

## BESTEMMINGSPLAN OOSTEINDE 2008

GEMEENTE DE WOLDEN

april 2009

B01033.690301



GEMEENTE DE WOLDEN  
BESTEMMINGSPLAN OOSTEINDE 2008

**Oosteinde 2008**

# Inhoudsopgave

<b>Toelichting</b>	<b>4</b>
<b>Hoofdstuk 1 Inleiding</b>	<b>4</b>
1.1 Algemeen	4
1.2 Planstukken	4
1.3 Situering van het plangebied	5
<b>Hoofdstuk 2 Onderzoek</b>	<b>6</b>
2.1 Algemeen	6
2.2 Beschrijving plangebied	6
2.3 Planmotivatie	6
2.4 Milieu	7
2.5 Externe veiligheid	9
2.6 Luchtkwaliteit	9
2.7 Waterparagraaf	10
2.8 Flora en fauna	14
2.9 Archeologie	15
<b>Hoofdstuk 3 Het plan</b>	<b>16</b>
3.1 Planbeschrijving	16
3.2 Juridisch plan	17
<b>Hoofdstuk 4 Toelichting op de regels</b>	<b>18</b>
4.1 Algemeen	18
4.2 Nadere toelichting op de regels	18
<b>Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid</b>	<b>22</b>
<b>Hoofdstuk 6 Inspraak en overleg</b>	<b>23</b>
6.1 Inspraak	23
6.2 Overleg ex artikel 3.1.1 Bro	23
<b>Bijlagen</b>	<b>26</b>
Bijlage 1 Afbeelding 1 Situering uitbreiding Oosteinde	27
Bijlage 2 Afbeelding 2 Indikatieve kaart van archeologische waarden	28
Bijlage 3 Afbeelding 3 Verkavelingsschets	29
Bijlage 4 StraBis Rapport	30
<b>Regels</b>	<b>32</b>
<b>Hoofdstuk 1 Inleidende regels</b>	<b>33</b>
Artikel 1 Begrippen	33
Artikel 2 Wijze van meten	37
<b>Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels</b>	<b>38</b>
Artikel 3 Groen	38
Artikel 4 Tuin	39
Artikel 5 Verkeer- Verblijfsgebied	40
Artikel 6 Wonen	41
<b>Hoofdstuk 3 Algemene regels</b>	<b>44</b>
Artikel 7 Anti-dubbeltelbepaling	44
Artikel 8 Algemene gebruiksregels	45
Artikel 9 Algemene aanduidingsregels	46
Artikel 10 Algemene ontheffingsregels	47
Artikel 11 Algemene procedureregels	48
Artikel 12 Overige regels	49

<b>Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels</b>	<b>50</b>
Artikel 13 Overgangsrecht	50
Artikel 14 Slotregel	51
<b>Bijlagen</b>	<b>52</b>
Bijlage 1 Lijst van toelaatbare beroepen en vormen van bedrijvigheid bij woningen	53

# Toelichting

## Hoofdstuk 1 Inleiding

### 1.1 Algemeen

Het voorliggende bestemmingsplan "Oosteinde 2008" omvat de planologische regeling van de nieuwbouwlocatie ten oosten van De Horsten in Oosteinde. Momenteel is de locatie als weiland in gebruik. De gemeente De Wolden is voornemens de locatie te ontwikkelen voor woningbouw, omdat de woningbouwmogelijkheden in Oosteinde inmiddels geheel benut zijn. In paragraaf 2.3. wordt op de planmotivering ingegaan.

Dit bestemmingsplan heeft ongeveer 10 jaar geleden onderdeel uitgemaakt van het ontwerpbestemmingsplan "Oosteinde, uitbreiding Oost", dat door de raad van de voormalige gemeente Ruinerwold is vastgesteld op 30-01-1997 en door Gedeputeerde Staten gedeeltelijk is goed-gekeurd op 21-05-1997. Door Gedeputeerde Staten is goedkeuring onthouden aan een onderdeel van het voorschrift waarin de Beschrijving in hoofdlijnen is opgenomen. Het onderdeel omvatte de tekst: "*Met de realisering van de woonbuurt ten oosten van de op de plankaart aangegeven "faseringslijn" (fase 2) zal niet eerder een aanvang worden gemaakt dan op 1 januari 2007*".

De onthouding is gebaseerd op het gegeven dat de uiteindelijk looptijd van het plan (zestien jaar of langer) niet in overeenstemming was met een goede, zorgvuldige ruimtelijke ontwikkeling van Oosteinde en dat de noodzaak daartoe ontbrak. De gemeente kon immers na de eerste fase gewoon een nieuw plan in procedure brengen.

Met het onderhavige plan wordt nu aan die gedachte vorm gegeven.

Het voorliggende bestemmingsplan is mede opgesteld om in de woningbehoefte van de kern Oosteinde (gemeente De Wolden) te voorzien. De uitbreiding past binnen de uitbreidingsopgave zoals deze in de gemeentelijke Woonvisie is aangegeven. Daarnaast is in het POP-II een rode contour gelegd rondom Oosteinde, waardoor het niet mogelijk is een nieuw woongebied buiten deze contour te situeren. De locatie zelf staat bovendien vermeld op de "lopende lijst" die behoort bij het door de raad op 28 juni 2007 vastgestelde strategisch Plan "van Plannen naar Bouwen".

Het voorliggende bestemmingsplan maakt de realisering van circa 11 à 12 woningen mogelijk. Het gebruik van de onderhavige gronden wordt momenteel geregeld in het bestemmingsplan "Buitengebied", dat is vastgesteld door de toenmalige gemeenteraad van de gemeente Ruinerwold op 31-10-1996 en goedgekeurd door het college van Gedeputeerde Staten op 10-06-1997. In 1999 tenslotte is het plan door de Raad van State onherroepelijk verklaard. De bestemming van de onderhavige gronden luidt: "agrarische doeleinden". De realisering van woningen is op grond van deze bestemming niet mogelijk en een herziening van het geldende bestemmingsplan is daarom noodzakelijk.

### 1.2 Planstukken

Het bestemmingsplan "Oosteinde 2008" bestaat uit de volgende stukken:

- plankaart, schaal 1:1.000 (tek. no. NL.IMRO.1690.00300-0301);
- 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**

Het gebied bevindt zich aan de oostzijde van de kern Oosteinde en grenst aan de westkant direct aan het bebouwde gebied van Oosteinde. Het gebied wordt aan de westzijde gedeeltelijk begrensd door De Horsten en gedeeltelijk door de achtertuinen van de woningen die aan De Ronde Weiden zijn gelegen. Aan de noord- en oostkant grenst het aan het landelijk gebied.

Op Bijlage 1 Afbeelding 1 Situering uitbreiding Oosteinde is de situering van het plangebied weergegeven.

## Hoofdstuk 2 Onderzoek

### 2.1 Algemeen

Ingevolge artikel 3.1.6 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 Beschrijving plangebied

Op dit moment behoren de gronden van de locatie nog tot het landelijk gebied en zijn ze in gebruik als grasland. Er is geen sprake van bebouwing.

### 2.3 Planmotivatie

Zoals in hoofdstuk 1 al is aangegeven is de woningbouw in het onderhavige plan een voortzetting van de woningbouw, die in fase 1 tot ontwikkeling is gekomen conform het gestelde in het bestemmingsplan "Oosteinde, uitbreiding Oost". De Horsten is tevens een onderdeel van de plangrens van het vigerende plan. Het is dus een logische voortzetting om ook aan de andere zijde van De Horsten woningbouw mogelijk te maken.

