

BESTEMMINGSPLAN KERKENVELD-NOORD

GEMEENTE DE WOLDEN

maart 2009

B01035.690603



GEMEENTE DE WOLDEN
BESTEMMINGSPLAN KERKENVELD-NOORD

Kerkenveld-Noord

Inhoudsopgave

Toelichting	4
Hoofdstuk 1 Inleiding	5
1.1 Algemeen	5
1.2 De bij het plan behorende stukken	5
1.3 Situering van het plangebied	5
Hoofdstuk 2 Onderzoek	6
2.1 Algemeen	6
2.2 Huidige situatie	6
2.3 De Woonvisie	6
2.4 Locatiekeuze	7
2.5 Milieuaspecten	8
2.6 Externe veiligheid	9
2.7 Luchtkwaliteit	9
2.8 Waterhuishouding	10
2.9 Flora en fauna	12
2.10 Archeologie	12
Hoofdstuk 3 Het plan	13
3.1 Algemeen	13
3.2 Uitgangspunten	13
3.3 Juridisch plan	15
Hoofdstuk 4 Toelichting op de regels	16
4.1 Algemeen	16
4.2 Nadere toelichting op de regels	16
Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid	20
Hoofdstuk 6 Inspraak en overleg	21
6.1 Inspraak	21
6.2 Overleg	24
Bijlage bij de toelichting	27
Bijlage 1 Situering plangebied	28
Bijlage 2 Fundering in Kerkenveld Noord	29
Bijlage 3 Welstandsparagraaf	31
Regels	32
Hoofdstuk 1 Inleidende regels	33
Artikel 1 Begrippen	33
Artikel 2 Wijze van meten	36
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	37
Artikel 3 Agrarisch	37
Artikel 4 Groen	38
Artikel 5 Tuin	39
Artikel 6 Verkeer - Verblijfsgebied	40
Artikel 7 Water	41
Artikel 8 Wonen	42
Hoofdstuk 3 Algemene regels	45
Artikel 9 Anti-dubbeltelregel	45
Artikel 10 Algemene gebruiksregels	46
Artikel 11 Algemene ontheffingsregels	47

Artikel 12 Algemene procedureregels	48
Artikel 13 Overige regels	49
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels	50
Artikel 14 Overgangsrecht	50
Artikel 15 Slotregel	51
Bijlage	52
Bijlage 1 Lijst van toelaatbare beroepen en vormen van bedrijvigheid bij woningen	53

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Algemeen

Het voorliggende bestemmingsplan is opgesteld om in de woningbehoefte van de kern Kerken-veld (gemeente De Wolden) te kunnen voorzien. De uitbreiding past binnen de uitbreidingsopgave zoals deze in de gemeentelijke Woonvisie is aangegeven. Daarnaast is zowel in het POP-I als het POP-II rekening gehouden met de ontwikkeling van deze locatie als woongebied.

Dit bestemmingsplan biedt ruimte voor de bouw van ongeveer 40 woningen. Het woningbouwprogramma kan ongeveer 6 jaar in de woningbehoefte voorzien. Door de uitbreiding wordt de noordzijde van de kern Kerkenveld afgerond. In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op het onderzoek dat aan het voorliggende bestemmingsplan ten grondslag heeft gelegen.

1.2 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan "Kerkenveld-Noord" bestaat uit de volgende stukken:

- plankaart, schaal 1:1.000 (tek. no. NL.IMRO.1690.00500-0401);
- regels.

De plankaart en de regels vormen de juridisch bindende elementen van het bestemmingsplan.

Op de plankaart zijn de bestemmingen van de in het plangebied gelegen gronden en te bouwen opstallen weergegeven.

In de toelichting zijn de aan het plan ten grondslag liggende gedachten en een beschrijving van de planopzet weergegeven. De beschrijving van de uitvoerbaarheid is als een aparte bijlage aan het plan toegevoegd. In de toelichting is verder ingegaan op de inspraakprocedure en het gevoerde overleg.

1.3 Situering van het plangebied

Kerkenveld is gelegen ten zuiden van Hoogeveen en ten oosten van Zuidwolde. Het plangebied heeft een oppervlakte van circa 2,3 hectare en ligt aan de noordzijde van het dorp Kerkenveld. Aan de zuid-, west- en oost-zijde van het plangebied wordt de locatie begrensd door woningbouw. Aan de noordzijde wordt de locatie begrensd door een iets bredere sloot (1 meter breed op waterniveau). De locatie ligt ten noorden van de ten Hoevestraat. Aan de westzijde ligt de Albert van Daatselerstraat. Op bijlage 1, afbeelding 1 is de situering van het plangebied weergegeven.

Hoofdstuk 2 Onderzoek

2.1 Algemeen

Ingevolge artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening gaat een bestemmingsplan vergezeld van een toelichting waarin onder meer zijn weergegeven de uitkomsten van het met toepassing van artikel 3:2 van de Algemene wet bestuursrecht verrichte onderzoek.

Het onderzoek spitst zich toe op de voor dit bestemmingsplan relevante aspecten. In dit kader zal hierna achtereenvolgens aandacht worden besteed aan de huidige situatie in het gebied, het woningbouwprogramma, de van belang zijnde milieuhygiënische factoren, de relevante beleidskaders en de gewenste ontwikkelingen in het gebied.

2.2 Huidige situatie

Het plangebied is ten noorden van de ten Hoevestraat gelegen. In de huidige situatie bestaat het plangebied uit weiland en is ook als zodanig in gebruik. Het plangebied sluit direct aan bij de bebouwde omgeving van Kerkenveld. Het stratenpatroon van Kerkenveld is in de huidige situatie nog niet afgerond. Het stratenpatroon van de nieuwe uitbreiding sluit aan bij het bestaande stratenpatroon, zodat een afgerond geheel ontstaat.

2.3 De Woonvisie

Sinds september 2004 is de "Woonvisie De Wolden" uitgangspunt van beleid. De gemeente had met name behoefte aan een Woonvisie waarin aandacht wordt besteed aan de "kwaliteit van wonen voor jong en oud". In de Woonvisie stelt de gemeente de wens van de burger dan ook centraal.

De Woonvisie bestaat uit de volgende onderdelen:

- woningmarktprofiel: schets van de woningmarktsituatie 2002/2003: woonmilieus en woningen en bevolking;
- beleidskader en woonvisie op gemeentelijk niveau. Dit deel van de woonvisie schetst de visie op woningmarkttrends en de uitgangspunten van beleid voor de periode tot 2010 met een doorkijk tot 2015;
- gebiedsgerichte uitwerking. Hierin wordt het woonprofiel geschetst van de afzonderlijke kernen, wordt een beeld gegeven van de woonwaardering en wordt de woningbehoefte voor de periode 2004-2008 geschetst.

Voor de kern Kerkenveld wordt in de Woonvisie het volgende vermeld.

De "Woonvisie De Wolden" schetst de gemeentelijke visie van het wonen in De Wolden tot 2010 met een doorkijk naar de langere termijn. De woonvisie vormt ook het gemeentelijke toetsingskader voor toekomstige woningbouw en herstructureringsinitiatieven. De kern Kerkenveld is voor de bepaling van de woningbehoefte ingedeeld onder de kleine kernen Zuid.

In de kleine kernen wonen verhoudingsgewijs veel huishoudens in de gezinsfase. Het eigen woningbezit overheerst en het aandeel huurwoningen is daarmee klein (circa 15%). Uit de Woonvisie blijkt dat plaatselijk belang Kerkenveld-Alteveer heeft aangegeven dat de kern Kerkenveld "aan de beurt" is voor een nieuw

uitbreidingsplan.

De vraag naar woningen in de kleine kernen Zuid van inwoners van de gemeente bedraagt in de periode 2004-2008 249 woningen, waarvan 127 van doorstromers en 122 starters. Van deze vraag is 174 afkomstig uit de kleine kernen zelf en 75 vanuit andere delen van de gemeente. Rekening houdend met vestiging en vertrek bedraagt de woningbehoefte 29 woningen per jaar, voornamelijk koopwoningen. Het totale woningtekort voor de kleine kernen Zuid wordt geraamd op 65 woningen. De kwalitatieve woningbehoefte bedraagt 45 koopgezinswoningen en 20 huurgezinswoningen. Bij het samenvoegen van de woningbehoefte van de Kerkenveld en Alteveer kan uit de Woonvisie worden afgeleid dat de behoefte ongeveer 7 woningen per jaar bedraagt. Dit betekent dat met de uitbreiding van Kerkenveld-Noord voor circa 6 jaar in de woningbehoefte kan worden voorzien.

Fasering

Het bestemmingsplan biedt de mogelijkheid om de uitgifte van gronden eventueel gefaseerd uit te voeren. Of dit ook daadwerkelijk gebeurd is afhankelijk van de daadwerkelijke vraag naar woningen op deze locatie. Wel wordt ervan uit gegaan dat alle gronden de komende 10 jaar uitgegeven zijn. Daarom wordt het bestemmingsplan in zijn geheel gedetailleerd bestemd.

2.4

Locatiekeuze

De keuze voor de uitbreiding van de kern Kerkenveld op de gewenste locatie aan de noordzijde is een keuze die al in het midden van de jaren '90 is gemaakt. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is het voor de hand liggend en logisch dat de verdere afrondende bebouwing noordelijk van de huidige kern Kerkenveld plaats zal vinden. De bestaande bebouwingsrand is nooit afgerond, waardoor verschillende restruimtes zijn ontstaan. Door de realisering van dit plan ontstaat een evenwichtige schilvormige uitbreiding aan noordzijde van Kerkenveld. De ontsluiting van de woninguitbreiding aan de noordzijde kan via de bestaande woongebieden plaatsvinden. De bestaande ontsluitingswegen zijn hierop reeds berekend.

Verder geldt dat aan de zuidzijde van de kern diverse boerenbedrijven actief zijn welke milieuhygiënische belemmeringen meebrengen voor de realisering van woningbouw. Aan de noord-zijde gelden op milieuhygiënisch gebied minder belemmeringen. Na overleg met het waterschap is gebleken dat de locatie vanuit het oogpunt van de waterhuishouding niet optimaal is gekozen. Omdat dit aspect tijdens de locatiekeuze geen rol speelde is dit destijds niet meegenomen. Overige aspecten zoals de stedenbouwkundige structuur, eigendomssituatie en ontsluitingsstructuur, zijn voor de onderhavige locatie namelijk optimaal. Daarom is gekozen om de uitbreiding op de onderhavige locatie doorgang te laten vinden.

Het plangebied ligt niet in of bij een contourlijn, (begrenzing ruimtelijke ontwikkelingen) uit het POP-II. Dat betekent dat de woonuitbreiding die in het onderhavige plan is opgenomen past binnen de provinciale visie.

2.5 Milieuaspecten

Bij de opstelling van dit bestemmingsplan is in het kader van de milieuhygiënische normering nagegaan welke bronnen in of nabij het plangebied overlast zouden kunnen veroorzaken dan wel invloed kunnen hebben op de in het plangebied geprojecteerde woningen.

De volgende milieuhygiënische aspecten zijn (of worden) nagegaan:

- de geluidsaspecten (in het kader van de Wet geluidhinder);
- de eventuele bodemverontreiniging;
- de situering van de toekomstige woningbouw ten opzichte van bedrijven.

2.5.1 Geluidsaspecten

Op grond van de Wet geluidhinder bevindt zich in beginsel langs iedere weg een geluidszone. Dit geldt niet voor woonerven en wegen, waarvoor een maximum snelheid van 30 km per uur geldt. Op grond van artikel 77 van de Wet geluidhinder dient bij de voorbereiding van de vaststelling van een bestemmingsplan, dat geheel of gedeeltelijk betrekking heeft op een gebied met een geluidszone, een akoestisch onderzoek te worden ingesteld naar geluidsbelastingen op de gevels van woningen afkomstig van wegverkeerslawaaai. Op basis van het bepaalde in artikel 76, lid 3 blijft een dergelijk onderzoek achterwege indien op het tijdstip van de vaststelling of herziening van een bestemmingsplan een weg reeds aanwezig is, of in aanleg dan wel woningen of andere geluidgevoelige objecten ook reeds aanwezig of in aanbouw zijn.

De gehele kern Kerkenveld is aangewezen als 30km/uur gebied. Daarnaast hebben alle wegen in de omgeving van de kern een ontsluitende functie en is het doorgaande karakter beperkt waardoor er geen wegen met hoge intensiteiten in de directe omgeving zijn gelegen. Ook de wegen en straten in het woongebied Kerkenveld-Noord zullen worden aangewezen als wegen waarop een snelheidslimiet van 30 km/uur zal gelden.

Omdat er geen wegen met een geluidszone zijn, behoeft er dus geen akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd.

2.5.2 Bodemonderzoek

De kwaliteit van de bodem is voor de beoordeling van de uitvoerbaarheid van het plan van groot belang. Bij het opstellen van een bestemmingsplan dient dan ook onderzoek te worden gedaan naar de kwaliteit van de bodem. Uitgangspunt is dat niet gebouwd mag worden op vervuilde grond.

