voor de SER-ladder geldt het volgende:

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

Een belangrijk aspect bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen is het 'zorgvuldig ruimtegebruik'. Bij het inpassen van ruimtevragende functies dient de SER-ladder te worden gehanteerd. Het model stelt onder meer dat extra ruimte voor wonen en werken zoveel mogelijk moet worden gezocht in of aansluitend aan bestaand bebouwd gebied en moet worden gebundeld rond de nationale en regionale infrastructuur en de OV-voorzieningen. Ook bij het ontwikkelen van recreatie en toerisme en landbouw dient dit model te worden toegepast.

Ten aanzien van het wonen, zet de provincie onder andere in op het realiseren van aantrekkelijke, gevarieerde, leefbare woonmilieus (die voorzien in de woonvraag). Daarnaast richt de provincie zich op regionale afstemming en kwaliteit. De kwaliteit van de inrichting van de woonomgeving is in de eerste plaats een gemeentelijke verantwoordelijkheid. De provincie gaat ervan uit dat de gemeenten woonplannen opstellen, waarin op planmatige en samenhangende wijze het woonbeleid van de gemeente invulling krijgt en eigen keuzes inzichtelijk worden gemaakt. De gemeentelijke woonplannen vormen de basis voor de op te stellen regionale woonvisies.

Kernkwaliteiten Beilen

Beilen ligt grotendeels in een blanco gebied. Voor het noordelijk deel van de kern is archeologie en landschap relevant. Voor de locatie Asserstraat-Molenstraat gelden dus geen specifieke provinciale kwaliteiten.

Cultuurhistorie

Het beleid van de provincie ten aanzien van cultuurhistorie is beschreven in het Cultuurhistorisch Kompas. Het Cultuurhistorisch Kompas geeft de volgende ambitie voor dit gebied weer: 'respecteren'. Aangezien dit bestemmingsplan een kleine inbreidingslocatie op een bestaand bebouwd perceel betreft doet het plan geen afbreuk aan de cultuurhistorische waarden. Een oude boerderij wordt weliswaar gesloopt, maar de nieuwe bebouwing wordt goed ingepast.

Grondwater

Vanwege de drinkwaterwinning is de provincie verantwoordelijk voor de kwaliteit van het grondwater. Het beschermingsgebied is opgebouwd uit twee zones: het waterwingebied en daaromheen het grondwaterbeschermingsgebied. Het plangebied ligt in een grondwaterbeschermingsgebied. Binnen dit gebied gelden beperkingen voor het oprichten van bepaalde bedrijven en het uitvoeren van bepaalde activiteiten die een mogelijke bedreiging kunnen vormen voor de kwaliteit van het grondwater. In de provinciale omgevingsverordening is aangegeven welke inrichtingen en activiteiten in de gebieden niet zijn toegestaan. Er is onder andere een lijst met verboden inrichtingen opgenomen. In de omgevingsvisie is het grondwaterbeschermingsbeleid opgenomen. Hierin is aangegeven welke ontwikkelingen ongewenst zijn binnen deze gebieden. Hierbij valt bijvoorbeeld te denken aan nieuwe infrastructurele werken en grootschalige recreatieve ontwikkelingen. In paragraaf 4.3 is nader ingegaan op het grondwaterbeschermingsgebied in relatie tot de voorgenomen ontwikkeling. In het voorliggende bestemmingsplan is ook een aanduiding opgenomen voor het grondwaterbeschermingsgebied.

Conclusie

Het realiseren van ruimtelijke kwaliteit, het voorzien in woonmilieus die voldoen aan de woonvraag en het zuinig omgaan met de ruimte zijn belangrijke thema's voor de provincie Drenthe. Er zijn geen specifieke gebiedsopgaven van toepassing op de kern Beilen en daarmee het plangebied. Bij de voorgenomen ontwikkeling wordt voldoende rekening gehouden met het grondwaterbeschermingsgebied.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Structuurvisie 'Platteland leeft'

Basis voor deze Structuurvisie is de in november 2008 door de gemeenteraad vastgestelde visiefilm 'Platteland leeft'. In de concept-structuurvisie is aangegeven dat Beilen zich ontwikkelt tot de centrale kern van de gemeente, met bijbehorende uitstraling en voorzieningen. Hier wordt ruimte geboden om te groeien voor woningen in het gebied ten oosten van Beilen. In Beilen zal met name worden ingezet op uitbreiding. Maar er is ook ruimte voor inbreiding.

3.4.2 Visiedocument Wonen

In 2010 is voor de gemeente het Visiedocument Wonen vastgesteld. Het Visiedocument Wonen is een visie op hoofdlijnen die een aantal beleidskeuzes voor het toekomstige woonbeleid bevat. Deze beleidsdoelen zijn nader uitgewerkt in het Woonplan 2012 - 2020.

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

Over tien jaar wil de gemeente onder andere de volgende resultaten hebben bereikt:

- Bestaande (naoorlogse) wijken zijn gerenoveerd en goed onderhouden.
- Er is een voldoende gevarieerd woningaanbod in alle kernen.
- Er is een aanbod aan woningen die ook in de toekomst blijven voldoen aan de woonwensen van de inwoners.
- Het stationsgebied in Beilen is verbeterd.

- Er zijn duurzame woningen en er wordt gebruikgemaakt van duurzame energiebronnen.
- Er is meer groen in en rond de dorpen aanwezig.

3.4.3

Woonplan 2012 - 2020

Voor de gemeente is het Woonplan opgesteld. Het woonplan is een uitwerking van het Visiedocument Wonen. Hierin heeft gemeente Midden-Drenthe het woonbeleid voor de jaren 2012 - 2020 weer.

De visie en ambities en de uitkomsten van het woningmarktonderzoek hebben consequenties voor het benodigde woonaanbod. Zoals hieruit blijkt is er nieuwbouw van woningen nodig om de woningvoorraad aan te laten sluiten bij de verwachte huishoudensgroei. In paragraaf 2.2.4 is nader op het woonplan ingegaan. De voorgenomen ontwikkeling geeft invulling aan dit woonplan.

3.4.4

Gemeentelijk Verkeers- en Vervoers Plan 2012 - 2020

Het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoers Plan (GVVP) is een strategisch beleidsdocument ten behoeve van het verkeers- en vervoersbeleid.

Het GVVP is een visie- en uitvoeringsplan en is er op gericht om de bereikbaarheid, verkeersveiligheid en leefbaarheid in Midden-Drenthe te vergroten.

Het thema bereikbaarheid omvat vooral de aandacht voor het bereikbaar houden van de gemeente met auto en fiets. In de gemeente is de afstand tussen de kernen betrekkelijk groot. Hier dient rekening gehouden te worden door het behouden van een aantal 50 km/u en 80 km/u wegen. Om ook de bereikbaarheid per fiets te behouden en mogelijk te vergroten, wordt ingezet op ontbrekende fietsverbindingen.

Wat betreft het thema verkeersveiligheid moet in de eerste plaats rekening worden gehouden met de uitgangspunten van Duurzaam Veilig, waarin staat dat er verblijfsgebieden ingericht dienen te worden met een snelheidsregime van 30 km/u binnen de kom en 60 km/u buiten de kom. Dit kan uitgevoerd worden op plaatsen die uitdrukkelijk bestempeld kunnen worden als verblijfsgebieden. Ook behoeven plaatsen in de gemeente die als onveilig worden bestempeld extra aandacht.

Bij leefbaarheid gaat het om de gebruikswaarde en belevingswaarde van een wijk of een plaats. Leefbaarheid gaat dus om bepaalde waarden die wij als mensen belangrijk vinden om in te kunnen leven. Dit omvat veel aspecten, zoals groen, veiligheid, maar ook geluid- en luchtkwaliteit.

Vanuit deze thema's komen de volgende speerpunten uit het GVVP:

- Inzetten op ontbrekende fietsverbindingen.
- Inzetten op het realiseren van verblijfsgebieden (30 en 60 km/u zones).
- Het blijven handhaven van een aanzienlijk aantal 50 en 80 km/u wegen, in het kader van de bereikbaarheid.
- Het blijven inzetten op gedragsbeïnvloeding.
- Verkeersonveilige situaties aanpakken.

De voorgenomen ontwikkeling doet geen afbreuk aan de thema's en speerpunten. De wegen bij het plangebied zijn al 30 km/u zones. Voor het plangebied en de omgeving zijn in het GVVP geen concrete maatregelen genoemd.

3.4.5

Visie op Beilen

Door de economische ontwikkeling van Beilen is de oorspronkelijke structuur van het esdorp flink veranderd. Daardoor is de ruimtelijke kwaliteit van het dorp, en daarmee het imago, onder druk komen te staan. In de 'Visie op Beilen' is de gemeentelijke ambitie verbeeld. In de komende jaren wordt meer ingezet op kwaliteit, zowel wat betreft wonen, recreëren als werken. De visie is gebaseerd op het onderkennen van de gelaagdheid van het dorp. Door herontwikkeling van de oost-west gerichte dorpsstructuur kan Beilen zich sterker profileren als 'knooppunt' en substreekcentrum.

Met de voorgenomen ontwikkeling wordt ingezet op woningbouw waardoor de ruimtelijke kwaliteit van de locatie verbetert. Hiermee is de ontwikkeling passend binnen de visie.

3.4.6

Welstandsnota

Om de kwaliteit van de (bestaande) gebouwde omgeving te bewaken is door de gemeente welstandsbeleid opgesteld, dat is weergegeven in de Welstandsnota Midden-Drenthe 2011. In deze Welstandsnota zijn generieke richtlijnen opgenomen voor de gemeente. Door de hele welstandsnota heen loopt als rode draad de richtlijn: houd bij het bouwen rekening met je burens/omgeving.

In de welstandsnota gaat het om de relatie tussen de bebouwing en de omgeving. Elk bouwplan in de gemeente moet voldoen aan alle toetsingselementen en criteria uit de welstandsnota. Hoe dichter de bebouwing in een gebied, hoe nauwkeuriger de gemeente het welstandselement zal beoordelen. Als een bouwplan niet voldoet aan de toetsingselementen en criteria uit de welstandsnota, wijst de gemeente de aanvraag voor de vergunning om te mogen bouwen af. Voldoet een bouwplan aan alle toetsingselementen en criteria, dan betekent dit dat het plan voldoet aan de 'redelijke eisen van welstand'. De toetsingselementen in de nota zijn:

- de bebouwing en omgeving;
- de vormgeving van de bebouwing;
- de aankleding van de bebouwing.

In de overige bepalingen worden nog nadere eisen genoemd voor specifieke gevallen: zoals reclame-uitingen of karakteristieke panden.

De schetsplannen zijn positief beoordeeld door de welstandscommissie.

3.4.7

Beeldkwaliteitsplan Centrumgebied Beilen

Voor het centrumgebied van Beilen is een beeldkwaliteitsplan vastgesteld. In het beeldkwaliteitsplan zijn de volgende uitgangspunten verwoord voor het historisch lint. De Asserstraat maakt deel uit van dit historische lint. Voor deze categorie gelden de volgende beeldkwaliteitseisen:

- de bebouwing heeft een fijnkorrelige structuur en percellering;
- de rooilijn past zich aan het bochtige verloop van de straat;
- de breedte van de gevel voegt zich naar aangrenzende panden en refereert aan de breedte van oorspronkelijke boerderijen, woningen van notabelen en eengezinswoningen;
- de bouwhoogte bedraagt maximaal twee lagen met kap en voegt zich naar aangrenzende panden;
- gevels hebben een verticale geleding, gevelopeningen zijn uitgesneden uit het gevelvlak;
- gevels worden opgetrokken uit (rode) baksteen (plaatmateriaal is niet toegestaan) kozijnen zijn wit, dakbedekking bestaat uit zwarte, niet geglazuurde pannen of riet.

Het pand Asserstraat 8 is aangemerkt als 'cultuurhistorisch waardevolle bebouwing' en betreft een boerderij uit de tweede helft van de 19^e eeuw. Dit soort panden hebben geen monumentale status. In paragraaf 2.2 wordt hier nader op ingegaan.

3.4.8 Bestemmingsplan voor de kern Beilen

Voor de kern van Beilen is op 28 februari 2013 het bestemmingsplan 'Beilen' vastgesteld. In dat bestemmingsplan heeft het pand Asserstraat 8 een woonbestemming. De voorgenomen ontwikkeling past niet binnen het bestemmingsplan. Daarom is de voorliggende bestemmingsplanherziening opgesteld om de ontwikkeling mogelijk te maken.

3.4.9 Duurzaamheid

Duurzaam bouwen (dubo) is sterk in opmars. Overheid en markt vragen steeds meer om kwaliteit en duurzaamheid. Er is behoefte aan een duurzame leefomgeving met milieuvriendelijke gebouwen met een gezond binnenklimaat, een hoog comfort, een flexibel ontwerp en een laag energieverbruik. Duurzaam bouwen voorziet in deze vraag.

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

Hoofdstuk 4 Onderzoek

4.1 Algemeen

Ingevolge artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening wordt in dit hoofdstuk een beschrijving opgenomen van het verrichtte onderzoek naar relevante feiten en af te wegen belangen (artikel 3.2. Algemene wet bestuursrecht). Allereerst wordt inzicht gegeven in de bestaande situatie en toekomstige situatie van het plangebied. Vervolgens wordt per onderzoek aspect een beschrijving gegeven van de situatie ter plaatse.

4.2 Geluidhinder spoorweg- en wegverkeerslawaai

Spoorwegverkeerslawaai

Het plangebied ligt op circa 350 meter afstand van de spoorlijn Assen-Groningen. Het perceel ligt in de onderzoekszone voor verkeerslawaai als gevolg van de spoorlijn. Er is daarom een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de mate van geluidhinder van de spoorlijn en of de geluidhinder binnen de wettelijke normen blijft. De conclusie van het rapport is dat de voorkeursgrenswaarde van 55 dB op geen enkel toetspunt wordt overschreden. Het is daarom niet nodig om een beschikking hogere grenswaarde aan te vragen. Het uitvoeren van een nader onderzoek naar geluidswering van de gevels is nodig. Bij toepassing van de juiste geluidswerende materialen en maatregelen is een binnenniveau van 33 dB gewaarborgd en is er dus te allen tijde sprake van een goed woon- en leefklimaat.

Het volledige rapport is opgenomen in Bijlage 4 Akoestisch onderzoek spoorverkeerslawaai.

Wegverkeerslawaai

Het plangebied ligt in een 30 km/u zone. Volgens artikel 74, lid 2 van de Wet geluidhinder heeft een weg met een maximale snelheid van 30 km/u geen onderzoekszone. Een akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaai hoeft hier daarom niet te worden uitgevoerd. Aangezien het hier om een drukke weg met klinkerbestrating gaat dient uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening de akoestische situatie nader te worden onderzocht. De achterliggende gedachte hierbij is om inzicht te krijgen in het verwachte geluid op de gevel en met name te onderzoeken of het geluidsniveau in de woningen (binnenwaarde) voldoet aan de kaders die zijn gesteld in het bouwbesluit. Hiermee kan bovendien worden vastgesteld welke isolatievoorzieningen in de gevels moet worden aangebracht.

Dit onderzoek zal in het kader van de omgevingsvergunning worden uitgevoerd en worden getoetst aan het Bouwbesluit.

Een overzicht van de rekengegevens is als Bijlage 5 bij de toelichting gevoegd.

4.3

Water

Het plangebied ligt in een grondwaterbeschermingsgebied. Op basis van de Provinciale omgevingsverordening Drenthe gelden hier regels om de kwaliteit van het grondwater te beschermen. Van gebouwen afstromend water mag niet in de bodem worden geloosd. Dit verbod geldt niet voor oppervlakkige infiltraties onder de volgende voorwaarden. Zo mogen er geen bouwmaterialen worden gebruikt die uitloggen of die schadelijke stoffen kunnen afspoelen. Diep-infiltratie is niet toegestaan. Niet-private parkeerterreinen moeten worden voorzien van een aaneengesloten verharding.

Voor dit bouwplan zullen daarom geen bouwmaterialen worden gebruikt die of uitloggen of anderszins schadelijke stoffen kunnen afvoeren. De panden krijgen een gescheiden rioleringssysteem

In het plangebied wordt een gescheiden rioleringssysteem toegepast. Hemelwater en afvalwater worden gescheiden afgevoerd. Hemelwater wordt bovengronds afgevoerd (niet in riolering) via grindbakken of een vijver in de tuin. Het grondwater wordt zo niet vervuild.

In de planregels zijn bepalingen opgenomen met het doel de kwaliteit van het grondwater te beschermen.

Het bestemmingsplan is voorbesproken met de Waterleiding Maatschappij Drenthe. Zij hebben aangegeven geen aanleiding te zien nadere opmerkingen te maken bij het plan in relatie tot het grondwaterbeschermingsgebied. De e-mail hierover is opgenomen als Bijlage 6.

4.4

Bodemkwaliteit en asbest

Ten aanzien van de bodemkwaliteit geldt de Wet bodembescherming (Wbb) en het (bijbehorende) Besluit bodemkwaliteit. Gestreefd wordt naar een duurzaam gebruik van de bodem. Bij een ruimtelijk plan moet de bodemkwaliteit van het betreffende gebied inzichtelijk worden gemaakt. Hierbij is van belang te weten of er bodemverontreiniging is die de functiedoelen kan frustreren, of er gezondheidsrisico's of ecologische risico's daardoor zijn en wat de mogelijkheden zijn om er tijdig iets aan te doen. Hiervoor is wettelijk verplichte informatie over de bodemkwaliteit nodig.

Het uitgangspunt wat betreft de bodem in het plangebied is, dat de kwaliteit ervan zodanig dient te zijn dat er geen risico's zijn voor de volksgezondheid bij het gebruik van het plangebied voor de voorgenomen functie(s).

In deze situatie, waar sprake is van sloop, is er voor gekozen om het onderzoek met betrekking tot zowel de aanwezigheid van asbest als het bodemonderzoek te laten uitvoeren in het kader van de omgevingsvergunning.

4.5

Archeologie

Omdat het bouwplan minder dan 1.000 m² beslaat, is op basis van de gemeentelijke archeologische verwachtingswaardenkaart geen archeologisch onderzoek nodig. Het plangebied ligt daarnaast buiten de historische kern van Beilen.

4.6

Flora en fauna

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is een quickscan natuurtoets uitgevoerd. Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet worden aangetoond dat planten- en diersoorten niet worden aangetast door de voorgenomen ontwikkeling.

