

BESTEMMINGSPLAN RUINEN 2023

**GEMEENTE DE WOLDEN
ONTWERP PLAN**



BESTEMMINGSPLAN RUINEN 2023

GEMEENTE DE WOLDEN

ONTWERP PLAN

Identificatienummer

NL.IMRO.1690.2023BP2005001-ON01

Datum

27-11-2023

Ruinen 2022

Ruinen 2023

NL.IMRO.1690.2023BP2005001-ON01, Ruinen 2023

Status	datum besluit B&W / Raad	publicatiedatum	inzagetermijn
voorontwerp			
ontwerp			
vastgesteld			
onherroepelijk			

Vaststellingsbesluit **Toelichting**
Raad van State (onherroepelijk)

Inhoudsopgave

Toelichting	5
Hoofdstuk 1 Inleiding	7
1.1 Aanleiding	7
1.2 Opgave bestemmingsplan	7
1.3 Opbouw toelichting	7
Hoofdstuk 2 Huidige situatie	9
2.1 Plangebied	9
2.2 Geldende bestemmingsplan	9
2.3 Ruimtelijke structuur plangebied	10
2.4 Functionele structuur plangebied	10
Hoofdstuk 3 Beleidskader	13
3.1 Rijksbeleid	13
3.2 Provinciaal beleid	14
3.3 Gemeentelijk beleid	14
Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten	17
4.1 Bodem	17
4.2 Archeologie en Cultuurhistorie	17
4.3 Water	20
4.4 Natuur en Ecologie	21
4.5 Geluid	22
4.6 Milieuzonering bedrijven	23
4.7 Milieueffectrapportage (MER)	24
4.8 Luchtkwaliteit	25
4.9 Externe veiligheid	26
4.10 Verkeer en parkeren	27
4.11 Duurzaamheid	27
Hoofdstuk 5 Planbeschrijving	29
5.1 Juridisch systeem	29
5.2 Regels	29
5.3 Verklaring van de bestemmingen	30
Hoofdstuk 6 Handhaving	33
6.1 Algemeen	33
Hoofdstuk 7 Uitvoerbaarheid	35
7.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	35
7.2 Economische uitvoerbaarheid	35
Bijlagen toelichting	37
Bijlage 1 Watertoets	38
Regels	43
Hoofdstuk 1 Inleidende regels	45
Artikel 1 Begrippen	45
Artikel 2 Wijze van meten	52

Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	53
Artikel 3	Agrarisch	53
Artikel 4	Bedrijf	56
Artikel 5	Bedrijf - Nutsvoorzieningen	58
Artikel 6	Bedrijventerrein	59
Artikel 7	Bos	62
Artikel 8	Centrum	64
Artikel 9	Detailhandel	68
Artikel 10	Groen	70
Artikel 11	Horeca	72
Artikel 12	Kantoor	75
Artikel 13	Maatschappelijk	77
Artikel 14	Sport	79
Artikel 15	Tuin	80
Artikel 16	Verkeer	81
Artikel 17	Water	83
Artikel 18	Wonen	84
Artikel 19	Leiding - Riool	87
Artikel 20	Waarde - Archeologie 1	88
Artikel 21	Waarde - Archeologie 2	90
Artikel 22	Waarde - Archeologie 3	92
Hoofdstuk 3	Algemene regels	95
Artikel 23	Anti-dubbeltelregel	95
Artikel 24	Algemene bouwregels	96
Artikel 25	Algemene gebruiksregels	97
Artikel 26	Algemene aanduidingsregels	98
Artikel 27	Algemene afwijkingsregels	99
Artikel 28	Overige regels	101
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	103
Artikel 29	Overgangsrecht	103
Artikel 30	Slotregel	104
	Bijlagen regels	105
Bijlage 1	Staat van bedrijven	107
Bijlage 2	Lijst toelaatbare beroepen en vormen van bedrijvigheid bij wonen	115
Bijlage 3	Lijst van horecabedrijven	118

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De gemeente De Wolden heeft op 30 juni 2016 de Beheersverordening Ruinen vastgesteld. Sindsdien is er één postzegelbestemmingsplan binnen het beheersgebied vastgesteld. Ruinen is een middelgrote kern van de gemeente De Wolden. De gemeente wenst met oog op de komst van de Omgevingswet de beheersverordening te laten actualiseren naar een volwaardig bestemmingsplan. De bestemmingsplannen die na de beheersverordening zijn vastgesteld worden meegenomen in onderhavig bestemmingsplan

1.2 Opgave bestemmingsplan

Het geactualiseerde bestemmingsplan zal conserverend van aard zijn. Dit betekent dat het bestemmingsplan zich richt op behoud van de huidige (planologische) situatie. Nieuwe ontwikkelingen, behoudens in de vorm van een ontheffing, vrijstelling en/of (omgevings-)vergunning, zullen niet mogelijk gemaakt worden. Ontheffingen, vrijstellingen en/of (omgevings-)vergunningen zullen worden meegenomen in de actualisatie teneinde één actueel en digitaal raadpleegbaar bestemmingsplan te bewerkstelligen. Het conserverende karakter leidt niet tot uitsluiting van elke ontwikkeling. Immers blijven kleinschalige ontwikkelingen mogelijk door af te wijken van de bouw- en gebruiksregels van het bestemmingsplan.

1.3 Opbouw toelichting

Achtereenvolgens komen na deze inleiding (hoofdstuk 1) de volgende onderwerpen aan bod:

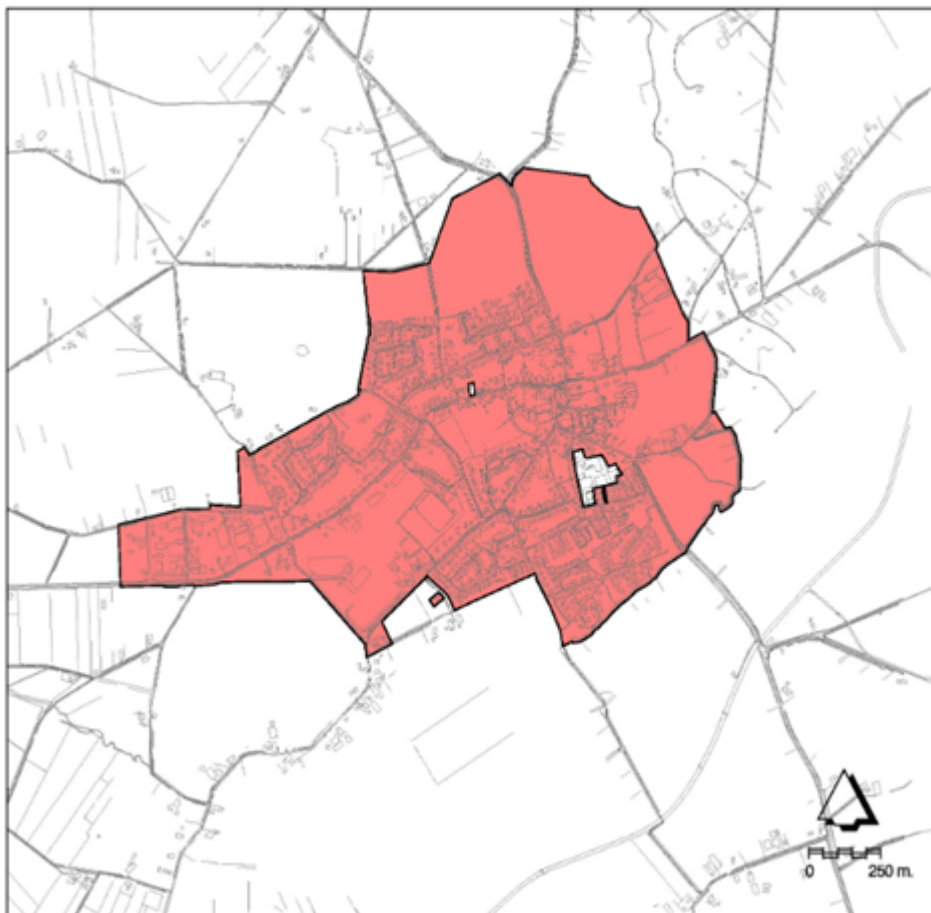
- hoofdstuk 2 beschrijft de bestaande situatie en benoemt de huidige planologische regels;
- hoofdstuk 3 bevat het beleidskader met relevant rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid;
- hoofdstuk 4 gaat in op de randvoorwaarden en belemmeringen vanuit omgevings- en milieu aspecten, zoals bodem, geluid, luchtkwaliteit, water, etc.;
- hoofdstuk 5 gaat in op de planologische regels en de daarbij behorende verbeelding;
- hoofdstuk 6 gaat in op de handhaafbaarheid van het bestemmingsplan;
- hoofdstuk 7 gaat in op de maatschappelijke en financiële uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

Hoofdstuk 2 Huidige situatie

De begrenzing van het bestemmingsplan is exact afgestemd op het beheergebied van de beheersverordening uit 2016.

2.1 Plangebied

De begrenzing van het bestemmingsplan is hieronder weergegeven.



Figuur 1: De ligging en begrenzing van het plangebied

2.2 Geldende bestemmingsplan

De vigerende beheersverordening 'Ruinen' is op 30 juni 2016 door de gemeenteraad van de gemeente De Wolden vastgesteld.

Doelstelling is om voornoemd beheersverordening te actualiseren, waarbij sprake is van een conserverend karakter. Dit houdt in dat de huidige (planologische) situatie opnieuw wordt vastgesteld en nieuwe ontwikkelingen in principe niet mogelijk worden gemaakt binnen het geactualiseerde bestemmingsplan. Echter zullen wijzigingen die tussentijds hebben plaatsgevonden in de vorm van verleende ontheffingen, vrijstellingen en/of omgevingsvergunningen, worden meegenomen. Deze wijzigingen worden geïnventariseerd en verwerkt in de regels en de verbeelding, oftewel het juridisch bindende gedeelte.

Het geactualiseerde 'bestemmingsplan Ruinen 2023' omvat daarmee het geldende 'beheersverordening Ruinen'. Verder is onderstaand bestemmingsplan meegenomen in deze actualisatie:

- Bestemmingsplan Ruinen, Groene Weg - 28-09-2023;
- Bestemmingsplan Hoek Brink-Westerstraat, Ruinen - 20-12-2018;
- Bestemmingsplan Herontwikkeling Brink 31-33, Ruinen - 18-05-2017;

- Bestemmingsplan Herontwikkeling Groene Weg 1, Ruinen - 29-09-2016.

2.3 Ruimtelijke structuur plangebied

Ruinen is van oorsprong een esdorp, de eerste bebouwing stond rond de brink. De brink is nog aanwezig in het dorp. Het dorp is vanaf de Middeleeuwen tot de Franse Tijd een hoge heerlijkheid aangeduid als heerlijkheid Ruinen. In een akte van 1139 wordt Otto van Ruinen genoemd als één der dienstmannen van de bisschop van Utrecht. In 1140 werd door benedictijner monniken een klooster gesticht met een bijbehorende Mariakapel. Het klooster werd later naar Dickninge verplaatst.

Van 1811 tot 1998 was Ruinen een zelfstandige gemeente. Het grootste deel van Ruinen werd per 1 januari 1998 onderdeel van de nieuwe gemeente De Wolden, kleinere gedeeltes werden bij de gemeentes Hoogeveen en Westerveld gevoegd. Het dorp heeft van oudsher een agrarisch karakter (veeteelt en akkerbouw).

Na de tweede wereldoorlog is het dorp snel uitgebreid aan de noord- en zuidzijde van de Meppelerweg en Westerstraat. In plaats van de individuele bouw van voor de oorlog gaat het bij de nieuwe wijken om een meer planmatige opzet.

Ter illustratie van de huidige situatie van Ruinen, staat in onderstaande figuur een luchtfoto (2022) van het dorp.



figuur 2 Luchtfoto Ruinen, situatie 2022

2.4 Functionele structuur plangebied

2.4.1 Wonen

De hoofdfunctie van het dorp Ruinen is wonen. Het grootste deel van de bebouwing (en daarbij horende percelen) in het plangebied heeft dan ook deze functie. Meestal betreft het eengezinswoningen, in sommige gevallen is sprake van meergezinswoningen in appartementengebouwen of woongebouwen voor ouderen en/of andere doelgroepen.

Bij sommige woningen is een aan huis verbonden beroep of bedrijf aanwezig. Daarbij gaat het bijvoorbeeld om een kleinschalige kantoorfunctie als een administratiekantoor. Dit zijn vaak kleinschalige functies die ondergeschikt zijn aan de hoofdfunctie wonen.

Bij de meeste woningen is een tuin en/of erf aanwezig dat gebruikt wordt voor de woonfunctie (tuin,

oprit, bijgebouwen).

Bij de woningen, appartementengebouwen en overige woongebouwen zijn bijgebouwen aanwezig. Deze bijgebouwen zijn qua afmeting over het algemeen ondergeschikt aan de hoofdgebouwen. Functioneel horen ze nadrukkelijk bij de woonfunctie. In sommige gevallen wordt een bijgebouw gebruikt voor een aan huis verbonden beroep of bedrijf.

Daarnaast zijn in sommige gevallen woningen bij andere functies aanwezig; de bedrijfswoningen. Deze andere functies worden hierna kort besproken.

2.4.2 Bedrijven

In Ruinen zijn enkele op zichzelf staande bedrijven en is een bedrijventerrein aanwezig. De op zichzelf staande bedrijven liggen midden tussen de woonbebouwing, bijvoorbeeld aan de Meppelerweg. Bij deze bedrijven gaat het om onder meer een tuincentrum en een tankstation (zonder LPG-verkoop). Bij dergelijke bedrijven is vaak op hetzelfde perceel een bedrijfswoning aanwezig. De bedrijvigheid wordt uitgeoefend in een aangebouwd of vrijstaande bijgebouw.

Aan de westzijde van het dorp ligt het bedrijventerrein Voor de Blanken. Op dit terrein komen grotere bedrijven voor dan in de rest van het dorp. Het gaat bijvoorbeeld om een waterbehandelingsbedrijf, een gereedschappenfabriek en een landbouwmechanisatiebedrijf. Op enkele plaatsen zijn ook op dit terrein bedrijfswoningen aanwezig bij de bedrijven.

2.4.3 Centrum

Rond de Hoofdstraat zijn verschillende functies aanwezig. Het gaat daarbij om detailhandel, dienstverlenende bedrijfes, horeca en kantoren. De detailhandel strekt van kleinere winkels als boetiekjes, tot grotere vormen van detailhandel als een supermarkt. Bij de dienstverlening kan gedacht worden aan kapsalons. De horeca is ook in verschillende vormen aanwezig, zoals een café en restaurant. Bij de kantoren gaat het bijvoorbeeld om een verzekeringskantoor. Bedrijfswoningen komen bij de hiervoor genoemde functies voor, zowel inpandig als in een apart pand. Wel is sprake van maximaal 1 woning per pand.

2.4.4 Maatschappelijke voorzieningen

In het dorp zijn verschillende maatschappelijke voorzieningen aanwezig. Het gaat daarbij om kleinere voorzieningen als een tandartspraktijk en grotere voorzieningen in de vorm van bijvoorbeeld een verzorgingshuis, een kerk en een basisschool. Deze maatschappelijke voorzieningen zijn verspreid over het hele dorp aanwezig, er is geen sprake van een nadrukkelijke clustering.

Bij deze voorzieningen komen geen bedrijfswoningen voor.

2.4.5 Sport

In het dorp zijn meerdere sportvoorzieningen aanwezig. Het gaat daarbij bijvoorbeeld om het sportveldcomplex De Baete aan het Meester Harm Smeengestraat. Het sportveldcomplex herbergt velden voor onder meer voetbal en een tenniscomplex. Daarbij is ook een sporthal aanwezig en de bij de verenigingen aanwezige gebouwen voor kleedruimten en kantines. Bij deze voorzieningen komen geen bedrijfswoningen voor.

2.4.6 Wegen

Het overgrote deel van de openbare ruimte van het plangebied bestaat uit een verblijfsgebied waar een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt. Dit zijn namelijk de woonstraten (erfonthsluitingswegen) in de woonwijken. De wegen op het bedrijventerrein Voor de Blanken zijn wel erfonthsluitingswegen, maar hierop geldt een maximumsnelheid van 50 km/uur.

Het dorp kent enkele hoofdonthsluitingswegen, namelijk de Meppelerweg, Huttenweg, Meester Harm Smeengestraat, Westerstraat, Geuzinge, Armstraat, Brink, Kloosterstraat, Smeestraat en Oosterstraat. Voor deze wegen geldt in principe een maximum snelheid 50 km/uur. Uitzonderingen hierop zijn het wegvak Meppelerweg/ Westerstraat/ Brink/ Kloosterstraat tussen Hoge Kamp en het parkeerterrein van

de kerk aan de Kloosterstraat en het wegvak Brink/ Oosterstraat vanaf de aansluiting met de Westerstraat tot het eind van de bebouwde kom. Voor deze wegvakken geldt ook een maximumsnelheid van 30 km/uur.

Buiten de grenzen van het plangebied liggen ontsluitingswegen voor het omliggende landelijke gebied. Daarbij gaat het meestal om erfontsluitingswegen waarop een maximum snelheid van 60 km/uur geldt. Op enige afstand ten zuiden van het dorp ligt de N375; de provinciale weg tussen de A28 en Meppel.

2.4.7 Water

In het plangebied zijn geen grotere van belang zijnde waterlopen en -partijen aanwezig. Wel kan sprake zijn van vijvers en kleinere sloten.

2.4.8 Groen

Het dorp is omgeven door een slagenlandschap dat afwisselend bestaat uit akkers, weilanden en kleinere bospercelen. In het noorden en oosten liggen in het plangebied landbouwgronden. Deze bestaan uit akkers en weilanden, die in sommige gevallen begrensd zijn door houtsingels en/of houtwallen. Daarnaast zijn langs verschillende wegen in het plangebied laanbeplantingen aanwezig. Tot slot is de brink, centraal in het dorp, een belangrijke groenstructuur. Bij de brink is nadrukkelijk sprake van een (dag)recreatief medegebruik.

Kleinere groenstructuren zijn in het hele dorp aanwezig. Daarbij gaat het onder meer om zichtgroen en trapveldjes. Deze zijn verspreid in het dorp aanwezig.

In de groenstructuren is over het algemeen geen sprake van gebouwen. Wel kan sprake zijn van hekwerken en meubilair als (picknick)banken en verlichting.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale omgevingsvisie

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) biedt een duurzaam perspectief voor de Nederlandse leefomgeving. Hiermee moet ingespeeld worden op de grote uitdagingen die te wachten staan. De NOVI biedt een kader, geeft richting en maakt keuzes waar dat kan. Tegelijkertijd is er ruimte voor regionaal maatwerk en gebiedsgerichte uitwerking. Omdat de verantwoordelijkheid voor het omgevingsbeleid voor een groot deel bij provincies, gemeenten en waterschappen ligt, kunnen inhoudelijke keuzes in veel gevallen het beste op regionaal niveau worden gemaakt. Met de NOVI zet de Rijksoverheid een proces in gang waarmee keuzes voor onze leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden.

Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. In de NOVI benoemt het Rijk 21 nationale belangen voor het omgevingsbeleid, inclusief de opgaven en de rol van het Rijk in het realiseren van deze opgaven. Deze opgaven komen samen in vier prioriteiten:

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie.
- Duurzaam economisch groeipotentieel.
- Sterke en gezonde steden en regio's.
- Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

De druk op de fysieke leefomgeving in Nederland is zo groot, dat belangen soms botsen. Het streven vanuit de NOVI is om combinaties te maken en win-win situaties te creëren. In sommige gevallen moeten belangen worden afgewogen en scherper keuzes worden gemaakt. Hiertoe gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

- Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies: In het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI wordt gezocht naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van de ruimte.
- Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal: wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling, tussen concurrentiekracht en leefbaarheid, verschilt van gebied tot gebied. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere.
- Afwentelen wordt voorkomen: het is van belang dat de leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie van inwoners zonder dat dit ten koste gaat van die van toekomstige generaties.

Doorwerking in het onderhavige plan en conclusie

In dit geval is geen sprake van een lokale ontwikkeling waarmee Rijksbelangen zijn gemoeid. Er is dan ook geen sprake van strijd met het Rijksbeleid zoals verwoord in de NOVI.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) geeft richtlijnen voor de inhoud van bestemmingsplannen voor zover het gaat om ruimtelijke ontwikkelingen van nationaal belang. Deze vorm van normstelling sluit aan op de vroegere planologische kernbeslissingen (pkb's) met concrete beleidsbeslissingen en beslissingen van wezenlijk belang die ook van betekenis waren voor de lagere overheden.

De normering uit het Barro werkt zoveel mogelijk direct door op het niveau van de lokale besluitvorming. Bij besluitvorming over bestemmingsplannen moeten de regels worden gerespecteerd. Het merendeel van de regels legt beperkingen op, daarin is een gradatie te onderkennen. Deze zijn geformuleerd als een 'ja-mits', een 'ja, voor zover', een 'nee-tenzij', een 'nee-als' of een stringente 'nee' bepaling.

Doorwerking in het onderhavige plan en conclusie

Het Barro bevat geen regels die van toepassing zijn voor het onderhavige plan. Het Barro heeft dan ook geen invloed op dit plan.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

De ladder voor duurzame verstedelijking is per 1 oktober 2012 ook als procesvereiste opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Daarin is in artikel 3.1.6 een lid 2 ingevoegd waarin een motiveringsplicht is opgenomen voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen (inclusief detailhandel) in bestemmingsplannen. De ladder ondersteunt gemeenten en provincies in vraaggerichte programmering van hun grondgebied, het voorkomen van overprogrammering en de keuzes die daaruit volgen.

In het gewijzigde Bro, van kracht sinds 1 juli 2017, is artikel 3.1.6, lid 2 gewijzigd in:

"De toelichting van een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling. Indien blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan worden voorzien, bevat de toelichting een motivering daarvan en een beschrijving van de mogelijkheid om in die behoefte te voorzien op de gekozen locatie buiten het bestaand stedelijk gebied".

Doorwerking in het onderhavige plan en conclusie

De eerste vraag die beantwoord moet worden is of de ontwikkeling waarvoor dit bestemmingsplan opgesteld is aan te merken is als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Dit bestemmingsplan is consererend van aard en omvat geen nieuwe stedelijke ontwikkeling en hoeft daarom niet aan de ladder voor duurzame verstedelijking getoetst te worden.

3.2 Provinciaal beleid

Provinciale Staten hebben op 3 oktober 2018 de Omgevingsvisie- en Omgevingsverordening Drenthe 2018 vastgesteld.

De Omgevingsvisie is voor Drenthe een centraal visiedocument. Deze Omgevingsvisie is het strategische kader voor de ruimtelijk-economische ontwikkeling van Drenthe. De ambitie ziet toe op het waarderen van de Drentse kernkwaliteiten en het ontwikkelen van een bruisend Drenthe passend bij deze kernkwaliteiten. Deze ambitie vormt het hart van ons beleid waarmee wordt ingezet op 'ontwikkelen met ruimtelijke kwaliteit', mede vanuit de wetenschap dat landschapskwaliteit een belangrijke vestigingsfactor is. In de omgevingsvisie worden zes verschillende kernkwaliteiten benoemd die de Drentse ruimtelijke identiteit inhoud geven. Het gaat om landschap, cultuurhistorie, aardkundige waarden, archeologie, rust en natuur.

Het voorliggende bestemmingsplan doet geen afbreuk aan het beleid en regels van de provincie Drenthe, deze actualisatie maakt immers geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk

Geconstateerd wordt dat onderliggend bestemmingsplan geen provinciale belangen schaadt.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie de Wolden

Gemeente De Wolden heeft op 10 maart 2011 de "Structuurvisie 2010-2030" vastgesteld. Met deze structuurvisie legt De Wolden een basis voor de ruimtelijk-economische ontwikkeling voor de komende 20 jaar. De structuurvisie is een nadere uitwerking van de strategische toekomstvisie "De Wolden actief en betrokken". De structuurvisie bestaat uit een visie, een uitvoeringsprogramma en een plankaart.

De visie voor 2030 richt zich op het versterken van de kenmerken en kwaliteiten die de plattelandsgemeente heeft. De plattelandsgemeente die wordt gekenmerkt door de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied (het landschap) en de leefbaarheid op het platteland de maatschappelijke aantrekkelijkheid om in het gebied te wonen en te werken.