In opdracht van de gemeente De Wolden heeft CSO adviesbureau in juni 2004 ter plaatse een verkennend bodemonderzoek (nummer 04.RH056) uitgevoerd. Het onderzoek is uitgevoerd op basis van richtlijnen zoals aangegeven in de NEN 5740. De aangetoonde concentraties zijn van dien aard dat er op milieuhygiënische gronden geen bezwaar hoeft te bestaan tegen de voorgenomen eigendomsoverdracht van de locatie. Ook bestaat er geen aanleiding tot het uitvoeren van nader onderzoek.

Bodemopbouw

Om de draagkracht van de te bebouwen gronden te bepalen, heeft Geoconsult in 1995 een grondonderzoek uitgevoerd. Het rapport geeft inzicht in de bodemopbouw. In bijlage 2 bij deze toelichting wordt kort samengevat inzicht gegeven in de mogelijkheden voor fundering van bebouwing (palen of staal) . Benadrukt wordt dat de exacte fundering voor elke afzonderlijke woning nader zal moeten worden bepaald.

2.5.3

Situering van de toekomstige woningbouw ten opzichte van bedrijven

Nagegaan is of er in de omgeving van het plangebied (agrarische) bedrijven zijn die van invloed zijn op het geprojecteerde woongebied. Aan de oostzijde van het plangebied is een voormalige boerderij aan de Ten Hoeveweg 6 met de bestemming 'zorgboerderij' aanwezig. Deze boerderij is inmiddels door de gemeente aangekocht. In de omgeving van het plangebied zijn verder geen bedrijven aanwezig die een milieuhygiënische belemmering vormen.

2.6

Externe veiligheid

De risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld door activiteiten met gevaarlijke stoffen dienen tot een aanvaardbaar minimum te worden beperkt. Daartoe zijn in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) regels gesteld.

Bij het toekennen van bepaalde bestemmingen dient onderzocht te worden:

- of voldoende afstand in acht wordt genomen tussen (beperkt) kwetsbare objecten enerzijds en risicovolle inrichtingen anderzijds in verband met het plaatsgebonden risico;
- of (beperkt) kwetsbare objecten liggen binnen het invloedsgebied van risicovolle inrichtingen en zo ja, wat de bijdrage is aan het groepsrisico.

Het plaatsgebonden risico is de kans dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op een plaats buiten een inrichting zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.

Het groepsrisico bestaat uit de cumulatieve kansen per jaar dat tenminste 10, 100 of 1.000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is. In of nabij het plangebied is geen sprake van inrichtingen als bedoeld in het Bevi dan wel andere risico's of gevaarbronnen. Ook is er geen route gevaarlijke stoffen in de omgeving van het plangebied aanwezig. Nader onderzoek naar het aspect externe veiligheid is daarom niet aan de orde.

2.7

Luchtkwaliteit

Met betrekking tot luchtkwaliteit moet rekening worden gehouden 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:

- a. aannemelijk is gemaakt dat de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt, niet leiden tot het overschrijden van een in bijlage 2 opgenomen grenswaarde, of
- b. 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
- c. aannemelijk is gemaakt dat de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt niet in betekenen-de mate bijdragen aan de concentratie in de buitenlucht van een stof waarvoor in bijlage 2 een grenswaarde is opgenomen of
- d. het project is genoemd of beschreven dan wel past binnen een programma van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit.

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

- woningbouw: 1.500 woningen netto bij 1 ontsluitende weg of 3.000 woningen bij 2 ontsluitende wegen;
- infrastructuur: 3% concentratiebijdrage (verkeerseffecten gecorrigeerd voor minder congestie);
- kantoorlocaties: 10.000 m² brutovloeroppervlak bij 1 ontsluitende weg, 20.000 m² brutovloeroppervlak bij 2 ontsluitende wegen.

Het bestemmingsplan bevat niet een van deze ontwikkelingen. Geconcludeerd kan worden dat door de ontwikkeling, die in het onderhavige bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt, de luchtkwaliteit niet "in betekenende mate" zal verslechteren. Derhalve hoeft niet nader op het aspect luchtkwaliteit te worden ingegaan.

2.8 Waterhuishouding

In onderstaande paragraaf wordt ingegaan op het relevante rijks-, waterschaps-, en gemeentelijk beleid.

Rijksbeleid

Het waterbeleid van het rijk is verwoord in WB21 "Anders omgaan met water". Hierin zijn uitgangspunten voor de waterkwantiteit en voor de waterkwaliteit gesteld.

Algemene uitgangspunten voor de waterkwantiteit zijn:

- bij de keuze van de locatie mag de activiteit in beginsel geen belemmering vormen voor het vasthouden, bergen en afvoeren van water in het deelstroomgebied;
- bij de inpassing van de activiteit is het uitgangspunt dat geen afwenteling van waterproblemen op andere delen van het deelstroomgebied plaatsvindt. Water moet zoveel mogelijk ter plekke worden vastgehouden, vervolgens geborgen en mag pas in laatste instantie worden afgevoerd. Voor droge periodes geldt dan de trits "vasthouden, bergen en vervolgens aanvoeren";
- als er na een integrale afweging toch een beslissing valt die negatieve gevolgen heeft voor de (toekomstige) veiligheid of wateroverlast, moet aangegeven worden welke maatregelen nodig zijn om het watersysteem op orde te houden. Deze mitigerende en/of compenserende maatregelen vormen een onderdeel van het ruimtelijk besluit. De kosten komen in principe voor rekening van de initiatiefnemer van de voorgenomen activiteit.

Waterkwaliteit wordt in het nieuwe waterbeleid door WB21 beperkt ingevuld. De stroomgebiedsbenadering voor de waterkwaliteit zal met name door de implementatie van de Europese Kaderrichtlijn Water nader in het beleid van rijk, provincie en waterbeheerder worden opgenomen. Het waterkwaliteitsbeeld is ook al vastgelegd in de Vierde Nota Waterhuishouding. Belangrijkste uitgangspunten hierbij zijn:

- ten aanzien van waterkwaliteit geldt een standstill-beginsel; verdere waterverontreiniging dient te worden voorkomen en verbetering van de waterkwaliteit moet worden nagestreefd;
- bij inpassing van de activiteit is het uitgangspunt dat vervuilingbronnen worden beperkt (schoonhouden). Indien dit niet mogelijk blijkt dan schoon en vuil scheiden en tenslotte zuiveren (trits: schoonhouden-scheiden-schoonmaken);
- afwenteling op andere gebieden moet worden voorkomen, zowel wat betreft waterkwaliteit als waterkwantiteit.

De overige genoemde uitgangspunten van het rijksbeleid voor wat betreft de wateraspecten zijn niet van toepassing op de realisering van de nieuwe woonwijk Kerkenveld-Noord.

In juni 2005 heeft het waterschap Reest en Wieden een watertoets voor de locatie uitgevoerd en onderstaand is de samenvatting van deze watertoets weergegeven.

De locatie van de nieuwe uitbreiding voor het dorp Kerkenveld is erg ongelukkig gekozen. Er is bij de locatiekeuze duidelijk niet gekeken naar de waterhuishoudkundige aspecten. Het gebied leent zich uitstekend voor waterberging in extreme situaties. Het waterschap begrijpt echter dat andere motieven ook een rol spelen en misschien belangrijker zijn. Om nadelige gevolgen voor toekomstige bewoners zoveel mogelijk te beperken moet rekening worden gehouden met de volgende aspecten:

1. het gebied ligt laag ten opzichte van de omgeving. In extreme situaties zal dit gebied het eerst onder water lopen;
2. de bodemgesteldheid van het gebied is niet gunstig, het gebied is zettingsgevoelig;
3. de kans op grondwateroverlast is groot door kwel en grondwatertrap V in combinatie met de slecht doorlatende laag;
4. het gebied staat bekend als risicogebied en kent een overstromingsrisico van eens in de 10 jaar. Dat is relatief vaak voor een woongebied. In de afsprakennotitie geeft het waterschap aan waaraan het plan moet voldoen om zo weinig mogelijk overlast te krijgen.

Daarnaast heeft Tauw een advies 'waterhuishoudkundige inrichting voor nieuwbouw te Kerkenveld' opgesteld. De aanbevelingen uit dit onderzoek zijn onderstaand weergegeven.

- *Het maaiveld wordt opgehoogd tot NAP + 10,4 meter voor bebouwd gebied en NAP + 10,1 meter voor groengebied, zodat de ontwateringsdiepte en de drooglegging in het plangebied voldoende zijn voor realisatie van een woonwijk. Om wateroverlast te voorkomen, dient dit ophoogmateriaal voldoende doorlatend te zijn.*
- *Om wateroverlast voor de bestaande bebouwing te voorkomen, wordt een IT-riool aangebracht tussen de nieuwe wijk en de bestaande bebouwing.*
- *Om zetting van de bodem te voorkomen, wordt ter plaatse van de toekomstige woningen en wegen het veen verwijderd.*
- *Om hemelwater in het plangebied te kunnen bergen, wordt ruimte gereserveerd voor een waterpartij. Het benodigde oppervlak van de waterpartij is afhankelijk van de uiteindelijke inrichting, de toegestane peilfluctuatie (die weer afhankelijk is van de gewenste drooglegging in standaard situaties en extreme situaties) en het toekomstige talud van de waterpartij. Het ruimtebeslag van de vijverpartij hangt ook af van de ecologische waarde en belevingswaarde. Dit kost ruimte. Deze ruimte kan worden gecombineerd met openbaar groen.*
- *Voor de uitbreiding te Kerkenveld dient een waterhuishoudingsplan te worden opgesteld met daarin de hoeveelheden en dimensies van het nieuw in te richten watersysteem.*

Het wateradvies heeft geleid tot een nieuw verkavelingsplan waarbij de verkaveling is aangepast op naar aanleiding van de noodzakelijke berging. Aan de noordzijde zal de bestaande sloot worden verbreed waardoor er extra capaciteit wordt gegenereerd voor de opvang van regenwater.

2.9

Flora en fauna

Wanneer plannen ontwikkeld worden voor ruimtelijke ingrepen of voor uitvoeren van werkzaamheden is het nodig om te beoordelen of er mogelijk nadelige consequenties voor beschermde plant- of diersoorten zijn. In beginsel is de initiatiefnemer (in deze situatie de gemeente De Wolden) daarvoor verantwoordelijk. Om de plannen te kunnen uitvoeren is mogelijk een ontheffing (ex artikel 75 van de Flora- en faunawet) van overtredingen van de verbodsbepalingen noodzakelijk.

De gemeente heeft daarom in februari 2006 door Tauw een natuurtoets op de locatie uit laten voeren. De conclusies van dit onderzoek zijn onderstaand samengevat weergegeven.

Gebiedsbescherming

Op 150 meter ten noorden van het plangebied ligt een gebied bestaande uit bos en eilanden dat binnen de Provinciale ecologische hoofdstructuur (PEHS) valt. Aantasting van de natuurwaarden van de PEHS wordt niet verwacht.

Soortenbescherming

Verstorende werkzaamheden zoals het bouwrijp maken van de grond dient buiten het broedseizoen van vogels plaats te vinden. Wat betreft andere soortgroepen geldt dat negatieve effecten kunnen worden verwacht voor enkele algemeen voorkomende, beschermde diersoorten (tabel 1). Voor het verstoren van tabel-1-soorten geldt een vrijstellingsregeling. Tot slot kan bebouwing van het gebied eventueel leiden tot de aantasting van vliegroutes en/of foerageergebied van vleermuizen. Aanvullend onderzoek naar dit aspect dient plaats te vinden in de periode mei-augustus. Dit onderzoek zal in deze periode plaatsvinden en worden in het ontwerpbestemmingsplan in de onderhavige paragraaf verwerkt.

Aanvullend onderzoek

Buro Bakker heeft in juli 2007 een aanvullend ecologisch onderzoek naar vleermuizen uitgevoerd. In dit onderzoek wordt geconcludeerd dat nader onderzoek niet noodzakelijk is omdat de aanwezige bommenrijen in het plangebied gehandhaafd blijven en de verwachte effecten door extra verlichting verwaarloosbaar klein zijn.

2.10

Archeologie

De noodzaak tot archeologisch onderzoek is afhankelijk van de verwachtingswaarde en eventuele archeologische vondsten in het gebied. Uit het POP is afgeleid dat er een lage verwachtingswaarde voor het gebied geldt en er geen archeologische vondsten zijn gedaan. Een veldonderzoek is daarom niet noodzakelijk.

Het Drentsch Plateau heeft bij brief van 9 maart 2006 een definitief advies opgesteld. Daarin deelt zij mee dat zij het laten uitvoeren van een archeologisch inventariserend onderzoek op de locatie niet nodig acht.