Het plangebied ligt binnen de bebouwde kom en maakt geen onderdeel uit van de EHS, Natura 2000-gebied of een Beschermd Natuurmonument. De ingreep vindt lokaal plaats in de bebouwde kom en er worden geen uitstralende effecten verwacht met negatieve effecten op de te beschermen waarden in omliggende natuurgebieden.

Over de aangetroffen en te verwachten soorten wordt het volgende geconcludeerd:

- Er zijn geen spouwmuren aanwezig en ook de overige constructie maakt het pand voor vleermuizen (Flora- en faunawet Ffw tabel 3) weinig aantrekkelijk. De enige plek met enige potentie voor vleermuizen is een ruimte achter de aanwezige boeiboorden, hoewel ook daar nergens sporen zoals ontlasting zijn gevonden.
- Er zijn eveneens echter geen aanwijzingen aangetroffen voor de aanwezigheid van Steenmarter (Ffw tabel 2). Wel kunnen verblijfplaatsen van laag beschermde (Ffw tabel 1) grondgebonden zoogdieren als Huisspitsmuis en Bosmuis aanwezig zijn evenals van de niet beschermde Huismuis.
- Er zijn geen aanwijzingen gevonden voor de aanwezigheid van nesten van vogels waarvan de nestplaats jaarrond beschermd is. Het pannendak is in potentie geschikt als broedplek voor Huismus, een soort waarvan de nestplaatsen en hun functionele leefomgeving jaarrond beschermd zijn. Tijdens het veldwerk zijn echter geen Huismussen op het betreffende erf aangetroffen, dus geen indicatie voor territoria op het erf. Ook overige broedvogels met jaarrond beschermde nestplaatsen, zoals Gierzwaluw, worden niet verwacht op basis van het uitgevoerde onderzoek en terreinkenmerken.
- Een soort als Spreeuw komt mogelijk wel tot broeden in het gebouw. Daarnaast zijn Houtduif, Merel en Heggenmus broedend te verwachten in de Klimop op de achtergevel.
- Mogelijk wordt het erf in beperkte mate gebruikt door overwinterende en laag beschermde amfibieën als Gewone pad, Kleine watersalamander en Bruine kikker.
- Reptielen, vissen, beschermde flora, libellen, dagvlinders en andere ongewervelden zijn niet aangetroffen en worden op basis van biotoopkenmerken en bekende verspreidingsgegevens ook niet op de onderzoekslocatie verwacht.

Voor de vervolgstappen en mitigerende maatregelen geldt het volgende:

- Als gevolg van de plannen zijn er geen effecten te verwachten op de functionele leefomgeving van strikt beschermde soorten van tabel 2 en 3 van de Flora- en faunawet. Het aanvragen van een ontheffing is in deze situatie dan ook niet aan de orde.
- Werkzaamheden die in gebruik zijnde broedbiotopen van aanwezige vogels verstoren of beschadigen dienen te allen tijde te worden voorkomen. Dit is voor de meeste soorten mogelijk door gefaseerd te werken en de uitvoering op te starten in de periode voor half maart en na half juli. Voor het broedseizoen wordt echter geen standaardperiode gehanteerd, maar het is van belang of een broedgeval wordt verstoord, ongeacht de datum.
- Zekerheidshalve wordt aangeraden de boeiboorden handmatig te verwijderen voorafgaand aan de sloop, met als voorkeursperiode de periode oktober-maart (dan is dit een te koude plek voor vleermuizen) of de voor vleermuizen relatief minder kwetsbare maanden april of september/oktober. Gezien de lage verwachtingswaarde en omdat alternatieve zomerverblijven voorhanden zijn,

wordt het uitvoeren van gericht nachtelijk onderzoek in deze situatie niet nodig geacht (niet proportioneel).

- Bij de beoogde plannen kunnen exemplaren en verblijfplaatsen van enkele algemene en laag beschermde kleine grondgebonden zoogdieren verloren gaan. Voor de in voorliggende situatie aanwezige of te verwachten tabel 1-soorten geldt in deze situatie echter automatisch vrijstelling van artikel 75 van de Flora- en faunawet.
- Aan te raden is om de nieuwbouw geschikt te maken voor gebouwbewonende fauna zoals Huismussen vleermuizen. Een handig alternatief voor vogelschroot is de zogenaamde 'vogelvide', die het dakbeschot conform het Bouwbesluit afdicht én broedgelegenheid biedt aan diverse vogelsoorten. Voor vleermuizen kan een kleine opening achter betimmering of naar de spouw voldoende zijn.

De quickscan natuurtoets is bij de toelichting opgenomen in Bijlage 7.

4.7

Luchtkwaliteit

Met betrekking tot luchtkwaliteit moet rekening gehouden worden met het gestelde in de Wet milieubeheer, hoofdstuk 5, titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen en de bijbehorende bijlagen. Op basis van artikel 5.16 Wm kan, samengevat, een bestemmingsplan worden vastgesteld, indien:

- aannemelijk is gemaakt dat de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt, niet leiden tot het overschrijden van een in bijlage 2 van de Wet milieubeheer opgenomen grenswaarde die behoort bij de Wet Milieubeheer, hoofdstuk 5, titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen, of
- aannemelijk is gemaakt dat de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt, leiden tot een verbetering per saldo van de concentratie in de buitenlucht van de desbetreffende stof dan wel, bij een beperkte toename van de concentratie van de desbetreffende stof, de luchtkwaliteit per saldo verbetert door een samenhangende maatregel of een optredend effect, of
- aannemelijk is gemaakt dat de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt niet in betekenende mate bijdragen aan de concentratie in de buitenlucht van een stof waarvoor in bijlage 2 een grenswaarde is opgenomen, of
- het project is genoemd of beschreven dan wel past binnen een programma van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

Van een verslechtering van de luchtkwaliteit in betekenende mate als bedoeld onder c is sprake indien zich één van de volgende ontwikkelingen voordoet:

- woningbouw: minimaal 1.500 woningen netto bij 1 ontsluitende weg of minimaal 3.000 woningen bij 2 ontsluitende wegen;
- infrastructuur: 3% concentratiebijdrage (verkeerseffecten gecorrigeerd voor minder congestie);
- kantoorlocaties: minimaal 100.000 m² brutovloeroppervlak bij 1 ontsluitende weg, minimaal 200.000 m² brutovloeroppervlak bij 2 ontsluitende wegen.

Het bestemmingsplan maakt een ontwikkeling mogelijk, die van geringere omvang is dan wat hiervoor is aangegeven en daarom kan geconcludeerd worden dat de luchtkwaliteit niet 'in betekenende mate' zal verslechteren. Daarom hoeft niet nader op het aspect luchtkwaliteit te worden ingegaan.

4.8 **Bedrijven en milieuzonering**

Het plangebied ligt in een woonwijk. In de omgeving van het plangebied zijn geen bedrijven met milieuzone gevestigd. Het meest nabijgelegen bedrijf betreft een fietsenwinkel op de locatie Hekstraat 46 op een afstand van circa 70 meter. Een fietsenwinkel heeft volgens de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzoneringen' een maximale richtafstand van 10 meter. Hieraan wordt ruimschoots voldaan. Daarom hoeft geen nadere aandacht te worden besteed aan het aspect bedrijven en milieuzonering.

4.9 **Externe veiligheid**

Externe veiligheid (EV) gaat over het beheersen van risico's die mensen lopen door opslag, productie, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen in hun omgeving.

Het beleid van de gemeente hieromtrent wordt beschreven in het externe veiligheidsbeleidsplan 2009-2012 van de gemeente. Landelijk is hiervoor de nodige wet- en regelgeving opgesteld. Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de Wet vervoer van gevaarlijke stoffen zijn daar twee voorbeelden van.

In de gemeente Midden-Drenthe zijn risicobronnen aanwezig zoals LPG-tankstations, en daarnaast vindt er vervoer van gevaarlijke stoffen (LPG, benzine, diesel, munitie, bestrijdingsmiddelen) over de wegen en het spoor. Het gaat hierbij met name om de wegen A28, N381, N371, N374 en de spoorlijn Groningen-Zwolle. Daarnaast zijn er nog 3 tracés van hogedruk aardgastransportleidingen in het buitengebied en 3 tracés van hoogspanningsleidingen in het buitengebied.

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

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

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

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

- Dorpen, buurtschappen en lintbebouwing.
- Buitengebied.
- Bedrijventerreinen.
- Transportzones spoor en weg.
- Risicozones hogedruk aardgastransportleidingen en hoogspanningsleidingen.

Voor dorpen, buurtschappen en lintbebouwing is de volgende veiligheidsambitie weergegeven: de gemeente wil haar burgers een zo veilig mogelijke woonomgeving bieden. Daarom worden geen nieuwe bedrijven in dorpen, buurtschappen en lintbebouwing toegelaten die een externe veiligheidsrisico veroorzaken.

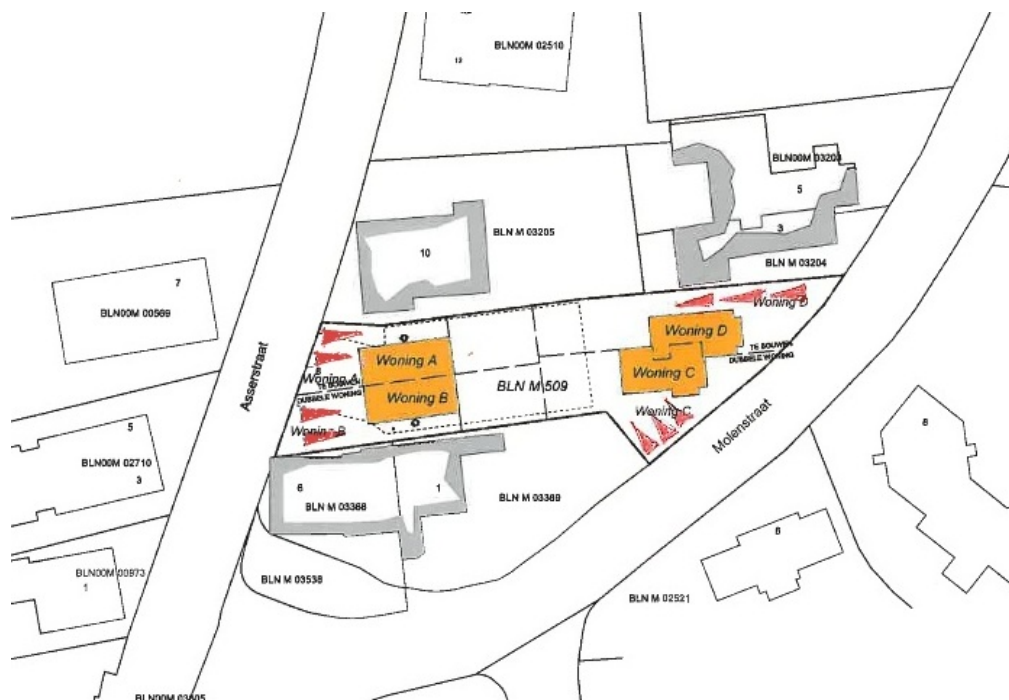
Over de A28 en het spoor Groningen-Zwolle vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. Voor beide geldt dat – vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen – binnen 30 meter vanaf de kant van de weg of het spoor geen kwetsbare objecten zoals woningen en scholen mogen worden gebouwd in verband met plasbranden. Deze zone wordt een plasbrandaandachtgebied (PAG) genoemd. De PR 10-6-contour ligt op de as van het spoor of de weg. Tenslotte geldt voor de A28 en het spoor dat bij bebouwing binnen 200 meter vanaf de kant van de weg of het spoor rekening moet worden gehouden met de hoogte van het groepsrisico (GR). Er dient dan een verantwoording van het GR plaats te vinden. Het perceel Asserstraat-Molenstraat ligt op ruim 350 meter afstand van het spoor. Een berekening van het groepsrisico is om die reden niet zinvol.

Langs deze spoorlijn ligt ook een aardgastransportleiding met een werkdruk van 40 bar en een buisdiameter van 6 inch. Het invloedsgebied van deze leiding bedraagt 70 meter. Het plangebied ligt op ruim 350 meter afstand van de leiding. Op de risicokaart is aangegeven dat de PR 10-6 op 0 meter afstand uit de leiding ligt. Voor de gasleiding geldt geen plaatsgebonden risicocontour 10-6 (de PR 10-6-contour ligt op 0 meter van de leiding). Er hoeft daarom geen berekening van het groepsrisico te worden uitgevoerd.

4.10

Parkeren

Het plan moet voldoen aan de gemeentelijke beleidslijn voor parkeren bij nieuwe ontwikkelingen: op het terrein zelf moet voorzien worden in de benodigde parkeerplaatsen. Het parkeren vindt plaats op eigen erf. De parkeernorm is 2,4 parkeerplaatsen per woning. Dit betekent een totaal aantal van 10 parkeerplaatsen binnen het plangebied. Op de volgende afbeelding is dit weergegeven.



Afbeelding: Terreinindeling inclusief parkeren (rode pijlen)

Hoofdstuk 5 Planbeschrijving en toelichting op de regels

In dit hoofdstuk wordt aangegeven op welke wijze de voorkomende functies in het bestemmingsplan worden geregeld. In de planopzet is aansluiting gezocht bij de recente uitgave 'Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen', kortweg SVBP en het bestemmingsplan voor de kern Beilen.

De planregels

De planregels geven inhoud aan de op de plankaart gegeven bestemmingen. Ze geven aan waarvoor de gronden en opstallen al dan niet mogen worden gebruikt en wat en hoe er gebouwd mag worden. Bij de opzet van de planregels is het aantal regels zo beperkt mogelijk gehouden. Alleen datgene is geregeld, wat werkelijk noodzakelijk is. Toch kan het in een concrete situatie voorkomen dat een afwijking van de planregels gewenst is. Daarom zijn er in het bestemmingsplan ontheffingen opgenomen. De bevoegdheid om ontheffing van bepaalde regels te verlenen is gebaseerd op artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). De uitvoering berust bij burgemeester en wethouders. Deze ontheffingen maken kleine afwijkingen mogelijk binnen de aan de grond toegekende bestemming.

De bij dit plan behorende planregels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken, te weten:

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

In hoofdstuk 1 worden de in de planregels gehanteerde begrippen nader verklaard, zodat interpretatieproblemen zoveel mogelijk worden voorkomen. Daarnaast wordt aangegeven op welke wijze bepaalde afmetingen moeten worden gemeten.

In hoofdstuk 2 zijn specifieke regels opgenomen voor de op de plankaart gegeven bestemmingen. De artikelen bestaan uit een bestemmingsomschrijving en bouwregels, en zo nodig uit ontheffing- en specifieke gebruiksregels. De bestemmingsomschrijving is bepalend voor het gebruik van de grond.

De hoofdstukken 3 en 4 bevatten regels die van toepassing zijn op meerdere bestemmingen. Uit praktische overwegingen wordt de voorkeur gegeven om deze in een afzonderlijke paragraaf onder te brengen.

Het perceel Molen- en Asserstraat 8 heeft de bestemming 'Wonen' gekregen. Binnen dit bestemmingsvlak zijn twee bouwvlakken aangegeven. Bij beide bouwvlakken zijn bouwaanduidingen opgenomen die regelen dat de woningen twee-aaneen gebouwd mogen worden en is de maximale goot- en nokhoogte opgenomen, namelijk voor beide locaties een goothoogte van 3,5 meter en een nokhoogte van 9 meter.

Het plangebied ligt in het grondwaterbeschermingsgebied. Daarom is de gebiedsaanduiding 'milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied' opgenomen.

De planregels sluiten aan bij de planregels zoals deze zijn opgenomen in het bestemmingsplan 'Beilen', dat voor de gehele kern Beilen geldt.

Hoofdstuk 6 Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In deze paragraaf worden, wanneer deze beschikbaar zijn en indien noodzakelijk, de resultaten van het overleg op grond van artikel 3.1.1. Bro uiteengezet. Ook de resultaten van de inspraak dan wel tervisielegging worden hier uiteengezet wanneer deze beschikbaar zijn.

Het vooroverleg met het ministerie van Infrastructuur en Milieu, omdat er geen sprake is van een plan met een nationaal belang. Het ministerie heeft per brief van 26 mei 2009 aan alle gemeenten meegedeeld over welke nationale plannen uit de Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid gemeenten altijd overleg moeten voeren met het Rijk. Een project als deze valt daar niet onder.

Verder heeft Provinciale Staten pro-actief aangegeven welke onderdelen van het ruimtelijk beleid van de provincie, zoals vastgelegd in de op 2 juni 2010 vastgestelde Omgevingsvisie Drenthe, van provinciaal belang worden geacht. De gemeente heeft hieraan getoetst en geconstateerd dat er geen sprake is van een provinciaal belang en er derhalve is afgezien van vooroverleg.

6.2 Economische uitvoerbaarheid

Conform artikel 3.1.6. van het Besluit ruimtelijke ordening dient een onderzoek te worden verricht naar de uitvoerbaarheid van het plan.

Onderdeel van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is een gemengd stelsel met een publiekrechtelijk en een privaatrechtelijk spoor, dat voorziet in kostenverhaal, binnenplanse verevening en de mogelijkheid tot het stellen van locatie-eisen. Dit stelsel is opgenomen als afdeling 6.4 in de Wro en ook wel bekend als de zogenaamde Grondexploitatiewet.

De Grondexploitatiewet geeft gemeenten de mogelijkheid en verplichting om de kosten van grondexploitaties te verhalen op en te verdelen tussen de grondeigenaren in het plangebied. Daarnaast biedt het stelsel gemeenten de mogelijkheid om eisen te stellen aan de kwaliteit van de inrichting van het gebied en de fasering van de ontwikkeling. Uitgangspunt daarbij is, dat een grondeigenaar in beginsel de mogelijkheid heeft om zijn eigen perceel te ontwikkelen.

In dit geval is het verhaal van kosten anderszins verzekerd, namelijk via de gesloten overeenkomst met de initiatiefnemer. De gemeenteraad zal dan ook geen exploitatieplan vaststellen. Het ontwerpbesluit om geen exploitatieplan vast te stellen wordt gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd.

Hoofdstuk 7 Overleg

In het kader van het vooroverleg heeft de Provincie en de Waterleidingmaatschappij Drenthe beide per mail laten weten geen opmerkingen te hebben over het voorgenomen plan.

september 2014.