De gemeentelijke beleidsnota's geven voor het plangebied geen ontwikkelingen aan die voor het bestemmingsplan van belang zijn. Wanneer wel sprake is van ontwikkelingen, zijn deze buiten het plangebied gehouden. Net als op rijks- en provinciaal niveau wordt gestreefd naar voortzetting en

verbetering van het bestaande kwaliteitsniveau.

Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten

4.1 Bodem

4.1.1 Normstelling

Op grond van het Bro dient in verband met de uitvoerbaarheid van een plan rekening te worden gehouden met de bodemgesteldheid in het plangebied. Bij functiewijzigingen dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie en moet worden vastgesteld of er sprake is van een saneringsnoodzaak. In de Wet bodembescherming is bepaald dat indien de desbetreffende bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig dient te worden gesaneerd dat zij kan worden gebruikt door de desbetreffende functie (functiegericht saneren). Voor een nieuw geval van bodemverontreiniging geldt, in tegenstelling tot oude gevallen (voor 1987), dat niet functiegericht maar in beginsel volledig moet worden gesaneerd. Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur te worden gerealiseerd op bodem die geschikt is voor het beoogde gebruik.

4.1.2 Onderzoek en conclusie

In het plangebied worden geen nieuwe (grootschalige) ontwikkelingen toegestaan waarvoor op voorhand bodemonderzoek noodzakelijk is. Vanuit het aspect bodem bestaan dan ook geen belemmeringen voor het bestemmingsplan.

4.2 Archeologie en Cultuurhistorie

4.2.1 Normstelling

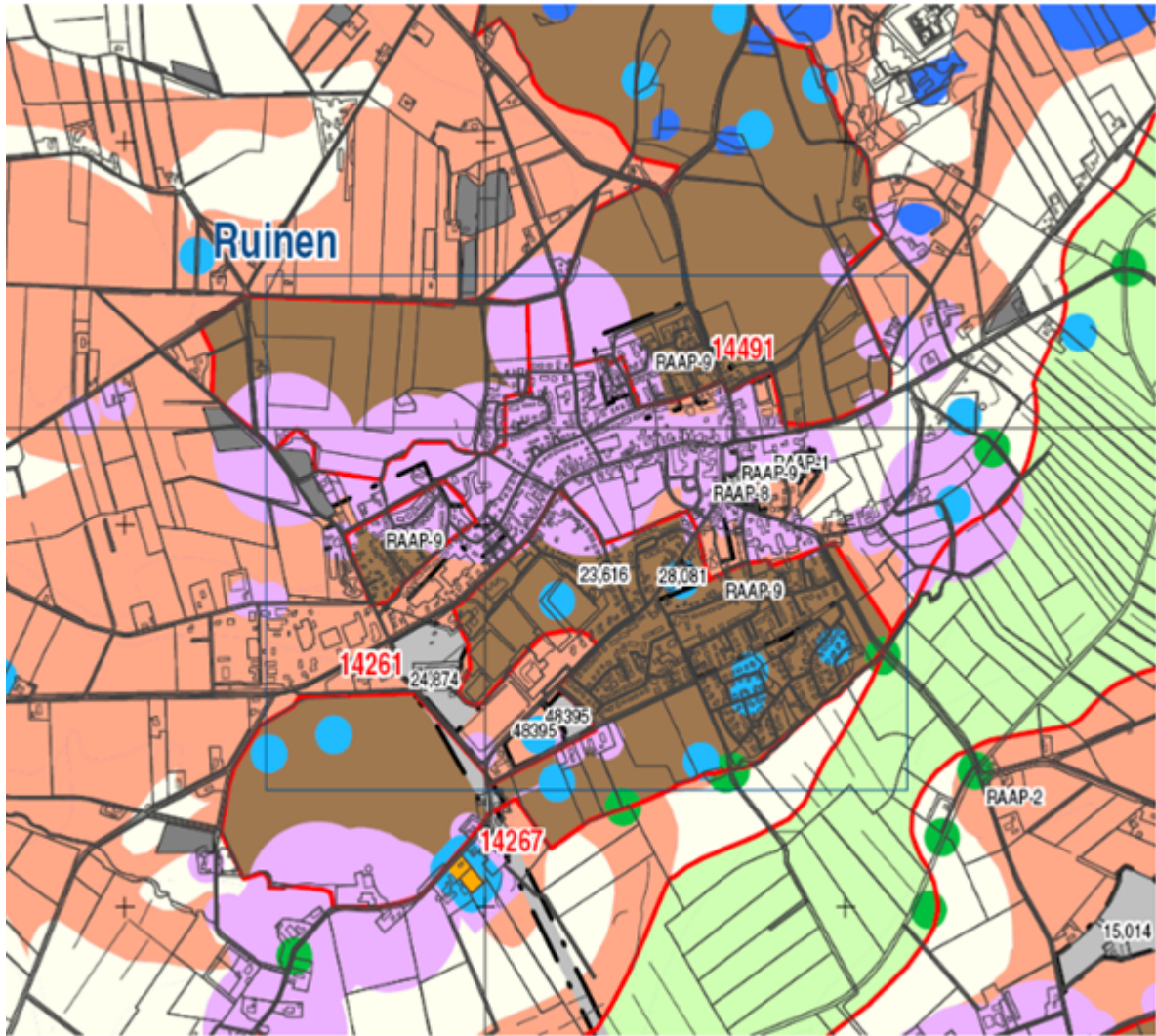
Per 1 juli 2016 is de Monumentenwet 1988 vervallen. Een deel van de wet is op deze datum overgegaan naar de Erfgoedwet. Het deel dat betrekking heeft op de besluitvorming in de fysieke leefomgeving gaat over naar de Omgevingswet, wanneer deze in 2019 in werking treedt. Dit geldt ook voor de verordeningen, bestemmingsplannen, vergunningen en ontheffingen op het gebied van archeologie. Vooruitlopend op de datum van ingang van de Omgevingswet zijn deze artikelen te vinden in het Overgangsrecht in de Erfgoedwet, waar ze ongewijzigd van toepassing blijven zolang de Omgevingswet nog niet van kracht is. In de wet zijn archeologische resten beschermd. Wanneer de bodem wordt verstoord moeten archeologische resten intact blijven. Als dit niet mogelijk is, is opgraving een optie. Om inzicht te krijgen in de kans op het aantreffen van archeologische resten in bepaalde gebieden zijn archeologische monumenten kaarten en gemeentelijke cultuurhistorische beleidskaarten opgesteld.

De Archeologische Monumenten Kaart (AMK) bevat een overzicht van belangrijke archeologische terreinen in Nederland. In het plangebied zijn geen archeologische monumenten aanwezig waarmee rekening gehouden dient te worden.

4.2.2 Onderzoek en conclusie

In het plangebied zijn cultuurhistorische waarden in de vorm van rijksmonumenten aanwezig. Hiervoor geldt dat deze beschermd worden via de Monumentenwet. Om die reden wordt in het bestemmingsplan geen regeling opgenomen voor de rijksmonumenten. Daarnaast heeft de gemeente enkele gemeentelijke monumenten en karakteristieke panden aangewezen. Daarbij is van belang dat de hoofdvorm van de bebouwing behouden blijft. Dit is in deze bestemmingsplan geregeld door middel van het aanduiding 'karakteristiek'.

De gemeentelijke archeologische beleidskaart geeft duidelijkheid over mogelijk aanwezig archeologische waarden. Bij die kaart is het beleid opgenomen. Een fragment hiervan is in figuur 3 aangegeven



legenda	eis
verwachting	
 hoge of middelhoge verwachting	
 hoge verwachting (dskzandkoppen in beekdal)	
 hoge verwachting (essen)	
 hoge of middelhoge verwachting (boekdal)	
 lage verwachting	
 verstoord tot onder archeologisch niveau	
 depressie/laagten, al dan niet gevuld met organisch materiaal	
 provinciaal belang archeologie	
terreinen op de archeologische monumentenkaart	
 terrein van archeologische waarde	
 terrein van hoge archeologische waarde	
 terrein van hoge archeologische waarde, historische kernen	
 terrein van zeer hoge archeologische waarde	
 terrein van zeer hoge archeologische waarde, beschermd	
 bufferzone rond AMK-terreinen en zone met bekende vindplaatsen	
historische elementen	
 historische kernen (1832), buitenplaatsen, middeleeuwse begraafplaatsen (in gebruik) en zone rond historische nederzettingenlocaties	
 terreinen met sporen uit de Tweede Wereldoorlog	
 middeleeuwse begraafplaatsen (buiten gebruik)	
 historische gerechtsplaatsen	
overig	
 archeologisch onderzocht terrein	
 bufferzone rond voerdes en bruggen	
4112 onderzoeksmeldingsnummer ARCHIS	
RAAP-5 onderzoeknummer niet in ARCHIS gemeld onderzoek	
15300 AMK-nummer	
 gemeentegrens	

figuur 3 Fragment archeologische beleidskaart gemeente De Wolden

Zoals uit figuur 3 en het beleidskader blijkt zijn er gebieden aanwezig waar archeologische waarden aanwezig kunnen zijn. Het gaat daarbij om een 'gebied met een hoge of middelhoge verwachting' (zalmroze) en een 'gebied met hoge verwachting (essen)' (bruin). Voor beide gebieden geldt dat een archeologisch onderzoek nodig is wanneer ingrepen groter zijn dan 1.000 m² en dieper gaan dan 0,30 meter onder het maaiveld. Voor het gebied met de hoge verwachting (essen) geldt daarbij dat het (deels) gaat om provinciaal van belang zijnde gebieden. Er is daarom bij ingrepen, via de gemeente, overleg met de provinciaal archeoloog noodzakelijk.

Voor de 'bufferzone rond AMK-terreinen' (lichtblauw) en 'bufferzone rond voerdes en bruggen' (donkergroen) geldt bij ingrepen in alle gevallen een archeologische onderzoeksplicht.

Vervolgens zijn historische elementen aanwezig, namelijk een 'historische kern' (roze). Hierbij is onderzoek nodig voor ingrepen vanaf 100 m² en dieper dan 0,30 meter onder het maaiveld.

De overige gebieden hebben een lage verwachting (wit). Hiervoor is pas onderzoek noodzakelijk op het

moment dat ingrepen groter zijn dan 3 hectare en dieper gaan dan 0,30 meter onder het maaiveld.

Het bestemmingsplan is gericht op het behoud van de bestaande situatie en het slechts in geringe mate toestaan van perceelsgebonden ontwikkelingen. Omdat archeologie daarbij een belangrijk toetsingskader is, is het hiervoor opgenomen beleid overgenomen. Vanuit archeologie en cultuurhistorie bestaan bij het behoud van de bestaande situatie geen belemmeringen voor het plangebied.

4.3 Water

4.3.1 Algemeen

In dit bestemmingsplan worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Deze waterparagraaf is erop gericht om de actuele watersituatie en het actuele waterbeleid in beeld te brengen. Daarnaast is de waterparagraaf vooral bedoeld om een brug te slaan naar de procedures en toetsingsinstrumenten van de waterbeheerder. De gemeente De Wolden is gelegen in het beheersgebied van het waterschap Drents Overijsselse Delta en het waterschap Vechtstromen, welke beiden verantwoordelijk zijn voor het waterkwantiteit- en waterkwaliteitsbeheer.

4.3.2 Normstelling

De waterschappen Drents Overijsselse Delta en Vechtstromen vormen samen met waterschap Rijn en IJssel het waterschapsgebied Rijn-Oost. De waterschappen hebben hun beleid voor stedelijk waterbeheer vastgelegd in de gezamenlijke beleidsnotitie 'Water Raakt'. Deze notitie vormt op hoofdlijnen het beleid voor de wijze waarop de waterschappen in stedelijk gebied invulling geven aan het waterbeheer. Het waterbeheer richt zich op de volgende drie beleidsthema's:

1. Voor het dagelijkse waterbeheer is dat het Gewenste Grond- en Opperlaktewater Regime (GGOR). Doel daarvan is gedurende een heel groot deel van het jaar die wateromstandigheden te realiseren die het beste passen bij de functie zoals de provincies die hebben vastgesteld;
2. Om in extreem natte en extreem droge omstandigheden de schade als gevolg van wateroverlast of watertekort te beperken is het WB21 opgesteld. Hierin zit de trits vasthouden-bergen-afvoeren als voorkeursvolgorde en afwegingskader en het principe van niet afwentelen. Het stedelijk gebied dient dus waterneutraal te zijn. Mocht dit door enige goede redenen - de veiligheid is ernstig in het geding, de kosten zijn te hoog, er spelen nijpende ruimtevraagstukken - niet kunnen, dan komen het waterschap en de gemeente passende afspraken overeen. Doel is het watersysteem zo in te richten dat het in extreme omstandigheden en in de toekomst goed functioneert;
3. Voor het bereiken van de goede ecologische toestand van het water zijn er de Europese richtlijnen voor ecologie en waterkwaliteit. Dit thema bestaat uit de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) en de Vogel- en Habitatrichtlijnen (vertaald in de Wet natuurbescherming). Doel daarvan is dat alle Europese wateren, zowel oppervlaktewater als grondwater, zich in 2015 in een goede ecologische en goede chemische toestand bevinden. Met goede argumenten is uitstel mogelijk tot uiterlijk 2027. Voor de Natura 2000-gebieden is geen uitstel mogelijk.

Deze drie thema's hangen zo met elkaar samen dat het niet mogelijk is ze afzonderlijk van elkaar te realiseren. Er wordt gezorgd dat het watersysteem tijdig op orde is, duurzaam is ingericht, voldoet aan de landelijke normen voor het voorkomen van wateroverlast, bijdraagt aan het bereiken van grond- en oppervlaktewaterpeilen in relatie tot de functies van die wateren en gebieden, verdroging tegengaat en rekening houdt met de eisen vanuit de KRW. Om aan deze punten te voldoen is in december 2009 de Waterwet in werking getreden. De Waterwet vervangt acht bestaande wetten voor het waterbeheer in Nederland. Deze wet regelt het beheer van oppervlaktewater en grondwater. Ook verbetert deze wet de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening. Hierdoor zijn waterschappen, gemeenten en provincies beter in staat wateroverlast, waterschaarste en watervervuiling tegen te gaan. Ook voorziet de Waterwet in het toekennen van functies voor het gebruik van water zoals scheepvaart, drinkwatervoorziening, natuur, landbouw, industrie en recreatie. Op basis van deze functies worden eisen gesteld aan de kwaliteit en de inrichting van het water. De instrumenten vanuit de Waterwet zijn Waterplannen (rijk en provincie), waterbeheer-plannen (waterbeheerder) en vergunningen.

Watertoetsproces

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is het verplicht de Watertoets uit te voeren. De Watertoets is een waarborg voor water in ruimtelijke plannen en besluiten. Het Waterschap Drents Overijsselse Delta is op 14 november 2023 geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets (zie bijlage 1). Op basis daarvan geldt, dat er geen waterschapsbelang is. Deze conclusie is automatisch getrokken op basis van de ingevoerde gegevens op www.dewatertoets.nl. Het proces van de watertoets is goed doorlopen. Het waterschap Drents Overijsselse Delta gaat akkoord met het plan.

4.3.3 Onderzoek en conclusie

Binnen het plangebied liggen vrijwel geen waterlopen en -partijen. De wel aanwezige kleinere waterlopen en -partijen (sloten, vijvers) vallen niet onder het beheer van het waterschap Drents Overijssels Delta. Bovendien zijn in het plangebied geen nieuwe (grootschalige) ontwikkelingen toegestaan waardoor de waterhuishouding kan veranderen. Het bestemmingsplan is gericht op de bestaande situatie, veranderingen in watergangen zijn niet mogelijk. Vanuit het aspect water bestaan dan ook geen belemmeringen voor het plangebied.

4.4 Natuur en Ecologie

4.4.1 Normstelling

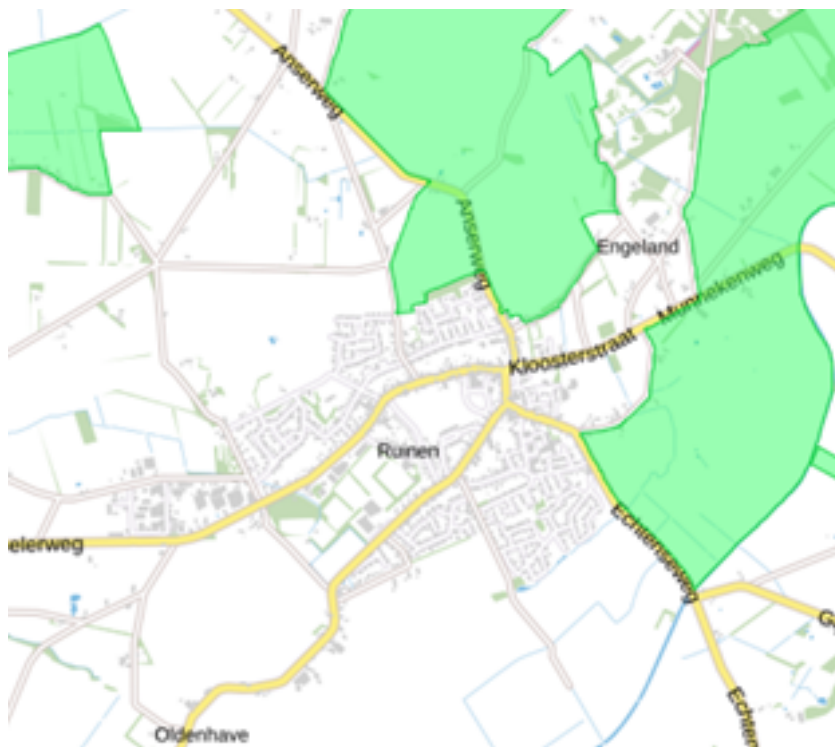
Op 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming in werking getreden. Deze wet heeft de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en Faunawet vervangen. De bescherming van Natura 2000 gebieden, diersoorten, plantensoorten en bossen (houtopstanden) wordt nu via deze wet geregeld. De provincie is per 1 januari 2017 het bevoegde gezag voor soortenbescherming en houtopstanden. Deze bevoegdheden lagen voorheen bij het Rijk. Daarnaast is de provincie bevoegd gezag gebleven voor Natura 2000 bescherming en faunabeheer. De provincie is verantwoordelijk voor het afgeven van vergunningen en ontheffingen voor al deze gebieden. Hierop geldt alleen een uitzondering als het rijksaangelegenheden betreft.

Provinciale Staten hebben op 14 december 2016 regels gesteld en vrijstelling gegeven over de soortenbescherming, faunabeheer en houtopstanden in de Provinciale omgevingsverordening Drenthe. In deze verordening zijn de vrijstelling voor beweiden en bemesten en de soortenvrijstellingen van het rijk overgenomen. Verder zijn er regels gesteld om faunabeheer mogelijk te maken. Ten slotte zijn de spelregels voor houtopstanden (voorheen Boswet) vastgelegd. Zo is bepaald aan welke eisen een compensatieverzoek moet voldoen en is de mogelijkheid voor het aanleggen van tijdelijk bos geregeld. Daarnaast hebben Gedeputeerde Staten op 20 december 2016 de beleidsregels Wet natuurbescherming Drenthe vastgesteld. Deze beleidsregels gaan over het toedelen van ontwikkelingsruimte in relatie tot de PAS (Natura 2000), soortenbescherming en houtopstanden. De provincie Drenthe zet zich ook in voor actieve soortenbescherming.

4.4.2 Onderzoek en conclusie

Gebiedsbescherming

Op een afstand van ongeveer 1.200 meter ten noorden van het plangebied ligt het Natura 2000-gebied Dwingelerveld. Hiervoor gelden instandhoudingsdoelstellingen die niet geschaad mogen worden door activiteiten en ontwikkelingen in de omgeving ervan. Daarnaast zijn in en direct rond het plangebied gebieden aanwezig die onder het regime van de Ecologische Natuur Netwerk Nederland (NNN) vallen. Daarnaast is een Ecologische verbindingszone aanwezig. De genoemde gebieden zijn aangegeven en begrensd zoals op onderstaand fragment van het provinciaal beleid aangegeven.



figuur 4 NNN-gebieden rondom Ruinen (provinciale omgevingsverordening 2021)

Het bestemmingsplan is gericht op de bestaande situatie waarbij geen (grootschalige) nieuwe ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt. Een toetsing aan beschermde natuurgebieden is daarom niet noodzakelijk.

Soortenbescherming

Voor het plangebied wordt gesteld dat het om een bestaande situatie gaat waarin geen nieuwe (grootschalige) ontwikkelingen worden toegestaan. Het is en blijft voornamelijk in gebruik als woongebied. Wat betreft de soortenbescherming, zijn er daarom geen belemmeringen te verwachten.

4.5 Geluid

4.5.1 Normstelling

De Wet geluidhinder beschermt de volgende objecten:

- woningen;
- andere geluidsgevoelige gebouwen;
- geluidsgevoelige terreinen.

Deze bescherming geldt als het gebruik van deze objecten is toegestaan volgens het bestemmingsplan, de beheersverordening, omgevingsvergunning afwijken bestemmingsplan of beheersverordening. Op tijdelijk afwijken van het bestemmingsplan met een periode van maximaal 10 jaar is de Wet geluidhinder niet van toepassing.

Onder "woning" wordt verstaan (artikel 1 Wet geluidhinder): gebouw of gedeelte van een gebouw waar bewoning is toegestaan op grond van de geldende planologische status (bestemmingsplan, de beheersverordening, omgevingsvergunning afwijken bestemmingsplan of beheersverordening). De Wet geluidhinder kent het begrip bedrijfswoning niet. Een bedrijfswoning is gewoon een woning, waarvoor het mogelijk is een hogere waarde (als nodig) te verlenen. Dit geldt natuurlijk alleen voor bedrijfswoningen die zijn gelegen in een geluidzone. Hotels, recreatiewoningen en kantoren zijn niet geluidsgevoelig in het

kader van de Wet geluidhinder.

In het Activiteitenbesluit zijn voorschriften opgenomen die bescherming bieden tegen geluidhinder van inrichtingen die onder het Besluit vallen. Deze bescherming wordt geboden aan gevoelige objecten (gevoelige gebouwen en gevoelige terreinen (artikel 1.1)). In artikel 1.1 is in de definitie van gevoelige gebouwen aangegeven dat gebouwen die bij de inrichting horen (dienst- of bedrijfswoningen) geen geluidsgevoelig object zijn waarvoor de grenswaarden uit het besluit gelden. Dienst- of bedrijfswoningen die niet tot de inrichting behoren zijn gewoon woningen van derden waarvoor de grenswaarden wel gelden.

Op grond van de Wet geluidhinder (Wgh) is rond inrichtingen die 'in belangrijke mate geluidhinder veroorzaken', wegen met een maximumsnelheid hoger dan 30 km/uur en spoorwegen een geluidzone van kracht. Bij ontwikkeling van nieuwe geluidsgevoelige objecten binnen deze geluidzones moet akoestisch onderzoek worden uitgevoerd om aan te tonen dat de ontwikkeling voldoet aan de in de wet bepaalde voorkeursgrenswaarde. Wanneer niet aan deze grenswaarde kan worden voldaan, kan het bevoegd gezag, in de meeste gevallen de gemeente, hogere grenswaarden vaststellen. Hiervoor geldt een bepaald maximum, de uiterste grenswaarde genoemd.

4.5.2 Onderzoek en conclusie

Zoals eerder aangegeven geldt op verschillende wegen in het plangebied een maximumsnelheid van 50 km/uur. Buiten het plangebied zijn erfontsluitingswegen waarop een maximumsnelheid van 60 km/uur of meer is toegestaan. Deze wegen hebben een wettelijke zone die over het plangebied valt. Het bestemmingsplan maakt het echter niet mogelijk nieuwe geluidgevoelige gebouwen in deze geluidszones op te richten. De bestaande situatie wordt gehandhaafd en hiermee wordt voldaan aan de Wgh.

4.6 Milieuzonering bedrijven

4.6.1 Normstelling

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het van belang dat bij de aanwezigheid van bedrijven in de omgeving van milieugevoelige functies zoals woningen:

- ter plaatse van de woningen een goed woon- en leefmilieu kan worden gegarandeerd;
- rekening wordt gehouden met de bedrijfsvoering en milieuruimte van de betreffende bedrijven.