Hoofdstuk 3 Het plan

3.1 Algemeen

In de inleiding is al aangegeven dat in het voorliggende bestemmingsplan "Kerkenveld-Noord" het gebied aan de noordzijde van Kerkenveld als toekomstig woongebied is aangegeven.

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op het verkavelingsplan dat ontworpen is voor het gebied en in hoofdstuk 4 zal meer uitgebreid worden ingegaan op de bestemmingsplanregels.

3.2 Uitgangspunten

Binnen de kern Kerkenveld is een lineaire structuur aanwezig die aansluiting vindt bij het landschap. De Jan Haarstraat is hierbij het meest bepalend. De Structuur binnen het plangebied sluit aan bij deze structuur.

De hoofdrelatie van Kerkenveld-Noord is die met het bestaande dorp. De stedenbouwkundige opzet van het plan wordt gekenmerkt door een aansluiting aan de bestaande structuur. Daarnaast vormt het plan een afgerond geheel. In het plan zullen woningen gerealiseerd worden voor alle categorieën woningzoekenden. Opgemerkt wordt dat in het bestemmingsplan door middel van de plansystematiek zoveel mogelijk flexibiliteit zal worden opgenomen, om de uitwisselbaarheid van de verschillende woningtypen mogelijk te maken.

3.2.1 Verkavelingsplan

Ontsluiting

Het plangebied wordt aangesloten op de Albert van Daatselaarstraat en de ten Hoevestraat. De ontsluitingswegen zijn oost- west geprojecteerd, waardoor deze evenwijdig komt te liggen aan de Jan van Haarstraat. Alle woningen zijn per auto bereikbaar.

Gelet op de omvang van het woongebied en de dorpse structuur van het nieuwe woongebied en de bestaande structuren is niet gekozen voor vrijliggende fietspaden. Langs de wegen in het plangebied is minimaal aan één zijde een voetpad geprojecteerd. De bebouwing is zodanig geprojecteerd dat zoveel als mogelijk de sociale veiligheid wordt nagestreefd. Dit is zichtbaar door de projectie van achtertuinen naar elkaar toe.

Het parkeren voor de rijenwoningen vindt plaats buiten de rijweg, deels als langsparkeren, deel als "haaksparkeren". Daarnaast is in de planopzet rekening gehouden met de realisering van garages bij de hoekwoningen. Het parkeren voor de vrijstaande en halfvrijstaande woningen zal op eigen terrein moeten plaatsvinden.

Bebouwing

Het gehele verkavelingsplan biedt voor de bouw van circa 40 woningen, als volgt onderverdeeld:

- 14 vrijstaand;
- 16 halfvrijstaand;
- 12 rijenwoningen.

In het verkavelingsplan en bestemmingsplan is enige flexibiliteit ingebouwd voor de uitwisseling van woningtypen om aan de vraag van de bevolking te kunnen voldoen. De verschillende woningtypes zijn inwisselbaar. Waar op de verkavelingsplan twee onder een kapwoningen staan geprojecteerd kunnen binnen de bestemmingsplanvoorschriften ook vrijstaande woningen worden gebouwd en andersom. Ook voor wat betreft de rijenwoningen is deze flexibiliteit in het plan opgenomen. Voorafgaand aan de verkoop van de woningen wordt geïnventariseerd welke woningtype de bewoners wensen en wordt desgewenst de verkaveling aan de gewenste woningtypologie aangepast. De hoofdstructuur van de verkaveling is echter in het bestemmingsplan vastgelegd en biedt daarom geen ruimte voor flexibiliteit.

Welstand

Bij de ontwikkeling van het plangebied is uitgegaan van het ontwerpen van een woongebied dat garanties in zich draagt voor een hoogwaardig woon- en leefklimaat. Naast een aanvulling van de woningmarkt in kwantitatieve zin moet de wijk ook een bijdrage leveren aan de kwalitatieve aspecten van de woningmarkt in Kerkenveld. Naast de stedenbouwkundige opzet van het plan zal daarom ook aandacht aan de architectonische kwaliteit van de in het plan te bouwen woningen besteed moeten worden omdat de woningen in belangrijke mate het gezicht van de wijk bepalen. De specifieke kenmerken van de architectuur, zoals herkenbaarheid, kleur, identiteit, karakter en dergelijke zijn van wezenlijk belang. Deze kenmerken zijn onder "beeldkwaliteit" of "welstand" te vatten.

Het plangebied maakt in de welstandsnota van de gemeente deel uit van gebied 29; veenkoloniaal landschap. Kerkenveld-noord zal een nieuwe uitbreidingswijk worden en wordt daarmee onderdeel van gebied 30 ontwikkelingsgebied. De welstandsnota meldt dat voor nieuwe wijken een welstandsparagraaf of beeldkwaliteitsplan verplicht is. Voor Kerkenveld Noord gaat de onderstaande welstandsparagraaf gelden. De paragraaf sluit aan op de werkwijze van de reeds planmatig gerealiseerde woongebieden. (gebied 21) De welstandsnota wordt daarmee aangevuld met deze nieuwe welstandsparagraaf. Verwezen wordt naar de bijlage 3, afbeelding 2.

Welstandscriteria

Ligging

- bij rooilijnen per straat uitgaan van bijlage 3, afbeelding 2 en bestemmingsplankaart;
- oriëntatie op openbaar gebied;
- afwijkingen dienen te passen in de stedenbouwkundige opzet;
- bijgebouwen ondergeschikt in positie.

Massa en vorm

- woningen moeten voorzien zijn van een kap
- bijzondere kapvormen bij de "koppen" van rijenwoningen mogelijk;
- geleding van hoofd- en bijgebouw is het uitgangspunt;
- wijzigingen bij rijenwoningen en dubbele woningen dienen te passen in de gehele blokopbouw;
- per bebouwingsstrook hanteren van eenzelfde type dakopbouw;
- bijgebouwen grenzend aan openbaar gebied in de stijl van het hoofdgebouw.
- gevelopbouw;
- horizontale gevelgeleding;
- geen "blinde" gevels grenzend aan openbaar gebied. Deze gevels voorzien van gevelopeningen (ramen, deuren).

Detaillering

- functionele doch fijschalige detaillering.

Materiaal en kleurgebruik

- gemetselde gevels, of houten gevels indien passend in totaal straatbeeld, met passende kleurstelling;
- kleurstelling woningen in overeenstemming met of harmoniërend met de overwegende kleurstelling in de straat;
- kleurstelling woningen in donkere aardetinten zoals is aangegeven op afbeelding 2 (van rood tot bruin) (geen wit! of lichtgeel);
- materiaalgebruik bijgebouwen afgestemd op het hoofdgebouw;
- geen geglazuurde pannen.

Op bijlage 3, afbeelding 2 zijn de woningen aangegeven die als het ware twee "voorgevels" hebben. In het bouwplan dient de architectuur van deze gevels dan ook de uitstraling te vertonen van (twee) voorgevels. Blinde dan wel doodse gevels dienen hier dan ook niet voor te komen. Daarnaast is op bijlage 3, afbeelding 2 aangegeven welke kapkleuren en gevelkleuren zijn voorgeschreven. Uitgangspunt hierbij is enerzijds de eenheid die hierdoor in het straatbeeld ontstaat en anderzijds de waarneming van de woningen vanuit het landschap. Voor de buitenste rand is daarom gekozen voor een donkere kapkleur en een gedekte gevelkleur in aardetinten. Deze kleuren harmoniëren met het landschap, waardoor ook van veraf de nieuwbouw niet detoneert in het landschap. Het binnengebied is vrijer gelaten qua beeldkwaliteitseisen. Er is een grotere variatie aan gevel en kapkleuren toegestaan. Ook is voor dit gedeelte een hogere goot toegestaan. Vooral voor de rijenwoningen sluit dit aan bij de toegenomen vraag naar woningen met een groter woonoppervlak. De nokrichting van de woningen is vrij gelaten. Op deze wijze kan een gevarieerd en dorps beeld ontstaan waarbij de nokrichtingen steeds verschillen.

3.3

Juridisch plan

De juridisch bindende elementen van het bestemmingsplan zijn de plankaart en de regels.

In het plangebied krijgen de gronden voor de te realiseren woningen de bestemming Wonen. De andere voorkomende bestemmingen zijn Groen, Tuin, Verkeer-Verblijfsgebied en Water.

De bestemming Wonen heeft betrekking op alle woningen. Bepaald is dat de woonhuizen binnen een bouwvlak dienen te worden gebouwd. Tevens is een aantal specifieke beroeps- en (kleinschalige) bedrijfsactiviteiten geregeld. Kenmerkend aan deze activiteiten is de ondergeschiktheid aan de bewoning.

Hoofdstuk 4 Toelichting op de regels

4.1 Algemeen

De regels geven inhoud aan de op de plankaart aangegeven bestemmingen. Ze geven aan waarvoor de gronden en opstallen al dan niet gebruikt mogen worden en wat en hoe er gebouwd mag worden. Bij de opzet is getracht het aantal regels zo beperkt mogelijk te houden en slechts datgene te regelen, wat werkelijk noodzakelijk is. Niettemin kan het in een concrete situatie voorkomen, dat afwijking van de gestelde normen gewenst is. Hiertoe zijn in het bestemmingsplan enkele ontheffingsbepalingen opgenomen.

De bevoegdheid om vrijstelling van bepaalde normen te verlenen berust bij burgemeester en wethouders. Deze flexibilitetsbepaling maakt afwijkingen van geringe aard mogelijk, waarbij de aan de grond toegekende bestemming gehandhaafd dient te blijven.

De bij dit plan behorende voorschriften zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

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

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

In hoofdstuk 2 worden de op de kaart aangegeven bestemmingen omschreven en wordt bepaald op welke wijze gronden en opstallen gebruikt mogen worden. Ook worden per bestemming de bebouwingsmogelijkheden vermeld.

De hoofdstukken 3 en 4 bevatten bepalingen die van toepassing zijn op meerdere bestemmingen.

4.2 Nadere toelichting op de regels

Begrippen

In dit artikel worden de begrippen - voor zover nodig om interpretatieverschillen te voorkomen - verklaard. De meeste van deze begrippen kunnen als "standaardbepalingen" worden beschouwd. Voor de begrippen aanbouw, uitbouw en bijgebouw is in artikel 1 aangesloten bij het Besluit vergunningsvrije en licht-bouwvergunningplichtige bouwwerken en hetgeen in de toelichting daarop is vermeld. Kort gezegd is een aan- of uitbouw een aan het (hoofd)gebouw aanwezig bouwwerk, dat ruimtelijk ondergeschikt is aan dat (hoofd)gebouw, maar in functioneel opzicht deel uitmaakt van dat (hoofd)gebouw. Een uitbouw is een vergroting van een bestaande ruimte van het hoofdgebouw. Een aanbouw is een aan het hoofdgebouw toegevoegde ruimte en staat via een deur in verbinding met het hoofdgebouw. Beide zijn functioneel gezien meestal niet ondergeschikt aan het hoofdgebouw. Een aan- of uitbouw kan nooit vrijstaand worden gebouwd. Een bijgebouw is een al dan niet vrijstaand, niet voor bewoning bestemd gebouw, dat ondergeschikt is aan en ten dienste staat van een op hetzelfde bouwperceel gelegen (hoofd)gebouw. Een

bijgebouw moet functioneel en architectonisch ondergeschikt zijn aan en ten dienste staan van het hoofdgebouw. Bovendien moet een bijgebouw door scheidende binnenmuren afgescheiden zijn van het hoofdgebouw, er mag geen deur tussen bijgebouw en hoofdgebouw aanwezig zijn.

Tuin

Deze bestemming betreft gronden die in beginsel gevrijwaard dienen te blijven van gebouwen.

Wonen

Deze bestemming heeft betrekking op alle geprojecteerde woningen (woonhuizen). Bepaald is dat de woonhuizen binnen de bouwvlakken dienen te worden gebouwd. Ook is een aantal specifieke bedrijfs- en beroepsactiviteiten geregeld, welke in de bijlage van de regels zijn opgesomd. Kenmerkend aan deze activiteiten is de ondergeschiktheid aan de bewoning. Op de plankaart zijn aanwijzingen opgenomen ten aanzien van het aantal aaneen te bouwen woningen (indien dit meer bedraagt dan twee aaneen). Bij ieder woonhuis mogen zowel binnen als buiten het bebouwingsvlak aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen worden gebouwd. De gezamenlijke oppervlakte aan aan- en uitbouwen en bijgebouwen bedraagt 60 m², met dien verstande dat het bebouwingspercentage buiten het bebouwingsvlak (erf) en voor zover gelegen achter de voorgevel niet meer bedraagt dan 50.

Aan de oppervlakte van aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen zijn twee maxima verbonden: de 50%-norm en het aantal m². De maxima gelden cumulatief, zodat aan beide bepalingen moet worden voldaan. De 50%-norm vormt een rem op de bouw mogelijkheden op kleine percelen, het maximale aantal m² vormt een rem op de bouw mogelijkheden op grote percelen.