Bijlagen bij de toelichting

Bijlage 1 Situering plangebied



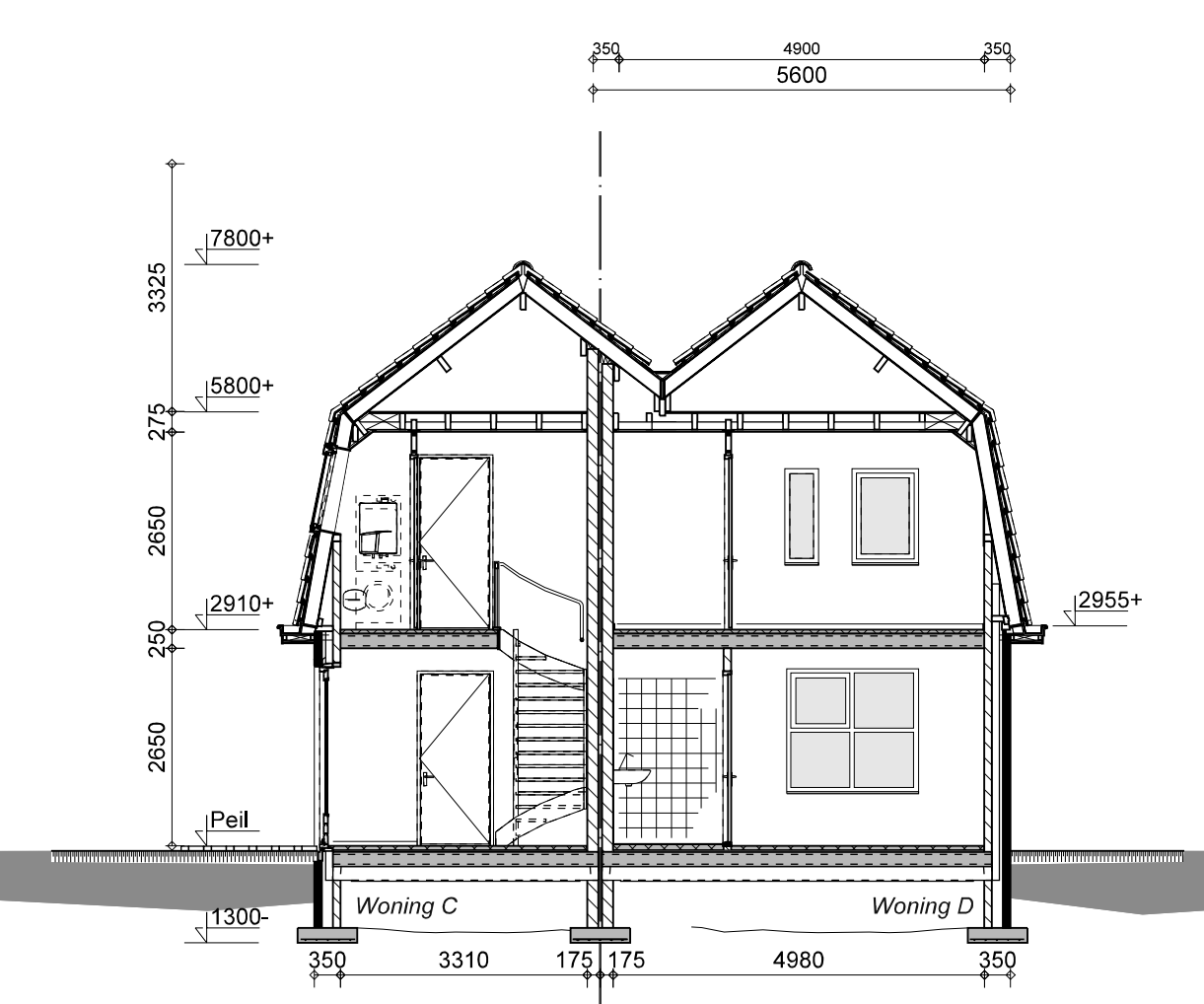
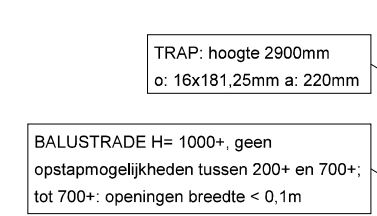
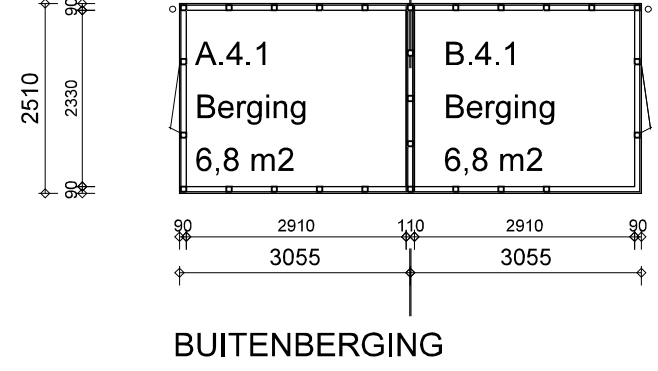
SITUERING PLangebied

schaal 1 : 2.000



Bijlage 2 Bouwplan dubbele woning Asserstraat

Bijlage 3 Bouwplan dubbele woning Molenstraat

[illegible]

RENVOOI	SPONGEMULIER 350mm - kaalkolten 100mm - 4 tinnen kuitjespauw - 100mm isolatie, Koofham K25 dubbelglas - 100mm kaalkolten - Totale R5,13 m2 WK	
	WONINGSCHIEDENDE WAND 350mm - kaalkolten 100mm - 50mm keramische kuitjespauw - kaalkolten 100mm - 60 Minuten WDBBO	
	KALKZANDDEIETEN 100mm	
	LICHTE SCHEIDINGSWAND 70x100mm	
	HOUTEN BINNENKOUZIJEN 67x114mm	
	HARDHOUTEN BUITENKOUZIJEN 67x114mm, MET HELDERE, ISOLERENDE BEGLAZING HR++ Uw 1,1 W/m2K	
	MECHANISCHE WINDSTOPPER AFVOERIJN	
	ROEPMELDER, MET KANSBESLUIT conform NEN 2555, gekapseld, MET LEUK, VOEDING 230V	
	60 MINUTEN WDBBO	
	BUITENKRAAN	
	VENTILATOR ROOSTER	
	ZOMMERING met SCREENS	
	HELDERE, ISOLERENDE BEGLAZING HR++ Uw 1,1 W/m2K	

PLAN VOOR HET BOUWEN VAN EEN DBUBBLE WONING (woning C en D) AAN DE MOLENSTRAAT (tussen 1 en 3) TE BEILEN i.o.v. HCB Vastgoed			
		vbk architecten bna bv Postbus 226 7300 AE Beekbergen T: beken@vbk.nl 7361 EP Beekbergen tel. 055 - 5067172 fax 055 - 5063651	
Datum : 18-04-2013 Wp.z : 23-08-2013	Wp.z c : Wp.z d :	Schaal : 1:100 Werknumm :	Form: 600*1200 Blad:
- AANVAARD OMGEVINGSVERGUNNING - WONING C en D - - GEVELS, PLATTEGRONDEN, DOORSNEDEN -		13-1428 OV-11a	

Bijlage 4 Akoestisch onderzoek spoorverkeerlawaa

AKOESTISCH ONDERZOEK

railverkeerslawai

MOLENSTRAAT TE BEILEN

Colofon

Rapport: Akoestisch onderzoek railverkeerslawaaï Molenstraat te Beilen

Rapportnummer: 3449ao0112

Status: definitief

Datum: 24 februari 2012

Opdrachtgever

Witpaard
De heer J. Drenth
Postbus 1158
8001 BD Zwolle

Opdrachtnemer

G&O Consult
Postbus 12
5845 ZG Sint Anthonis
www.go-consult.nl

Burgemeester Wijtvlietlaan 1
5764 PD De Rips

Contactpersoon

De heer A.J. van den Broek
Adviseur
0493 - 597 505
tvandenbroek@go-consult.nl



©FEBRUARI 2012

G&O CONSULT, POSTBUS 12, NL-5845 ZG SINT ANTHONIS,
TEL: (0493) 597505
FAX: (0493) 597509
WWW.GO-CONSULT.NL

ALLE RECHTEN VOORBEHOUDEN. NIETS UIT DEZE UITGAVE MAG WORDEN VERVEELVOLDIGD DOOR MIDDEL VAN DRUK, FOTOKOPIE, MICROFILM, GELUIDSBAND, ELEKTRONISCH OF OP WELKE ANDERE WIJZE DAN OOK, EN EVENMIN IN EEN GEAUTOMATISEERD GEGEVENSBESTAND WORDEN OPGESLAGEN, ZONDER VOORAFGAANDE SCHRIFTELIJKE TOESTEMMING VAN G&O CONSULT.

AAN DE INHOUD VAN DIT RAPPORT KUNNEN GEEN RECHTEN WORDEN ONTLEEND. G&O CONSULT VERWERPT ELKE AANSPRAKELIJKHEID VOOR EEN ANDER GEBRUIK VAN DEZE TEKST DAN VOOR DE SITUATIE WAARVOOR HIJ WORDT UITGEBRACHT. DE INFORMATIE IN DEZE TEKST IS ONDER VOORBEHOUD EN KAN VERANDERD WORDEN ZONDER VOORAFGAANDE KENNISGEVING.

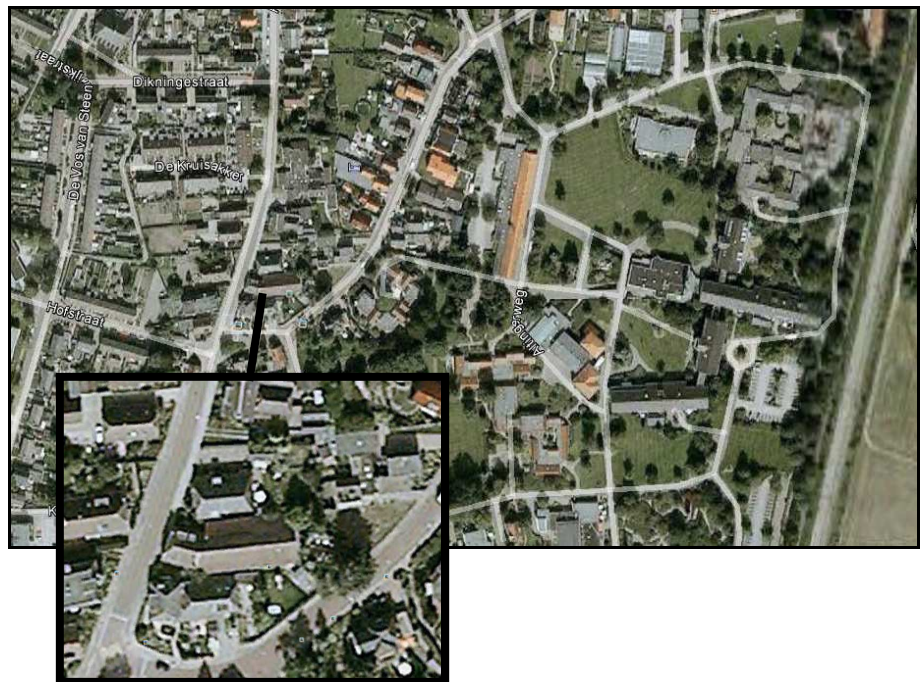
HOOFDSTUK 1	INLEIDING	5
HOOFDSTUK 2	GESTELDE EISEN	6
2.1	Berekeningsmethode	6
2.2	Randvoorwaarden Wet geluidhinder inleiding.....	6
2.3	Geluidzondes.....	6
2.4	Maximale geluidbelasting	6
HOOFDSTUK 3	UITGANGSPUNTEN	8
3.1	Locatiegegevens	8
3.2	Gegevens railverkeer	8
3.3	Modellering	8
HOOFDSTUK 4	RESULTATEN	10
4.1	Rekenresultaten en toetsing geluidbelasting	10
HOOFDSTUK 5	CONCLUSIE	11
5.1	Bespreking resultaten	11
5.2	Conclusies.....	11

Bijlage 1: Railverkeersgegevens

Bijlage 2: Invoergegevens rekenmodel

Bijlage 3: Figuren

Bijlage 4: Resultaten



1

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

In opdracht van de heer J. Drenth van Witpaard te Zwolle is een akoestisch onderzoek railverkeerslawaai uitgevoerd voor de locatie Molenstraat tussen nummer 1 en 3 en Asserstraat 8 te Beilen, gemeente Midden-Drenthe. Op de locatie zal zowel een woning als vier appartementen worden gerealiseerd. De voornoemde ontwikkeling past niet binnen het vigerende bestemmingsplan. Het onderzoek dient derhalve te worden uitgevoerd ten behoeve van het vaststellen van een nieuw bestemmingsplan.

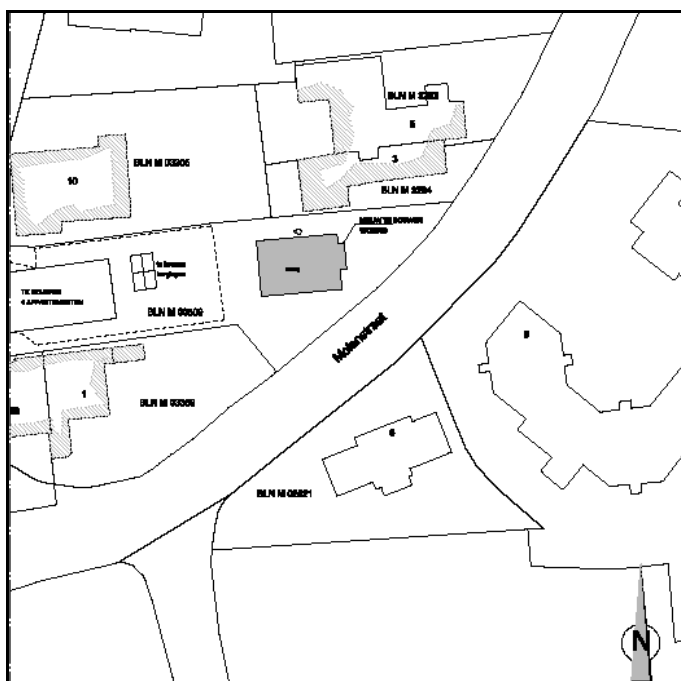
In onderhavige rapportage is deze zogenaamde “Nieuwe situatie” getoetst aan de normstelling van de Wet geluidhinder (Wgh) en er is aangegeven wat de consequenties zijn. Tevens is voor deze “Nieuwe situatie” bepaald wat de cumulatieve geluidbelasting ter hoogte van het nieuwbouwproject is, zodat bevestigd kan worden of extra geluidwerende maatregelen noodzakelijk zijn.

De aspecten wegverkeerslawaai, luchtverkeerslawaai en industrielawaai worden in het onderhavige onderzoek niet beschouwd.

Figuur 2

Aangevraagde situatie

Bron: VBK Architecten



HOOFDSTUK **2** GESTELDE EISEN

2.1 BEREKENINGSMETHODE

De geluidbelastingen zijn bepaald met behulp van “Standaard Rekenmethode II” zoals deze is beschreven in het Reken- en meetvoorschrift geluidhinder 2006. De invoergegevens van het akoestisch model railverkeerslawaaï zijn weergegeven in bijlage 3. Een grafische weergave van alle invoergegevens is weergegeven in bijlage 4.

2.2 RANDVOORWAARDEN WET GELUIDHINDER INLEIDING

Met de geluidbelasting in dB van een spoorweg wordt bedoeld de Lden-waarde van het geluidniveau in dB. Lden is de geluidbelasting in dB op een plaats en vanwege een bron over alle perioden van 07.00 - 19.00 uur, van 19.00 - 23.00 uur en van 23.00 - 07.00 uur van een jaar als omschreven in bijlage I, onderdeel 1, van richtlijn nr. 2002/49/EG van het Europees Parlement en de Raad van de Europese Unie van 25 juni 2002 inzake de evaluatie en de beheersing van omgevingslawaaï (PbEG L 189).

2.3 GELUIDZONES

Bij de Regeling zonekaart spoorwegen is een kaart gevoegd die de zone aangeeft van een bepaalde spoorweg. Indien een spoorweg niet is aangegeven op deze kaart, heeft deze spoorweg ook geen zone. Binnen de zone van een spoorweg dient een akoestisch onderzoek uitgevoerd te worden. Het onderhavige plan is gelegen binnen de zone van de spoorlijn Beilen - Assen, trajectnummer 84.

2.4 MAXIMALE GELUIDBELASTING

Artikel 4.9 tot en met 4.12 en artikel 5.3 van het Besluit Geluidhinder geven nadere uitleg met betrekking tot de geluidbelasting in zogenaamde "Nieuwe situaties". De zogenaamde voorkeursgrenswaarde voor woningen bedraagt 55 dB. Is de geluidbelasting lager dan 55 dB dan legt de Wet geluidhinder geen restricties op aan het onderhavige plan.

Wordt deze voorkeursgrenswaarde overschreden dan dient bij de gemeente een hogere waarde te worden aangevraagd. Indien de geluidbelasting lager is dan de maximale ontheffingswaarde, kan de gemeente ontheffing verlenen indien maatregelen gericht op het terugbrengen van de geluidbelasting tot de voorkeursgrenswaarde van 55 dB, op overwegende bezwaren stuiten van stedenbouwkundige, verkeerskundige, landschappelijke of financiële aard.

Voor nog niet-geprojecteerde woningen gelden de normen zoals weergegeven in tabel 2.1.

Tabel 2.1

Normen voor nog niet geprojecteerde woningen.

Normen voor nog niet geprojecteerde woningen	
Voorkeursgrenswaarde	55
Maximale ontheffingswaarde	68

3

HOOFDSTUK 3 UITGANGSPUNTEN

3.1 LOCATIEGEGEVENS

Het plangebied aan de Molenstraat en Asserstraat te Beilen (gemeente Midden-Drenthe) is kadastraal bekend als gemeente Beilen, sectie M, nummer 509.

Voor railverkeerslawaaï is het plan gelegen binnen de invloedssfeer van de spoorlijn Beilen - Assen, trajectnummer 84. In bijlage 1 is een situatietekening van het plangebied opgenomen.

3.2 GEGEVENS RAILVERKEER

De gegevens voor het railverkeer zijn gebaseerd op gegevens afkomstig uit het akoestisch spoorboekje Aswin 2011 (peiljaar 2007 en 2008). In bijlage 2 zijn deze gegevens weergegeven.

Conform afspraken tussen het Ministerie van VROM en ProRail Capaciteitsmanagement is er bij de indicatie van toekomstige geluidproductieplafonds voor gekozen om het energetisch gemiddelde te nemen van de rekenwaarden op basis van peiljaar 2007 en de rekenwaarden op basis van peiljaar 2008 en dit gemiddelde vervolgens te vermeerderen met 1,5 dB. Ten behoeve van de modellering zijn de overige relevante gegevens direct overgenomen uit het akoestisch spoorboekje.