In het bestemmingsplan "Oosteinde, uitbreiding Oost" is gekozen om Oosteinde uit te breiden ten oosten van de Hesselterweg, omdat enerzijds een uitbreiding in westelijke richting op bezwaren zou stuiten en anderzijds een uitbreiding naar de oostzijde bijdraagt aan een kern/komvorming rond deze weg en dus aan een meer symmetrische opbouw van de kern Oosteinde.

De gemeente De Wolden heeft in samenwerking met Woonstichting Actium, de 'Woonvisie De Wolden' opgesteld. Deze woonvisie is vastgesteld op 9 december 2004. Op basis daarvan en aangepast aan de na die tijd doorgevoerde wijzigingen kunnen de volgende gegevens worden ontleend.

Woningen per 01-01-2006			%	
	huurwoningen	totaal koopwoningen	koop	huur
Oosteinde	5	101	95	5
Totaal De Wolden	1.992	9.317	78	22
Drenthe			60	40
Nederland			53	47

Het percentage koopwoningen ligt in Oosteinde beduidend hoger ten opzichte van het gemiddelde in de gemeente De Wolden. Desondanks is de verhouding huur-koop vrij normaal voor kleine plattelandskernen.

In de gemeente De Wolden zijn de aanwezige huurwoningen voor de overgrote

meerderheid in eigendom van Woonstichting Actium. Woonstichting Actium heeft in 2000 het beleid 'Strategische Keuzen Zuidwest Drenthe' opgesteld. Daarin werd een beleid uitgestippeld ten behoeve van verkoop van huurwoningen in met name de kleine kernen. Inmiddels is het beleid gewijzigd en weergegeven in de "Woonvisie De Wolden". Hierin is het beleid veranderd van projectgerichte naar mutatiegerichte verkoop van het huurwoningbestand in een aantal kleine kernen, om zodoende de huurwoningen langer in exploitatie te houden.

De uitbreidingsbehoefte van de kleine kernen Noord: Ansen, Echten, Oosteinde, Berghuizen en Koekangerveld, zoals die berekend is in de "Woonvisie De Wolden", wordt voor 2004-2008 geraamd op circa 30 woningen. Het tekort voor bewoners uit de kern zelf en vestigers uit andere delen van de gemeente betreft per saldo vooral seniorenhuurwoningen. De kwalitatieve tekorten samenhangend met vestiging en vertrek van bewoners naar andere gemeenten betreft uitsluitend koopwoningen. De kwalitatieve woningbehoefte bedraagt daardoor: 20 koopgezinswoningen en 10 senioren-huur.

De gemeente De Wolden is van mening dat deze behoefte in de planperiode gerealiseerd kan worden. Onderhavige uitbreiding voldoet aan de woningbehoefte. De gemeenteraad heeft inmiddels ook het "Strategisch Plan" (van Plannen naar Bouwen) vastgesteld en hierin is het onderhavige plan als project in de "lopende lijst" opgenomen. Het Strategisch (woningbouw)Plan is inmiddels geaccordeerd door Gedeputeerde Staten van Drenthe.

## **2.4 Milieu**

### **2.4.1 Inleiding**

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.

### **2.4.2 Geluid**

#### Algemeen

De Wet geluidhinder (Wgh) heeft tot doel de mensen te beschermen tegen geluidsoverlast. Op basis van deze wet dient bij het opstellen van een bestemmingsplan aandacht te worden besteed aan het aspect "geluid". In deze paragraaf wordt ingegaan op de geluidsaspecten met betrekking tot industrielawaai en wegverkeerslawaai.

#### Industrielawaai

In de nabije omgeving van het plangebied is geen bedrijventerrein gelegen dat voor eventuele hinder kan zorgen. Nader onderzoek is derhalve niet aan de orde.



### Wegverkeerslawaai

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 wegverkeerslawaai. 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.

In geval van een zonering geldt de verplichting tot het uitvoeren van een akoestisch onderzoek indien in het bestemmingsplan mogelijkheden worden geboden voor het realiseren van nieuwe woningen en andere geluidgevoelige objecten.

Omdat in het voorliggende plangebied nieuwe woningen zijn geprojecteerd, dient akoestisch onderzoek uit te wijzen of voldaan kan worden aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Het akoestisch onderzoek moet verricht worden tengevolge van het verkeer op de Dr. Larijweg en de Oosteinde. Op de wegen in het plan en de directe omgeving geldt een maximumsnelheid van 30 km/uur.

Het Bureau voor VerkeersAdviesing (BVA) heeft in januari 2008 akoestisch onderzoek verricht<sup>1</sup>. Uit de rekenresultaten van het onderzoek kan geconcludeerd dat de geluidsbelasting op alle gevels vanwege het verkeer op de Dr. Larijweg zich bevindt tussen Lden 21 en Lden 30 dB. De geluidsbelasting vanwege het verkeer op de Oosteinde ligt gemiddeld hoger. Namelijk tussen de Lden 38 en Lden 48 dB. Geconcludeerd kan worden dat de voorkeursgrenswaarde van Lden 48 dB op geen enkele gevel wordt overschreden.

Voor meer uitgebreide informatie wordt verwezen naar het hoofdrapport, dat als een afzonderlijke bijlage aan dit plan is toegevoegd.

### **2.4.3**

#### **Bodem**

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.

De provincie Drenthe heeft in het kader van het Landsdekkendebeeld een inventarisatie uitgevoerd om een beeld te krijgen van hoe groot de bodemverontreiniging in Drenthe is. In het Meerjarenprogramma 2005-2009 zal 20% van de werkvoorraad in het landelijk gebied worden gesaneerd met als doelstelling dat in 2030 alle vervuilde locaties gesaneerd of beheerst zijn.

Aan de hand van de bodemonderzoeken die zijn uitgevoerd op niet verdachte locaties binnen de gemeente De Wolden is een "Bodemkwaliteitskaart" opgesteld. Uit deze kaart blijkt dat de bodem in het plangebied "Oosteinde 2008" als schoon kan worden aangemerkt. Er zijn binnen het plangebied geen verdachte locaties.

Er is binnen het plangebied in augustus 2004 een bodemonderzoek uitgevoerd in het kader van bestemmingsplanwijzigingen. Uit dit bodemonderzoekrapport (StraBis 590) blijkt dat de grond en het grondwater niet verontreinigd zijn. Voor meer uitgebreide informatie wordt verwezen naar Bijlage 4 StraBis Rapport.

De milieuhygiënische kwaliteit van de bodem lijkt op basis van bovenstaande gegevens geen belemmering te vormen voor de voorgenomen ontwikkeling van dit bestemmingsplan voor een nieuw woongebied.

## 2.5 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.

### Routering gevaarlijke stoffen

De routering gevaarlijke stoffen wordt sinds 1 augustus 1996 geregeld in de Wet vervoer gevaarlijke stoffen (Wvgs). Als verplichte route voor het vervoer van gevaarlijke stoffen kunnen daarvoor rijks-, provinciale en gemeentewegen worden aangewezen. Op basis van artikel 18 van deze wet is de gemeenteraad bevoegd wegen of weggedeelten aan te wijzen waarvoor een routeplicht geldt. Deze route dient echter aan te sluiten op die route, die in dat kader door het rijk en de provincie is vastgesteld. Binnen of in de directe nabijheid van de planlocatie komen nu geen routes gevaarlijke stoffen voor.

## 2.6 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 m<sup>2</sup> brutovloeroppervlak bij 1 ontsluitende weg, 20.000 m<sup>2</sup> brutovloeroppervlak bij 2 ontsluitende wegen.