Om in de bestemmingsregeling de belangenafweging tussen bedrijvigheid en nieuwe woningen in voldoende mate mee te nemen, wordt in dit plan gebruikgemaakt van de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering (editie 2009).

4.6.2 Onderzoek en conclusie

Het plangebied is, met uitzondering van het bedrijventerrein Voor de Blanken, de (centrum)functies langs de Westerstraat, Brink en Oosterstraat en het sportcomplex aan het Meester Harm Smeengestraat, vooral te karakteriseren als een "rustige woonwijk".

In het plangebied blijft de situatie van de "rustige woonwijk" gehandhaafd, omdat de feitelijk bestaande situatie wordt vastgelegd. De bestaande milieuhygiënische situatie blijft daarom gehandhaafd en een verslechtering is niet mogelijk.

Rondom het plangebied kunnen functies voorkomen die een milieuzone hebben, bijvoorbeeld een agrarisch bedrijf. De milieuvergunningen (of omgevingsvergunningen voor milieuactiviteiten) van de functies in de omgeving van het plangebied zijn afgestemd op de aanwezigheid van de woningen in het plangebied. Hierdoor kunnen die functies op de huidige locaties blijven functioneren. Vanuit milieuzonering gelden er geen belemmeringen voor het bestemmingsplan

4.7 Milieueffectrapportage (MER)

4.7.1 Normstelling

In onderdeel C en D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. is aangegeven welke activiteiten in het kader van het omgevingsvergunning plan-m.e.r.-plichtig, project-m.e.r.-plichtig of m.e.r.-beoordelingsplichtig zijn. Voor deze activiteiten zijn in het Besluit m.e.r. drempelwaarden opgenomen. Indien een activiteit onder de drempelwaarden blijft, dient alsnog een vormvrije m.e.r.-beoordeling uitgevoerd te worden, waarbij onderzocht dient te worden of de activiteit belangrijke nadelige gevolgen heeft voor het milieu, gelet op de omstandigheden als bedoeld in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling. Deze omstandigheden betreffen de kenmerken van het project, de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële (milieu)effecten.

Per 16 mei 2017 is de regelgeving voor de MER en m.e.r.-beoordeling gewijzigd met daarin een nieuwe procedure voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling.

- Voor de ontwerp-bestemmingsplanfase moet een m.e.r.-beoordelingsbeslissing worden genomen, waarin wordt aangegeven of wel of geen MER nodig is, gelet op de kenmerken van het project, de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële (milieu)effecten en mogelijke mitigerende maatregelen. Deze beslissing wordt als bijlage bij het bestemmingsplan opgenomen.
- Voor elke aanvraag waarbij een vormvrije m.e.r.-beoordeling aan de orde komt moet de initiatiefnemer een meldingsnotitie opstellen, waarbij ook mitigerende maatregelen mogen worden meegenomen. Het bevoegd gezag dient binnen zes weken na indienen een m.e.r.-beoordelingsbesluit af te geven. Een vormvrije m.e.r.-beoordelingsbeslissing hoeft echter niet gepubliceerd te worden.

4.7.2 Onderzoek en conclusie

Drempelwaarde besluit m.e.r.

Dit bestemmingsplan voorziet in directe eindbestemmingen. In dit bestemmingsplan zijn geen ingrijpende wijzigingsbevoegdheden opgenomen. Daarom wordt geconcludeerd dat dit bestemmingsplan m.e.r.- (beoordelings)plichtig is indien activiteiten mogelijk worden gemaakt die genoemd worden in onderdeel C of D van het Besluit m.e.r. en de daarin opgenomen drempelwaarden overschrijden. Middels dit bestemmingsplan worden echter geen activiteiten zoals genoemd in onderdeel C of D van het Besluit m.e.r. mogelijk gemaakt maar wordt de bestaande (planologische) situatie opnieuw vastgelegd. Dit bestemmingsplan maakt geen ontwikkelingen mogelijk die nog niet vervat zijn in een onherroepelijk bestemmingsplan of waarvoor anderszins een planologische procedure is afgerond of vergunning is verleend.

Dit bestemmingsplan is conserverend van aard, er zijn binnen de diverse bestemmingen geen ingrijpende afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden opgenomen. Echter, zoals ook in het voorgaande aangegeven, dient ook wanneer ontwikkelingen onder drempelwaarden blijven, het bevoegd gezag zich er van te vergewissen of activiteiten geen aanzienlijke milieugevolgen kunnen hebben. Gezien het feit dat:

- dit bestemmingsplan een overwegend conserverend en beheersgericht karakter heeft;
- de in de regels staan geen ingrijpende afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden opgenomen die kunnen leiden tot een wezenlijk ander plan; en
- de (al aanwezige en/of toegestane) activiteiten binnen de bestemmingen van een ander schaalniveau zijn en (vele malen) kleinschaliger zijn dan activiteiten zoals genoemd in onderdeel C of D van het Besluit m.e.r.;

wordt geconcludeerd dat geen sprake zal zijn van belangrijk nadelige milieugevolgen die het doorlopen van een m.e.r.-procedure noodzakelijk maken.

Conclusie

Dit bestemmingsplan is niet m.e.r.(beoordelings)-plichtig. Tevens zijn geen nadelige milieugevolgen te verwachten als gevolg van de vaststelling van dit bestemmingsplan.

4.8 Luchtkwaliteit

4.8.1 Normstelling

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt bij het opstellen van een ruimtelijk plan uit het oogpunt van de bescherming van de gezondheid van de mens rekening gehouden met de luchtkwaliteit. Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer. Dit onderdeel van de Wet milieubeheer (Wm) bevat grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk langs wegen vooral de grenswaarden voor stikstofdioxide (jaargemiddelde) en fijn stof (jaar- en daggemiddelde) van belang. De grenswaarden van de laatstgenoemde stoffen zijn in tabel 5.1 weergegeven.

Tabel 5.1 Grenswaarden maatgevende stoffen Wm

Stof	Toetsing van	Grenswaarde
stikstofdioxide (NO ₂)	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³
fijn stof (PM ₁₀)	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³
	24-uurgemiddelde concentratie	max. 35 keer p.j. meer dan 50 µg / m ³
fijn stof (PM _{2,5})	jaargemiddelde concentratie	25 µg / m ³

Op grond van artikel 5.16 van de Wm kunnen bestuursorganen bevoegdheden die gevolgen kunnen hebben voor de luchtkwaliteit onder andere uitoefenen indien de bevoegdheden/ontwikkelingen niet leiden tot een overschrijding van de grenswaarden of de bevoegdheden/ontwikkelingen niet in betekenende mate bijdragen aan de concentratie in de buitenlucht.

Besluit niet in betekenende mate

In dit Besluit niet in betekenende mate is bepaald in welke gevallen een plan vanwege de gevolgen voor de luchtkwaliteit niet aan de grenswaarden hoeft te worden getoetst. Hierbij worden 2 situaties onderscheiden:

- een plan heeft een effect van minder dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde NO₂ en PM₁₀ (= 1,2 µg/m³);
- een plan valt in een categorie die is vrijgesteld aan toetsing aan de grenswaarden; deze categorieën betreffen onder andere woningbouw met niet meer dan 1.500 woningen bij één ontsluitingsweg en 3.000 woningen bij twee ontsluitingswegen, kantoorlocaties met een bruto vloeroppervlak van niet meer dan 100.000 m² bij één ontsluitingsweg en 200.000 m² bij twee ontsluitingswegen.

4.8.2 Onderzoek en conclusie

Op dit moment is in het plangebied geen sprake van een overschrijding van de luchtkwaliteitsnormen.

In het plangebied is geen sprake van een verslechtering van de luchtkwaliteit. Het betreft immers een bestaande situatie waar geen overschrijding van de wettelijke luchtkwaliteitsnormen plaatsvindt.

4.9 Externe veiligheid

4.9.1 Normstelling

Het aspect Externe Veiligheid heeft te maken met de gevolgen van ongevallen met gevaarlijke stoffen en de bescherming hiertegen. De veiligheidsrisico's worden uitgedrukt in het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Het plaatsgebonden risico (PR) is de berekende kans per jaar dat een persoon overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval bij een risicobron, aangenomen dat hij op die plaats permanent en onbeschermd verblijft.

Het groepsrisico (GR) is de kans dat een groep mensen overlijdt door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het GR moet worden gezien als een maat voor maatschappelijke ontwrichting.

Verder kunnen de veiligheidsrisico's worden verdeeld in risico's veroorzaakt door bedrijvigheid (inrichtingen) en in risico's veroorzaakt vanwege het transport (weg, spoor, water, buisleidingen) van gevaarlijke stoffen. Conform het nationale veiligheidsbeleid en de Visie externe veiligheid van de gemeente De Wolden is onderzoek verricht naar de veiligheidssituatie rondom het plangebied.

4.9.2 Onderzoek en conclusie

Risicovolle inrichtingen

In en in de nabijheid van het plangebied zijn geen risicovolle inrichtingen aanwezig die invloed hebben op het plangebied (bron: risicokaart.nl). Er is wel een tankstation aanwezig (Oosterstraat), maar deze verkoopt geen LPG. In figuur 5 staat een fragment van de risicokaart, het tankstation is hierop echter niet aangegeven.



figuur 5 fragment Risicokaart.nl

Transportroutes gevaarlijke stoffen

Zoals te zien is op het voorgaande fragment van de risicokaart vindt door het plangebied en in de nabijheid daarvan geen ondergronds en bovengronds transport van gevaarlijke stoffen plaats.

4.10 Verkeer en parkeren

Bij het opstellen van ruimtelijke plannen moet rekening worden gehouden met de parkeerbehoefte die ontstaat door een nieuwe ontwikkeling. Daarnaast moet rekening worden gehouden met de extra verkeersgeneratie die ontstaat door een nieuwe ontwikkeling.

4.10.1 Onderzoek en conclusie

Op dit moment is in het plangebied geen sprake van een verkeer of parkeer probleem. Dit plan zal ook geen functies toevoegen die een verkeersaantrekkende werking zullen hebben, het betreft immers de bestaande situatie. Het onderdeel verkeer en parkeren vormt geen belemmering voor het bestemmingsplan.

4.11 Duurzaamheid

Omdat het bestemmingsplan geen nieuwe ontwikkelingen toestaat kan worden geconcludeerd dat duurzaamheid geen belemmering vormt voor het planvoornemen.

Hoofdstuk 5 Planbeschrijving

5.1 Juridisch systeem

In voorgaande hoofdstukken zijn de uitgangspunten voor de ruimtelijke situatie in het plangebied aangegeven. Deze uitgangspunten zijn getoetst aan de milieu- en omgevingsaspecten en het beleid. In dit hoofdstuk worden de bestemmingen en de bijbehorende regels beschreven. Het bestemmingsplan regelt de gebruiks- en bebouwingsbepalingen van de gronden in het plangebied. De juridische regeling is vervat in een verbeelding en bijbehorende regels. Op de verbeelding zijn de verschillende bestemmingen vastgelegd, in de regels (per bestemming) de bouw- en gebruiksmogelijkheden. Het Bro bepaalt dat een bestemmingsplan vergezeld gaat van een toelichting. Deze toelichting heeft echter geen juridische status, maar is wel belangrijk als het gaat om de onderbouwing van hetgeen in het bestemmingsplan is geregeld en om de uitleg daarvan.

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

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 zo veel mogelijk worden voorkomen. Daarnaast wordt aangegeven op welke wijze bepaalde afmetingen dienen te worden gemeten.

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

Hoofdstuk 3 bevat de regels die van toepassing zijn op meerdere bestemmingen, zodat het uit praktische overwegingen de voorkeur verdient deze in een afzonderlijke paragraaf onder te brengen.

In hoofdstuk 4 komt het overgangsrecht en de slotregel aan de orde.

5.2 Regels

5.2.1 Inleidende regels

Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels. Deze regels gelden voor het gehele plangebied en bevatten:

- Begrippen

In dit artikel zijn definities van de in de regels gebruikte begrippen opgenomen. Hiermee is eenduidige interpretatie van deze begrippen vastgelegd.

- Wijze van meten

Dit artikel geeft op een eenduidige manier aan op welke wijze bouwhoogtes, afstanden, dakhellingen en oppervlakten moeten worden gemeten en hoe voorkomende eisen betreffende de maatvoering begrepen moeten worden.

5.2.2 Bestemmingsregels

Hoofdstuk 2 van de regels bevat de juridische vertaling van de in het plangebied voorkomende bestemmingen

De regels zijn onderverdeeld in o.a.:

- Bestemmingsomschrijving: omschrijving van de activiteiten die zijn toegestaan;
- Bouwregels: eisen waaraan de bebouwing moet voldoen (bebouwingshoogte, bebouwingspercentage, etc.);
- Afwijken van de bouwregels: omschrijving van de gevallen waarin het college kan afwijken van de bouwregels;

- Nadere eisen; in enkele bestemmingen zijn nadere eisen opgenomen, waarbij het college nadere eisen kan stellen aan de situering en verschijningsvorm van bebouwing;
- Specifieke gebruiksregels: bepalingen wat onder strijdig gebruik wordt aangemerkt;
- Afwijken van gebruiksregels: omschrijving van de gevallen waarin het college kan afwijken van de gebruiksregels;

5.2.3 Algemene regels

Hoofdstuk 3 bevat de algemene regels. Deze regels gelden voor het gehele plangebied. Dit hoofdstuk is opgebouwd uit:

- Anti-dubbelregel

Deze regel is opgenomen om een ongewenste verdichting van de bebouwing te voorkomen. Deze verdichting kan zich met name voordoen, indien een perceel of een gedeelte daarvan, meer dan één keer betrokken wordt bij de berekening van een maximaal bebouwingspercentage.

- algemene bouwregels

In dit artikel staan regels voor ondergronds bouwen.

- Algemene gebruiksregels

In dit artikel staat beschreven welk gebruik van gronden en bouwwerken in elk geval strijdig zijn met het bestemmingsplan.

- Algemene afwijkingsregels

In dit artikel worden de algemene afwijkingsregels beschreven. Deze regels maken het mogelijk om op ondergeschikte punten van de regels in het bestemmingsplan af te wijken.

- Overige regels

In de overige regels zijn voorschriften opgenomen om te voorzien in een regeling voor prioritering van dubbelbestemmingen, de doorwerking van wettelijke regelingen en een regeling die de aanleg van voldoende parkeren borgt.

5.2.4 Overgangs- en slotregels

In hoofdstuk 4 van de regels staan de overgangs- en slotregels. In de overgangsregels is aangegeven wat de juridische consequenties zijn van bestaande situaties die in strijd zijn met dit bestemmingsplan. In de slotregels wordt aangegeven hoe het bestemmingsplan wordt genoemd.

5.3 Verklaring van de bestemmingen

Kenmerk van de Nederlandse ruimtelijke ordeningsregelgeving is dat er uitgegaan wordt van toelatingsplanologie. Een bestemmingsplan geeft aan welke functies waar zijn toegestaan en welke bebouwing mag worden opgericht. Bij het opstellen van dit bestemmingsplan zijn keuzes gemaakt over welke functies waar worden mogelijk gemaakt en is gekeken welke bebouwing stedenbouwkundig toegestaan kan worden.

Het is noodzakelijk dat het bestemmingsplan een compleet inzicht biedt in de bouw- en gebruiksmogelijkheden binnen het betreffende plangebied. Het bestemmingsplan is het juridische toetsingskader dat bindend is voor de burger en overheid en geeft aan wat de gewenste planologische situatie voor het plangebied is.

Hieronder volgt een toelichting op de in dit bestemmingsplan voorkomende bestemming

Agrarisch

De agrarische gronden die in gebruik zijn ten behoeve van een agrarisch bedrijf hebben de bestemming

'Agrarisch' gekregen. Op deze gronden is bedrijfsbebouwing mogelijk binnen de bouwvlakken.

Bedrijf

Binnen deze bestemming zijn bedrijven toegestaan die staan vermeld in de Staat van bedrijven en behorende tot categorie 1 en 2. Bedrijfswoningen zijn uitsluitend ter plaatse van de aanduiding bedrijfswoning toegestaan. Dit betreft de bedrijven die niet op een bedrijventerein zijn gelegen maar verspreid door Zuidwolde voorkomen.

Bedrijf - Nutsvoorziening

De openbare nutsvoorzieningen die vanwege hun grootte niet onder de bestemming Verkeer of Groen vallen hebben deze bestemming toegekend gekregen.

Bedrijventerrein

Deze bestemming is toegekend aan de gronden die behoren tot het bedrijventerein Zuider-Kerkes. Op de gronden met de bestemming Bedrijventerrein zijn bedrijven tot en met categorie 2 van de in de bijlage opgenomen Staat van bedrijven toegestaan. Daar waar aangeduid zijn zwaardere bedrijven toestaan (tot maximaal milieucategorie 3.2) Bedrijfswoningen zijn ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' toegestaan al dan niet in combinatie met een aan huis verbonden beroep of bedrijf als bedoeld in de Lijst toelaatbare beroepen en vormen van bedrijvigheid bij wonen tot een oppervlakte van niet meer dan 60 m². Tevens is toegestaan detailhandel in volumineuze goederen, waaronder uitsluitend wordt verstaan detailhandel in auto's, internetdetailhandel, zelfstandige kantoren en de opwekking van elektriciteit uit windenergie in de vorm van kleine windturbines.

Bos

De gronden zijn bestemd voor hoog opgaande beplanting.

Centrum

Deze gronden zijn bestemd voor detailhandel, waarbij supermarkten uitsluitend zijn toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'supermarkt', horecabedrijven, kantoren, dienstverlening en woningen. Bedrijfswoningen zijn uitsluitend toegestaan waar deze als zodanig zijn aangeduid.

Detailhandel

De binnen het plangebied aanwezige winkels zijn voorzien van de bestemming 'Detailhandel'. Onder detailhandel vallen geen afhaalzaken en maaltijdbezorgdiensten. Supermarkten zijn niet toegestaan

Groen

De bestemming 'Groen' is toegekend aan gronden die een verschillende uitstraling hebben; het gaat zowel om kleine strookjes groen als om structureel groen. In beginsel zijn overal inritten, paden, speelvoorzieningen, nutsvoorzieningen, parkeerplaatsen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen toegestaan.

Horeca

Binnen deze bestemming zijn horecabedrijven toegestaan die staan vermeld in de Lijst van horecabedrijven en tot en met categorie IV. Horecabedrijven met een hogere categorie zijn specifiek als zodanig bestemd.

Kantoor

Binnen deze bestemming zijn kantoren toegestaan.

Maatschappelijk

De maatschappelijke voorzieningen binnen het plangebied zijn bestemd tot 'Maatschappelijk'. In deze bestemming zijn maatschappelijke voorzieningen met bijbehorende voorzieningen toegestaan. Wat onder 'maatschappelijke voorzieningen' wordt verstaan, is vastgelegd in de begripsbepalingen

Sport

In deze bestemming zijn sport- en speelvoorzieningen met de daarbij behorende terreinen opgenomen. Gemotoriseerde en gemechaniseerde sporten zijn niet toegestaan. Gebouwen, zoals een sportkantine, waarvan een definitie is opgenomen, zijn toegestaan in het bestemmingsvlak dat is voorzien van een bouwvlak. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde mogen zowel binnen als buiten een bouwvlak worden

opgericht. Gedacht kan worden aan lichtmasten. Hiervoor zijn maximale bouwhoogten opgenomen.

Tuin

De gedeelten van de percelen waar geen (bij)gebouwen mogen worden gebouwd, hebben deze bestemming gekregen. Meestal liggen deze gronden tussen de voorgevel van de gebouwen en de openbare weg. Ook kan aan de zijkant van de gebouwen deze bestemming gelegen zijn, om een bepaalde openheid te kunnen houden.

Verkeer

De wegen binnen het bestemmingsplan is bestemd als 'Verkeer'. Binnen deze bestemming zijn geen gebouwen toegestaan. Wel zijn bouwwerken geen gebouwen zijnde toegestaan die noodzakelijk zijn voor de verkeersfunctie, zoals lichtarmaturen bewegwijzering.

Wonen

In de bestemmingsomschrijving is opgenomen dat deze gronden zijn bestemd voor de functie wonen. In de bouwregels wordt onderscheid gemaakt tussen gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Bij gebouwen wordt nader onderscheid gemaakt tussen hoofdgebouwen enerzijds (de woningen) en bijbehorende bouwwerken anderzijds. Onder bijbehorende bouwwerken vallen bijgebouwen en aan- en uitbouwen. Een bijbehorend bouwwerk mag bijvoorbeeld wel worden gebruikt als slaapkamer van het huishouden dat in de woning is gevestigd. Overkappingen zijn hiervan uitgesloten, deze vallen onder de regeling voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde. De bouwpercelen zijn voorzien van een bouwaanduiding 'vrijstaand', 'aaneengebouwd' of 'twee-aaneen'. Hiermee is bepaald dat de woonhuizen vrijstaand, aaneengebouwd of twee-aaneen gerealiseerd dienen te worden. Waar de aanduiding 'gestapeld' is opgenomen zijn appartementen toegestaan. Kortom de regels zijn de juridische basis voor een goede woonkwaliteit en ruimtelijke kwaliteit. Bij het wonen is het toegestaan een aan huis verbonden beroep of bedrijf uit te oefenen. De oppervlakte hiervan mag ten hoogste 60 m² bedragen, met dien verstande dat deze oppervlakte de oppervlakte van het hoofdgebouw niet te boven mag gaan. Zo wordt geborgd dat de woonfunctie de hoofdfunctie blijft. In een bijlage bij de regels wordt inzichtelijk gemaakt welke beroepen en/of bedrijven toelaatbaar zijn.

Hoofdstuk 6 Handhaving

6.1 Algemeen

Het bestemmingsplan wil een sturend instrument zijn voor de ruimtelijke en functioneel inrichting van de kern Zuidwolde. Aan de hand van de in het bestemmingsplan opgenomen regels worden voorgenomen activiteiten getoetst. Middels het stelsel van vergunningverlening worden de voorschriften toegepast. Als blijkt dat zonder of in afwijking van de regels activiteiten plaatsvinden, is handhaving aan de orde, gericht op het ongedaan maken van een overtreding. Handhaving is belangrijk om de sturing die het bestemmingsplan beoogt tot haar recht te laten komen.

Handhaving heeft echter alleen zin wanneer de noodzaak en het nut hiervan kunnen worden aangetoond, een grondige inventarisatie van de feitelijke situatie (grondgebruik en bebouwing) heeft plaatsgevonden en draagvlak onder betrokkenen kan worden verkregen voor het beleid

Hoofdstuk 7 Uitvoerbaarheid

7.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het ontwerp-bestemmingsplan wordt ingevolge artikel 3.1.1 Bro aan diverse overleginstanties verstuurd. Tevens wordt het ontwerp-bestemmingsplan gedurende 6 weken voor een ieder ter inzage gelegd.

7.2 Economische uitvoerbaarheid

Dit bestemmingsplan is een conserverend plan dat op zichzelf geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt. Een exploitatieplan waarin kostenverhaal wordt geregeld is daarom niet noodzakelijk. Het bestemmingsplan heeft geen financiële consequenties voor de gemeente.

