

BESTEMMINGSPLAN ZUIDWOLDE 2023

GEMEENTE DE WOLDEN

ONTWERP PLAN



BESTEMMINGSPLAN ZUIDWOLDE 2023

GEMEENTE DE WOLDEN

ONTWERP PLAN

Identificatienummer

NL.IMRO.1690.2023BP2007001-ON01

Datum

29-11-2023

Zuidwolde 2023

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	11
Hoofdstuk 3 Beleidskader	13
3.1 Rijksbeleid	13
3.2 Provinciaal beleid	14
3.3 Gemeentelijk beleid	15
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	28
4.11 Duurzaamheid	28
Hoofdstuk 5 Planbeschrijving	29
5.1 Juridisch systeem	29
5.2 Regels	29
5.3 Verklaring van de bestemmingen	31
Hoofdstuk 6 Handhaving	35
6.1 Algemeen	35
Hoofdstuk 7 Uitvoerbaarheid	37
7.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	37
7.2 Economische uitvoerbaarheid	37
Bijlagen Toelichting	39
Bijlage 1 Watertoets	40
Regels	45
Hoofdstuk 1 Inleidende regels	47
Artikel 1 Begrippen	47
Artikel 2 Wijze van meten	54

Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	55
Artikel 3	Agrarisch	55
Artikel 4	Agrarisch met waarden	58
Artikel 5	Bedrijf	64
Artikel 6	Bedrijf - Nutsvoorzieningen	66
Artikel 7	Bedrijventerrein	67
Artikel 8	Bos	70
Artikel 9	Centrum	72
Artikel 10	Detailhandel	76
Artikel 11	Dienstverlening	78
Artikel 12	Gemengd	80
Artikel 13	Groen	82
Artikel 14	Horeca	84
Artikel 15	Kantoor	86
Artikel 16	Maatschappelijk	88
Artikel 17	Natuur	90
Artikel 18	Sport	92
Artikel 19	Tuin	93
Artikel 20	Tuin - Collectief	94
Artikel 21	Tuin - Landschapswaarden	95
Artikel 22	Verkeer	96
Artikel 23	Water	98
Artikel 24	Wonen	99
Artikel 25	Woongebied	102
Artikel 26	Leiding - Riool	104
Artikel 27	Waarde - Archeologie 1	105
Artikel 28	Waarde - Archeologie 2	107
Artikel 29	Waarde - Archeologie 3	109
Hoofdstuk 3	Algemene regels	111
Artikel 30	Anti-dubbeltelregel	111
Artikel 31	Algemene bouwregels	112
Artikel 32	Algemene gebruiksregels	113
Artikel 33	Algemene aanduidingsregels	114
Artikel 34	Algemene afwijkingsregels	115
Artikel 35	Overige regels	117
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	119
Artikel 36	Overgangsrecht	119
Artikel 37	Slotregel	120
	Bijlagen regels	121
Bijlage 1	Staat van bedrijven	122
Bijlage 2	Lijst toelaatbare beroepen en vormen van bedrijvigheid bij wonen	130
Bijlage 3	Lijst van horecabedrijven	133
Bijlage 4	Landschappelijk Ontwikkelingskader De Wolden (LOK)	135
Bijlage 5	Parkeernormen	265

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De gemeente De Wolden heeft op 30 juni 2016 de beheersverordening Zuidwolde vastgesteld. Sindsdien zijn er vier postzegelbestemmingsplannen binnen het beheersgebied vastgesteld. Zuidwolde 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. De desbetreffende plannen zijn;

- Westerveldseweg 7a en 7b, Zuidwolde: (vastgesteld 14-12-2017)
- Kerkinge 11, Zuidwolde: (vastgesteld 24-09-2020)
- Hoek Landschapslaan en Tripklompenlaan, Zuidwolde: (vastgesteld 24-09-2020)
- Zuidwolde, deelplan hoek Ommerlaan/Turfweg: (vastgesteld 25-11-2021)

1.2 Opgave bestemmingsplan

Het bestemmingsplan is 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. Kleinschalige ontwikkelingen blijven 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

2.1 Plangebied

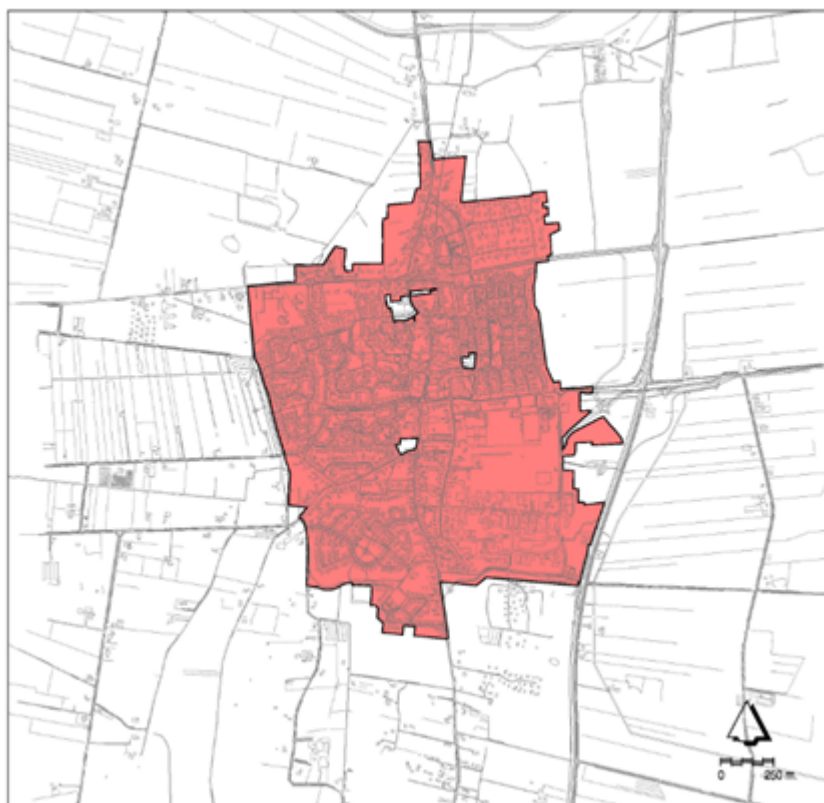
De kern Zuidwolde ligt in het zuidoosten van de gemeente de Wolden en is tevens de grootste kern. Het plangebied omvat de bebouwde kern van Zuidwolde. Enkele percelen binnen de kern behoren niet tot het plangebied van dit bestemmingsplan. Deze percelen behoorde ook niet tot het beheersgebied van de beheersverordening. De ontwikkelgebieden van Zuidwolde liggen buiten het plangebied.

2.2 Geldende bestemmingsplan

De vigerende beheersverordening 'Zuidwolde' 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.

Onderstaande afbeelding betreft de verbeelding van het geldende 'beheersverordening Zuidwolde'. Het geactualiseerde 'bestemmingsplan Zuidwolde' omvat daarmee de huidige 'beheersverordening Zuidwolde'. Verder worden de onderstaande bestemmingsplannen die ooit deel uitmaakte van de beheersverordening meegenomen in deze actualisatie.



figuur 1 Ligging en begrenzing van het plangebied

Bestemmingsplannen die worden meegenomen in de actualisatie

- Westerveldseweg 7a en 7b, Zuidwolde: (vastgesteld 14-12-2017);

- Kerkinge 11, Zuidwolde: (vastgesteld 24-09-2020);
- Hoek Landschapslaan en Tripklompenlaan, Zuidwolde: (vastgesteld 24-09-2020);
- Zuidwolde, deelplan hoek Ommerlaan/Turfweg: (vastgesteld 25-11-2021).

2.3 Ruimtelijke structuur plangebied

Het esdorp Zuidwolde is in de vroege Middeleeuwen ontstaan op de hoge zandgronden te midden van uitgestrekte moerasgebieden. Op de zandkoppen in dit moeras ontstonden vele kleine esgehuchten en esdorpen, zoals Drog, Nolde, Ten Arlo, Linde, Lubbinge en Steenbergen. De meeste namen van de vele buurtschappen in de omgeving van Zuidwolde zijn afgeleid van de lokale omstandigheden. Vuile Riete komt van 'voele riete', dichtgegroeide beek, en Pieperij is een verbastering van 'piepe in de riete' wat zoveel betekent als een duiker in een stroompje. Zuidwolde was voor deze buurtschappen het hoofddorp.

De omgeving van Zuidwolde veranderde ingrijpend door de grootschalige hoogveenontginningen die vanaf de 17^e eeuw plaatsvonden op initiatief van de familie Van Echten. Hierdoor ontstonden vele nieuwe buurtschappen. Het grootste deel van het veen is echter pas na 1850 ontgonnen. Het dorp is sindsdien aanzienlijk uitgebreid.

Er was sprake van een voor een esdorp opvallend langgerekt bebouwingslint aan weerszijden van de Hoofdstraat. Dit langgerekte patroon werd in de vooroorlogse periode versterkt door een verdere uitbreiding in de richting van de buurtschappen Steenbergen en Schottershuizen. Na de oorlog vonden uitbreidingen vooral aan de oost- en westzijde van het dorp plaats, waarbij de langgerekte dorpsstructuur vrijwel geheel verloren is gegaan.



figuur 2 Luchtfoto van Zuidwolde (2022)

2.4 Functionele structuur plangebied

2.4.1 Wonen

De hoofdfunctie van het dorp Zuidwolde is wonen. Het grootste deel van de bebouwing (en daarbij horende percelen) in het plangebied heeft dan ook deze functie, zoals ook te zien in de hiervoor opgenomen afbeelding (gele kleur). 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 Zuidwolde zijn enkele op zichzelf staande bedrijven en is een bedrijventerrein aanwezig. De op zichzelf staande bedrijven liggen midden tussen de woonbebouwing, bijvoorbeeld aan de Hoofdstraat. Bij deze bedrijven gaat het om onder meer een loodgietersbedrijf. Bij dergelijke bedrijven is vaak op hetzelfde perceel een bedrijfswoning aanwezig. De bedrijvigheid wordt uitgeoefend in een aangebouwd of vrijstaande bijgebouw.

Aan de zuidoostzijde van het dorp ligt het bedrijventerrein Zuider-Kerkes. Op dit terrein komen grotere bedrijven voor dan in de rest van het dorp. Het gaat bijvoorbeeld om constructiebedrijven, bouwbedrijven, groothandelsbedrijven en perifere detailhandelsbedrijven. Daarnaast zijn ook specifieke functies als een tankstation en een brandweerkazerne op dit terrein te vinden. Op enkele plaatsen zijn ook op dit terrein bedrijfswoningen aanwezig bij de bedrijven, bijvoorbeeld langs de Nijverheidsweg.

2.4.3 Centrum

In de Hoofdstraat, vooral het gedeelte tussen de Meppelerweg/Steenbergerweg en Oosterweg, zijn verschillende functies aanwezig. Het gaat daarbij om detailhandel, dienstverlenende bedrijffes, horeca en kantoren. De detailhandel strekt van kleinere winkels als boetiekjes, tot grotere vormen van detailhandel als een Blokker. Bij de dienstverlening kan gedacht worden aan kapsalons. De horeca is ook in verschillende vormen aanwezig, van een snackbar tot een zalencentrum. Bij de kantoren gaat het bijvoorbeeld om een bank en 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, het gemeentehuis van De Wolden en twee brede scholen. 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 Zuidwolde zijn meerdere sportvoorzieningen aanwezig. Het gaat daarbij om het sportveldcomplex aan het Sportlaantje en om sportscholen, bijvoorbeeld aan de Zuider Esweg. Het sportveldcomplex herbergt velden voor onder meer voetbal en een tenniscomplex. Daarbij horen gebouwen waarbij het gaat om een sportzaal, sporthal en kantine. 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 (erfontsluitingswegen) in de woonwijken. De wegen op het bedrijventerrein Zuider-Kerkes zijn wel erfontsluitingswegen, maar hierop geldt een maximumsnelheid van 50 km/uur.

Het dorp kent enkele hoofdontsluitingswegen, namelijk de Meppelerweg, Steenbergerweg en Hoofdstraat ten noorden van de Steenbergerweg en ten zuiden van de Oosterweg (maximum snelheid 50 km/uur). De Oosterweg oostelijk van de Hoofdstraat en de Hoofdstraat tussen de Steenbergerweg en de Oosterweg zijn nog wel hoofdontsluitingswegen voor het dorp, maar de maximumsnelheid is daar 30 km/uur.

Buiten de grenzen van het plangebied liggen grotere ontsluitingswegen; waaronder de N48 van Hoogeveen naar Ommen (maximum snelheid 100 km/uur). De N48 is te bereiken via een ongelijkvloerse kruising (nabij de Nijverheidsweg) met doorgaande route richting de Oosterweg en Steenbergerweg.

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 groen gebied dat afwisselend bestaat uit akkers, weilanden en bos. Op sommige plaatsen komt het omringende landschap binnen de grenzen van het plangebied. Hiervan is bijvoorbeeld sprake langs de Oosterweg (oostelijk in het dorp) en aan de zuidzijde van het dorp. Het gaat daarbij om groenstructuren met bebossing en (in mindere mate) grasland. Bij de Oosterweg is bovendien sprake van een oudere laanbeplanting (hogere bomen). Om het dorp heen loopt een wandelroute, het Vlinderommetje genaamd, door het groen.

Kleinere groenstructuren zijn in het hele dorp aanwezig. Daarbij gaat het onder meer om zichtgroen en trapveldjes. In het openbaar groen in het dorp zijn verspreid liggend ook speelvoorzieningen aanwezig. De kleinere groenstructuren 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

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (hierna: NOVI) vastgesteld. De NOVI is de langetermijnvisie van het Rijk op de toekomstige inrichting en ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De NOVI geeft richting en helpt om keuzes te maken; te kiezen voor slimme combinaties van functies en uit te gaan van de specifieke kenmerken en kwaliteiten van gebieden. En er nu mee aan de slag te gaan en beslissingen niet uit te stellen of door te schuiven. Het versterken van de omgevingskwaliteit staat in de NOVI centraal. Dat wil zeggen dat alle plannen met oog voor de natuur, gezondheid, milieu en duurzaamheid gemaakt moeten worden. Bij de NOVI hoort een Uitvoeringsagenda. Hierin staat hoe uitvoering wordt gegeven aan de NOVI.

Binnen de NOVI zijn 8 voorlopige aandachtsgebieden geformuleerd als zogeheten NOVI-gebied. In een NOVI-gebied krijgt een aantal concrete vraagstukken extra prioriteit. Dit helpt om grote veranderingen en ruimtelijke opgaven in een regio beter te realiseren.

Opgaven

Er is in Nederland sprake van een aantal dringende maatschappelijke opgaven. Deze opgaven kunnen niet apart van elkaar worden opgelost. Ze moeten in samenhang bekeken worden. Ze grijpen in elkaar en vragen meer ruimte dan beschikbaar is in Nederland. Niet alles kan, niet alles kan overal. Op het niveau van nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven aan de omgeving in Nederland, verwoord in 4 opgaven:

- Ruimte maken voor klimaatverandering en energietransitie.
- De economie van Nederland verduurzamen en het groeipotentieel behouden.
- Steden en regio's sterker en leefbaarder maken.
- Het landelijk gebied toekomstbestendig ontwikkelen.

Realiseren opgaven

In de NOVI is een tweetal instrumenten opgenomen om de opgaven te realiseren:

De Omgevingsagenda.

Voor Noord Nederland wordt in 2021 een omgevingsagenda opgesteld, waar Drenthe onderdeel van uitmaakt. In de Omgevingsagenda agenderen het Rijk en regio de gezamenlijke vraagstukken en de gewenste aanpak daarvan. De Omgevingsagenda biedt een basis voor uitvoeringsafspraken en inzet van programma's en projectbesluiten van Rijk en regio.

De NOVI-gebieden.

Een NOVI-gebied is een instrument waarbij Rijk en regio meerdere jaren verbonden zijn aan de gezamenlijke uitwerking van de verschillende opgaven in het ruimtelijke domein. Vaak wordt voortgebouwd op bestaande samenwerkingstrajecten. Denk aan een Regio Deal en een verstedelijkingsstrategie.

Geonstateerd wordt dat in de NOVI geen onderwerpen van nationaal belang opgenomen zijn waarmee rekening dient te worden gehouden.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het kabinet heeft in de SVIR (inmiddels vervangend door de NOVI) vastgesteld dat voor een beperkt aantal onderwerpen de bevoegdheid om algemene regels te stellen moet worden ingezet. De SVIR bepaalt welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze zijn bedoeld om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Ten aanzien daarvan is een borging door middel van normstelling, gebaseerd op de Wro, gewenst. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. Door de nationale belangen vooraf in bestemmingsplannen te borgen, wordt met het Barro bijgedragen aan versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen en vermindering van de bestuurlijke drukte. In het Barro zijn **geen** specifieke regels opgenomen voor het onderhavig plangebied.

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".

Nieuwe stedelijke ontwikkeling

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 actualisatieplan is conserverend van aard en maakt geen nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk en hoeft daarom niet aan de ladder voor duurzame verstedelijking getoetst te worden.

3.2 Provinciaal beleid

Provinciale Staten hebben op 28 september 2022 de Actualisatie Omgevingsvisie Drenthe 2022 en op 3 oktober 2018 de Omgevingsverordening Drenthe 2018 vastgesteld. De omgevingsverordening is daarna enkele malen op onderdelen gewijzigd, de laatste keer op 6 september 2022 (NNN kaart 2022 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 De Wolden Structuurvisie 2030 (2011)

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.

3.3.2 Ontwerpstructuurvisie Samen aan zet! Toekomstvisie 2022-2040 van gemeente De Wolden

De gemeente De Wolden heeft 11 januari 2022 de ontwerp structuurvisie Samen aan zet! Toekomstvisie 2022-2040 ter inzage gelegd.

Samen aan zet! Dat is waar De Wolden voor staat. Samenwerken met en tussen inwoners, ondernemers, organisaties en gemeente zit in ons bloed en loopt als een rode draad door deze visie. Inwoners die graag de handen uit de mouwen stekenvoor de lokale dorpsgemeenschappen en ondernemers en organisaties die zich elk op een eigen manier inzetten voor de leefbaarheid in De Wolden. In De Wolden zijn we samen aan zet om het wonen, werken en recreëren in de gemeente nog aangenamer te maken. Samen werken we vol vertrouwen aan de toekomst.

De toekomstvisie

Deze toekomstvisie verbindt het verleden, heden en de toekomst van De Wolden. Een van oorsprong jonge plattelandsgemeente, ontstaan uit een fusie van de gemeenten Ruinen, Ruinerwold, Zuidwolde en de Wijk. Deze toekomstvisie is de opvolger van de toekomstvisie die De Wolden in 2005 heeft gemaakt. De gemeenteraad heeft de opdracht gegeven om één integrale visie te maken, waarin de sociale en fysieke leefomgeving met elkaar verbonden zijn. Daarom wordt deze toekomstvisie ook als omgevingsvisie gebruikt in het kader van de Omgevingswet.

Inwoners, ondernemers en organisaties zetten stip op de horizon

Bij het maken van deze toekomstvisie is nogmaals de grote betrokkenheid van inwoners, ondernemers en organisaties gebleken. Al in 2019 zijn verschillende dorpsbelangenorganisaties samen met de gemeenteraad aan de slag gegaan om alle belangrijke sociale en fysieke thema's voor de toekomst in beeld te brengen. Deze thema's hebben een plek gekregen in de toekomstvisie en zijn de basis geweest voor een intensief participatieproces.

Maar liefst 45 organisaties waaronder lokale initiatieven, welzijnsorganisaties, natuur- en landbouworganisaties, ondernemersverenigingen, woningcorporaties, de veiligheidsregio, het waterschap, provincie Drenthe en omliggende gemeenten hebben in (online) gesprekken richting gegeven aan deze toekomstvisie. Daarnaast waren inwoners goed vertegenwoordigd in het participatieproces. Tijdens de participatieperiode hebben meer dan 1200 inwoners hun mening gegeven over de toekomst van De Wolden. Met behulp van een online peiling, advertenties in de krant, het verspreiden van ansichtkaarten, het maken van tekeningen en een verdiepende vragenlijst hebben inwoners aangegeven hoe zij de toekomst voor zich zien.

De inhoud van deze toekomstvisie is voor een belangrijk deel bepaald door de samenleving. Inwoners en organisaties die het belang van gezondheid inzien, het landschap van De Wolden willen behouden en versterken en de leefomgeving willen verduurzamen. Niet voor niets zijn dit de hoofdambities van de toekomstvisie geworden: vitale samenleving, duurzame leefomgeving en landschap als drager. Deze ambities en doelstellingen vertegenwoordigen waarden die verbonden zijn met zes onderliggende thema's: positieve gezondheid, wonen en leven, energie en klimaat, milieu en circulariteit, economie en landbouw en toerisme en recreatie. De wensen en behoeften uit de samenleving zijn het vertrekpunt geweest voor de keuzes die per thema zijn gemaakt.

De Wolden in 2040

In 2040 is De Wolden een gemeente waar groen, verbinding en vernieuwing hand in hand gaan en waar het landschap ruimte biedt aan bestaande en nieuwe functies. Een gemeente waar het welzijn van ons allen voorop staat, waar we duurzaam omgaan met de beschikbare ruimte en manieren hebben gevonden om de kwaliteiten van het landschap te behouden voor huidige en toekomstige generaties. Een gemeente waar het begrip naoberschap opnieuw is uitgevonden en waar initiatieven uit de samenleving nog meer ruimte krijgen.

Het fraaie en afwisselende landschap met karakteristieke dorpen biedt huisvesting aan een groeiend aantal Woldenaren. Daarnaast is de gemeente een plek waar dagjesmensen en vakantiegangers hun hart kunnen ophalen. En dat terwijl de sector toerisme en recreatie nu al één van de belangrijkste economische pijlers is in de gemeente.

Leidraad voor samenwerking

Er is geen garantie dat bestaande kwaliteiten voor de toekomst behouden blijven. Investeren, ontwikkelen en stimuleren blijft nodig. Daarom kijken we in deze visie niet alleen naar 'dat wat is', maar ook naar 'dat wat komt'. We willen behouden wat voor ons waardevol is en tegelijkertijd inspelen op nieuwe ontwikkelingen zoals de energietransitie, de transitie van de agrarische sector en de woningbouwopgave.

Deze visie is geen glazen bol waarmee we in de toekomst kunnen kijken, maar geeft wel richting aan de toekomst van De Wolden. Het is een leidraad voor samenwerking met inwoners, ondernemers en andere partners.

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

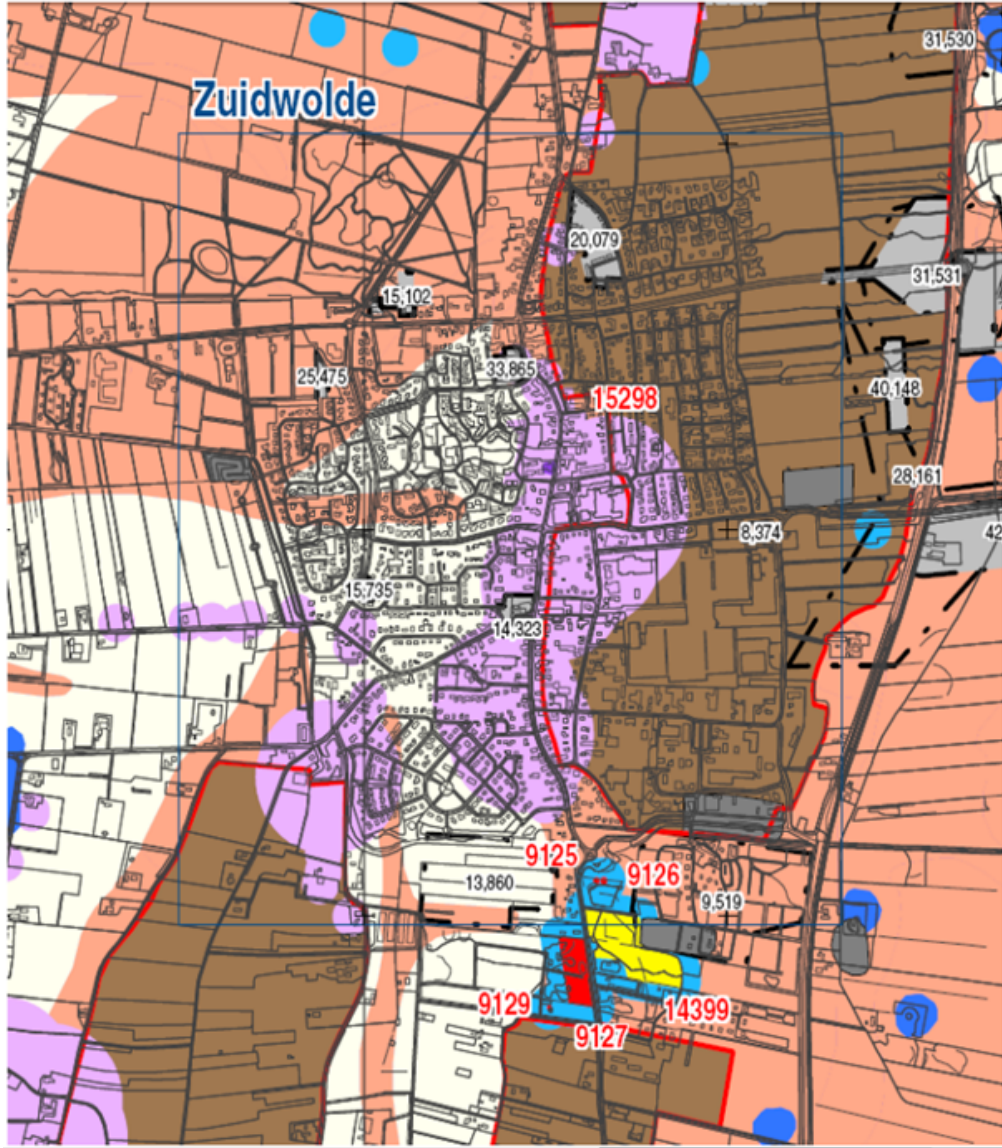
Per 1 juli 2016 is de Monumentenwet 1988 vervallen. Een deel van de wet is op deze datum overgegaan naar de Erfgoedwet. Het deel dat betrekking heeft op de besluitvorming in de fysieke leefomgeving gaat over naar de Omgevingswet, wanneer deze in 2019 in werking treedt. Dit geldt ook voor de verordeningen, 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 geregeld door middel van het de 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 4 aangegeven.



legenda	eis
verwachting	
 hoge of middelhoge verwachting	archeologisch onderzoek verplicht bij ingrepen > 1000 m ² en dieper dan 30 cm -Mv; indien geen bouwvoor aanwezig (bijv. bij heidsterrein) in principe geen vrijstelling voor wat betreft diepte van de ingreep. Bij ingrepen contact opnemen met gemeente archeologisch onderzoek verplicht; verkennend en zo nodig karterend en waarderend archeologisch onderzoek
 hoge verwachting (dekzandkoppen in beekdal)	
 hoge verwachting (essen)	provinciaal belang archeologie, bij ingrepen > 1000 m ² en dieper dan 30 cm -Mv via gemeente contact opnemen met provinciaal archeoloog
 hoge of middelhoge verwachting (boekdal)	provinciaal belang archeologie, bij ingrepen > 1000 m ² en dieper dan 30 cm -Mv via gemeente contact opnemen met provinciaal archeoloog; bureauonderzoek en zo nodig veldonderzoek
 lage verwachting	archeologisch onderzoek verplicht bij ingrepen > 3 hectare en dieper dan 30 cm -Mv (in specifieke situaties, zie rapport); verkennend en zo nodig karterend en waarderend archeologisch onderzoek
 verstoord tot onder archeologisch niveau	geen onderzoek verplicht
 depressie/laagten, al dan niet gevuld met organisch materiaal	archeologisch onderzoek verplicht; verkennend en zo nodig karterend en waarderend archeologisch onderzoek
 provinciaal belang archeologie	bij ingrepen boven vrijstellingsgrens via gemeente contact opnemen met provinciaal archeoloog
terreinen op de archeologische monumentenkaart	
 terrein van archeologische waarde	waarderend archeologisch onderzoek, bij ingrepen contact opnemen met gemeente
 terrein van hoge archeologische waarde	behoud in situ, bij ingrepen contact opnemen met gemeente
 terrein van hoge archeologische waarde, historische kernen	archeologisch onderzoek verplicht bij ingrepen > 100 m ² en dieper dan 30 cm -Mv
 terrein van zeer hoge archeologische waarde	behoud in situ, bij ingrepen contact opnemen met gemeente
 terrein van zeer hoge archeologische waarde, beschermd	behoud in situ, bij ingrepen via gemeente contact opnemen met Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed
 bufferzone rond AMK-terreinen en zone met bekende vindplaatsen	buffers rond AMK-terreinen: zie advies betreffend AMK-terrein; buffers rond vindplaatsen: archeologisch onderzoek verplicht, bij ingrepen contact opnemen met gemeente
historische elementen	
 historische kernen (1832), buitenplaatsen, middeleeuwse begraafplaatsen (in gebruik) en zone rond historische nedersettingslocaties	archeologisch onderzoek verplicht bij ingrepen > 100 m ² en dieper dan 30 cm -Mv
 terreinen met sporen uit de Tweede Wereldoorlog	archeologisch onderzoek verplicht, bij ingrepen contact opnemen met gemeente
 middeleeuwse begraafplaatsen (buiten gebruik)	archeologisch onderzoek verplicht, bij ingrepen contact opnemen met gemeente
 historische gerechtspplaatsen	archeologisch onderzoek verplicht, bij ingrepen contact opnemen met gemeente
overig	
 archeologisch onderzocht terrein	Indien grijswit ingevuld: geen onderzoek verplicht; indien onderliggende lagen zichtbaar zijn, gelden adviezen voor zichtbare verwachting, bijzondere terreinen en gebieden. Indien onderzoek verplicht is, raadpleeg dan de betreffende rapportage voor achtergrondinformatie over reeds verricht onderzoek
 bufferzone rond voerdes en bruggen	archeologisch onderzoek verplicht, bij ingrepen contact opnemen met gemeente
4112 onderzoeksmeldingsnummer ARCHIS	
RAAP-5 onderzoeksnummer niet in ARCHIS gemeld onderzoek	
15300 AMK-nummer	
 gemeentegrens	

figuur 4 fragment archeologische beleidskaart De Wolden

Zoals uit bovenstaande afbeelding en beleidskader blijkt zijn er enkele gebieden aanwezig waar archeologische waarden aanwezig kunnen zijn. Aan de Hoofdstraat ligt daarbij een gebied dat aangemerkt is als "middeleeuwse begraafplaatsen (buiten gebruik)", waarvoor altijd onderzoek noodzakelijk is bij ingrepen.

Daarnaast gaat het 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.

Tot slot 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. 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 in dit bestemmingsplan. Vanuit archeologie en cultuurhistorie bestaan bij het behoud van de bestaande situatie geen belemmeringen voor het bestemmingsplan.

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 Oppervlaktewater 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 21 oktober 2022 geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets (zie bijlage 1). Op basis daarvan kan worden geconstateerd dat er geen waterschapsbelang is bij de ruimtelijke activiteit. Het waterschap gaat akkoord met het plan. Conform de melding van het waterschap is onderstaande waterparagraaf opgeomen.