Het criterium "niet in betekenende mate" kan pas worden toegepast als het NSL en de (nieuwe) regionale programma's zijn vastgesteld en dat is nog niet het geval. Daarom kan nog niet van de 3%-regeling gebruik gemaakt worden (het percentage van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van PM<sub>10</sub> of NO<sub>2</sub>, waarmee de luchtkwaliteit verslechtert als gevolg van het project), maar geldt tijdelijk nog de 1%-grens. Daarbij moeten de hierbovenstaande aantallen door 3 worden gedeeld. Voor woningbouw betekent dat bijvoorbeeld dat de luchtkwaliteit "niet in betekenende mate" verslechtert zolang het aantal niet boven de 500 uitkomt.

Dit bestemmingsplan maakt de bouw van veel minder woningen mogelijk en daarom kan geconcludeerd 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.

## **2.7 Waterparagraaf**

### **2.7.1 Algemeen**

Bij het opstellen van deze Waterparagraaf is uitgegaan van de beleidskaders: GRP De Wolden, bijbehorende herzieningen, Beheersplan Reest en Wieden 2002-2006 en het Provinciaal Omgevings Plan II. In deze waterparagraaf wordt aandacht besteed aan de huidige situatie en wordt aansluitend het wateradvies verwoord. Ook is de beleidsbrief van het ministerie van VROM inzake de trits vasthouden-bergen-afvoeren relevant bij de uitgangspunten van deze paragraaf. Momenteel is de gemeente samen met het Waterschap bezig een Waterplan De Wolden te formuleren. In het waterplan zal een studie plaatsvinden om de waterkansen binnen de gehele gemeente optimaal te benutten. Naast deze waterparagraaf wordt daarom verwezen naar het (nog niet definitieve) Waterplan.

### **2.7.2 Beschrijving huidige situatie**

Oosteinde is gelegen in een weidegebied, waarvan de ondergrond voor een deel uit veengrond bestaat.

- Riolering  
Oosteinde bezit een gemengde rioolstelsel dat een riooloverstort heeft dat loost op het oppervlaktewater. De overstort is vergund door Waterschap Reest en Wieden. De herziening van de huidige vergunningen naar een koepelvergunning is in behandeling. De stelsels voldoen (binnenkort) aan de basisinspanning er zijn op dit moment nog geen bijzondere natuurwaarden

aan het ontvangende oppervlaktewater toegekend.

- Oppervlaktewater  
Belangrijke functies van watergangen (sloten) in het landelijke gebied bestaan uit het verzamelen van terreinwater en verzorgen van de waterdoorvoer. Daarnaast bezitten de watergangen een landschappelijke waarde. In Oosteinde zijn de watergangen relatief groot.
- Grondwater  
In het algemeen is er in de gemeente De Wolden sprake van relatief lage grondwaterstanden. In Oosteinde is het grondwaterpeil echter hoger. De bewoners van dit dorp zijn daaraan gewend.

### 2.7.3

#### Aandachtspunten bestemmingsplan

- Riolering  
Onder het afkoppelen van regenwater wordt verstaan dat regenwater niet meer op het riool loost maar direct naar het oppervlaktewater wordt afgevoerd. Verhard oppervlak dat aangekoppeld is aan het riool wordt hier afgekoppeld. Bij nieuwbouw kan vanuit het ontwerp rekening worden gehouden met het principe 'scheiden van water met verschillende kwaliteit'. Bij nieuwbouw is het beter om te spreken van niet aankoppelen van regenwater. Bij het afkoppelen wordt onderscheid gemaakt naar de vervuilingsgraad van het regenwater. Men maakt bij het afkoppelen onderscheid tussen water dat op daken, rustig bereden - en intensief bereden wegen valt. Deze drie type verhard oppervlak vormen 100% van het afkoppelbare oppervlak. Indien gesproken wordt van de doelstelling 60% afkoppelen van het verharde oppervlak dan worden de eerste twee categorieën bedoeld. Bij het afkoppelen wordt onderscheid gemaakt naar de mogelijke verontreinigingsgraad van het afstromende water. Indien bij de dakconstructie milieuvriendelijke materialen zijn gebruikt (geen zink, koper en lood) mag het water zonder zuiveringsvoorziening op het oppervlaktewater of het grondwater (door middel van infiltratie) worden geloosd. Het waterschap gaat er vanuit van deze norm ook geldt voor wegen waar minder dan 500 voertuigen er dag rijden. Wegen met tussen de 500 en de 1.000 voertuigbewegingen per dag mogen alleen worden afgekoppeld indien het water wordt gezuiverd. Wegen met meer dan 1.000 voertuigbewegingen mogen in principe niet worden afgekoppeld. Nader onderzoek zal uitwijzen of deze norm in de toekomst gehandhaafd blijft. In de praktijk kan ontheffing worden aangevraagd bij een kleine overschrijding van het aantal voertuigbewegingen mits het water wordt gezuiverd. Een groot voordeel van afkoppelen is dat minder 'schoon' regenwater wordt vermengd met afvalwater en daardoor op jaarbasis minder regenwater behoeft te worden afgevoerd naar de RWZI. Regenwater dat op verharde oppervlakken valt wordt volgens het gangbare gebruik aangesloten op het riool. In een traditioneel gemengd rioolstelsel vindt vermenging van schoon (hemel) en vuil (afval)water plaats. Het principe om schoon en vuil aan de bron te scheiden is een belangrijk uitgangspunt voor het waterbeheer.

In Oosteinde is een gemengd rioolstelsel aanwezig. 'Afkoppelen' in het bestaande gebied kan plaatsvinden door bij verbouw de initiatiefnemers van de bouw te informeren en te wijzen op de mogelijkheid tot afkoppelen van dakoppervlakken.

In het onderhavige uitbreidingsplan van Oosteinde is reeds een keuze gemaakt voor het gemengde rioolstelsel. Gelet op de omvang van de uitbreiding is een ander stelsel niet haalbaar. De bouw van de woningen

dient echter nog plaats te vinden. Bij de bouw van de woningen kan worden nagestreefd het regenwater gescheiden te gaan afvoeren. Met betrekking tot het materiaalgebruik (duurzaam) bij de bouw dienen dan aanvullende voorwaarden te worden opgenomen. Voorts dienen er voorzieningen te worden aangelegd waarmee een verbinding ontstaat tussen het oppervlaktewater en de woningen.

- Oppervlaktewater

Al geruime tijd vragen diverse eigenaren aan de gemeente en het waterschap om toestemming / medewerking om sloten te mogen dempen. Als motivering van het verzoek worden veelal het vergroten van de tuin, veiligheid, toegankelijkheid vanaf de openbare weg enzovoort gebruikt. Doorgaans wordt toestemming voor het dempen verleend. Via de aanleg van duikers en drainagesystemen wordt er voor gezorgd dat voor een deel van de functie van de watergang een alternatief wordt gevonden. Het bergen van oppervlaktewater vindt echter het meest optimaal plaats in een open sloot. Een ander belangrijk voordeel is gelegen in financiële afwegingen. Op jaarbasis is de aanleg en het onderhoud van een duiker duurder dan een watergang.

- Grondwater

Bij verbouwingen en nieuwbouw dient meer aandacht aan de grondwaterstanden te worden besteed. Duidelijkheid over de drooglegging die ter plaatse aanwezig is (kruipruimte, zitkuilen, enzovoort) kan in de toekomst klachten en ongewenste situaties voorkomen. Ook de mogelijkheid om - voor zover aanwezig - een aansluiting te krijgen op een drainagesysteem dient bij aspirant kopers van bouw kavels in beeld te worden gebracht.