Bijlagen toelichting

Bijlage 1 Watertoets

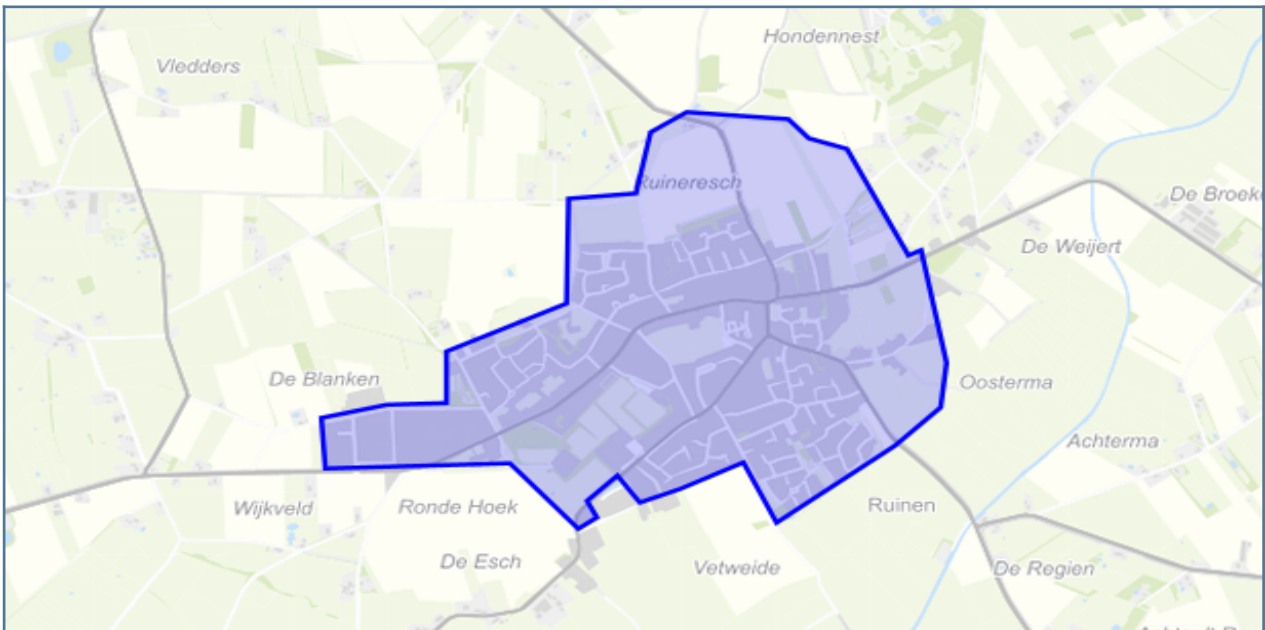
Digitale watertoets

De watertoets helpt u om aan de hand van de locatie van uw ruimtelijke plan en een aantal vragen te toetsen of u de belangen van het Waterschap raakt. Indien dit het geval is krijgt u tekst en uitleg over het vervolg proces.

Op basis van de check is onderstaande nodig

1. Geen belang procedure

Op basis van onderstaande locatie



Vragen en antwoorden uit de check

Gaat het om een plan met uitsluitend een functiewijziging van bestaande bebouwing?	ja
Is er sprake van een uitbreiding van de lozing van huishoudelijk afvalwater in het landelijk gebied groter dan 9 vervuilingseenheden (ve) of in het stedelijk gebied van 30 ve?	nee
Is er in of rondom het plangebied sprake van wateroverlast of grondwateroverlast?	nee

Details

1. Geen belang procedure

Wat moet ik doen?

"WIJ VERZOEKEN U OM IN TE LOGGEN OM DE PROCEDURE AF TE RONDEN. HIERDOOR IS UW PLAN OOK AANGEMELD BIJ HET WATERSCHAP!"

Geachte heer / mevrouw,

U heeft een watertoets uitgevoerd op de website www.dewatertoets.nl. Op basis van deze digitale toets concluderen wij dat met uw plan geen waterschapsbelangen worden geraakt. Het waterschap gaat akkoord met het plan. U kunt direct door met de planvorming van uw plan en wij verzoeken u onderstaande tekst op te nemen in de toelichting van het plan (de waterparagraaf).

Waterparagraaf Geen Waterschapsbelang

Het plan betreft alleen een functieverandering van bestaande bebouwing en heeft geen invloed op de waterhuishouding. Er is geen sprake van (grond) wateroverlast in de omgeving van het plan. Er is geen waterschapsbelang.

Deze conclusie is automatisch getrokken op basis van de ingevoerde gegevens op www.dewatertoets.nl. Het proces van de watertoets is goed doorlopen. Het waterschap Drents Overijsselse Delta gaat akkoord met het plan.

Verklaring

Dit document is een automatisch gegenereerd bestand op basis van de door u ingevulde gegevens in de Digitale Watertoets. U bent akkoord gegaan met de door u ingevulde gegevens en u heeft verklaard alles naar waarheid te hebben ingevuld. "

Waar moet ik op letten?

Eventueel vereiste (water)vergunningen worden niet geregeld met deze Digitale Watertoets en zullen via de daarvoor bedoelde procedures verkregen moeten worden. Wij willen u ook wijzen op de verwerking van afvalwater. Omdat in de meeste gevallen de gemeente bevoegd gezag is, dient u hiervoor contact op te nemen met uw gemeente.

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan:

het bestemmingsplan Ruinen 2023 met identificatienummer NL.IMRO.1690.2023BP2005001-ON01 van de gemeente De Wolden;

1.2 bestemmingsplan:

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

1.3 aan huis verbonden bedrijf:

kleinschalige bedrijvigheid als bedoeld in Lijst toelaatbare beroepen en vormen van bedrijvigheid bij wonen die door zijn beperkte omvang in of bij een woonhuis met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend;

1.4 aan huis verbonden beroep:

een dienstverlenend beroep als bedoeld in Lijst toelaatbare beroepen en vormen van bedrijvigheid bij wonen 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;

1.5 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;

1.6 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;

1.7 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.8 aaneengebouwde woning:

een woning deel uitmakend van in een rij aaneengebouwde woningen;

1.9 aangebouwd bijgebouw:

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

1.10 achtererf:

erf achter de lijn die het hoofdgebouw doorkruist op 1 m achter de voorkant en van daaruit evenwijdig loopt met het aangrenzend openbaar toegankelijk gebied, zonder het hoofdgebouw opnieuw te doorkruisen of in het erf achter het hoofdgebouw te komen;

1.11 agrarisch bedrijf:

een bedrijf dat is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of het houden van dieren;

1.12 archeologisch waardevol terrein:

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

1.13 bebouwing:

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

1.14 bebouwingspercentage:

de bebouwde oppervlakte van een gebouw uitgedrukt in procenten van nader aangegeven gronden;

1.15 bedrijfsgebouw:

een gebouw, dat dient voor de uitoefening van een bedrijf;

1.16 bedrijf

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

1.17 bedrijfsvloeroppervlakte:

de totale vloeroppervlakte van de ruimte binnen een functie die wordt gebruikt voor een bedrijf, een aan huis verbonden beroep of een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit, inclusief opslag- en administratieruimten en dergelijke;

1.18 bedrijfswoning:

een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein noodzakelijk is. De bedrijfswoning is ook een bedrijfsgebouw;

1.19 beperkt kwetsbaar object:

een object waarvoor ingevolge het Besluit externe veiligheid inrichtingen een richtwaarde voor het risico c.q. een risicoafstand is bepaald, waarmee rekening moet worden gehouden;

1.20 bestaand:

- a. het gebruik dat op het tijdstip van inwerkingtreding van de beheersverordening aanwezig is en/of bebouwing die op dat tijdstip aanwezig of in uitvoering is, dan wel kan worden gebouwd krachtens een omgevingsvergunning;
- b. het onder a bedoelde geldt niet voor zover sprake was van strijd met het voorheen geldende bestemmingsplan, de voorheen geldende beheersverordening, daaronder mede begrepen het overgangsrecht van het bestemmingsplan of de beheersverordening of een andere planologische toestemming;

1.21 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.22 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.23 bijbehorend bouwwerk

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegenaan gebouwd op de grond staand gebouw of ander bouwwerk met een dak (waaronder een overkapping die hooguit aan twee zijden tegen gevels aangebouwd en aan minimaal twee zijden open is);

1.24 bijzondere paardenhouderij:

een agrarisch aanverwant bedrijf dat is gericht op het africhten, het opleiden en het trainen van paarden en pony's in eigen beheer;

1.25 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;

1.26 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.27 bouwperceel:

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

1.28 bouwperceelgrens:

de grens van een bouwperceel;

1.29 bouwvlak:

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

1.30 bouwwerk:

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

1.31 cultuurgrond:

grond in gebruik voor akkerbouw en/of veeteelt;

1.32 dak

elke bovenbeëindiging van een gebouw;

1.33 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;

1.34 dienstverlening

het bedrijfsmatig verlenen van diensten waarbij het publiek rechtstreeks te woord wordt gestaan en geholpen, waaronder een belwinkel en internetcafé;

1.35 eerste bouwlaag

de bouwlaag op de begane grond;

1.36 erf:

al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een gebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw en de bestemming deze inrichting niet verbiedt;

1.37 erker:

een plat afgedekte uitbouw aan de gevel van een woning;

1.38 erotisch getinte vermaaksfunctie:

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

1.39 evenement:

een voor publiek toegankelijke verrichting van kunst, ontwikkeling, ontspanning of vermaak, feesten en muziekvoorstellingen daaronder begrepen, waarvoor ingevolge regelgeving een melding moet worden gedaan dan wel vergunning of ontheffing moet worden aangevraagd en verleend;

1.40 gebouw:

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

1.41 grondgebonden agrarische bedrijfsvoering:

een agrarische bedrijfsvoering die hoofdzakelijk niet in gebouwen plaatsvindt, waarbij het gebruik van agrarische gronden noodzakelijk is voor het functioneren van het bedrijf;

1.42 hoofdgebouw:

een of meer panden, of een gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer panden of bouwwerken op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is;

1.43 horecabedrijf en/of -instelling:

een bedrijf of instelling waar bedrijfsmatig dranken en etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt en/of waarin bedrijfsmatig logies wordt verstrekt, een en ander al dan niet in combinatie met een vermaaksfunctie, met uitzondering van een erotisch getinte vermaaksfunctie;

1.44 huishouden:

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

1.45 kampeermiddel:

- a. een tent, een tentwagen, een kampeerauto of een caravan;
- b. enig ander onderkomen of enig ander voertuig of gewezen voertuig of gedeelte daarvan, voor zover

geen bouwwerk zijnde;
een en ander voor zover deze onderkomens of voertuigen geheel of ten dele blijvend zijn bestemd of opgericht, dan wel worden of kunnen worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf;

1.46 kampeerterrein:

een terrein ter beschikking gesteld voor het plaatsen, dan wel geplaatst houden van kampeermiddelen;

1.47 kantoor:

het bedrijfsmatig verlenen van diensten waarbij het publiek niet of slechts in ondergeschikte mate rechtstreeks te woord wordt gestaan en geholpen;

1.48 kleine windturbine:

een installatie c.q. bouwwerk voor het opwekken van elektrisch of thermisch vermogen uit wind:

- a. met een horizontale as en waarvan de rotor een oppervlakte beschrijft van maximaal 115 m² (een maximale wiek van ongeveer 6 m);
- b. met een horizontale as in andere vormen dan twee of drie wieken, waaronder de zogenaamde niet-wiekturbines;
- c. met een verticale as

1.49 kleinschalig kampeerterrein:

een kampeerterrein voor niet meer dan 25 kampeermiddelen gedurende de periode van 15 maart tot en met 31 oktober;

1.50 kleinschalige bedrijfsmatige activiteit:

de in dit plan genoemde bedrijvigheid, die door zijn beperkte omvang in of nabij een woonhuis met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend;

1.51 kwetsbaar object:

een object waarvoor ingevolge het Besluit externe veiligheid inrichtingen een grenswaarde voor het risico c.q. een risicoafstand is bepaald, die in acht moet worden genomen;

1.52 landschappelijke waarden:

de cultuurhistorische en de visuele waarden van het landschap;

1.53 maatschappelijke voorzieningen:

educatieve, (sociaal-)medische, (sociaal-)culturele en levensbeschouwelijke voorzieningen, voorzieningen ten behoeve van sport en sportieve recreatie - met uitzondering van voorzieningen ten behoeve van gemotoriseerde en gemechaniseerde sporten en sporten met dieren - en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, alsook ondergeschikte detailhandel en horeca ten dienste van deze voorzieningen;

1.54 natuurlijke waarden:

de abiotische en biotische waarden van een gebied;

1.55 normaal onderhoud:

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

1.56 omgevingsvergunning:

vergunning voor activiteiten als genoemd in artikel 2.1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo);

1.57 overig bouwwerk:

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

1.58 overkapping:

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, dat hooguit aan twee zijden tegen gevels is aangebouwd en aan minimaal twee zijden open is;

1.59 pand:

de kleinste bij de totstandkoming functioneel en bouwkundig-constructief zelfstandige eenheid die direct en duurzaam met de aarde is verbonden en betreedbaar en afsluitbaar is;

1.60 peil:

- a. indien op het land wordt gebouwd:
1. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst:
 - de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
 2. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst:
 - de hoogte van het terrein ter plaatse van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;
- b. indien in het water wordt gebouwd:
- het Normaal Amsterdams Peil;

1.61 prostitutie:

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

1.62 prostitutiebedrijf:

een voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, prostitutie wordt verricht. Onder een prostitutiebedrijf worden in elk geval verstaan: een erotische massagesalon, een sekstheater, een bordeel of een parenclub, of een naar de aard daarmee gelijk te stellen bedrijf, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.63 restaurant of café-restaurant:

een horecabedrijf dat voornamelijk is gericht op het verstrekken van maaltijden;

1.64 risicogevoelig bouwwerk c.q. object:

een inrichting, waarvoor ofwel op grond van het Besluit externe veiligheid inrichtingen, ofwel op grond van het Vuurwerkbesluit vanwege de verwerking of opslag van verpakt of onverpakt professioneel vuurwerk, al dan niet in samenhang met consumentenvuurwerk, een grenswaarde, richtwaarde voor het risico c.q. een risicoafstand moet worden aangehouden bij het toelaten van kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten;

1.65 seksinrichting:

een voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden. Onder seksinrichting worden in elk geval verstaan: een prostitutiebedrijf, waaronder begrepen een erotische-massagesalon, een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.66 stacaravan:

een caravan, die als een bouwwerk dient te worden aangemerkt;

1.67 twee-aaneenwoning:

een woning van het type twee-aaneengebouwd;

1.68 uitbouw

een bijbehorend bouwwerk dat als vergroting van een bestaande 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;

1.69 verblijfsrecreatie:

een verblijf dat plaatsvindt in het kader van de weekendrecreatie en/of het vakantieverblijf;

1.70 voorerf

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

1.71 voorgevel:

de naar de weg, eventueel voetpad, vanwaar het gebouw hoofdzakelijk toegankelijk is, gekeerde gevel, indien een perceel met meerdere zijnde aan de weg grenst, geldt de als zodanig door burgemeester en wethouders aan te wijzen gevel;

1.72 voorgevelrooilijn:

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

1.73 woning:

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

1.74 woonhuis:

een gebouw, hetzij vrijstaand, hetzij aaneen gebouwd, dat slechts één woning omvat;

1.75 zijerf:

gedeelte van het erf dat aan de zijkant van het gebouw is gelegen.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten

2.1 de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.2 de goothoogte van een bouwwerk:

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

2.3 de inhoud van een bouwwerk:

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

2.4 de bouwhoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een overig bouwwerk met uitzondering van ondergeschikte bouwwerken zoals schoorstenen, antennes, ventilatiekappen, liftkokers, lichtkoepels en daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

2.5 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. Overstekken van daken, dieper dan 40 cm, worden meegerekend bij de oppervlakte van bouwwerken;

2.6 de afstand tot de (bouw)perceelgrens:

vanaf enig punt van een bouwwerk tot de (bouw)perceelgrens;

2.7 de bouwhoogte van een windturbine:

vanaf het peil tot aan het middelpunt van de (wieken)as van de windturbine.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. cultuurgrond;
- b. de uitoefening van het agrarisch bedrijf met een in hoofdzaak grondgebonden agrarische bedrijfsvoering, ter plaatse van de aanduiding 'agrarisch bedrijf';
- c. het wonen ten behoeve van de agrarische bedrijfsvoering, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'agrarisch bedrijf';

met daaraan ondergeschikt:

- d. het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de landschappelijke, cultuurhistorische en natuurlijke waarden van de gronden;
- e. ondergeschikte nutsvoorzieningen;

met de daarbij behorende:

- f. infrastructurele voorzieningen;
- g. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- h. sloten, beken en daarmee gelijk te stellen waterlopen;
- i. tuinen en erven;
- j. bedrijfsgebouwen, waaronder ook de bedrijfswoning;
- k. bijbehorende bouwwerken (aan-/uitbouwen en bijgebouwen) bij de bedrijfswoning;
- l. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen en overkappingen

Voor het bouwen van gebouwen en overkappingen anders dan ten behoeve van ondergeschikte nutsvoorzieningen gelden de volgende regels:

- a. de gebouwen en overkappingen zullen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. per bouwvlak mogen uitsluitend gebouwen en overkappingen ten behoeve van één agrarisch bedrijf worden gebouwd;
- c. er is maximaal 1 bedrijfswoning per bedrijf toegestaan;
- d. de afstand van gebouwen en overkappingen tot de zijdelingse perceelgrens zal ten minste 5 m bedragen;
- e. er zullen geen torensilo's en tunnelkassen worden gebouwd, anders dan bestaande torensilo's;
- f. de maatvoering van een gebouw en een overkapping zal voldoen aan de eisen die in het volgende bouwschema zijn gesteld:

functie van een bouwwerk	maximale oppervlakte in m ²		goothoogte in m	dakhelling in °		hoogte in m
	per bouwwerk	gezamenlijk	max.	min.	max.	max.
bedrijfsgebouw en overkappingen	-	-	5,5	15	60	12
bedrijfswoning	150 [#]	-	4	20	60	-
bijbehorende bouwwerken bij de bedrijfswoning	-	100 [#]	3		60	-
torensilo	bestaand	-	-	-	-	bestaand

[#] dan wel niet meer dan de bestaande oppervlakte indien deze meer bedraagt

3.2.2 *Nutsvoorzieningen*

Voor gebouwen en bouwwerken ten behoeve van ondergeschikte nutsvoorzieningen geldt dat de inhoud, oppervlakte en (bouw)hoogte niet meer dan de bestaande maatvoering mag bedragen.

3.2.3 *Bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde*

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

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt ten hoogste 2 m;
- b. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, zal ten hoogste 5 m bedragen.

3.3 **Nadere eisen**

Burgemeester en wethouders kunnen met het oog op het voorkomen van een onevenredige aantasting van:

- het bebouwingsbeeld;
 - de woonsituatie;
 - de verkeersveiligheid;
 - de sociale veiligheid;
 - de milieusituatie;
 - de gebruiksmogelijkheden van omliggende gronden;
 - de landschappelijke, natuurlijke en cultuurhistorische waarden;
- nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing.

3.4 **Afwijken van de bouwregels**

Het bevoegd gezag kan, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

- het bebouwingsbeeld;
- de woonsituatie;
- de verkeersveiligheid;
- de sociale veiligheid;
- de milieusituatie;
- de gebruiksmogelijkheden van omliggende gronden;
- de landschappelijke, natuurlijke en cultuurhistorische waarden;

bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. lid 3.2.1 sub d en toestaan dat de afstand van gebouwen tot de zijdelingse perceelsgrens wordt verkleind;
- b. lid 3.2.1 sub f en toestaan dat de dakhelling van gebouwen voor maximaal 50% van het dakoppervlak wordt verlaagd tot 0°.

3.5 **Specifieke gebruiksregels**

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

- a. het gebruik van de gronden als stort- of opslagplaats van al dan niet aan het gebruik onttrokken voorwerpen, stoffen en materialen, behoudens opslag die geschiedt in het kader van de normale bedrijfsvoering;
- b. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor detailhandel;
- c. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor andere dan agrarische bedrijfsdoeleinden.

3.6 **Afwijken van de gebruiksregels**

Het bevoegd gezag kan, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

- het bebouwingsbeeld;
- de woonsituatie;

- de verkeersveiligheid;
- de sociale veiligheid;
- de milieusituatie;
- de gebruiksmogelijkheden van omliggende gronden;
- de landschappelijke, natuurlijke en cultuurhistorische waarden;

bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.5:

- a. en toestaan dat gronden als kleinschalig kampeerterrein worden gebruikt;
- b. en toestaan dat bouwwerken worden gebruikt voor logiesverstrekking, mits:
 1. de logiesverstrekking plaatsvindt binnen bestaande bebouwing;
 2. in een bijgebouw uitsluitend slaappleatsen met sanitaire voorzieningen worden gerealiseerd. Hieraan gekoppeld moet in het bijbehorende hoofdgebouw een ontbijtruimte, en mag een eventuele woonkamer worden gerealiseerd;
 3. indien een bijgebouw gebruikt wordt ten behoeve van de logiesverstrekking, dit bijgebouw zich in de directe nabijheid bevindt van en een duidelijk relatie heeft met het hoofdgebouw;
 4. indien een bijgebouw gebruikt wordt ten behoeve van de logiesverstrekking, de uiterlijke kenmerken van dit bijgebouw behouden blijven. Er mogen geen uiterlijke kenmerken van een woning worden toegevoegd;
 5. er maximaal drie slaapkamers worden gerealiseerd;
 6. er geen keukenblok in de kamers wordt gemaakt;
 7. het parkeren op eigen erf plaatsvindt;
 8. geen extra inrit wordt aangelegd in verband met de vestiging;
 9. vestiging plaatsvindt aan een verkeersontsluiting van voldoende omvang;
 10. vestiging geen onevenredige afbreuk doet aan de milieusituatie van agrarische bedrijven in de directe omgeving;

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

3.7.1 Vergunningplicht

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanleggen of verharden van voet-, fiets- en/of ruitpaden of parkeergelegenheden alsmede het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen groter dan 100 m², met uitzondering van:
 1. het aanleggen en verharden van wegen ter directe ontsluiting van agrarische bouwpercelen;
 2. het aanbrengen van kuilvoerplaten en sleufsilos in een directe ruimtelijke relatie met een agrarisch bouwperceel
 3. het aanleggen van koe- en kavelpaden;
- b. het vellen, rooien, zaaien en aanplanten van bomen en andere houtopstanden.

3.7.2 Uitzondering vergunningplicht

Het in 3.7.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- a. het normale onderhoud betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

3.7.3 Voorwaarden

De in 3.7.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend, mits:

- a. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de landschappelijke, de natuurlijke, de geomorfologische, cultuurhistorische en de archeologische waarden;
- b. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de waterhuishouding van het gebied en de omliggende percelen, c.q. de gebruiksmogelijkheden daarvan.

Artikel 4 Bedrijf

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven, welke zijn genoemd in bijlage 1 onder de categorieën 1 en 2, dan wel bedrijven die naar de aard en de invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met of van minder invloed zijn dan de hier bedoelde bedrijven;
 - b. uitsluitend bedrijven tot en met categorie 1 van de in de bijlage opgenomen Staat van bedrijven, ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 1';
 - c. uitsluitend bedrijven tot en met categorie 2 van de in de bijlage opgenomen Staat van bedrijven, ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 2';
 - d. uitsluitend bedrijven tot en met categorie 3.1 van de in de bijlage opgenomen Staat van bedrijven, ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.1';
 - e. een verkooppunt voor motorbrandstoffen zonder lpg, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen'
 - f. een bedrijfswoning, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding bedrijfswoning, al dan niet in combinatie met een aan huis verbonden beroep of bedrijf als bedoeld in de Lijst toelaatbare beroepen en vormen van bedrijvigheid bij wonen tot een oppervlakte van niet meer dan 60 m²;
 - g. productiegebonden detailhandel;
 - h. nutsvoorzieningen;
 - i. waterhuishoudkundige voorzieningen;
 - j. parkeervoorzieningen;
- met de daarbij behorende:
- k. wegen en paden;
 - l. groenvoorzieningen en water;
 - m. tuinen, erven en terreinen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen dienen binnen een bouwvlak te worden gebouwd;
- b. per bouwperceel mogen uitsluitend gebouwen ten behoeve van één bedrijf worden gebouwd;
- c. de goothoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m)' is aangegeven;
- d. de bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m) is aangegeven bouwhoogte bedragen;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'verkooppunt voor motorbrandstoffen' geldt dat:
 1. er per verkooppunt niet meer dan één gebouw mag worden gebouwd;
 2. de oppervlakte van een gebouw niet meer dan 6 m² mag bedragen;
 3. de bouwhoogte van een gebouw niet meer dan 2,5 m mag bedragen;
- f. de dakhelling van de bedrijfswoning mag niet minder dan 30^o en meer dan 60^o bedragen;
- g. de oppervlakte van een bedrijfswoning mag niet meer dan 150 m² bedragen, dan wel de bestaande oppervlakte indien deze meer bedraagt, in welk geval dit het maximum is.