Waterparagraaf

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.

Voor de volledigheid wordt opgemerkt, dat bij de digitale melding bij het waterschap is aangegeven, dat het plan alleen een functieverandering omvat, omdat het een conserverend plan betreft zonder nieuwe ontwikkelingen en geen nieuw gebruik. De keuze voor een optie 'geen nieuwe bebouwingmogelijkheden en geen functiewijzing' is echter geen onderdeel van de vragen bij de digitale watertoets. De ingevulde optie sluit het beste aan bij het conserverende karakter van voorliggend 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.

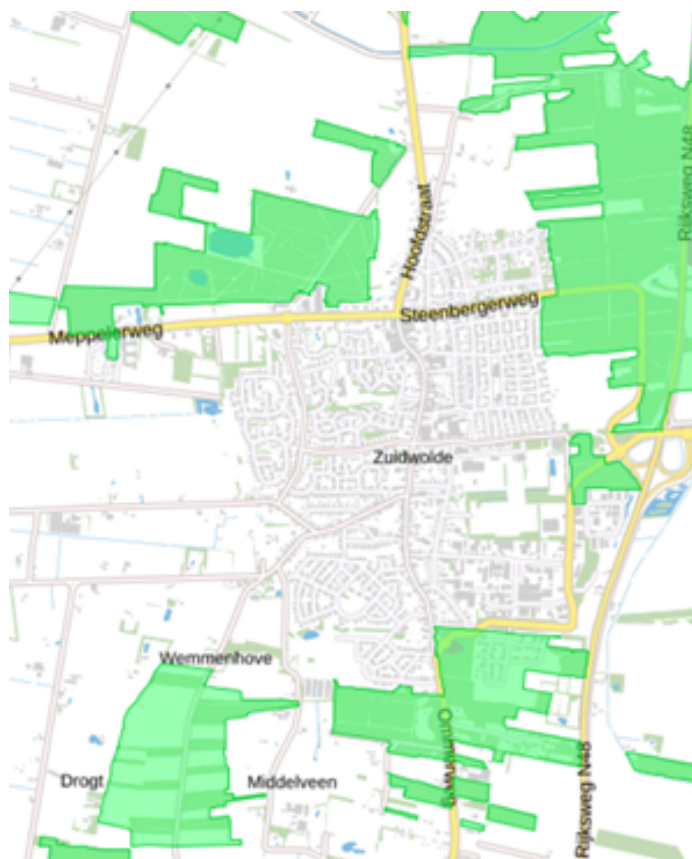
Provinciale Staten hebben op 14 december 2016 regels gesteld en vrijstelling gegeven over de soortenbescherming, faunabeheer en houtopstanden in de Provinciale omgevingsverordening Drenthe. In deze verordening zijn de vrijstelling voor beweiden en bemesten en de soortenvrijstellingen van het rijk overgenomen. 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

In de nabijheid van het plangebied liggen geen Natura 2000-gebieden. Wel zijn direct rond het plangebied gebieden aanwezig die onder het regime van de Natuur Netwerk Nederland (NNN) vallen. Deze zijn aangegeven en begrensd zoals op onderstaand fragment van het provinciaal beleid aangegeven. 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.



figuur 5 NNN-gebieden rondom Zuidwolde (provinciale omgevingsverordening 2021)

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.

In het kader van dit actualiserende en conserverende bestemmingsplan vormt het aspect 'ecologie' geen belemmering.

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 geluidgevoelig 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

In de Wgh is bepaald dat elke weg in principe een zone heeft, waar aandacht aan geluidhinder moet worden besteed. Wegen waar deze zone in principe niet geldt, zijn onder andere wegen waarvoor een maximumsnelheid geldt van 30 km/uur. Uitgezonderd van de Meppelerweg, Steenbergerweg en Hoofdstraat ten noorden van de Steenbergerweg en ten zuiden van de Oosterweg in het plangebied en de N48 grenzend aan het plangebied, zijn er geen zoneplichtige wegen aanwezig die van invloed zijn op het plangebied.

Zoals eerder aangegeven geldt op de Meppelerweg, Steenbergerweg en Hoofdstraat ten noorden van de Steenbergerweg en ten zuiden van de Oosterweg een maximumsnelheid van 50 km/uur. Op de N48 geldt een maximumsnelheid van 100 km/uur. Genoemde 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 Zuider-Kerkes, de centrumfuncties aan de Hoofdstraat en het sportcomplex aan het Sportlaantje/Zuider Esweg, 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 aanmeldingsnotitie 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 betekende mate bijdragen aan de concentratie in de buitenlucht.

Besluit niet in betekende mate

In dit Besluit niet in betekende 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

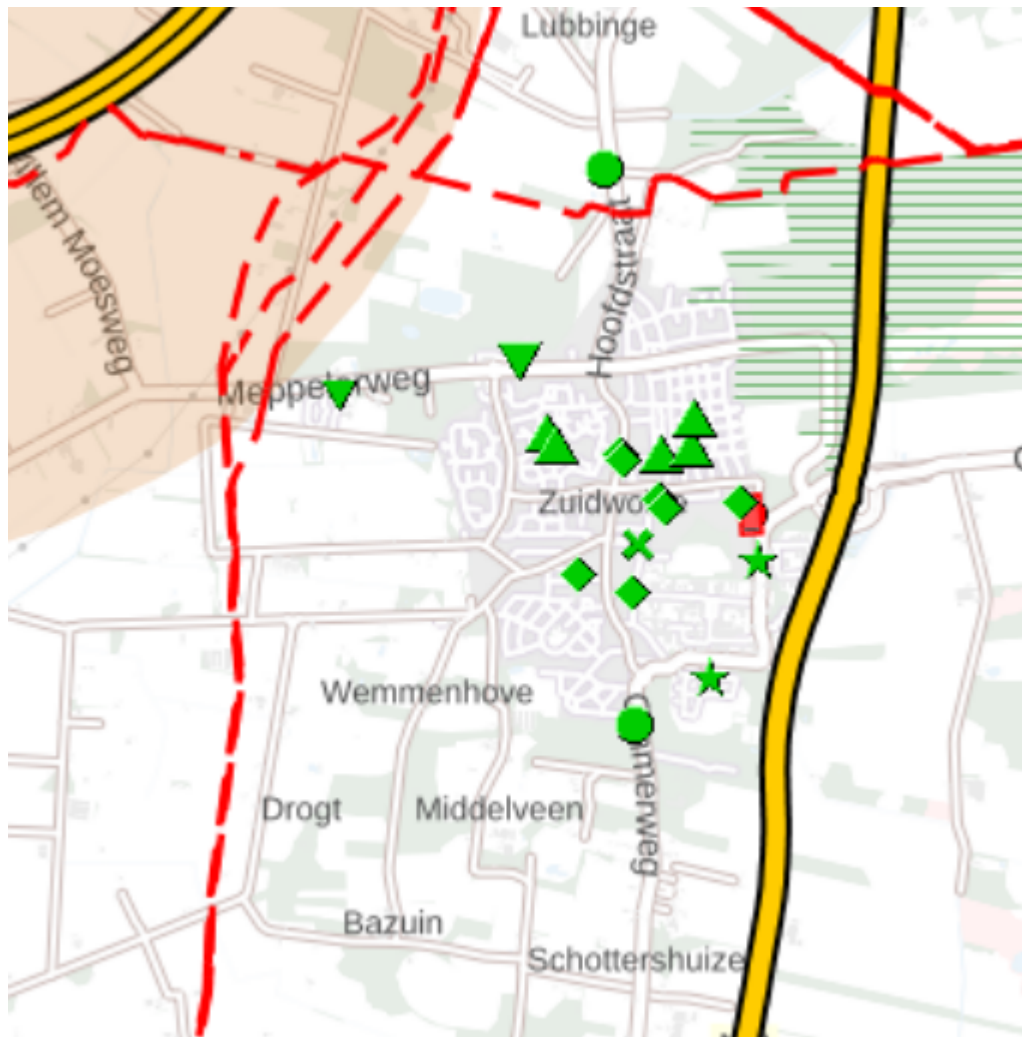
Risicovolle inrichtingen

Binnen het plangebied zijn risicovolle inrichtingen aanwezig (bron: risicokaart.nl), namelijk een chlooropslag bij het zwembad (Sportlaantje) en een tankstation met LPG (Nijverheidsweg). De risico's worden onder meer gevormd door mogelijke ontploffingen in verband met het werken met LPG.

Aan de Nijverheidsweg 40 in de plaats Zuidwolde ligt een LPG-tankstation (Argos Zuidwolde). LPG-tankstations zijn risicobronnen die onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) vallen en waarvoor regels gelden voor externe veiligheid. De regels voor LPG-tankstations zijn uitgewerkt in de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi). Op basis van de Revi gelden voor LPG-tankstations generieke afstanden voor het plaatsgebonden risico 10⁻⁶ per jaar.

Voor het zwembad gelden geen eisen ten aanzien van het plaatsgebonden risico en groepsrisico. Het zwembad met de chloorbleekloogopslag wordt op grond van de ministeriële regeling provinciale risicokaart als een risicobron aangemerkt, maar valt niet onder het Bevi en Revi. De chlooropslag kan bij vermenging met een zuur een giftige gaswolk in de omgeving verspreiden.

In het Bevi wordt aangegeven hoe met het plaatsgebonden risico en het groepsrisico moet worden omgegaan. De risicovolle inrichtingen zijn op de risicokaart van de provincie Drenthe weergegeven, een fragment is in figuur 6 opgenomen.



- Veiligheidsafstanden
 - Risicocontour 10-6/r
 - Risicocontouren 10-6/r (gas)
- Ongevallen gevaarlijke stoffen
 - Inrichtingen
 - LPG
 - Opslag
 - Ammoniak
 - Emplacement
 - Vervoer
 - Vuurwerk
 - Nucleair
 - Defensie
 - Overig
 - BRZO
 - Terreingrens
- Transport
 - Weg
 - Spoorweg
 - Waterweg
 - Ruisleiding
 - Ruisleiding (gasunie)
- Kwetsbare objecten
 - Woonverblijf
 - Hotel/pensioen
 - Onderwijsinstelling
 - Ziekenhuis
 - Tehuis
 - Publieksgebouw
 - Kantoor bedrijf
 - Ander object

figuur 6 Fragment risicokaart Zuidwolde

Voor beide inrichtingen is een vergunning (milieu) afgegeven waarin de bedrijfsactiviteiten beperkt zijn. Voor het tankstation staat hierin bijvoorbeeld aangegeven welk doorzet maximaal mogelijk is (vergund is 999 m³). Daarbij horen risicocontouren (plaatsgebonden risico 10⁻⁶) rond het vulpunt, de afleverzuil en

opslagtank, deze zijn op de risicokaart aangegeven (zie voorgaande afbeelding). Voor de chlooropslag bij het zwembad is vastgelegd dat deze maximaal 5.000 liter bedraagt. Er zijn geen generieke risicocontouren beschikbaar voor dergelijke opslagtanks in zwembaden.

Zoals aangegeven kan bij een risicovolle inrichting ook sprake zijn van een invloedsgebied van het groepsrisico. Dit is van toepassing voor het LPG-tankstation. Bij dergelijke tankstations heeft het invloedsgebied een omvang van 150 meter rond het LPG-vulpunt en het LPG-reservoir.

Voor de bepaling van de bestaande situatie rond de aanwezige transportroute gevaarlijke stoffen en het tankstation is een advies uitgebracht. Dit advies is toegevoegd in de bijlagen. De belangrijkste conclusie hiervan is dat de genoemde risicobronnen geen belemmeringen opleveren in de bestaande situatie.

De eerder genoemde zones vallen over het plangebied heen en zijn in het bestemmingsplan overgenomen. Een wijziging (vergroting) van de risico's rond de genoemde inrichtingen is niet aan de orde. Het bestemmingsplan maakt immers geen nieuwe (beperkt) kwetsbare objecten mogelijk rond de genoemde inrichtingen en voorkomt een vergroting / verschuiving van de risicovolle objecten.

Transportroutes gevaarlijke stoffen

Zoals te zien is op het voorgaande fragment van de risicokaart vindt door het plangebied geen transport van gevaarlijke stoffen plaats. Wel zijn westelijk en noordelijk van het dorp grotere (ondergrondse) gasleidingen aanwezig en is de N48 aangewezen voor het transport van gevaarlijke stoffen (bijvoorbeeld LPG).

Rond de transportroute over de N48 is de plaatsgebonden risicocontour (10^{-6}) 0 meter. De gasleiding ten noorden van het dorp heeft een diameter van 220 mm en een druk van 40 bar. De gasleiding heeft een belemmeringszone van 4 meter aan weerszijden van de buisleiding. Omdat de plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} kleiner is dan deze belemmeringszone, is die laatste leidend. De contour van de belemmeringszone komt niet over het plangebied heen. Ook het groepsrisico levert geen belemmeringen op, omdat het plangebied buiten het invloedsgebied van de genoemde weg en buisleiding ligt.

De hiervoor genoemde zones vallen niet over het plangebied heen. Een wijziging (vergroting / verschuiving) van de risico's rond de genoemde transportroutes is niet aan de orde. Het bestemmingsplan maakt immers geen nieuwe (beperkt) kwetsbare objecten mogelijk rond de genoemde transportroutes.

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 parkeerprobleem. 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 aanduidingsregels

In dit artikel zijn regels opgenomen ten aanzien van de veiligheid vanwege een lpg-tankstation.

- 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.

- Algemene procedure regels

Dit artikel beschrijft de te volgen procedure bij het besluit tot nadere eisen.

- 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 bestemmingen.

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.

Agrarisch met waarden

De bestemming 'Agrarisch met waarden' is behouden ter plaatse van de gronden welke niet in gebruik worden genomen ten behoeve van woondoeleinden. De voor 'Agrarisch met waarden' aangewezen gronden zijn bestemd voor een agrarisch grondgebruik, met daaraan ondergeschikt het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de landschappelijke, cultuurhistorische en natuurlijke waarden van de gronden en openbare nutsvoorzieningen. Daarbij behorende infrastructurele voorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen, sloten, beken, en daarmee gelijk te stellen waterlopen, tuinen en erven, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegestaan.

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. Daarnaast zijn enkele bedrijven specifiek bestemd, te weten een verkooppunt voor motorbrandstoffen zonder lpg en een verkooppunt voor motorbrandstoffen met lpg, waarbij ook de locaties van het vulpunt van lpg, de opslag van lpg en de afleverzuil voor lpg met aanduidingen zijn vastgelegd.

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

plaats 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

Dienstverlening

Op deze gronden is dienstverlening toegestaan en een bedrijfswoning, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding bedrijfswoning. Dienstverlening omvat het bedrijfsmatig verlenen van diensten waarbij het publiek rechtstreeks te woord wordt gestaan en geholpen, waaronder een belwinkel en internetcafé;

Gemengd

Binnen deze bestemming zijn detailhandel, met uitzondering van supermarkten, bedrijven, die zijn genoemd in bijlage 1 onder de categorieën 1 en 2 of daarmee naar aard en invloed vergelijkbaar zijn en kantoren 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

Natuur

De gebieden waarbij het behoud van de natuur- en landschappelijke waarden voorop staan zijn voorzien van de bestemming 'Natuur'.

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 gebouw 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.

Tuin - Landschapswaarden

Deze bestemming is toegekend aan tuinen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen, waarbijsprake is van de noodzaak tot bescherming en ontwikkeling van de landschappelijke en natuurlijke waarden, bestaande uit kenmerkende bomen. Deze gronden dienen niet als erf te worden beschouwd in de zin van artikel 1 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor).

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.

Woongebied

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 woonhuizen enerzijds 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 woningen mogen worden gebouwd als vrijstaande of halfvrijstaande woningen. Deze bouwregels zijn zo vormgegeven dat het recht doet aan het plangebied en de omgeving. De toegelaten omvang van de bebouwing, afstanden tot de perceelsgrenzen zorgen ervoor dat het woongebied een landelijke, open en groene uitstraling krijgt en geen gevoel van stedelijkheid ontstaat. 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

Resultaat van de check gedaan op 21-10-2022 09:34

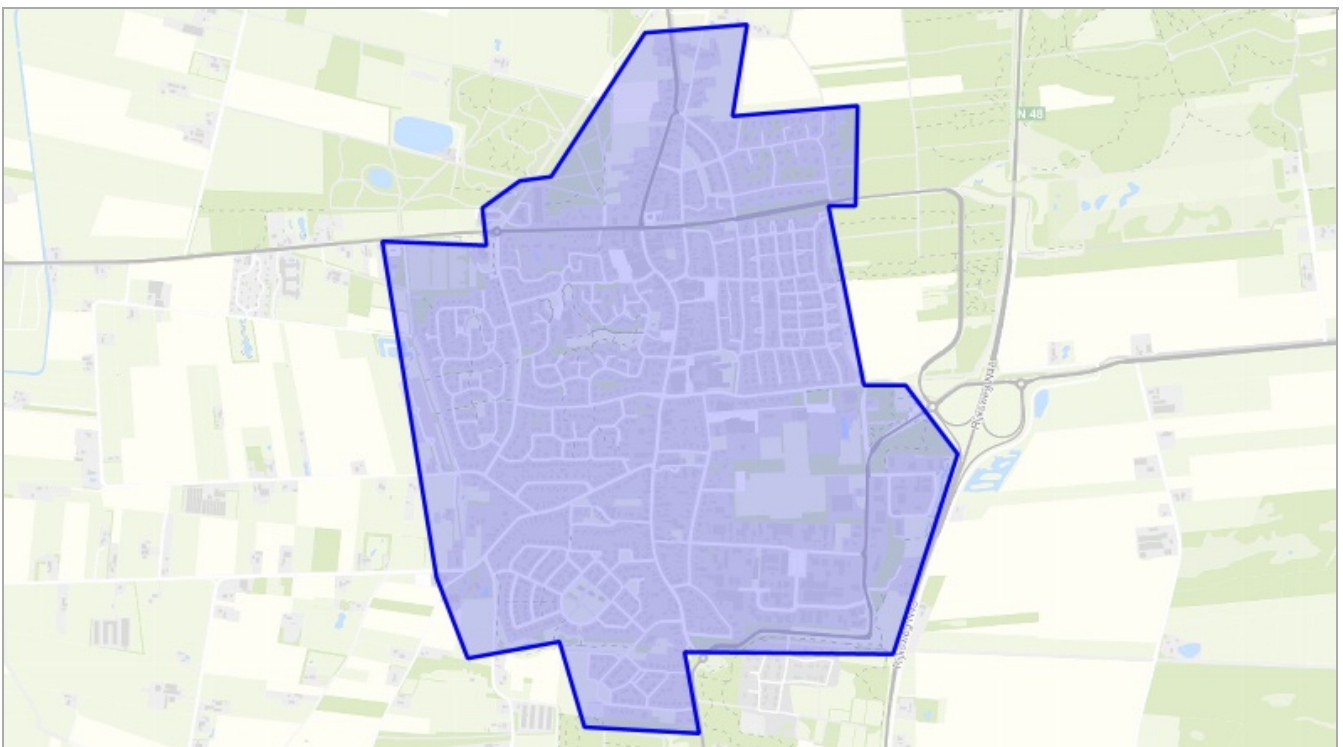
Digitale watertoets

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.

VOOR DE ACTIVITEIT DIGITALE WATERTOETS IS OP BASIS VAN DE GEGEVEN ANTWOORDEN NODIG:

1. Geen belang procedure

OP BASIS VAN ONDERSTAANDE LOCATIE



Digitale Watertoets

VRAGEN EN ANTWOORDEN UIT DE CHECK

1. Gaat het om een plan met uitsluitend een functiewijziging van bestaande bebouwing?
 - ja
2. 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
3. Is er in of rondom het plangebied sprake van wateroverlast of grondwateroverlast?
 - nee

Digitale Watertoets

DETAILS

1. Geen belang procedure

Er is geen waterschapsbelang bij uw ruimtelijke activiteit.

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?

Achtergrondinformatie

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan:

het bestemmingsplan Zuidwolde 2023 met identificatienummer NL.IMRO.1690.2023BP2007001-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 beroep:

een dienstverlenend beroep als bedoeld in Bijlage 2 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;

1.4 aan huis verbonden bedrijf:

kleinschalige bedrijvigheid als bedoeld in Bijlage 2 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;

1.5 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 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;

1.16 bedrijfsgebouw:

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

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 kampeerterein:

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 kleinschalig kampeerterein:

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

1.49 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;

1.50 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;

1.51 landschappelijke waarden:

de cultuurhistorische en de visuele waarden van het landschap;

1.52 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;

1.53 natuurlijke waarden:

de abiotische en biotische waarden van een gebied;

1.54 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;

1.55 omgevingsvergunning:

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

1.56 overig bouwwerk:

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

1.57 overkapping:

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

1.58 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;

1.59 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;

1.60 prostitutie:

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

1.61 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;

1.62 restaurant of café-restaurant:

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

1.63 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;

1.64 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;

1.65 stacaravan:

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

1.66 twee-aaneenwoning:

een woning van het type twee-aaneengebouwd;

1.67 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;

1.68 verblijfsrecreatie:

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

1.69 voorerf

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

1.70 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;

1.71 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;

1.72 woning:

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

1.73 woonhuis:

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

1.74 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.

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	gezaamenlijk		max.	min.	
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 terreinafscheidings 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 slaapplekken 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 sleufsilo's 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 Agrarisch met waarden

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch met waarden' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. cultuurgrond;
- b. de uitoefening van het agrarisch bedrijf;
- c. de bebouwing ten behoeve van het agrarisch bedrijf met een in hoofdzaak grondgebonden agrarische bedrijfsvoering, ter plaatse van de aanduiding 'agrarisch bedrijf';
- d. het wonen ten behoeve van de agrarische bedrijfsvoering, 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;
- e. het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de landschappelijke, cultuurhistorische en natuurlijke waarden van de gronden;
- f. de instandhouding van de karakteristieke hoofdvorm van de gebouwen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek';

met daaraan ondergeschikt:

- g. openbare nutsvoorzieningen;

met de daarbij behorende:

- h. infrastructurele voorzieningen;
- i. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- j. sloten, beken en daarmee gelijk te stellen waterlopen;
- k. tuinen en erven;
- l. bedrijfsgebouwen;
- m. bedrijfswoningen;
- n. bijbehorende bouwwerken bij de bedrijfswoning;
- o. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

4.2 Bouwregels

4.2.1 Gebouwen en overkappingen

Voor het bouwen van gebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

- a. de gebouwen en overkappingen zullen uitsluitend ten behoeve van agrarische bedrijven worden gebouwd;
- b. de gebouwen en overkappingen zullen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- c. per bouwvlak mogen uitsluitend gebouwen en overkappingen ten behoeve van één agrarisch bedrijf worden gebouwd;
- d. de bedrijfsgebouwen, waaronder overkappingen, en de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en de overkappingen bij de bedrijfswoning zullen ten minste 4 m achter de voorgevel van de bedrijfswoning, dan wel het verlengde daarvan worden gebouwd;
- e. er is maximaal 1 bedrijfswoning per bouwperceel toegestaan, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - 2 bedrijfswoningen toegestaan' een tweede bedrijfswoning is toegestaan;
- f. de afstand van gebouwen en overkappingen tot de zijdelingse perceelgrens zal ten minste 5 m bedragen;
- g. er zullen geen torensilo's en tunnelkassen worden gebouwd;
- h. de goothoogte van bedrijfsgebouwen mag niet meer dan de ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte' aangegeven hoogte bedragen, met dien verstande dat voor kassen de goothoogte niet meer dan 4 m mag bedragen;
- i. de bouwhoogte van bedrijfsgebouwen mag niet meer dan de ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte' aangegeven hoogte bedragen, met dien verstande dat voor kassen de bouwhoogte niet meer dan 7 m mag bedragen;
- j. de dakhelling van bedrijfsgebouwen mag niet minder dan de ter plaatse van de aanduiding 'minimum dakhelling' aangegeven waarde bedragen;

- k. de dakhelling van bedrijfsgebouwen mag niet meer dan de de ter plaatse van de aanduiding 'maximum dakhelling' aangegeven waarde bedragen;
- l. de gezamenlijke oppervlakte van kassen mag niet meer dan 1.000 m² bedragen, met dien verstande dat kassen niet zijn toegestaan langs de Dr. Larijweg en langs Oosteinde-Wolddijk;
- m. de goothoogte van de bedrijfswoning mag niet meer dan 4 m bedragen;
- n. de dakhelling van de bedrijfswoning mag niet minder dan 300 en meer dan 600 bedragen;
- o. 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;
- p. 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;
- q. de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken en overkappingen behorende bij de bedrijfswoning mag niet meer dan 100 m² bedragen, dan wel de bestaande oppervlakte indien deze meer bedraagt, in welk geval dit het maximum is;
- r. de goothoogte van bijbehorende bouwwerken en overkappingen behorende bij de bedrijfswoning mag niet meer dan 3,25 m bedragen.

4.2.2 *Bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde*

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

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

- a. silo's en bassins zijn niet toegestaan buiten het bouwvlak;
- b. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, zal binnen het bouwvlak ten hoogste 12 m bedragen;
- c. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen voor de voorgevloer bedraagt ten hoogste 1 meter en daarachter ten hoogste 2 m, met dien verstande dat de bouwhoogte op zijerven die grenzen aan een openbaar toegankelijk gebied op een afstand van 1 m of minder uit de perceelgrens ten hoogste 1 m bedraagt;
- d. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, zal buiten het bouwvlak ten hoogste 5 m bedragen.

4.3 **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.

4.4 **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 4.2.1 sub b en toestaan dat gebouwen buiten het bouwvlak worden gebouwd, mits:
 1. de gebouwen aansluitend aan het bouwvlak worden gebouwd;
 2. de gebouwen landschappelijk worden ingepast conform Landschappelijk Ontwikkelingskader De Wolden (LOK);
 3. de oppervlakte van de gebouwen buiten het bouwvlak ten hoogste 1.500 m² bedraagt, met dien verstande dat de oppervlakte van het aaneengesloten bouwperceel maximaal 1,5 ha zal bedragen;
 4. er zicht is op een langdurige vergroting van de productieomvang als gevolg van schaalvergroting of extensivering/verbreding van de bedrijfsactiviteiten en de noodzakelijkheid van de bedrijfsuitbreiding is aangetoond;
- b. lid 4.2.1 sub f en toestaan dat de afstand van gebouwen en overkappingen tot de zijdelingse perceelgrens wordt verkleind;
- c. lid 4.2.1 sub g en toestaan dat tunnelkassen worden gebouwd, mits:
 1. de hoogte van een tunnelkas ten hoogste 1,2 m zal bedragen;
 2. geen tunnelkas op een es, beekdal of in een open gebied wordt gebouwd (Provinciale omgevingsverordening);
 3. de tunnelkas gebruikt wordt bij open grondteelt ten behoeve van een volwaardige agrarische bedrijfsvoering;
- d. lid 4.2.1 sub j en k en toestaan dat wordt afgeweken van de dakhellingsvereisten ten behoeve van een serrestal, mits:
 1. de serrestal landschappelijk wordt ingepast conform Bijlage 4 Landschappelijk Ontwikkelingskader De Wolden (LOK);
 2. geen serrestal wordt gebouwd in gebieden waarvoor de welstandnota geldt;
- e. lid 4.2.1 sub j en toestaan dat de dakhelling van een aan-, uitbouw, bedrijfsgebouw of overkapping voor maximaal 25% van het bedrijfsgebouw (niet zijnde de bedrijfswoning) tot een maximum van 100 m² wordt verlaagd tot 0°;
- f. lid 4.2.1 sub m en toestaan dat de goothoogte van bedrijfswoningen voor maximaal 25% van de gootlengte wordt vergroot tot 5,5 m;
- g. lid 4.2.2 sub a en toestaan dat silo's en bassins buiten het agrarisch bouwvlak worden gebouwd, mits:
 1. deze opslag noodzakelijk is voor een goede bedrijfsvoering (bedrijfseconomische redenen), dan wel om redenen van ontsluiting of milieu opslag binnen het bouwvlak niet mogelijk is;
 2. de opslag direct aansluitend aan het bouwvlak wordt gesitueerd. In uitzonderingsgevallen kan meegewerkt worden aan mestopslag op grotere afstand van bouwpercelen, mits daartoe een uitdrukkelijk bedrijfstechnische noodzaak aanwezig is. Dit is niet toegestaan in de landschappelijk en cultuurhistorisch waardevolle gebieden, alsmede in de milieubeschermingsgebieden en in de zones nabij natuurgebieden;
 3. de silo of bassin goed landschappelijk wordt ingepast conform Bijlage 4 Landschappelijk Ontwikkelingskader De Wolden (LOK)
 4. de oppervlakte van een silo of een bassin ten hoogste 750 m² zal bedragen;
 5. de hoogte van een silo of een bassin ten hoogste 3,5 m, exclusief afdekking zal bedragen;
 6. ten behoeve van mestsilo's of -bassins tevens de in lid 3.6 4.6 sub c genoemde afwijking is toegepast;
- h. lid 4.2.2 sub d en toestaan dat de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, wordt vergroot tot 12 m.

4.5 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 opslaan van mest en/of overige landbouwproducten buiten het bouwperceel, met uitzondering van tijdelijke opslag van akkerbouwproducten;
- b. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor een intensieve veehouderij, behalve ter plaatse van de aanduiding 'intensieve veehouderij';
- c. het gebruik van bouwwerken voor verblijfsrecreatieve doeleinden;

- d. het gebruik van gebouwen als (plattelands)woning, niet zijnde bedrijfswoning;
- e. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel;
- f. het gebruik van de gronden als erf, buiten het bouwperceel;
- g. het dempen van beken, dobben en poelen;
- h. het gebruik van gebouwen ten behoeve van gestapelde stallen;
- i. het gebruik van woonhuizen ten behoeve van in combinatie met een aan-huis-verbonden beroep, dan wel een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit, anders dan het gebruik van de gronden en bouwwerken in combinatie met een aan-huis-verbonden-beroep dan wel kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten voorzover voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:
 1. de werkzaamheden dienen ondergeschikt te blijven aan de bestemming;
 2. het woongedeelte dient ten minste 70% van de begane vloeroppervlakte van het hoofgebouw, inclusief de aan- en uitbouwen op het bouwperceel te beslaan;
 3. er mag geen grootschalige opslag van goederen plaatsvinden, alsook geen opslag van goederen op het buitenterrein;
 4. er mag geen detailhandel plaatsvinden anders dan in de in Lijst toelaatbare beroepen en vormen van bedrijvigheid bij wonen opgenomen detailhandel;
 5. er mag maximaal 0,5 m² aan verwijsborden c.q. reclame-uitingen geplaatst worden;
 6. parkeren moet op eigen terrein plaatsvinden;
 7. de benodigde ruimte mag uitsluitend gebruikt worden ten behoeve van de hoofdbewoner van het perceel; er mag geen stapeling van ondergeschikte functies plaatsvinden.