De ondergeschiktheid van een bijgebouw ten opzichte van het hoofdgebouw kan op basis van een aantal algemene criteria worden beoordeeld (de zogenaamde ondergeschiktheidseis). De ondergeschiktheidseis vormt een gemeenschappelijk kenmerk van zowel de bijgebouwen als aan- en uitbouwen.

- De ondergeschiktheidseis is primair te herleiden uit de begripsbepalingen zoals deze ten aanzien van bijgebouwen en aan- en uitbouwen in artikel 1 zijn opgenomen. Een hoofdgebouw is door zijn constructie of afmeting aan te merken als het belangrijkste gebouw op een bouwperceel (zowel functioneel als wat vorm betreft). Een bijgebouw en/of een aan- of uitbouw behoort bij een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw. Ze vormen een functionele eenheid met het hoofdgebouw en worden door vorm onderscheiden van het hoofdgebouw. In architectonisch opzicht zijn ze ondergeschikt aan het hoofdgebouw.
- Indien de begripsbepalingen van de regels geen duidelijkheid bieden zal er een nadere keuze in bebouwingsoort moeten worden gemaakt. De ondergeschiktheid kan zich op diverse wijze manifesteren, te weten op afmetingen/architectuur en op bouwkundige/fysieke aspecten. Deze kenmerken kunnen, al dan niet in onderling verband, worden gehanteerd om aan een bouwwerk de kwalificatie "bijgebouw of aan- en uitbouw" te geven:
 1. uit architectonisch oogpunt herkenbaar als bijgebouw, aanbouw of uitbouw (het gaat hier om afmetingen, vormgeving/presentatie en visualiteit);
 2. afzonderlijk en duidelijk ondergeschikte aanvulling op het hoofdgebouw (hier gaat het om constructie, bouwkundige/fysieke aspecten).

Concreet zijn een aantal punten te benoemen waarop gelet moet worden bij het bepalen van het onderscheid tussen hoofd- en bijgebouw, aanbouw of uitbouw:

- de nokhoogte; indien sprake is van een bijgebouw, aanbouw of uitbouw zal de nok van het bijgebouw, aanbouw of uitbouw minimaal 1 meter onder de nok van het hoofdgebouw moeten blijven. Daarentegen kan in een hoofdgebouw best een verschil in nokhoogte van meer dan 1 meter voorkomen. Ook is het mogelijk dat het verschil in nokhoogte kleiner is dan 1 meter, maar dan moet het bouwwerk op andere onderdelen wel ondergeschikt zijn;
- de lengte- en breedtematen moeten ondergeschikt zijn aan de maten van het hoofdgebouw;
- de ligging ten opzichte van de voorgevel van de woning;
- het materiaalgebruik;
- constructie (van bijvoorbeeld de kap);
- de invulling van de gevelvlakken (bijvoorbeeld de woning heeft een deur met kozijn en de garage heeft alleen een garagedeur, dan is het gevelvlak van de garage ondergeschikt ten opzichte van de woning);
- de goothoogte in relatie met de goothoogte van het hoofdgebouw.

De oppervlakte van aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen kan na ontheffing, voor de in het plan genoemde beroeps- en bedrijfsactiviteiten, worden vergroot tot 100 m², mits de oppervlakte van het hoofdgebouw niet wordt overschreden.

Ten aanzien van de situering van de aanbouwen, uitbouwen- en bijgebouwen is bepaald dat deze - in geval van een kap - op een afstand van minimaal 4 meter achter de voorgevel van het woonhuis en het verlengde van deze gevel dienen te worden gebouwd. De aan- en uitbouwen en bijgebouwen dienen bovendien of in de zijdelingse perceelgrens dan wel minimaal één meter uit de zijdelingse perceelgrens te worden geplaatst.

Bij een woonhuis is het ook toegestaan een overkapping (carport) op te richten. Een overkapping is aangemerkt als een bouwwerk, geen gebouw zijnde, dat hooguit aan twee zijden tegen de gevels van het hoofdgebouw is aangebouwd. Een overkapping is minimaal aan twee zijden open. De hoogte van een overkapping bedraagt ten hoogste 4 meter. Gelijk aan bijgebouwen en aan- en uitbouwen moet een overkapping ook 4 meter uit de voorgevel van het woonhuis worden gebouwd. Deze afstand kan bij ontheffing worden verminderd tot 1 meter.

Algemene ontheffingsregels

In dit artikel is een aantal regels opgenomen, die het mogelijk maken het plan op ondergeschikte punten aan te passen. Dit evenwel met het voorbehoud dat de belangen van derden in redelijkheid niet mogen worden geschaad. Ook kleine afwijkingen (maximaal 10%) van de in de regels opgenomen, dan wel op de kaart aangegeven maten kunnen volgens dit artikel mogelijk worden gemaakt. Het artikel bevat ook de mogelijkheid om af te wijken van het plan om de bouw van erkers en andere ondergeschikte bebouwingselementen mogelijk te maken. Omdat een en ander zich niet beperkt tot één bestemming, maar bij diverse bestemmingen gewenst dan wel noodzakelijk kan blijken, zijn deze regels op alle bestemmingscategorieën van toepassing.

Ten aanzien van erkers kan nog wel eens verwarring ontstaan of deze ontheffingsbepaling al dan niet meetelt met de totale oppervlakte aan bijgebouwen bij woonhuizen. Hiertoe is aanvullend bepaald dat de oppervlakte aan erkers niet ten koste gaat van de totale oppervlakte aan bijgebouwen. Het mag echter niet zo zijn dat door het bouwen van een erker het bouwperceel "dichtslibt". Daarom is aanvullend bepaald dat het totale bebouwingspercentage voor het bouwperceel onverminderd van kracht blijft.

Anti-dubbeltelbepaling

Deze bepaling is opgenomen om ongewenste verdichting van de bebouwing te kunnen voorkomen. Dit kan zich met name voordoen indien een deel van een bouwperceel, dat reeds bij de berekening van een maximaal bebouwingspercentage was betrokken wederom - nu voor de berekening van het maximale bebouwingspercentage van een ander bouwperceel - wordt betrokken.

Algemene gebruiksregels

Onder deze gebruiksregels is de vestiging van een seksinrichting/prostitutiebedrijf uitgesloten.

Overgangsrecht

Voor de redactie van het overgangsrecht geldt hetgeen ter zake in het Besluit ruimtelijke ordening is opgenomen.

Bebouwing die niet voldoet aan de bepalingen van dit bestemmingsplan op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan is onder het overgangsrecht gebracht. Een geringe uitbreiding van de bebouwing wordt mogelijk gemaakt. Indien de onder het overgangsrecht gebrachte bebouwing door een calamiteit verloren gaat, is volledige herbouw toegestaan. Daarnaast maakt een ontheffingsregel het mogelijk om de onder het overgangsrecht gebrachte bebouwing gedeeltelijk te vernieuwen of te veranderen. De bepalingen gelden niet voor "illegale" bouwwerken.

Het gebruik van gronden en opstallen dat in strijd is met dit bestemmingsplan op het tijdstip van inwerkingtreding, mag worden voortgezet. Wijziging van dit strijdige gebruik is niet toegestaan, indien de afwijking van het plan wordt vergroot.

Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid

Ingevolge het bepaalde in artikel 3.1 6 van het Besluit ruimtelijke ordening gaat een bestemmingsplan vergezeld van een toelichting waarin ook inzicht wordt gegeven in de uitvoerbaarheid van het plan.

De maatschappelijke uitvoerbaarheid wordt doorgaans al in het kader van de inspraakprocedure inzichtelijk.

Op grond van artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening stelt de gemeenteraad een exploitatieplan vast voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. Onder omstandigheden kan de gemeenteraad daarvan afzien.

De economische uitvoerbaarheid is in een aparte notitie beschreven.

Opgemerkt wordt dat uit de uitgevoerde berekeningen blijkt dat het plan economisch uitvoerbaar is. Daarbij wordt uitgegaan van grondprijzen die in de gemeente De Wolden, meer specifiek de kern Kerkenveld als acceptabel worden bestempeld.

Hoofdstuk 6 **Inspraak en overleg**

6.1 **Inspraak**

Het plan heeft van 13 september 2007 tot 24 oktober 2007 voor inspraak ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn er enkele reactie's ingediend.. Deze reacties zijn onderstaand samengevat weergegeven en van een gemeentelijke reactie voorzien. Tevens is er een informatiebijeenkomst georganiseerd op 25 september 2007. Een verslag van deze avond is als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd.

De heer/ mevrouw B. Bunt, wonende aan de ten Hoevestraat 9a reageert per mail van 23-10 op het voorontwerpbestemmingsplanplan Kerkenveld Noord

De bewoner geeft aan problemen te hebben met de tweede ontsluitingsweg van de woonwijk die zodanig is geprojecteerd dat het aankomend verkeer recht op zijn woning afkomt. Bewoner geeft aan te verwachten dat bij gladheid een auto het huis en/of tuin binnen komt rijden.

Bewoner verwacht daarnaast vanwege de ontsluitende functie gevaar voor de verkeersveiligheid van onder meer spelende kinderen. Bewoner verzoekt om de weg niet op de smallere Ten Hoevestraat aan te sluiten maar eveneens op de doorgaande Albert van Daatselaarstraat.

Ten slotte geeft bewoner aan dat het uitzicht aan de zijkant van de woning verdwijnt en dat dit leidt tot verlies van woongenot en daarmee een waardevermindering van de woning. Bewoner geeft daarnaast aan dat de gemeente in 2000 aan heeft gegeven dat er geen plannen voor woningbouw waren en dat het niet voor de hand lag dat er in de toekomst huizen werden gebouwd.

Reactie gemeente

De haakse aansluiting op de bestaande weg die hier is geprojecteerd is geen ongewone aansluiting voor een woonwijk. Zowel binnen Kerkenveld als binnen andere kernen wordt vaak gebruik gemaakt van hetzelfde principe, wat niet heeft geleid tot gevaarlijke situaties bij vorst. In onderhavige situatie is dit ook niet te verwachten. De toekomstige weg is een woonstraat en niet geschikt voor hoge snelheden, waardoor dergelijke situaties niet waarschijnlijk zijn. Ten slotte acht de gemeente de berm van ruim twee meter tussen de weg en de tuin van inspreker voldoende.

De gemeente verwacht geen onveilige verkeerssituatie door de realisering van onderhavig plan. De Ten Hoevestraat is geen belangrijke wijkontsluitingsweg, maar een woonstraat met een ontsluitingsfunctie. De inrichting van de Ten Hoevestraat blijft hetzelfde evenals het beoogde gebruik als ontsluitingsweg voor de nabijgelegen woningen. Door realisering van het plan zal het aantal verkeersbewegingen slechts minimaal toenemen. De intensiteiten zijn echter passend voor het huidige wegprofiel en zullen daarom naar verwachting niet tot gevaarlijke situaties leiden. De aansluiting op de Ten Hoevestraat is een logische aansluiting gezien de huidige eenzijdige benutting van de weg en de beoogde afronding van het dorp. Een ringweg vanuit de Albert van Daatselaarstraat brengt een scheiding aan in het dorp en is daarom ongewenst.

De gemeente kan dergelijke beloftes nooit doen omdat de gemeente altijd moet reageren op maatschappelijke ontwikkelingen en veranderend beleid. De wetgeving heeft hiervoor ook voorzien in een vangnet. Indien bewoner toch van mening is dat sprake is van een onaanvaardbare aantasting van het woon- en leefmilieu, kan een beroep worden gedaan op een formele schaderegelingsprocedure (artikel 49 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening). Iemand die meent schade te lijden kan, nadat de bestemmingsplanprocedure is afgerond, een planschadeverzoek bij de gemeenteraad indienen. Er wordt dan een onafhankelijke schadecommissie ingeschakeld.

De heer/ mevrouw B.J. Lovink, wonende aan de Albert van Daatselaarstraat 13 te Kerkenveld reageert per brief van 19 oktober 2007 op het voorontwerpbestemmingsplanplan Kerkenveld Noord.

In de brief wordt het volgende gemeld;

- a. Bewoner geeft aan dat de gemeente in 1997 aan heeft gegeven dat het huidige plangebied aan de ten Hoevestraat, wat voorheen beschikbaar was voor woonwagendwoningbewoners, gebruikt zou worden voor de bouw van vrijstaande woningen. Tegenover de woning van bewoner niet gebouwd zou worden vanwege de slechte bodemgesteldheid.
- b. Door de toegangsweg schuin tegenover het huis wordt gevreesd voor verkeersdruk en een minder fraai aanzicht van de woning.
- c. Het geplande aantal van drie vrijstaande woningen tegenover de woning vindt inspreker het absolute maximum. Tevens wordt gepleit voor veel groen in het wegprofiel.
- d. De bewoner geeft aan dat het uitzicht vanuit de woning door onderhavig plan verdwijnt en dat dit leidt tot verlies van woongenot en daarmee een waardevermindering van de woning. Bewoner dient in het kader hiervan een schadeclaim bij de gemeente in.