4.2.2 Bijbehorende bouwwerken, geen overkapping zijnde bij bedrijfswoningen

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken geen overkapping zijnde bij bedrijfswoningen gelden de volgende regels:

- a. de bijbehorende bouwwerken dienen minimaal 1 m achter (het verlengde van) de voorgevel van de bedrijfswoning te worden gebouwd;
- b. de gezamenlijke oppervlakte van al dan niet vergunningplichtige bijbehorende bouwwerken mag niet meer dan 100 m² bedragen, dan wel de bestaande oppervlakte indien deze meer bedraagt, met een maximum van 200 m²;

- c. de goothoogte mag niet meer dan 3 m bedragen, met dien verstande dat de goothoogte voor aangebouwde bouwwerken mag worden verhoogd tot niet meer dan 0,25 m boven de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw;
- d. indien een bijbehorend bouwwerk van een kap wordt voorzien, bedraagt de dakhelling van het bijbehorende bouwwerk niet minder dan 30^o en niet meer dan 60^o.

4.2.3 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen 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 m bedragen;
- c. in afwijking van het bepaalde onder b geldt voor een overkapping dat:
 - 1. de bouwhoogte niet meer dan 3,25 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 0 m mag bedragen;
 - 4. de oppervlakte niet meer dan 30 m² mag bedragen. .

4.3 **Specifieke gebruiksregels**

Tot een gebruik in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval gerekend:

- a. gebruik van gronden en opstallen voor geluidzoneringsplichtige inrichtingen, risicovolle en vuurwerkbedrijven.
- b. gebruik van gronden en opstallen voor geluidzonerings- en m.e.r.-plichtige inrichtingen.

4.4 **Afwijken van de gebruiksregels**

Mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, kan een omgevingsvergunning worden verleend om af te wijken van:

- a. het bepaalde in lid 4.1 sub a in die zin dat tevens bedrijven mogen worden gevestigd die naar de aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met bedrijven die zijn genoemd in bijlage 1 onder categorieën 1 en 2, mits:
 - 1. het gaat om bedrijven die niet zijn genoemd in bijlage 1 en qua milieubelasting gelijkwaardig zijn aan de bedrijven die wel worden genoemd in bijlage 1 onder een hogere categorie dan 2, maar in een individueel geval een lagere milieubelasting hebben;
 - 2. het geen geluidzoneringsplichtige inrichtingen, risicovolle inrichtingen en/of vuurwerkbedrijven betreft.

Artikel 5 Bedrijf - Nutsvoorzieningen

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf - Nutsvoorzieningen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. voorzieningen ten dienste van het openbare nut, met uitzondering van gasdrukregelstations; met daarbij behorende:
- b. gebouwen;
- c. bouwwerken;
- d. erven, paden, verhardingen en groenvoorzieningen.

5.2 Bouwregels

Voor het bouwen van gebouwen en bouwwerken voor nutsvoorzieningen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen dienen binnen een bouwvlak te worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 3 m, dan wel niet meer dan de bestaande bouwhoogte indien deze meer bedraagt;
- c. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal ten hoogste 2,5 m bedragen.

5.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen met het oog op het voorkomen van een onevenredige aantasting van:

- a. het bebouwingsbeeld;
 - b. de woonsituatie;
 - c. de verkeersveiligheid;
 - d. de sociale veiligheid;
 - e. de milieusituatie;
 - f. de gebruiksmogelijkheden van omliggende gronden;
 - g. de landschappelijke, natuurlijke en cultuurhistorische waarden;
- nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing.

Artikel 6 Bedrijventerrein

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijventerrein' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven tot en met categorie 2 van de in de bijlage opgenomen Staat van bedrijven;
- b. bedrijven tot en met categorie 3.1 van de in de bijlage opgenomen Staat van bedrijven, ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.1';
- c. bedrijven tot en met categorie 3.2 van de in de bijlage opgenomen Staat van bedrijven, ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.2'
- d. bedrijfswoningen, ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning'; al dan niet in combinatie met een aan huis verbonden beroep of bedrijf als bedoeld in de Lijst toelaatbare beroepen en vormen van bedrijvigheid bij wonen tot een oppervlakte van niet meer dan 60 m²;
- e. gebouwen, een bedrijfswoning en bijbehorende bouwwerken daar niet onder begrepen, tenzij anders in dit plan is geregeld;
- f. detailhandel in volumineuze goederen, waaronder uitsluitend wordt verstaan detailhandel in auto's;
- g. internetdetailhandel;
- h. zelfstandige kantoren;
- i. de opwekking van elektriciteit uit windenergie in de vorm van kleine windturbines.
- j. tuinen, erven en terreinen;
- k. paden en wegen;
- l. nutsvoorzieningen;
- m. groenvoorzieningen;
- n. waterlopen en waterpartijen, waaronder begrepen voorzieningen ten behoeve van het vasthouden, bergen, aan- en afvoeren van water;
- o. inritten en parkeervoorzieningen;
- p. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen dienen binnen het bouwvlak gebouwd te worden;
- b. het bebouwingspercentage van een bouwperceel mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage' is aangegeven;
- c. de bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijventerrein 2' mag afstand tot de zijdelingse perceelgrens niet minder dan 3 m bedragen. De afstand mag niet minder dan 5 m bedragen indien de gronden grenzen aan groenvoorzieningen;
- e. de gezamenlijke oppervlakte van de bedrijfsgebouwen per bouwperceel met de aanduiding 'bedrijfswoning' bedraagt ten minste 200 m²;

6.2.2 Bedrijfswoningen

Voor het bouwen van bedrijfswoning gelden de volgende regels:

- a. een bedrijfswoning is uitsluitend toegestaan:
 1. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning', of
 2. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijventerrein 1':
 - op een bouwperceel met een oppervlakte van ten minste 1.000 m², met dien verstande dat per bedrijf) niet meer dan één bedrijfswoning mag worden opgericht;
 - de goothoogte van een bedrijfswoning niet meer dan 5,5 m mag bedragen;
 3. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijventerrein 2':
 - op een bouwperceel met een oppervlakte van ten minste 1.000 m², met dien verstande dat per bedrijf) niet meer dan één bedrijfswoning mag worden opgericht waarvan de inhoud niet

- meer dan 600 m³ mag bedragen;
 - de goothoogte van een vrijstaande bedrijfswoning mag niet meer dan 5,5 m bedragen. Voor een niet-vrijstaande bedrijfswoning geldt de goothoogte zoals aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)';
- b. de goothoogte bedraagt niet meer dan 5,5 m. Voor een niet-vrijstaande bedrijfswoning is de maximum ;
 - c. goothoogte gelijk aan de bouwhoogte, zoals ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven.
 - d. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 10 m;
 - e. de dakhelling bedraagt tenminste 25°;
 - f. de oppervlakte bedraagt niet meer dan 150 m²;
 - g. de afstand tot de bedrijfsbebouwing mag niet meer dan 10 m bedragen.

6.2.3 *Bijgebouwen, aan- en uitbouwen bij bedrijfswoningen*

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

- a. de gezamenlijke oppervlakte mag niet meer dan 100 m² bedragen;
- b. de goothoogte van een bijgebouw, aan- en uitbouw mag niet meer dan 3,25 m bedragen.

6.2.4 *Bouwwerken, geen gebouw zijnde*

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

- a. de bouwhoogte bedraagt ten hoogste 4 m;
- b. de bouwhoogten van erfafscheidingen bedraagt ten hoogste 2,50 m;
- c. overkappingen mogen niet binnen 3 meter uit de erfgrans worden gebouwd, tenzij het een carport betreft danwel - indien de afstand in de bestaande situatie reeds minder bedraagt - die bestaande afstand;
- d. voor lichtmasten en hijskranen geldt een bouwhoogte van ten hoogste 10 m.

6.3 **Nadere eisen**

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing ten behoeve van:

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

6.4 **Afwijken van de bouwregels**

6.4.1 *Afwijkingsbevoegdheid*

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. 6.2.1 onder d en toestaan dat gebouwen op een afstand van minder dan 3 m tot de zijdelingse perceelgrens worden gebouwd; ;
- b. 6.2.2 en toestaan dat bedrijfswoningen buiten de aanduiding 'bedrijfswoning' worden gebouwd, met dien verstande dat:
 - 1. de geluidsbelasting op de gevel niet meer bedraagt dan 48 dB dan wel een verleende hogere grenswaarde;
 - 2. aanwezige bedrijvigheid niet in hun bedrijfsvoering wordt geschaad.

6.4.2 *Toetsingscriteria*

Een in 6.4 genoemde afwijking kan slechts worden verleend indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;

- b. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- c. de brandveiligheid;
- d. de parkeergelegenheid op eigen terrein.

6.5 Specifieke gebruiksregels

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

- a. het gebruiken of laten gebruiken van gronden voor inrichtingen als bedoeld in de Wet geluidhinder (Wgh) en/of risicovolle inrichtingen en/of vuurwerkbedrijven;
- b. detailhandelsactiviteiten anders dan:
 - 1. productiegebonden detailhandel, waarbij de detailhandelsfunctie ondergeschikt is aan de productiefunctie;
 - 2. detailhandel in volumineuze goederen, waaronder uitsluitend wordt verstaan detailhandel in auto's;
 - 3. internetdetailhandel, met dien verstande dat hierbij geen uitstalling ten verkoop/showroom is toegestaan;
- c. het uitgeven van bouwpercelen groter dan 2.500 m²;
- d. de bewoning van bedrijfsruimten, niet zijnde bedrijfswoningen;
- e. de buitenopslag van goederen op gronden gelegen vóór de naar de bestemming 'Verkeer', dan wel een ontsluitingsweg zonder verkeerbepemming, gekeerde zijde van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan

6.6 Afwijken van de gebruiksregels

Middels een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in:

- a. 6.1 en worden toegestaan dat tevens bedrijven worden gevestigd die weliswaar niet zijn genoemd, dan wel moeilijk inschaalbaar zijn in de krachtens dit artikel toelaatbare categorieën van de Staat van Bedrijfsactiviteiten of behoren tot een categorie anders dan de in artikel 6.1 genoemde, doch naar de aard en de invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen bedrijvigheid niet bezwaarlijker zijn te achten dan de wel genoemde inrichtingen in de voornoemde categorieën, mits het geen inrichtingen als bedoeld in de Wet geluidhinder en/of Bevi-inrichtingen en/of vuurwerkbedrijven betreft;
- b. 6.5 sub c en worden toegestaan dat bouwpercelen met een maximale oppervlakte van 5.000 m² worden uitgegeven.

6.6.1 Afwegingskader

Een in 6.6 genoemde afwijking 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.

Artikel 7 Bos

Er zit op de verbeelding van de BHV een vreemd bouwvlak op het meest westelijk bestemmingsvlak Bos

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bos' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. (hoog)opgaande beplantingen;
 - b. groenvoorzieningen;
- met daaraan ondergeschikt:
- c. het recreatief medegebruik en het educatief medegebruik;
- met de daarbij behorende:
- d. bestaande infrastructurele voorzieningen;
 - e. nutsvoorzieningen;
 - f. waterhuishoudkundige voorzieningen;
 - g. sloten, beken en daarmee gelijk te stellen waterlopen.

7.2 Bouwregels

- a. Overkappingen zijn niet toegestaan;
- b. Op of in deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 4 m.

7.3 Specifieke gebruiksregels

Onder strijdig gebruik met deze bestemming wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijving, waaronder in elk geval wordt begrepen het opslaan van mest en/of andere landbouwproducten.

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

7.4.1 Vergunningplicht

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanbrengen van oppervlakteverhardingen met een oppervlakte van meer dan 100 m²;
- b. het aanleggen van fiets-, voet- en/of ruitpaden;
- c. het aanleggen van voorzieningen ten behoeve van het recreatief en/of educatief medegebruik;
- d. het ontgronden (voorzover niet geregeld bij of krachtens de Ontgrondingenwet), afgraven, ophogen en/of egaliseren van de gronden;
- e. het aanleggen van ondergrondse of bovengrondse energie-, transport- en/of communicatieleidingen;
- f. het verharderen van perceel-, kavelontsluitings- en/of onderhoudswegen.

7.4.2 Uitzondering vergunningplicht

Het in 7.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- a. normale onderhouds- of exploitatiewerkzaamheden betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn dan wel krachtens een verleende vergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan.

7.4.3 Voorwaarden

De in 7.4.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend, mits:

- a. de landschappelijke waarden, dan wel de afscherpende functie van deze gronden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van die waarden of

functie niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad.

Artikel 8 Centrum

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Centrum' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. detailhandel, waarbij supermarkten uitsluitend zijn toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'supermarkt';
- b. horecabedrijven, categorie I t/m categorie IV van de Lijst van horecabedrijven, tenzij bestaande horeca een hogere categorie betreft, in dat geval telt dat als maximum
- c. kantoren;
- d. dienstverlening
- e. woningen, in combinatie met een aan huis verbonden beroep of bedrijf als bedoeld in bijlage Lijst toelaatbare beroepen en vormen van bedrijvigheid bij wonen tot een oppervlakte van niet meer dan 100 m² of een maximum van 40% van het bruto vloeroppervlak van de woning ;
- f. een bedrijfswoning, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding bedrijfswoning, al dan niet in combinatie met een aan huis verbonden beroep of bedrijf als bedoeld in de Lijst toelaatbare beroepen en vormen van bedrijvigheid bij wonen tot een oppervlakte van niet meer dan 60 m²;
- g. de instandhouding van de karakteristieke hoofdvorm van de gebouwen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek';
- h. nutsvoorzieningen;
met de daarbij behorende:
 - i. wegen en paden;
 - j. groenvoorzieningen en water;
 - k. tuinen, erven en terreinen.

8.2 Bouwregels

8.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen geen woningen zijnde gelden de volgende regels:

- a. gebouwen dienen binnen een bouwvlak te worden gebouwd;
- b. de goothoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m)' is aangegeven;
- c. de bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven;
- d. de dakhelling mag ter plaatse van aanduiding 'minimum dakhelling (graden)' niet minder bedragen dan aangegeven;
- e. de dakhelling mag ter plaatse van aanduiding 'maximum dakhelling (graden)' niet meer bedragen dan aangegeven.
- f. de oppervlakte van een bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 150 m³;
- g. het totale bruto vloeroppervlakte van de in lid 8.1 toegestane functies op de begane grond als bedoeld in 3.1 sub a tot met d alsmede maatschappelijke voorzieningen bedraagt maximaal de ter plaatse van de aanduiding 'maximum vloeroppervlakte; bvo (m²)' opgenomen oppervlakte.

8.2.2 Woningen

- a. per bouwperceel is maximaal 1 woning toegestaan, die binnen het bouwvlak moet worden gebouwd;
- b. in aanvulling op het bepaalde onder a zijn woningen toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'wonen', waarbij geldt dat:
 1. ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand' is uitsluitend een vrijstaande woning toegestaan;
 2. ter plaatse van de aanduiding 'twee-aaneen': zijn uitsluitend tweeaaneengebouwde woningen toegestaan;
 3. ter plaatse van de aanduiding 'aaneengebouwd': zijn uitsluitend aaneengebouwde woningen toegestaan;
 4. ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' zijn uitsluitend gestapelde woningen toegestaan;
 5. ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' mag het aantal woningen niet

- meer bedragen dan aangegeven;
- c. de dakhelling van een woning mag niet minder bedragen dan 30° en niet meer dan 60°;
 - d. de goothoogte van een woning mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m)' is aangegeven;
 - e. de bouwhoogte van een woning mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven.

8.2.3 *Bijbehorende bouwwerken bij woningen*

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken bij woningen, gelden de volgende regels:

- a. Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken, bij vrijstaande, tweeaaneengebouwde en aaneengebouwde woningen gelden de volgende regels:
 1. bijbehorende bouwwerken dienen in het erfbebouwingsgebied te worden gebouwd;
 2. de afstand tot de zijdelingse perceelgrens mag niet minder dan 1 m bedragen, tenzij in de perceelgrens wordt gebouwd;
 3. de gezamenlijke oppervlakte bij woonhuizen van al dan niet met vergunning gebouwde bijbehorende bouwwerken dient te voldoen aan de volgende regels:
 - in het geval het erfbebouwingsgebied kleiner of gelijk is aan 100 m²: 60% van de oppervlakte van het erfbebouwingsgebied;
 - in het geval het erfbebouwingsgebied groter is dan 100 m² en kleiner of gelijk is aan 300 m²: 60 m² vermeerderd met 40% van dat deel van de oppervlakte van het erfbebouwingsgebied dat groter is dan 100 m²;
 - in het geval het erfbebouwingsgebied groter is dan 300 m² en kleiner of gelijk is aan 900 m²: 140 m² vermeerderd met 10% van dat deel van de oppervlakte van het erfbebouwingsgebied dat groter is dan 300 m²;
 - in het geval het erfbebouwingsgebied groter is dan 900 m²: 200 m²;
 4. de goothoogte mag niet meer dan 3 m bedragen met dien verstande dat de goothoogte voor aangebouwde bouwwerken mag worden verhoogd tot niet meer dan 0,25 m boven de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw.
- b. Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken bij gestapelde woningen gelden de volgende regels:
 1. de gezamenlijke oppervlakte van al dan niet met vergunning gebouwde bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan 100 m²;
 2. de goothoogte mag niet meer dan 3 m bedragen met dien verstande dat de goothoogte voor aangebouwde bouwwerken mag worden verhoogd tot niet meer dan 0,25 m boven de vloer van de eerste verdieping van het woongebouw.

8.2.4 *Bijbehorende bouwwerken bij bedrijfswoningen*

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken bij bedrijfswoningen gelden de volgende regels:

- a. bijbehorende bouwwerken dienen in het erfbebouwingsgebied te worden gebouwd;
- b. de gezamenlijke oppervlakte van al dan niet met vergunning gebouwde bijbehorende bouwwerken mag niet meer dan 100 m² bedragen;
- c. de goothoogte mag niet meer dan 3 m bedragen met dien verstande dat de goothoogte voor aangebouwde bouwwerken mag worden verhoogd tot niet meer dan 0,25 m boven de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw.

8.2.5 *Bijbehorende bouwwerken bij gebouwen, geen woningen zijnde*

Voor het bouwen van nieuwe en de vergroting van bestaande bijbehorende bouwwerken bij hoofdgebouwen, geen woningen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de gezamenlijke oppervlakte van al dan niet met vergunning gebouwde bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan 50 m²;
- b. de goothoogte mag niet meer dan 3 m bedragen met dien verstande dat de goothoogte voor aangebouwde bouwwerken mag worden verhoogd tot niet meer dan 0,25 m boven de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw;
- c. op een bouwperceel met de aanduiding 'bijgebouwen' mogen uitsluitend ter plaatse van die aanduiding aan- en uitbouwen en bijgebouwen worden gebouwd.

8.2.6 *Karakteristiek*

Voor het bouwen ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' gelden de volgende regels:

- a. in afwijking van vorenstaande geldt ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' dat de bestaande hoofdvorm van de gebouwen, bepaald door de oppervlakte van het grondvlak, gevelbreedte, goot- en bouwhoogte, dakhelling en nokrichting, gehandhaafd dient te worden, met dien verstande dat een afwijking van de goot- en/of nokhoogte van ten hoogste 5% is toegestaan.
- b. het gebouw mag worden uitgebreid in de diepte met ten hoogste 20% van de oppervlakte van het bestaande gebouw, mits de hoofdvorm van het karakteristieke gebouw niet wordt aangetast.

8.2.7 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt

- 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 m bedragen;
- c. in aanvulling op en in afwijking van het bepaalde onder b geldt voor een overkapping dat:
 1. de bouwhoogte niet meer dan 3,25 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 0 m mag bedragen;
 4. de oppervlakte niet meer dan 30 m² mag bedragen.

8.3 **Afwijken van de bouwregels**

Het bevoegd gezag kan, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

- het bebouwingsbeeld;
- de woonsituatie;
- de verkeersveiligheid;
- de sociale veiligheid;
- de milieusituatie;
- de gebruiksmogelijkheden van omliggende gronden;
- de landschappelijke, natuurlijke en cultuurhistorische waarden;

bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. lid 8.2.1 en lid 8.2.2 in die zin dat de goothoogte van gebouwen met een 'maximum goothoogte' van niet meer dan 4 m wordt vergroot tot niet meer dan 6 m;
- b. lid 8.2.1 en lid 8.2.2 in die zin dat de goothoogte van gebouwen met een goothoogte van niet meer dan 7 m wordt vergroot tot niet meer dan 9 m.
- c. lid 8.2.2 in die zin dat een woning wordt gebouwd met een lessenaarsdak en dat de goothoogte aan één zijde wordt verhoogd tot de maximaal toegestane bouwhoogte;
- d. lid 8.2.3 en 8.2.4 in die zin dat een grotere oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken is toegestaan, waarbij:
 1. indien reeds een oppervlakte van 200 m² aanwezig is, per bouwperceel eenmalig vervangende (ver)bouw plaatsvindt tot een maximumoppervlakte van 50% van het oppervlak dat de 200 m² te boven gaat;
 2. indien reeds een oppervlakte van 500 m² en niet minder dan 500 m² aanwezig is, per bouwperceel eenmalig vervangende (ver)bouw plaatsvindt tot een maximumoppervlakte van 20% van het oppervlak dat de 500 m² te boven gaat, maar dit uitsluitend in combinatie met het vermelde onder 1.

8.4 **Specifieke gebruiksregels**

- a. Binnen het bouwvlak waarin de aanduiding 'specifieke vorm van centrum - entree' is opgenomen geldt dat uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van centrum - entree', de ingang van de supermarkt is toegestaan.
- b. Binnen het bouwvlak waarin de aanduiding 'specifieke vorm van centrum - laden en lossen' is opgenomen geldt dat uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van centrum - laden

en lossen', het laden en lossen ten behoeve van de supermarkt is toegegaan, waarbij het laden en lossen in pandig moet plaatsvinden.

- c. Ter plaatse van de aanduiding 'wonen uitgesloten' is geen woning toegestaan.

8.5 Afwijken van de gebruiksregels

Mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, kan een omgevingsvergunning worden verleend om af te wijken van:

- a. het bepaalde in lid 8.1 in die zin dat tevens horecabedrijven worden gevestigd die in bijlage 3 zijn genoemd in een hogere categorie dan de in lid 8.1 toegestane categorie, mits
1. het horecabedrijf in een individueel geval gelijkwaardig is aan de toegestane categorie;
 2. het gaat om horecabedrijven die passend zijn binnen een dorpscentrum en van beperkte omvang zijn.

8.6 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

- a. Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk gebouwen of delen daarvan te slopen, ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek';
- b. Het sub a vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden, die:
1. het normale onderhoud betreffen;
 2. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit bestemmingsplan;
- c. De onder a genoemde vergunning kan slechts worden verleend indien de karakteristieke hoofdvorm niet langer aanwezig is en niet zonder ingrijpende wijzigingen aan het pand kan worden hersteld, de karakteristieke hoofdvorm in redelijkheid niet is te handhaven, en/of het delen van het pand betreft, die op zichzelf niet als karakteristiek zijn aan te merken en door sloop daarvan geen onevenredige aantasting van de karakteristieke hoofdvorm wordt veroorzaakt.

Artikel 9 Detailhandel

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Detailhandel' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. detailhandel;
 - b. een bedrijfswoning, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding bedrijfswoning, al dan niet in combinatie met een aan huis verbonden beroep of bedrijf als bedoeld in de Lijst toelaatbare beroepen en vormen van bedrijvigheid bij wonen tot een oppervlakte van niet meer dan 60 m²;
 - c. de instandhouding van de karakteristieke hoofdvorm van de gebouwen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek';
 - d. nutsvoorzieningen;
 - e. waterhuishoudkundige voorzieningen;
 - f. parkeervoorzieningen;
- met de daarbij behorende:
- g. wegen en paden;
 - h. groenvoorzieningen en water;
 - i. tuinen, erven en terreinen.

9.2 Bouwregels

9.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen geen woningen zijnde gelden de volgende regels:

- a. gebouwen dienen binnen een bouwvlak te worden gebouwd;
- b. de goothoogte mag niet meer dan de ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte' aangegeven hoogte bedragen;
- c. de bouwhoogte mag niet meer dan de ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte' aangegeven hoogte bedragen;
- d. de oppervlakte van een bedrijfswoning mag niet meer dan 150 m² bedragen, dan wel de bestaande oppervlakte indien deze meer bedraagt, in welk geval dit het maximum is.