## 2.7.4

### **Watertoets**

De watertoets - zoals deze in het kader van ruimtelijke plannen dient te worden uitgevoerd - is het gehele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. De watertoets wordt uit-gevoerd binnen de bestaande wet- en regelgeving op het gebied van ruimtelijke ordening en water. De watertoets vormt de verbindende schakel tussen het waterbeheer en de ruimtelijke ordening. In dit kader worden dan ook alle relevante waterhuishoudkundige aspecten meegenomen in het onderhavige plan.

Het waterschap heeft te kennen gegeven dat op basis van de invullijst en het beleid van het waterschap de normale procedure gevolgd kan worden volgens de notitie "Reest en Wieden Watertoets". Daartoe is door het waterschap een watertoetsdocument toegezonden met daarin de volgende onderdelen:

1. de bestaande waterhuishouding van het plangebied;
2. concrete uitgangspunten voor het plan op basis waarvan u waterhuishouding kunt regelen;
3. het vervolg van de watertoets en de uiteindelijke beoordeling van het waterschap in het kader van de watertoets.

#### ***Ad 1. Bestaande waterhuishouding***

Het zoekgebied ligt in het stroomgebied van de Wold Aa. Ten oosten van het plangebied ligt een schouwsloot van het waterschap. Het peilgebied heeft een maximumpeil van NAP+1,4m. De hoogte van het maaiveld ligt gemiddeld op ongeveer NAP+2,10m. De bodem bestaat voornamelijk uit moerige gronden. De maximale grondwaterstand ligt tussen 40-80cm onder het maaiveld (Gt IVu).

## **Ad 2. Uitgangspunten voor het plan**

### **(Grond)wateroverlast**

#### Doelstelling

Vergroten veerkracht van watersysteem door niet afwentelen van problemen met water. Ontwerpen op basis van (1) vasthouden - (2) bergen - (3) afvoeren.

#### Uitgangspunt

*Compensatie:* Voor middelgrote plannen geldt als regel: 10% van het verharde oppervlak wordt ingezet als wateroppervlak ter compensatie voor de versnelde afvoer van het afstromende regenwater. Er wordt geadviseerd om de bestaande schouwsloot aan de oostzijde op te waarderen tot een volwaardige bergingssloot met de mogelijkheid om het water te bergen.

Het waterpeil mag in de ontwerpsituatie maximaal 30cm fluctueren.

*Grondwateroverlast:* In gebieden met een slechte bodemgesteldheid (onder andere veen of moerige gronden) of met een te hoge grondwaterstand dicht onder het maaiveld kan grondwateroverlast een rol spelen. Er wordt geadviseerd om voldoende drooglegging te realiseren en het bouwpeil aan te laten sluiten op de bestaande bebouwing. Dit betekent een bouwpeil dat begint op NAP+2,60m.

### **Riolering**

#### Doelstelling

Verminderen hydraulische belasting RWZI en beperking van (vuilwater) overstorten.

#### Uitgangspunt

Er wordt in het plan rekening gehouden met gescheiden waterstromen. Het regenwater wordt niet afgevoerd naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie, maar binnen het plangebied verwerkt.

### **Beheer en Onderhoud**

#### Doelstelling

Functiegericht beheren tegen de laagst mogelijke kosten.

#### Uitgangspunt

Er wordt rekening gehouden met de wijze van onderhoud en de daarbij geldende voorwaarden. Voor werkzaamheden binnen de aangegeven zones van het waterschap is een vergunning op grond van de keur van het waterschap noodzakelijk.

Bij onderhoud vanaf de kant geldt een obstakelvrije zone van 5 meter vanaf de boveninsteek van de watergang.

## **Ad 3. Vervolg watertoets en beoordeling**

Met de voorgaande uitgangspunten kan het plan worden uitgewerkt en de waterhuishouding op orde worden gebracht.

Het officiële wateradvies wordt pas gegeven indien het volledige bestemmingsplan in

concept aan het waterschap wordt voorgelegd.

Het officiële wateradvies is gegeven per brief van 7 april 2008. In hun reactie stelt het waterschap, dat "De procedure in het kader van de watertoets is gevoerd conform de handreiking waterstoets II. Het waterschap Reest & Wieden geeft een positief wateradvies".

Het plan zal overeenkomstig het watertoetsdocument worden ingericht.

## 2.8 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.

Uit het in november/december 2007 uitgevoerde onderzoek van Ecogroen Advies ("Quicksan natuurtoets woninguitbreiding Oosteinde") blijkt het volgende.

### Gebiedsgericht natuurbeleid

*Op basis van de ligging en aard van de natuurlijke ingrepen kan geconcludeerd worden dat zij geen negatieve effecten hebben op de in de omgeving aanwezige habitat- en vogelrichtlijngebieden, Beschermde natuurmonumenten of specifieke natuurwaarden binnen of buiten de EHS.*

### Aangetroffen en te verwachten soorten

- *Er zijn geen beschermde plantensoorten of soorten van de Rode Lijst aangetroffen.*
- *Er zijn geen potentiële vaste verblijven van vleermuizen aangetroffen. Er is namelijk geen bebouwing aanwezig en ook geen bomen die tot verblijfplaats kunnen dienen. De beoogde plannen zullen geen nadelige gevolgen hebben op mogelijk aanwezige vlieg- en/of jachtroutes of op foerageergebied van vleermuizen.*
- *Verspreid in het gebied zijn vaste verblijfplaatsen van enkele algemeen voorkomende, licht beschermde (Flora-en faunawet tabel 1) zoogdieren aangetoond of te verwachten.*
- *Het plangebied zelf is mogelijk alleen broedgebied voor Wilde eend. Er zijn geen aanwijzingen voor de aanwezigheid van vogels met een jaarrond vaste verblijfplaats (Kerkuil, Steenuil, spechten en roofvogels).*
- *Laag beschermde amfibieënsoorten (Flora-en faunawet tabel 1) als Kleine watersalamander, Bastaardkikker, Bruine kikker en Gewone pad zijn voortplantend aanwezig of te verwachten in de sloot die langs het perceel loopt.*
- *In die sloot zijn geen beschermde vissen aangetoond of te verwachten.*
- *Er zijn geen beschermde reptielen of ongewervelden aangetoond of te verwachten.*

### Ontheffing en compenserende en mitigerende maatregelen

- *Het aanvragen van een ontheffing in het kader van de Flora-en faunawet annex artikel 75 is niet noodzakelijk.*
- *Verstoring van broedvogels dient te allen tijde voorkomen te worden.*

### Suggesties

*Voor de in het plangebied voorkomende beschermde zoogdieren en amfibieën wordt als belangrijkste mitigerende maatregel fasering in tijd genoemd. Schade is - indien de planning van activiteiten dit toelaat - te minimaliseren door het verwijderen van ruigten zoveel mogelijk uit te voeren in de periode september/oktober. Dit is buiten de voortplantingsperiode van veel dieren, dus buiten de periode waarin dieren extra kwetsbaar zijn.*

Voor meer uitgebreide informatie wordt verwezen naar het hoofdrapport, dat als afzonderlijke bijlage aan dit bestemmingsplan is toegevoegd.

## **2.9**

### **Archeologie**

Archeologische waarden worden in toenemende mate in de planvorming betrokken. Een instrument hiervoor is de Archeologische Monumentenkaart (AMK), waarop de bekende en gewaardeerde vindplaatsen zijn aangegeven. Er zijn in het gebied geen archeologische monumenten bekend. Complementair aan deze kaart is de Indiatieve Kaart van Archeologische Waarden (IKAW). Op basis van deze kaart kan inzicht worden verkregen in de mate waarin archeologische resten in een gebied kunnen worden aangetroffen. Op basis van de IKAW (2007) kan gesteld worden dat er in het plangebied een lage trefkans is om archeologische waarden aan te treffen. Zie Bijlage 4 Afbeelding 2 Indiatieve kaart van archeologische waarden.