Reactie gemeente

De gemeente is niet op de hoogte van deze uitspraken en neemt de opmerking ter kennisgeving aan. In het algemeen geldt dat gemeente kan dergelijke beloftes nooit doet omdat de gemeente altijd moet reageren op maatschappelijke ontwikkelingen en veranderend beleid.

Door de toegangsweg zal het aantal verkeersbewegingen naar verwachting licht toenemen. De gemeente verwacht geen ernstige hinder voor de bewoners aan de Albert van Daatselaarstraat.

Op de verkaveling zijn drie vrijstaande woningen geprojecteerd. Omdat het plan een lange looptijd kent en de woonwensen in de toekomst niet bekend zijn is er binnen het plan een flexibele bestemming op deze gronden gelegd. Dit houdt in dat hier eveneens dubbele woningen kunnen worden gerealiseerd. De gemeente is van mening dat vanuit ruimtelijk oogpunt de realisatie van vrijstaande woningen op deze locatie het meest wenselijk is. Het groenprofiel met een breedte van circa 5 meter berm zoals dat aanwezig is in het overige deel van de Albert van Daatselaarstraat wordt ook in het plangebied doorgetrokken. Daarnaast zijn in het plan ruime voortuinen vastgelegd met een diepte van 7 tot 9 meter, wat bijdraagt aan een groen profiel.

De gemeente heeft de bewoner inmiddels per brief van 29 oktober 2007 meegedeeld dat de bewoner de mogelijkheid heeft om een beroep te doen op een formele schaderegelingsprocedure (artikel 49 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening). Iemand die meent schade te lijden kan, nadat de bestemmingsplanprocedure is afgerond, een planschadeverzoek bij de gemeenteraad indienen. Er wordt dan een onafhankelijke schadecommissie ingeschakeld.

Bewoners van de Ten Hoevestraat 8-10-12-14, dienen per brief van ..(P.M.?) en 15 oktober 2007 gezamenlijk bezwaar in tegen de bouwplannen .Daarnaast heeft de heer Fik, bewoner van de Ten Hoevestraat 12 namens de gezamenlijke bewoners een aanvullende brief geschreven d.d. 24 oktober 2007, nadat een gesprek met de bewoners en gemeente heeft plaatsgevonden

De bewoners maken bezwaar tegen het plan op een aantal punten;

- a. Bewoners geven aan dat de gemeente in 1997 aan heeft gegeven dat er geen plannen voor woningbouw waren en dat het niet voor de hand lag dat er in de toekomst huizen werden gebouwd, vanwege de slechte bodemgesteldheid.
- b. Bewoners geven aan dat daarnaast in 2004 toezeggingen zijn gedaan over een blijvende groenstrook achter de woningen.
- c. De bewoners willen de groenstrook ongeschonden laten. Wanneer het toch noodzakelijk is om een achtererfontsluiting te realiseren voor de nieuwe bewoners vragen ze de groenstrook te behouden.
- d. Bewoners vinden rijenwoningen niet passen in het bouwplan. Ook de goothoogte van 6 meter vinden ze te hoog. Bewoners hebben geen bezwaar tegen twee onder een kap woningen omdat er dan geen achtererfontsluiting noodzakelijk is.
- e. Bewoners halen punten aan vanuit de waterparagraaf met betrekking tot de lage ligging van het plangebied en de bodemgesteldheid en het overstromingsrisico. Bewoners zijn van mening dat het creëren van extra waterberging geen goede oplossing hiervoor is. Bewoners geven aan dat het waterschap op andere locaties juist meer afwatering creëert.
- f. Bewoners zijn van mening dat het bouwen op deze locatie zal, vanwege het uitzichtsverlies, leiden tot waardevermindering van de woningen.

Reactie gemeente

Ad a.

De gemeente is niet op de hoogte van deze uitspraken en neemt de opmerking ter kennisgeving aan. In het algemeen geldt dat gemeente kan dergelijke beloftes nooit doet omdat de gemeente altijd moet reageren op maatschappelijke ontwikkelingen en veranderend beleid.

Ad b.

In het voorontwerpbestemmingsplan wat ter inzage heeft gelegen, is al een groenstrook van 10 meter aan de achterzijde van de tuinen van de bewoners gereserveerd.. In deze brede groenstrook is een bomenrij aanwezig. In deze groenstrook is tevens een voetpad geprojecteerd die dienst doet als achtererfontsluiting voor de toekomstige rijenwoningen. De bewoners hebben een deel van de bestaande groenstrook bij de privétuin getrokken, zonder toestemming van de gemeente. Hierdoor valt de groenstrook kleiner uit dan op de kaart staat. Naar aanleiding van de inspraakreactie van de bewoners heeft de gemeente overleg gehad met de bewoners van de Ten Hoevestraat 8-14, waarbij is overeengekomen dat de bewoners het deel tot de bomenrij kopen van de gemeente. Deze vergoeding staat gelijk aan de eventueel geleden planschade door de realisatie van het onderhavige plan. De groenstrook wordt daarom als tuinbestemming in het onderhavige plan opgenomen.

Ad c.

Het verkavelingsplan is aangepast naar aanleiding van de inspraakreactie. Er is geen sprake meer van een voetpad achter de woningen. Achter de woningen zijn twee onder één kap woningen opgenomen. De rijenwoningen komen elders in het plan terug. De goothoogte is in het hele plan aangepast naar 4 meter.

Ad d.

Het hele dorp Kerkenveld ligt in een laag gelegen veenlandschap. Extra afwatering is hier niet aan de orde omdat dit bij veengrond leid tot een verdere inklinking van de bodem waardoor de bodem lager komt te liggen,

het overstromingsrisico toeneemt en er kans bestaat op schade aan bestaande woningen. Omdat er toch behoefte is aan nieuwe woningen in Kerkenveld, is voor een oplossing gekozen die vanuit het wateraspect geen optimale oplossing is. Daarom is aan dit aspect veel aandacht besteed om overlast te voorkomen. De gekozen waterhuishoudkundige oplossing is in een proces waarbij het waterschap meerdere malen betrokken is tot stand gekomen. Het waterschap heeft een positief advies hierover verleend. Daarnaast is een waterhuishoudkundig plan opgesteld, waar nog meer waterberging in wordt gerealiseerd om eventuele overlast te voorkomen.

Ad e.

Bewoners zijn met de gemeente een regeling overeengekomen, waarin zij in ruil voor de planschade vergoeding eigenaar worden van een deel van de groenstrook. Deze grond hebben de bewoners reeds in gebruik genomen.

6.2 Overleg

In het kader van het overleg (toen ex artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening 1985) is het voorliggende plan naar de voor het plan relevante instanties gezonden. Onderstaand zijn de binnengekomen reacties samengevat weergegeven en voorzien van een gemeentelijke reactie.

VROM-Inspectie

De VROM-Inspectie, Regio Noord deelt bij brief van 29 oktober 2007 (kenmerk VBIJ/2007.104141/abr) mee dat het voorontwerpbestemmingsplan geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen.

Reactie gemeente

De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

Provincie Drenthe

De provincie reageert bij brief van 9 november 2007 op het voorontwerpbestemmingsplan. Het plan is in de vergadering van de commissie Afstemming Ruimtelijke Plannen aan de orde geweest. De commissie heeft de volgende opmerkingen;

- a. De commissie onderschrijft de aspecten die door het waterschap zijn aangegeven in verband met de waterhuishouding en vinden het positief dat dit heeft geleid tot een aanpassing van het plan door het opnemen van een bergingsvijver. De commissie kan echter niet beoordelen of de genomen maatregelen voldoende zijn. De commissie adviseert het uiteindelijke plan voor een eindadvies aan het waterschap voor te leggen.
- b. De commissie vindt het gelet op het strategisch woonplan noodzakelijk dat er een fasering in het plan wordt opgenomen. Enerzijds gelet op de functie van de Kerkenveld als kleine kern, anderzijds gelet op de bestuurlijke afspraken die zijn gemaakt over het strategisch plan.
- c. In het voorontwerpbestemmingsplan wat is voorgelegd aan de commissie is genoemd dat de gemeente in onderhandeling is met de eigenaar van de Ten Hoevestraat 6 over de aankoop van het perceel in verband met de hinderkring van dit perceel. Geadviseerd wordt deze ontwikkelingen bij het plan te betrekken en de onderhandeling af te wachten voor het verder in procedure brengen van het plan.

Reactie gemeente

Het bestemmingsplan is conform de opmerkingen van de provincie voorgelegd aan het waterschap voor een eindadvies. Daarnaast is conform de opmerkingen van het waterschap een waterhuishoudkundig plan opgesteld. Er wordt op het perceel van de Ten Hoevestraat nog een extra

bergingsvijver gerealiseerd. De genomen maatregelen zijn voldoende.

De gemeente wil het plan conform de opmerkingen van de commissie gefaseerd uitgeven zoals dit ook is opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan. Naar aanleiding van de opmerkingen van de provincie is dit tevens in de voorschriften behorende bij het plan verwoord.

De gemeente heeft de onderhandelingen voor wat betreft het perceel aan de ten Hoeve straat afgerond. De gemeente heeft het perceel aangekocht, zodat de bedrijfsactiviteiten kunnen worden beëindigd. Het perceel is meegenomen in het onderhavige bestemmingsplan. De zorgboerderij krijgt een woonbestemming. Daarnaast wordt op het perceel extra waterberging gerealiseerd.

Waterschap Reest en Wieden

Het waterschap geeft per brief van 12 oktober 2007 aan dat aan het plan voldoende aandacht is besteed aan de uitgangspunten voor de waterhuishouding. De waterparagraaf geeft een goede omschrijving van de uitgangspunten en de waterberging is op de plankaart en de voorschriften juridisch gewaarborgd. Het waterschap is hier positief over. Een belangrijk punt is echter de wijze waarop de uitgangspunten uiteindelijk worden gerealiseerd. Het waterschap wordt daarom graag betrokken bij de nadere uitwerking van de uitgangspunten en adviseert om een waterhuishoudkundig plan op te stellen. Uitgaande van de door de initiatiefnemer geleverde informatie komt het waterschap Reest en Wieden tot het volgende advies; De procedure in het kader van de watertoets is gevoerd conform de Handreiking Watertoets II. Het waterschap Reest en Wieden geeft een positief wateradvies.

Reactie gemeente

De gemeente heeft conform het advies van het waterschap een waterhuishoudkundig plan op laten stellen. Als gevolg hiervan neemt de bergingscapaciteit in het plan zelfs toe. De gemeente is tevreden over het feit dat het waterschap een positief wateradvies voor het plan verleend. De gemeente zal het waterschap in het verdere proces betrekken/ danwel informeren.

Gemeente Hoogeveen

De gemeente Hoogeveen neemt kennis van de plannen van de gemeente De Wolden. Zij merken op dat zij zich kunnen vinden in het gemeentelijk standpunt over de afronding van het dorp en wensen hen succes in het volgen van de verdere procedure om het dorp op korte termijn van dienst te zijn met het bouwen van woningen.

Reactie gemeente

De gemeente neemt de opmerkingen van de gemeente Hoogeveen voor kennisgeving aan.

Plaatselijk belang Kerkenveld/ Alteveer

Plaatselijk belang heeft per brief van 9 oktober gereageerd op het plan. Daarnaast heeft er op 2 oktober een gesprek plaatsgevonden.

- a. Plaatselijk belang betreurt het dat de gemeente in het voortraject van het bestemmingsplan geen kans gezien heeft om voorafgaand aan de voorlichtingsavond het plan door te spreken.
- b. Het vervolg gesprek van 2 oktober hebben zij als constructief en openhartig ervaren. Zij hopen dat het volgende bestemmingsplan voor Kerkenveld Alteveer ruimschoots op tijd klaar is voordat de woningen in Kerkenveld zijn gebouwd.
- c. Plaatselijk belang geeft verder aan dat wanneer het plan gefaseerd wordt uitgevoerd het ' woonrijp' maken hierop moet worden afgestemd. Wanneer een fase gereed is dan zou het eveneens woonrijp moeten worden gemaakt, zodat

het bouwverkeer bij de volgende fase niet over de gereed zijnde straten kunnen en mogen rijden.

- d. Tenslotte geven zij aan dat zij kunnen instemmen met het verslag van de inspraakavond, behoudens enkele opmerkingen die mondeling zijn toegelicht.

Reactie gemeente

Ad a.

De gemeente betreft deze gang van zaken eveneens en heeft de intentie om bij een volgende procedure Plaatselijk belang eerder in het proces van de plannen op de hoogte te stellen.

Ad b.

De gemeente neemt de eerste opmerking voor kennisgeving aan. Wanneer het provinciaal beleid en de behoefte dit toelaat, zal de gemeente ernaar streven om dit plan in procedure te brengen voordat de laatste woning is afgerond zodat er een continue vestigingsmogelijkheden zijn binnen de twee dorpen.