3.3 MODELLERING

In de berekeningen is als rekenparameter bodemfactor 0,50 (akoestisch half hard/zacht) aangehouden voor het gebied buiten de ingevoerde bodemgebieden. Gezien de grote afstand tussen de bron en de ontvanger (circa 330 meter) is er namelijk in het onderhavige onderzoek voor gekozen om enkel de directe omgeving van het plangebied zo nauwkeurig mogelijk te modelleren. De overige (geluidafschermende) gebouwen tussen de bron en de ontvanger zijn om voornoemde reden niet gemodelleerd. De berekeningen kunnen derhalve als worst-case worden beschouwd.

De twee ingevoerde bodemgebieden zijn als akoestisch hard (bodemfactor 0,00) gemodelleerd. Voor de spoorbaan is overeenkomstig het Reken- en meetvoorschrift akoestisch zacht (bodemfactor 1,00) aangehouden.

Als maatgevende hoogte voor de begane grond van de nieuwe woning en de vier appartementen is 1,5 meter boven het maaiveld aangehouden. Voor de eerste en tweede verdieping is 4,5 en 7,5 meter gehanteerd.

4

HOOFDSTUK 4 RESULTATEN

4.1 REKENRESULTATEN EN TOETSING GELUIDBELASTING

De geluidbelasting ten gevolge van railverkeerslawaaï is bepaald voor de spoorlijn Beilen - Assen, trajectnummer 84.

In bijlage 5 zijn zowel de berekeningsresultaten op basis van peiljaar 2007 als op basis van peiljaar 2008 van de representatieve toetspunten weergegeven. Conform afspraken tussen het Ministerie van VROM en ProRail Capaciteitsmanagement is er bij de indicatie van toekomstige geluidproductieplafonds namelijk voor gekozen om het energetisch gemiddelde te nemen van de rekenwaarden op basis van peiljaar 2007 en de rekenwaarden op basis van peiljaar 2008 en dit gemiddelde vervolgens te vermeerderen met 1,5 dB.

In navolgende tabel 4.1 zijn de rekenresultaten na energetische middeling en voornoemde vermeerdering opgenomen.

Tabel 4.1

Rekenresultaten

Toetspunt	Toetshoogte	geluidbelasting	Voorkeursgrenswaarde	Maximale ontheffingswaarde
Alle	Alle	< 55 dB	55 dB	68 dB

Voor de spoorlijn Beilen - Assen geldt dat de geluidbelasting ter plaatse van zowel de nieuwbouw woning als de nieuwbouw appartementen de voorkeursgrenswaarde voor railverkeerslawaaï van 55 dB op geen enkel toetspunt overschrijdt.

5

HOOFDSTUK 5 CONCLUSIE

5.1 BESPREKING RESULTATEN

In opdracht van de heer J. Drenth van Witpaard te Zwolle is een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar voor de locatie Molenstraat tussen nummer 1 en 3 en Asserstraat te Beilen, gemeente Midden-Drenthe.

Op de locatie zal zowel een woning als vier appartementen worden gerealiseerd.

Voor de spoorlijn Beilen - Assen (traject 84) geldt dat de geluidbelasting de voorkeursgrenswaarde voor railverkeerslawaaï van 55 dB op geen enkel toetspunt overschrijdt. Derhalve is het niet nodig om een beschikking hogere grenswaarde aan te vragen bij de gemeente.

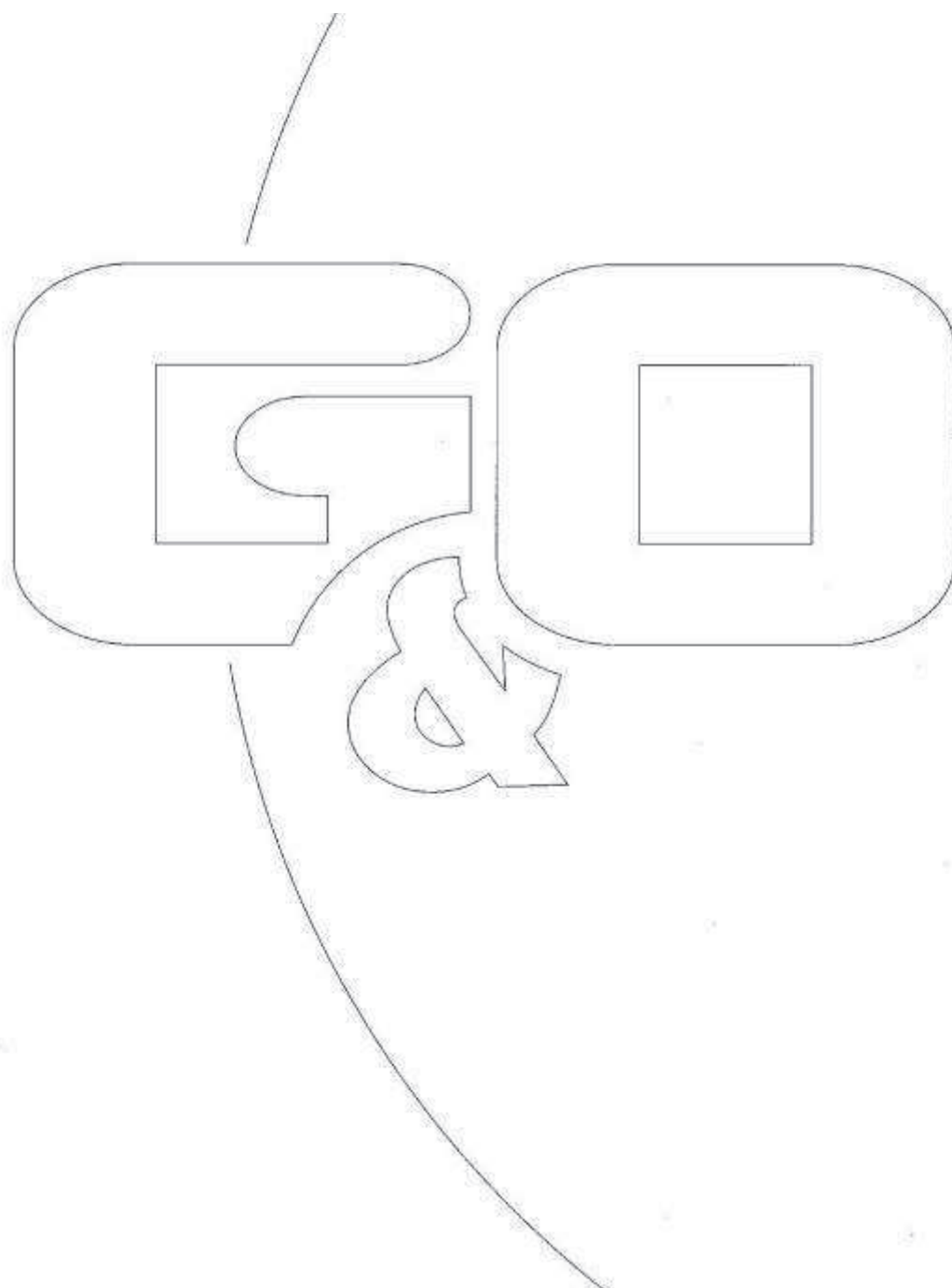
De uitvoering van een nader onderzoek ter bepaling van de geluidwering van de gevels is tevens niet van toepassing. Bij toepassing van de juiste geluidwerende materialen en maatregelen is een binnenniveau van 33 dB gewaarborgd en is er dus te allen tijde sprake van een goed woon- en leefklimaat.

5.2 CONCLUSIES

De aangevraagde situatie wordt, op het punt van akoestiek vergunbaar geacht.

Bijlage 1

Railverkeersgegevens



Aswin 2008 Rekenscherm

peiljaar	R2007 (v 10/09)		.	kilometer begin	24300	versie	1		
traject	84		84	kilometer eind	50600	zone	500		
kilometerstand	24300		24300	aantal sporen	2	spoor	S		
voertuigen	aantallen (bakken/uur)			snelheid door- gaand (km / u)		snelheid stop- pend (km / u)		stopfractie	
	dag	avond	nacht					dag	avond
	1.08	0.62	0.18	139.00		140.00		0.00	0.00
	16.81	15.81	3.48	140.00		140.00		0.00	0.00
	0.00	0.00	0.00	0.00		0.00		0.00	0.00
	5.38	9.48	3.94	88.00		0.00		0.00	0.00
	0.10	0.20	0.02	88.00		0.00		0.00	0.00
	6.73	4.44	1.17	139.00		140.00		0.00	0.00
	0.00	0.00	0.00	0.00		0.00		0.00	0.00
	12.30	10.02	2.20	140.00		140.00		0.00	0.00
	0.00	0.00	0.00	0.00		0.00		0.00	0.00
	0.00	0.00	0.00	0.00		0.00		0.00	0.00
0.00	0.00	0.00	0.00		0.00		0.00	0.00	
0.00	0.00	0.00	0.00		0.00		0.00	0.00	
2 voegloos spoor met houten dwarsligger (of zigzag) en ballastbed									
bovenbouwcode									

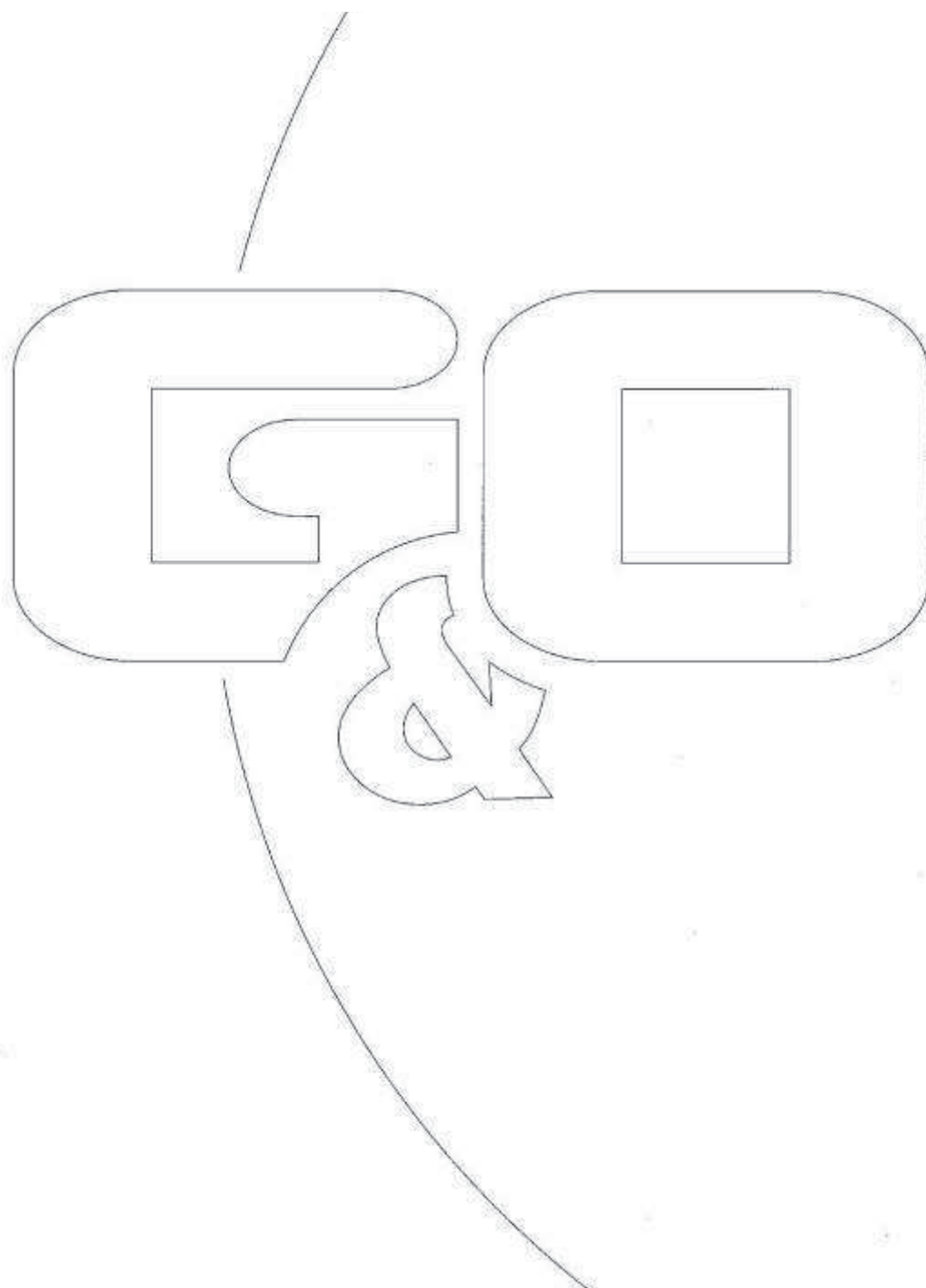
Aswin 2008 Rekenscherm

peiljaar	R2008 (v 06/11)	kilometer begin	24300	versie	1
traject	84	kilometer eind	50600	zone	500
kilometerstand	24300	aantal sporen	2	spoor	S

voertuig	aantallen (bakhtuur)			snelheid door- gaand (km / u)	snelheid stop- pend (km / u)	sloofactie	
	dag	avond	nacht			dag	avond
Cat. 1	0.00	0.00	0.00	0.00	140.00	1.00	1.00
Cat. 2	16.70	15.97	2.96	140.00	140.00	1.00	0.46
Cat. 3	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Cat. 4	6.43	9.74	4.38	88.00	0.00	0.00	0.00
Cat. 5	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Cat. 6	6.70	3.28	1.16	139.00	140.00	1.00	0.89
Cat. 7	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Cat. 8	14.28	13.14	3.53	140.00	140.00	0.00	0.45
Cat. 9	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Cat. 10	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Cat. 11	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
bovenbouwcode	2 voegloos spoor met houten dwarsligger (of zigzag) en ballastbed						

Bijlage 2

Invoer rekenmodel



Rapport: Lijst van model eigenschappen
Model: model (peiljaar 2007)

Model eigenschap

Omschrijving	model (peiljaar 2007)
Verantwoordelijke	rvdv
Rekenmethode	RMR-2009
Modelgrenzen	(0,00, 0,00) - (1000,00, 1000,00)
Aangemaakt door	rvdv op 17-2-2012
Laatst ingezien door	rvdv op 23-2-2012
Model aangemaakt met	Geomilieu V1.91
Origineel project	Niet van toepassing
Originele omschrijving	Niet van toepassing
Geïmporteerd door	Niet van toepassing
Definitief	Niet van toepassing
Definitief verklaard door	Niet van toepassing
Standaard maaiveldhoogte	0
Rekenhoogte contouren	4
Detailniveau toetspunt resultaten	Totaalresultaten
Detailniveau resultaten grids	Totaalresultaten
Standaard bodemfactor	0,50
Zichthoek [grd]	2
Meteorologische correctie	Standaard RMR-2009, SRM II
C0 waarde	3,50
Maximum aantal reflecties	1
Reflectie in woonwijken	Ja
Aandachtsgebied	--
Max. refl.afstand van bron	--
Max. refl.afstand van rekenpunt	--
Luchtdemping	Standaard RMR-2009, SRM II
Luchtdemping [dB/km]	0,00; 0,00; 1,00; 2,00; 4,00; 10,00; 23,00; 58,00

Rapport: Lijst van model eigenschappen
 Model: model (peiljaar 2008)

Model eigenschap

Omschrijving	model (peiljaar 2008)
Verantwoordelijke	rvdv
Rekenmethode	RMR-2009
Modelgrenzen	(-54256,26, -54256,26) - (285854,91, 596818,83)
Aangemaakt door	rvdv op 17-2-2012
Laatst ingezien door	rvdv op 23-2-2012
Model aangemaakt met	Geomilieu V1.91
Origineel project	Niet van toepassing
Originele omschrijving	Niet van toepassing
Geïmporteerd door	Niet van toepassing
Definitief	Niet van toepassing
Definitief verklaard door	Niet van toepassing
Standaard maaiveldhoogte	0
Rekenhoogte contouren	4
Detailniveau toetspunt resultaten	Totaalresultaten
Detailniveau resultaten grids	Totaalresultaten
Standaard bodemfactor	0,50
Zichthoek [grd]	2
Meteorologische correctie	Standaard RMR-2009, SRM II
C0 waarde	3,50
Maximum aantal reflecties	1
Reflectie in woonwijken	Ja
Aandachtsgebied	--
Max. refl.afstand van bron	--
Max. refl.afstand van rekenpunt	--
Luchtdemping	Standaard RMR-2009, SRM II
Luchtdemping [dB/km]	0,00; 0,00; 1,00; 2,00; 4,00; 10,00; 23,00; 58,00

Model: model (peiljaar 2007)
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Bodemgebieden, voor rekenmethode Railverkeerslawaai - RMR-2009

Naam	Omschr.	Bf
84_G	84_Bodemgebied	1,00
b01	Molenstraat	0,00
b02	Prins Hendrikstraat	0,00

Model: model (peiljaar 2007)
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Gebouwen, voor rekenmethode Railverkeerslawaai - RMR-2009

Naam	Omschr.	Hoogte	Maaiveld	HDef.	X-1	Y-1
geb 01	nieuwe woning	8,00	0,00	Relatief	231182,16	542269,96
geb 02	4 appartementen	8,00	0,00	Relatief	231161,43	542267,21
geb 03	gebouw	6,00	0,00	Relatief	231218,02	542261,61
geb 04	gebouw	7,00	0,00	Relatief	231191,16	542240,35
geb 05	gebouw	6,00	0,00	Relatief	231138,06	542253,40
geb 06	gebouw	6,00	0,00	Relatief	231150,18	542270,67
geb 07	woningen	6,00	0,00	Relatief	231187,48	542294,00

Model: model (peiljaar 2007)
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Hartlijn, voor rekenmethode Railverkeerslawaai - RMR-2009

Naam	Omschr.	ISO H	ISO M	HDef.	Traject	Baan	Begin	Eind	Dtussen	Dzijkant
h1	hartlijn	0,00	-0,20	Absoluut	84	Midden	33550	35550	4,00	4,50

Model: model (peiljaar 2007)
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Hoogtelijnen, voor rekenmethode Railverkeerslawaai - RMR-2009

Naam	Omschr.	ISO H
84_R	84_Breuklijn rechts	-0,50
84_L	84_Breuklijn links	-0,50
84_A	84_Baan A	-0,20
84_B	84_Baan B	-0,20

[illegible][illegible]