9.2.2 Karakteristiek

Voor het bouwen ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' gelden de volgende regels:

- a. in afwijking van vorenstaande geldt ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' dat de bestaande hoofdvorm van de gebouwen, bepaald door de oppervlakte van het grondvlak, gevelbreedte, goot- en bouwhoogte, dakhelling en nokrichting, gehandhaafd dient te worden, met dien verstande dat een afwijking van de goot- en/of nokhoogte van ten hoogste 5% is toegestaan.
- b. het gebouw mag worden uitgebreid in de diepte met ten hoogste 20% van de oppervlakte van het bestaande gebouw, mits de hoofdvorm van het karakteristieke gebouw niet wordt aangetast.

9.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde

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

- a. de hoogte van erfafscheidingen bedraagt niet meer dan 2 m;
- b. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, zal ten hoogste 2,5 m bedragen.

9.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen met het oog op het voorkomen van een onevenredige aantasting van:

- het bebouwingsbeeld;
- de woonsituatie;
- de verkeersveiligheid;

- de sociale veiligheid;
 - de milieusituatie;
 - de gebruiksmogelijkheden van omliggende gronden;
 - de landschappelijke, natuurlijke en cultuurhistorische waarden;
- nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing.

9.4 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

- het bebouwingsbeeld;
- de woonsituatie;
- de verkeersveiligheid;
- de sociale veiligheid;
- de milieusituatie;
- de gebruiksmogelijkheden van omliggende gronden;
- de landschappelijke, natuurlijke en cultuurhistorische waarden;

bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. lid 9.2.1 sub c en toestaan dat bijgebouwen worden gebouwd bij de bedrijfswoning, met dien verstande dat de oppervlakte ten hoogste 100 m² bedraagt; ;
- b. lid 9.2.1 sub c en toestaan dat de dakhelling van aan- en uitbouwen wordt verlaagd tot 0°.

9.5 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

- a. Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk gebouwen of delen daarvan te slopen, ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek';
- b. Het sub a vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden, die:
 1. het normale onderhoud betreffen;
 2. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit bestemmingsplan;
- c. De onder a genoemde vergunning kan slechts worden verleend indien de karakteristieke hoofdvorm niet langer aanwezig is en niet zonder ingrijpende wijzigingen aan het pand kan worden hersteld, de karakteristieke hoofdvorm in redelijkheid niet is te handhaven, en/of het delen van het pand betreft, die op zichzelf niet als karakteristiek zijn aan te merken en door sloop daarvan geen onevenredige aantasting van de karakteristieke hoofdvorm wordt veroorzaakt.

Artikel 10 Groen

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'monumentale boom' een behoudenswaardige monumentale- danwel waardevolle boom;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - wadi; de instandhouding van een infiltratievoorziening met een waterbergende oppervlakte van ten minste 750 m²;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen uitgesloten - voorzieningen' zijn geen voetpaden, fietspaden, speelvoorzieningen en straatmeubilair toegestaan; met daarbij behorende:
 - e. fiets- en voetpaden;
 - f. speelvoorzieningen;
 - g. nutsvoorzieningen;
 - h. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
 - i. bruggen, dammen en/of duikers;
 - j. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

10.2 Bouwregels

10.2.1 Algemeen

Op de voor 'Groen' aangewezen gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming alsmede gebouwen voor nutsvoorzieningen worden gebouwd.

10.2.2 Overige bouwwerken

Voor het bouwen van overige bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. overkappingen zijn niet toegestaan;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken bedraagt niet meer dan 3,5 m.

10.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nader eisen stellen aan de plaats en afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:

- a. de verkeersveiligheid;
- b. de sociale veiligheid;
- c. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld.

10.4 Specifieke gebruiksregels

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

- a. het gebruik van gronden voor parkeren;
- b. het gebruik of laten gebruiken van gronden en bouwwerken ten behoeve van kampeermiddelen.

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

10.5.1 Vergunningplicht

Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke omgevingsvergunning van burgemeester en wethouders op de gronden ter plaatse van de aanduiding 'monumentale boom' de navolgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het leggen van drainagebuizen;
- b. het verlagen, afgraven, ophogen of egaliseren van de bodem en/of gronden;

- c. het wijzigen van de grondwaterstand door bevoeiing, (bron)bemaling, drainage of op andere wijze;
- d. het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op andere wijze indrijven van voorwerpen in de grond.

10.5.2 Uitzondering vergunningplicht

Het onder 10.5.1 vervatte verbod geldt niet voor werken of werkzaamheden:

- a. betreffende het normale onderhoud en beheer van de gronden;
- b. die ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan in uitvoering waren;
- c. mits het uitvoeren van deze werken en/of deze werkzaamheden niet de dood of ernstige beschadiging of ontsiering van de boom tot gevolg (kunnen) hebben.

10.5.3 Afwegingskader

- a. de onder 10.5.1 genoemde werken en werkzaamheden zijn slechts toelaatbaar indien wordt aangetoond dat door het uitvoeren van de werken en/of de werkzaamheden de conditie, de levensverwachting, de groeiplaats en de (beeld)kwaliteit van de boom niet worden aangetast;
- b. ten behoeve van het verlenen van de onder a genoemde schriftelijke vergunning dient een bomeneffectanalyse te worden uitgevoerd. De vergunning kan alleen worden afgegeven respectievelijk uitgevoerd indien uit de bomeneffectanalyse blijkt dat de bomen, eventueel na het treffen van maatregelen, duurzaam kunnen worden gehandhaafd;
- c. burgemeester en wethouders zijn tevens bevoegd bij het verlenen van de schriftelijke vergunning nadere eisen te stellen ten aanzien van de situering, de afmetingen en de aard van de verhardingen.

Artikel 11 Horeca

11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Horeca' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. horecabedrijven, categorie I t/m IV van de Lijst van horecabedrijven;
 - b. horecabedrijven, categorie VII, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'horeca van categorie 7';
 - c. een bedrijfswoning, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding bedrijfswoning; uitsluitend ter plaatse van de aanduiding bedrijfswoning, al dan niet in combinatie met een aan huis verbonden beroep of bedrijf als bedoeld in de Lijst toelaatbare beroepen en vormen van bedrijvigheid bij wonen tot een oppervlakte van niet meer dan 60 m²;
 - d. de instandhouding van de karakteristieke hoofdvorm van de gebouwen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek';
 - e. nutsvoorzieningen;
 - f. waterhuishoudkundige voorzieningen;
 - g. parkeervoorzieningen;
- met de daarbij behorende:
- h. terrassen;
 - i. wegen en paden;
 - j. groenvoorzieningen en water;
 - k. tuinen, erven en terreinen.

11.2 Bouwregels

11.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen anders dan ten behoeve van nutsvoorzieningen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen dienen binnen een bouwvlak te worden gebouwd;
- b. de goothoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m)' is aangegeven;
- c. de bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven bouwhoogte bedragen;
- d. de oppervlakte van een bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 150 m³.

11.2.2 Bijbehorende bouwwerken bij bedrijfswoningen

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken bij bedrijfswoningen gelden de volgende regels:

- a. bijbehorende bouwwerken dienen in het erfbebouwingsgebied te worden gebouwd;
- b. de gezamenlijke oppervlakte van al dan niet met vergunning gebouwde bijbehorende bouwwerken mag niet meer dan 100 m² bedragen;
- c. de goothoogte mag niet meer dan 3 m bedragen met dien verstande dat de goothoogte voor aangebouwde bouwwerken mag worden verhoogd tot niet meer dan 0,25 m boven de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw.

11.2.3 Karakteristiek

Voor het bouwen ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' gelden de volgende regels:

- a. in afwijking van vorenstaande geldt ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' dat de bestaande hoofdvorm van de gebouwen, bepaald door de oppervlakte van het grondvlak, gevelbreedte, goot- en bouwhoogte, dakhelling en nokrichting, gehandhaafd dient te worden, met dien verstande dat een afwijking van de goot- en/of nokhoogte van ten hoogste 5% is toegestaan.
- b. het gebouw mag worden uitgebreid in de diepte met ten hoogste 20% van de oppervlakte van het bestaande gebouw, mits de hoofdvorm van het karakteristieke gebouw niet wordt aangetast.

11.2.4 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt

- 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 m bedragen;
- c. in afwijking van het bepaalde onder b geldt voor een overkapping dat:
 1. de bouwhoogte niet meer dan 3,25 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 0 m mag bedragen;
 4. de oppervlakte niet meer dan 30 m² mag bedragen.

11.3 **Afwijken van de bouwregels**

Het bevoegd gezag kan, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

- het bebouwingsbeeld;
- de woonsituatie;
- de verkeersveiligheid;
- de sociale veiligheid;
- de milieusituatie;
- de gebruiksmogelijkheden van omliggende gronden;
- de landschappelijke, natuurlijke en cultuurhistorische waarden;

bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. lid 11.2.1 in die zin dat de goothoogte van gebouwen met een 'maximum goothoogte' van niet meer dan 4 m wordt vergroot tot niet meer dan 6 m;
- b. lid 11.2.1 in die zin dat de goothoogte van gebouwen met een goothoogte van niet meer dan 7 m wordt vergroot tot niet meer dan 9 m.
- a. lid 11.2.1 in die zin dat een bedrijfswoning wordt gebouwd met een lessenaarsdak en dat de goothoogte aan één zijde wordt verhoogd tot de maximaal toegestane bouwhoogte;
- b. lid 11.2.2 in die zin dat meer bijbehorende bouwwerken mogen worden gebouwd:
 1. indien reeds een oppervlakte van 200 m² aanwezig is, per bouwperceel eenmalig vervangende (ver)bouw plaatsvindt tot een maximumoppervlakte van 50% van het oppervlak dat de 200 m² te boven gaat;
 2. indien reeds een oppervlakte van 500 m² en niet minder dan 500 m² aanwezig is, per bouwperceel eenmalig vervangende (ver)bouw plaatsvindt tot een maximumoppervlakte van 20% van het oppervlak dat de 500 m² te boven gaat, maar dit uitsluitend in combinatie met het vermelde onder 1. °

11.4 **Afwijken van de gebruiksregels**

Mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, kan een omgevingsvergunning worden verleend om af te wijken van:

- a. het bepaalde in lid 11.1 in die zin dat tevens horecabedrijven worden gevestigd die in bijlage Lijst van horecabedrijven zijn genoemd in een hogere categorie dan de in lid 11.1 toegestane categorie, mits
 1. het horecabedrijf in een individueel geval gelijkwaardig is aan de toegestane categorie;
 2. het gaat om horecabedrijven die passend zijn binnen een dorpscentrum en van beperkte omvang zijn.

11.5 **Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk**

- a. Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk gebouwen of delen daarvan te slopen, ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek';
- b. Het sub a vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden, die:
 1. het normale onderhoud betreffen;

2. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit bestemmingsplan;
- c. De onder a genoemde vergunning kan slechts worden verleend indien de karakteristieke hoofdvorm niet langer aanwezig is en niet zonder ingrijpende wijzigingen aan het pand kan worden hersteld, de karakteristieke hoofdvorm in redelijkheid niet is te handhaven, en/of het delen van het pand betreft, die op zichzelf niet als karakteristiek zijn aan te merken en door sloop daarvan geen onevenredige aantasting van de karakteristieke hoofdvorm wordt veroorzaakt.

Artikel 12 Kantoor

12.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Kantoor' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. kantoren;
 - b. bestaande bedrijfswoningen, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-verbonden beroep, dan wel een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit, die zijn genoemd in de Lijst toelaatbare beroepen en vormen van bedrijvigheid bij wonen tot een oppervlakte van niet meer dan 60 m²;
 - c. nutsvoorzieningen;
 - d. waterhuishoudkundige voorzieningen;
 - e. parkeervoorzieningen;
 - f. bestaande horeca terrassen;
- met de daarbij behorende:
- g. wegen en paden;
 - h. groenvoorzieningen en water;
 - i. tuinen, erven en terreinen.

12.2 Bouwregels

12.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen anders dan ten behoeve van nutsvoorzieningen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen dienen binnen een bouwvlak te worden gebouwd;
- b. per bouwperceel mogen uitsluitend gebouwen ten behoeve van één kantoor worden gebouwd;
- c. de goothoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m)' is aangegeven;
- d. de bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven bouwhoogte bedragen;
- e. de dakhelling mag ter plaatse van aanduiding 'minimum dakhelling (graden)' niet minder bedragen dan aangegeven;
- f. de dakhelling mag ter plaatse van aanduiding 'maximum dakhelling (graden)' niet meer bedragen dan aangegeven.

12.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- 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 m bedragen;
- c. in afwijking van het bepaalde onder b geldt voor een overkapping dat:
 1. de bouwhoogte niet meer dan 3,25 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 0 m mag bedragen;
 4. de oppervlakte niet meer dan 30 m² mag bedragen.

12.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen met het oog op het voorkomen van een onevenredige aantasting van:

- het bebouwingsbeeld;
- de woonsituatie;
- de verkeersveiligheid;
- de sociale veiligheid;
- de milieusituatie;
- de gebruiksmogelijkheden van omliggende gronden;

- de landschappelijke, natuurlijke en cultuurhistorische waarden; nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing.

12.4 Afwijken van de bouwregels

12.4.1 Afwijkingsbevoegdheid

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 12.2.1 sub e en toestaan dat de dakhelling van gebouwen wordt verlaagd tot 0°.

12.4.2 Toetsingscriteria

Een in lid 12.4.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

- het bebouwingsbeeld;
- de woonsituatie;
- de verkeersveiligheid;
- de sociale veiligheid;
- de milieusituatie;
- de gebruiksmogelijkheden van omliggende gronden;
- de landschappelijke, natuurlijke en cultuurhistorische waarden.

Artikel 13 Maatschappelijk

13.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. maatschappelijke voorzieningen;
 - b. nutsvoorzieningen ;
 - c. waterhuishoudkundige voorzieningen;
 - d. parkeervoorzieningen;
- met de daarbij behorende:
- e. wegen en paden;
 - f. groenvoorzieningen en water;
 - g. tuinen, erven en terreinen.

13.2 Bouwregels

13.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen geen woningen zijnde gelden de volgende regels:

- a. gebouwen dienen binnen een bouwvlak te worden gebouwd;
- b. per bouwperceel mogen uitsluitend gebouwen ten behoeve van één bedrijf worden gebouwd;
- c. de goothoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m)' is aangegeven;
- d. de bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m) is aangegeven bouwhoogte bedragen.

13.2.2 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt

- 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 m bedragen;
- c. in aanvulling op en in afwijking van het bepaalde onder b geldt voor een overkapping dat:
 1. de bouwhoogte niet meer dan 3,25 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 0 m mag bedragen;
 4. de oppervlakte niet meer dan 30 m² mag bedragen

13.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

- het bebouwingsbeeld;
- de woonsituatie;
- de verkeersveiligheid;
- de sociale veiligheid;
- de milieusituatie;
- de gebruiksmogelijkheden van omliggende gronden;
- de landschappelijke, natuurlijke en cultuurhistorische waarden;

bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. lid 13.2.1 sub a en toestaan dat de maximaal 200 m² buiten het bouwvlak wordt gebouwd;
- b. lid 13.2.1 sub d voor een verhoging van de goothoogte tot 8 m over ten hoogst 20% van het bebouwingsvlak.

13.4 Specifieke gebruiksregel

- a. Onder gebruik strijdig met deze bestemming wordt in ieder geval begrepen het gebruik van gronden

en bouwwerken ten behoeve van:

1. meer dan 22 wooneenheden ter plaatse van de aanduiding 'wonen';
 2. het laden en lossen van goederen en het in en uit laten stappen van personen bij taxivervoer ter plaatse van de aanduiding 'laad- en losplaats uitgesloten'.
- b. In het bestemmingsvlak waar de aanduiding 'parkeerterrein' is opgenomen zijn uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein' parkeervoorzieningen toegestaan.

Artikel 14 Sport

14.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Sport' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. sport- en speelvoorzieningen;
met daaraan ondergeschikt:
- b. parkeervoorzieningen;
- c. nutsvoorzieningen ;
met de daarbij behorende:
- d. erven en terreinen;
- e. wegen, paden en verhardingen;
- f. groenvoorzieningen en water.

14.2 Bouwregels

14.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen anders dan ten behoeve van nutsvoorzieningen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen dienen binnen een bouwvlak te worden gebouwd;
- b. de goothoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m)' is aangegeven;
- c. de bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m) is aangegeven bouwhoogte bedragen;
- d. het bebouwingspercentage mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage' is aangegeven.

14.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt

- 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, ballenvangers, scoreborden en daarmee gelijk te stellen bouwwerken bedraagt ten hoogste 8 m;
- c. de bouwhoogte van lichtmasten en lichtvoorzieningen bedraagt ten hoogste 12 m;
- d. in overige gevallen mag de bouwhoogte niet meer dan 2 m bedragen;
- e. in afwijking van het bepaalde onder d geldt voor een overkapping dat:
 - 1. de bouwhoogte niet meer dan 3,25 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 0 m mag bedragen;
 - 4. de oppervlakte niet meer dan 30 m² mag bedragen.

Artikel 15 Tuin

15.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen;
- b. erkers en entreepartijen ten dienste van de op de aangrenzende gronden gelegen gebouwen; met daarbijbehorende:
- c. gebouwen en bijbehorende bouwwerken;
- d. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- e. werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden;
- f. voorzieningen, parkeerplaatsen en inritten daaronder begrepen.

15.2 Bouwregels

15.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. er mogen alleen erkers en entreepartijen behorend bij het op het bouwperceel gelegen hoofdgebouw worden gebouwd over maximaal de halve gevelbreedte van het hoofdgebouw en met een diepte van niet meer dan 1,5 m;
- b. de bouwhoogte mag niet meer dan 3,5 m bedragen.

15.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

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

Artikel 16 Verkeer

16.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen;
 - b. voet- en rijwielpaden;
 - c. parkeervoorzieningen;
 - d. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
 - e. bruggen, dammen en/of duikers;
 - f. sloten, bermen en beplanting;
 - g. groenvoorzieningen;
 - h. ter plaatse van de aanduiding 'monumentale boom' een behoudenswaardige monumentale- danwel waardevolle boom;
- met de daarbij behorende:
- i. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

16.2 Bouwregels

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

16.2.1 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, geldt dat de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten hoogste 12 m zal bedragen.

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

16.3.1 Vergunningplicht

Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke omgevingsvergunning van burgemeester en wethouders op de gronden ter plaatse van de aanduiding 'monumentale boom' de navolgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het leggen van drainagebuizen;
- b. het verlagen, afgraven, ophogen of egaliseren van de bodem en/of gronden;
- c. het wijzigen van de grondwaterstand door bevoeiing, (bron)bemaling, drainage of op andere wijze;
- d. het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op andere wijze indrijven van voorwerpen in de grond.

16.3.2 Uitzondering vergunningplicht

Het onder 16.3.1 vervatte verbod geldt niet voor werken of werkzaamheden:

- a. betreffende het normale onderhoud en beheer van de gronden;
- b. die ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan in uitvoering waren;
- c. mits het uitvoeren van deze werken en/of deze werkzaamheden niet de dood of ernstige beschadiging of ontsiering van de boom tot gevolg (kunnen) hebben.

16.3.3 Afwegingskader

- a. de onder 16.3.1 genoemde werken en werkzaamheden zijn slechts toelaatbaar indien wordt aangetoond dat door het uitvoeren van de werken en/of de werkzaamheden de conditie, de levensverwachting, de groeiplaats en de (beeld)kwaliteit van de boom niet worden aangetast;
- b. ten behoeve van het verlenen van de onder a genoemde schriftelijke vergunning dient een bomeneffectanalyse te worden uitgevoerd. De vergunning kan alleen worden afgegeven respectievelijk uitgevoerd indien uit de bomeneffectanalyse blijkt dat de bomen, eventueel na het treffen van maatregelen, duurzaam kunnen worden gehandhaafd;
- c. burgemeester en wethouders zijn tevens bevoegd bij het verlenen van de schriftelijke vergunning

nadere eisen te stellen ten aanzien van de situering, de afmetingen en de aard van de verhardingen.

Artikel 17 Water

17.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. waterberging;
- b. waterhuishouding;
- c. waterlopen en waterwegen;
met daarbijbehorende:
- d. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder bruggen, dammen en/of duikers;
- e. werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden;
- f. voorzieningen.

17.2 Bouwregels

Op de voor 'Water' aangewezen gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouw zijnde, ten dienste van de bestemming worden gebouwd. Hiervoor geldt dat de bouwhoogte niet meer dan 4 m mag bedragen.

Artikel 18 Wonen

18.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding bedrijfswoning, al dan niet in combinatie met een aan huis verbonden beroep of bedrijf als bedoeld in de Lijst toelaatbare beroepen en vormen van bedrijvigheid bij wonen tot een oppervlakte van niet meer dan 60 m²;
- b. de instandhouding van de karakteristieke hoofdvorm van de gebouwen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek';
- c. detailhandel, met uitzondering van supermarkten, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel';
- d. ondergeschikte nutsvoorzieningen.

met de daarbij behorende:

- e. wegen en paden;
- f. groenvoorzieningen;
- g. parkeervoorzieningen;
- h. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- i. tuin, erven en terreinen.

18.2 Bouwregels

18.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. een hoofdgebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' mag het aantal woningen niet meer bedragen dan aangeduid;
- c. als hoofdgebouw zijn uitsluitend toegestaan:
 1. ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand': een vrijstaande woning;
 2. ter plaatse van de aanduiding 'twee-aaneen': twee-aaneenwoningen;
 3. ter plaatse van de aanduiding 'aaneengebouwd': aaneengebouwde woningen;
 4. ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld': gestapelde woningen;
- d. de goothoogte en de bouwhoogte mogen ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' niet meer dan aangegeven hoogte bedragen.
- e. de dakhelling mag ter plaatse van aanduiding 'minimum dakhelling (graden)' niet minder bedragen dan aangegeven;
- f. de dakhelling mag ter plaatse van aanduiding 'maximum dakhelling (graden)' niet meer bedragen dan aangegeven.

18.2.2 Bijbehorende bouwwerken

- a. Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken bij vrijstaande, tweeaaneengebouwde en aaneengebouwde woningen gelden de volgende regels:
 1. bijbehorende bouwwerken dienen in het erfbebouwingsgebied te worden gebouwd;
 2. de afstand tot de zijdelingse perceelgrens mag niet minder dan 1 m bedragen, tenzij in de perceelgrens wordt gebouwd;
 3. de gezamenlijke oppervlakte bij woonhuizen van al dan niet met vergunning gebouwde bijbehorende bouwwerken dient te voldoen aan de volgende regels:
 - in het geval het erfbebouwingsgebied kleiner of gelijk is aan 100 m²: 60% van de oppervlakte van het erfbebouwingsgebied;
 - in het geval het erfbebouwingsgebied groter is dan 100 m² en kleiner of gelijk is aan 300 m²: 60 m² vermeerderd met 40% van dat deel van de oppervlakte van het erfbebouwingsgebied dat groter is dan 100 m²;
 - in het geval het erfbebouwingsgebied groter is dan 300 m² en kleiner of gelijk is aan 900 m²:

140 m² vermeerderd met 10% van dat deel van de oppervlakte van het erfbebouwingsgebied dat groter is dan 300 m²;

4. in het geval het erfbebouwingsgebied groter is dan 900 m²: 200 m²;
 5. de goothoogte mag niet meer dan 3 m bedragen met dien verstande dat de goothoogte voor aangebouwde bouwwerken mag worden verhoogd tot niet meer dan 0,25 m boven de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw.
- b. Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken bij gestapelde woningen gelden de volgende regels:
1. de gezamenlijke oppervlakte van al dan niet met vergunning gebouwde bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan 100 m²;
 2. de goothoogte mag niet meer dan 3 m bedragen met dien verstande dat de goothoogte voor aangebouwde bouwwerken mag worden verhoogd tot niet meer dan 0,25 m boven de vloer van de eerste verdieping van het woongebouw.

18.2.3 Karakteristiek

Voor het bouwen ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' gelden de volgende regels:

- a. in afwijking van vorenstaande geldt ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' dat de bestaande hoofdvorm van de gebouwen, bepaald door de oppervlakte van het grondvlak, gevelbreedte, goot- en bouwhoogte, dakhelling en nokrichting, gehandhaafd dient te worden, met dien verstande dat een afwijking van de goot- en/of nokhoogte van ten hoogste 5% is toegestaan.
- b. het gebouw mag worden uitgebreid in de diepte met ten hoogste 20% van de oppervlakte van het bestaande gebouw, mits de hoofdvorm van het karakteristieke gebouw niet wordt aangetast.