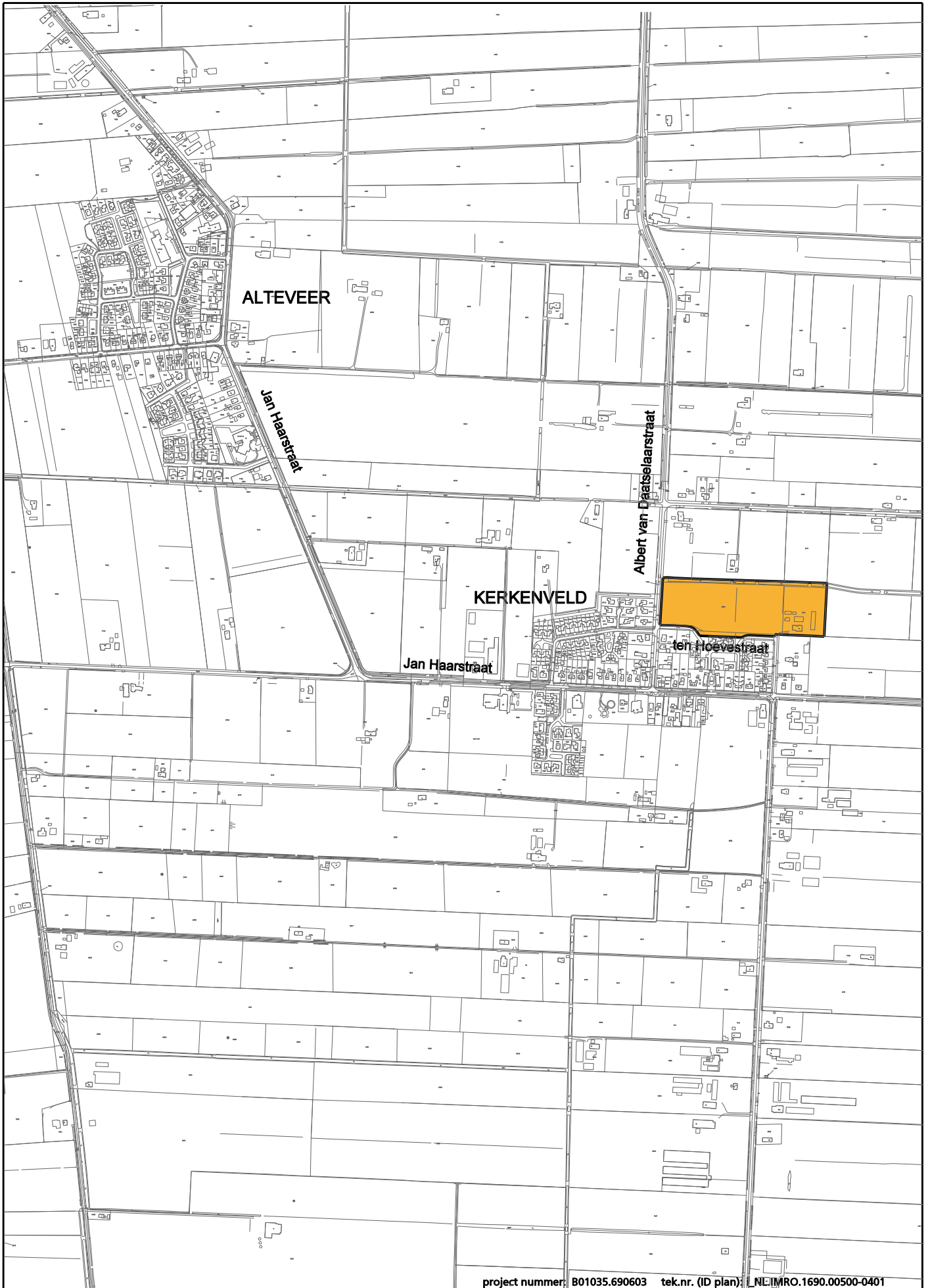
Ad c.

De gemeente streeft ernaar om de overlast voor de omwonenden tijdens de bouw zoveel mogelijk te beperken. Een goede fasering is hierbij van belang. Kerkenveld biedt deze mogelijkheden voldoende doordat het nieuwe woongebied vanuit twee zijden ontsloten is. De bouw van de woningen kan bijvoorbeeld aan de zuidoostzijde beginnen, waarbij de woningen wanneer ze gereed zijn, qua ontsluiting gebruik maken van onder meer de Ten Hoestraat. Het bouwverkeer kan dan ontsloten worden via Alb van Daatselaarstraat aan de westzijde van het woongebied. Overlast wordt zoveel mogelijk voorkomen, maar kan niet worden uitgesloten.

maart 2009.

Bijlagen bij de toelichting

Bijlage 1 Situering plangebied



project nummer: B01035.690603 tek.nr. (ID plan): NE IMRO.1690.00500-0401



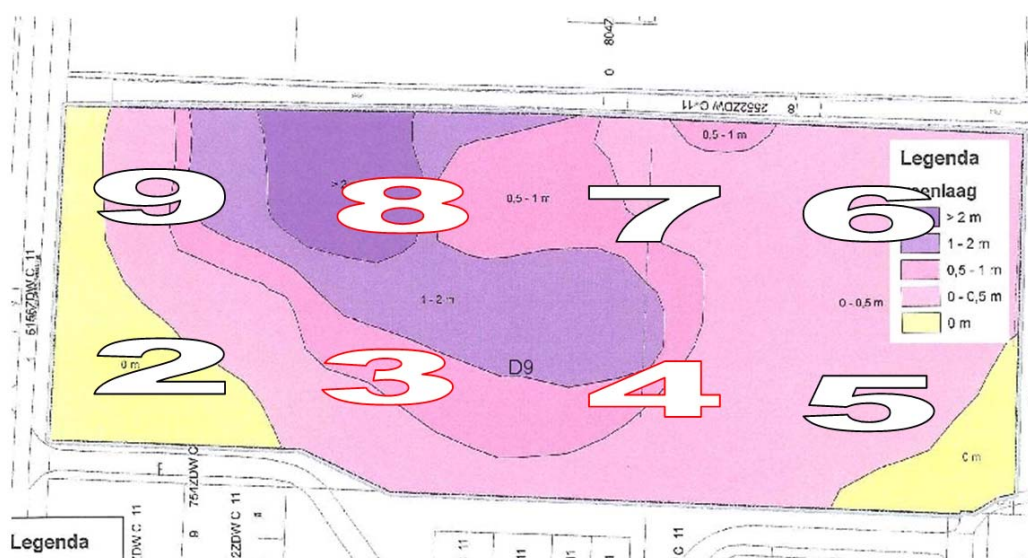
Bijlage 2 Fundering in Kerkenveld Noord

Fundering in Kerkenveld Noord: Palen of op staal

Om de draagkracht van de grond van de te bouwen woningen in Kerkenveld-Noord te bepalen, heeft Geoconsult in 1995 een grondonderzoek uitgevoerd. Het rapport geeft inzicht in de bodemopbouw. Omdat de bodemopbouw nauwelijks tot niet veranderd, is de informatie uit het rapport nog steeds actueel. ...

Verwachting

De grond bestaat uit een veenlaag met op een diepte van ongeveer 5 meter beneden maaiveld, een harde zandlaag. Op de meeste locaties kan een fundering op staal plaatsvinden. Mogelijk zal op sommige locaties fundering op palen economischer zijn. Dit is afhankelijk van de lokale diepte van de veenlagen en eventuele ontgraving beneden de grondwaterstand. Op basis van het uitgevoerde grondonderzoek is de verwachting aan te geven van de wijze van fundering. Dit grondonderzoek is gecombineerd met een kaartje gemaakt van de dikte van de veenlaag. De keuze van de funderingswijze op basis van de sonderingen correleert goed met de dikte van de veenlaag op het kaartje. Bij grote dikte van de veenlaag wordt gekozen voor een fundering op palen.



sondering 2	op staal
sondering 3	op palen, mogelijk op staal
sondering 4	op palen, mogelijk op staal
sondering 5	op staal
sondering 6	op staal
sondering 7	op staal
sondering 8	op palen
sondering 9	op staal

De benodigde ontgravingsdiepte voor een fundering op staal varieert sterk tussen de verschillende sonderingen. Zo kan ter plaatse van sondering 6 na ontgraven tot aanlegniveau (normaal ca. 0,7 à 1,2 m onder maaiveld) en na aftrillen van het ontgravingsvlak de fundering direct worden aangelegd. Bij sondering 8 moet tot 2,15 m onder maaiveld worden ontgraven, mogelijk in combinatie met een bemaling waarna een goed verdicht zandpakket wordt teruggebracht tot aanlegniveau van de fundering. De grondverbetering moet zodanig worden uitgevoerd dat de belasting in de grondverbetering onder een hoek van 45 graden kan spreiden.

Kosten

Gezien de grote variatie in benodigd grondwerk en daarmee de kosten kan niet eenvoudig een richtprijs voor een fundering op staal worden gegeven. Daarnaast kunnen de sonderingen ter plaatse van de woningen afwijken waardoor de raming de plank mis kan slaan. Kosten worden door de constructeur van de woning bepaald aan de hand van de benodigde paallengte, diameter en aantal per woning. Ter indicatie de volgende getallen:

Fundering op staal

Ontgraven grond + afvoer (5 km) voor grondverbetering: € 10,- / m³

Aanbrengen schoon goed verdicht zand in lagen van 0,3 m: € 20,- / m³

Fundering op palen

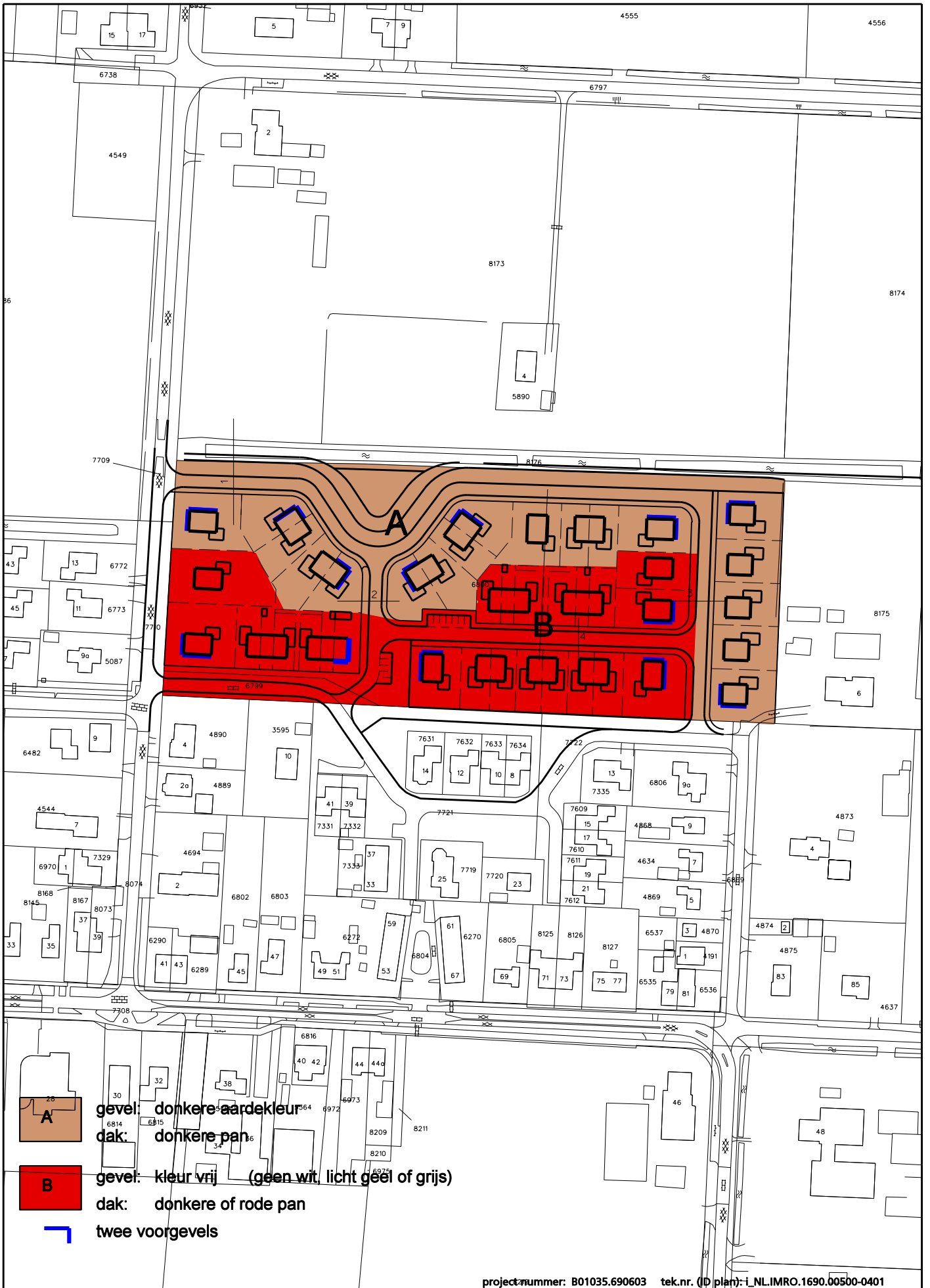
Een betonpaal vierkant 0,22 of 0,25 m met een lengte van 5 à 6 m kost inclusief koppensnellen en heien respectievelijk € 105 en € 130. Aan- en afvoer van een heistelling kost ca. € 1750.