1202/056/RV
Bijlage 3

Model: model (peiljaar 2008)
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Banen, voor rekenmethode Railverkeerslawaaï - RMR-2009

[illegible]

1202/056/RV
Bijlage 3

[illegible]

1202/056/RV
Bijlage 3

Model: model (peiljaar 2008)
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Banen, voor rekenmethode Railverkeerslawaaï - RMR-2009

[illegible]

1202/056/RV
Bijlage 3

Model: model (peiljaar 2008)
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Banen, voor rekenmethode Railverkeerslawaaï - RMR-2009

[illegible]

1202/056/RV
Bijlage 3

[illegible]

1202/056/RV
Bijlage 3

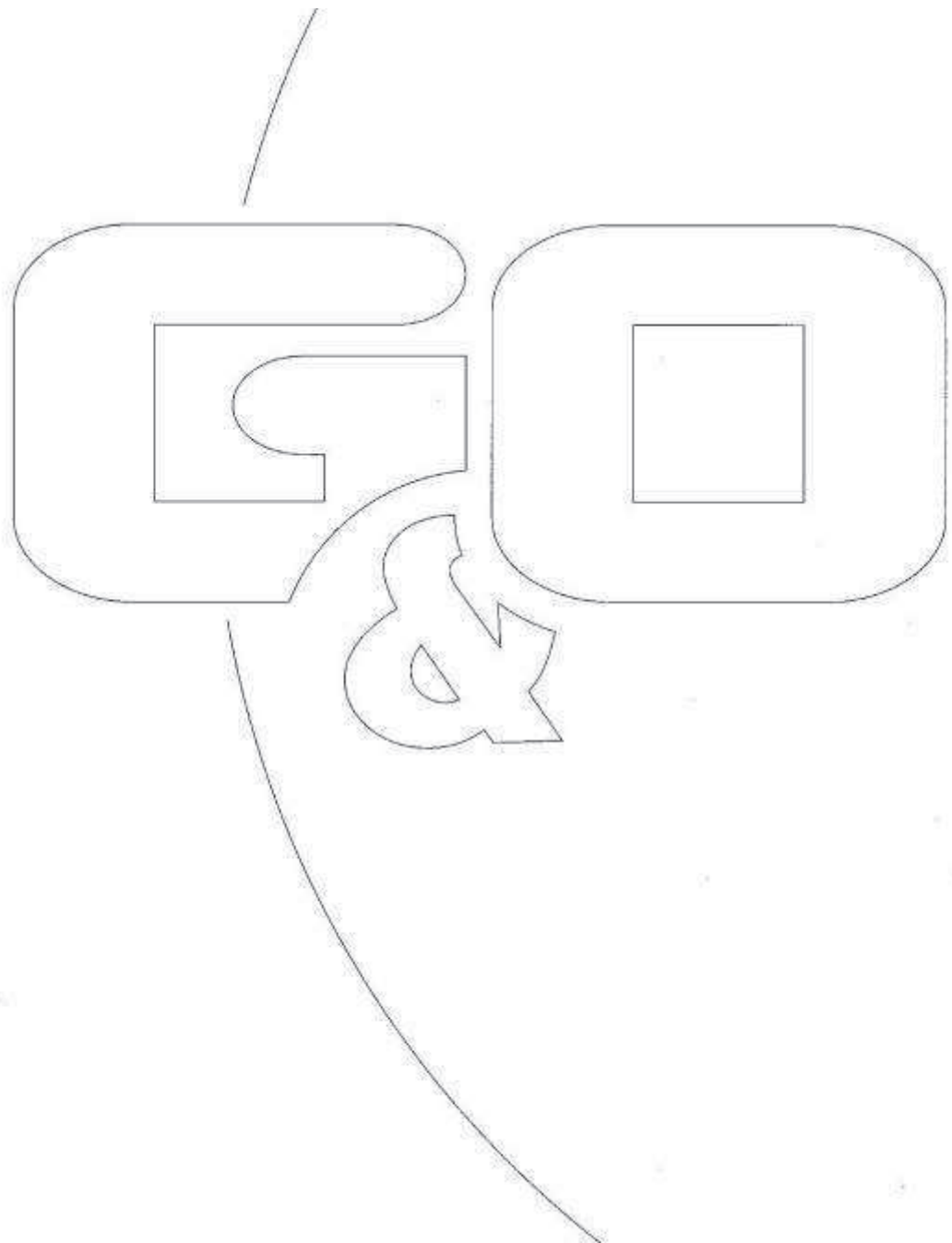
[illegible]

Model: model (peiljaar 2007)
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Toetspunten, voor rekenmethode Railverkeerslawaai - RMR-2009

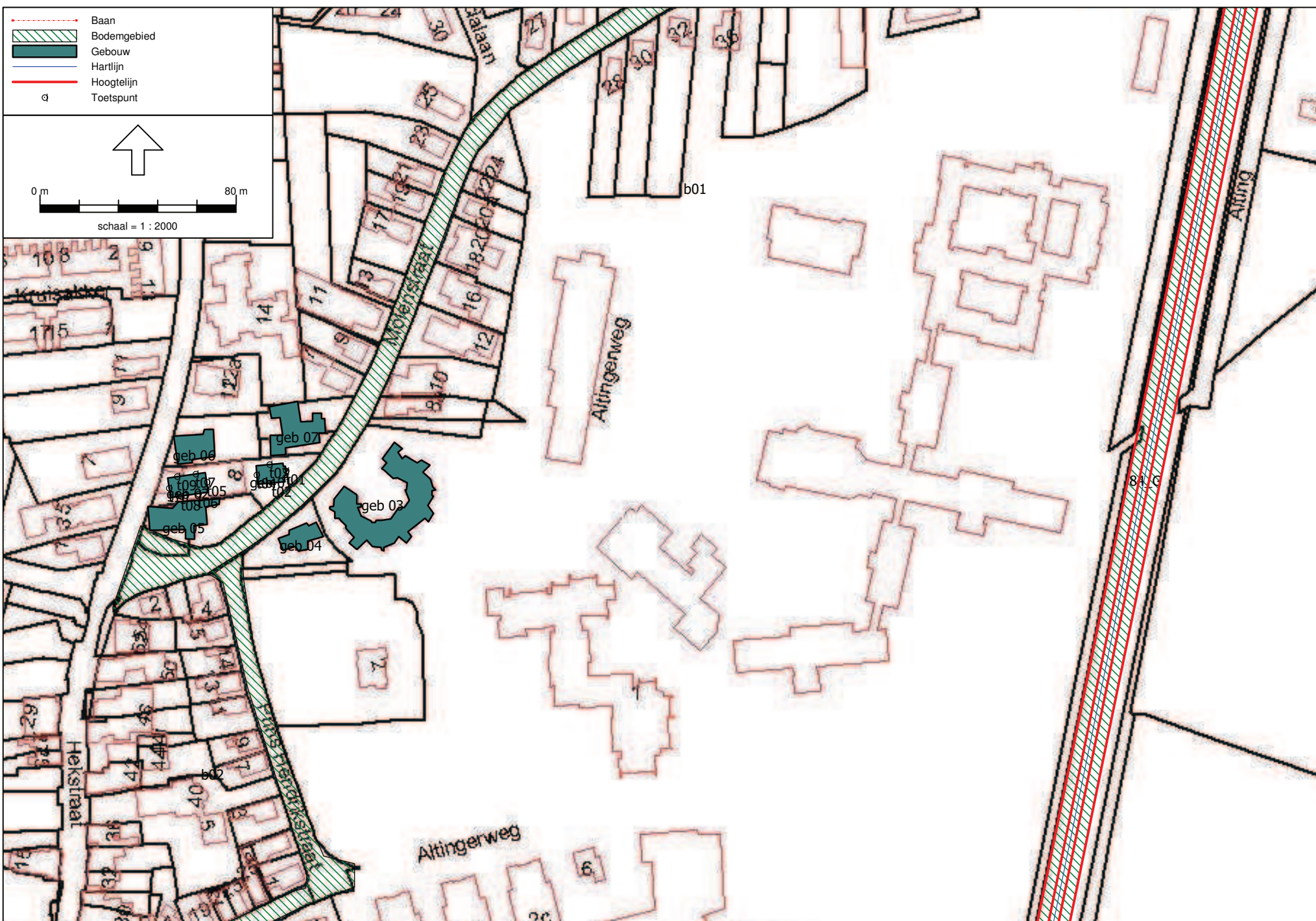
Naam	Omschr.	Maaiveld	HDef.	Hoogte A	Hoogte B	Hoogte C	Hoogte D	Hoogte E	Hoogte F	Gevel
t01	toetspunt 1	0,00	Relatief	1,50	4,50	7,50	--	--	--	Ja
t02	toetspunt 2	0,00	Relatief	1,50	4,50	7,50	--	--	--	Ja
t03	toetspunt 3	0,00	Relatief	1,50	4,50	7,50	--	--	--	Ja
t04	toetspunt 4	0,00	Relatief	1,50	4,50	7,50	--	--	--	Ja
t05	toetspunt 5	0,00	Relatief	1,50	4,50	7,50	--	--	--	Ja
t06	toetspunt 6	0,00	Relatief	1,50	4,50	7,50	--	--	--	Ja
t07	toetspunt 7	0,00	Relatief	1,50	4,50	7,50	--	--	--	Ja
t08	toetspunt 8	0,00	Relatief	1,50	4,50	7,50	--	--	--	Ja
t09	toetspunt 9	0,00	Relatief	1,50	4,50	7,50	--	--	--	Ja
t10	toetspunt 10	0,00	Relatief	1,50	4,50	7,50	--	--	--	Ja

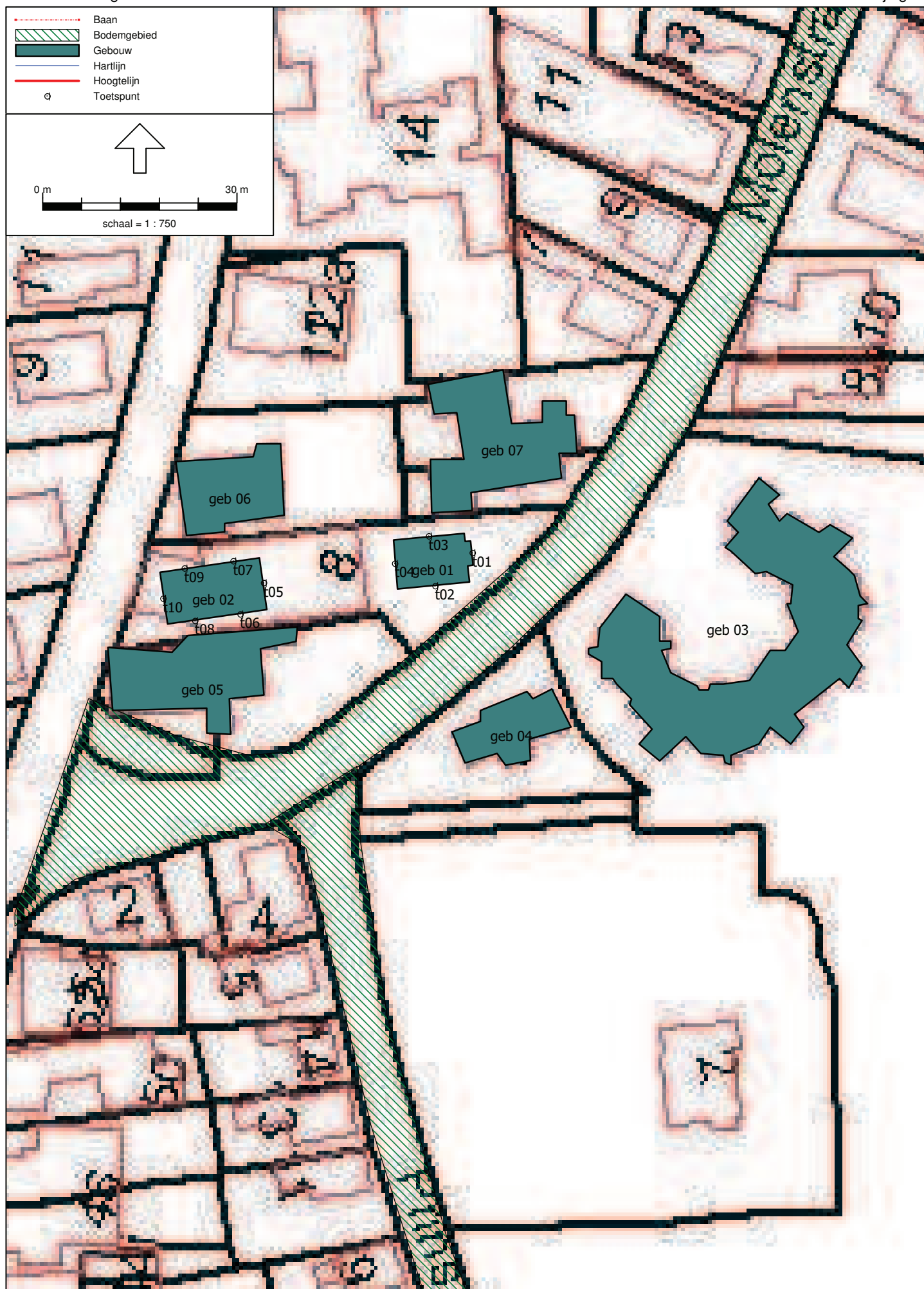
Bijlage 3

Figuren









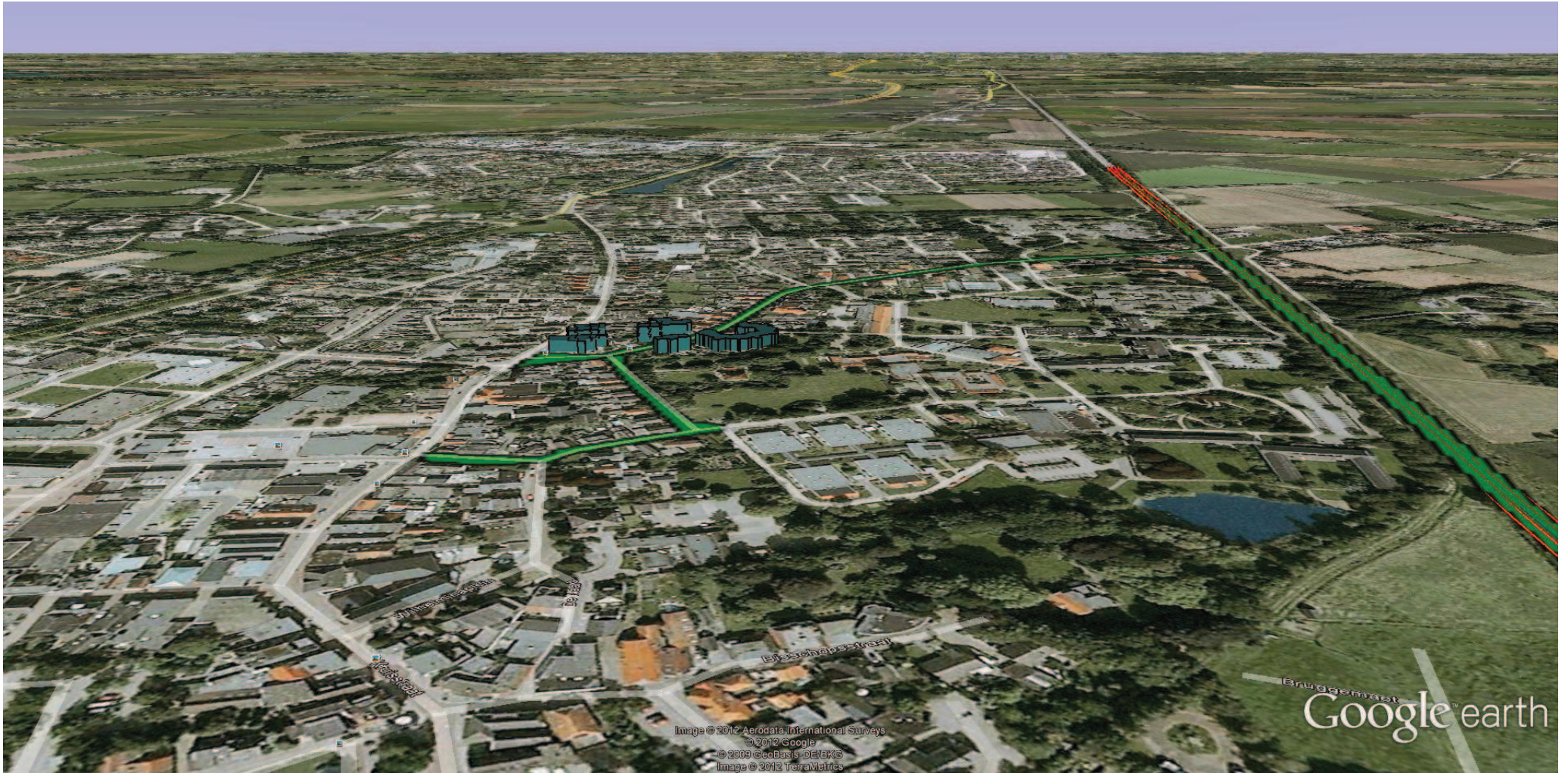


Image © 2012 Aerodata International Surveys
© 2012 Google
© 2009 GeoBasis-DE/GEA
Image © 2012 TerraMetrics