Het Drentsch Plateau heeft te kennen gegeven, dat een Inventariserend veldonderzoek niet nodig wordt geacht.



## Hoofdstuk 3 Het plan

### 3.1 Planbeschrijving

In deze paragraaf wordt nader ingegaan op de ontwikkelde hoofdstructuur, als verdere uitwerking van het gekozen schetsidee.

Aangezien dit plan eerder onderdeel heeft uitgemaakt van het bestemmingsplan "Oosteinde, uitbreiding Oost" moet dit plan worden gezien als onderdeel van een groter geheel. De hoofdopzet van de uitbreiding Oost is als volgt.

De Hesselterweg is in de opzet de belangrijkste centrale as en een groot deel van de bebouwing in de uitbreiding is gesitueerd langs deze weg. De bestaande wegen en het bestaande voetpad zijn doorgetrokken in de uitbreiding en vormen een dwarsverbinding tussen bestaand en uitbreiding.

De uitbreiding is deels georiënteerd op het kruispunt Hesselterweg/Oosteinde en sluit aan bij de bestaande woning aan het Oosteinde. De open ruimte tussen weg en bebouwing wordt ingeplant op een zelfde wijze als ten zuiden van het kruispunt.

Om de historische waardevolle bebouwing langs de Dr. Larijweg niet aan te tasten wordt een ruime afstand tussen bestaande bebouwing en uitbreiding aangehouden; op deze wijze kan er ook naar die kant een afronding van de uitbreiding plaatsvinden en blijft er vanaf de Hesselterweg vrij uitzicht op deze waardevolle bebouwing.

Tussen de Schoolstraat en het bestaande fiets-/voetpad is in de uitbreiding een ruimte ontworpen als centrale plek in het dorp Oosteinde. De ruimte kan worden ingericht als parkje/speelplaats. Bovendien ontstaat door de open ruimte een visuele verbinding tussen de Hesselterweg en de achterliggende bebouwing in de uitbreiding. In de Hesselterweg zijn aansluitend aan de open ruimte aanpassingen gewenst om het doorgaande verkeer af te remmen.

Bij de uitwerking van de uitbreiding is gekozen voor een opzet die recht doet aan de opstreekende kavelstructuur. Dit heeft geleid tot een eenvoudige, rechtlijnige bebouwingsstructuur. Langs de oostelijke rand wordt voorzien in een afscherpende houtsingel.

In de uitbreiding zullen overwegend vrijstaande en halfvrijstaande woningen worden gebouwd. De halfvrijstaande woningen zijn centraal in het gebied gesitueerd.

Het onderhavige plan past dus binnen de hiervoor aangegeven hoofdopzet.

De hoofdontsluiting (voor het gemotoriseerde verkeer) van het plangebied zal zowel plaatsvinden vanaf De Horsten/Middenweg als vanaf De Ronde Weiden/Middenweg. Door meerdere woningen via een enkel punt te ontsluiten, ontstaat een helder ruimtelijk beeld en vanuit verkeerstechnisch oogpunt een goede oplossing. Een belangrijke voorwaarde hierbij is wel dat de nieuwe wegen zullen worden ingericht als 30km-gebied. Voor het parkeren is uitgegaan van parkeren op eigen terrein. Er worden daarom in de openbare ruimte geen extra parkeervoorzieningen getroffen. Zie ook Bijlage 3 Afbeelding 3 Verkavelingsschets.

Het groen aan de randen van het plangebied maakt onderdeel uit van de stedenbouwkundige hoofdopzet. Zo is het groen ruimtelijk/functioneel in het ontwerp ingekaderd. Groene zones vervullen ruimtelijk een belangrijke bijdrage in inkadering dan wel afscherming van het plangebied ten opzichte van de omgeving en vormen een 'groene' overgang naar aangrenzende bebouwing.

In het kader van de wens om een stedenbouwkundig aantrekkelijk plan te ontwerpen dient het aspect sociale veiligheid niet vergeten te worden. Daarom is er, om een optimale 'controle' te krijgen, en om een optimaal zicht vanuit de woningen op de openbare ruimte te bewerkstelligen er voor gekozen om nagenoeg alle woningen op de straat te richten. Verder zal bij de uitvoering dan ook rekening worden gehouden met de zichtbaarheid.

In het kader van de waterhuishouding is het de bedoeling om een waterberging te realiseren, die dient voor zowel dit plan als het bestemmingsplan "Oosteinde, uitbreiding Oost". De locatie hiervan is ten westen van dit plan aan de Middenweg.

### ***Beeldkwaliteit***

Bij de ontwikkeling van het plan is in het beginstadium van het ontwerp uitgegaan van een woongebied dat garanties biedt voor de realisering van een hoog woon- en leefklimaat. De wijk vult de woningmarkt niet alleen aan in kwantitatieve zin, maar zal dit ook in kwalitatieve zin moeten doen.

De specifieke kenmerken van de architectuur, zoals herkenbaarheid, kleur, identiteit, karakter en dergelijke zijn van wezenlijk belang. Deze kenmerken zijn onder 'beeldkwaliteit' te vatten, maar ook aspecten die betrekking hebben op de inrichting van de openbare ruimte.

In de regels van het bestemmingsplan zijn de objectieve bepalingen die de maatvoering van de woningen (hoogte, breedte, kaphelling en dergelijke) geregeld, maar de kenmerken van de gewenste 'beeldkwaliteit' zijn minder gemakkelijk in een bestemmingsplan te vatten. Voor wat betreft de beeldkwaliteit van het plan wordt voorsnog uitgegaan van vrijstaande en halfvrijstaande woningen, bestaande uit 1 tot 1,5 bouwlaag met een steile kap met overstekende daklijsten. De te ontwikkelen bebouwing zal in samenhang worden beoordeeld om zo een overeenkomstig bebouwingspatroon te realiseren.

Overeenkomstig de "Beleidsnota visuele kwaliteit" bij het bestemmingsplan "Oosteinde, uitbreiding Oost" geldt ook in dit bestemmingsplan dat geen witte of lichtgekleurde gevels zijn toegestaan. De kleur van de gevels dient te voldoen aan het begrip "aardkleuren" (rood, roodbruin/geelbruin of donkerbruin).

## **3.2 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 en Verkeer-Verblijfsgebied. Op de plankaart is voortd de aanwezigheid van een straatpad aangeduid.

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 toelaatbare bedrijfs- en beroepsactiviteiten geregeld, welke in de bijlage van de regels zijn opgesomd. Kenmerkend aan deze activiteiten is de ondergeschiktheid aan de bewoning. 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 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup> 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 bebouwingssoort 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 worden vergroot tot 100 m<sup>2</sup>.

Het gemeentelijk beleid houdt in dat aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen met kap minimaal 4 meter achter de voorgevel moeten worden gebouwd en dat ontheffing tot 2 meter mogelijk is voor plat afgedekte aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen. Een ontheffing tot 1 meter is mogelijk voor serres. De aan- en uitbouwen en bijgebouwen dienen bovendien of in de zijdelingse perceelgrens dan wel minimaal 1 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 zijn 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.

### **Ant-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 al 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.

## Hoofdstuk 6      **Inspraak en overleg**

### 6.1            **Inspraak**

In het kader van de inspraakprocedure over dit bestemmingsplan is op de in de gemeente De Wolden gebruikelijke wijze een mogelijkheid tot inspraak gegeven. Het resultaat van deze inspraakprocedure is dat er één inspraakreactie is binnengekomen en wel van J.E. Slagter en M.P. Hof.