Indien wordt aangenomen dat onder een 2-onder-1 kap woning 20 palen met een schachtafmeting van 0,22 m worden toegepast bedragen de kosten € 2.100. Wanneer palen met een afmeting van 0,25 m worden toegepast bedragen de kosten voor aanbrengen van de palen € 2.600. Dit zijn de kosten voor aanschaf, heien en koppensnellen van de palen exclusief aan- en afvoer van de heistelling en grondwerk.

Conclusie

Opgemerkt wordt dat de bovenstaande keuzes indicatief zijn en dat de definitieve keuze gemaakt moet worden op basis van het nog uit te voeren grondonderzoek ter plaatse van de woningen. Het rapport geeft inzicht in de mogelijkheden en betreft een advies. Er zal een constructeur aan te pas moeten komen die de exacte fundering voor elke afzonderlijke woning moet bepalen. Hij kan hierbij de informatie uit deze rapportage gebruiken.

Bijlage 3 Welstandsparagraaf



Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

- 1.1 plan:**
het bestemmingsplan **Kerkenveld-Noord** van de gemeente De Wolden;
- 1.2 bestemmingsplan:**
de geometrisch bepaalde planobjecten met bijbehorende regels als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1690.00500-0401 met de bijbehorende regels en eventuele bijlagen;
- 1.3 aanbouw:**
een gebouw dat als afzonderlijke ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw waarmee het in directe verbinding staat, welk gebouw door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw. Functionele ondergeschiktheid is niet vereist;
- 1.4 aanduiding:**
een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;
- 1.5 aanduidingsgrens:**
de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;
- 1.6 aan huis verbonden beroep:**
een dienstverlenend beroep, dat in of bij een woning wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is;
- 1.7 ander-werk:**
een werk, geen bouwwerk zijnde, of een werkzaamheid;
- 1.8 agrarisch bedrijf:**
een veehouderij, akkerbouw- of tuinbouwbedrijf, niet zijnde een glastuinbouwbedrijf, een champignonkwekerij of een gebruiksgerichte paardenhouderij;
- 1.9 gebruiksgerichte paardenhouderij:**
een bedrijf/paardenhouderij waar het rijden met paarden primair is gericht op de ruiter/amazone;
- 1.10 bebouwing:**
één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouw zijnde;
- 1.11 bebouwingspercentage:**
de bebouwde oppervlakte van de gebouwen uitgedrukt in procenten van de totale oppervlakte van nader aangegeven gronden;
- 1.12 bestemmingsgrens:**
de grens van een bestemmingsvlak;
- 1.13 bestemmingsvlak:**
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

- 1.14 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;
- 1.15 bouwgrens:**
de grens van een bouwvlak;
- 1.16 bouwlaag:**
een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder;
- 1.17 bouwperceel:**
een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;
- 1.18 bouwvlak:**
een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn toegelaten;
- 1.19 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;
- 1.20 detailhandel:**
het bedrijfsmatig te koop aanbieden (waaronder de uitstalling ten verkoop), het verkopen en/of leveren van goederen, geen motorbrandstoffen zijnde, aan personen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit. Onder detailhandel vallen geen afhaalzaken en maaltijdbezorgdiensten;
- 1.21 eerste verdieping:**
de tweede bouwlaag van een hoofdgebouw, een souterrain of kelder niet daaronder begrepen;
- 1.22 gebouw:**
elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;
- 1.23 halfvrijstaande woning:**
een woning van het type twee-aaneen gebouwd;
- 1.24 hoofdgebouw:**
een gebouw dat, gelet op de bestemming, als het belangrijkste bouwwerk op een bouwperceel kan worden aangemerkt;
- 1.25 kleinschalige bedrijfsmatige activiteit:**
een in de Staat van kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten genoemde bedrijvigheid, dan wel naar de aard en de invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen bedrijvigheid, die door zijn beperkte omvang in of bij een woonhuis met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend;
- 1.26 overkapping:**
een bouwwerk, geen gebouw zijnde, dat een overdekte constructie vormt, die hooguit aan twee zijden tegen gevels is aangebouwd en aan minimaal twee zijden open is;

- 1.27 peil:**
- a. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
 - b. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter hoogte van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;
 - c. indien in of op het water wordt gebouwd: het Nieuw Amsterdams Peil of de hoogte van het terrein ter plaatse van de meest nabij gelegen locatie waar het water grenst aan het vaste land;
 - d. het als zodanig door of namens burgemeester en wethouders te bepalen peil;
- 1.28 perceelgrens:**
een grens van een bouwperceel;
- 1.29 plankkaart:**
- a. de analoge verbeelding van het bestemmingsplan Kerkenveld-Noord, bestaande uit de kaart met tekeningnummer NL.IMRO.1690.00500-0001 met legenda.
 - b. de digitale verbeelding van het bestemmingsplan Kerkenveld-Noord;
- 1.30 prostitutie:**
het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander persoon tegen vergoeding;
- 1.31 seksinrichting:**
de voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in de omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch/pornografische aard plaatsvinden. Onder seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een prostitutiebedrijf, alsmede een erotische massagesalon, een seksbioscoop, een seksautomatenhal, een sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;
- 1.32 serre:**
een uitbouw in de zin van een glazen overdekte ruimte aangebouwd aan een woning;
- 1.33 Staat van kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten:**
de Staat van kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten die van deze regels deel uitmaakt;
- 1.34 uitbouw:**
een gebouw dat als vergroting van een bestaande ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw, welk gebouw door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw, functionele ondergeschiktheid is niet vereist;
- 1.35 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;
- 1.36 woning:**
een complex van ruimten dat dient voor de zelfstandige huisvesting van één afzonderlijk huishouden;
- 1.37 woonhuis:**
een gebouw, hetzij vrijstaand, hetzij aaneengebouwd, dat slechts één woning omvat.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 Gebouwen en bouwwerken

2.1.1 De afstand van een bouwwerk tot de zijdelingse perceelsgrens:

Vanaf de buitenwerkse gevelvlakken dan wel, indien sprake is van overstekende daken met een overstekend gedeelte van meer dan 0,75 m, respectievelijk overstekken van meer dan 0,75 m, vanaf de buitenrand van het overstekende dak/de overstek, neerwaarts geprojecteerd, tot de kadastrale zijgrens van het perceel.

2.1.2 De bouwhoogte van een bouwwerk:

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

2.1.3 De breedte van een gebouw:

Tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of de harten van de scheidingsmuren.

2.1.4 De dakhelling:

Langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.1.5 De goothoogte van een bouwwerk:

Vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, dan wel de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

2.1.6 De inhoud van een bouwwerk:

Tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

2.1.7 De oppervlakte van een bouwwerk:

Tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

2.2 Ondergeschikte bouwdelen

Bij het meten worden ondergeschikte bouwdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouwvlak- of bestemmingsgrenzen niet meer dan 1 m bedraagt.

2.3 Maatvoering

Alle maten zijn tenzij anders aangegeven:

- a. voor lengten in meters (m);
- b. voor oppervlakten in vierkante meters (m²);
- c. voor inhoudsmaten in kubieke meters (m³);
- d. voor verhoudingen in procenten (%);
- e. voor hoeken/hellingen in graden (°).

2.4 Meten

Bij de toepassing van deze regels wordt gemeten tot of vanuit het hart van de lijn.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '**Agrarisch**' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de uitoefening van het agrarisch bedrijf;
- b. het weiden van vee;
- c. infrastructurele voorzieningen die bestaan op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan;
- d. de waterhuishouding;
met daarbijbehorende:
- e. bouwwerken, geen gebouw zijnde;
- f. andere-werken.

3.2 Bouwregels

Op de voor '**Agrarisch**' aangewezen gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouw zijnde ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

3.2.1 *Bouwwerken, geen gebouw zijnde*

Voor een bouwwerk, geen gebouw zijnde gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte mag niet meer dan 1 m bedragen.

3.3 Specifieke gebruiksregels

3.3.1 *Strijdig gebruik*

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

- a. het gebruik van de gronden als standplaats voor kampeermiddelen.

Artikel 4 Groen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '**Groen**' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. ter plaatse van de aanduiding **waterberging**, tevens voor een bergingsvijver; met daarbijbehorende:
- c. bouwwerken, geen gebouw zijnde;
- d. andere-werken;
- e. paden en verhardingen;
- f. speelvoorzieningen;
- g. water(partijen);
- h. waterhuishoudkundige voorzieningen.

4.2 Bouwregels

Op de voor '**Groen**' aangewezen gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouw zijnde ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

4.2.1 Bouwwerken geen gebouw zijnde

Voor een bouwwerk, geen gebouw zijnde geldt de volgende regel:

- a. de bouwhoogte mag niet meer dan 3,5 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van vlaggenmasten mag niet meer dan 6 m bedragen.

Artikel 5 Tuin

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '**Tuin**' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuin behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen gebouwen; met daarbijbehorende:
- b. bouwwerken, geen gebouw zijnde;
- c. voorzieningen.

5.2 Bouwregels

Op de voor '**Tuin**' aangewezen gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouw zijnde ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

5.2.1 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

Voor een bouwwerk, geen gebouw zijnde gelden de volgende regels:

- a. indien het voor de voorgevel of een naar de weg gekeerde zijgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan wordt opgericht mag de bouwhoogte niet meer dan 1 m bedragen;
- b. in overige gevallen mag de bouwhoogte niet meer dan 2,5 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erfafscheidingen niet meer dan 2 m mag bedragen.

Artikel 6 Verkeer - Verblijfsgebied

6.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. wegen, straten en paden;
- met daarbijbehorende:
- b. bouwwerken, geen gebouw zijnde;
- c. andere-werken;
- d. water;
- e. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- f. groenvoorzieningen;
- g. parkeervoorzieningen;

waarbij gestreefd wordt naar een inrichting hoofdzakelijk gericht op verblijf.

6.2 Bouwregels

Op de voor '**Verkeer - Verblijfsgebied**' aangewezen gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouw zijnde ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

6.2.1 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

Voor een bouwwerk, geen gebouw zijnde geldt de volgende regel:

- a. de bouwhoogte mag niet meer dan 8,5 m bedragen.

Artikel 7 Water

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '**Water**' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. waterberging;
- b. waterhuishouding;
- c. waterlopen, waterwegen en/of vijvers;

met daarbijbehorende:

- d. bouwwerken, geen gebouw zijnde;
- e. andere-werken;
- f. kruisingen met (spoor)wegen; waaronder bruggen;
- g. dammen;
- h. duikers.

7.2 Bouwregels

Op de voor '**Water**' aangewezen gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouw zijnde ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

7.2.1 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

Voor een bouwwerk, geen gebouw zijnde geldt de volgende regel:

- a. de bouwhoogte mag niet meer dan 2,5 m bedragen.

Artikel 8 Wonen

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '**Wonen**' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wonen, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan huis verbonden beroep dan wel een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit als genoemd in de Lijst van toelaatbare beroepen en vormen van bedrijvigheid bij woningen;

b. de waterhuishouding;

met daarbijbehorende:

c. gebouwen;

d. bouwwerken, geen gebouw zijnde;

e. andere-werken;

f. tuinen;

g. erven.

8.2 Beschrijving in hoofdlijnen

Binnen het plangebied worden in totaal 40 woningen gerealiseerd. De woningen worden gebouwd, met inachtneming van de volgende fasering:

a. tot 2010 mag het aantal woningen waarvoor bouwvergunning is verleend niet meer dan 18 bedragen;

b. van 2010 tot 2014 mag het aantal woningen waarvoor bouwvergunning is verleend niet meer dan 11 bedragen, waarbij het onder a vermelde aantal buiten beschouwing is gelaten;

c. van 2014 tot 2018 mag het aantal woningen waarvoor bouwvergunning is verleend niet meer dan 11 bedragen, waarbij de onder a en b vermelde aantallen buiten beschouwing zijn gelaten.