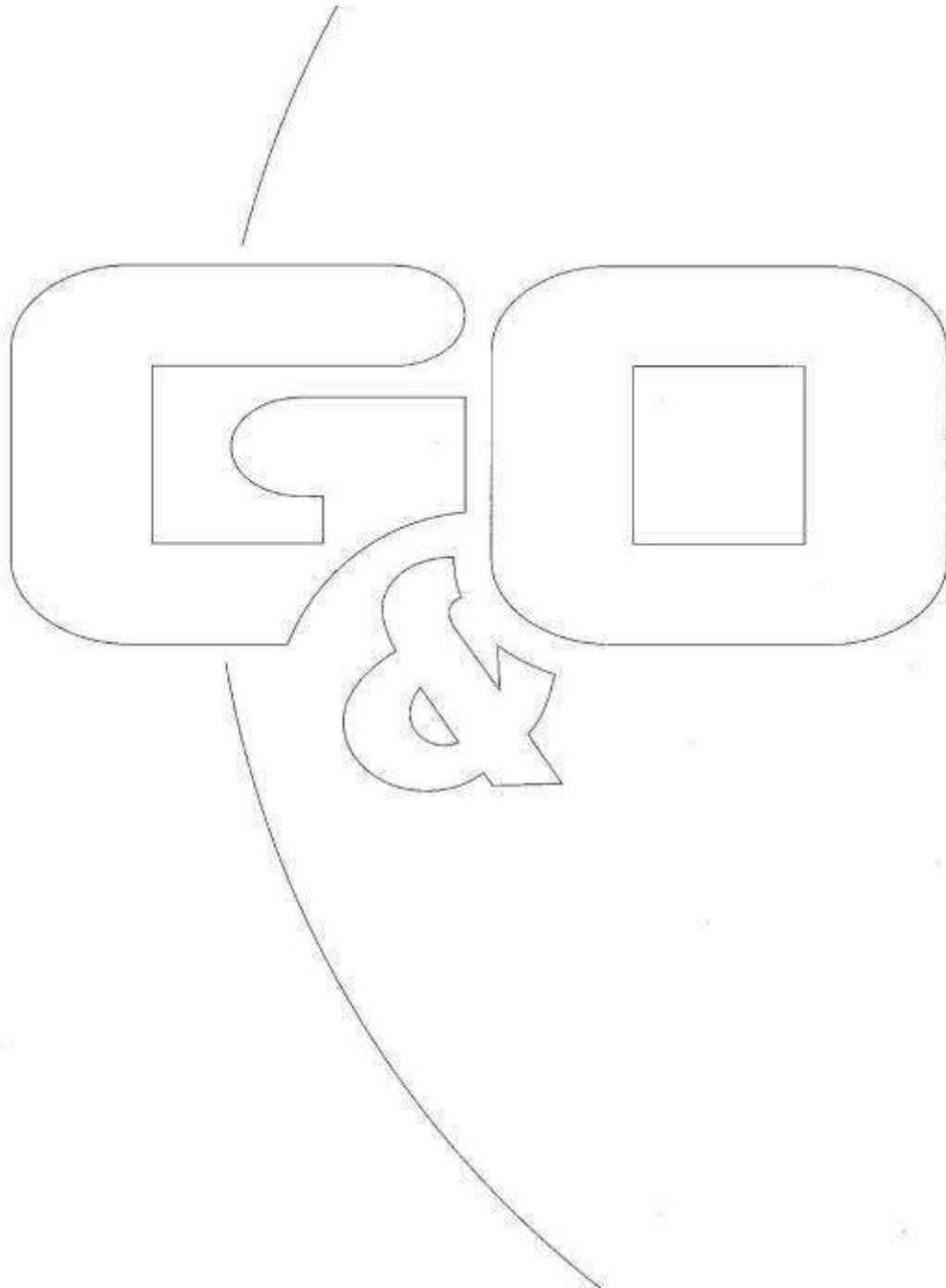
Google earth

voet
meter



Bijlage 4

Resultaten



Rapport: Resultatentabel
 Model: model (peiljaar 2007)
 L_{Aeq} totaalresultaten voor toetspunten
 Groep: (hoofdgroep)
 Groepsreductie: Ja

Naam Toetspunt	Omschrijving	Hoogte	Dag	Avond	Nacht	Lden
I01_A	toetspunt 1	1,50	43,5	43,6	37,3	46,2
I01_B	toetspunt 1	4,50	45,2	45,3	39,0	47,9
I01_C	toetspunt 1	7,50	48,7	48,8	42,5	51,4
I02_A	toetspunt 2	1,50	38,8	39,0	32,7	41,5
I02_B	toetspunt 2	4,50	41,3	41,4	35,2	44,0
I02_C	toetspunt 2	7,50	46,5	46,6	40,3	49,1
I03_A	toetspunt 3	1,50	41,4	41,4	35,2	44,0
I03_B	toetspunt 3	4,50	43,1	43,1	36,9	45,7
I03_C	toetspunt 3	7,50	44,0	44,0	37,7	46,6
I04_A	toetspunt 4	1,50	40,1	40,2	33,9	42,8
I04_B	toetspunt 4	4,50	41,5	41,6	35,4	44,2
I04_C	toetspunt 4	7,50	39,9	40,0	33,7	42,5
I05_A	toetspunt 5	1,50	39,9	40,1	33,8	42,6
I05_B	toetspunt 5	4,50	42,3	42,4	36,2	45,0
I05_C	toetspunt 5	7,50	47,0	47,2	40,8	49,7
I06_A	toetspunt 6	1,50	31,3	31,4	25,3	34,1
I06_B	toetspunt 6	4,50	38,0	38,1	31,9	40,7
I06_C	toetspunt 6	7,50	46,6	46,8	40,4	49,3
I07_A	toetspunt 7	1,50	37,1	37,3	31,0	39,8
I07_B	toetspunt 7	4,50	39,3	39,4	33,1	42,0
I07_C	toetspunt 7	7,50	42,4	42,5	36,2	45,0
I08_A	toetspunt 8	1,50	30,3	30,4	24,3	33,0
I08_B	toetspunt 8	4,50	38,0	38,0	31,8	40,6
I08_C	toetspunt 8	7,50	46,4	46,5	40,2	49,0
I09_A	toetspunt 9	1,50	33,6	33,7	27,5	36,3
I09_B	toetspunt 9	4,50	37,4	37,5	31,3	40,1
I09_C	toetspunt 9	7,50	42,3	42,3	36,0	44,9
I10_A	toetspunt 10	1,50	--	--	--	--
I10_B	toetspunt 10	4,50	--	--	--	--
I10_C	toetspunt 10	7,50	--	--	--	--

Rapport: Resultatentabel
 Model: model (peiljaar 2008)
 L_{Aeq} totaalresultaten voor toetspunten
 Groep: (hoofdgroep)
 Groepsreductie: Ja

Naam Toetspunt	Omschrijving	Hoogte	Dag	Avond	Nacht	Lden
I01_A	toetspunt 1	1,50	43,3	43,7	37,2	46,1
I01_B	toetspunt 1	4,50	45,0	45,4	38,9	47,8
I01_C	toetspunt 1	7,50	48,5	48,8	42,2	51,2
I02_A	toetspunt 2	1,50	38,6	39,1	32,4	41,4
I02_B	toetspunt 2	4,50	41,1	41,6	35,0	43,9
I02_C	toetspunt 2	7,50	46,3	46,7	40,0	49,0
I03_A	toetspunt 3	1,50	41,2	41,5	35,1	44,0
I03_B	toetspunt 3	4,50	43,0	43,2	36,9	45,7
I03_C	toetspunt 3	7,50	43,8	44,0	37,7	46,5
I04_A	toetspunt 4	1,50	39,9	40,3	33,7	42,7
I04_B	toetspunt 4	4,50	41,4	41,7	35,3	44,1
I04_C	toetspunt 4	7,50	39,7	40,0	33,6	42,4
I05_A	toetspunt 5	1,50	39,6	40,1	33,4	42,4
I05_B	toetspunt 5	4,50	42,1	42,5	35,9	44,8
I05_C	toetspunt 5	7,50	46,8	47,2	40,6	49,5
I06_A	toetspunt 6	1,50	31,3	31,6	25,4	34,1
I06_B	toetspunt 6	4,50	37,8	38,1	31,8	40,6
I06_C	toetspunt 6	7,50	46,4	46,8	40,1	49,1
I07_A	toetspunt 7	1,50	37,2	37,6	30,9	39,9
I07_B	toetspunt 7	4,50	39,3	39,6	33,1	42,0
I07_C	toetspunt 7	7,50	42,3	42,5	36,2	45,0
I08_A	toetspunt 8	1,50	30,2	30,5	24,3	33,0
I08_B	toetspunt 8	4,50	37,8	38,1	31,8	40,6
I08_C	toetspunt 8	7,50	46,2	46,7	39,9	48,9
I09_A	toetspunt 9	1,50	33,5	33,8	27,4	36,2
I09_B	toetspunt 9	4,50	37,3	37,6	31,3	40,1
I09_C	toetspunt 9	7,50	42,1	42,3	36,1	44,9
I10_A	toetspunt 10	1,50	--	--	--	--
I10_B	toetspunt 10	4,50	--	--	--	--
I10_C	toetspunt 10	7,50	--	--	--	--

toetspunt	toetshoogte (m)	peiljaar 2007	peiljaar 2008	gemiddelde	plus 1,5	afrondding
t01_A	1,5	46,2	46,1	46,2	47,7	48
t01_B	4,5	47,9	47,8	47,9	49,4	49
t01_C	7,5	51,4	51,2	51,3	52,8	53
t02_A	1,5	41,5	41,4	41,5	43,0	43
t02_B	4,5	44	43,9	44,0	45,5	46
t02_C	7,5	49,1	49	49,1	50,6	51
t03_A	1,5	44	44	44,0	45,5	46
t03_B	4,5	45,7	45,7	45,7	47,2	47
t03_C	7,5	46,6	46,5	46,6	48,1	48
t04_A	1,5	42,8	42,7	42,8	44,3	44
t04_B	4,5	44,2	44,1	44,2	45,7	46
t04_C	7,5	42,5	42,4	42,5	44,0	44
t05_A	1,5	42,6	42,4	42,5	44,0	44
t05_B	4,5	45	44,8	44,9	46,4	46
t05_C	7,5	49,7	49,5	49,6	51,1	51
t06_A	1,5	34,1	34,1	34,1	35,6	36
t06_B	4,5	40,7	40,6	40,7	42,2	42
t06_C	7,5	49,3	49,1	49,2	50,7	51
t07_A	1,5	39,8	39,9	39,9	41,4	41
t07_B	4,5	42	42	42,0	43,5	44
t07_C	7,5	45	45	45,0	46,5	47
t08_A	1,5	33	33	33,0	34,5	34
t08_B	4,5	40,6	40,6	40,6	42,1	42
t08_C	7,5	49	48,9	49,0	50,5	50
t09_A	1,5	36,3	36,2	36,3	37,8	38
t09_B	4,5	40,1	40,1	40,1	41,6	42
t09_C	7,5	44,9	44,9	44,9	46,4	46
t10_A	1,5	20	20	20,0	21,5	22
t10_B	4,5	20	20	20,0	21,5	22
t10_C	7,5	20	20	20,0	21,5	22

Bijlage 5 Berekening geluidsbelasting

Weg

Naam | Coördinaten | Eigenschappen | Verdeling | Intensiteit | Emissie

Groep

<70km/h - 40.000000

Item ID

802281

Naam

453334

Omschrijving

Molenstraat

OK

Help

Weg

Naam | Coördinaten | Eigenschappen | Verdeling | Intensiteit | Emissie

Gemiddelde uurverdeling per categorie per periode

Toetssoort	Dag	Avond	Nacht	...	Emissieintensiteit
Uurintensiteit	7,00	2,60	0,70	--	1972,00
Motorrijwiel	--	--	--	--	
Lichte mvtg	88,00	88,00	88,00	--	
Middelzware mvtg	7,00	7,00	7,00	--	
Zware mvtg	5,00	5,00	5,00	--	

OK

Help

Weg

Naam | Coördinaten | Eigenschappen | Verdeling | Intensiteit | Emissie

Invoertype

Verdeling

Bronhoogte [m]

0,75

Helling [%]

0,00

Wegdektype

W9a - Elementenverharding in keizerverband

Snelheid per categorie

	Dag	Avond	Nacht	...
Motorrijwiel	30	30	30	--
Lichte mvtg	30	30	30	--
Middelzware mvtg	30	30	30	--
Zware mvtg	30	30	30	--

OK

Help

Weg

Naam | Coördinaten | Eigenschappen | Verdeling | Intensiteit | Emissie

Groep

<70km/h - 30.000000

Item ID

801491

Naam

452334

Omschrijving

Asserstraat

OK

Help

Weg

Naam | Coördinaten | Eigenschappen | Verdeling | Intensiteit | Emissie

Invoertype

Verdeling

Bronhoogte [m]

0,75

Helling [%]

0,00

Wegdektype

W9a - Elementenverharding in keizerverband

Snelheid per categorie

	Dag	Avond	Nacht	...
Motorrijwiel	30	30	30	--
Lichte mvtg	30	30	30	--
Middelzware mvtg	30	30	30	--
Zware mvtg	30	30	30	--

OK

Help

Weg

Naam | Coördinaten | Eigenschappen | Verdeling | Intensiteit | Emissie

Gemiddelde uurverdeling per categorie per periode

Toetssoort	Dag	Avond	Nacht	...	Emissieintensiteit
Uurintensiteit	7,00	2,60	0,70	--	541,00
Motorrijwiel	--	--	--	--	
Lichte mvtg	88,00	88,00	88,00	--	
Middelzware mvtg	7,00	7,00	7,00	--	
Zware mvtg	5,00	5,00	5,00	--	

OK

Help

Bijlage 6 Watertoets waterleidingmaatschappij

From: "Jacobus Koops" <j.koops@middendrenthe.nl>
Sent: Tuesday, May 29, 2012 2:55:33 PM
To: "kcc" <kcc@middendrenthe.nl>
Cc: "Mozard beheer" <Mozard_Beheer@middendrenthe.nl>
Subject: Doorgest.: RE: Advies bestemmingsplan Asserstraat/Molenstraat in Beilen zaak 53507

>>> "Veldkamp, N. (Norbert)" <N.Veldkamp@wmd.nl> 5/29/2012 2:38 >>>

Geachte mw. Engels, ik heb het bestemmingsplan doorgenomen op relevante zaken m.b.t. grondwaterbescherming. Ik zie geen reden opmerkingen te plaatsen, maatregelen die voorgesteld worden m.b.t. materialen en afkoppelen zijn m.i. voldoende voor deze bestemming op deze plek in het beschermingsgebied. Dank voor het informeren.

Met vriendelijke groet,

Norbert Veldkamp
Manager onderzoek & plannen

t (0592) 85 4520
m (06) 55 76 68 87
e N.Veldkamp@wmd.nl

WMD
Postbus 18
9400 AA Assen
www.wmd.nl

-----Oorspronkelijk bericht-----

Van: Gemeente Midden-Drenthe [mailto:mozard_beheer@middendrenthe.nl]
Verzonden: maandag 21 mei 2012 12:20
Aan: Veldkamp, N. (Norbert)
Onderwerp: Advies bestemmingsplan Asserstraat/Molenstraat in Beilen zaak 53507

Geachte heer Veldkamp en mevrouw Berends,

hierbij informeer ik jullie over het voornemen van HCB Vastgoed B.V. voor de bouw van 4 appartementen en 1 vrijstaande woning.

Hierbij ontvangt u het eerste concept-ontwerpbestemmingsplan (toelichting en regels) Deze versie is ook wat mij betreft voor verbetering vatbaar.

Graag verneem ik jullie opbouwende opmerkingen.

Mochten er nog vragen zijn dan kunt u contact met mij opnemen.

Met vriendelijke groet,

Tinka Engels
vergunningverlener Ruimtelijke Ordening
0593-539302 of t.engels@middendrenthe.nl of via de link bij deze mail Ik ben woensdags afwezig.

Wanneer u wilt reageren op dit bericht maak dan gebruik van onderstaande link:

<http://www.middendrenthe.nl/advies-zaak.htm?mZaak=314130121852>

Indien uit de aanhef of de inhoud blijkt dat dit bericht niet voor u is bedoeld, wordt u verzocht de afzender hierover te informeren en het bericht te verwijderen.

N.V. Waterleidingmaatschappij Drenthe gebruikt e-mail niet als medium voor het aangaan van verplichtingen of rechtsbetrekkingen, tenzij expliciet anders wordt overeengekomen.

Aan de inhoud van een e-mail kunnen geen rechten worden ontleend. KvK: 04006089

If the content or salutation of this message shows that it is not meant for you, you are requested to inform the sender and delete the message.

N.V. Waterleidingmaatschappij Drenthe does not use email as a medium for entering into legal obligations or relationships, unless explicitly agreed otherwise.

No rights can be derived from the content of this email. KvK: 04006089

Bijlage 7 Quicksan natuurtoets

QUICKSCAN NATUURTOETS ASSERSTRAAT 8, BEILEN

Veldonderzoek: ing. M. (Marco) van der Sluis
Auteur: drs. I. (Iwan) Veeman
Project: 12018
Datum: 19 maart 2012
Status: Concept



Aanleiding en doelstelling

In opdracht van Witpaard (contactpersoon: dhr. J. Drenth) heeft EcoGroen Advies BV een quickscan natuurtoets uitgevoerd. De natuurtoets is noodzakelijk voor de ruimtelijke onderbouwing van de beoogde sloop- en nieuwbouwwerkzaamheden op een locatie aan de Asserstraat 8 te Beilen. Het onderzoek is voor een belangrijk deel gebaseerd op een veldbezoek op 16 maart 2012. Tijdens het veldonderzoek is het te slopen pand grondig geïnspecteerd. De consequenties van de beoogde ruimtelijke ingreep op de aanwezige natuurwaarden zijn getoetst aan de Flora- en faunawet. Ook is gekeken naar de relatie van de planlocatie met de vigerende gebiedsgerichte natuurbescherming.

Gebiedsgericht natuurbeleid

De planlocatie ligt binnen de bebouwde kom (zie ook bijlage 1) en maakt geen onderdeel uit van de EHS, Natura 2000-gebied of een Beschermd Natuurmonument. De ingreep vindt lokaal plaats in de bebouwde kom en er worden geen uitstralende effecten verwacht met negatieve effecten op de te beschermen waarden in omliggende natuurgebieden.

Aangetroffen en te verwachten soorten

- Er zijn geen spouwmuren aanwezig en ook de overige constructie maakt het pand voor vleermuizen (FFW tabel 3) weinig aantrekkelijk. De enige plek met enige potentie voor vleermuizen is een ruimte achter de aanwezige boeiboorden, hoewel ook daar nergens sporen zoals ontlasting zijn gevonden;
- Er zijn eveneens echter geen aanwijzingen aangetroffen voor de aanwezigheid van Steenmarter (FFW tabel 2). Wel kunnen verblijfplaatsen van laag beschermde (FFW tabel 1) grondgebonden zoogdieren als Huisspitsmuis en Bosmuis aanwezig zijn evenals van de niet beschermde Huismuis;
- Er zijn geen aanwijzingen gevonden voor de aanwezigheid van nesten van vogels waarvan de nestplaats jaar rond beschermd is. Het pannendak is in potentie geschikt als broedplek voor Huismus, een soort waarvan de nestplaatsen en hun functionele leefomgeving jaar rond beschermd zijn. Tijdens het veldwerk zijn echter geen Huismussen op het betreffende erf aangetroffen, dus geen indicatie voor territoria op het erf. Ook overige broedvogels met jaar rond beschermde nestplaatsen, zoals Gierzwaluw, worden niet verwacht op basis van het uitgevoerde onderzoek en terreinkenmerken;
- Een soort als Spreeuw komt mogelijk wel tot broeden in het gebouw. Daarnaast zijn Houtduif, Merel en Heggenmus broedend te verwachten in de Klimop op de achtergevel;
- Mogelijk wordt het erf in beperkte mate gebruikt door overwinterende en laag beschermde amfibieën als Gewone pad, Kleine watersalamander en Bruine kikker.
- Reptielen, vissen, beschermde flora, libellen, dagvlinders en andere ongewervelden zijn niet aangetroffen en worden op basis van biotoopkenmerken en bekende verspreidingsgegevens ook niet op de onderzoekslocatie verwacht.