4.6 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:
- a. lid 4.5 en toestaan dat een agrarisch bedrijf wordt gecombineerd met co-vergisting, mits:
 1. is aangetoond dat geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
 2. er in hoofdzaak sprake is van mest en/of organische (bij)producten van het eigen bedrijf, al dan niet aangevuld met mest en/of organische (bij)producten van andere bedrijven, al dan niet in een samenwerkingsverband, dan wel de output van de vergister (het digestaat) in hoofdzaak op het bedrijf of de bedrijven van het samenwerkingsverband worden gebruikt;
 3. de vergistingsinstallatie landschappelijk wordt ingepast conform Landschappelijk Ontwikkelingskader De Wolden (LOK);
 4. is aangetoond dat geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de natuurlijke en landschappelijke waarden, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
 5. maatregelen worden getroffen waardoor de ammoniakdepositie op nabijgelegen natuurbeschermingsgebieden gelet op de instandhoudingsdoelstelling niet significant zal toenemen;
 - b. lid 4.5 en toestaan dat een agrarisch bedrijf wordt gecombineerd met een zorgboerderij;
 - c. lid 4.5 en toestaan dat gronden en bouwwerken buiten het bouwperceel worden gebruikt voor het opslaan van mest en/of overige landbouwproducten, mits:
 1. deze afwijking niet wordt toegepast binnen de aanduidingen 'veiligheidszone -g munitie-opslagplaats A' en 'veiligheidszone - munitie-opslagplaats B';
 2. deze opslag noodzakelijk is voor een goede bedrijfsvoering (bedrijfseconomische redenen), dan wel om redenen van ontsluiting of milieu opslag binnen het bouwvlak niet mogelijk is;
 3. de opslag voor zover op basis van bedrijfstechnische redenen mogelijk direct aansluitend aan het bouwvlak wordt gesitueerd;
 - d. lid 4.5 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. vesting geen onevenredige afbreuk doet aan de milieusituatie van agrarische bedrijven in de directe omgeving;
- e. lid 4.5 en toestaan dat gronden en bouwwerken worden gebruikt voor de uitoefening van productiegebonden detailhandel bij agrarische bedrijven, mits:
1. de functie inherent is aan de agrarische bestemming;
 2. vestiging van de detailhandel in bestaande bebouwing plaatsvindt;
 3. geen reclame-uitingen worden gebruikt;
 4. parkeren op eigen erf plaatsvindt.
- f. lid 4.5 en toestaan dat een bestaande bedrijfswoning wordt gebruikt als plattelandswoning, met dien verstande dat:
1. gebruik van de woning ten behoeve van de bedrijfsvoering van het bijbehorend agrarisch bedrijf niet meer noodzakelijk is;
 2. het gebruik van de plattelandswoning dient te passen in de karakteristiek van het gemeentelijk buitengebied ter plaatse en de voorgenomen ontwikkelingsrichting daarvan, zoals dat blijkt uit de gemeentelijke Structuurvisie 2030 (vastgesteld maart 2011);
 3. onderbouwd dient te worden dat ter plaatse van de beoogde plattelandswoning nu, maar ook in de toekomst, een goed woon- en leefklimaat kan worden geboden. Daarbij worden in elk geval betrokken de bekende uitbreidingsplannen van het agrarische bedrijf waarvan de plattelandswoning (voorheen) onderdeel uitmaakt(e);
 4. gebruik wordt gemaakt van de bestaande inrit.

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

- a. Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:
1. het aanplanten van bomen en/of houtgewas, over een oppervlakte van meer dan 100 m² voor zover niet gelegen binnen een bouwperceel, met uitzondering van houtteelt, sier- en fruitteelt en/of overige opgaande teeltvormen;
 2. het kappen en/of rooien van houtgewas en/of -singels;
 3. het verharderen van agrarische perceel-, kavelontsluitings- en/of onderhoudswegen buiten het bouwperceel met een grotere breedte dan 4 m;
 4. het aanbrengen van oppervlakteverhardingen ten behoeve van het agrarisch gebruik buiten het bouwperceel, niet zijnde perceel- en/of kavelontsluitingswegen, met een oppervlakte van meer dan 50 m²;
 5. het aanleggen van fiets-, voet- en ruiterspaden buiten het bouwperceel;
 6. het afgraven, ophogen of egaliseren van gronden, zodanig dat er een verschil in hoogte, c.q. diepte ten opzichte van het bestaande maaiveld ontstaat van meer dan 30 cm;
 7. het aanleggen van voorzieningen ten behoeve van het recreatief medegebruik;
 8. het wijzigen van de grondsamenstelling en/of het aanbrengen van voorzieningen ten behoeve van de aanleg van paardrijbakken;
 9. het aanleggen van ligplaatsen voor vaartuigen;
 10. het graven of dempen, verdiepen of verbreden van sloten en daarmee gelijk te stellen

- waterlopen, uitsluitend indien dit een wijziging van het kavelpatroon tot gevolg heeft;
11. het aanleggen van wegen ten behoeve van gebiedsontsluiting;
 12. het aanplanten van bomen en/of houtgewas ten behoeve van houtteelt, sier- en fruitteelt en/of overige opgaande teeltvormen.
- b. Het sub a vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:
1. het normale onderhoud betreffen;
 2. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit bestemmingsplan.
- c. De sub a genoemde vergunningen kunnen slechts worden verleend, mits:
1. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de landschappelijke, de natuurlijke, de geomorfologische, cultuurhistorische en de archeologische waarden;
 2. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de waterhuishouding van het gebied en de omliggende percelen, c.q. de gebruiksmogelijkheden daarvan.

Artikel 5 Bedrijf

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven, welke zijn genoemd in bijlage Staat van bedrijven 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. een verkooppunt voor motorbrandstoffen zonder lpg, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen' ;
 - c. 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;
 - d. productiegebonden detailhandel;
 - e. nutsvoorzieningen;
 - f. waterhuishoudkundige voorzieningen;
 - g. parkeervoorzieningen;
- met de daarbij behorende:
- h. wegen en paden;
 - i. groenvoorzieningen en water;
 - j. tuinen, erven en terreinen.

5.2 Bouwregels

5.2.1 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.

5.2.2 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.

5.2.3 *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. .

5.3 **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.

5.4 **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 5.1 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 6 Bedrijf - Nutsvoorzieningen

6.1 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.

6.2 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.

6.3 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 7 Bedrijventerrein

7.1 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 Staat van bedrijven tot een oppervlakte van niet meer dan 60 m²;
- e. een verkooppunt voor motorbrandstoffen zonder lpg, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen';
- f. een verkooppunt voor motorbrandstoffen met lpg, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen met lpg';
- g. de locaties van het vulpunt van lpg, de opslag van lpg en de afleverzuil voor lpg, uitsluitend ter plaatse van de aanduidingen 'vulpunt lpg', 'specifieke vorm van bedrijf - opslag lpg' en 'specifieke vorm van bedrijf - afleverzuil lpg';
- h. gebouwen, een bedrijfswoning en bijbehorende bouwwerken daar niet onder begrepen, tenzij anders in dit plan is geregeld;
- i. detailhandel in volumineuze goederen, waaronder uitsluitend wordt verstaan detailhandel in auto's;
- j. internetdetailhandel;
- k. zelfstandige kantoren;
- l. de opwekking van elektriciteit uit windenergie in de vorm van kleine windturbines.
- m. tuinen, erven en terreinen;
- n. paden en wegen;
- o. nutsvoorzieningen;
- p. groenvoorzieningen;
- q. waterlopen en waterpartijen, waaronder begrepen voorzieningen ten behoeve van het vasthouden, bergen, aan- en afvoeren van water;
- r. inritten en parkeervoorzieningen;
- s. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

7.2 Bouwregels

7.2.1 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. de afstand tot de zijdelingse perceelgrens bedraagt minimaal 3 m;
- e. de gezamenlijke oppervlakte van de bedrijfsgebouwen per bouwperceel met de aanduiding 'bedrijfswoning' bedraagt ten minste 200 m².

7.2.2 Bedrijfswoningen

Voor het bouwen van bedrijfswoningen gelden de volgende regels:

- a. een bedrijfswoning is uitsluitend toegestaan:
 1. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning', of
 2. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van 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 'specifieke vorm van 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.

7.2.3 *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.

7.2.4 *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.

7.3 **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.

7.4 **Afwijken van de bouwregels**

7.4.1 *Afwijkingsbevoegdheid*

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

- a. 7.2.1 onder d en toestaan dat gebouwen op een afstand van minder dan 3 m tot de zijdelingse perceelgrens worden gebouwd; ;
- b. 7.2.2 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.

7.4.2 *Toetsingscriteria*

Een in 7.4 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.

7.5 **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

7.6 **Afwijken van de gebruiksregels**

Middels een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in:

- a. 7.1 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 7.1 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. 7.5 sub c en worden toegestaan dat bouwpercelen met een maximale oppervlakte van 5.000 m² worden uitgegeven.

7.6.1 *Afwegingskader*

Een in 7.6 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 8 Bos

8.1 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.

8.2 Bouwregels

Op of in deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 4 m.

8.3 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.

8.4 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.

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

8.5.1 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 ruiterspaden;
- c. het aanleggen van voorzieningen ten behoeve van het recreatief en/of educatief medegebruik;
- d. het ontgronden, 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.

8.5.2 Uitzondering vergunningplicht

Het in 8.5.1 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.

8.5.3 *Voorwaarden*

De in 8.5.1 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 9 Centrum

9.1 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, 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;
- 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. op een bouwperceel met de aanduiding 'garage', uitsluitend bergingen;
- i. nutsvoorzieningen;
met de daarbij behorende:
- j. wegen en paden;
- k. groenvoorzieningen en water;
- l. 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 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. de dakhelling van een bedrijfswoning mag niet minder bedragen dan 30° en niet meer dan 60°;

9.2.2 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.

9.2.3 *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.
- c. ter plaatse van de aanduiding 'garage' mogen uitsluitend bergingen worden gebouwd met een maximale bouwhoogte van 3 m bedragen.

9.2.4 *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.

9.2.5 *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.

9.2.6 *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.

9.2.7 *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.

9.3 **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 9.2.1 en lid 9.2.2 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 9.2.1 en lid 9.2.2 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 9.2.2 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 9.2.3 en 9.2.4 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.
- e. lid 9.2.6 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.

9.4 **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 inpandig moet plaatsvinden.

9.5 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 9.1 in die zin dat tevens horecabedrijven worden gevestigd die in bijlage Lijst van horecabedrijven zijn genoemd in een hogere categorie dan de in lid 9.1 toegestane categorie, mits
 1. ht 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.

9.6 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 10 Detailhandel

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Detailhandel' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. detailhandel, waarbij een supermarkt uitsluitend is toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'supermarkt'
 - 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. nutsvoorzieningen;
 - d. waterhuishoudkundige voorzieningen;
 - e. parkeervoorzieningen;
- met de daarbij behorende:
- f. wegen en paden;
 - g. groenvoorzieningen en water;
 - h. tuinen, erven en terreinen.

10.2 Bouwregels

10.2.1 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.

10.2.2 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.

10.3 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.

10.4 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 10.2.1 sub c en toestaan dat bijgebouwen worden gebouwd bij de bedrijfswoning, met dien verstande dat de oppervlakte ten hoogste 100 m² bedraagt; ;
- b. lid 10.2.1 sub c en toestaan dat de dakhelling van aan- en uitbouwen wordt verlaagd tot 0°.

Artikel 11 Dienstverlening

11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Dienstverlening' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. dienstverlening;
 - 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. uitsluitend een parkeerterrein, ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein';
 - d. uitsluitend groenvoorziening, ter plaatse van de aanduiding 'groen';
 - e. nutsvoorzieningen;
 - f. waterhuishoudkundige voorzieningen;
 - g. parkeervoorzieningen;
- met de daarbij behorende:
- h. wegen en paden;
 - i. groenvoorzieningen en water;
 - j. tuinen, erven en terreinen.

11.2 Bouwregels

11.2.1 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. de dakhelling van een bedrijfswoning mag niet minder bedragen dan 30° en niet meer dan 60°;

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 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.

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 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.

11.3 **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.

11.4 **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 toegestaan, waarbij het laden en lossen inpandig moet plaatsvinden.

11.5 **Afwijken van de bouwregels**

11.5.1 *Afwijkingsbevoegdheid*

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in:

- a. lid 11.2.1 sub g en toestaan dat de dakhelling van gebouwen wordt verlaagd tot 0°.

11.5.2 *Toetsingscriteria*

Een in lid 11.5.1 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 12 Gemengd

12.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. detailhandel, met uitzondering van supermarkten;
- 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. kantoren;
- c. nutsvoorzieningen;
met de daarbij behorende:
 - d. wegen en paden;
 - e. groenvoorzieningen en water;
 - f. tuinen, erven en terreinen;
 - g. uitsluitend parkeervoorzieningen, ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein'.

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

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 Afwijken van de gebruiksregels

12.3.1 Afwijkingsbevoegdheid

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 12.1 en toestaan dat de gronden en bouwwerken worden gebruikt voor:

- a. andere bedrijven, mits het bedrijf naar de aard en de invloed op de omgeving gelijk te stellen is met of van minder invloed is dan het bestaande bedrijf, een en ander met uitzondering van geluidzoneringsplichtige inrichtingen, risicovolle en vuurwerkbedrijven.

12.3.2 *Toetsingscriteria*

Een in lid 12.3.1 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;

12.4 **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 13 Groen

13.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'waardevolle boom' een behoudenswaardige monumentale- danwel waardevolle boom;

met daarbij behorende:

- c. fiets- en voetpaden;
- d. speelvoorzieningen;
- e. nutsvoorzieningen;
- f. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- g. bruggen, dammen en/of duikers;
- h. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

13.2 Bouwregels

13.2.1 Algemeen

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

13.2.2 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.

13.3 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.

13.4 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.

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

13.5.1 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.

13.5.2 Uitzondering vergunningplicht

Het onder 13.5.1 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.

13.5.3 Afwegingskader

- a. de onder 13.5.1 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 14 Horeca

14.1 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. nutsvoorzieningen;
 - e. waterhuishoudkundige voorzieningen;
 - f. parkeervoorzieningen;
- met de daarbij behorende:
- g. terrassen;
 - h. wegen en paden;
 - i. groenvoorzieningen en water;
 - j. tuinen, erven en terreinen.

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. de oppervlakte van een bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 150 m³.

14.2.2 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.

14.2.3 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.

14.3 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 14.2.1 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 14.2.1 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 14.2.1 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 14.2.2 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. °

14.4 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 14.1 in die zin dat tevens horecabedrijven worden gevestigd die in bijlage Lijst van horecabedrijven zijn genoemd in een hogere categorie dan de in lid 14.1 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.

Artikel 15 Kantoor

15.1 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.

15.2 Bouwregels

15.2.1 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;

15.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- e. de dakhelling mag ter plaatse van aanduiding 'maximum dakhelling (graden)' niet meer bedragen dan aangegeven.

15.2.2 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.

15.3 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.

15.4 Afwijken van de bouwregels

15.4.1 Afwijkingsbevoegdheid

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 15.2.1 sub e en toestaan dat de dakhelling van gebouwen wordt verlaagd tot 0°.

15.4.2 Toetsingscriteria

Een in lid 15.4.1 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 16 Maatschappelijk

16.1 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.

16.2 Bouwregels

16.2.1 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.

16.2.2 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

16.3 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 16.2.1 sub a en toestaan dat de maximaal 200 m² buiten het bouwvlak wordt gebouwd;
- b. lid 16.2.1 sub d voor een verhoging van de goothoogte tot 8 m over ten hoogst 20% van het bebouwingsvlak.

16.4 Specifieke gebruiksregel

In het bestemmingsvlak waar de aanduiding 'parkeerterrein' is opgenomen zijn uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein' parkeervoorzieningen toegestaan.

Artikel 17 Natuur

17.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Natuur' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de natuurlijke en de landschappelijke waarden;
 - b. waterhuishoudkundige doeleinden;
 - c. sloten, beken en daarmee gelijk te stellen waterlopen;
- met daaraan ondergeschikt:

- d. agrarisch medegebruik;
- e. recreatief medegebruik en educatief medegebruik;
- f. openbare nutsvoorzieningen;

met de daarbij behorende:

- g. bestaande infrastructuurle voorzieningen;
- h. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

17.2 Bouwregels

- a. Op of in deze gronden mogen geen gebouwen en overkappingen worden gebouwd.
- b. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde mag de hoogte niet meer dan 5 m bedragen tenzij het een erfafscheiding betreft, dan mag de hoogte maximaal 2 m bedragen.

17.3 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.

17.4 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan, mits geen onevenredige 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 17.2 sub b en toestaan dat de hoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde maar wel een overkapping zijnde ten behoeve van natuur/educatie maximaal 3 m mag bedragen.

17.5 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.

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

- a. Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:
 1. het ontgronden, afgraven, egaliseren, diep ploegen en ophogen van gronden;
 2. het aanplanten van bomen en/of houtgewas over een oppervlakte van meer dan 100 m²;
 3. het aanbrengen van oppervlakteverhardingen met een oppervlakte van meer dan 100 m²;
 4. het aanleggen van fiets-, voet- en/of ruiterspaden;
 5. het aanleggen van voorzieningen ten behoeve van het recreatief medegebruik en het educatief medegebruik;
 6. het aanleggen van ligplaatsen voor vaartuigen;
 7. het aanleggen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- en/of communicatieleidingen;
 8. het verharderen van perceel-, kavelontsluitings- en/of onderhoudswegen;
- b. Het sub a vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:
 1. het normale onderhoud betreffen;
 2. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit bestemmingsplan;
- c. De sub a genoemde vergunningen kunnen slechts worden verleend, mits:
 1. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de landschappelijke, de natuurlijke, de geomorfologische, cultuurhistorische en de archeologische waarden;
 2. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de waterhuishouding van het gebied en de omliggende percelen, c.q. de gebruiksmogelijkheden daarvan.

Artikel 18 Sport

18.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Sport' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. sport- en speelvoorzieningen;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'manege' mag naast het gebruik van de gronden als manege ook maximaal 12 keer per jaar een evenement worden georganiseerd op het manegeterrein.

met daaraan ondergeschikt:

- c. parkeervoorzieningen;
- d. nutsvoorzieningen ;

met de daarbij behorende:

- e. erven en terreinen;
- f. wegen, paden en verhardingen;
- g. groenvoorzieningen en water.

18.2 Bouwregels

18.2.1 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.

18.2.2 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 19 Tuin

19.1 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;
- c. het behoud, het herstel en de ontwikkeling van opgaande beplanting ter plaatse van de aanduiding 'houtsingel';
- d. parkeerterrein, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein';
- e. ontsluiting, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'ontsluiting'.

met daarbijbehorende:

- f. gebouwen en bijbehorende bouwwerken;
- g. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- h. werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden;
- i. voorzieningen, parkeerplaatsen en inritten daaronder begrepen.

19.2 Bouwregels

19.2.1 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.

19.2.2 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 20 Tuin - Collectief

20.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin - Collectief' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. collectieve tuinen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen gebouwen;
- b. een gezamenlijke op- en afrit naar woningen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'ontsluiting'; met daarbij behorende:
- c. overige bouwwerken
- d. nutsvoorzieningen
- e. werken, gebouwwerken, en werkzaamheden
- f. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- g. parkeerplaatsen en inritten daaronder begrepen.

20.2 Bouwregels

20.2.1 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen uitsluitend gebouwen voor nutsvoorzieningen worden gebouwd, waarbij geldt dat de inhoud per gebouwtje niet meer dan 30 m³ bedraagt, dan wel niet meer dan de bestaande inhoud indien deze meer bedraagt en de bouwhoogte niet meer dan 3 m.

20.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van overige bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. indien het overig bouwwerk 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 gestelde onder van a en b zijn overkappingen niet toegestaan.

Artikel 21 Tuin - Landschapswaarden

21.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin - Landschapswaarden' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen;
- b. de bescherming en ontwikkeling van de landschappelijke en natuurlijke waarden, bestaande uit kenmerkende bomen;

Deze gronden dienen niet als erf te worden beschouwd in de zin van artikel 1 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor).

21.2 Bouwregels

21.2.1 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte bedraagt ten hoogste 1 m.

21.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

Voor de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden is ter plaatse van deze gronden een omgevingsvergunning vereist:

- a. het kappen en/of rooien van houtwallen en/of -singels;
- b. het aanbrengen van oppervlakteverhardingen, niet zijnde perceel- en/of kavelontsluitingswegen, met een oppervlakte van meer dan 100 m²;
- c. het aanleggen van openbare fiets-, voet- en/of ruiterspaden;
- d. het afgraven, ophogen of egaliseren van gronden, zodanig dat er een verschil in hoogte, c.q. diepte ten opzichte van het bestaande maaiveld ontstaat van meer dan 30 cm.

Artikel 22 Verkeer

22.1 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;

22.2 Bouwregels

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

22.2.1 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.

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

22.3.1 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.

22.3.2 Uitzondering vergunningplicht

Het onder 22.3.1 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.

22.3.3 Afwegingskader

- a. de onder 22.3.1 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 23 Water

23.1 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.

23.2 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 24 Wonen

24.1 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.
- e. op een bouwperceel met de aanduiding 'parkeerterreiner', ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein' uitsluitend parkeervoorzieningen

met de daarbij behorende:

- a. wegen en paden;
- b. groenvoorzieningen;
- c. parkeervoorzieningen;
- d. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- e. tuin, erven en terreinen.

24.2 Bouwregels

24.2.1 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.

24.2.2 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.
 - c. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding uitgesloten - bebouwing is geen bebouwing toegestaan;
 - d. Ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouw' (is die aanduiding nog nodig?)

24.2.3 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.

24.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt

- a. voor erf- of perceelsafscheidings, 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.

24.3 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 24.2.1 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 24.2.2 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 24.2.3 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.

24.4 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.

24.5 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 25 Woongebied

25.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Woongebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen in woonhuizen;
- b. aan huis verbonden beroep of bedrijf als bedoeld in Bijlage 2 Lijst toelaatbare beroepen en vormen van bedrijvigheid bij wonen' waarvan het oppervlak niet meer bedraagt dan 60 m²; met daarbij behorende:
- c. wegen en paden;
- d. groenvoorzieningen;
- e. parkeervoorzieningen;
- f. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- g. tuin, erven en terreinen.

25.2 Bouwregels

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

25.2.1 Woonhuizen

Voor woonhuizen gelden de volgende regels:

- a. het totale aantal woonhuizen bedraagt ten hoogste 7;
- b. de woonhuizen worden vrijstaand of twee-aaneen gebouwd;
- c. per bouwperceel is maximaal 1 woonhuis toegestaan;
- d. het grondoppervlak van het woonhuis bedraagt maximaal 120 m²;
- e. de goot- en bouwhoogte mag niet meer bedragen dan respectievelijk 6 en 11 meter;
- f. de afstand tot de zijdelingse perceelgrens bedraagt bij:
 1. vrijstaande woningen minimaal 2 m aan één zijde en minimaal 3 m aan de andere zijde;
 2. aaneen gebouwde en geschakelde woningen minimaal 3 m aan de vrijstaande zijde;
- g. de voorgevels van de woningen zijn georiënteerd op de naar de straat gekeerde zijde.

25.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Voor bijbehorend bouwwerken, niet zijnde overkappingen, gelden de volgende regels:

- a. de afstand tot de voorgevel van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan mag niet minder dan 3 m bedragen en in geval van een platte afdekking van het bijbehorend bouwwerk niet minder dan 1 m;
- b. de afstand tot de zijdelingse perceelgrens mag niet minder dan 1 m bedragen, tenzij in de perceelgrens wordt gebouwd;
- c. de gezamenlijke oppervlakte van al dan niet met vergunning gebouwde bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan 50% van het bij het hoofdgebouw behorend achtererfgebied, met een maximum van 100 m² dan wel de oppervlakte van het hoofdgebouw;
- d. de goothoogte mag niet meer dan 3,2 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.

25.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. indien het voor de voorgevel of een naar de weg gekeerde zijgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan wordt opgericht mag de bouwhoogte niet meer dan 1 m bedragen;
- b. in overige gevallen mag de bouwhoogte niet meer dan 2 m bedragen;
- c. in aanvulling op en in afwijking van het bepaalde onder a en 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 0 m mag bedragen;
4. de totale oppervlakte niet meer dan 30 m² mag bedragen.

25.3 Afwijken van de bouwregels

25.3.1 Omgevingsvergunning

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in:

- a. 25.2.1 onder d en kan worden toegestaan dat de goothoogte wordt verhoogd tot maximaal 7 m ten behoeve van het realiseren van (steden)bouwkundige en/of architectonische accenten.

25.3.2 Afwegingskader

Een in 25.3.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

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

25.4 Specifieke gebruiksregels

25.4.1 Strijdig gebruik

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

- a. de bewoning van vrijstaande bijbehorende bouwwerken;
- b. het omzetten van een zelfstandige in een onzelfstandige woonruimte, met uitzondering van mantelzorgwoningen;
- c. het gebruik van gronden en opstallen voor een bedrijf, anders dan een aan huis verbonden beroep of bedrijf.

25.4.2 Parkeren

Het gebruik conform het bepaalde in lid 25.1 is uitsluitend toegestaan en een omgevingsvergunning, activiteit bouwen ten behoeve van de realisatie van een woning wordt uitsluitend verleend indien:

- a. wordt voldaan aan parkeernormen zoals opgenomen in Bijlage 5 Parkeernormen;
- b. parkeren vindt plaats binnen het bestemmingsvlak 'Woongebied'.

Artikel 26 Leiding - Riool

26.1 Bestemmingsomschrijving

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

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

26.2.1 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.

26.2.2 Uitzondering vergunningplicht

Het in 26.2.1 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.

26.2.3 Voorwaarde

De in 26.2.1 bedoelde omgevingsvergunning wordt niet verleend indien onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het functioneren van de leiding.

Artikel 27 Waarde - Archeologie 1

27.1 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.

27.2 Bouwregels

27.2.1 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.

27.2.2 Voorwaarden

Indien uit het in lid 27.2.1 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.

27.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan afwijken van het bepaalde in lid 27.2.1 indien naar het oordeel van het bevoegd gezag de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie voldoende is vastgesteld.

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

27.4.1 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.

27.4.2 Uitzondering vergunningsplicht

De onder 27.4.1 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 28 Waarde - Archeologie 2

28.1 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.

28.2 Bouwregels

28.2.1 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.

28.2.2 Voorwaarden

Indien uit het in lid 28.2.1 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 28.2.1 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.

28.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan afwijken van het bepaalde in lid 28.2.1 indien naar het oordeel van het bevoegd gezag de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie voldoende is vastgesteld.

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

28.4.1 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, 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;
 - e. het aanleggen en vervangen van drainage.

28.4.2 Uitzondering vergunningplicht

De onder 28.4.1 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 29 Waarde - Archeologie 3

29.1 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.

29.2 Bouwregels

Op of in deze gronden mogen geen bouwwerken worden gebouwd.

29.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan afwijken van het bepaalde in lid 29.2 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.

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

29.4.1 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.

29.4.2 Uitzondering vergunningplicht

De onder 29.4.1 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.

29.4.3 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 30 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 31 Algemene bouwregels

31.1 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.

31.2 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 32 Algemene gebruiksregels

32.1 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.

32.2 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.

32.3 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 33 Algemene aanduidingsregels

33.1 Veiligheidszone - lpg

33.1.1 Bouwregels

- a. ter plaatse van de aanduiding 'Veiligheidszone - lpg' mogen geen kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten worden gebouwd.

33.1.2 Afwijken van de bouwregels

Er kan met een omgevingsvergunning worden afgeweken van het bepaalde in lid 33.1.1 in die zin dat beperkt kwetsbare objecten worden gebouwd, mits:

- a. hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de veiligheid van personen.

33.1.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met het bepaalde in dit lid wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van de gronden en bouwwerken als kwetsbaar of beperkt kwetsbaar object.

33.1.4 Afwijken van de gebruiksregels

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 33.1.3 in die zin dat de gronden en bouwwerken worden gebruikt als beperkt kwetsbaar object, mits:

- a. hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de veiligheid van personen.

Artikel 34 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 35 Overige regels

35.1 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	26	1
Waarde - Archeologie 1	27	2
Waarde - Archeologie 2	28	3
Waarde - Archeologie 3	29	4

35.2 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.

35.3 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 36 Overgangsrecht

36.1 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.

36.2 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 37 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: 'Regels van de bestemmingsplan Zuidwolde 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 akkerbouwprodukten 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.

Bijlage 4 Landschappelijk Ontwikkelingskader De Wolden (LOK)



Landschappelijk
ontwikkelingskader
De Wolden

Landschappelijk ontwikkelingskader De Wolden



Projectnummer: 277.00.01.11.00
Vastgesteld: 2 november 2012

Inhoudsopgave

DEEL 1	7
1. Inleiding	9
2. Landschappelijke opbouw	13
<i>essenlandschap</i>	21
<i>ontginningslandschap</i>	29
3. Verwachte veranderingen	41
4. Visie	49

DEEL 2	53
5. Dorpsranden	55
<i>essenlandschap</i>	57
<i>ontginningslandschap</i>	61
- Echten -	67
- Ansen -	71
- Linde -	75
- Berghuizen -	79
- Ommerweg -	83
- Oshaarseweg -	87
- Wolddijk -	91

DEEL 3	95
6. Erven	97
<i>essenlandschap</i>	101
<i>ontginningslandschap</i>	121

BIJLAGE

Beplantingslijst





Deel 1

Inleiding
Landschappelijke opbouw
Analyse veranderingen
Visie



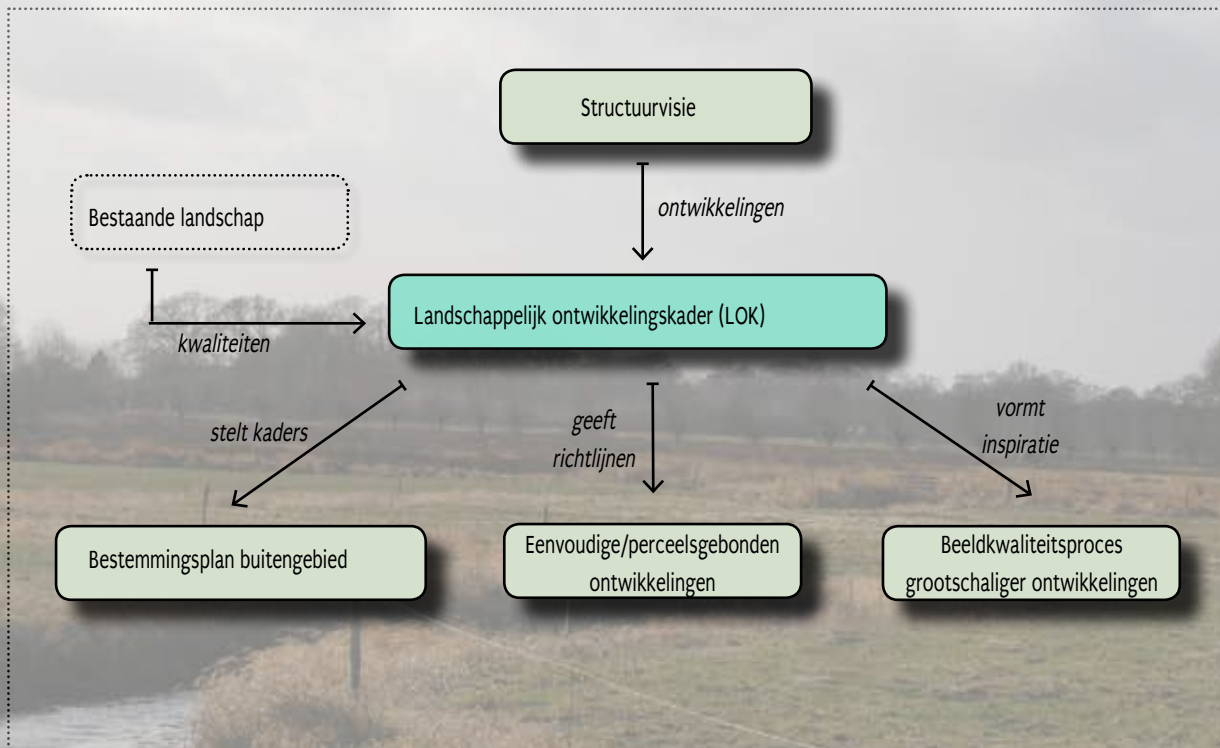
Inleiding 1

1.1 **Waarom een landschappelijk ontwikkelingskader?**

Uit de gemeentelijke structuurvisie blijkt dat het landschap een van de belangrijkste kwaliteiten is van de gemeente De Wolden. In de structuurvisie is eveneens aangegeven dat de gemeente graag over een landschappelijk ontwikkelingskader wil beschikken. Met dit ontwikkelingskader wil de gemeente ontwikkelingen in het buitengebied begeleiden.