8.3 Bouwregels

Op de voor '**Wonen**' aangewezen gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

8.3.1 Hoofdgebouwen

Voor een hoofdgebouw gelden de volgende regels:

a. een hoofdgebouw dient binnen een bouwvlak te worden gebouwd;

b. een hoofdgebouw mag vrijstaand of halfvrijstaand worden gebouwd;

c. ter plaatse van de aanduiding '**aaneengebouwd**' geldt dat woonhuizen aaneen mogen worden gebouwd tot het daarbij aangegeven aantal wooneenheden;

d. de breedte van een woonhuis mag niet minder dan 5 m bedragen;

e. de afstand van een vrijstaand woonhuis en van de vrijstaande zijde van een aaneengebouwd woonhuis tot de zijdelingse perceelgrens mag niet minder dan 3 m bedragen;

f. de goothoogte en bouwhoogte mag niet meer bedragen dan de op de plankaart aangegeven goothoogte respectievelijk bouwhoogte;

g. in geval van een aangeduide goothoogte mag de dakhelling niet minder dan 30° en niet meer dan 60° bedragen;

h. afwijkingen in maten en afmetingen zoals die bestaan op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp mogen gehandhaafd worden.

8.3.2 Aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen

Voor een aanbouw, een uitbouw en een bijgebouw gelden de volgende regels:

- a. de afstand tot de voorgevel van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan mag niet minder dan 4 m bedragen en - in geval van bebouwing zonder kap - niet minder dan 2 m;
- b. de afstand tot de zijdelingse perceelgrens mag niet minder dan 1 m bedragen, tenzij in de perceelgrens wordt gebouwd;
- c. de gezamenlijke oppervlakte voor zover gebouwd buiten het bouwvlak mag per hoofdgebouw 60 m² bedragen dan wel niet meer dan 50% van het erf gelegen achter de voorgevel van het hoofdgebouw en buiten het bouwvlak, dan wel, indien een grotere oppervlakte aanwezig is, de oppervlakte per bijgebouw zoals deze bestond op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan, met een maximum van 200 m²;
- d. de goothoogte mag niet meer dan 3 m bedragen met dien verstande dat de bouwhoogte van een aanbouw, een uitbouw of een aangebouwd bijgebouw mag worden verhoogd tot niet meer dan 0,25 m boven de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw.

8.3.3

Bouwwerken, geen gebouw zijnde

Voor een bouwwerk, geen gebouw zijnde gelden de volgende regels:

- a. indien het voor de voorgevel of een naar de weg gekeerde zijgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan wordt opgericht mag de bouwhoogte niet meer dan 1 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van vlaggenmasten mag niet meer dan 6 m bedragen;
- c. in overige gevallen mag de bouwhoogte niet meer dan 2,5 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erfafscheidingen niet meer dan 2 m mag bedragen;
- d. voor overkappingen geldt dat:
 - 1. de bouwhoogte niet meer dan 4 m mag bedragen;
 - 2. de afstand tot de zijdelingse perceelgrens niet minder dan 1 m mag bedragen, tenzij in de perceelgrens wordt gebouwd;
 - 3. de afstand tot de voorgevel van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan niet minder dan 1 m mag bedragen.

8.4

Ontheffing van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in:

- a. **8.3.1 onder f en g** ten behoeve van de bouw van een lessenaarsdak;
- b. **8.3.1 onder g** en afwijkende dakvormen toestaan dan wel dat een hoofdgebouw voor niet meer dan 50 % van het dakoppervlak wordt voorzien van een plat dak;
- c. **8.3.2 onder a** en toestaan dat de afstand voor een serre wordt verminderd tot 1 m;
- d. **8.3.2 onder c** en toestaan dat de oppervlakte wordt vergroot tot niet meer dan 100 m²;
- e. **8.3.2 onder c** en toestaan dat indien reeds 200 m² of meer aan aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen aanwezig is maar minder dan 500 m² per bouwperceel eenmalige vervangende bouw en/of verbouw van aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen plaats mag vinden tot een maximumoppervlak van 50 % van het oppervlak aan aan- en uitbouwen en bijgebouwen boven de 200 m² met dien verstande dat over de oppervlakte van de als karakteristiek aangewezen aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen geen reductie van toepassing is;
- f. **8.3.3 onder d3** en toestaan dat de afstand 0 m bestaat.

8.4.1

Afwegingskader

Een in **8.4** genoemde ontheffing kan slechts worden verleend indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. een goede woonsituatie;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- e. de sociale veiligheid;
- f. de externe veiligheid.

8.4.2 *Procedure*

Voor een besluit tot ontheffing geldt de in **12.1** vermelde voorbereidingsprocedure.

8.5 Specifieke gebruiksregels

8.5.1 *Strijdig gebruik*

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

- a. de bewoning van vrijstaande bijgebouwen.

8.5.2 *Geen strijdig gebruik*

Tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt niet gerekend de uitoefening en/of vestiging van aan huis verbonden beroepen of een anderszins toegestane kleinschalige bedrijfsmatige activiteit, indien naast de kwantitatieve bepalingen, tevens wordt voldaan aan de criteria zoals genoemd in de gemeentelijke reclamenota en aan de volgende kwalitatieve criteria:

- er mag alleen gebruik van worden gemaakt door de hoofdbewoner;
- er mag geen aantasting plaatsvinden van de uitstraling van het gebruik van het perceel voor het wonen, dat wil onder meer zeggen dat uitsluitend zeer beperkte reclameaanduidingen (niet meer dan 0,5 m²) en dergelijk zijn toegestaan;
- er mag geen onevenredige belemmering plaatsvinden voor de ontwikkeling en bedrijfsvoering van omliggende agrarische bedrijven;
- er mag geen afbreuk worden gedaan aan het woonkarakter van het perceel dan wel de directe (woon)omgeving daarvan;
- er dient voldoende parkeergelegenheid op het eigen erf aanwezig te zijn;
- er mag geen sprake zijn van een onevenredige verkeers- en/of publieksaantrekkende functie;
- er mag geen buitenopslag van goederen en/of materialen plaatsvinden.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 9 Anti-dubbelregel

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 10 Algemene gebruiksregels

10.1 Strijdig gebruik

Het is verboden gronden of opstallen te gebruiken, dan wel te doen laten gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met de in het plan aan de grond gegeven bestemming.

Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan:

- a. het (laten) gebruiken van gebouwen ten behoeve van een seksinrichting.

10.1.1 Uitzondering strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik wordt niet verstaan:

- a. het gebruiken of het laten gebruiken van gronden ten behoeve van kortstondige, incidentele evenementen, festiviteiten en manifestaties, indien en voor zover daardoor ingevolge een wettelijk regel vergunning, ontheffing of vrijstelling vereist is en deze is verleend;
- b. het aanleggen of laten aanleggen van kabels en/of leidingen:
 1. die, voor zover het aardgastransportleidingen betreft, een diameter hebben van minder dan 4" en/of een druk van minder dan 40 bar;
 2. die, voor zover het transportleidingen voor brandbare vloeistoffen van de K1-, K2- en K3-categorie betreft, een diameter hebben van minder dan 4";
 3. waarvoor, indien en voor zover voor de aanleg een aanlegvergunning is vereist, deze is verleend.

Artikel 11 Algemene ontheffingsregels

11.1 Ontheffingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van:

- a. de bij recht in de regels gegeven maten, afmetingen, percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages;
- b. de bestemmingsregels en toestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geven;
- c. de bestemmingsregels met het oog op de aanpassing aan de werkelijke afmetingen van het terrein, mits de structuur van het plan niet wordt aangetast, de belangen van derden in redelijkheid niet worden geschaad en de ontheffing gewenst en noodzakelijk wordt geacht voor de juiste verwezenlijking van het plan;
- d. de bestemmingsregels ten aanzien van de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde en toestaan dat de bouwhoogte van de bouwwerken, geen gebouw zijnde wordt vergroot tot niet meer dan 10 m;
- e. de bestemmingsregels en toestaan dat de grenzen van het bouwvlak naar de buitenzijde worden overschreden door:
 1. plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen;
 2. gevel- en kroonlijsten, overstekende daken;
 3. (hoek)erkers over maximaal de halve gevelbreedte, ingangspartijen, luifels, balkons en galerijen;

met dien verstande dat:

1. de bebouwingsgrens met niet meer dan 1,50 m wordt overschreden;
 2. de afstand van een erker tot de naar de weg gekeerde perceelsgrens niet minder bedraagt dan 3 m;
 3. de gezamenlijke oppervlakte per erker niet meer bedraagt dan 6 m²;
 4. de oppervlakte van een erker niet wordt meegerekend bij de toegestane oppervlakte aan aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen per woning, met dien verstande dat het maximale bebouwingspercentage van het bouwperceel onverminderd van toepassing blijft;
- f. het bepaalde ten aanzien van de maximale bouwhoogte van gebouwen en toestaan dat de bouwhoogte van de gebouwen wordt vergroot ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers en lichtkappen.

11.1.1 Afwegingskader

Een in **11.1** genoemde ontheffing kan slechts worden verleend indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de milieusituatie;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- e. de sociale veiligheid;
- f. de externe veiligheid.

11.1.2 Procedure

Voor een besluit tot ontheffing geldt de in **12.1** vermelde voorbereidingsprocedure.

Artikel 12 Algemene procedureregels

12.1 Ontheffing

Voor een besluit tot verlening van ontheffing geldt de volgende voorbereidingsprocedure:

- a. een ontwerpbesluit ligt, met bijhorende stukken, gedurende twee weken ter inzage;
- b. de terinzagelegging wordt vooraf bekend gemaakt in één of meer dag-, nieuws of huis-aan-huisbladen of op een andere geschikte wijze;
- c. de bekendmaking houdt mededeling in van de bevoegdheid voor belanghebbenden tot het naar voren brengen van zienswijzen gedurende de onder **a** genoemde termijn;
- d. burgemeester en wethouders delen aan hen die zienswijzen naar voren hebben gebracht de beslissing daaromtrent mede.

Artikel 13 Overige regels

13.1 Werking wettelijke regelingen

De wettelijke regelingen waarnaar in de regels van dit plan wordt verwezen, gelden zoals deze luiden op het moment van vaststelling van het plan.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 14 Overgangsrecht

14.1 Bouwwerken

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een bouwvergunning, 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 bouwvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk teniet is gegaan.

14.2 Ontheffing

Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig ontheffing verlenen van het eerste lid voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10 %.

14.2.1 Procedure

Voor een besluit tot ontheffing geldt de in **12.1** vermelde voorbereidingsprocedure.

14.3 Uitzondering op het overgangsrecht bouwwerken

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.

14.4 Gebruik

Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet, behoudens voor zover uit de Richtlijnen 79/409/EEG en 92/43/EEG van de Raad van de Europese Gemeenschappen van 2 april 1979 inzake het behoud van de vogelstand onderscheidenlijk van 21 mei 1992 inzake de instandhouding van de natuurlijke habitats en de wilde flora en fauna, beperkingen voortvloeien ten aanzien van ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan bestaand gebruik.

14.5 Strijdig gebruik

- a. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in **14.4**, 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.
- b. Indien het gebruik, bedoeld in **14.4**, 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.

14.6 Uitzondering op het overgangsrecht gebruik

Het bepaalde in **14.4** 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 15 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:
Regels van het bestemmingsplan Kerkenveld-Noord.

maart 2009.

Vastgesteld door de raad van de gemeente De Wolden in de vergadering van 12 maart 2009.

, voorzitter

, griffier

Bijlage

Bijlage 1 Lijst van toelaatbare beroepen en vormen van bedrijvigheid bij woningen

Uitoefening van (para)medische beroepen, waaronder:

Individuele praktijk voor huisarts, psychiater, psycholoog, fysiotherapie of bewegingsleer, voedingsleer, mondhygiëne, tandheelkunde, logopedie, et cetera alsmede een individuele praktijk voor dierenarts.

Kledingmakerij:

- (Maat)kledingmakerij en kledingverstelbedrijf.
- Woningstofferderij.

Kantoorfunctie ten behoeve van bedrijvigheid die elders wordt uitgeoefend, zoals:

- Schoonmaakbedrijf, schoorsteenveegbedrijf, glazenwasserij, maar ook ten behoeve van bijvoorbeeld een groothandelsbedrijf.

Reparatiebedrijfjes, waaronder:

- Schoen-/lederwarenreparatiebedrijf.
- Urwerkreparatiebedrijf.
- Goud- en zilverwerkreparatiebedrijf.
- Reparatie van kleine (elektrische) gebruiksgoederen.
- Reparatie van muziekinstrumenten.

In ieder geval zijn autoreparatiebedrijven uitgezonderd.

Advies- en ontwerpbureaus, waaronder individuele praktijk voor:

- Reclame ontwerp.
- Grafisch ontwerp.
- Architect.

(Zakelijke) dienstverlening, waaronder individuele praktijk voor:

- Notaris.
- Advocaat.
- Accountant.
- Assurantie-/verzekeringsbemiddeling.
- Exploitatie en handel in onroerende zaken.
- ICT-sector.

Overige dienstverlening:

- Kappersbedrijf.
- Schoonheidssalon.

Onderwijs:

- Autorijschool.
- Onderwijs niet in te delen naar specificatie, mits zonder werkplaats of

laboratorium.

Kunst:

- Ateliers.