Vervolgstappen en mitigerende maatregelen

- Als gevolg van de plannen zijn er geen effecten te verwachten op de functionele leefomgeving van strikt beschermde soorten van tabel 2 en 3 van de Flora- en faunawet. Het aanvragen van een ontheffing is in deze situatie dan ook niet aan de orde;
- Werkzaamheden die in gebruik zijnde broedbiotopen van aanwezige vogels verstoren of beschadigen dienen te allen tijde te worden voorkomen. Dit is voor de meeste soorten mogelijk door gefaseerd te werken en de uitvoering op te starten in de periode voor half maart en na half juli. Voor het broedseizoen wordt echter geen standaardperiode gehanteerd, maar het is van belang of een broedgeval wordt verstoord, ongeacht de datum;
- We raden zekerheidshalve aan de boeiboorden handmatig te verwijderen voorafgaand aan de sloop, met als voorkeursperiode de periode oktober-maart (dan is dit een te koude plek voor vleermuizen) of de voor vleermuizen relatief minder kwetsbare maanden april of september/oktober. Gezien de lage verwachtingswaarde en omdat alternatieve zomerverblijven voorhanden zijn achten wij het uitvoeren van gericht nachtelijk onderzoek in deze situatie niet nodig (niet proportioneel);
- Bij de beoogde plannen kunnen exemplaren en verblijfplaatsen van enkele algemene en laag beschermde kleine grondgebonden zoogdieren verloren gaan. Voor de in voorliggende situatie aanwezige of te verwachten tabel 1-soorten geldt in deze situatie echter automatisch vrijstelling van artikel 75 van de Flora- en faunawet;
- Aan te raden is om de nieuwbouw geschikt te maken voor gebouwbewonende fauna zoals Huismussen vleermuizen. Een handig alternatief voor vogelschroot is de zogenaamde 'vogelvide', die het dakbeschot conform het Bouwbesluit afdicht én broedgelegenheid biedt aan diverse vogelsoorten. Voor vleermuizen kan een kleine opening achter betimmering of naar de spouw voldoende zijn. Voor meer informatie hierover kunt u uiteraard bij EcoGroen Advies terecht.

BIJLAGE 1: LIGGING ONDERZOEKSLOCATIE



© EcoGroen Advies (2012)

Alles uit deze uitgave mag worden vermenigvuldigd en/of openbaar gemaakt mits onder bronvermelding.

EcoGroen Advies is lid van het Netwerk Groene Bureaus (www.netwerkgroenebureaus.nl), de brancheorganisatie voor groene adviesbureaus en conformeert zich tevens aan de door het netwerk opgestelde gedragscode. EcoGroen Advies heeft tevens van het Ministerie van EL&I een volledige ontheffing in gevolge artikel 75A van de Flora- en faunawet, voor de inventarisatie van beschermde planten en dieren in Nederland en het bezit en gebruik van diverse vangmiddelen (registratienummer FF/75A/2011/007). In overleg bestaat de mogelijkheid om voorliggende samenvatting uit te breiden tot een uitgeschreven rapportage. Neem daarvoor contact op met de auteur.

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

het bestemmingsplan **Molen- en Asserstraat in Beilen** van de gemeente Midden-Drenthe;

1.2 bestemmingsplan

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

1.3 aan- of uitbouw

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

1.4 aanduiding

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangegeven, 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 woning en/of de daarbijbehorende bijgebouwen, met behoud van de woonfunctie ter plaatse, kan 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 naar de aard daarmee gelijk te stellen beroep, dat, in combinatie met de woonfunctie als hoofdfunctie, kan worden uitgeoefend in een hoofdgebouw en/of bijgebouw(en) 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 bebouwing

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

1.10 bebouwingspercentage

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

- 1.11 bed and breakfast**
zie logiesverstrekkend bedrijf;
- 1.12 bedrijfsvloeroppervlakte**
de totale vloeroppervlakte van de ruimte binnen een functie die wordt gebruikt voor een bedrijf, een aan huis verbonden beroep of een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit, inclusief opslag- en administratieruimten en dergelijke;
- 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 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;
- 1.18 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;
- 1.19 bouwgrens**
de grens van een bouwvlak;
- 1.20 bouwperceel**
een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;
- 1.21 bouwperceelgrens**
een grens van een bouwperceel;
- 1.22 bouwvlak**
een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangegeven, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn toegelaten;
- 1.23 bouwwerk**
elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;

- 1.24 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;
- 1.25 erker**
uitbouw aan een gevel van het hoofdgebouw;
- 1.26 erotisch getinte vermaaksfunctie**
een vermaaksfunctie, welke is gericht op het doen plaatsvinden van voorstellingen en/of vertoningen van porno-erotische aard, waaronder begrepen een seksbioscoop en een seksautomatenhal;
- 1.27 evenement**
elke voor publiek buiten de daartoe ingerichte inrichtingen toegankelijke festiviteit, grootschalige sportwedstrijd, auto- of motorcrosswedstrijd, optochten, georganiseerd vuurwerk en alle overige tot vermaak en recreatie bedoelde activiteiten op een locatie die vaker dan tweemaal per jaar wordt gebruikt, met uit zondering van markten als bedoeld in de Gemeentewet, kansspelen als bedoeld in de Wet op de kansspelen, en betogingen, samenkomsten en vergaderingen als bedoeld in de Wet openbare manifestaties;
- 1.28 gebouw**
elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;
- 1.29 geluidbelasting vanwege het wegverkeer**
de etmaalwaarde van het equivalente geluidsniveau in dB(A) op een bepaalde plaats, veroorzaakt door het gezamenlijke wegverkeer op een bepaald weggedeelte of een combinatie van weggedeelten, zoals bedoeld in de Wet geluidhinder en/of Besluit geluidhinder;
- 1.30 geluidsgevoelige functies**
gebouwen welke dienen ter bewoning of andere geluidsgevoelige gebouwen of terreinen, zoals bedoeld in de Wet geluidhinder en/of Besluit geluidhinder;
- 1.31 geluidsgevoelige objecten**
gebouwen welke dienen ter bewoning of andere geluidsgevoelige gebouwen of terreinen, zoals bedoeld in de Wet geluidhinder en/of Besluit geluidhinder;
- 1.32 gestapelde bebouwing**
bebouwing bestaande uit zich in één hoofdgebouw boven en naast elkaar bevindende zelfstandige woningen en/of bijzondere woonruimten;
- 1.33 hogere grenswaarde**
een bij een bestemmingsplan in acht te nemen maximale waarde voor de geluidsbelasting van geluidsgevoelige objecten, die hoger is dan de voorkeurswaarde en die in een concreet geval kan worden vastgesteld op grond van de Wet geluidhinder en/of het Besluit geluidhinder;
- 1.34 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;

- 1.35 kap**
een dakafdekking onder een hoek van meer dan 5 graden met het horizontale vlak;
- 1.36 logiesverstrekkend bedrijf**
een bedrijf waar, tegen vergoeding, logies worden verstrekt, waarbij de bed- and breakfasteenheden enkel zijn ingericht voor nachtverblijf;
- 1.37 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;
- 1.38 milieusituatie**
een waarde van een gebied in milieuhygiënische zin die wordt bepaald door de mate van scheiding tussen milieugevoelige en milieubelastende functies, daarbij in het bijzonder gelet op het voorkómen dan wel beperken van hinder door geur, stof, geluid, gevaar, licht en/of trilling. Onderdeel van de afweging van het begrip “milieusituatie” zal ook de bodembescherming zijn;
- 1.39 nadere eis**
een nadere eis als bedoeld in artikel 3.6 lid 1 onder d van de Wet ruimtelijke ordening;
- 1.40 omgevingsvergunning**
een vergunning voor activiteiten als genoemd in artikel 2.1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;
- 1.41 overkapping**
een bouwwerk voorzien van een plat dak dan wel een kap en met maximaal één wand is uitgevoerd;
- 1.42 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;
- 1.43 seksinrichting**
een voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in de omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch/pornografische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting worden in ieder geval verstaan een prostitutiebedrijf, alsmede een erotische massagesalon, een seksbioscoop, een seksautomatenhal, een sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;
- 1.44 Staat van Bedrijfsactiviteiten**
Bijlage 1 Staat van Bedrijfsactiviteiten die van deze regels onderdeel uitmaakt;
- 1.45 twee-aaneen bebouwing**
bebouwing in halfvrijstaande en/of geschakelde hoofdgebouwen, waarvan het hoofdgebouw aan maximaal één zijde grenst aan een ander hoofdgebouw en daardoor aan één zijde in de perceelsgrens is gebouwd;
- 1.46 voorgevel**
de naar de weg gekeerde gevel van een gebouw of, indien een perceel met meerdere zijden aan een weg grenst, de als zodanig door burgemeester en wethouders aan te wijzen gevel(s);

1.47

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;

1.48

voorkeursgrenswaarde

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

1.49

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;

1.50

vrijstaande (hoofd)bebouwing

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

1.51

woning

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

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

afstand tot de grens van een bouwperceel:

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

bebouwd oppervlak van een bouwperceel:

de oppervlakte van alle op een bouwperceel aanwezige bouwwerken tezamen;

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

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

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);

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;

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;

bouwhoogte van een bouwwerk:

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

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;

oppervlakte van een overkapping:

tussen de buitenwerkse constructiedelen, 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 een aan huis verbonden beroep; met daaraan ondergeschikt:
- b. groenvoorzieningen;
- c. infrastructurele voorzieningen;
- d. openbare nutsvoorzieningen;
- e. water en waterhuishoudkundige voorzieningen; met daarbij behorende:
- f. tuinen, erven en terreinen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. de hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding '**twee-aaneen**' mag een hoofdgebouw worden gebouwd in het aangegeven bebouwingstype;
- c. de afstand van een hoofdgebouw of een blok van aaneengebouwde hoofdgebouwen tot de zijdelingse bouwperceelgrens bedraagt ten minste 3 m, dan wel niet minder dan de afstand van het bestaande hoofdgebouw tot die perceelgrens voor zover deze minder bedraagt;
- d. de diepte van een hoofdgebouw bedraagt ten hoogste 12,5 m bij halfvrijstaande woningen;
- e. de goothoogte van een hoofdgebouw bedraagt ten hoogste wat is aangegeven ter plaatse van de aanduiding '**maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)**';
- f. de bouwhoogte van een hoofdgebouw bedraagt ten hoogste wat is aangegeven ter plaatse van de aanduiding '**maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)**'.

3.2.2 Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij hoofdgebouwen

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

- a. de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mag ten hoogste 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 ten hoogste 50% van het achtererf mag bedragen;
 - 2. onverminderd het bepaalde **onder 1** de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen, aangebouwde bijgebouwen en aangebouwde overkappingen ten hoogste 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 ten hoogste 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 ten hoogste 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 ten hoogste de helft van de breedte van de voorgevel van het hoofdgebouw bedragen, met een maximum van 7,5 m. Indien het hoofdgebouw in de voorgevel smaller is dan 7 m, mag de breedte van een aan- of uitbouw, aangebouwd bijgebouw of aangebouwde overkapping ten hoogste 3,50 meter bedragen;
- d. de bouwhoogte van platte aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mag ten hoogste 3 m bedragen;
- e. de goothoogte van aan- en uitbouwen, aangebouwde bijgebouwen en aangebouwde overkappingen bedraagt ten hoogste de goothoogte van het hoofdgebouw met dien verstande dat de goothoogte ten hoogste 3,3 m mag bedragen;
- f. de bouwhoogte van aan- of uitbouwen, aangebouwde bijgebouwen en aangebouwde overkappingen mag ten hoogste 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 mag ten hoogste 3 m bedragen;
- h. de bouwhoogte van vrijstaande bijgebouwen en overkappingen mag ten hoogste 6,6 m bedragen;
- i. een erker mag de bouwgrens/ bouwvlak/ voorgevelrooilijn overschrijden, mits de afstand van de voorgevel van de erker tot de perceelgrens ten minste 3,5 m bedraagt;
- j. de breedte van de erker mag, buitenwerks gemeten, ten hoogste 50% van de breedte van de gevel van het hoofdgebouw waarin de erker geplaatst wordt bedragen;
- k. de diepte van de erker mag, buitenwerks gemeten, ten hoogste 1,5 m bedragen;
- l. de bouwhoogte van de erker mag ten hoogste 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 ten minste 1 m achter het verlengde van de voorgevel van de woning van het naastliggende perceel;
- 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 ten minste 2,7 m, gerekend vanaf de zijdelingse perceelgrens.

3.2.3

Bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde

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

- a. op een bouwperceel mag maximaal 1 vlaggenmast van ten hoogste 6 m worden geplaatst;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt tot 1 meter achter de voorgevelrooilijn ten hoogste 1 m en daarachter ten hoogste 2 m;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, bedraagt tot 1 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 voor het afwijken van het bepaalde in:

- a. **3.2.1 onder a** en toestaan dat aan de achterzijde buiten het bouwvlak wordt gebouwd, tot ten hoogste 3 m buiten het bouwvlak, mits:
 1. de bouwdiepte van de vrijstaande woning in totaal ten hoogste 15 m bedraagt en die van een aaneengebouwde woning in totaal ten hoogste 12,5 m bedraagt;
 2. de afstand van een hoofdgebouw of een blok van aan een gebouwde hoofdgebouwen tot de achterste perceelsgrens ten minste 3 m bedraagt;
 3. de geluidsbelasting van geluidgevoelige objecten niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde of een vastgestelde hogere grenswaarde;
 4. er, indien er sprake is van aan een gebouwde woningen, een stedenbouwkundige samenhang is;
- b. **3.2.2 onder a** met dien verstande dat per woning de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen ten hoogste 70 m² mag bedragen, indien een medische indicatie of mantelzorg daartoe aanleiding geeft;
- c. **3.2.1 onder c** en toestaan dat de afstand tussen het hoofdgebouw en de zijdelingse perceelsgrens wordt verkleind, met dien verstande dat voornoemde afstand niet minder mag bedragen dan 2,5 m;
- d. **3.2.1 onder e en f** 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 voldoet aan de volgende voorwaarden:
 1. de woonfunctie in ruimtelijke en visuele zin moet primair blijven;
 2. aan huis verbonden activiteiten ten behoeve van het beroep mogen uitsluitend in pandig worden verricht;
 3. ten hoogste 30% van de oppervlakte van hoofd- en bijgebouwen mag worden gebruikt 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 qua aard, omvang en intensiteit moet verenigbaar zijn met het karakter van de omringende woonomgeving;
6. behoudens een beperkte verkoop in het klein, in direct verband met het aan huis verbonden beroep, mag geen detailhandel plaatsvinden;
7. het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de verkeersafwikkeling en de parkeersituatie ter plaatse; ten aanzien van het laatste geldt als uitgangspunt dat er dient te worden geparkeerd op eigen terrein.

3.6

Afwijken van de gebruiksregels

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

- a. **3.5** en toestaan dat gronden en bouwwerken worden gebruikt ten behoeve van aan huis verbonden bedrijfsactiviteiten, dit uitsluitend voor zover de woonfunctie in overwegende mate blijft gehandhaafd en er geen ernstige hinder of afbreuk aan het woonmilieu wordt gedaan en voldoet aan de volgende voorwaarden:
 1. de woonfunctie in ruimtelijke en visuele zin moet primair blijven;
 2. de aan huis verbonden activiteiten ten behoeve van het bedrijf mogen uitsluitend inpandig worden verricht;
 3. ten hoogste 30% van de oppervlakte van hoofd- en bijgebouwen mag worden gebruikt voor de aan-huis-verbonden activiteiten ten behoeve aan 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 qua aard, omvang en intensiteit moet verenigbaar zijn met het karakter van de omringende woonomgeving;
 6. het gebruik mag geen ernstige hinder voor het woonmilieu opleveren, dan wel doen geen afbreuk aan het woonkarakter van de wijk of de buurt;
 7. geen omgevingsvergunning voor het afwijken wordt verleend aan bedrijven die vergunningsplichtig of meldingsplichtig zijn krachtens de milieuwetgeving;
 8. bedrijfsactiviteiten zijn uitsluitend toegestaan voor zover deze voorkomen in dan wel naar de aard en de invloed op de omgeving gelijk zijn te stellen met de bedrijven categorie A en B van Bijlage 1 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.

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 omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
 1. het aanleggen van verharding voor de naar de weg gekeerde gevels van gebouwen, met uitzondering van een oprit voor motorvoertuigen met een breedte van ten hoogste 4 m;

2. het **onder a** vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:
- reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een verleend omgevingsvergunning;
 - het normale onderhoud en/of gebruik betreffen;
 - reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan.
- b. De **onder a** genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de in de bestemmingsomschrijving genoemde waarden.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 4 Anti-dubbeltelregel

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 5 Algemene gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met de gegeven bestemmingen, wordt in ieder geval gerekend:

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

Artikel 6 Algemene aanduidingsregels

6.1 milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied

6.1.1 Aanduidingsomschrijving

Ter plaatse van de aanduiding '**milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied**' geldt dat die gronden - naast de andere voor die gronden aangewezen bestemming(en) en aanduidingen - tevens bestemd zijn voor het behoud van de kwaliteit van het grondwater als onderdeel van de drinkwatervoorziening en voor de waterhuishouding, met daarbijbehorende bouwwerken.

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

Het is verboden om zonder een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. lozen van afstromend water van gebouwen en verhardingen, met uitzondering van oppervlakkige infiltraties;
- b. diepinfiltratie van afstromend water;

6.1.3 Uitzonderingen op verbod

Het in **6.1.2** vervatte verbod is niet van toepassing op werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden die:

- a. reeds in uitvoering zijn dan wel krachtens een verleende vergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan.

6.1.4 Strijd met bestemming

Uitvoering van de werken en werkzaamheden is in strijd met de bestemming indien daardoor dan wel door de daarvan (direct of indirect) te verwachten gevolgen een onevenredige aantasting van de kwaliteit van het water kan plaatsvinden.