Immers, de veranderingen op het platteland zijn niet meer zo voorspelbaar als vroeger. Agrariërs vergroten hun bedrijf tot 2 hectare, of ze kiezen juist voor schaalverbreding en starten een neventak. Daarnaast stoppen ook meer en meer agrarische bedrijven en vindt er een functieverandering plaats naar wonen of een klein bedrijf.

De insteek van dit landschappelijk ontwikkelingskader (LOK) is kort maar krachtig: een plan is een kans. Elk plan is een mogelijkheid om het landschap binnen de landschappelijke karakteristiek te versterken. Het LOK biedt vanuit het landschap richtlijnen voor nieuwe ontwikkelingen. Daarmee kan het LOK de gemeente houvast bieden bij het beoordelen van de verschillende plannen in het buitengebied en kan het de initiatiefnemer handreikingen geven en enthousiasmeren om met zijn plannen ook een bijdrage te leveren aan de landschappelijke karakteristiek. Daarnaast geeft het LOK



ook voorwaarden aan de wijze waarop dorpen op een landschappelijk verantwoorde wijze kunnen uitbreiden.

1.2 LOK, structuurvisie en bestemmingsplan buitengebied

Het LOK is een uitvloeisel van de gemeentelijke structuurvisie. Het LOK stelt zoals gezegd kaders aan ruimtelijke ontwikkelingen in het landelijk gebied. Deze ontwikkelingen worden in de structuurvisie op hoofdlijnen benoemd. Samen met de kwaliteiten van het bestaande landschap vormen ze de input voor dit LOK.

Het LOK geeft aan hoe nieuwe ontwikkelingen in het buitengebied van de gemeente een plek kunnen krijgen passend binnen de karakteristieken van het landschap. Als ontwikkelingsgerichte, maar tegelijk ook sturende nota vormt de kadernota de brug tussen de gemeentelijke structuurvisie en het te herziene bestemmingsplan buitengebied.

Het schema hiernaast verbeeldt de positie van het LOK.

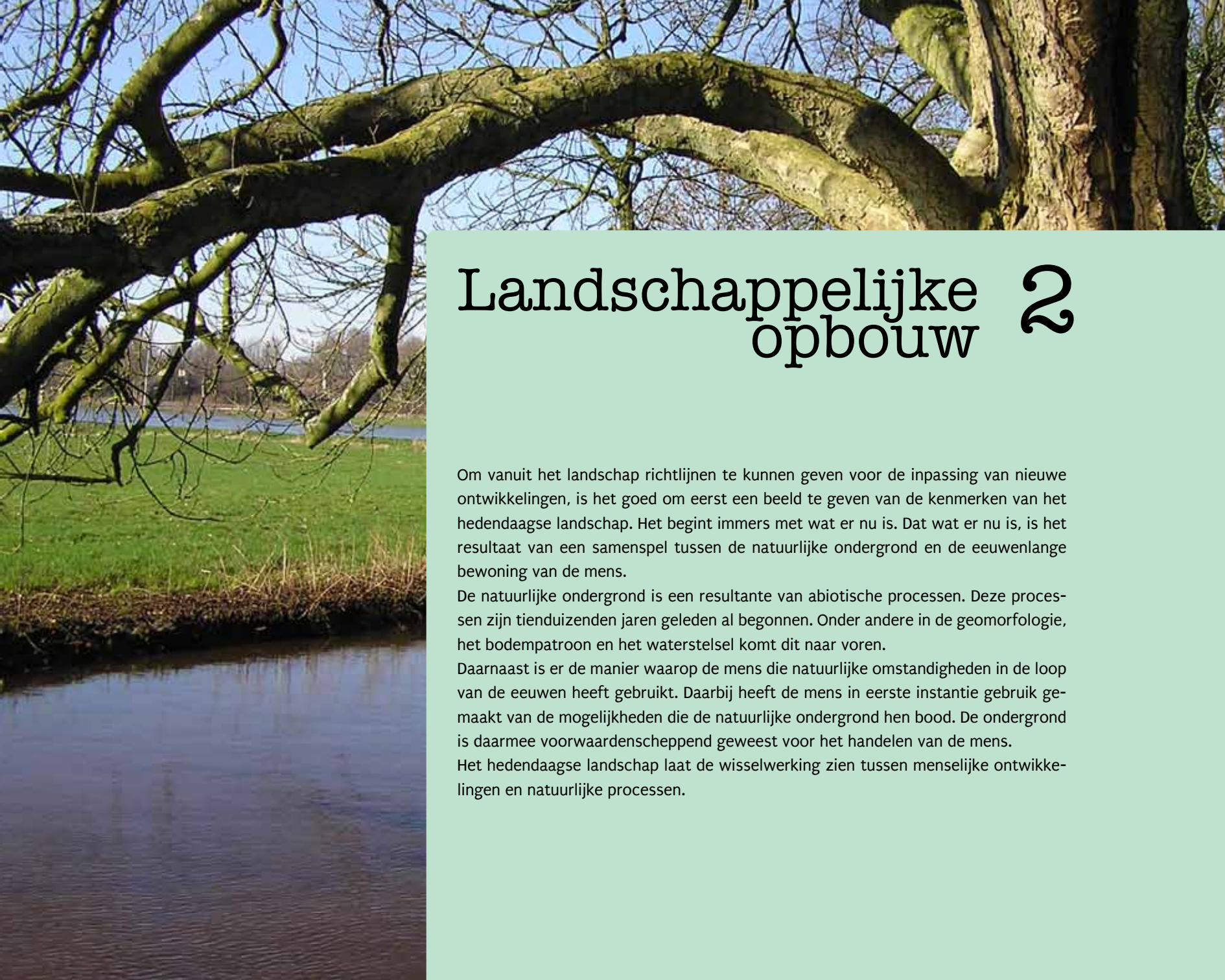
1.3 Leeswijzer

De opbouw van de kadernota volgt de wijze van werken die is gehanteerd. Dit eerste deel besteedt aandacht aan de analyse van het landschap in hoofdstuk 2, de analyse van te verwachten veranderingen in hoofdstuk 3 en de visie die de landschappelijke waarden en veranderingen verenigt in hoofdstuk 4.

Het tweede deel zoomt in op de ontwikkeling in de dorpsranden. In dit deel worden een aantal dorpen

en linten uitgelicht. Aan de hand van waardenkaarten worden richtlijnen gegeven voor de dorpsranden, voor de overgangen tussen dorp en landschap en het silhouet van de dorpen. Dat zijn namelijk de zaken die vanuit het landschap geredeneerd van belang zijn.

Het derde deel tot slot besteedt aandacht aan de ontwikkeling op (agrarische) erven in het buitengebied. Hier worden handreikingen gegeven hoe met verschillende veranderingen in het buitengebied kan worden omgegaan.



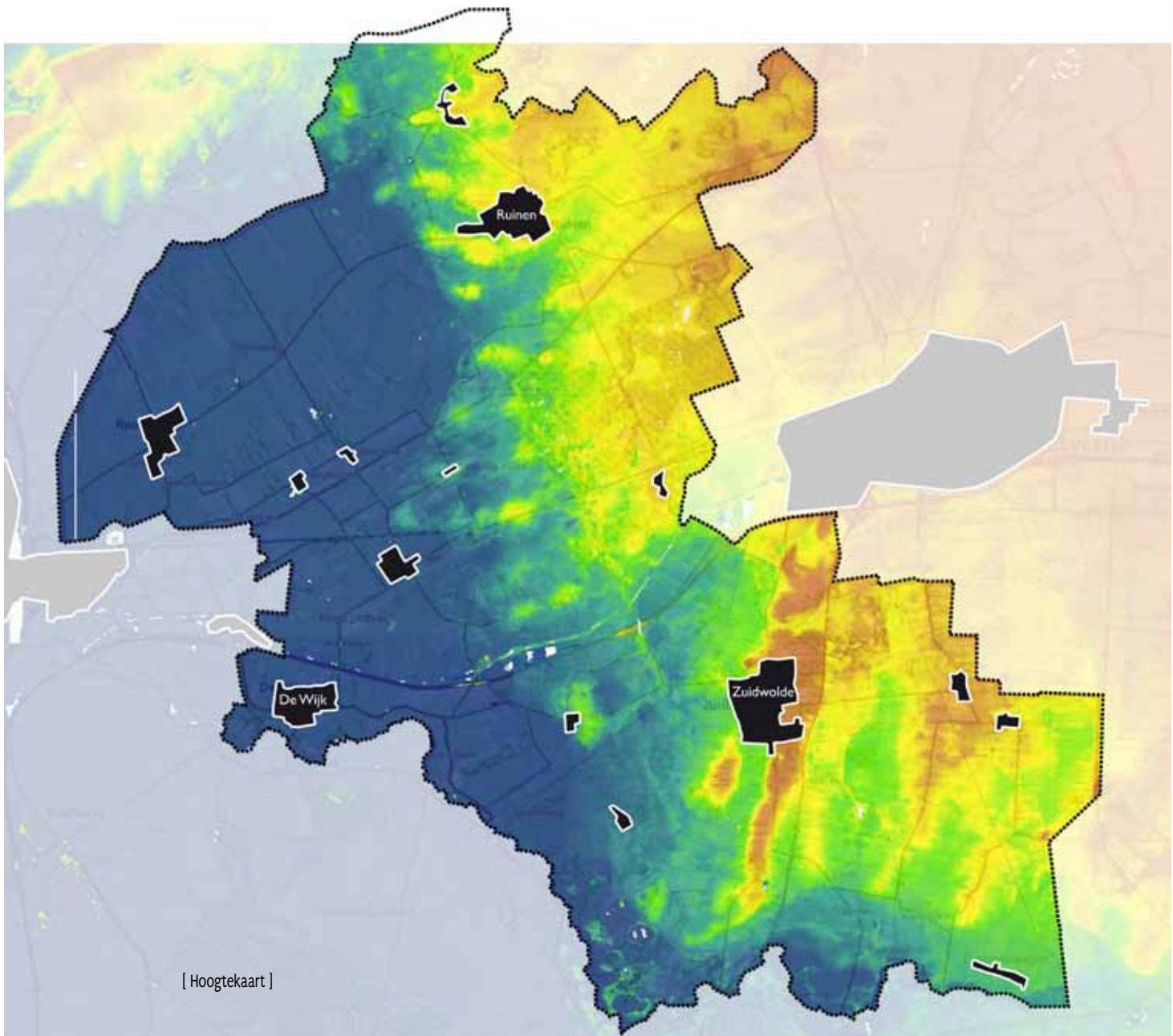
Landschappelijke opbouw 2

Om vanuit het landschap richtlijnen te kunnen geven voor de inpassing van nieuwe ontwikkelingen, is het goed om eerst een beeld te geven van de kenmerken van het hedendaagse landschap. Het begint immers met wat er nu is. Dat wat er nu is, is het resultaat van een samenspel tussen de natuurlijke ondergrond en de eeuwenlange bewoning van de mens.

De natuurlijke ondergrond is een resultante van abiotische processen. Deze processen zijn tienduizenden jaren geleden al begonnen. Onder andere in de geomorfologie, het bodempatroon en het waterstelsel komt dit naar voren.

Daarnaast is er de manier waarop de mens die natuurlijke omstandigheden in de loop van de eeuwen heeft gebruikt. Daarbij heeft de mens in eerste instantie gebruik gemaakt van de mogelijkheden die de natuurlijke ondergrond hen bood. De ondergrond is daarmee voorwaardenscheppend geweest voor het handelen van de mens.

Het hedendaagse landschap laat de wisselwerking zien tussen menselijke ontwikkelingen en natuurlijke processen.



2.1 Natuurlijke ondergrond

De gemeente De Wolden ligt op de rand van het Drents Plateau. Deze ligging zorgt voor een grote landschapelijke verscheidenheid binnen de gemeentegrenzen en behoorlijke hoogteverschillen. Het hoogste deel van de gemeente vormt de stuwwal van Zuidwolde, die ruim 16m boven NAP is. Deze rug is een van de stuwwallen die in de voorlaatste ijstijd is ontstaan. De ijskap die Noord-Nederland destijds bedekte, heeft de ondergrond fors opgeduwd, met de stuwwallen als resultaat. Het Drents Plateau stamt ook uit deze periode en bestaat uit allerlei materialen (rotsblokken, grind, zand en klei) die het landijs heeft meegenomen vanuit Scandinavië. Het Drents Plateau heeft een gemiddelde hoogte van 7m boven NAP. Aan het eind van de ijstijd slijt het smeltwater (beek)dalen in het landschap, zoals de dalen van de Wold Aa en Koekanger Aa. Hierdoor zijn op lokale schaal fraaie hoogteverschillen ontstaan. In de laatste ijstijd bereikt het landijs Nederland niet. Wel wordt een groot pakket zand afgezet op het Drents Plateau. Na deze ijstijd breekt een periode aan waarin de omstandigheden warmer en vochtiger worden. Plantmateriaal wordt niet meer afgebroken, maar groeit uit tot dikke pakketten veen. Zo ontstaan de laag- en hoogveengebieden aan de randen van het Drents Plateau.

In tegenstelling tot de beekdalen van de Koekanger Aa en de Wold Aa, is de Reest geen beek die vanuit de hoger gelegen gronden wordt gevoed met water. De

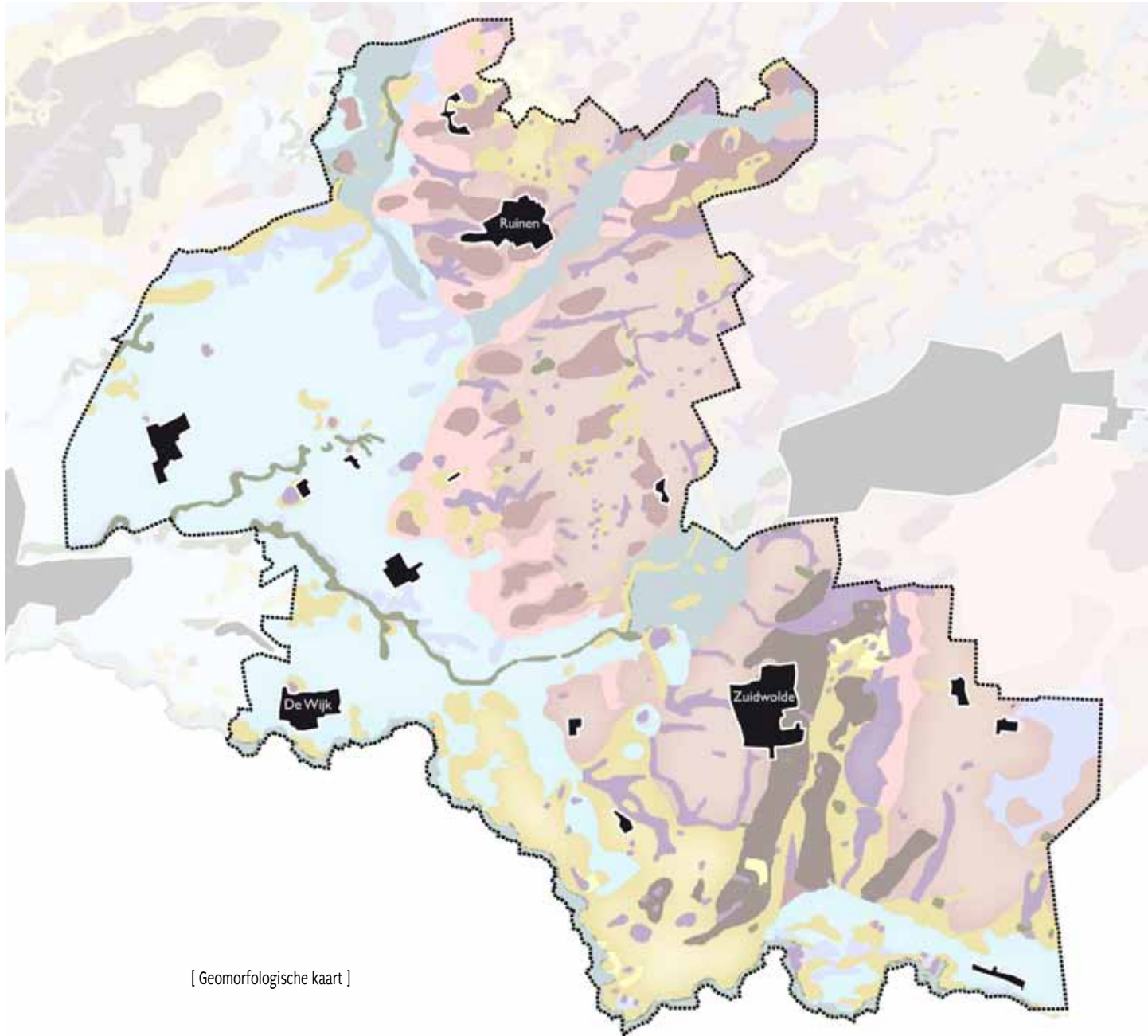
Reest loopt langs de rand van het Drents Plateau en vormt eigenlijk het restant van het oerstroombdal van de Vecht. De Reest is een laaglandbeek, die oorspronkelijk werd gevoed door het hoogveengebied bij Demersvaart. Door verstuingen van het Drents Plateau zijn in het beekdal van de Reest kleine zandkoppes ontstaan.

Op de geomorfologische kaart zijn de verschillen tussen het hoge en lage deel van de gemeente goed terug te zien. Het Drents Plateau valt op door de rode en roze tinten die duiden op de ondergrond van zand en keileem. Ook de beekdalen die in het plateau zijn uitgesleten vallen op door hun groene kleur. De lagere delen bestaan uit de blauwe tinten.

2.2 Menselijke bewoning

De eerste bewoners van de Wolden leefden met de natuur en de natuurlijke omstandigheden. De eerste nog zichtbare sporen van menselijk handelen in de gemeente vormen de grafheuvels. Deze heuvels stammen uit de periode tussen 2800 voor Chr. tot aan het begin van de jaartelling.

Pas in de Middeleeuwen begint de mens daadwerkelijk het landschap naar zijn hand te zetten. Zoals voor de hand ligt, wonen de mensen aanvankelijk op de hogere plekken: op de rug van Zuidwolde en op het Drents Plateau. Vanaf 900 voor Chr. worden de tot dan toe verplaatsende dorpsgebieden geformaliseerd in de marken, waarmee de grenzen worden bepaald en af-



[Geomorfologische kaart]

spraken worden gemaakt over gemeenschapsgronden. In deze periode, die tot in de negentiende eeuw duurt, is het landbouwsysteem sturend voor de inrichting van het landschap. Elke boer was namelijk zelfvoorzienend. De eerste dorpen ontwikkelen zich op de overgangen naar de beekdalen, zoals Ruinen, Ansen, Echten en Zuidwolde. De lagere, natte delen bij de beek zijn de weilanden voor het vee en op de onbewerkbare heidevelden worden de schapen geweid. De hogere delen worden gebruikt voor de landbouw. Hier ontstaan ook de essen. De heideplaggen worden, vermengd met de stalmest uit de boerderijen, gebruikt als bemesting. Zo krijgen de essen in de loop der eeuwen hun karakteristieke bolling. Rond de essen worden bosjes aangelegd om het vee op afstand te houden en als hakhout te kunnen gebruiken. Als de dorpen in de loop van de eeuwen steeds groter groeien, worden satellietdorpen gesticht, zoals Veeningen.

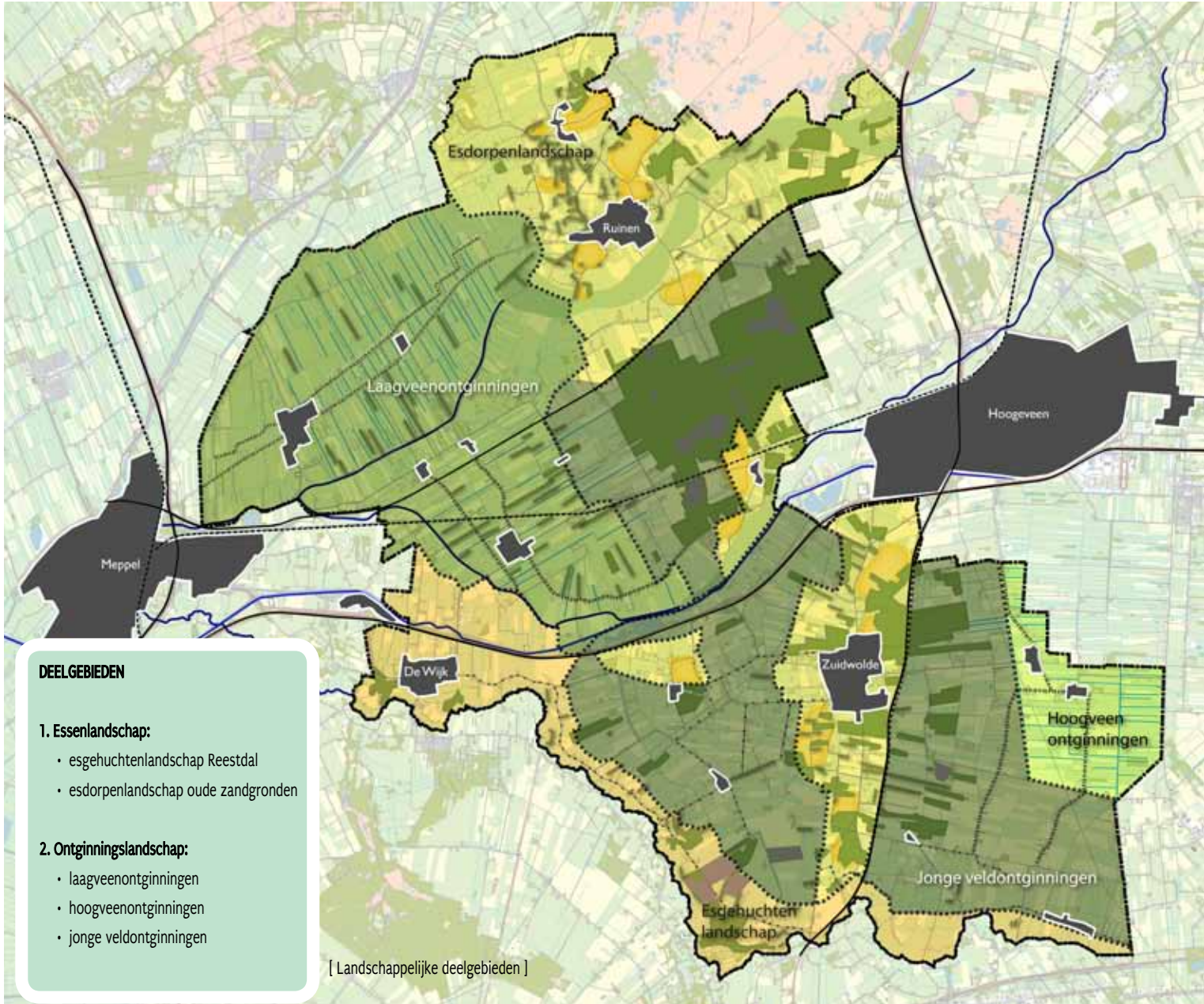
Ook in het Reestdal wordt gewoond en gewerkt volgens hetzelfde landbouwsysteem. Maar omdat hier de zandkopjes veel kleiner zijn, ontstaat een landschap van esgehuchten, waarbij een of enkele boerderijen bij elkaar liggen met elk hun eigen eenmanses. Het landschap heeft hierdoor een meer kleinschalig en fijnmaziger opzet dan rond de esdorpen.

Vanaf de elfde eeuw wordt vanaf de randen van het Drents Plateau gestart met het ontginnen van de veengebieden; de zogenaamde randveenontginningen. In

de Wolden worden deze ontginningen geïnitieerd door het klooster van Ruinen. De veengronden worden vanaf lage zandruggen strooksgewijs verdeeld. Door het graven van sloten wordt het veen ontwaterd, waarna het kan worden gebruikt voor de landbouw. Op de zandruggen worden op de kop van de percelen boerderijen gebouwd. Zo ontstaan de lintdorpen van Koekange en Ruinerwold.

Pas in de zeventiende eeuw komt er verandering in deze situatie. Dan wordt onder leiding van de Compagnie van de 5000 morgen van jonkheer Roelof van Echten eerst de Hooegeveensche Vaart gegraven die de Echteense venen verbindt met Meppel. Vervolgens wordt op een systematische wijze het hoogveen rond Hooegeveen ontgonnen. Vanaf een hoofdkanaal (de Zuidwolder opgaande) worden in een loodrechte hoek wijken gegraven voor de ontwatering van het veen. Langs de Zuidwolder Opgaande worden woningen gebouwd voor de veenarbeiders. Zo ontstaan de lintvormige dorpen van Alteveer en Kerkenveld, die later worden verdicht bij de kruisingen van wegen en water. Overigens wordt een deel van het fijnmazige systeem van kanalen en wijken, waaronder de Zuidwolder Opgaande, na de Tweede Wereldoorlog gedempt.

Een belangrijke verandering vindt plaats in de 19e eeuw. De kunstmest wordt uitgevonden, waardoor het mogelijk wordt de tot dan toe onvruchtbare heidegronden te bemesten en geschikt te maken als landbouwgrond. Grote heidegebieden worden in fors tempo in cultuur gebracht. Aan de nieuwe wegen vestigen zich nieuwe



DEELGEBIEDEN

1. Essenlandschap:

- esgehuchtenlandschap Reestdal
- esdorpenlandschap oude zandgronden

2. Ontginningslandschap:

- laagveenontginningen
- hoogveenontginningen
- jonge veldontginningen

[Landschappelijke deelgebieden]

Deelgebieden LOK en structuurvisie

Het LOK is een uitvloeisel van de gemeentelijke structuurvisie. Voor het LOK bleek een iets andere indeling van de landschapstypen handiger dan in de structuurvisie is gebruikt.

De gebieden komen echter als volgt overeen.

Esdorpenlandschap SV:

- essenlandschap LOK
- jonge veldontginningen LOK

Slagenlandschap SV:

- laagveenontginningen LOK

Landschap van de hoogveenontginningen SV:

- hoogveenontginningen LOK

boerderijen. Bovendien ontwikkelen zich nieuwe dorpen als Fort (aan de Fortwijk) en Drogtropslagen.

De twintigste eeuw is de periode van de grote vooruitgang. Boerderijen groeien met nieuwe stallen en er ontstaan grotere percelen. Dorpen breiden uit, industrie ontstaat, er komen allerlei recreatieterreinen en recreatieve trekkers, de natuurontwikkeling neemt een vlucht, zoals in het Reestdal en nieuwe infrastructuur (snelweg en spoorlijn) doorkruist de gemeente. Deze nieuwe infrastructuurlijnen zijn elementen van een hoger schaalniveau. Ze liggen boven op het landschap en onttrekken zich aan de lokale kenmerken van de directe omgeving.

Ondanks de grote groei die vooral na de Tweede Wereldoorlog is ingezet, zijn veel van de historische sporen behouden gebleven. Al deze oude en recente sporen van ontwikkeling maken De Wolden tot de gemeente die zij nu is.

2.3 Deelgebieden

De kenmerken van een landschap komen voort uit het ontstaan en het gebruik van het landschap. Ze geven elk gebied iets eigens. Dat eigene van elk landschap willen we als gemeente behouden en gebruiken om nieuwe plannen goed in te passen in de omgeving. Daarom onderscheiden we verschillende landschappen. Binnen de gemeente De Wolden kunnen we op hoofdlijnen 2 landschappen onderscheiden:

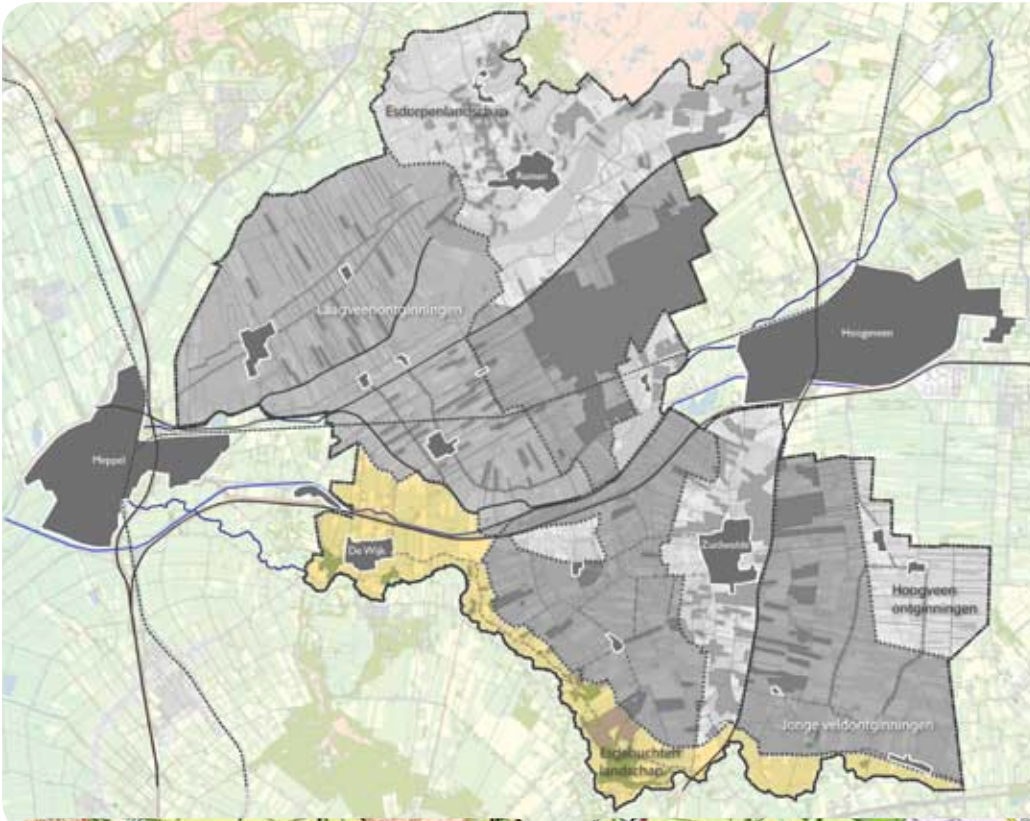
- **het essenlandschap en**
- **het ontginningslandschap.**

Het essenlandschap bestaat uit het *esgehuchtenlandschap van het Reestdal* en de *esdorpen* op de zandgronden die als eerste in cultuur zijn gebracht. Het is het landschap dat als eerste is bewoond en waar de bewoners de inrichting van het land hebben geplooid naar de natuurlijke omstandigheden. In tegenstelling tot het ontginningslandschap, waar de bewoners op een rationele wijze grote gebieden land (min of meer) in een keer in cultuur hebben gebracht.