De inspraakreactie betreft een ongewenst gebruik van het 'pad' aan de westkant van het perceel Oosteinde 3 naar aanleiding van reeds gepleegde woningbouw en intensiever gebruik als gevolg van de voorgestelde woningbouw.

#### Reactie gemeente:

Het betreffende 'pad' is gelegen tussen de Ronde Weiden en Oosteinde aan de westkant van het perceel Oosteinde 3 te Ruinerwold. Het perceel is in eigendom van het waterschap Reest & Wieden. Het pad is geen openbaar gebied, maar heeft in zijn verschijning wel een openbaar karakter. Door de bewoners van Oosteinde wordt het pad, sinds dat dit door de bouw van de woningen in de laatste uitbreiding van Oosteinde bereikbaar is geworden, gebruikt voor een "ommetje".

Reclamant geeft aan dat door het gebruik van het pad zijn privacy in het geding komt en dat er ook onnodig mensen bij zijn schuur kunnen komen, waar nauwelijks toezicht op bestaat. Het waterschap heeft aan reclamant te kennen gegeven op de hoogte te zijn van de situatie, maar geen actie te ondernemen. Aangezien het hier niet om gemeentegrond gaat, is het niet aan gemeente De Wolden om in het bestemmingsplan een bestemming als openbaar gebied op te nemen, of om te bepalen wie wel en niet van de grond gebruik mogen maken. Dat is aan de eigenaar van de gronden zelf.

### 6.2            **Overleg ex artikel 3.1.1 Bro**

In het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 van het Bro is het voorontwerpbestemmingsplan "Oosteinde 2008" gezonden aan verschillende instanties. De resultaten hiervan worden hieronder weergegeven.

#### **Waterschap Reest & Wieden**

Bij brief van 7 april 2008 heeft het waterschap Reest & Wieden een reactie gegeven op het voorontwerp bestemmingsplan. In hun reactie stelt het waterschap "*De procedure in het kader van de watertoets is gevoerd conform de handreiking waterstoets II. Het waterschap Reest & Wieden geeft een positief wateradvies*".

#### Reactie gemeente

De gemeente neemt de reactie voor kennisgeving aan. Er is geen aanleiding tot aanpassing van het plan. Wel wordt de tekst in de toelichting opgenomen.

#### **Commissie afstemming Ruimtelijke plannen van de Provincie Drenthe**

Bij brief van 12 juni 2008 heeft de Commissie afstemming Ruimtelijke plannen van de Provincie Drenthe een reactie gegeven op het voorontwerp van bestemmingsplan Oosteinde 2008. In de basis is het advies van de provincie positief. Samengevat komt het advies van de commissie op het volgende neer:



1. De commissie is van mening dat de huidige afronding van Oosteinde aan de oostzijde niet ideaal is en verbetering behoeft, dit in combinatie met de behoefte aan woningbouw in het dorp, maakt de voorgestelde locatie geschikt om als afronding van het dorp te fungeren. Verder uitbouwen van een kerndorp is in deze door lintdorpen gekenmerkte omgeving niet wenselijk.  
De commissie beveelt aan om de wegenstructuur en groenstructuur in het plan zo aan te passen dat een afronding van het dorp ontstaat.
2. In het voorontwerpplan is onvoldoende inzichtelijk gemaakt op welke wijze invulling gegeven gaat worden aan het voorkomen van de afwenteling van waterpieken op de omgeving. Tevens ontbreekt het wateradvies in het bestemmingsplan. De provincie beveelt aan om dit op te nemen, voordat het bestemmingsplan in procedure wordt gebracht.

#### Reactie gemeente

Ad 1.

Het bestemmingsplan en de stedenbouwkundige opzet zal worden aangepast. De verkeersstructuur wordt grotendeels gehandhaafd, daar deze een verkeerskundige functie heeft ter ontsluiting van enkele kavels en als locatie voor parkeren.

De groenzone aan de oostelijke afronding van het plangebied zal echter langs het gehele plangebied worden doorgetrokken, waardoor geen doodlopende wegeinden aan de rand van het plangebied worden gesitueerd.

Bij een eventuele toekomstige vraag naar woningbouw in Oosteinde zal in een integrale afweging worden gekeken welke locatie in Oosteinde het beste geschikt is.

Ad 2.

Bij de ontwikkeling van het bestemmingsplan is de reguliere watertoetsprocedure doorlopen. In haar vooroverlegreactie heeft het waterschap Reest & Wieden dan ook aangegeven dat ze een positief wateradvies geeft. De watertoetsprocedure voor onderhavig plangebied is beschreven in de toelichting van het plan.

Tevens is onderzoek gedaan naar de waterdoorlatendheid van de gronden waar bebouwing plaats zal vinden. Dit resulteert onder andere in enkele aanbevelingen naar de toekomstige kopers van de kavels waar het gaat om het aanleggen van verhardingen en dergelijke rondom de woning. Op deze wijze wordt wateroverlast in het gebied voorkomen.

#### **VROM Inspectie**

De VROM-inspectie regio Noord heeft bij brief van 25 april 2008 laten weten dat het plan geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen.

april 2009



## **Bijlagen**

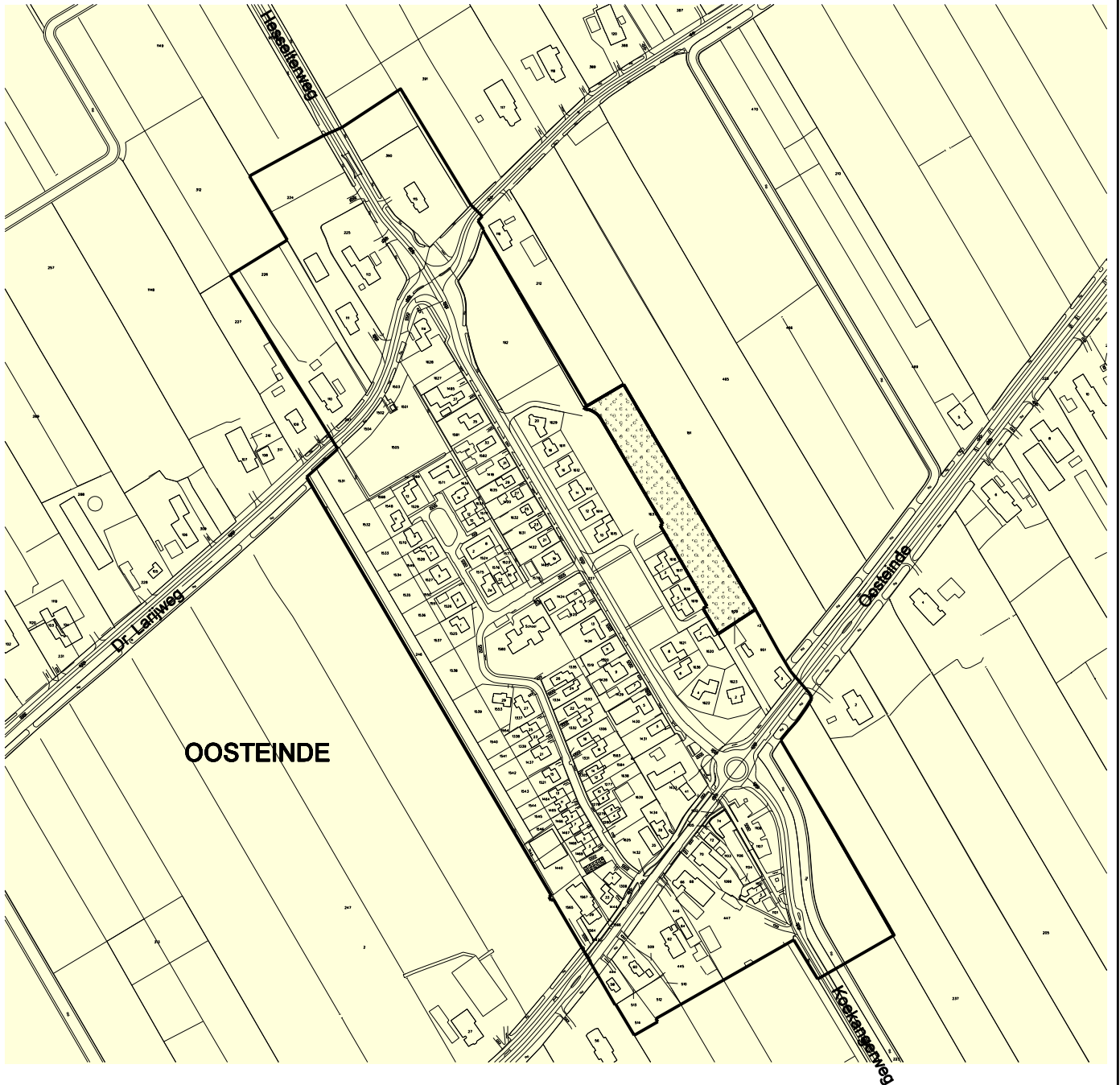
## **Bijlage 1 Afbeelding 1 Situering uitbreiding Oosteinde**