Artikel 7 Algemene afwijkingsregels

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van:

- a. het bepaalde in het plan en toestaan dat het beloop of het profiel van wegen of aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, voor zover de verkeersveiligheid en/of - intensiteit daartoe aanleiding geven;
- b. het bepaalde in het plan en toestaan dat bestemmings- of bouwgrenzen zullen worden overschreden, voor zover een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
- c. het bepaalde in het plan en toestaan 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 zullen worden gebouwd mits de inhoud per gebouwtje ten hoogste 50 m³ bedraagt;
- d. het bepaalde in het plan en toestaan de gronden en bouwwerken bij een (bedrijfs)woning worden gebruikt ten behoeve van bed and breakfast, mits:
 1. de logiesverstrekking plaatsvindt binnen de bestaande bebouwing (zowel in het hoofdgebouw als een bijgebouw). Er wordt uitgegaan van een bestaande entree (deur);
 2. in een bijgebouw uitsluitend slaappleatsen met sanitaire voorzieningen worden gerealiseerd. Hieraan gekoppeld moet in het bijbehorende hoofdgebouw een ontbijtruimte en mag eventueel een woonkamer, worden gerealiseerd;
 3. het bijgebouw in de directe nabijheid van het hoofdgebouw staat en een duidelijke relatie met het hoofdgebouw heeft;
 4. de uiterlijke kenmerken van het bijgebouwen behouden blijven. Er mogen geen uiterlijke kenmerken van een woning worden toegevoegd;
 5. er maximaal drie bed and breakfasteenheden worden gerealiseerd voor maximaal zes personen totaal;
 6. er geen keukenblok in de bed and breakfasteenheden wordt gemaakt;
 7. het parkeren op het eigen erf plaatsvindt;
 8. er geen extra inrit wordt aangelegd in verband met de vestiging;
 9. sprake is van een verkeersontsluiting van voldoende omvang;
 10. er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
 11. er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de woonsituatie, de sociale veiligheid en de milieusituatie;
- e. het bepaalde in het plan en toestaan dat antenne- of alarmmasten tot een hoogte van 25 m zullen worden gebouwd;
- f. de bestemmingsregels ten aanzien van de maximale bouwhoogte van gebouwen en toestaan dat de bouwhoogte van de gebouwen ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers en lichtkappen wordt vergroot, mits:
 1. de maximale oppervlakte van de plaatselijke verhoging ten hoogste 10% van het betreffende bouwvlak mag bedragen;
 2. de vergroting ten hoogste 1,25 maal de maximale bouwhoogte van het betreffende gebouw bedraagt.

Artikel 8 Overige regels

8.1 Aanvullende werking welstandscriteria

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

8.2 Algemene toetsingscriteria afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden

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

- a. de milieusituatie (inclusief toetsing aan de Wet geurhinder);
- b. natuurlijke en landschappelijke waarden;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- e. het bebouwings- en landschapsbeeld;
- f. het zicht op karakteristieke gebouwen en bomen en aaneengesloten bebouwing;
- g. de verkeersveiligheid.

8.3 Natuurbeschermingstoets

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

- a. een Natuurbeschermingswetvergunning, indien vereist, kan worden verleend;
- b. redelijkerwijs is te verwachten dat een ontheffing op grond van de Flora- en faunawet, indien vereist, kan worden verleend.

8.4 Parkeernorm

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

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 9 Overgangsrecht bouwwerken

1. 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:
 - a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - b. 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 teniet is gegaan.
2. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
3. Het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

Artikel 10 Overgangsrecht gebruik

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

Artikel 11 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan **Molen- en Asserstraat in Beilen**.

september 2014.

Bijlagen bij de regels

Bijlage 1 Staat van Bedrijfsactiviteiten

p

Staat van Bedrijfsactiviteiten - functiemenging

SBI-CODE	SBI-CODE 2008	nummer	OMSCHRIJVING	CATEGORIE
01	01	-	LANDBOUW EN DIENSTVERLENING T.B.V. DE LANDBOUW	
014	016	0	Dienstverlening t.b.v. de landbouw:	
014	016	2	- algemeen (o.a. loonbedrijven), b.o. < 500 m²	B
014	016	4	- plantsoenendiensten en hoveniersbedrijven, b.o. < 500 m²	B
0142	0162		KI-stations	B
15	10, 11	-		
15	10, 11	-	VERVAARDIGING VAN VOEDINGSMIDDELEN EN DRANKEN	
151	101, 102	0	Slachterijen en overige vleesverwerking:	
151	101	6	- vleeswaren- en vleesconservenfabrieken, p.o. < 200 m²	B
1552	1052	2	Consumptie-ijsfabrieken, p.o. < 200 m²	B
1581	1071	1	Broodfabrieken, brood- en banketbakkerijen, charge-ovens, v.c. < 7.500 kg meel/week	B
1584	10821	0	Verwerking cacao bonen en vervaardiging chocolade- en suikerwerk:	
1584	10821	3	- Cacao- en chocoladefabrieken- vervaardigen van chocoladewerken met p.o. < 200 m²	B
1584	10821	6	- Suikerwerkfabrieken zonder suiker branden, p.o. < 200 m²	B
1593 t/m 1595	1102 t/m 1104		Vervaardiging van wijn, cider e.d.	B
17	13	-		
17	13	-	VERVAARDIGING VAN TEXTIEL	
174, 175	139		Vervaardiging van textielwaren	B
176, 177	139, 143		Vervaardiging van gebreide en gehaakte stoffen en artikelen	B
18	14	-		
18	14	-	VERVAARDIGING VAN KLEDING; BEREIDEN EN VERVEN VAN BONT	
181	141		Vervaardiging kleding van leer	B
182	141		Vervaardiging van kleding en -toebehoren (excl. van leer)	C
20	16	-		
20	16	-	HOUTINDUSTRIE EN VERVAARDIGING ARTIKELN VAN HOUT, RIET, KURK E.D.	
203, 204, 205	162	1	Timmerwerkkabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout, p.o. < 200 m2	B
205	162902		Kurkwaren-, riet- en vlechtwerkkabrieken	B
22	58	-		
22	58	-	UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUKTIE VAN OPGENOMEN MEDIA	
221	581		Uitgeverijen (kantoren)	A
2222.6	18129		Kleine drukkerijen en kopieerinstallaties	B
2223	1814	A	Grafische afwerking	A
2223	1814	B	Binderijen	B
2224	1813		Grafische reproductie en zetten	B
2225	1814		Overige grafische activiteiten	B

Staat van Bedrijfsactiviteiten - functiemenging

SBI-CODE	SBI-CODE 2008	nummer	OMSCHRIJVING	CATEGORIE
223	182		Reproductiebedrijven opgenomen media	A
24	20	-		
24	20	-	VERVAARDIGING VAN CHEMISCHE PRODUCTEN	
2442	2120	0	Farmaceutische produktenfabrieken:	
2442	2120	2	- verbandmiddelenfabrieken	C
26	23	-		
26	23	-	VERVAARDIGING VAN GLAS, AARDEWERK, CEMENT-, KALK- EN GIPSPRODUCTEN	
2615	231		Glasbewerkingsbedrijven	B
262, 263	232, 234	0	Aardewerkfabrieken:	
262, 263	232, 234	1	- vermogen elektrische ovens totaal < 40 kW	B
267	237	0	Natuursteenbewerkingsbedrijven:	
267	237	2	- zonder breken, zeven en drogen p.o. < 2.000 m²	B
2681	2391		Slijp- en polijstmiddelen fabrieken	B
28	25	-		
28	25	-	VERVAARD. EN REPARATIE VAN PRODUCTEN VAN METAAL (EXCL. MACH./TRANSPORTMIDD.)	
281	251, 331	1a	- gesloten gebouw, p.o. < 200 m²	B
284	255, 331	B1	Smederijen, lasinrichtingen, bankwerkerijen e.d., p.o. < 200 m²	B
2852	2562, 3311	2	Overige metaalbewerkende industrie, inpandig, p.o. <200m²	B
287	259, 331	B	Overige metaalwarenfabrieken n.e.g.; inpandig, p.o. <200 m²	B
30	26, 28, 33	-		
30	26, 28, 33	-	VERVAARDIGING VAN KANTOORMACHINES EN COMPUTERS	
30	26, 28, 33	A	Kantoormachines- en computerfabrieken incl. reparatie	B
33	26, 32, 33	-		
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	B
36	31	-		
36	31	-	VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN N.E.G.	
361	9524	2	Meubelstofeerderijen b.o. < 200 m²	A
362	321		Fabricage van munten, sieraden e.d.	B
363	322		Muziekinstrumentenfabrieken	B
3663.1	32991		Sociale werkvoorziening	B
40	35	-		
40	35	-	PRODUKTIE EN DISTRIB. VAN STROOM, AARDGAS, STOOM EN WARM WATER	
40	35	C0	Elektriciteitsdistributiebedrijven, met transformatorvermogen:	
40	35	C1	- < 10 MVA	B

Staat van Bedrijfsactiviteiten - functiemenging

SBI-CODE	SBI-CODE 2008	nummer	OMSCHRIJVING	CATEGORIE
40	35	D0	Gasdistributiebedrijven:	
40	35	D3	- gas: reduceer-, compressor-, meet- en regelinst. Cat. A	A
40	35	D4	- gasdrukregel- en meetruimten (kasten en gebouwen), cat. B en C	B
40	35	E0	Warmtevoorzieningsinstallaties, gasgestookt:	
40	35	E2	- blokverwarming	B
41	36	-		
41	36	-	WINNING EN DITRIBUTIE VAN WATER	
41	36	B0	Waterdistributiebedrijven met pompvermogen:	
41	36	B1	- < 1 MW	B
45	41, 42, 43	-		
45	41, 42, 43	-	BOUWNIJVERHEID	
45	41, 42, 43	3	Aannemersbedrijven met werkplaats, b.o. < 1000 m ²	B
50	45, 47	-		
50	45, 47	-	HANDEL/REPARATIE VAN AUTO'S, MOTORFIETSEN; BENZINESERVICESTATIONS	
501, 502, 504	451, 452, 454		Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven	B
5020.4	45204	B	Autobeklederingen	A
5020.5	45205		Autowasserijen	B
503, 504	453		Handel in auto- en motorfietsonderdelen en -accessoires	B
51	46	-		
51	46	-	GROOTHANDEL EN HANDELSBEMIDDELING	
511	461		Handelsbemiddeling (kantoren)	A
5134	4634		Grth in dranken	C
5135	4635		Grth in tabaksprodukten	C
5136	4636		Grth in suiker, chocolade en suikerwerk	C
5137	4637		Grth in koffie, thee, cacao en specerijen	C
514	464, 46733		Grth in overige consumentenartikelen	C
5148.7	46499	0	Grth in vuurwerk en munitie:	
5148.7	46499	1	- consumentenvuurwerk, verpakt, opslag < 10 ton	C
5153	4673	0	Grth in hout en bouwmaterialen:	
5153	5153	1	- algemeen	C
5153	4673	2	- indien b.o. =< 2000 m2	B
5153.4	5153.4	4	zand en grind:	
5153.4	46735	6	- indien b.o. =< 200 m ²	B
5154	4674	0	Grth in ijzer- en metaalwaren en verwarmingsapparatuur:	
5154	5154	1	- algemeen	C

Staat van Bedrijfsactiviteiten - functiemenging

SBI-CODE	SBI-CODE 2008	nummer	OMSCHRIJVING	CATEGORIE
5154	4674	2	- indien b.o. =<2.000 m²	B
5156	4676		Grth in overige intermediaire goederen	C
518	466	2	Grth in machines en apparaten, exclusief machines voor de bouwnijverheid	C
519	466, 469		Overige grth (bedrijfsmeubels, emballage, vakbenodigdheden e.d.	C
52	47	-		
52	47	-	DETAILHANDEL EN REPARATIE T.B.V. PARTICULIEREN	
52	47	A	Detailhandel voor zover n.e.g.	A
5211/2,5246/9	471		Supermarkten, warenhuizen	B
5222, 5223	4722, 4723		Detailhandel vlees, wild, gevogelte, met roken, koken, bakken	A
5224	4724		Detailhandel brood en banket met bakken voor eigen winkel	A
5231, 5232	4773, 4774		Apotheken en drogisterijen	A
5249	4778		Detailhandel in vuurwerk tot 10 ton verpakt	A
527	952		Reparatie t.b.v. particulieren (excl. auto's en motorfietsen)	A
55	55	-		
55	55	-	LOGIES-, MAALTIJDEN- EN DRANKENVERSTREKKING	
5511, 5512	5510		Hotels en pensions met keuken, conferentie-oorden en congrescentra	A
553	561		Restaurants, cafetaria's, snackbars, ijssalons met eigen ijsbereiding, viskramen e.d.	A
554	563	1	Café's, bars	A
554	563	2	Discotheken, muziekcafé's	B
5551	5629		Kantines	A
5552	562		Cateringbedrijven	B
60	49	-		
60	49	-	VERVOER OVER LAND	
6022	493		Taxibedrijven	B
6024	494	1	Goederenwegvervoerbedrijven (zonder schoonmaken tanks), b.o. =< 1.000 m²	C
603	495		Pomp- en compressorstations van pijpleidingen	B
61, 62	50, 51	-		
61, 62	50, 51	-	VERVOER OVER WATER / DOOR DE LUCHT	
61, 62	50, 51	A	Vervoersbedrijven (uitsluitend kantoren)	A
63	52	-		
63	52	-	DIENTSTERLENIING T.B.V. HET VERVOER	
6321	5221	1	Autoparkeerterreinen, parkeergarages	C
6322, 6323	5222		Overige dienstverlening t.b.v. vervoer (kantoren)	A
633	791		Reisorganisaties	A
634	5229		Expediteurs, cargadoors (kantoren)	A

Staat van Bedrijfsactiviteiten - functiemenging

SBI-CODE	SBI-CODE 2008	nummer	OMSCHRIJVING	CATEGORIE
64	53	-		
64	53	-	POST EN TELECOMMUNICATIE	
641	531, 532		Post- en koeriersdiensten	C
642	61	A	Telecommunicatiebedrijven	A
642	61	B0	zendinstallaties:	
642	61	B2	- FM en TV	B
65, 66, 67	64, 65, 66	-		
65, 66, 67	64, 65, 66	-	FINANCIELE INSTELLINGEN EN VERZEKERINGSWEZEN	
65, 66, 67	64, 65, 66	A	Banken, verzekeringsbedrijven, beurzen	B
70	41, 68	-		
70	41, 68	-	VERHUUR VAN EN HANDEL IN ONROEREND GOED	
70	41, 68	A	Verhuur van en handel in onroerend goed	A
71	71	-		
71	77	-	VERHUUR VAN TRANSPORTMIDDELEN, MACHINES, ANDERE ROERENDE GOEDEREN	
711	7711		Personenautoverhuurbedrijven	B
712	7712, 7739		Verhuurbedrijven voor transportmiddelen (excl. personenauto's)	C
713	773		Verhuurbedrijven voor machines en werktuigen	C
714	772		Verhuurbedrijven voor roerende goederen n.e.g.	C
72	62	-		
72	62	-	COMPUTERSERVICE- EN INFORMATIETECHNOLOGIE	
72	62	A	Computerservice- en informatietechnologie-bureau's e.d.	A
72	58, 63	B	Datacentra	B
73	72	-		
73	72	-	SPEUR- EN ONTWIKKELINGSWERK	
732	722		Maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek	A
74	74	-		
74	63, 69t/m71, 73, 74, 77, 78, 80t/m82	-	OVERIGE ZAKELIJKE DIENSTVERLENING	
74	63, 69t/m71, 73, 74, 77, 78, 80t/m82	A	Overige zakelijke dienstverlening: kantoren	A
7481.3	74203		Foto- en filmontwikkelcentrales	C
7484.4	82992		Veilingen voor huisraad, kunst e.d.	A
75	84	-		

Staat van Bedrijfsactiviteiten - functiemenging

SBI-CODE	SBI-CODE 2008		OMSCHRIJVING	CATEGORIE
		nummer		
75	84	-	OPENBAAR BESTUUR, OVERHEIDSDIENSTEN, SOCIALE VERZEKERINGEN	
75	84	A	Openbaar bestuur (kantoren e.d.)	A
7525	8425		Brandweerkazernes	C
80	85	-		
80	85	-	ONDERWIJS	
801, 802	852, 8531		Scholen voor basis- en algemeen voortgezet onderwijs	B
803, 804	8532, 854, 855		Scholen voor beroeps-, hoger en overig onderwijs	B
85	86	-		
85	86	-	GEZONDHEIDS- EN WELZIJNSZORG	
8512, 8513	8621, 8622, 8623		Artsenpraktijken, klinieken en dagverblijven	A
8514, 8515	8691, 8692		Consultatiebureaus	A
853	871	1	Verpleeghuizen	B
853	8891	2	Kinderopvang	B
90	37, 38, 39	-		
90	37, 38, 39	-	MILIEUDIENSTVERLENING	
9001	3700	B	rioolgemalen	B
91	94	-		
91	94	-	DIVERSE ORGANISATIES	
9111	941, 942		Bedrijfs- en werknemersorganisaties (kantoren)	A
9131	9491		Kerkgebouwen e.d.	B
9133.1	94991	A	Buurt- en clubhuizen	B
92	59	-		
92	59	-	CULTUUR, SPORT EN RECREATIE	
9213	5914		Bioscopen	C
9232	9004		Theaters, schouwburgen, concertgebouwen, evenementenhallen	C
9234	8552		Muziek- en balletscholen	B
9234.1	85521		Dansscholen	B
9251, 9252	9101, 9102		Bibliotheken, musea, ateliers, e.d.	A
926	931	0	Zwembaden: overdekt	C
926	931	A	Sporthallen	B
926	931	B	Bowlingcentra	B
926	931	0	Schietinrichtingen:	
926	931	2	- binnenbanen: boogbanen	A
926	931	F	Sportscholen, gymnastiekzalen	B
9271	9200		Casino's	C

Staat van Bedrijfsactiviteiten - functiemenging

SBI-CODE	SBI-CODE 2008		OMSCHRIJVING	CATEGORIE
		nummer		
9272.1	92009		Amusementshallen	B
93	96	-		
93	96	-	OVERIGE DIENSTVERLENING	
9301.3	96013	A	Wasverzendinrichtingen	B
9301.3	96013	B	Wasserettes, wassalons	A
9302	9602		Kappersbedrijven en schoonheidsinstituten	A
9303	9603	0	Begrafenisondernemingen: uitvaartcentra	A
9304	9313, 9604		Fitnesscentra, badhuizen en sauna-baden	B
9305	9609	B	Persoonlijke dienstverlening n.e.g.	A