Deze ontginningen hebben vele eeuwen geduurd. We kunnen op basis van de bodemsamenstelling en de periode van ontginning drie deelgebieden onderscheiden binnen het ontginningslandschap: *de laagveenontginningen (slagenlandschap)*, *de hoogveenontginningen* en *de jonge veldontginningen*. In het navolgende zullen de 5 deellandschappen worden uitgelicht.

Het LOK geeft op basis van de landschappelijke eigenheid richting aan ontwikkelingen in het landelijk gebied. De verschillen tussen de landschappen geven aanleiding om in de vervolgstappen van het ontwikkelingskader andere keuzes te maken voor de verschillende gebieden.

Overigens is een harde grens tussen de deelgebieden vaak moeilijk te bepalen. Ruimtelijke opgaven in deze overgangszones vragen om maatwerk, waarbij de kenmerken van beide gebieden worden betrokken.



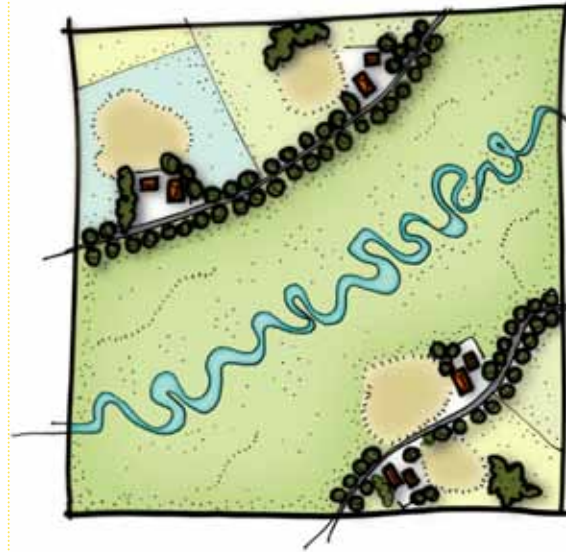
[1900]



[2000]



[2010]



2.3.1 Esgehuchtenlandschap

Landschappelijke karakteristiek

Het esgehuchtenlandschap van het Reestdal is een bijzonder landschap en voor Drentse begrippen uniek. Doordat het gebied maar weinig is veranderd in de loop van de eeuwen kent het Reestdal een belangrijke mate van authenticiteit. De laaglandbeek de Reest heeft nog zijn oorspronkelijke sterk meanderende loop. Het beekdal wordt geflankeerd door esgehuchten. Deze esgehuchten bestaan uit één of enkele boerderijen en zijn gesticht op kleine zandopduikingen langs de Reest. De erven liggen ingeklemd tussen essen en de akkers liggen bij de boerderijen. Het gebied kent veel microreliëf door de wat bollier liggende essen en de aanwezige steilranden.

Doordat de erven en de essen sterk beplant zijn, vormen ze samen met diverse bosjes een duidelijke begrenzing van het weidse en open beekdal. Langs de beek liggen oorspronkelijk de weilanden voor het vee. Tegenwoordig heeft het beekdal een meer natuurlijk karakter.

Kenmerkend voor het gebied zijn de verschillen tussen het oostelijke en westelijke deel van het Reestdal. Is het oostelijk deel meer in zichzelf, met sobere, eenvoudige boerenerven, richting Meppel worden de boerderijen rijker met aangebouwde voorhuizen en tuinen in Engelse landschapstijl.

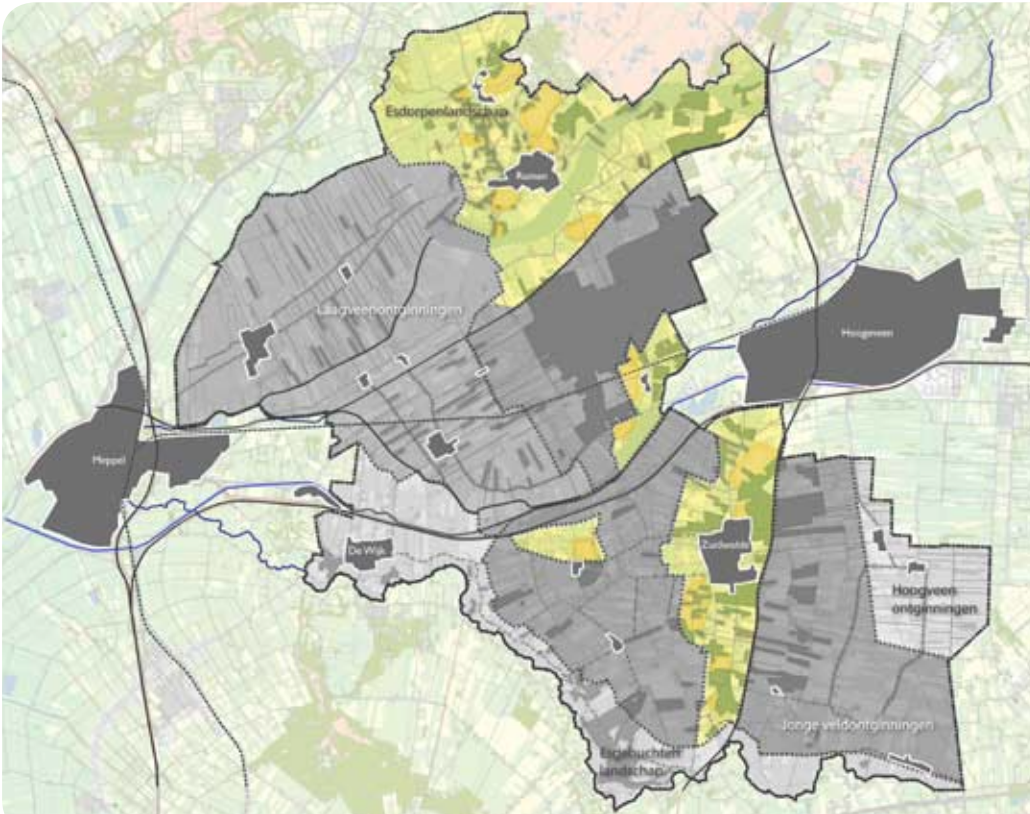
LANDSCHAPPELIJKE ONDERLEGGER ESGEHUCHTENLANDSCHAP

ONDERGROND	<ul style="list-style-type: none"> • Beekdal met laaglandbeek • Rivierduinen, dekzandkoppen • Microreliëf, steilranden • Veengronden
OCCUPATIEPATRONEN	
<i>Landschap</i>	
- water	<ul style="list-style-type: none"> • De Reest als natuurlijk meanderende beek
- wegen en dijken	<ul style="list-style-type: none"> • Wegen langs de noord- en zuidrand van het beekdal • Op enkele plekken verbinding door beekdal
- bebouwing	<ul style="list-style-type: none"> • Dorpen en gehuchten op flanken beekdal • Boerderijen verspreid met eenmanses • In benedenloop beekdal grotere rijkdom aan bebouwing: statige boerderijen, havezaten en landhuizen (Havixhorst, Dickninge)
- beplanting	<ul style="list-style-type: none"> • Ontbreken van beplanting in beekdal; kenmerkende openheid • Erfbeplantingen, kleine boselementen, singels en langs wegen parallel aan de beek
- verkaveling	<ul style="list-style-type: none"> • Onregelmatige blokverkaveling • Eenmansesjes bij boerderijen
<i>Dorp</i>	<ul style="list-style-type: none"> • Fraai dorpsilhouet door afwisseling beplanting en woningen • Groene dorpsentrees • Zuidkant de Wijk prikt in beekdal
<i>Erf</i>	<ul style="list-style-type: none"> • Erven verspreid langs randen beekdal • Oude erven gekoppeld aan eenmanses • Boomgroepen en singelbeplanting markeren erf in landschap (rafelig silhouet) • Oriëntatie bebouwing varieert • Veel erven historische waarde; sommige erven nog eikengaard aanwezig • Van oost naar west variëren de erven van sobere besloten erven met nutstuin naar rijke boerderijen met statige voorhuizen en siertuin in Engelse landschapsstijl

De zichten op het open beekdal, de doorkijkjes op de essen, de steilrandjes en de grote variatie aan (karakteristieke) bebouwing maken het landschap van het Reestdal geliefd bij inwoners en toeristen.

Aandachtspunten

De herkenbare authenticiteit van dit deelgebied is tegelijkertijd de belangrijkste kwaliteit. De erven liggen (in groepjes) langs de randen. De Wijk ligt als grootste kern op de flank van het beekdal. Het streven is er op gericht het beekdal van de Reest open en weids te houden als contrast met de beplante randen. Door bebouwde ontwikkelingen samen te laten gaan met beplanting kunnen de randen van het beekdal als besloten groen decor voor de Reest worden versterkt.



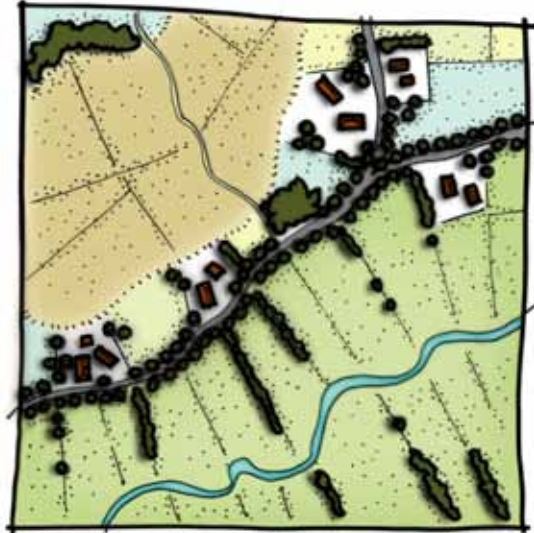
[1900]



[2000]



[2010]



2.3.2 Esdorpenlandschap

Landschappelijke karakteristiek

De lange geschiedenis van de esdorpen is nog steeds te zien in het landschap. Historische boerderijen, erven, oude boomgaarden, houtsingels en essen maken het een waardevol gebied.

De van oudsher relevante elementen zijn ook nu nog de drager van het landschap: de essen als bouwland, de beekdalen als hooiland en de heidevelden als weidegebied (nu onderdeel van de jonge veldontginningen). Te midden van de essen en op de overgangen naar de beekdalen liggen de dorpen. Het wegenverloop is kronkelig. De bolle vorm van de essen en de aanwezige steilranden zorgen op kleine schaal voor hoogteverschil. De variatie en de kleinschaligheid van het landschap maken het gebied aantrekkelijk om te wonen en te recreëren.

Op de rug van Zuidwolde kent de vrije verkavelingsstructuur die voor het esdorpenlandschap zo kenmerkend is (zoals bij Ruinen en Echten) juist een duidelijke gerichtheid. Waarschijnlijk omdat de ruimte op de rug beperkt was, is het gebied meer rationeel opgezet. De dorpen liggen, net als de essen en de verbindende weg, bovenop de rug en op de flanken van de stuwwal zijn strooksgewijs de weilanden gelegen. Deze opstreckende verkaveling is nog goed te zien. Samen met het forse hoogteverschil vormen de lange lijnen met beplanting een mooi panorama.

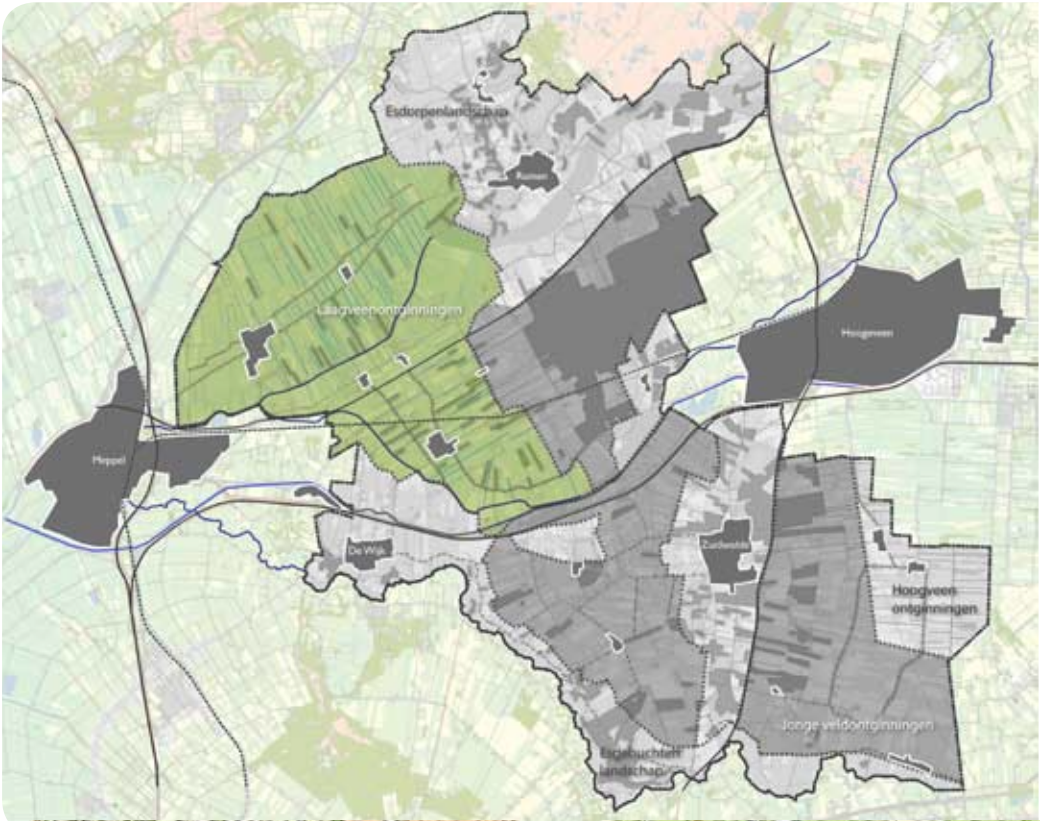
LANDSCHAPPELIJKE ONDERLEGGER ESDORPENLANDSCHAP

ONDERGROND	<ul style="list-style-type: none"> • Drents Plateau en stuwwal van Zuidwolde • Dekzandruggen en beekdalen • Microreliëf • Podzolgronden en stuifzanden • Keileem
OCCUPATIEPATRONEN	
<i>Landschap</i>	
- water	<ul style="list-style-type: none"> • Diverse beken, zoals Oude Diep en Ruiner Aa
- wegen en dijken	<ul style="list-style-type: none"> • Organisch vertakt wegenstelsel vanuit de dorpen
- bebouwing	<ul style="list-style-type: none"> • Dorpen op overgangen hoog (rug) en laag (beekdal) • Kleine escomplexen als satellietdorp • Oorspronkelijke koppeling tussen dorp, es en beekdal • Vrijwel geen bebouwing in beekdalen • Huis Echten en landgoed Rheebruggen bijzondere elementen
- beplanting	<ul style="list-style-type: none"> • Esrandbeplantingen (geriefhout) • Erfbeplantingen, kleine boselementen, singels en langs wegen • Elzensingels in beekdal haaks op beekloop • Op rug van Zuidwolde patroon van bosstroken en singels haaks op de rug
- verkaveling	<ul style="list-style-type: none"> • Onregelmatige blokverkaveling, plaatselijk wel duidelijke gerichtheid in verkaveling • Essen bij de dorpen
<i>Dorp</i>	<ul style="list-style-type: none"> • Fraai dorpsilhouet door afwisseling beplanting en woningen • Organisch wegenpatroon verankert dorpen in landschap • In grotere dorpen is de van oudsher aanwezige koppeling tussen dorp en landschap met de aanwezige doorzichten vertroebeld geraakt • Brink is hart van het dorp • Kenmerkende informele overgangen tussen openbaar en privé
<i>Erf</i>	<ul style="list-style-type: none"> • Erven verspreid, maar oorspronkelijk rond es • Boomgroepen en singelbeplanting markeren erf in landschap met kenmerkend rafelig silhouet • Oriëntatie bebouwing varieert • Veel erven historische waarde • Opzet eenvoudig met onderscheid voorerf en achtererf • Boomgaard, sier- en/of moestuin, beukenhagen

Aandachtspunten

De rijke, alomteweerdde historische uitstraling van dit deelgebied en de kleinschalige opzet ervan is de grote kracht van het esdorpenlandschap. Door de groei van erven en dorpen en de gewenste opschaling in de agrarische sector staat de historiciteit en kleinschaligheid echter onder druk. Maar nieuwe ontwikkelingen bieden ook kansen om juist het karakter van het esdorpenlandschap te versterken. Dat vraagt echter wel om maatwerk, waarbij de logische, landschappelijke verankering bijzondere aandacht vraagt.

Als gemeente vinden we dat het microreliëf in alle gevallen behouden moet blijven. Ook het verharding van zandpaden zullen we niet op voorhand toestaan.



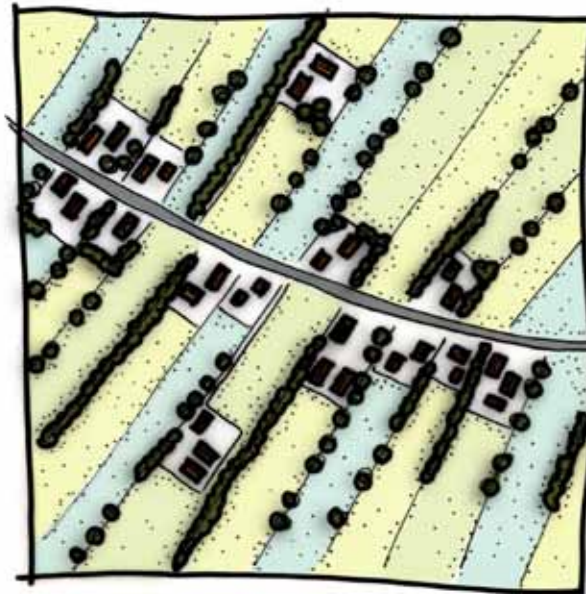
[1900]



[2000]



[2010]



2.3.3 Laagveenontginningen

Landschappelijke karakteristiek

De laagveenontginningen zijn ontstaan in de Middeleeuwen. Vanaf smalle zandruggen zijn lange, zeer smalle ontginningspercelen opgezet die tot ver het land in lopen. Op de zandrug ontwikkelen zich boerderijen op de kop van de percelen. De lange bebouwingslinten zijn als ontginningsas nog steeds markant aanwezig in het landschap. Vooral rond Ruinerwold is de opstreckende verkaveling nog duidelijk zichtbaar door de aanwezige elzensingels op de perceelsgrenzen. De rijkdom van de ontginningen weerspiegelt zich in de woningen. De oudere woningen uit de beginperiode zijn nog sober, met een lage goot en vaak een rieten dak. De latere bebouwing, zeker bij Ruinerwold, toont de rijkdom van toen door grote boerderijen met sjeke voorhuizen en royale tuinen.

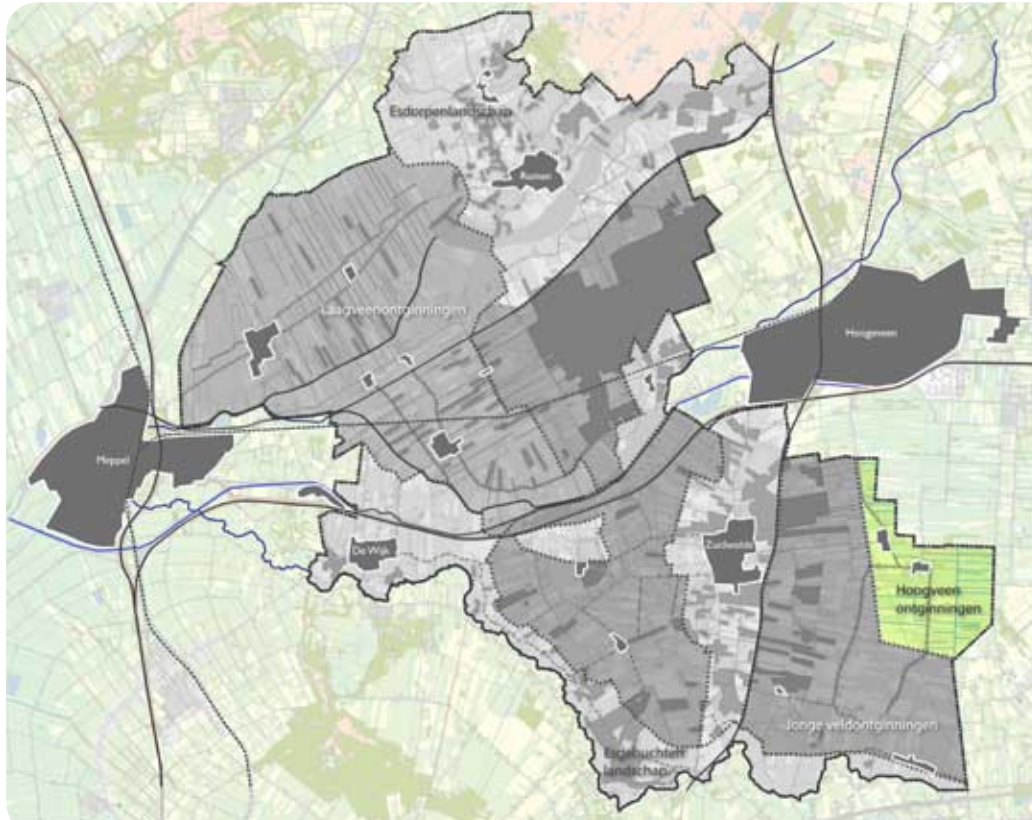
LANDSCHAPPELIJKE ONDERLEGGER LAAGVEENONTGINNINGEN

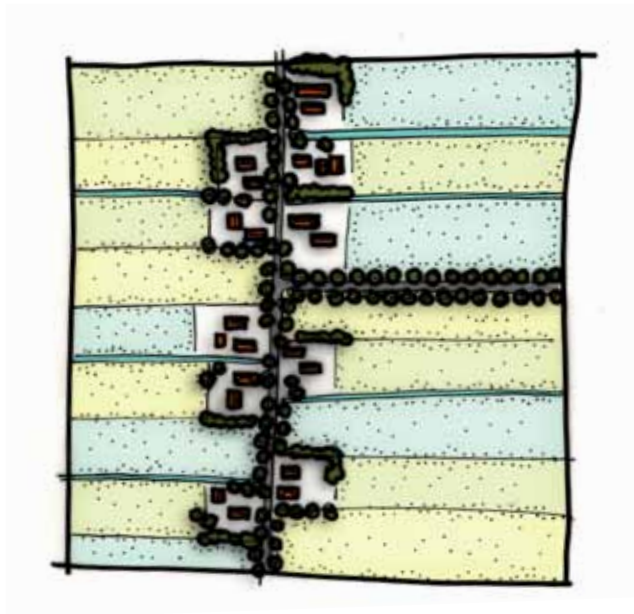
ONDERGROND	<ul style="list-style-type: none"> • Laagveen • Smalle zandruggen en enkele dekzandkop
OCCUPATIEPATRONEN	
<i>Landschap</i>	
- water	<ul style="list-style-type: none"> • Beken, zoals Koekanger Aa en Wold Aa • Sloten als perceelsscheiding in regelmatig patroon
- wegen en dijken	<ul style="list-style-type: none"> • Langgerekte wegen over zandrug • Dijken langs beek als bescherming van lage achterland (Wolddijk)
- bebouwing	<ul style="list-style-type: none"> • Dorpen als verdichting bij kruising van wegen • Bebouwing op zandrug en later langs 2e of 3e ontginningsas • Nieuwe erven langs nieuwe wegen in achterland
- beplanting	<ul style="list-style-type: none"> • Bosstroken en singelbeplanting op perceelsgrenzen (bij Ruinerwold deels verdwenen) • Erfbeplantingen, kleine boselementen en langs wegen • Elzensingels (met hulst) op perceelsgrenzen • Perenbomen Dr.Larijweg bijzondere kwaliteit
- verkaveling	<ul style="list-style-type: none"> • Smalle opstrekkende verkaveling (slagen)
<i>Dorp</i>	<ul style="list-style-type: none"> • Wegdorpen • Ruinerwold bijzonder dubbellint met kenmerkende open ruimte tussen linten • Koekange meerdere ontginningsassen • Groene dorpsentrees door fraaie laanbeplanting • Dorp en landschap lopen in elkaar over • Bedrijventerrein Ruinerwold ligt hard aan rand van het dorp
<i>Erf</i>	<ul style="list-style-type: none"> • Erven duidelijke koppeling aan de weg, bij Koekange ook in de tweede lijn • Bijzonder rijke erven met grote voorhuizen en siertuinen in Haakswold (Golden Endje) • Erven en bebouwing haaks op de weg, in wisselende rooilijn (soms ook gestaffeld) • Veel erfbeplanting, bij Koekange vaak als singels doorlopend in landschap • Veel erven historische waarde

Aandachtspunten

Van oudsher hebben de gebieden een sterk besloten karakter door de vele elzensingels op de perceelsgrenzen. Door schaalvergroting in de landbouw en de wens om de gronden efficiënter te benutten zijn veel elzensingels echter weggehaald. Bovendien zijn door ruilverkavelingen veel gronden samengevoegd. Bij Koeke zijn de karakteristieke slagen dan ook deels verdwenen.

Als gemeente willen we dat nieuwe ontwikkelingen juist de opstreekende verkaveling weer accentueren.





2.3.5 Hoogveenontginningen

Landschappelijke karakteristiek

De hoogveengebieden zijn lang ondoordringbare natte, ruige gebieden geweest. Doordat de hoogvenen volgens een systematische, planmatige opzet worden ontgonnen, ontstaat een rationeel ontginningspatroon met rechte lijnen en (min of meer) haakse hoeken.

De bebouwing vormt een lang lint aan de hoofdontginningsas. Op de kruisingen van wegen liggen de dorpskernen van Alteveer en Kerkenveld. In tegenstelling tot de meer beplante linten, is het achterliggende gebied relatief open. Verspreid liggende bosjes en laanbeplantingen zorgen echter toch voor enige beslotenheid. Hoogteverschillen komen niet voor.

De op regelmatige afstand liggende wijken markeren nog het opstreckende verkavelingspatroon.

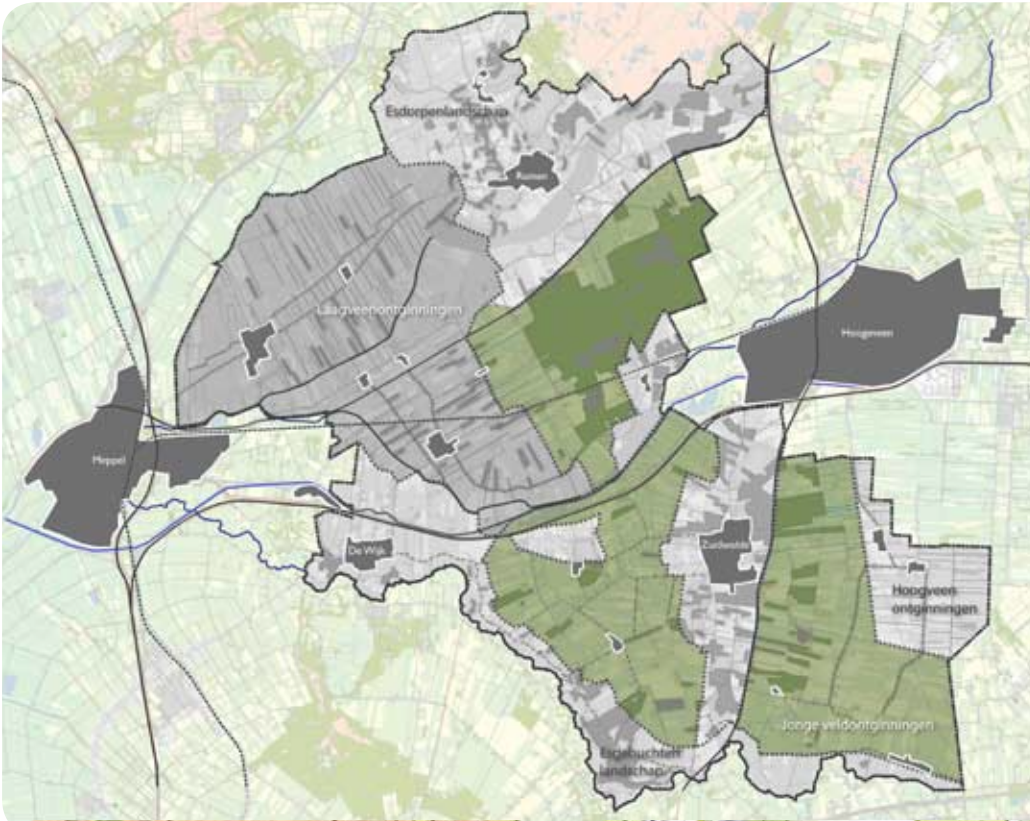
De afwisseling tussen bebouwing en doorzichten vanaf de beplante wegen naar het open achterland is aansprekend.

LANDSCHAPPELIJKE ONDERLEGGER HOOGVEENONTGINNINGEN

ONDERGROND	<ul style="list-style-type: none"> • (Afgegraven) hoogveen • Dalgronden • Relatief laag en nat gebied
OCCUPATIEPATRONEN	
<i>Landschap</i>	
- water	<ul style="list-style-type: none"> • Kanalen en wijken (deels gedempt)
- wegen en dijken	<ul style="list-style-type: none"> • Een weg als hoofdas met meeste bebouwing • Haaks daarop zijwegen
- bebouwing	<ul style="list-style-type: none"> • Dorpen op kruisingen wegen • Sterke koppeling tussen bebouwing en weg
- beplanting	<ul style="list-style-type: none"> • Relatief open gebied met weinig beplanting • Erfbeplantingen, kleine bouselementen
- verkaveling	<ul style="list-style-type: none"> • Regelmatige opstreckende verkaveling haaks op ontginningsbasis
<i>Dorp</i>	<ul style="list-style-type: none"> • Geleidelijke overgang tussen dorp en landschap • Meest aangenaam dorpsilhouet door afwisseling beplanting en woningen
<i>Erf</i>	<ul style="list-style-type: none"> • Erven haaks op de weg in opstreckend verkavelingspatroon op kop van de kavel • Voorhuis of woning naar de weg gekeerd • Oriëntatie bebouwing verschilt van nokrichting haaks op de weg of juist evenwijdig aan de weg • Op veel erven stallen naakt in het landschap

Aandachtspunten

In de loop van de jaren zijn veel karakteristieken van de hoogveenontginningen vervaagd of verdwenen. Daarmee is ook het onderscheid met de jonge veldontginningen minder scherp geworden. Als gemeente zetten we dan ook in op die elementen die duidelijk onderscheidend zijn: de opstrek en de wijken. Wij streven er dan ook naar dat nieuwe ontwikkelingen in de hoogveengebieden het verkavelingspatroon accentueren, door de positionering van erfbeplantingen en de aanleg van nieuwe of verbreding van bestaande wijken.