Project nummer: B01033.690301 tek.nr. (ID plan): I\_NL.IMRO.1680.00300-0301



**Bijlage 2 Afbeelding 2 Indikatieve kaart van archeologische waarden**



OOSTEINDE

**VERKLARING**



lage verwachting

schaal 1 : 5.000



project nummer: B01033.690301

tek.nr. (ID plan): i\_NL.IMRO.1690.00300-0301

## **Bijlage 3 Afbeelding 3 Verkavelingsschets**





project nummer: B01033.690301 tek.nr. (ID plan): i\_NL.IMRO.1690.00300-0301



## **Bijlage 4 StraBis Rapport**

# StraBis - Rapporten

RAP\_CODE='AA169000590'

Blad 1

Hesselterweg/verlengde schoolstraat	
Rap. nr	AA169000590
Ond. terrein	Hesselterweg/verlengde schoolstraat
Adres	Hesselterweg
Plaats	Oosteinde
Aanleiding	Bestemmingswijziging, VINEX
Bestemming	Wonen met tuin
Gebruik	Weiland
Datum rap.	17-08-2004
DocuNr	
Bureau	ECO Reest
Type ond.	Verkennd onderzoek N Wbb-G 10 Bsb-G Wbb-W
Hypothese	<d <d <d
Tanks	<s <sg1 <s
Vervolg	geen vervolg noodzakelijk >S >Sg1 >S
Ernstig	>T >T >T
Urgent	>I >Sg2 >I
Conclusie	Grond geschikt voor toekomstig gebruik; bg:-;og:-;gw:- . Grondwater is op de dag van het plaatsen van peilbuis bemonsterd.

Deze kaart is niet op schaal er kunnen geen rechten aan worden ontleend

### Analyseresultaten grond

Monster	Van	Tot	L %	OS %	Verv.	Arseen	Cadmium	Chroom	Koper	Kwik	Lood	Nikkel	Zink	PAK	Olie	EOX
1+3+12+13+16+18+19	0	0,5	4,1	6,1	N	-5	-0,4	-5	-5	-0,2	8,7	-5	14	-0,4	-50	-0,1
2+4+17+20	0	0,5			N	-5	-0,4	-5	9,5	-0,2	10	-5	19	-0,42	-52	-0,1
5+6+7+8+9+10+11	0	0,5		6,4	N	-5	-0,4	-5	5,2	-0,2	11	-5	22	-0,41	-51	0,1
4+5+6	0,5	2		1,3	N	-5	-0,4	-5	-5	-0,2	-5	-5	-5	-0,4	-50	-0,1
1+2+3	0,5	2			N	-5	-0,4	-5	-5	-0,2	-5	-5	5,9	-0,4	-50	-0,1
gem.rapport:						3,5	0,28	3,5	5,0	0,14	7,3	3,5	12,9	0,28	35,4	0,08

### Analyseresultaten water

Peilb.	Van	Tot	Arseen	Cadm.	Chr.	Koper	Kwik	Lood	Nikkel	Zink	Olie	Benz.	Tol.	E.benz	Xylenen	Naft.	B(a)P	CN	Tri	Per	Cis	VC
--------	-----	-----	--------	-------	------	-------	------	------	--------	------	------	-------	------	--------	---------	-------	-------	----	-----	-----	-----	----

## StraBis - Rapporten

RAP\_CODE='AA169000590'

Blad 2

5	1,1	2,1	-5	-0,3	-1	-5	-0,05	-5	-5	-10		-0,2	-0,2	-0,2	-0,2	-0,2			-0,1	-0,1	-0,5	
1	1,2	2,2	6	-0,3	-1	-5	-0,05	-5	-5	-10		-0,2	-0,2	-0,2	-0,2	-0,2			-0,1	-0,1	-0,5	
gem.rapport:			4,8	0,21	0,7	3,5	0,04	3,5	3,5	7,0		0,14	0,14	0,14	0,14	0,14			0,07	0,07	0,35	



# Regels

## Hoofdstuk 1 Inleidende regels

### Artikel 1 Begrippen

- 1.1 plan:**  
het bestemmingsplan Oosteinde 2008 van de gemeente De Wolden;
- 1.2 bestemmingsplan:**  
de geometrisch bepaalde planobjecten met bijbehorende regels als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1690.00300-0301 met de bijbehorende regels en eventuele bijlagen;
- 1.3 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;
- 1.4 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;
- 1.5 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;
- 1.6 aanduidingsgrens:**  
de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;
- 1.7 ander-werk:**  
een werk, geen bouwwerk zijnde, of een werkzaamheid;
- 1.8 bebouwing:**  
één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouw zijnde;
- 1.9 bebouwingspercentage:**  
de bebouwde oppervlakte van de gebouwen uitgedrukt in procenten van de totale oppervlakte van nader aangegeven gronden;
- 1.10 bestemmingsgrens:**  
de grens van een bestemmingsvlak;
- 1.11 bestemmingsvlak:**  
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;
- 1.12 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;

- 1.13 bouwgrens:**  
de grens van een bouwvlak;
- 1.14 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;
- 1.15 bouwperceel:**  
een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;
- 1.16 bouwvlak:**  
een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde zijn toegelaten;
- 1.17 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;
- 1.18 dak:**  
iedere bovenbeëindiging van een gebouw;
- 1.19 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 afhaal zaken en maaltijdbezorgdiensten;
- 1.20 eerste verdieping:**  
de tweede bouwlaag van een hoofdgebouw, een souterrain of kelder niet daaronder begrepen;
- 1.21 gebouw:**  
elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;
- 1.22 halfvrijstaande woning:**  
een woning van het type twee-aaneen gebouwd;
- 1.23 hoofdgebouw:**  
een gebouw dat, gelet op de bestemming, als het belangrijkste bouwwerk op een bouwperceel kan worden aangemerkt;
- 1.24 kleinschalige bedrijfsmatige activiteit:**  
de in de bijlage Lijst van toelaatbare beroepen en vormen van bedrijvigheid bij woningen genoemde bedrijvigheid, dan wel een 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;
- 1.25 Lijst van toelaatbare beroepen en vormen van bedrijvigheid bij woningen**  
de Lijst die van deze regels deel uitmaakt;