18.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt

- a. voor erf- of perceelsafscheidingen, dat de bouwhoogte:
 1. maximaal 1 meter mag bedragen; of
 2. maximaal 2 meter mag bedragen, mits deze meer dan 1 meter achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw wordt gerealiseerd;
- b. voor een overkapping, dat:
 1. de bouwhoogte niet meer dan 3,25 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 0 m mag bedragen;
 4. de oppervlakte niet meer dan 30 m² mag bedragen.
- c. voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde een maximum bouwhoogte van 2 meter.

18.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan, mits geen onevenredig afbreuk wordt gedaan aan:

- a. het bebouwingsbeeld;
- b. de woonsituatie;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de sociale veiligheid;
- e. de milieusituatie;
- f. de gebruiksmogelijkheden van omliggende gronden;
- g. de landschappelijke, natuurlijke en cultuurhistorische waarden;

bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. lid 18.2.1 in die zin dat een hoofdgebouw wordt gebouwd met een lessenaarsdak en dat de goothoogte aan één zijde wordt verhoogd tot de maximaal toegestane bouwhoogte;
- b. lid 18.2.2 in die zin dat:
 1. indien reeds een oppervlakte van 200 m² aanwezig is, per bouwperceel eenmalig vervangende (ver)bouw plaatsvindt tot een maximumoppervlakte van 50% van het oppervlak dat de 200 m² te boven gaat;
 2. indien reeds een oppervlakte van 500 m² en niet minder dan 500 m² aanwezig is, per

bouwperceel eenmalig vervangende (ver)bouw plaatsvindt tot een maximumoppervlakte van 20% van het oppervlak dat de 500 m² te boven gaat, maar dit uitsluitend in combinatie met het vermelde onder 1;

- c. lid 18.2.3 in die zin dat het gebouw mag worden uitgebreid in de diepte met ten hoogste 20% van de oppervlakte van het bestaande gebouw, mits de hoofdvorm van het karakteristieke gebouw niet wordt aangetast.

18.4 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval gerekend:

- a. de bewoning van (vrijstaande) bijbehorende bouwwerken;
- b. het gebruik van gronden en opstallen voor een bedrijf.

18.5 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

- a. Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk gebouwen of delen daarvan te slopen, ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek';
- b. Het sub a vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden, die:
 - 1. het normale onderhoud betreffen;
 - 2. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit bestemmingsplan;
- c. De onder a genoemde vergunning kan slechts worden verleend indien de karakteristieke hoofdvorm niet langer aanwezig is en niet zonder ingrijpende wijzigingen aan het pand kan worden hersteld, de karakteristieke hoofdvorm in redelijkheid niet is te handhaven, en/of het delen van het pand betreft, die op zichzelf niet als karakteristiek zijn aan te merken en door sloop daarvan geen onevenredige aantasting van de karakteristieke hoofdvorm wordt veroorzaakt.

Artikel 19 Leiding - Riool

19.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Riool' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming van de rioolleidingen.

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

19.2.1 Vergunningplicht

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

- a. het egaliseren en ophogen van gronden en/of het anderszins ingrijpend wijzigen van de bodemstructuur;
- b. het uitvoeren van graafwerkzaamheden dieper dan 0,3 m;
- c. het in de grond brengen van voorwerpen dieper dan 0,3 m;
- d. het aanleggen van oppervlakteverhardingen;
- e. het planten van bomen en het aanbrengen van andere beplantingen die dieper wortelen of kunnen wortelen dan 0,3 m.

19.2.2 Uitzondering vergunningplicht

Het in 19.2.1 bedoelde verbod is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:

- a. normaal onderhoud en beheer betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van de beheersverordening.

19.2.3 Voorwaarde

De in 19.2.1 bedoelde omgevingsvergunning wordt niet verleend indien onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het functioneren van de leiding.

Artikel 20 Waarde - Archeologie 1

20.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 1' hebben een Hoge of middelhoge verwachting en zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en herstel van de archeologische waarden.

20.2 Bouwregels

20.2.1 Vergunningplicht

Voor nieuwe en de uitbreiding van bestaande bouwwerken met een oppervlakte groter dan 1.000 m² en op een activiteit die dieper dan 30 cm wordt uitgevoerd, moet alvorens een omgevingsvergunning voor het bouwen wordt verleend, door de aanvrager een rapport worden overgelegd waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag kunnen worden verstoord naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld.

20.2.2 Voorwaarden

Indien uit het in lid 20.2.1 genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning voor het bouwen zullen worden verstoord, kunnen één of meerdere van de volgende voorwaarden aan de omgevingsvergunning voor het bouwen worden verbonden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
- c. de verplichting de oprichting van het bouwwerk die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag de bij de vergunning te stellen kwalificaties, tenzij in het rapport als bedoeld in lid 22.2.1. naar het oordeel van het bevoegd gezag is aangetoond dat het het bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft niet zal leiden tot een onevenredige aantasting van de archeologische waarden.

20.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan afwijken van het bepaalde in lid 20.2.1 indien naar het oordeel van het bevoegd gezag de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie voldoende is vastgesteld.

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

20.4.1 Vergunningplicht

Het is verboden zonder omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden, de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden met een oppervlakte groter dan 1.000 m² uit te voeren daar waar de gronden zijn aangegeven met Waarde - Archeologie 1, zulks ongeacht het bepaalde in de regels bij de andere op deze gronden van toepassing zijnde bestemmingen:

- a. het ontgronden, afgraven (waaronder het graven van watergangen en waterpartijen), egaliseren, mengen, diepploegen, ontginnen en/of het anderszins ingrijpend wijzigen van de bodemstructuur dieper dan 30 cm, met dien verstande dat geen vergunning nodig is wanneer het betreft niet-bodemkerende werkzaamheden ten behoeve van het verbeteren van de verdichte bodemstructuur (woelen) tot ten hoogste 10 cm onder de bouwvoor;
- b. het graven en/of baggeren van sloten, vaarten en andere watergangen dieper dan 30 cm;
- c. het aanbrengen van ondergrondse energie-, transport- en of communicatieleidingen en drainage en

- daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur dieper dan 30 cm;
- d. het aanplanten en/of het rooien van bomen en/of houtgewas, waarbij stobben worden verwijderd op meer dan 30 cm diepte en/of voor zover het gaat om planten waarvan zeker is dat bij de oogst van de plant, dan wel het verwijderen van de gehele plant, de bodem dieper dan 30 cm wordt geroerd.

20.4.2 Uitzondering vergunningsplicht

De onder 20.4.1 bedoelde vergunning is niet vereist voor werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die:

- a. plaatsvinden in of op gronden waarvan op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat er zich ter plekke geen archeologische waarden bevinden;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
- c. het normale onderhoud betreffen;
- d. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning;
- e. in het kader van archeologisch onderzoek en het doen van opgravingen worden uitgevoerd, mits verricht door een daartoe bevoegde instantie. .

Artikel 21 Waarde - Archeologie 2

21.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 2' aangewezen gronden hebben een Hoge verwachting en zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en herstel van de archeologische waarden.

21.2 Bouwregels

21.2.1 Vergunningsplicht

Voor nieuwe en de uitbreiding van bestaande bouwwerken met een oppervlakte groter dan 1.000 m² en de activiteit dieper dan 30 cm wordt uitgevoerd, moet alvorens een omgevingsvergunning voor het bouwen wordt verleend, door de aanvrager een rapport worden overgelegd waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag kunnen worden verstoord naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld.

21.2.2 Voorwaarden

Indien uit het in lid 21.2.1 genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning voor het bouwen zullen worden verstoord, kunnen één of meerdere van de volgende voorwaarden aan de omgevingsvergunning voor het bouwen worden verbonden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
- c. de verplichting de oprichting van het bouwwerk die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag de bij de vergunning te stellen kwalificaties, tenzij in het rapport als bedoeld in lid 21.2.1 naar het oordeel van het bevoegd gezag is aangetoond dat het het bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft niet zal leiden tot een onevenredige aantasting van de archeologische waarden.

21.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan afwijken van het bepaalde in lid 21.2.1 indien naar het oordeel van het bevoegd gezag de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie voldoende is vastgesteld.

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

21.4.1 Vergunningsplicht

Het is verboden zonder omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden, de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden met een oppervlakte groter dan 1.000 m² uit te voeren daar waar de gronden zijn aangegeven met Waarde - Archeologie 2, zulks ongeacht het bepaalde in de regels bij de andere op deze gronden van toepassing zijnde bestemmingen:

- a. het ontgronden, afgraven (waaronder het graven van watergangen en waterpartijen), egaliseren, mengen, diepplougen, ontginnen en/of het anderszins ingrijpend wijzigen van de bodemstructuur dieper dan 30 cm, met dien verstande dat geen vergunning nodig is wanneer het betreft niet-bodemkerende werkzaamheden ten behoeve van het verbeteren van de verdichte bodemstructuur (woelen) tot ten hoogste 10 cm onder de bouwvoor;
- b. het graven en/of baggeren van sloten, vaarten en andere watergangen dieper dan 30 cm;
- c. het aanbrengen van ondergrondse energie-, transport- en of communicatieleidingen en drainage en

- daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur dieper dan 30 cm;
- d. het aanplanten en/of het rooien van bomen en/of houtgewas, waarbij stobben worden verwijderd op meer dan 30 cm diepte en/of voor zover het gaat om planten waarvan zeker is dat bij de oogst van de plant, dan wel het verwijderen van de gehele plant, de bodem dieper dan 30 cm wordt geroerd;
 - e. het aanleggen en vervangen van drainage.

21.4.2 Uitzondering vergunningplicht

De onder 21.4.1 bedoelde vergunning is niet vereist voor werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die:

- a. plaatsvinden in of op gronden waarvan op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat er zich ter plekke geen archeologische waarden bevinden;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
- c. het normale onderhoud betreffen;
- d. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning;
- e. in het kader van archeologisch onderzoek en het doen van opgravingen worden uitgevoerd, mits verricht door een daartoe bevoegde instantie.

Artikel 22 Waarde - Archeologie 3

22.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 3' aangewezen gronden zijn als Terreinen op de archeologische waardenkaart aangewezen en zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en herstel van de archeologische waarden.

22.2 Bouwregels

Op of in deze gronden mogen geen bouwwerken worden gebouwd.

22.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan afwijken van het bepaalde in lid 22.2 en toestaan dat de in de basisbestemming genoemde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, mits is aangetoond dat er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de archeologische waarden van de gronden.

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

22.4.1 Vergunningplicht

Het is verboden zonder omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden, de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren daar waar de gronden zijn aangegeven met Waarde - Archeologie 3, zulks ongeacht het bepaalde in de regels bij de andere op deze gronden van toepassing zijnde bestemmingen:

- a. het ontgronden, afgraven (waaronder het graven van watergangen en waterpartijen), egaliseren, mengen, diepplougen, ontginnen en/of het anderszins ingrijpend wijzigen van de bodemstructuur dieper dan 30 cm, met dien verstande dat geen vergunning nodig is wanneer het betreft niet-bodemkerende werkzaamheden ten behoeve van het verbeteren van de verdichte bodemstructuur (woelen) tot ten hoogste 10 cm onder de bouwvoor;
- b. het graven, baggeren en dempen van sloten, vaarten en andere watergangen;
- c. het aanbrengen van ondergrondse energie-, transport- en of communicatieleidingen en drainage en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur dieper dan 30 cm;
- d. het aanbrengen of rooien van bomen en/of houtgewas, waarbij stobben worden verwijderd en/of voor zover het gaat om planten waarvan zeker is dat bij de oogst van de plant, dan wel het verwijderen van de gehele plant, de bodem dieper dan 30 cm wordt geroerd.

22.4.2 Uitzondering vergunningplicht

De onder 22.4.1 bedoelde vergunning is niet vereist voor werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die:

- a. plaatsvinden in of op gronden waarvan op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat er zich ter plekke geen archeologische waarden bevinden;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
- c. het normale onderhoud betreffen;
- d. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning;
- e. in het kader van archeologisch onderzoek en het doen van opgravingen worden uitgevoerd, mits verricht door een daartoe bevoegde instantie.

22.4.3 Voorwaarden

De omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien de plaats waar werken en/of werkzaamheden zullen worden uitgevoerd voldoende archeologisch is onderzocht, vaststaat dat er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de archeologische en/of cultuurhistorische waarden wordt gedaan, dan wel dat afdoende maatregelen zijn getroffen tot behoud of bescherming van die waarden of de eventuele bodemvondsten naar elders zijn overgebracht.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 23 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 24 Algemene bouwregels

24.1 Bestaande maten

- a. Voor een bouwwerk, dat bij of krachtens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden en dat in het plan ingevolge de bestemming is toegelaten, maar waarvan de bestaande afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen afwijken van de bouwregels van de betreffende bestemming, geldt dat:
 1. bestaande maten, die meer bedragen dan in hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen als ten hoogste toelaatbaar worden aangehouden;
 2. bestaande maten, die minder bedragen dan in hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen als ten minste toelaatbaar worden aangehouden.
- b. In geval van herbouw is lid a onder 1 en 2 uitsluitend van toepassing, indien de herbouw op dezelfde plaats plaatsvindt.
- c. Op een bouwwerk als hiervoor bedoeld, is het Overgangsrecht bouwwerken als opgenomen in dit plan niet van toepassing.

24.2 Gebouwen voor nutsvoorzieningen

Voor het bouwen van gebouwen voor nutsvoorzieningen gelden de volgende regels:

- a. de inhoud bedraagt per gebouw niet meer dan 30 m³;
- b. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 3 m.

Artikel 25 Algemene gebruiksregels

25.1 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik wordt in elk geval begrepen:

- a. het bewonen van een vrijstaand bijgebouw;
- b. het gebruik van de gronden als standplaats voor kampeermiddelen, anders dan overeenkomstig dit plan toegestaan gebruik en bestaand;
- c. het gebruik van de gronden als standplaats voor stacaravans;
- d. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting/prostitutiebedrijf;
- e. het gebruik van de gronden voor de opslag van schroot, afbraak- en bouwmaterialen, anders dan ten behoeve van de uitvoering van krachtens de bestemming toegelaten bouwactiviteiten en werken en werkzaamheden;
- f. het storten van puin en afvalstoffen;
- g. de stalling en opslag van aan het oorspronkelijk gebruik onttrokken voer-, vaar- of vliegtuigen.

25.2 Geen strijdig gebruik

Onder een gebruik in strijd met dit plan wordt niet verstaan:

- a. het gebruiken van een aan het hoofdgebouw vastgebouwd bijbehorend bouwwerk (bij een woning) ten dienste van bewoning door een persoon die vanwege zijn gezondheidstoestand is aangewezen op de niet-bedrijfsmatige zorg van een bewoner van de woning (mantelzorg);
- b. het gebruiken van gronden binnen het bouwvlak voor hobbymatige paardensport in een bestaande paardenbak (zonder lichtmasten);
- c. het gebruiken of het laten gebruiken van gronden ten behoeve van kortstondige of incidentele evenementen, festiviteiten en manifestaties;
- d. het aanleggen of het laten aanleggen van kabels en leidingen ten behoeve van de drinkwatervoorziening, de riolering, de waterhuishouding, de energievoorziening en de datacommunicatie, met uitzondering van:
- e. buisleidingen waarop het Besluit externe veiligheid buisleidingen van toepassing is, tenzij deze in het plan specifiek zijn geregeld;
- f. hoogspanningsleidingen;
- g. buisleidingen voor het transport van water, afvalwater of stoom met een doorsnede van 1 m of meer en een lengte van 10 km of meer.

25.3 Rijksmonumenten

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - rijksmonument' zijn de gronden tevens bestemd voor het behoud, de bescherming en/of herstel van cultuurhistorische waarden.

Artikel 26 Algemene aanduidingsregels

26.1 Overige zone - landschappelijke groenzone

Ter plaatse van de aanduiding 'Overige zone - landschappelijke groenzone' gelden de volgende regels

26.1.1 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden

Het is verboden zonder omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden, de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren ter plaatse van de aanduiding "overige zone - landschappelijke groenzone:

- a. ontginnen, bodem verlagen, of afgraven, ophogen, egaliseren, voor zover niet reeds een ontgrondingsvergunning is vereist;
- b. het verwijderen of aanplanten van bomen en andere houtopstanden, voor zover niet reeds geregeld in de Boswet;
- c. het aanleggen en/of verharderen van wegen en paden;
- d. het aanbrengen van bovengrondse of ondergrondse leidingen, constructies, installaties of apparatuur;
- e. het graven, vergroten en dempen van waterlopen;
- f. het aanbrengen van opgaande beplantingen.

26.1.2 Uitzondering

Het bepaalde in lid 26.1.1 is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die:

- a. normale onderhouds- of exploitatiewerkzaamheden betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn dan wel krachtens een verleende vergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan.

26.1.3 Toetsingscriteria

De omgevingsvergunning in lid 26.1.1 kan slechts worden verleend indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de landschappelijke en/of natuur(wetenschappelijke) waarde van de gronden.

Artikel 27 Algemene afwijkingsregels

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. de in de regels gegeven maten, afmetingen en percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages voor zover dit gelet op het gebruik en/of de constructie noodzakelijk is;
- b. het bepaalde in de verordening en toestaan dat bouwgrenzen in de bestemming Wonen worden overschreden door:
 1. uitbreiding van het hoofdgebouw, indien gelegen in een bouwvlak met een diepte van minder dan 12 m, uitsluitend aan de niet naar de straat gekeerde zijde binnen een afstand tot de voorgevel van het woonhuis van 12 m;
 2. plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen en schoorstenen;
 3. gevel- en kroonlijsten en overstekende daken;
 4. (hoek)erkers over maximaal de halve gevelbreedte, ingangspartijen, luifels, balkons en galerijen, met dien verstande dat:
 - de bouwgrens met niet meer dan 1,5 m mag worden overschreden;
 - de afstand van een erker tot de naar de weg gekeerde perceelgrens ten minste 3 m bedraagt;
 - de gezamenlijke oppervlakte per erker ten hoogste 6 m² bedraagt;
 - de oppervlakte van een erker niet wordt meegerekend bij de toegestane oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken per woning, met dien verstande dat het maximale bebouwingspercentage van het bouwperceel onverminderd van toepassing blijft;
- c. de bestemmingsregels teneinde het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate aan te passen, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geven;
- d. de bestemmingsregels met het oog op de aanpassing aan de werkelijke afmetingen van het terrein, mits de structuur van het gebied niet wezenlijk wordt aangetast, de belangen van derden in redelijkheid niet worden geschaad en de afwijking gewenst en noodzakelijk wordt geacht;
- e. de bestemmingsregels ten aanzien van de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde opdat de bouwhoogte wordt vergroot tot niet meer dan 10 m;
- f. de bestemmingsregels ten aanzien van de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde opdat de bouwhoogte van kunstwerken en van zend-, ontvang- en/of sirenemasten wordt vergroot tot niet meer dan 40 m;
- g. de eis dat bij een aanvraag van een omgevingsvergunning blijkt dat voldoende parkeer- of stallingsruimte moet worden gerealiseerd indien op andere wijze in de nodige parkeer- en/of stallingsruimte wordt voorzien;
- h. de bestemmingsregels en logiesverstrekking toestaan, waarbij in elk geval wordt getoetst aan de volgende criteria:
 1. vestiging is toegestaan binnen de gehele gemeente;
 2. vestiging moet plaatsvinden binnen bestaande bebouwing, en mag zowel in een hoofdgebouw als in een bijbehorend bouwwerk gerealiseerd worden. Er wordt uitgegaan van een bestaande entree (deur);
 3. in een bijbehorend bouwwerk mogen uitsluitend slaappleatsen met sanitaire voorzieningen worden gerealiseerd. Hieraan gekoppeld moet in het bijbehorende hoofdgebouw een ontbijtruimte, en mag een eventuele woonkamer, worden gerealiseerd;
 4. het bijbehorend bouwwerk dient in de directe nabijheid te staan van en een duidelijke relatie te hebben met het hoofdgebouw;
 5. de uiterlijke kenmerken van het bijbehorend bouwwerk moeten behouden blijven. Er mogen geen uiterlijke kenmerken van een woning worden toegevoegd;
 6. er mogen maximaal drie slaapkamers gerealiseerd worden;
 7. er mag geen keukenblok in de kamers worden gemaakt;
 8. het parkeren dient op het eigen erf plaats te vinden;
 9. er mag geen extra inrit worden aangelegd in verband met de vestiging;
 10. de vestiging is alleen toegestaan aan een verkeersontsluiting van voldoende omvang;
 11. de vestiging mag geen onevenredige afbreuk doen aan de milieusituatie van agrarische bedrijven in de directe omgeving.

Een omgevingsvergunning als bedoeld in dit artikel mag slechts worden verleend indien deze niet leidt tot een onevenredige aantasting van:

- het bebouwingsbeeld;
- de woonsituatie;
- de verkeersveiligheid;
- de sociale veiligheid;
- de milieusituatie;
- de gebruiksmogelijkheden van omliggende gronden;
- de landschappelijke, natuurlijke en cultuurhistorische waarden;

Artikel 28 Overige regels

28.1 Volgorde dubbelbestemmingen

Bij het gebruik van de gronden voor bebouwing en voor overig gebruik is, voor zover deze gronden tevens bestemd zijn voor één of meer van de dubbelbestemmingen zoals die zijn omschreven in de artikelen 16 tot en met 20 van de regels, het navolgende schema van toepassing:

Dubbelbestemming	Artikelnummer	Prioritering
Leiding - Riool	19	2
Waarde - Archeologie 1	20	3
Waarde - Archeologie 2	21	4
Waarde - Archeologie 3	22	5
Waarde - Archeologie 4	22	6

28.2 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.

28.3 Parkeergelegenheid

- a. Een bouwwerk, waarvan een behoefte aan parkeergelegenheid wordt verwacht, mag niet worden gebouwd wanneer voor dit bouwwerk op het bouwperceel of in de omgeving daarvan niet in voldoende parkeergelegenheid is voorzien.
- b. bij een omgevingsvergunning wordt beoordeeld of sprake is van voldoende parkeergelegenheid aan de hand van de normen die zijn neergelegd in de CROW-publicatie 317, met dien verstande dat indien gedurende de planperiode een nieuwe versie verschijnt, met deze nieuwe versie rekening wordt gehouden. Hierbij kunnen voorschriften worden opgenomen over het realiseren en in stand houden van parkeergelegenheid op eigen terrein.
- c. Tot een gebruik, strijdig met de gegeven bestemmingen, wordt in ieder geval gerekend een functiewijziging van bouwwerken of onbebouwde gronden in een functie met een grotere behoefte, zonder dat in voldoende mate ruimte aanwezig is ten behoeve van het parkeren of stallen van auto's. Deze bepaling geldt niet:
 1. voor bestaand gebruik;
 2. voor zover op andere wijze in de nodige parkeer- of stallingsruimte wordt voorzien.
- d. bij de toepassing van het bepaalde onder c wordt beoordeeld of sprake is van voldoende parkeergelegenheid aan de hand van de normen die zijn neergelegd in de CROW-publicatie 317, met dien verstande dat indien gedurende de planperiode een nieuwe versie verschijnt, met deze nieuwe versie rekening wordt gehouden, waarbij alleen gelet wordt op de toename van de parkeerbehoefte als gevolg van de functiewijziging. Hierbij kunnen nadere eisen worden gesteld aan de situering en omvang van de parkeergelegenheid ten behoeve van het realiseren en in stand houden van parkeergelegenheid op eigen terrein.
- e. Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde sub a en c en worden toegestaan dat in minder dan voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien, indien de structuur van de omgeving daartoe aanleiding geeft en geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de bereikbaarheid.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 29 Overgangsrecht

29.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van de beheersverordening aanwezig of in uitvoering is, dan wel kan worden gebouwd krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 2. na het tenietgaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is tenietgegaan.
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
- c. Het gestelde in lid a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

29.2 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van de beheersverordening en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. het is verboden het met de beheersverordening strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- c. Indien het gebruik, bedoeld in lid a, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- d. Het gestelde in lid a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 30 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: 'Regels van het bestemmingsplan Ruinen 2023'.