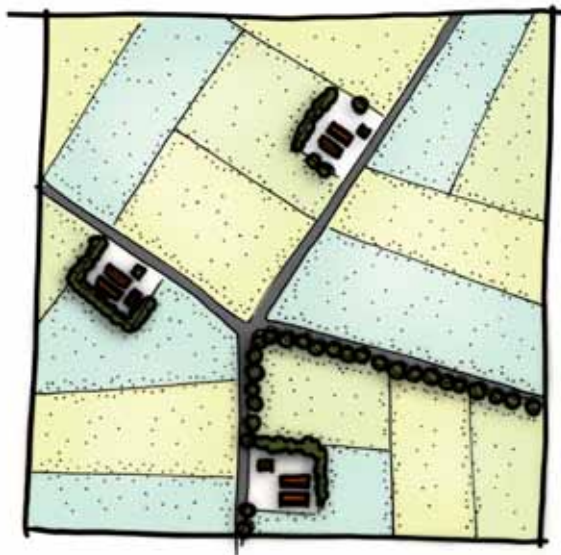
[1900]



[2000]



[2010]



2.3.3 Jonge veldontginningen

Landschappelijke karakteristiek

De jonge veldontginningen zijn de gronden in de gemeente die als laatste in cultuur zijn gebracht. Door hun natuurlijke omstandigheden, vooral de arme en droge bodem, waren deze gronden in eerste instantie niet geschikt als landbouwgrond. De oude heidegronden zijn vaak in één keer ontgonnen. Dat gebeurde op een planmatige manier via lange lijnen in een regelmatige verkaveling. Boerderijen worden verspreid over het gebied gebouwd.

De jonge veldontginningen kenmerken zich door hun rationele opzet, de duidelijke lijnen in het landschap en de grote regelmatige verkaveling. Doordat veel wegen zijn beplant, wordt de van oudsher aanwezige openheid gebroken. Op sommige plekken zijn bosjes en restanten van heidevelden nog aanwezig. Hoogteverschillen komen niet voor.

Op veel plaatsen in Drenthe, en zo ook bij Echten, is een deel van de gronden beplant met naaldbomen. Deze bomen waren bedoeld om het stuivende zand vast te houden en daarnaast kon met de boomteelt geld worden verdiend.


LANDSCHAPPELIJKE ONDERLEGGER JONGE VELDONTGINNINGEN

ONDERGROND	<ul style="list-style-type: none"> • Drents Plateau • Dekzandruggen • Podzolgronden en stuifzanden • Keileem
OCCUPATIEPATRONEN	
<i>Landschap</i>	
- water	• Beperkt aanwezig, enkele wijken
- wegen en dijken	• Rechte wegen, ontginningslijnen gebied
- bebouwing	<ul style="list-style-type: none"> • Enkele kleine dorpen op kruisingen van wegen • Boerderijen meest gekoppeld aan de weg • Relatief veel agrarische bebouwing, ook intensieve veehouderij
- beplanting	<ul style="list-style-type: none"> • Wegbeplanting, her en der singels op perceelsgrenzen en bosstroken • Stevige erfbeplantingen • Grote bosgebieden (zoals bij Echten) op onontgonnen heidegronden
- verkaveling	• Regelmatige opstrekking tot blokverkaveling
<i>Dorp</i>	<ul style="list-style-type: none"> • Wegdorpen • Doorzichten vanuit dorp naar achterliggend landschap • Achterkanten naar landschap • Fraai dorpsilhouet door afwisseling beplanting en woningen
<i>Erf</i>	<ul style="list-style-type: none"> • Rationele opzet erven • Erven in ontginningsrichting • Voorhuis of woning aan de weg • Enkele of meerzijdige singelbeplanting

Ook nu kenmerken de jonge veldontginningen zich door hun rationele opzet, de duidelijke lijnen in het landschap en de grote regelmatige verkaveling. Doordat veel wegen zijn beplant, wordt de van oudsher aanwezige openheid verbroken. Op sommige plekken zijn bosjes en restanten van heidevelden nog aanwezig. Hoogteverschillen komen niet voor.

Aandachtspunten

De heideontginningen zijn een relatief jong landschap. Door de rationele verkaveling en ontginning is een duurzame robuuste landschappelijke structuur ontstaan. We zetten daarom in op een verdere versterking van deze structuur. Een heldere opzet, duidelijke hiërarchie en stevige (erf)beplantingen geven nieuwe ontwikkelingen landschappelijke meerwaarde. De nog aanwezige heiderestanten en zandwegen willen we als waardevolle relictten behouden.



Verwachte veranderingen 3

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de relevante te verwachten veranderingen in het landelijk gebied van De Wolden. Een landschapontwikkelingskader probeert immers niet alleen de bestaande situatie vast te leggen en als vertrekpunt te nemen, maar speelt waar mogelijk ook in op ontwikkelingen die plaatsvinden in het gebied. Hierbij kan onderscheid worden gemaakt in structurele veranderingen zoals planmatige uitbreidingen van dorpen en perceelsgebonden ontwikkelingen.

3.1 Uitbreidingen van dorpen

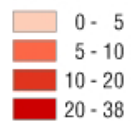
De bevolking van De Wolden zal volgens het Planbureau voor de Leefomgeving de komende jaren afnemen. Wordt in eerste instantie een voorzichtige daling verwacht van 0-5%, na 2020 zal dat toenemen naar 5-10%. Krimp wordt het eerst gemerkt in de beroepsbevolking, daarna in het inwonertal en in derde instantie ook in de woningvoorraad. In de in ontwikkeling zijnde woonvisie zal verder worden ingespeeld op deze krimp in relatie tot nieuwe woningbouw.

In de structuurvisie geeft de gemeente echter al wel aan dat ze ook in de toekomst voldoende ruimte wil creëren voor woningbouw. *“De gemeente doet dat door in te zetten op een flexibel woningbouwbeleid, waar aanbodgerelateerd wordt gebouwd in de grootste kernen. Het beleid ten aanzien van de kleine kernen wordt gewijzigd:*

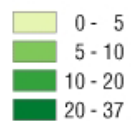
Bevolkingsgroei per gemeente

[2010 - 2020 }

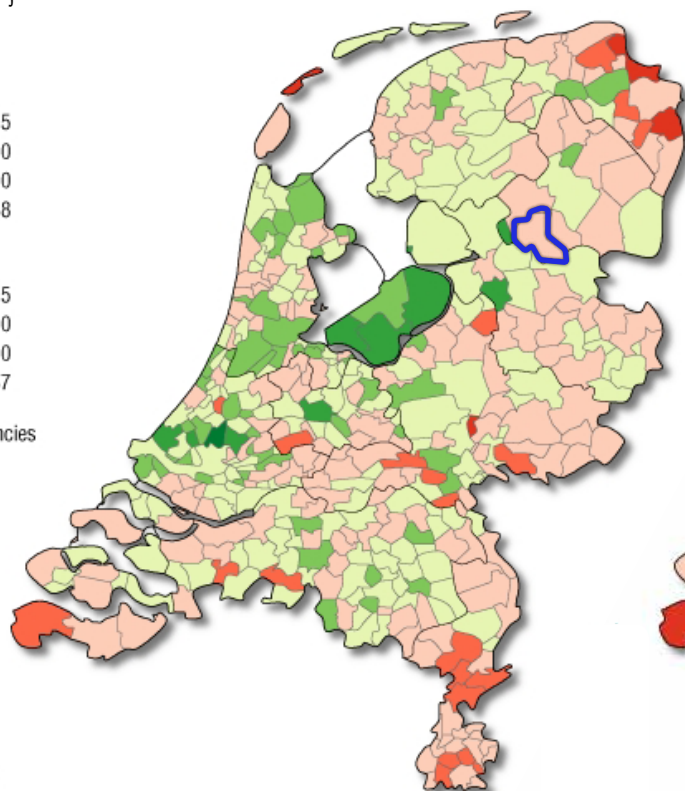
Percentage
afname



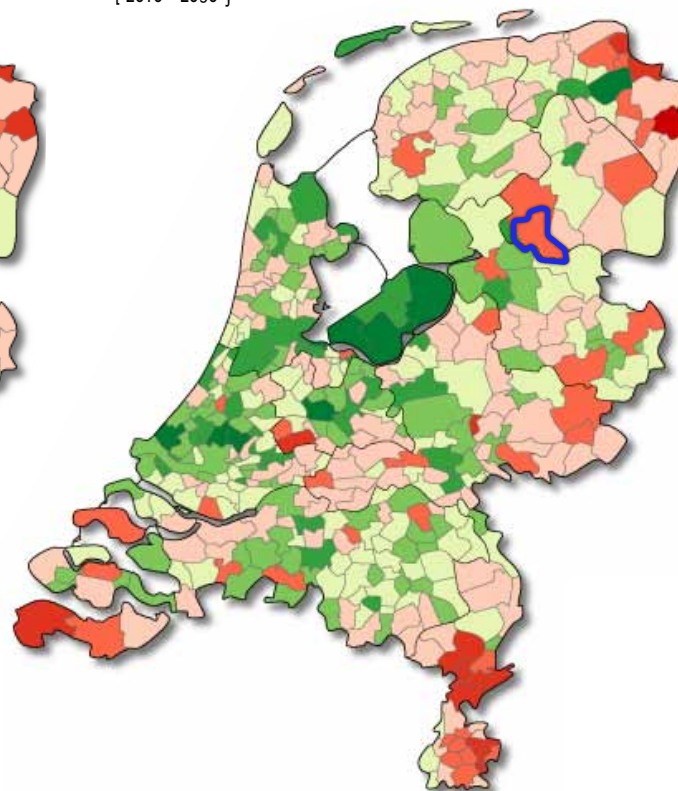
toename



— provincies



[2010 - 2030 }



Bron: PBL/CBS

In het blauwe kader de gemeente De Wolden

hier zal alleen nog maar vraaggerelateerd worden gebouwd. In kleine kernen voert de gemeente geen risicodragende rol meer. De gemeente anticipeert hiermee in belangrijke mate op de verwachte krimp.

De kleine kernen worden echter niet 'op slot' gezet. In de kleine kernen als ook incidenteel in het buitengebied (te weten in twee linten en op de rug ten zuiden van Zuidwolde) worden mogelijkheden geboden voor woningbouw volgens het concept van 'landschappelijk bouwen'. (...) De rol van de gemeente verschuift met het concept van 'landschappelijk bouwen' echter van "initiërend" naar "faciliterend"."

3.2 Schaalvergroting, nevenfuncties en functieverandering bij agrarische bedrijven

De landbouw is een belangrijke functie in het landelijk gebied van De Wolden. De landbouwstructuur verandert echter. Schaalvergroting en de ontwikkeling van neventakken moeten ervoor zorgen dat de landbouw een toekomstbestendige functie kan blijven op het platteland.

Over het thema landbouw meldt de structuurvisie:

"Landbouw blijft één van de belangrijkste functies van de plattelandsgemeente. Schaalvergroting, verbreding en hobbyboeren zijn passend binnen de gemeente. De landbouw is en zal de beheerder blijven van het landschap. Ruimte voor uitbreiding van agrarische bedrijvigheid is een randvoorwaarde voor de plattelandsgemeente".

3.2.1 Schaalvergroting in de landbouw

De schaalvergroting in de landbouw is verschillend bij melkveehouderijen en akkerbouwbedrijven. In de melkveehouderij wordt eerst geïnvesteerd in gebouwen en daarna in koeien en grond. Bij de akkerbouw wordt juist eerst geïnvesteerd in grond en daarna in extra (en hogere) bebouwing en machines.

Uitbreiden kan geleidelijk gaan (het zogenaamde doorontwikkelen) of juist in grote stappen (een schaal-sprong). Beide wijzen van uitbreiding hebben impact op de ruimtelijke beleving van De Wolden. Het doorontwikkelen betekent een verlenging, verhoging of verbreding van de stallen, terwijl bij een schaal-sprong vaak een geheel nieuwe stal wordt gerealiseerd.

Bij de melkveehouderij is vooral behoefte aan vergroting. De nieuwe stallen kunnen variëren in omvang van 40 tot 50 meter breedte en 80 tot 100 meter lengte. Ook de goot- en bouwhoogte van deze stallen neemt toe (tot ongeveer 4 respectievelijk 15 meter). Dergelijke stallen bieden leefruimte aan zo'n 300 melkkoeien. Bij de akkerbouw is vooral behoefte aan het verhogen van de gebouwen (akkerbouwloodsen). Om de kwaliteit van producten te bewaken wordt geïnvesteerd in koelloodsen. Het toenemende heftruckgebruik biedt de mogelijkheid om kuubkisten te stapelen. Een goot-hoogte van 6 meter is daarom gewenst. De bouwhoogte blijft daarbij doorgaans beperkt tot 8 tot 10 meter. Overigens wordt in het LOK niet gesproken over maatvoeringen. Dat is en wordt in het bestemmingsplan buitengebied vastgelegd.



Modern agrarisch bedrijf

3.2.2 Nevenfuncties in de landbouw

De dynamiek in de landbouw uit zich niet alleen in schaalvergroting, maar ook in de ontwikkeling van nevenfuncties. Gedacht kan worden aan nevenfuncties in de sfeer van recreatie en toerisme, natuur en zorg. Hier staat de gemeente in beginsel positief tegenover, zolang de nieuwe functies geen belemmering vormen voor omliggende bedrijven of woningen.

In de meeste gevallen zal geen sprake zijn van (grote) ruimtelijke effecten omdat de activiteiten binnen bestaande bebouwing plaatsvinden. Echter in situaties waar het erf wordt gebruikt is dit wel het geval, zoals het 'kamperen bij de boer'. Daarvoor blijft de gemeente ruimte bieden. *"Ruimte voor ontwikkeling van toeristische bedrijven is er onder andere in en bij vrijkomende agrarische bedrijven in het buitengebied"*.

Een ander type neventak met mogelijke effecten op het landschap is een neventak in de sfeer van energiewinning zoals biomassavergisting.

3.2.3 Functieverandering van agrarische bedrijven en ruimte voor ruimte regeling

Een aantal agrarische bedrijven zal in de komende periode een keuze maken voor functieverandering. In het algemeen zal het gaan om veranderingen in de bestaande bebouwing in de sfeer van zorg, toerisme, wonen of niet milieuhinderlijke bedrijvigheid. In de

structuurvisie wordt het hergebruik van bestaande bebouwing gestimuleerd.

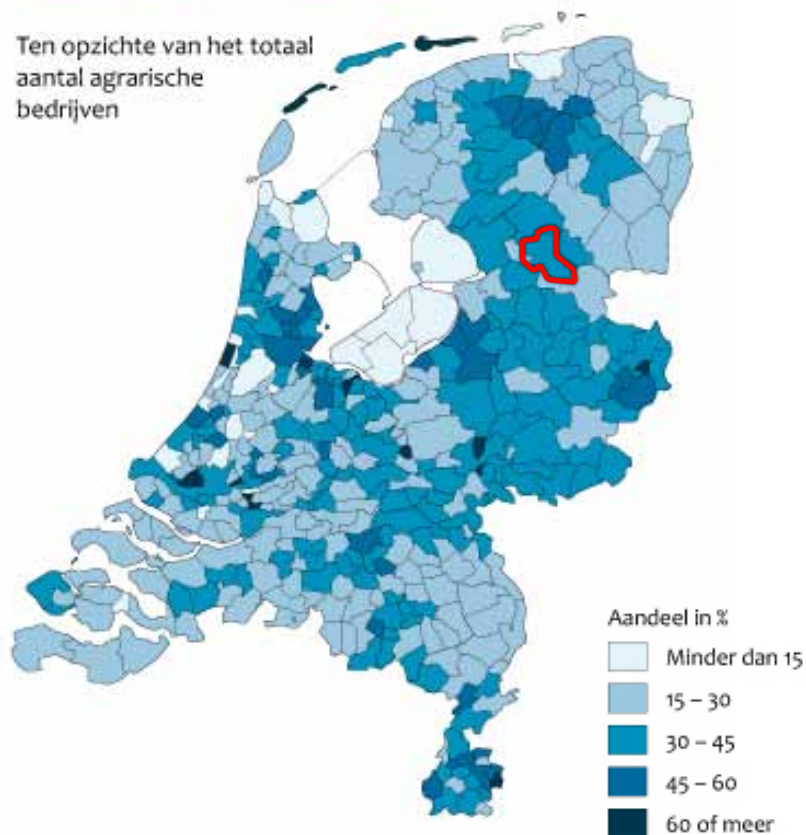
"Hergebruik van vrijgekomen bedrijfsgebouwing (bijvoorbeeld voor wonen, kleinschalige bedrijvigheid of zorg) komt de leefbaarheid van het buitengebied ten goede. Instandhouding van beeldbepalende bebouwing is in veel gevallen gediend met een passende vervangende functie met toekomstperspectief. Door hergebruik kunnen immers beeldbepalende (en/of monumentale en cultuurhistorisch waardevolle) boerderijen worden behouden".

In het bestemmingsplan buitengebied zal uiteindelijk worden vastgelegd of en op welke wijze functieverandering plaats kan vinden.

Steeds meer mensen willen graag in het buitengebied wonen, al dan niet voor de uitoefening van nevenactiviteiten waarvoor schuurruimte noodzakelijk is. De woonfunctie in het buitengebied levert een positieve bijdrage aan de leefbaarheid en vitaliteit van het platteland. Handhaving van de woonfunctie is daarom wenselijk. In sommige gevallen kan de bouw van een woning mogelijk wordt gemaakt in ruil voor de sloop van overtollige bedrijfsbebouwing. Bij vervanging wordt gestreefd naar herbouw die qua maat en schaal past bij de aanwezige bebouwing.

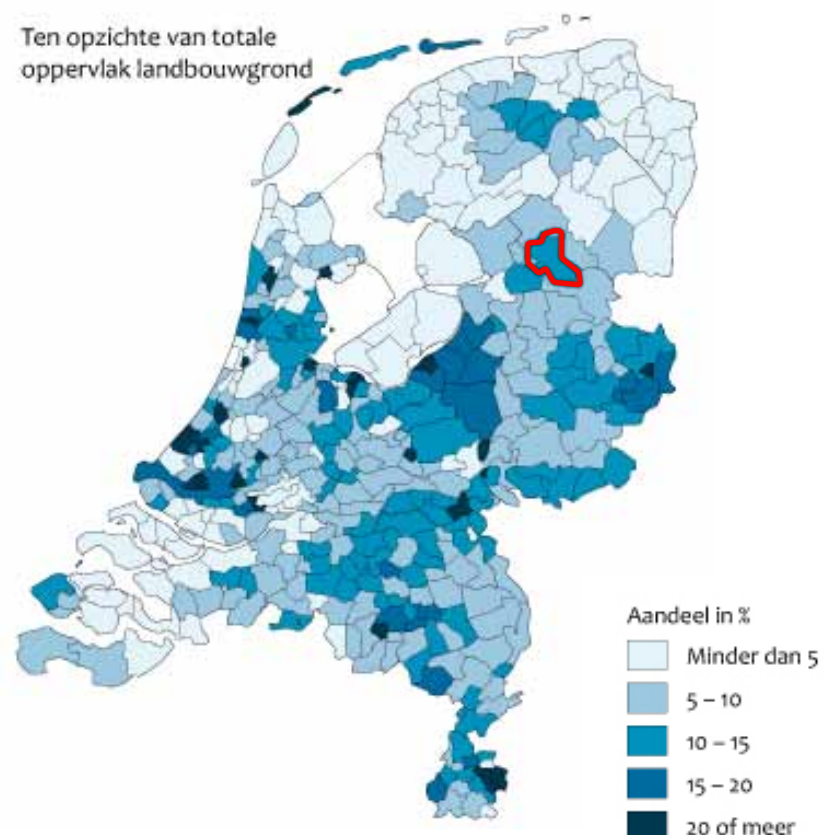
Hobbyboeren per gemeente, 2011

Ten opzichte van het totaal
aantal agrarische
bedrijven



Landbouwgrond hobbyboeren per gemeente, 2011

Ten opzichte van totale
oppervlak landbouwgrond

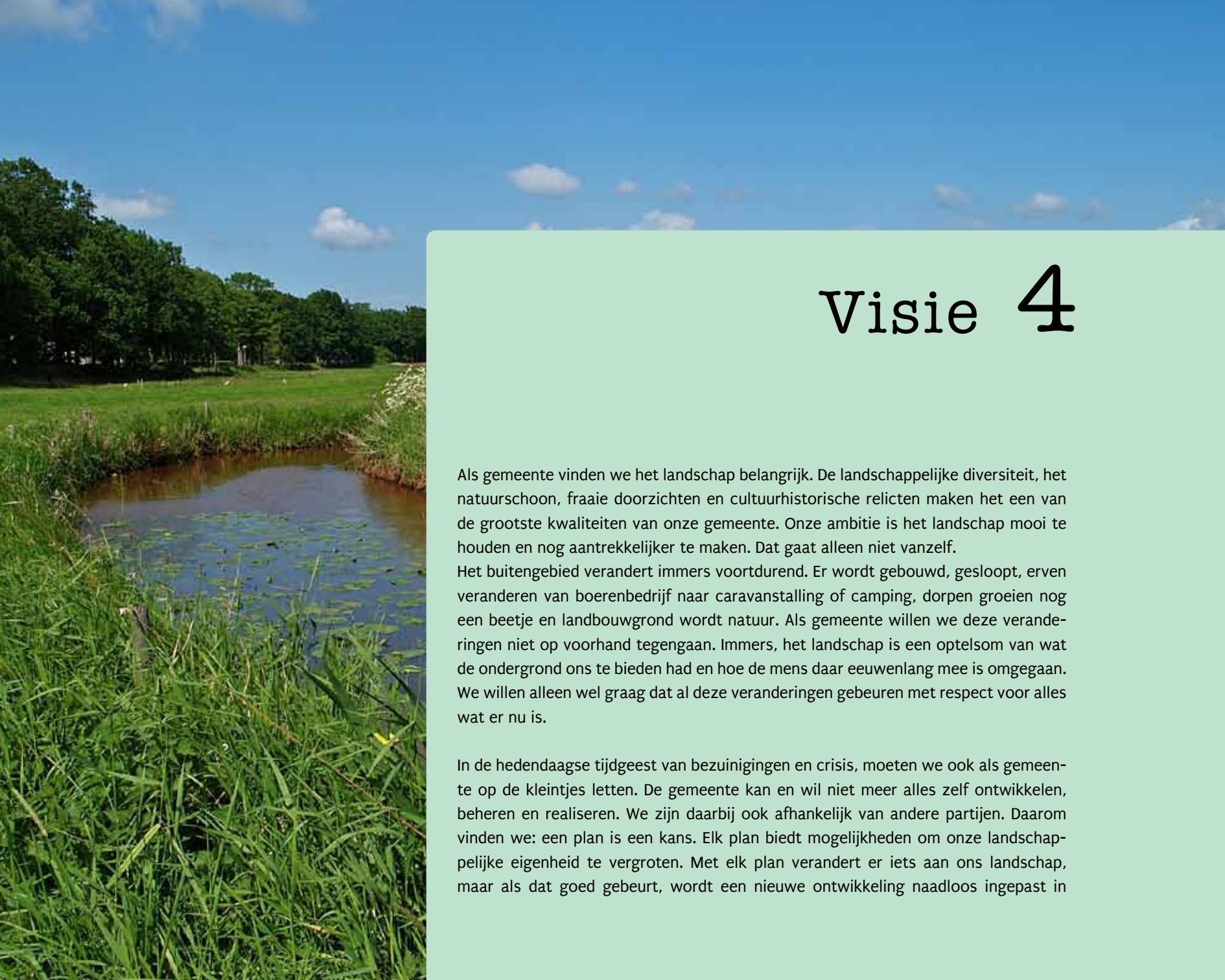


In het rode kader de gemeente De Wolden
Bron: CBS; www.compendiumvoordeleefomgeving.nl

3.2.4 Hobbyboeren

Een groeiende groep in het buitengebied vormen de hobbyboeren. Zij wonen vooral in voormalige agrarische bedrijfsbebouwing (VAB), maar ook in burgerwoningen in het buitengebied, met bijvoorbeeld enkele stuks vee, of een paar paarden. In de structuurvisie wordt hier als volgt over gesproken:

“Het wonen op het platteland levert net als bedrijvigheid in de VAB’s dynamiek in het buitengebied en is belangrijk voor de lokale economie. Dit betekent dat de gemeente meer mogelijkheden wil creëren voor een extra schuur bij burgerwoningen voor het stallen van werkvoertuigen, voor een aantal paarden of een andere hobbymatige invulling. De afmetingen moeten passen bij de bestaande bebouwing in het landschapstype”.

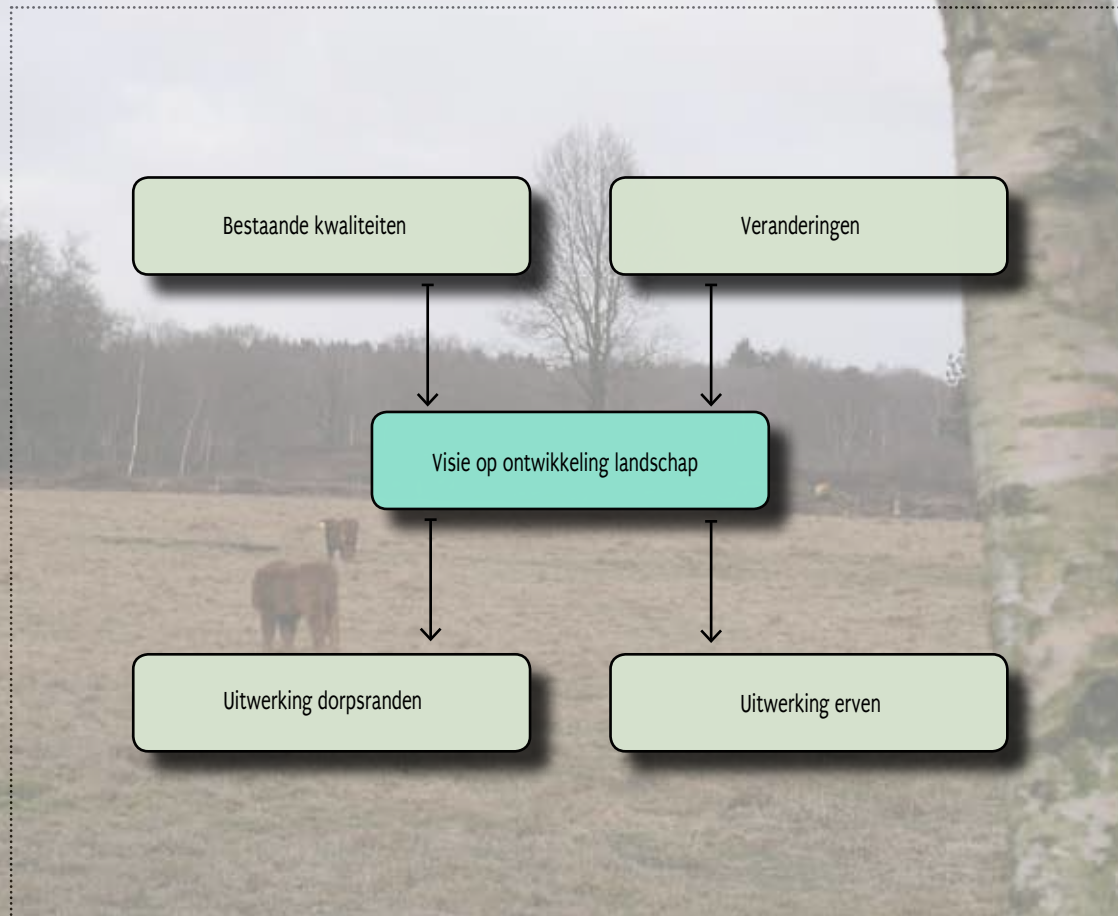


Visie 4

Als gemeente vinden we het landschap belangrijk. De landschappelijke diversiteit, het natuurschoon, fraaie doorzichten en cultuurhistorische relictten maken het een van de grootste kwaliteiten van onze gemeente. Onze ambitie is het landschap mooi te houden en nog aantrekkelijker te maken. Dat gaat alleen niet vanzelf.

Het buitengebied verandert immers voortdurend. Er wordt gebouwd, gesloopt, erven veranderen van boerenbedrijf naar caravanstalling of camping, dorpen groeien nog een beetje en landbouwgrond wordt natuur. Als gemeente willen we deze veranderingen niet op voorhand tegengaan. Immers, het landschap is een optelsom van wat de ondergrond ons te bieden had en hoe de mens daar eeuwenlang mee is omgegaan. We willen alleen wel graag dat al deze veranderingen gebeuren met respect voor alles wat er nu is.

In de hedendaagse tijdgeest van bezuinigingen en crisis, moeten we ook als gemeente op de kleintjes letten. De gemeente kan en wil niet meer alles zelf ontwikkelen, beheren en realiseren. We zijn daarbij ook afhankelijk van andere partijen. Daarom vinden we: een plan is een kans. Elk plan biedt mogelijkheden om onze landschappelijke eigenheid te vergroten. Met elk plan verandert er iets aan ons landschap, maar als dat goed gebeurt, wordt een nieuwe ontwikkeling naadloos ingepast in



de bestaande landschappelijke structuren. En dat niet alleen, deze nieuwe ontwikkelingen kunnen ook plekken waar de karakteristiek minder goed herkenbaar is nieuwe betekenis geven.

We spreken dan ook van het principe 'behoud door ontwikkeling', waarbij nieuwe ontwikkelingen in het landschap en bij de dorpen een bijdrage leveren aan het behouden en versterken van bestaande kwaliteiten. Ontwikkelingen bieden daardoor kansen voor landschapsbehoud en –versterking.

Uit het bovenstaande kan worden afgeleid dat dit LOK is gebaseerd op de volgende uitgangspunten:

- Het behouden en versterken van de landschappelijke kenmerken binnen de gemeente en daarmee ook het versterken van de landschappelijke verschillen binnen de gemeente.
- Het verenigen van nieuwe ontwikkelingen en bestaande kwaliteiten op een landschappelijk verantwoorde manier met als doel een meerwaarde te creëren voor de landschappelijke en ruimtelijke kwaliteit.
- Het op een landschappelijk verantwoorde manier verankeren van de dorpen en de ontwikkelingen bij de dorpen in de omgeving.

Uit het hoofdstuk van de te verwachten veranderingen is gebleken dat we aan de randen van de dorpen nog kleine veranderingen voorzien, vooral in het licht van

nieuwe woningbouw (op beperkte schaal). Daarnaast is het landelijke gebied aan veranderingen onderhevig, vooral perceelsgebonden; agrarische erven waar bedrijven vergroten, verbreden of van functie veranderen.

De algemene visie van het LOK hebben we daarom doorvertaald voor ontwikkelingen in en rond de dorpsranden (deel 2) en ontwikkelingen op (agrarische) erven in het landelijk gebied (deel 3).





Deel 2

Dorpsranden



Dorpsranden 5

5.1 Inleiding

Van oudsher bestaat er een duidelijke relatie tussen dorp en landschap. Het is dan ook begrijpelijk dat we in het kader van dit LOK aandacht besteden aan de dorpsranden. Bovendien zijn juist de dorpsranden nogal eens aan ontwikkelingen onderhevig (geweest). Zeker ook op plaatsen waar nog sprake is van enige woningbouw aan de randen van de dorpen.