- 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 door of namens burgemeester en wethouders te bepalen peil;
- 1.28 perceelgrens:**  
een grens van een bouwperceel;
- 1.29 plankaart:**
- a. de analoge verbeelding van het bestemmingsplan Oosteinde 2008, bestaande uit de kaart met tekeningnummer NL.IMRO.169000300 met legenda;
  - b. de digitale verbeelding van het bestemmingsplan Oosteinde 2008;
- 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 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;
- 1.34 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;
- 1.35 woning:**  
een complex van ruimten dat dient voor de zelfstandige huisvesting van één afzonderlijk huishouden;

**1.36**

**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 (m<sup>2</sup>);
- c. voor inhoudsmaten in kubieke meters (m<sup>3</sup>);
- 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 Groen

#### 3.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. groenvoorzieningen;
- b. ter plaatse van de aanduiding **specifieke vorm van groen - opgaande beplanting**, voor opgaande en afscherpende beplanting;

met daarbijbehorende:

- c. bouwwerken, geen gebouw zijnde;
- d. andere-werken;
- e. paden en verhardingen;
- f. speelvoorzieningen;
- g. water(partijen);
- h. waterhuishoudkundige voorzieningen.

#### 3.2 Bouwregels

Op de voor '**Groen**' 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, geldt de volgende regel:

- a. ter plaatse van de aanduiding **specifieke vorm van groen - opgaande beplanting** niet meer dan 1 m mag bedragen;
- b. de bouwhoogte van vlaggenmasten mag niet meer dan 6 m bedragen;
- c. in overige gevallen mag de bouwhoogte niet meer dan 3,5 m bedragen.

## **Artikel 4      Tuin**

### **4.1              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.

### **4.2              Bouwregels**

Op de voor 'Tuin' 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, 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 5 Verkeer- Verblijfsgebied**

### **5.1 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.

### **5.2 Bouwregels**

Op de voor '**Verkeer- Verblijfsgebied**' 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, geldt de volgende regel:

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

## **Artikel 6 Wonen**

### **6.1 Bestemmingsomschrijving**

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

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.

### **6.2 Bouwregels**

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

#### *6.2.1 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. de breedte van een woonhuis mag niet minder dan 5 m bedragen;

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

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

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

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

#### *6.2.2 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;

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 m<sup>2</sup> bedragen dan wel niet meer dan 50% van het erf gelegen achter de voorgevel van het hoofdgebouw en buiten het bouwvlak;

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.

#### *6.2.3 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:
  - de bouwhoogte niet meer dan 4 m mag bedragen;
  - de afstand tot de zijdelingse perceelgrens niet minder dan 1 m mag bedragen, tenzij in de perceelgrens wordt gebouwd;
  - de afstand tot de voorgevel van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan niet minder dan 4 m mag bedragen.

### 6.3 Ontheffing van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in:

- a. **6.2.1 onder f en g** ten behoeve van de bouw van een lessenaarsdak;
- b. **6.2.1 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. **6.2.2 onder a** en toestaan dat voor bebouwing met platte afdekking de afstand tot 2 m wordt verminderd en voor een serre tot 1 m;
- d. **6.2.2 onder c** en toestaan dat de oppervlakte wordt vergroot tot niet meer dan 100 m<sup>2</sup> ;
- e. **6.2.3 onder d sub 3** en toestaan dat de afstand wordt verminderd tot 1 m.

#### 6.3.1 *Afwegingskader*

Een in **6.3** 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.

#### 6.3.2 *Procedure*

Voor een besluit tot ontheffing geldt de in **11.1** vermelde voorbereidingsprocedure.

### 6.4 Specifieke gebruiksregels

#### 6.4.1 *Strijdig gebruik*

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

- a. de bewoning van vrijstaande bijgebouwen.



#### 6.4.2

##### *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 m<sup>2</sup>) 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 7    Anti-dubbeltelbepaling**

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

## **Artikel 8      Algemene gebruiksregels**

### **8.1              Strijdig gebruik**

Het is verboden gronden of opstallen te gebruiken, dan wel te 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.

#### *8.1.1            Uitzondering strijdig gebruik*

Onder een gebruik strijdig met de bestemming, 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 voorschrift 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 9      Algemene aanduidingsregels**

### **9.1                Vrijwaringszone - straalpad**

Ter plaatse van de aanduiding '**Vrijwaringszone - straalpad**' gelden voor die gronden in afwijking van hetgeen in de overige regels is bepaald de navolgende aanvullende regels.

### **9.2                Bouwregels**

#### *9.2.1              Bouwwerken*

Voor een bouwwerk geldt de volgende regel:

- a. De bouwhoogte mag niet meer dan 33 m bedragen.

### **9.3                Ontheffing van de bouwregels**

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in **9.2.1** en toestaan dat de bouwhoogte wordt verhoogd.

#### *9.3.1              Afwegingskader*

Een in **9.3** genoemde ontheffing kan slechts worden verleend indien uit overleg met de straalpadbeheerder blijkt dat daartegen met het oog op het doelmatig functioneren van de straalverbinding geen bezwaar bestaat.

#### *9.3.2              Procedure*

Voor een besluit tot ontheffing geldt de in **11.1** vermelde voorbereidingsprocedure.

## Artikel 10 Algemene ontheffingsregels

### 10.1 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:

- de bebouwingsgrens met niet meer dan 1,50 m wordt overschreden;
- de afstand van een erker tot de naar de weg gekeerde perceelgrens niet meer bedraagt dan 3 m;
- de gezamenlijke oppervlakte per erker niet meer bedraagt dan 6 m<sup>2</sup>;
- 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.

#### 10.1.1 Afwegingskader

Een in **10.1** 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.

#### 10.1.2 Procedure

Voor een besluit tot ontheffing geldt de in **11.1** vermelde voorbereidingsprocedure.

## **Artikel 11    Algemene procedureregels**

### **11.1            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 12 Overige regels**

### **12.1 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 13 Overgangsrecht

#### 13.1 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.

#### 13.2 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 %.

##### 13.2.1 Procedure

Voor een besluit tot ontheffing geldt de in **11.1** vermelde voorbereidingsprocedure.

#### 13.3 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.

#### 13.4 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.

#### 13.5 Strijdig gebruik

- a. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in **13.4**, 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 **13.4**, 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.

#### 13.6 Uitzondering op het overgangsrecht gebruik

Het bepaalde in **13.4** 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 14 Slotregel**

Deze regels worden aangehaald als:

**Regels van het bestemmingsplan Oosteinde 2008.**

## **Bijlagen**

## **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, enz., alsmede een individuele praktijk voor dierenarts.

**Kledingmakerij:**

- ♦ (maat)kledingmakerij en kledingverstelbedrijf;
- ♦ woningstoffeerderij.

**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;
- ♦ uurwerkreparatiebedrijf;
- ♦ goud- en zilverwerkreparatiebedrijf;
- ♦ reparatie van kleine (elektrische) gebruiksgoederen;
- ♦ reparatie van muziekinstrumenten.

In ieder geval zijn autoreparatiebedrijven uitgezonderd.

**Advies- en ontwerp bureaus**, 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:**

- ♦ autorisatieschool;
- ♦ onderwijs niet in te delen naar specificatie, mits zonder werkplaats of laboratorium.

**Kunst:**

- ♦ Ateliers.

## Eindnoten

1. De resultaten zijn weergegeven in het rapport "Uitbreiding Oosteinde, akoestisch onderzoek onderzoek, gemeente De Wolden" van 10 januari 2008 (dwd-017).