Bijlagen regels

Bijlage 1 Staat van bedrijven

SBI-1993	SBI-2008	nummer	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS							CATEGORIE	
				GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND				
01	01	-	LANDBOUW EN DIENSTVERLENING T.B.V. DE LANDBOUW									
014	016	0	Dienstverlening t.b.v. de landbouw:									
014	016	1	- algemeen (o.a. loonbedrijven): b.o. > 500 m ²	30	10	50		10		50	D	3.1
014	016	3	- plantsoenendiensten en hoveniersbedrijven: b.o. > 500 m ²	30	10	50		10		50		3.1
014	016	4	- plantsoenendiensten en hoveniersbedrijven: b.o. <= 500 m ²	30	10	30		10		30		2
02	02	-	BOSBOUW EN DIENSTVERLENING T.B.V. BOSBOUW									
020	021, 022, 024		Bosbouwbedrijven	10	10	50		0		50		3.1
15	10, 11	-	VERVAARDIGING VAN VOEDINGSMIDDELEN EN DRANKEN									
151	101, 102	0	Slachterijen en overige vleesverwerking:									
151	101, 102	1	- slachterijen en pluimveeslachterijen	100	0	100	C	50	R	100	D	3.2
151	101	4	- vleeswaren- en vleesconservenfabrieken: p.o. > 1000 m ²	100	0	100	C	50	R	100		3.2
151	101, 102	7	- loonslachterijen	50	0	50		10		50		3.1
151	108	8	- vervaardiging van snacks en vervaardiging van kant-en-klaar-maaltijden met p.o. < 2.000 m ²	50	0	50		10		50		3.1
152	102	0	Visverwerkingsbedrijven:									
152	102	5	- verwerken anderszins: p.o. <= 1000 m ²	100	10	50		30		100		3.2
152	102	6	- verwerken anderszins: p.o. <= 300 m ²	50	10	30		10		50		3.1
1532, 1533	1032, 1039	0	Groente- en fruitconservenfabrieken:									
1532, 1533	1032, 1039	1	- jam	50	10	100	C	10		100		3.2
1532, 1533	1032, 1039	2	- groente algemeen	50	10	100	C	10		100		3.2
1532, 1533	1032, 1039	3	- met koolsoorten	100	10	100	C	10		100		3.2
1551	1051	0	Zuivelproducten fabrieken:									
1551	1051	3	- melkproducten fabrieken v.c. < 55.000 t/j	50	0	100	C	50	R	100		3.2
1552	1052	1	Consumptie-ijsfabrieken: p.o. > 200 m ²	50	0	100	C	50	R	100		3.2
1581	1071	0	Broodfabrieken, brood- en banketbakkerijen:									
1581	1071	1	- v.c. < 7500 kg meel/week, bij gebruik van charge-ovens	30	10	30	C	10		30		2
1581	1071	2	- v.c. >= 7500 kg meel/week	100	30	100	C	30		100		3.2
1582	1072		Banket, biscuit- en koekfabrieken	100	10	100	C	30		100		3.2
1584	10821	0	Verwerking cacaobonen en vervaardiging chocolade- en suikerwerk:									
1584	10821	5	- Suikerwerkfabrieken zonder suiker branden: p.o. > 200 m ²	100	30	50		30	R	100		3.2
1585	1073		Deegwarenfabrieken	50	30	10		10		50		3.1
1586	1083	0	Koffiebranderijen en theepakkerijen:									
1586	1083	2	- theepakkerijen	100	10	30		10		100		3.2
1589.2	1089	0	Soep- en soeparomafabrieken:									
1589.2	1089	1	- zonder poederdrogen	100	10	50		10		100		3.2

SBI-1993	SBI-2008	nummer	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS							CATEGORIE	
				GEUR	STOF	GELUID		GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND			
1593 t/m 1595	1102 t/m 1104		Vervaardiging van wijn, cider e.d.	10	0	30	C		0	30		2
1598	1107		Mineraalwater- en frisdrankfabrieken	10	0	100			50	R	100	3.2
17	13	-	VERVAARDIGING VAN TEXTIEL									
171	131		Bewerken en spinnen van textielvezels	10	50	100			30		100	3.2
172	132	0	Weven van textiel:									
172	132	1	- aantal weefgetouwen < 50	10	10	100			0		100	3.2
173	133		Textielveredelingsbedrijven	50	0	50			10		50	3.1
174, 175	139		Vervaardiging van textielwaren	10	0	50			10		50	3.1
176, 177	139, 143		Vervaardiging van gebreide en gehaakte stoffen en artikelen	0	10	50			10		50	3.1
18	14	-	VERVAARDIGING VAN KLEDING; BEREIDEN EN VERVEN VAN BONT									
181	141		Vervaardiging kleding van leer	30	0	50			0		50	3.1
182	141		Vervaardiging van kleding en -toebehoren (excl. van leer)	10	10	30			10		30	2
183	142, 151		Bereiden en verven van bont; vervaardiging van artikelen van bont	50	10	10			10		50	3.1
19	15	-	VERVAARDIGING VAN LEER EN LEDERWAREN (EXCL. KLEDING)									
192	151		Lederwarenfabrieken (excl. kleding en schoeisel)	50	10	30			10		50	D 3.1
193	152		Schoenenfabrieken	50	10	50			10		50	3.1
20	16	-	HOUTINDUSTRIE EN VERVAARDIGING ARTIKELEN VAN HOUT, RIET, KURK E.D.									
2010.1	16101		Houtzagerijen	0	50	100			50	R	100	3.2
2010.2	16102	0	Houtconserveringsbedrijven:									
2010.2	16102	2	- met zoutoplossingen	10	30	50			10		50	3.1
202	1621		Fineer- en plaatmaterialenfabrieken	100	30	100			10		100	3.2
203, 204, 205	162	0	Timmerwerkfabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout	0	30	100			0		100	3.2
203, 204, 205	162	1	Timmerwerkfabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout, p.o. < 200 m2	0	30	50			0		50	3.1
205	162902		Kurkwaren-, riet- en vlechtwerkfabrieken	10	10	30			0		30	2
21	17	-	VERVAARDIGING VAN PAPIER, KARTON EN PAPIER- EN KARTONWAREN									
2112	1712	0	Papier- en kartonfabrieken:									
2112	1712	1	- p.c. < 3 t/u	50	30	50	C		30	R	50	3.1
212	172		Papier- en kartonwarenfabrieken	30	30	100	C		30	R	100	3.2
2121.2	17212	0	Golfkartonfabrieken:									
2121.2	17212	1	- p.c. < 3 t/u	30	30	100	C		30	R	100	3.2
22	58	-	UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUKTIE VAN OPGENOMEN MEDIA									
221	581		Uitgeverijen (kantoren)	0	0	10			0		10	1
2221	1811		Drukkerijen van dagbladen	30	0	100	C		10		100	3.2
2222	1812		Drukkerijen (vlak- en rotatie-diepdrukkerijen)	30	0	100			10		100	3.2
2222.6	18129		Kleine drukkerijen en kopieerinrichtingen	10	0	30			0		30	2

SBI-1993	SBI-2008	nummer	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS							CATEGORIE	
				GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND				
281	251, 331	0	Constructiewerkplaatsen									
281	251, 331	1	- gesloten gebouw	30	30	100		30		100		3.2
2821	2529, 3311	0	Tank- en reservoirbouwbedrijven:									
284	255, 331	B	Smederijen, lasinrichtingen, bankwerkerijen e.d.	50	30	100		30		100	D	3.2
2851	2561, 3311	0	Metaaloppervlaktebehandelingsbedrijven:									
2851	2561, 3311	1	- algemeen	50	50	100		50		100		3.2
2851	2561, 3311	11	- metaalharderen	30	50	100		50		100	D	3.2
2851	2561, 3311	12	- lakspuiten en moffelen	100	30	100		50	R	100	D	3.2
2851	2561, 3311	2	- scoperen (opsputten van zink)	50	50	100		30	R	100	D	3.2
2851	2561, 3311	3	- thermisch verzinken	100	50	100		50		100		3.2
2851	2561, 3311	4	- thermisch vertinnen	100	50	100		50		100		3.2
2851	2561, 3311	5	- mechanische oppervlaktebehandeling (slijpen, polijsten)	30	50	100		30		100		3.2
2851	2561, 3311	6	- anodiseren, eloxeren	50	10	100		30		100		3.2
2851	2561, 3311	7	- chemische oppervlaktebehandeling	50	10	100		30		100		3.2
2851	2561, 3311	8	- emalleren	100	50	100		50	R	100		3.2
2851	2561, 3311	9	- galvaniseren (vernikkelen, verchromen, verzinken, verkoperen ed)	30	30	100		50		100		3.2
2852	2562, 3311	1	Overige metaalbewerkende industrie	10	30	100		30		100	D	3.2
287	259, 331	A0	Grofsmederijen, anker- en kettingfabrieken:									
287	259, 331	B	Overige metaalwarenfabrieken n.e.g.	30	30	100		30		100		3.2
29	27, 28, 33	-	VERVAARDIGING VAN MACHINES EN APPARATEN									
29	27, 28, 33	0	Machine- en apparatenfabrieken incl. reparatie:									
29	27, 28, 33	1	- p.o. < 2.000 m2	30	30	100		30		100	D	3.2
30	26, 28, 33	-	VERVAARDIGING VAN KANTOORMACHINES EN COMPUTERS									
30	26, 28, 33	A	Kantoomachines- en computerfabrieken incl. reparatie	30	10	30		10		30		2
31	26, 27, 33	-	VERVAARDIGING VAN OVER. ELEKTR. MACHINES, APPARATEN EN BENODIGDH.									
314	272		Accumulatoren- en batterijenfabrieken	100	30	100		50		100		3.2
316	293		Elektrotechnische industrie n.e.g.	30	10	30		10		30		2
32	26, 33	-	VERVAARDIGING VAN AUDIO-, VIDEO-, TELECOM-APPARATEN EN -BENODIGDH.									
321 t/m 323	261, 263, 264, 331		Vervaardiging van audio-, video- en telecom-apparatuur e.d. incl. reparatie	30	0	50		30		50	D	3.1
3210	2612		Fabrieken voor gedrukte bedrading	50	10	50		30		50		3.1
33	26, 32, 33	-	VERVAARDIGING VAN MEDISCHE EN OPTISCHE APPARATEN EN INSTRUMENTEN									
33	26, 32, 33	A	Fabrieken voor medische en optische apparaten en instrumenten e.d. incl. reparatie	30	0	30		0		30		2
34	29		VERVAARDIGING VAN AUTO'S, AANHANGWAGENS EN OPLEGGERS									
341	291	0	Autofabrieken en assemblagebedrijven									
343	293		Auto-onderdelenfabrieken	30	10	100		30	R	100		3.2

SBI-1993	SBI-2008	nummer	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS							CATEGORIE
				GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND			
35	30	-	VERVAARDIGING VAN TRANSPORTMIDDELEN (EXCL. AUTO'S, AANHANGWAGENS)								
351	301, 3315	0	Scheepsbouw- en reparatiebedrijven:								
351	301, 3315	1	- houten schepen	30	30	50		10		50	3.1
351	301, 3315	2	- kunststof schepen	100	50	100		50	R	100	3.2
352	302, 317	0	Wagonbouw- en spoorwegwerkplaatsen:								
352	302, 317	1	- algemeen	50	30	100		30		100	3.2
353	303, 3316	0	Vliegtuigbouw en -reparatiebedrijven:								
354	309		Rijwiel- en motorrijwiel fabrieken	30	10	100		30	R	100	3.2
355	3099		Transportmiddelenindustrie n.e.g.	30	30	100		30		100	D 3.2
36	31	-	VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN N.E.G.								
361	310	1	Meubelfabrieken	50	50	100		30		100	D 3.2
361	9524	2	Meubelstofeerderijen b.o. < 200 m2	0	10	10		0		10	1
362	321		Fabricage van munten, sieraden e.d.	30	10	10		10		30	2
363	322		Muziekinstrumentenfabrieken	30	10	30		10		30	2
364	323		Sportartikelenfabrieken	30	10	50		30		50	3.1
365	324		Speelgoedartikelenfabrieken	30	10	50		30		50	3.1
3663.2	32999		Vervaardiging van overige goederen n.e.g.	30	10	50		30		50	D 3.1
45	41, 42, 43	-	BOUWNIJVERHEID								
45	41, 42, 43	0	Bouwbedrijven algemeen: b.o. > 2.000 m ²	10	30	100		10		100	3.2
45	41, 42, 43	1	- bouwbedrijven algemeen: b.o. <= 2.000 m ²	10	30	50		10		50	3.1
45	41, 42, 43	2	Aannemersbedrijven met werkplaats: b.o. > 1000 m ²	10	30	50		10		50	3.1
45	41, 42, 43	3	- aannemersbedrijven met werkplaats: b.o. < 1000 m ²	0	10	30		10		30	2
50	45, 47	-	HANDEL/REPARATIE VAN AUTO'S, MOTORFIETSEN; BENZINESERVICESTATIONS								
501, 502, 504	451, 452, 454		Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven	10	0	30		10		30	2
501	451		Handel in vrachtauto's (incl. import en reparatie)	10	10	100		10		100	3.2
5020.4	45204	A	Autoplaatwerkerijen	10	30	100		10		100	3.2
5020.4	45204	B	Autobeklederijen	0	0	10		10		10	1
5020.4	45204	C	Autospuitinrichtingen	50	30	30		30	R	50	3.1
5020.5	45205		Autowasserijen	10	0	30		0		30	2
503, 504	453		Handel in auto- en motorfietsonderdelen en -accessoires	0	0	30		10		30	2
505	473	0	Benzineservicestations:								
505	473	2	- met LPG < 1000 m3/jr	30	0	30		50	R	50	3.1
505	473	3	- zonder LPG	30	0	30		10		30	2
51	46	-	GROOTHANDEL EN HANDELSBEMIDDELING								
511	461		Handelsbemiddeling (kantoren)	0	0	10		0		10	1
5121	4621	0	Grth in akkerbouwproducten en veevoerders	30	30	50		30	R	50	3.1
5122	4622		Grth in bloemen en planten	10	10	30		0		30	2

SBI-1993	SBI-2008	nummer	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS							CATEGORIE		
				GEUR	STOF	GELUID		GEVAAR		GROOTSTE AFSTAND			
5123	4623		Grth in levende dieren	50	10	100	C		0	100		3.2	
5124	4624		Grth in huiden, vellen en leder	50	0	30			0	50		3.1	
5125, 5131	46217, 4631		Grth in ruwe tabak, groenten, fruit en consumptie-aardappelen	30	10	30			50	R	50		3.1
5132, 5133	4632, 4633		Grth in vlees, vleeswaren, zuivelproducten, eieren, spijsoliën	10	0	30			50	R	50		3.1
5134	4634		Grth in dranken	0	0	30			0		30		2
5135	4635		Grth in tabaksproducten	10	0	30			0		30		2
5136	4636		Grth in suiker, chocolade en suikerwerk	10	10	30			0		30		2
5137	4637		Grth in koffie, thee, cacao en specerijen	30	10	30			0		30		2
5138, 5139	4638, 4639		Grth in overige voedings- en genotmiddelen	10	10	30			10		30		2
514	464, 46733		Grth in overige consumentenartikelen	10	10	30			10		30		2
5151.1	46711	0	Grth in vaste brandstoffen:										
5151.1	46711	1	- klein, lokaal verzorgingsgebied	10	50	50			30		50		3.1
5151.2	46712	0	Grth in vloeibare en gasvormige brandstoffen:										
5151.3	46713		Grth minerale olieproducten (excl. brandstoffen)	100	0	30			50		100		3.2
5152.1	46721	0	Grth in metaalertsen:										
5152.2 / .3	46722, 46723		Grth in metalen en -halfabrikaten	0	10	100			10		100		3.2
5153	4673	0	Grth in hout en bouwmaterialen:										
5153	4673	1	- algemeen: b.o. > 2000 m ²	0	10	50			10		50		3.1
5153.4	46735	4	zand en grind:										
5153.4	46735	5	- algemeen: b.o. > 200 m ²	0	30	100			0		100		3.2
5154	4674	0	Grth in ijzer- en metaalwaren en verwarmingsapparatuur:										
5154	4674	1	- algemeen: b.o. > 2.000 m ²	0	0	50			10		50		3.1
5155.1	46751		Grth in chemische producten	50	10	30			100	R	100	D	3.2
5156	4676		Grth in overige intermediaire goederen	10	10	30			10		30		2
5157	4677	0	Autosloperijen: b.o. > 1000 m ²	10	30	100			30		100		3.2
5157.2/3	4677	0	Overige groothandel in afval en schroot: b.o. > 1000 m ²	10	30	100			10		100	D	3.2
5157.2/3	4677	1	- overige groothandel in afval en schroot: b.o. <= 1000 m ²	10	10	50			10		50		3.1
518	466	0	Grth in machines en apparaten:										
518	466	1	- machines voor de bouwnijverheid	0	10	100			10		100		3.2
518	466	2	- overige	0	10	50			0		50		3.1
519	466, 469		Overige grth (bedrijfsmeubels, emballage, vakbenodigdheden e.d.)	0	0	30			0		30		2
52	47	-	DETAILHANDEL EN REPARATIE T.B.V. PARTICULIEREN										
527	952		Reparatie t.b.v. particulieren (excl. auto's en motorfietsen)	0	0	10			10		10		1
60	49	-	VERVOER OVER LAND										
6022	493		Taxibedrijven	0	0	30	C		0		30		2
6023	493		Touringcarbedrijven	10	0	100	C		0		100		3.2
6024	494	0	Goederenwegvervoerbedrijven (zonder schoonmaken tanks): b.o. > 1000 m ²	0	0	100	C		30		100		3.2

SBI-1993	SBI-2008	nummer	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS								CATEGORIE	
				GEUR	STOF	GELUID		GEVAAR		GROOTSTE AFSTAND			
6024	494	1	- Goederenwegvervoerbedrijven (zonder schoonmaken tanks) b.o. <= 1000 m ²	0	0	50	C		30		50		3.1
63	52	-	DIENSTVERLENING T.B.V. HET VERVOER										
6311.2	52242	0	Laad-, los- en overslagbedrijven t.b.v. binnenvaart:										
6311.2	52242	2	- stukgoederen	0	10	100			50	R	100	D	3.2
6312	52102, 52109	A	Distributiecentra, pak- en koelhuizen	30	10	50	C		50	R	50	D	3.1
6312	52109	B	Opslaggebouwen (verhuur opslagruimte)	0	0	30	C		10		30		2
64	53	-	POST EN TELECOMMUNICATIE										
641	531, 532		Post- en koeriersdiensten	0	0	30	C		0		30		2
642	61	A	Telecommunicatiebedrijven	0	0	10	C		0		10		1
71	77	-	VERHUUR VAN TRANSPORTMIDDELEN, MACHINES, ANDERE ROERENDE GOEDEREN										
90	37, 38, 39	-	MILIEUDIENSTVERLENING										
9001	3700	A0	RWZI's en gierverwerkingsinricht., met afdekking voorbezinktanks:										
9002.1	381	A	Vuilophaal-, straatreinigingsbedrijven e.d.	50	30	50			10		50		3.1
9002.1	381	B	Gemeentewerven (afval-inzameldepots)	30	30	50			30	R	50		3.1
9002.2	382	A0	Afvalverwerkingsbedrijven:										
9002.2	382	A2	- kabelbranderijen	100	50	30			10		100		3.2
9002.2	382	A4	- pathogeen afvalverbranding (voor ziekenhuizen)	50	10	30			10		50		3.1
9002.2	382	A5	- oplosmiddelterugwinning	100	0	10			30	R	100	D	3.2
9002.2	382	A7	- verwerking fotochemisch en galvanofval	10	10	30			30	R	30		2
9002.2	382	C0	Composteerbedrijven:										
9002.2	382	C3	- belucht v.c. < 20.000 ton/jr	100	100	100			10		100		3.2
93	96	-	OVERIGE DIENSTVERLENING										
9301.1	96011	A	Wasserijen en strijkinrichtingen	30	0	50	C		30		50		3.1
9301.1	96011	B	Tapijtreinigingsbedrijven	30	0	50			30		50		3.1
9301.2	96012		Chemische wasserijen en ververijen	30	0	30			30	R	30		2
9301.3	96013	A	Wasverzendinrichtingen	0	0	30			0		30		2

Bijlage 2 Lijst toelaatbare beroepen en vormen van bedrijvigheid bij wonen

Lijst 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:

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

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

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

Reparatiebedrijfjes, waaronder:

- s schoen-/lederwarenreparatiebedrijf;
- s uurwerkreparatiebedrijf;
- s goud- en zilverwerkreparatiebedrijf;
- s reparatie van kleine (elektrische) gebruiksgoederen;
- s reparatie van muziekinstrumenten.

In ieder geval zijn autoreparatiebedrijven uitgezonderd.

Advies- en ontwerp bureaus, waaronder individuele praktijk voor:

- s reclame ontwerp;
- s grafisch ontwerp;
- s architect.

(Zakelijke) dienstverlening, waaronder individuele praktijk voor:

- s notaris;
- s advocaat;
- s accountant;
- s assurantie-/verzekeringsbemiddeling;
- s exploitatie en handel in onroerende zaken;
- s ICT-sector.

Overige dienstverlening:

- s kappersbedrijf;
- s schoonheidssalon.

Onderwijs:

- s autorijschool.
- s onderwijs niet in te delen naar specificatie, mits zonder werkplaats of laboratorium.

Kunst:

s Ateliers.

Bijlage 3 Lijst van horecabedrijven

Lijst met horecabedrijven

CATEGORIE I:

zijn vormen van horeca, die wat betreft exploitatievorm aansluiten bij winkelvoorzieningen en daarmee qua openingstijden nagenoeg sporen en waar naast kleinere etenswaren alcoholvrije dranken worden verstrekt: lunchroom, koffiehuis, ijssalon, broodjeszaak, croissanterie, patisserie en crêperie.

Mogelijke effecten zijn: parkeerdruk.

CATEGORIE II:

zijn vormen van horeca, die wat betreft de exploitatievormen behoren bij en ondergeschikt zijn aan een sociaal/culturele hoofdfunctie, zoals: buurthuizen, sportkantines en kerkelijke centra.

Mogelijke effecten zijn: parkeerdruk, komen en gaan.

CATEGORIE III:

zijn vormen van horeca, waar in hoofdzaak maaltijden worden verstrekt, die ter plaatse worden geconsumeerd: restaurants, bistro, poffertjeszaak, pannenkoekenhuis, hotel-restaurant, pension.

Mogelijke effecten zijn: parkeerdruk, stankoverlast en afvalopslag.

CATEGORIE IV:

zijn vormen van horeca, waar in hoofdzaak maaltijden worden verstrekt, die deels ter plaatse worden geconsumeerd maar voor een belangrijk deel ook elders: pizzeria, Chinese restaurants.

Mogelijke effecten zijn: komen en gaan, parkeerdruk, stankoverlast, afval op straat, afvalopslag.

CATEGORIE V:

zijn vormen van horeca, die wat betreft exploitatievorm aansluiten bij winkelvoorzieningen, maar qua openingstijden daarvan afwijken in die zin, dat ze ook in (een deel) de avonden geopend zijn en waar naast kleinere etenswaren in hoofdzaak alcoholvrije drank wordt verstrekt: cafetaria, snackbar, shoarmazaak.

Mogelijke effecten zijn: komen en gaan, parkeerdruk, stankoverlast, afval op straat, afvalopslag.

CATEGORIE VI:

zijn vormen van horeca, waar in hoofdzaak al dan niet alcoholhoudende drank wordt verstrekt: café, bar, eetcafé, pub, dancing met een dansvloeroppervlak van kleiner dan 10 m² en café-restaurant.

Mogelijke effecten zijn: komen en gaan, parkeerdruk, geluidsoverlast vanuit de inrichting, geluidsoverlast vertrekkende bezoekers, openbare orde problemen.

Mogelijke effecten zijn: met terras idem en geluidsoverlast van terras.

CATEGORIE VII:

zijn vormen van horeca zoals een discotheek en een dancing met een dansvloeroppervlak groter dan 10 m².

Mogelijke effecten zijn: komen en gaan, parkeerdruk, geluidsoverlast vanuit de inrichting, geluidsoverlast vertrekkende bezoekers, openbare orde problemen.