In dit LOK geven we geen pasklare ontwerpen voor de inpassing van de dorpsranden. De ontwikkelingen zullen immers vraaggestuurd zijn en door burgers en/of marktpartijen worden geïnitieerd. We geven wel per landschapstype de ingrediënten (rood en groen) die kunnen worden gebruikt bij de ontwikkeling van nieuwe dorpsranden of het opwaarderen van bestaande. Daarbij gaan we allereerst in op de karakteristiek van de dorpsranden, vervolgens geven we richtlijnen en de ingrediënten voor de vormgeving van dorpsranden. Het moge duidelijk zijn dat het hier om ingrediënten gaat: verschillende bouwstenen die in verschillende combinaties kunnen worden gebruikt en ook niet allemaal hoeven worden benut.

In enkele dorpen is geen uitbreidingsruimte beschikbaar, is recent geen sprake geweest van uitbreiding en wordt vanuit het dorp wel een vraag naar woningen gemeld.



Daarbij gaat het om Linde, Ansen, Berghuizen en Echten. Daarnaast zijn in de structuurvisie drie linten aangewezen waar ook nog enige woningbouw plaats kan vinden: de Ommerweg, de Wolddijk en de Oshaarseweg. Voor al deze dorpen en linten zijn waardenkaarten ontwikkeld aan de hand waarvan initiatieven meer concreet kunnen worden getoetst.

5.2 Relatie tussen dorp en landschap - essenlandschap

In het essenlandschap zijn de dorpen gegroeid aan de flanken van de essen. Over de es liepen zandpaden, die nu vaak zijn verhard, als kortste verbinding tussen de dorpen. Typerend voor de esdorpen is de aanwezigheid van een brink, die meestal het hart van het dorp vormt. De esdorpen en esgehuchten kennen van oudsher een informele opzet. De bebouwing kent een grote mate van variatie en oriëntatie, wat de dorpen een aantrekkelijke ongeordendheid geeft. Er zijn geen trottoirs en het verschil tussen de eigen tuin en de openbare weg wordt gemarkeerd door enkele zwerfkeien, een smalle grasberm of een beukenhaagje.

In de grote dorpen (Zuidwolde, De Wijk en Ruinen) is de sterke binding tussen het dorp en de omgeving flink afgenomen. Veel verbindende structuren zijn verdwenen door uitbreidingen aan de randen en routes zijn verloren gegaan. Wel verankeren de veelal groene dorpsranden het dorp op een prettige manier in het gebied.

Dorpsranden

De kleinere esdorpen hebben een informele dorpsrand, waarbij dorp en omgeving geleidelijk naadloos in elkaar over gaan. Bij Ruinen, Zuidwolde en De Wijk is de dorpsrand op plaatsen scherp begrensd door planmatig ontwikkelde woonwijken.

De dorpsrand is meestal kleinschalig, met een prettige afwisseling van open plekken en bebouwing en vele boomgroepen en beplante overhoeken. Vrijwel altijd zijn de wegen die het dorp in het landschap verankeren voorzien van laanbeplanting.

Karakteristieken

Vanuit het landschap kunnen de volgende karakteristieken worden benoemd voor de dorpsranden. Deze karakteristieken vormen de leidraad voor de inpassing van nieuwe dorpsranden of het opwaarderen van bestaande randen.

- het silhouet van het dorp wordt gedomineerd door een afwisseling van beplanting en bebouwing, met de kerktoren als baken van het dorp;
- het dorp is verbonden met het landschap door informele routestructuren die (het hart van) het dorp met het buitengebied verbinden;
- de van oudsher op het landschap gerichte dorpsopzet komt ook in de dorpsrand terug (geen achterkanten, wel voor- en zijkanten en alzijdigheid);



[Afwisselend voor- en achterzides, open ruimten - bebouwing meerzijdigheid]



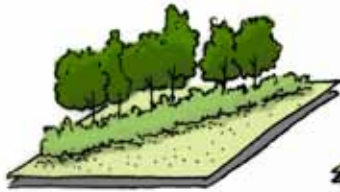
[Halfopen lint met wisselende rooilijn - voorzijde landschap]



[Aaneengesloten lint in 1e en 2e lijn - diepe tuinen achterzijde]



[Aaneengesloten lint in 1e en 2e lijn - voorzijde landschap]



[Houtsingel]



[Bomenrij]



[Bomenlaan]



[Bosje]



[Boomgroep]



[Fruitgaard]

- de dorpsrand heeft een aangename variatie van open plekken, bebouwing met verschillende situering en beplanting op overhoeken, waarbij door de aanwezige doorzichten het landschap in de dorpsrand kan worden beleefd;
- de opzet, oriëntatie en organisatie van de kavel is afgestemd op de richting van het landschap en met directe omgeving, zodat verwantschap ontstaat;
- inpassing op bestaande kavels vindt plaats met respect voor de aanwezige beplanting.

Ingrediënten

Bij de vormgeving van dorpsranden gaan rood en groen hand in hand. Voor de inpassing van dorpsranden zijn dan ook rode ingrediënten benoemd (passende verkavelingsprincipes) en groene ingrediënten: passende beplantingstypologie.

De ingrediënten kunnen in verschillende combinaties worden gebruikt. Het is een verzameling, waaruit gekozen kan worden. Niet alle verkavelingsprincipes en niet alle vormen van beplanting hoeven terug te komen.

In de bijlage bij dit LOK is bovendien een lijst met geschikte soorten beplanting opgenomen.



5.3 Relatie tussen dorp en landschap - ontginningslandschap

De dorpen in het ontginningslandschap zijn allemaal lintdorpen. De weg (in het hoogveen eerst het kanaal) vormt de belangrijkste dragende structuur.

De dorpen hebben daardoor een herkenbare opzet. Vaak hebben in de twintigste eeuw bij de kruisingen van belangrijke wegen verdichtingen met bebouwing plaatsgevonden, waardoor komvorming is ontstaan.

De woningen staan met hun voorkant (vaak haaks) aan de weg en worden door de voortuin en het trottoir gescheiden van de straat. Net als in het buitengebied zijn de doorgaande wegen in het dorp beplant. Dat geeft de dorpen een aangenaam groen karakter.

Vanwege de verschillende perioden van ontginning, zijn de dorpen ook enigszins verschillend van opzet en datering. De oudste ontginningsdorpen vormen Koe-kange en Ruinerwold, die het kronkelend verloop van de zandruggen volgen. Kenmerkend zijn de verschillende ontginningsassen die in de loop van de tijd zijn ontstaan. Alteveer en Kerkenveld zijn gegroeid langs de Zuidwolder Opgaande, die later is gedempt.

De dorpen in de jonge veldontginningen zijn relatief jong. Aan het begin van de 20e eeuw ontstaan in de grote veldontginningen bij kruisingen van wegen en langs belangrijke doorgaande wegen kleine dorpen, zoals Fort en Drogreropslagen.

Dorpsranden

Lintdorpen zijn geleidelijk gegroeid en dat beeld is ook in de overgang naar het buitengebied langs de doorgaande wegen het dorp in goed te zien. De bebouwing langs de wegen verdicht zich steeds meer, totdat sprake is van een aaneengesloten bebouwingslint. Op de plekken waar een dorpskom is ontstaan, vaak doordat de hoeken tussen 2 kruisende wegen zijn bebouwd, is de dorpsrand scherp, maar groen door de aanwezige bomenrijen en diepe achtertuinen.

Karakteristieken

Vanuit het landschap kunnen de volgende karakteristieken worden benoemd voor de dorpsranden. Deze karakteristieken vormen de leidraad voor de inpassing van nieuwe dorpsranden of het opwaarderen van bestaande randen.

- het silhouet van het dorp wordt gedomineerd door beplanting met achterliggende bebouwing, met de kerktoren als baken van het dorp;
- het dorp is verankerd in het landschap door een geleidelijke overgang van aaneengesloten bebouwing naar een meer open bebouwingslint met doorzichten over de onbebouwde percelen naar de omgeving langs de doorgaande wegen;
- het landschap wordt beleefd in de dorpsrand door doorzichten naar buiten en door bebouwing af te wisselen met beplanting in de dorpsrand;
- de overgangen naar het landschap in meer planmatige dorpsuitbreidingen worden begeleid door

Universeel



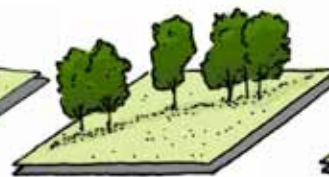
[Halfopen lint met wisselende rooilijn - voorzijde landschap]



[Aaneengesloten lint met wisselende rooilijn - diepe tuinen achterzijde]



[Nieuw erf]



[Bomenrij]



[Bomenlaan]

Laagveenontginningen



[Aaneengesloten lint in 1e en 2e lijn - voorzijde landschap]



[Houtsingel]

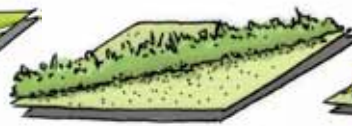


[Struweel]

Hoogveenontginningen



[Aaneengesloten lint in rooilijn - voorzijde landschap]



[Struweel]



[Rietoevers]



[Knotbomen]

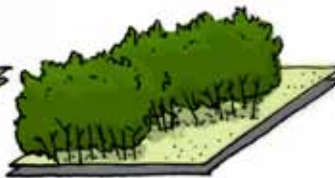
Jonge veldontginningen



[Aaneengesloten lint met wisselende rooilijn - voorzijde landschap]



[Houtsingel]



[Bosje]

groen, bijvoorbeeld door brede groenbermen of diepe achtertuinen;

- de opzet, oriëntatie en organisatie van de kavel is afgestemd op de richting van het landschap en met directe omgeving, zodat verwantschap ontstaat;
- inpassing op bestaande kavels vindt plaats met respect voor de aanwezige beplanting.

Ingrediënten

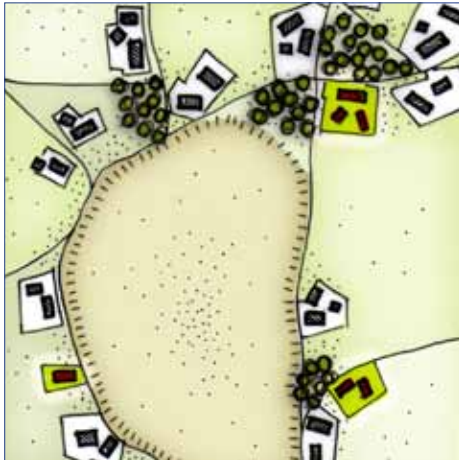
Bij de vormgeving van dorpsranden gaan rood en groen hand in hand. Voor de inpassing van dorpsranden zijn dan ook rode ingrediënten benoemd (passende verkavelingsprincipes) en groene ingrediënten: passende beplantingstypologie.

De ingrediënten kunnen in verschillende combinaties worden gebruikt. Het is een verzameling, waaruit gekozen kan worden. Niet alle verkavelingsprincipes en niet alle vormen van beplanting hoeven terug te komen.

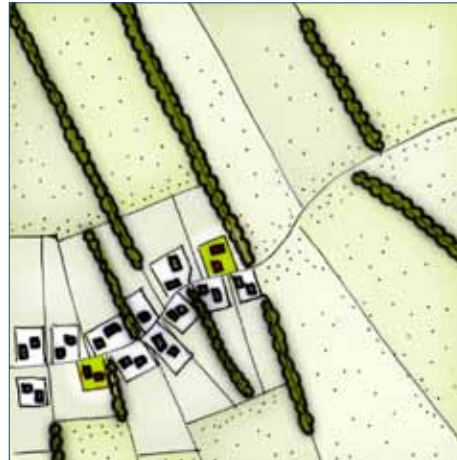
Omdat er binnen het ontginningslandschap kleine nuanceverschillen zijn, zijn er naast een aantal universeel toepasbare verkavelingen en beplantingen ook specifieke, eigen ingrediënten benoemd voor de laagveenontginningen, hoogveenontginningen en de jonge veldontginningen.

In de bijlage bij dit LOK is bovendien een lijst met geschikte soorten beplanting opgenomen.

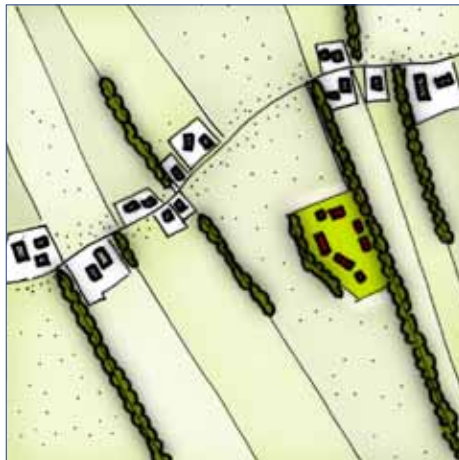
[1. mozaiek]



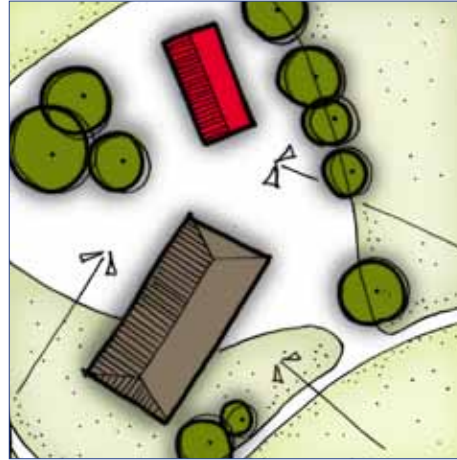
[2. lint]



[3. nieuw erf]



[4. bestand erf]



5.4 Landschappelijk bouwen bij kleine kernen

In onze structuurvisie hebben we aangegeven dat op enkele plekken de mogelijkheid bestaat om op een landschappelijk verantwoorde wijze enkele woningen te bouwen. Landschappelijk bouwen in of bij een dorp houdt in dat nieuwbouw plaatsvindt passend in de stijl en de opzet van het landschap en het dorp. De kwaliteiten van een dorp en het landschap zijn leidend en inspirerend voor de ontwikkeling van nieuwe woningbouw. Dat kan door voort te bouwen op bestaande landschappelijke patronen. Maar in sommige gevallen kan het ook door een nieuw patroon toe te voegen, waardoor het landschap wordt benadrukt.

De opzet van landschappelijk bouwen is dat er een win-winsituatie ontstaat: het dorp kan nog een beetje groeien en de kwaliteit van het landschap ter plekke wordt versterkt.

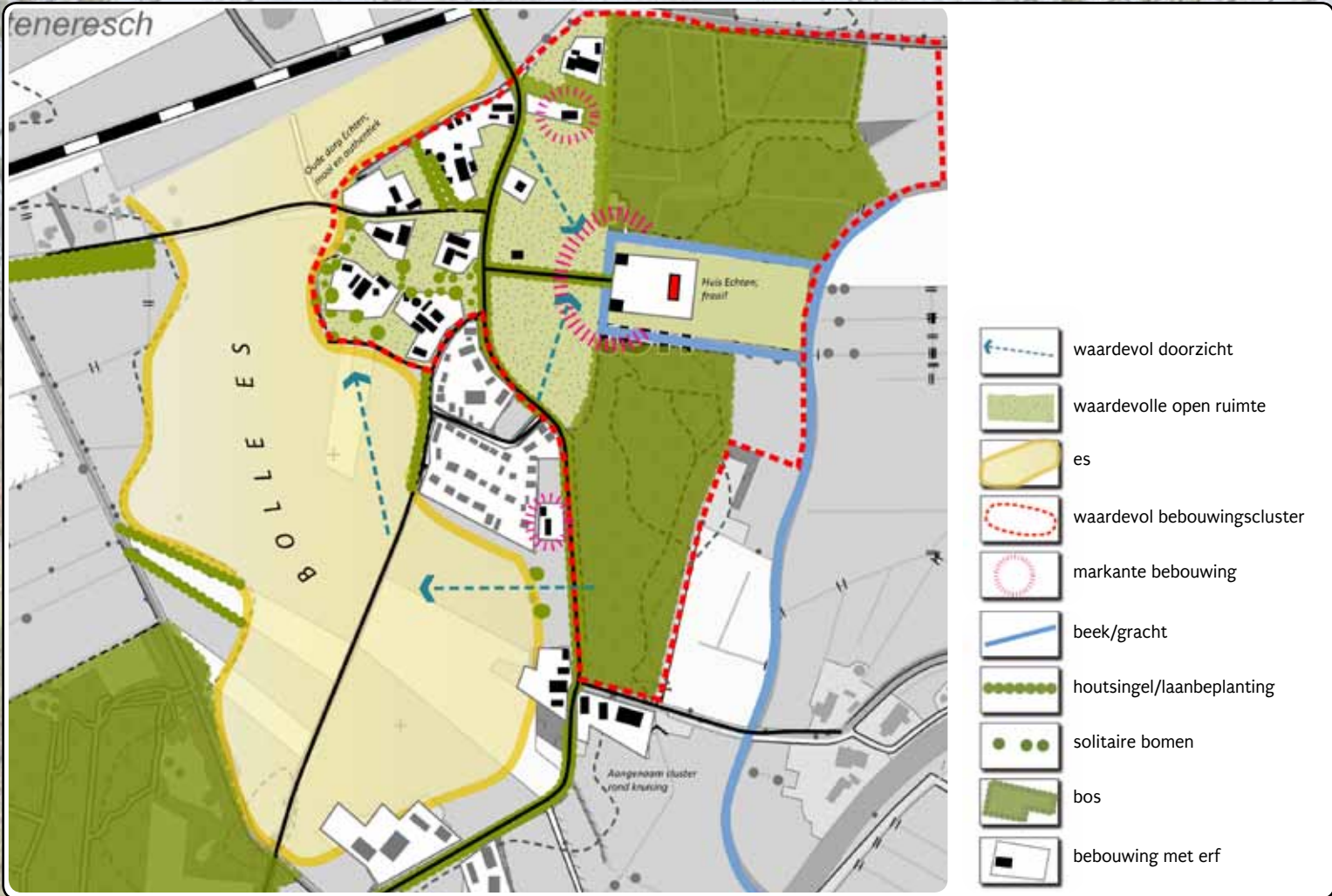
In de gemeente De Wolden kunnen we op hoofdlijnen 4 manieren van landschappelijk bouwen onderscheiden:

1. Bouwen in het mozaiek van het esdorpenlandschap;
2. Verder bouwen aan een lint;
3. Ontwikkelen van een nieuw woningbouwcluster in het landschap (het nieuwe erf);
4. Bouwen op een bestaand erf (functieverandering, ruimte-voor-ruimte).

Niet elke wijze van bouwen past op elke plek in het landschap. We hebben in de structuurvisie verschillen-

de plekken benoemd waar de kansen zien voor landschappelijk bouwen. Dat is bij de dorpen Linde, Echten, Ansen en Berghuizen en in de linten van de Ommerweg, Oshaarseweg en de Wolddijk.

Voor elk van deze plekken is een uitwerking gemaakt hoe vanuit de randvoorwaarden van het landschap en de kwaliteiten van het dorp nog kleinschalige woningbouw kan plaatsvinden. Daarbij wordt ingegaan op de karakteristiek van het dorp of het lint, de kwaliteiten, die ook op een waardenkaart zijn verbeeld en tot slot op de randvoorwaarden voor het landschappelijk bouwen.



[Waardenkaart Echten]

Dorpskarakteristiek

Echten is een authentiek esdorp aan de rand van het Oude diep. Het dorp ligt ingeklemd tussen de es aan de westzijde en het landgoed van Huis Echten aan de andere kant.

Een groot deel van het dorp is een beschermd dorpsgezicht. De authentieke boerderijen, de schijnbaar willekeurige opzet van de erven, de variatie aan groene ruimten en de boomgroepen geven het dorp een fraai aanzicht.

Het huis Echten is een echte parel aan de rand van het dorp. Het grote landhuis met bijgebouwen en bossen ligt statig aan de rand van het dorp. De toegangslaan en de grote open voorruimte benadrukken de allure van het landgoed.

Op de kruising van de Zuidwolderweg en de Oshaarseweg is een leuk cluster met bebouwing ontstaan.

Kwaliteiten dorpsrand

- Losse dorpsstructuur oude kern (beschermde dorpsgezicht) met de fraaie boerderijen, waardevolle open groene ruimten en beplanting;
- Huis Echten, monumentaal pand met bossen en voorterrein;
- De ligging aan de licht bollende es, met fraaie doorzichten: vanaf de es op de oude kern van Echten en vanaf de Zuidwolderweg op de es, waar enkele solitaire bomen voor een aangename dieptewerking zorgen.

Op basis van de kwaliteiten van de dorpsrand kunnen we de volgende landschappelijke randvoorwaarden meegeven voor bouwen in of bij Echten:

- voorkom een verdichting van de oude kern door de waardevolle groene ruimten te bebouwen;
- respecteer de zichtlijnen van en naar de es.

Landschappelijk bouwen

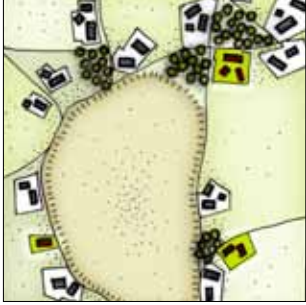
Landschappelijk bouwen in of bij een dorp houdt in dat nieuwbouw plaatsvindt passend in de stijl en de opzet van het landschap en het dorp. Bij Echten kan dat op 3 manieren:

- bouwen in het mozaiek van het esdorpenlandschap;
- verder bouwen aan een lint;
- bouwen op een bestaand erf.

Voor alle manieren gelden verschillende spelregels, zie daarvoor de volgende pagina.

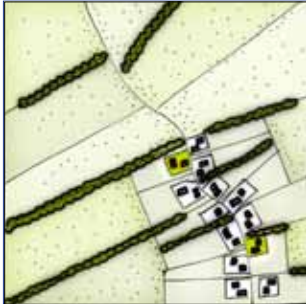


[mozaiek]



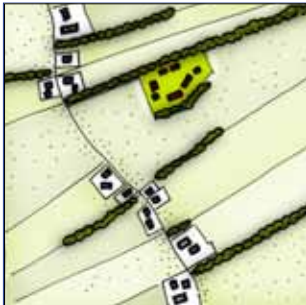
- waardevolle doorzichten of open ruimten blijven behouden;
- nieuwbouw vindt plaats aan de randen van de es en versterkt zo het bebouwingspatroon, of;
- nieuwbouw benadrukt het stervormige wegenpatroon door versterking van bebouwingscluster op kruising van wegen;
- er mag geen lint van erven ontstaan (het blijven losse eilanden of clusters van bebouwing)
- de grootte van het erf en de grootte van de bebouwing sluiten aan bij wat in de omgeving gebruikelijk is (korrelgrootte);
- bij de opzet van een nieuw erf is er aandacht voor de alzijdigheid daarvan en de compositie van bebouwing en beplanting (rafelig silhouet);
- de overgangen tussen erf en omgeving zijn informeel.

[lint]



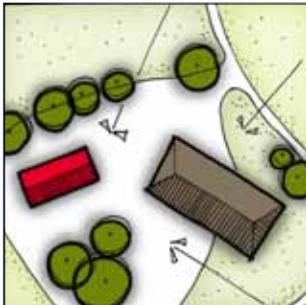
- waardevolle doorzichten of open ruimten blijven behouden;
- bouwen aansluitend aan bestaande lintbebouwing;
- op een erf een hoofdgebouw met eventueel bijgebouwen;
- de grootte van het erf en de grootte van de bebouwing sluiten aan bij wat in de omgeving gebruikelijk is (korrelgrootte);
- bij de opzet van een nieuw erf is er aandacht voor de voor- en de achterzijde van het erf;
- de overgangen tussen erf en omgeving zijn informeel en voorzien van erfbepanting die de landschappelijke structuur benadrukt.

[nieuw erf]

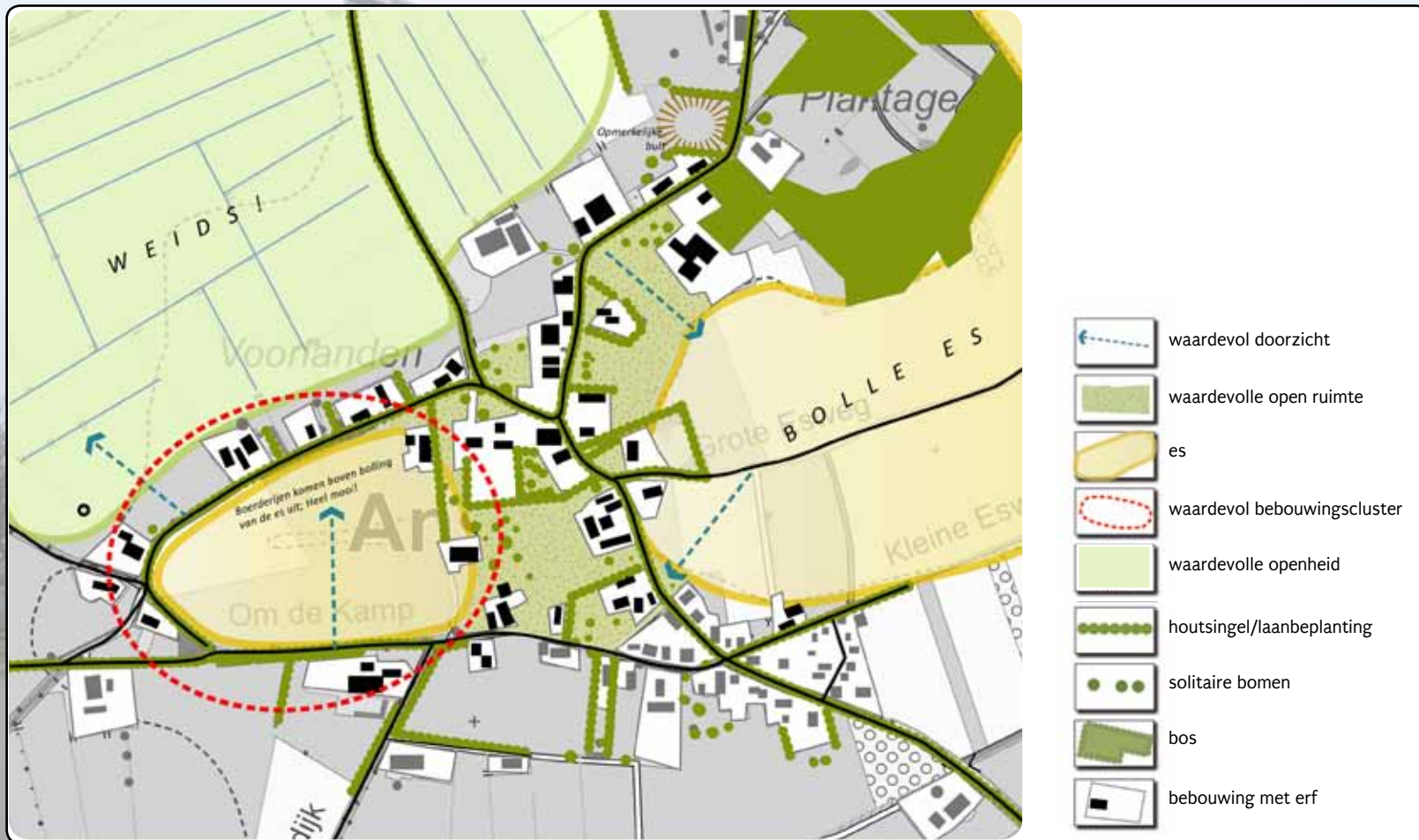


- niet van toepassing

[bestaand erf]



- er is een duidelijk onderscheid tussen het aloude hoofdgebouw (de oorspronkelijke boerderij) en de nieuw te bouwen woning;
- bij de opzet van het erf met een nieuwe woning is er aandacht voor de alzijdigheid van het erf en de compositie van bebouwing en beplanting (rafelig silhouet);
- de overgangen tussen erf en omgeving zijn informeel;
- bestaande, in onbruik geraakte en niet karakteristieke bebouwing wordt gesloopt;
- bouwen binnen het beschermd dorpsgezicht vraagt een uitstekende architectuur van de nieuwe woning.



[Waardenkaart Ansen]

Dorpskarakteristiek

Het esdorp Ansen heeft een agrarische en landelijk karakter. De boerderijen, de vele doorzichten naar het omliggende buitengebied en de informele opzet en organisatiestructuur van het dorp versterken dat beeld. De dorpskern bestaat uit authentieke boerderijen, die schijnbaar willekeurig geordend zijn, temidden van een variatie aan groene ruimten en open plekken met boomgroepen.

Essen liggen aan weerszijden van het dorp. Markant is de structuur van boerderijen 'om de kamp'. Zeker vanaf de zuidzijde vormen de kappen van de boerderijen die net boven de bolling van de es uitkomen een fraai gezicht.

Door de vertakte wegenstructuur en de verspreide ligging van de bebouwing is het dorp in het landschap verweven.

Kwaliteiten dorpsrand

- Losse dorpsstructuur oude kern met fraaie boerderijen, waardevolle open groene ruimten en beplanting;
- Ring van boerenerven 'om de kamp';
- De ligging temidden van bolle essen, met fraaie doorzichten van de essen op op de oude boerenerven en het weidse beekdal en vanuit het dorp op de essen.
- opmerkelijke verhoging aan de noordzijde van het dorp die voor fraai microreliëf zorgt.

Landschappelijk bouwen

Landschappelijk bouwen in of bij een dorp houdt in dat nieuwbouw plaatsvindt passend in de stijl en de opzet van het landschap en het dorp. Bij Ansen kan dat op 3 manieren:

- bouwen in het mozaiek van het esdorpenlandschap;
- verder bouwen aan een lint;
- bouwen op een bestaand erf.

Voor alle manieren gelden verschillende spelregels, zie daarvoor de volgende pagina.

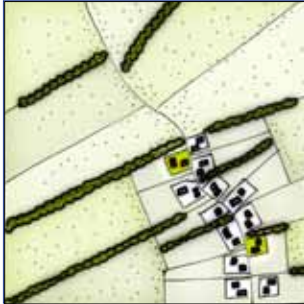


[mozaiek]



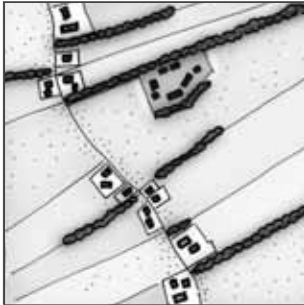
- waardevolle doorzichten of open ruimten blijven behouden;
- nieuwbouw vindt plaats aan de randen van de es en versterkt zo het bebouwingspatroon, of;
- nieuwbouw benadrukt het stervormige wegenpatroon door versterking van bebouwingscluster op kruising van wegen;
- er mag geen lint van erven ontstaan (het blijven losse eilanden of clusters van bebouwing)
- de grootte van het erf en de grootte van de bebouwing sluiten aan bij wat in de omgeving gebruikelijk is (korrelgrootte);
- bij de opzet van een nieuw erf is er aandacht voor de alzijdigheid daarvan en de compositie van bebouwing en beplanting (rafelig silhouet);
- de overgangen tussen erf en omgeving zijn informeel.

[lint]



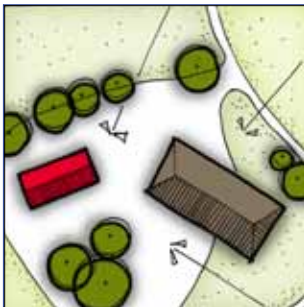
- waardevolle doorzichten of open ruimten blijven behouden;
- bouwen aansluitend aan bestaande lintbebouwing;
- op een erf een hoofdgebouw met eventueel bijgebouwen;
- de grootte van het erf en de grootte van de bebouwing sluiten aan bij wat in de omgeving gebruikelijk is (korrelgrootte);
- bij de opzet van een nieuw erf is er aandacht voor de voor- en de achterzijde van het erf;
- de overgangen tussen erf en omgeving zijn informeel en voorzien van erfbeplanting die de landschappelijke structuur benadrukt.

[nieuw erf]

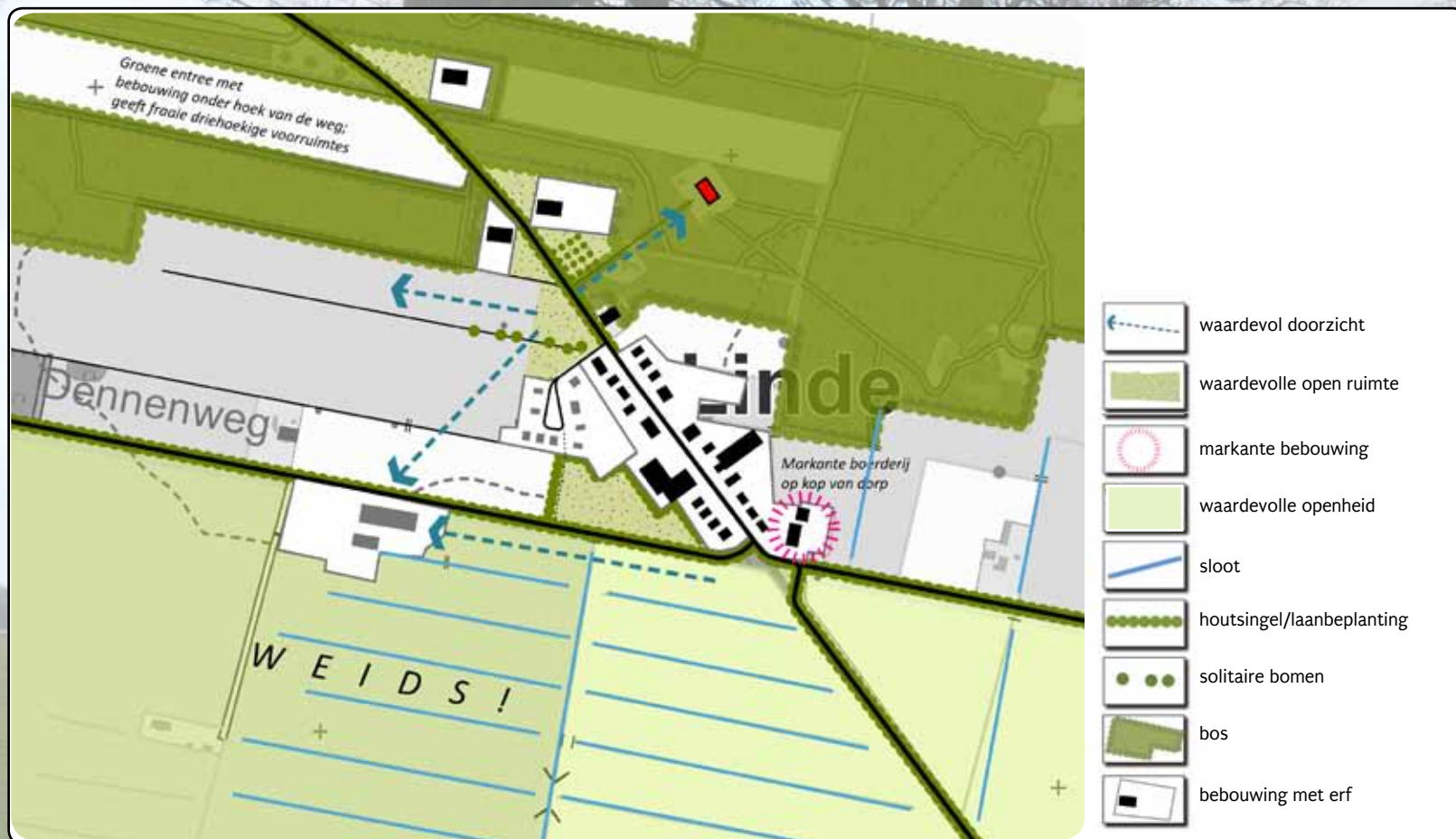


- niet van toepassing

[bestaand erf]



- er is een duidelijk onderscheid tussen het aloude hoofdgebouw (de oorspronkelijke boerderij) en de nieuw te bouwen woning;
- bij de opzet van het erf met een nieuwe woning is er aandacht voor de alzijdigheid van het erf en de compositie van bebouwing en beplanting (rafelig silhouet);
- de overgangen tussen erf en omgeving zijn informeel;
- bestaande, in onbruik geraakte en niet karakteristieke bebouwing wordt gesloopt.



[Waardenkaart Linde]

Dorpskarakteristiek

Het huidige Linde is een typisch wegdorp, liggend in de jonge veldontginningen. In tegenstelling tot het oude Linde aan de andere zijde van de N48, dat alle kenmerken van een esdorp heeft. De dorpsrand van Linde is sterk verschillend aan de noordzijde en de zuidzijde.

Aan de noordkant is de rand besloten door de aanwezige bosgebieden en gevarieerd, door de diversiteit aan bebouwing en de oriëntatie van de bebouwing die steeds wisselt. Er zijn fraaie zichtlijnen naar de verderop gelegen boerderij en het nieuwe landgoed. Dat zorgt voor een prettige dieptewerking.

Aan de zuidkant grenst Linde aan een weids en open gebied. Het dorp heeft daar een duidelijke afronding. De boerderij die net om de hoek aan de rand van het dorp staat, geeft het dorp een duidelijk gezicht.

Kwaliteiten dorpsrand

- aangenaam silhouet dorp bij binnenkomst aan de noordzijde door aanwezige beplanting en wisselende oriëntatie van de bebouwing;
- driehoekige voorruimten voor de boerderijen en het landgoed;
- boomgaarden;
- duidelijke afronding aan de zuidzijde met boerderij markant op de kop;
- informele speelplek/sportveld achter de school.

Vanuit de kwaliteiten van de dorpsrand kunnen de volgende landschappelijke randvoorwaarden worden gesteld aan de uitbreiding van Linde:

- respecteer de openheid aan de zuidzijde van het dorp;
- respecteer de zichtlijnen;
- kies voor inbreiden voor uitbreiden.

Landschappelijk bouwen

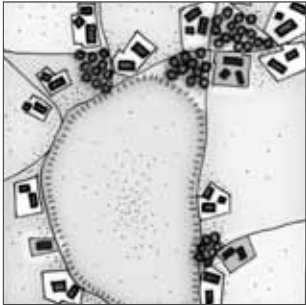
Landschappelijk bouwen in of bij een dorp houdt in dat nieuwbouw plaatsvindt passend in de stijl en de opzet van het landschap en het dorp. Bij Linde kan dat op 3 manieren:

- verder bouwen aan een lint;
- ontwikkelen van een nieuw erf;
- bouwen op een bestaand erf.

Voor alle manieren gelden verschillende spelregels, zie daarvoor de volgende pagina.

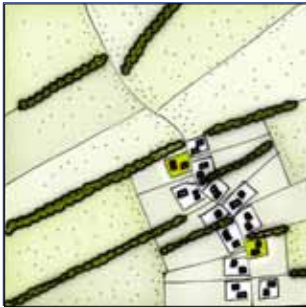


[mozaiek]



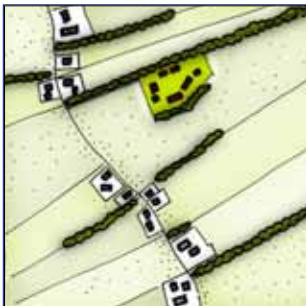
- niet van toepassing

[lint]



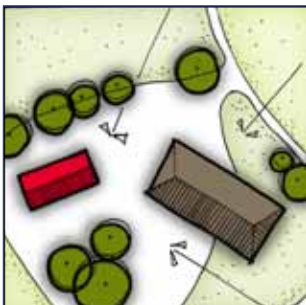
- waardevolle doorzichten of open ruimten blijven behouden;
- bouwen aansluitend aan bestaande lintbebouwing;
- op een erf een hoofdgebouw met eventueel bijgebouwen;
- de grootte van het erf en de grootte van de bebouwing sluiten aan bij wat in de omgeving gebruikelijk is (korrelgrootte);
- bij de opzet van een nieuw erf is er aandacht voor de voor- en de achterzijde van het erf;
- de overgangen tussen erf en omgeving zijn informeel en voorzien van erfbeplanting die de landschappelijke structuur benadrukt.

[nieuw erf]

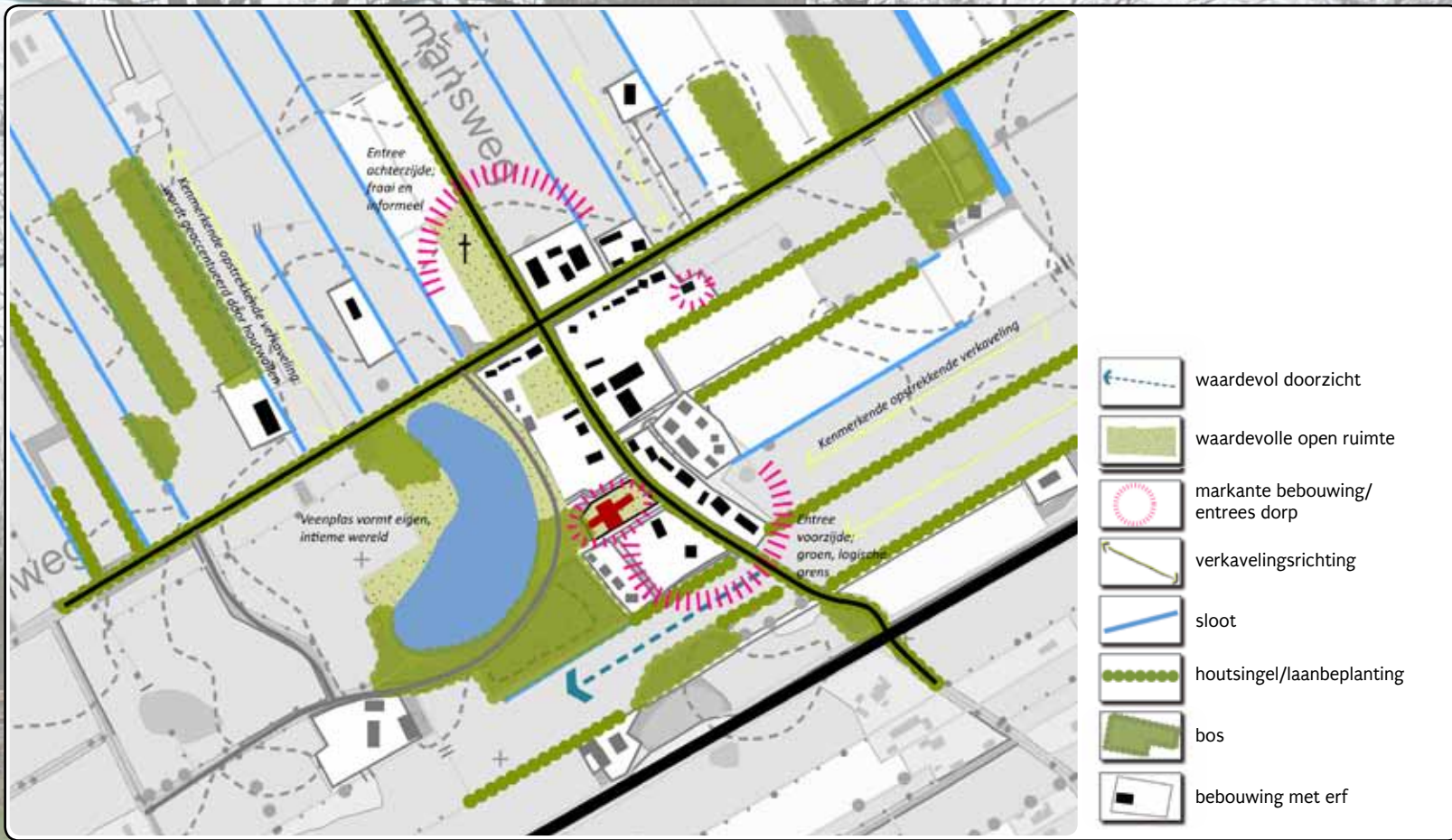


- waardevolle doorzichten of open ruimten blijven behouden;
- nieuw erf wordt gebouwd in de opstreckende verkavelingsrichting van het landschap;
- de maat en de schaal van een nieuw erf kan groot zijn, mits passend in het landschap;
- nieuw erf bestaat uit meerdere bouwvolumes van verschillende grootte;
- een nieuw erf heeft een centrale ontsluiting / toegangsweg en ligt op enige afstand van de hoofdontsluitingsweg;
- de overgangen tussen erf en omgeving zijn voorzien van erfbeplanting die de landschappelijke structuur benadrukt.

[bestaand erf]



- er is een duidelijk onderscheid tussen het aloude hoofdgebouw (de oorspronkelijke boerderij) en de nieuw te bouwen woning;
- bij de opzet van het erf met een nieuwe woning is er aandacht voor de hooftopzet van het erf (voorzijde, achterzijde) en de erfbeplanting
- de overgangen tussen erf en omgeving zijn informeel;
- bestaande, in onbruik geraakte en niet karakteristieke bebouwing wordt gesloopt.



[Waardenkaart Berghuizen]

Dorpskarakteristiek

Berghuizen is oorspronkelijk gebouwd aan de rand van een veenplas (restant van een pingoruïne). Nu wordt de hoofdstructuur van het dorp gevormd door de lintbebouwing aan de twee kruisende wegen Berghuizen en De Weidenweg. De kerk vormt de schakel tussen het lint en de achterliggende veenplas. Deze veenplas vormt een eigen, intieme wereld, door de aanwezige beplanting en de zandpaden die als ontsluiting gelden. Berghuizen ligt op een punt waar de opstreckende verkaveling een kwartslag omslaat: aan de noordzijde is de opstrek meest noord-zuid gericht, terwijl aan de oostzijde de opstrek juist oost-westelijk loopt. Door de vele houtwallen wordt de verkavelingsrichting extra benadrukt.

De dorpsrand is aan de noordzijde informeel; het is de 'achterkant' van het dorp, waar je op de achtertuinten van woningen kijkt. Aan de zuidzijde heeft het dorp een logische groene begrenzing door de aanwezige houtwallen.

De iets zuidelijker gelegen N375 vormt gevoelsmatig de begrenzing van het dorpsgebied van Berghuizen.

Kwaliteiten dorpsrand

- De houtwallen en doorzichten aan de zuidzijde van het dorp;
- Het Trekgat als intiem, besloten en recreatief gebied;
- Fraaie, informele entree aan de noordzijde, met de aanliggende begraafplaats;
- Duidelijk opstreckende verkavelingsrichting, die wordt geaccentueerd door de aanwezige houtwallen.

Landschappelijk bouwen

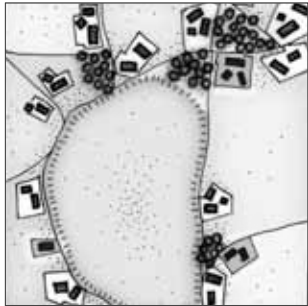
Landschappelijk bouwen in of bij een dorp houdt in dat nieuwbouw plaatsvindt passend in de stijl en de opzet van het landschap en het dorp. Bij Berghuizen kan dat op 3 manieren:

- verder bouwen aan een lint;
- bouwen van een nieuw erf;
- bouwen op een bestaand erf.

Voor alle manieren gelden verschillende spelregels, zie daarvoor de volgende pagina.

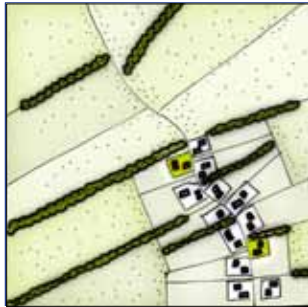


[mozaiek]



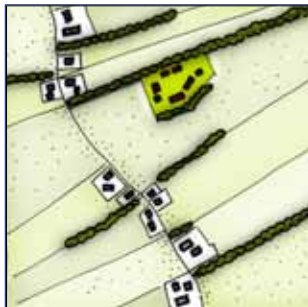
- niet van toepassing

[lint]



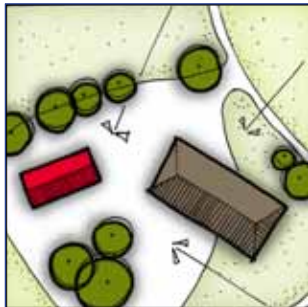
- waardevolle doorzichten of open ruimten blijven behouden;
- bouwen aansluitend aan bestaande lintbebouwing;
- op een erf een hoofdgebouw met eventueel bijgebouwen;
- de grootte van het erf en de grootte van de bebouwing sluiten aan bij wat in de omgeving gebruikelijk is (korrelgrootte);
- bij de opzet van een nieuw erf is er aandacht voor de voor- en de achterzijde van het erf;
- de overgangen tussen erf en omgeving zijn informeel en voorzien van erfbeplanting die de landschappelijke structuur benadrukt.

[nieuw erf]

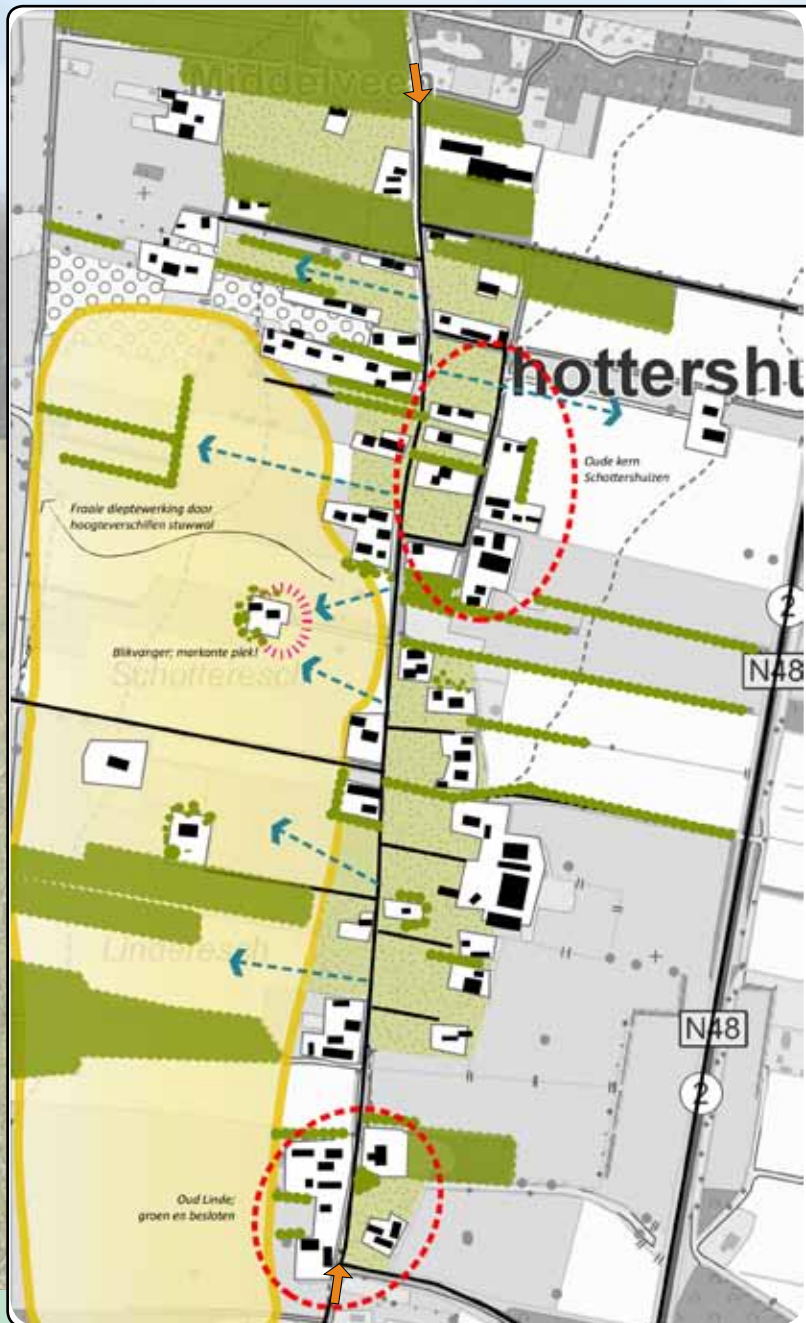


- waardevolle doorzichten of open ruimten blijven behouden;
- nieuw erf wordt gebouwd in de opstreckende verkavelingsrichting van het landschap;
- de maat en de schaal van een nieuw erf kan groot zijn, mits passend in het landschap;
- nieuw erf bestaat uit meerdere bouwvolumes van verschillende grootte;
- een nieuw erf heeft een centrale ontsluiting / toegangsweg en ligt op enige afstand van de hoofdontsluitingsweg;
- de overgangen tussen erf en omgeving zijn voorzien van erfbeplanting die de landschappelijke structuur benadrukt.

[bestaand erf]



- er is een duidelijk onderscheid tussen het aloude hoofdgebouw (de oorspronkelijke boerderij) en de nieuw te bouwen woning;
- bij de opzet van het erf met een nieuwe woning is er aandacht voor de hooftopzet van het erf (voorzijde, achterzijde) en de erfbeplanting
- de overgangen tussen erf en omgeving zijn informeel;
- bestaande, in onbruik geraakte en niet karakteristieke bebouwing wordt gesloopt.



-  waardevol doorzicht
-  waardevolle open ruimte
-  es
-  waardevol bebouwingscluster
-  markante bebouwing
-  houtsingel/laanbeplanting
-  solitaire bomen
-  bos
-  bebouwing met erf
-  begrenzing lint conform structuurvisie

[Waardenkaart Ommerweg]

Karakteristiek lint

Het lint van de Ommerweg ligt op de rug van Zuidwolde en verbindt het dorp Zuidwolde met het oude Linde. De Ommerweg wordt gedomineerd door het aanwezige reliëf. Aan de westzijde glooit de rug fraai en zijn er forse hoogteverschillen waarneembaar. De bolling van het landschap wordt nog eens benadrukt door de escomplexen op de rug. Er is een mooie dieptewerking, versterkt door het achterliggende dal en de bebouwing die vaak op enige afstand van de weg staat. Het levert prachtige doorzichten op.

Het bebouwingspatroon bestaat uit een variatie aan woningen en agrarische bedrijven, met een afwisseling van bebouwde plekken en open ruimten. Bosstroken benadrukken de lengterichting van de verkaveling. Opvallend zijn de vele lange hagen langs de erfgronden en de toeritten.

De oude kern Schottershuizen is nog goed waarneembaar, door de ligging iets achter de Ommerweg en de groene ruimte daarvoor. Ook het oude Linde onderscheidt zich. De (kleine) brink en de vele bomen geven het dorp een besloten en intieme uitstraling.

Kwaliteiten lint

- Hoogteverschillen;
- Doorzichten vanaf de weg over de bolling van de rug en de es naar het achterliggende landschap (prachtige dieptewerking);

- Afwisselend bebouwingspatroon met een variatie aan bebouwing en open plekken in een wisselende rooilijn;
- Oude kernen van Schottershuizen en Linde;
- Opstreckende verkavelingsrichting, die wordt benadrukt door bosstroken en lange hagen op de erfgronden.

Landschappelijk bouwen

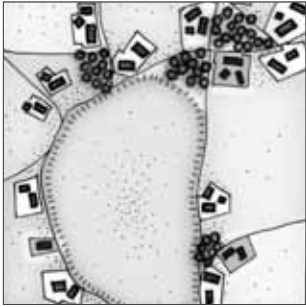
Landschappelijk bouwen in het lint houdt in dat nieuwbouw plaatsvindt passend in de stijl en de opzet van het landschap en het dorp. In de Ommerweg kan dat op 2 manieren:

- verder bouwen aan het lint;
- bouwen op een bestaand erf.

Voor beide manieren gelden verschillende spelregels. Die staan op de volgende pagina.

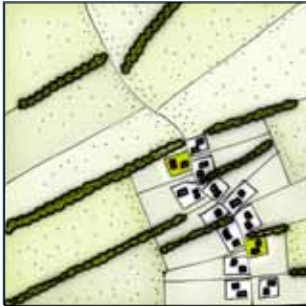


[mozaiek]



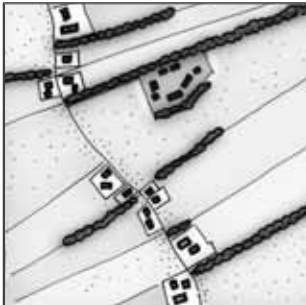
- niet van toepassing

[lint]



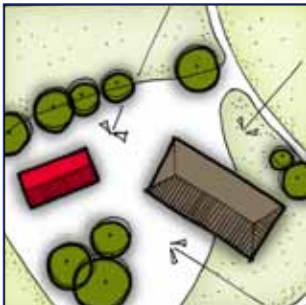
- waardevolle doorzichten of open ruimten blijven behouden;
- bouwen aansluitend aan bestaand bebouwingscluster of bestaande bosstrook;
- op een erf een hoofdgebouw met eventueel bijgebouwen;
- de grootte van het erf en de grootte van de bebouwing sluiten aan bij wat in de omgeving gebruikelijk is (korrelgrootte);
- woning in 1e of 2e lijn, georiënteerd op de Ommerweg, met de nokrichting in de richting van de opstreckende verkaveling;
- de overgangen tussen erf en omgeving zijn informeel en voorzien van erfbeplanting die de landschappelijke structuur benadrukt;
- beukenhagen langs eventuele toegangspaden.

[nieuw erf]



- niet van toepassing

[bestaand erf]



- er is een duidelijk onderscheid tussen het aloude hoofdgebouw (de oorspronkelijke boerderij) en de nieuw te bouwen woning;
- bij de opzet van het erf met een nieuwe woning is er aandacht voor de hoofdopzet van het erf (voorzijde, achterzijde) en de erfbeplanting;
- de overgangen tussen erf en omgeving zijn informeel;
- bestaande, in onbruik geraakte en niet karakteristieke bebouwing wordt gesloopt.



- | | | | | | |
|---|-----------------------------|---|---------------------------|---|--|
|  | waardevolle open ruimte |  | verkavelingsrichting |  | bos |
|  | es |  | sloot |  | bebouwing met erf |
|  | waardevol bebouwingscluster |  | houtsingel/laanbeplanting |  | begrenzing lint conform structuurvisie |

[Waardenkaart Oshaarseweg]

Karakteristiek lint

De Oshaarseweg/Prinsesseweg is het oudste ontginningslint van Koekange. Het lint kronkelt over een lage zandrug, vanwaar de omliggende gronden in cultuur zijn gebracht. Dat heeft geresulteerd in lange, smalle opstreckende percelen. Van oudsher zijn de perceelsgrenzen beplant met elzensingels, maar in de loop van de eeuwen zijn veel daarvan weer verdwenen.

De bebouwing staat merendeels op de kop van de percelen, maar soms ook in de tweede of derde lijn. Door deze wisseling en de wisselende breedte van de percelen, ontstaat een gevarieerd en levendig beeld van het lint.

Binnen het lint kan onderscheid worden gemaakt in drie delen, die door de weg met fraaie laanbeplanting van eiken aan elkaar geregen worden. Het grootste deel (Prinsesseweg en de eerste delen van de Oshaarseweg vanaf Koekange en vanaf Echten) toont nog de kenmerken van de oorspronkelijke laagveenontginningen. Er is een duidelijk opstreckende verkaveling, de perceelsbreedte varieert net als het type en de ligging van de bebouwing. Sloten en perceelsrandbeplantingen versterken het beeld.

Het tweede deel van het lint (halverwege Koekange en Echten) is een kleinschalig landelijk lint met een waardevolle afwisseling van open plekken en besloten ruimten met bebouwing.

Tot slot is het derde deel van de Oshaarseweg een echt agrarisch lint met voornamelijk agrarische bedrij-

ven, een meer weids en open karakter en een grotere maat en schaal van het landschap. Hier ligt ook de oude Oshaarse es.

Kwaliteiten lint

- Opstreckende verkaveling met sloten en deels nog aanwezige perceelsrandbeplanting;
- Variatie aan bebouwing in wisselende rooilijn en open plekken;
- Drie verschillende delen: het meer oorspronkelijke ontginningslint, een besloten, kleinschalig landelijk lint en een agrarisch lint met een grotere maat, schaal en weidsheid.

Landschappelijk bouwen

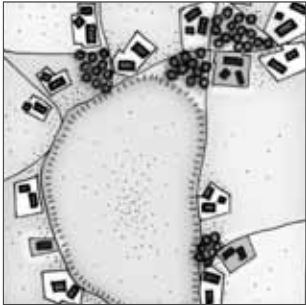
Landschappelijk bouwen in het lint houdt in dat nieuwbouw plaatsvindt passend in de stijl en de opzet van het landschap en het dorp. Aan de Oshaarseweg/Prinsesseweg kan dat op 2 manieren:

- verder bouwen aan het lint;
- bouwen op een bestaand erf.

Voor beide manieren gelden verschillende spelregels. Die staan op de volgende pagina.

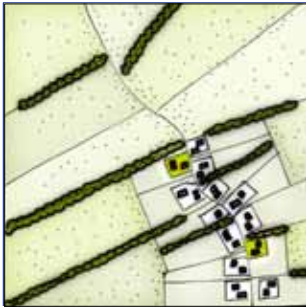


[mozaiek]



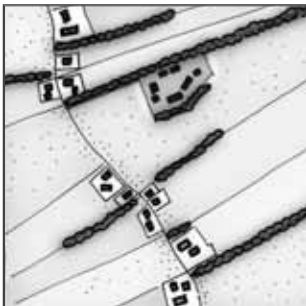
- niet van toepassing

[lint]



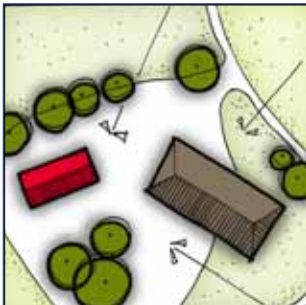
- bouwen alleen in het deel van het lint dat nog de oorspronkelijke verkaveling benadrukt;
- waardevolle doorzichten of open ruimten blijven behouden;
- woning kan alleen worden toegevoegd als de resterende onbebouwde kavel tenminste 60m breed is;
- op een erf een hoofdgebouw met eventueel bijgebouwen;
- de grootte van het erf en de grootte van de bebouwing sluiten aan bij wat in de omgeving gebruikelijk is (korrelgrootte);
- woning in 1e of 2e lijn, georiënteerd op de Oshaarseweg, met de nokrichting in de richting van de opstreckende verkaveling;
- bij de opzet van een nieuw erf is er aandacht voor de voor- en de achterzijde van het erf;
- de overgangen tussen erf en omgeving zijn informeel en in ieder geval aan een zijde voorzien van erfbeplanting in de vorm van een elzensingel die de landschappelijke structuur benadrukt en bij voorkeur in het landschap doorloopt.

[nieuw erf]

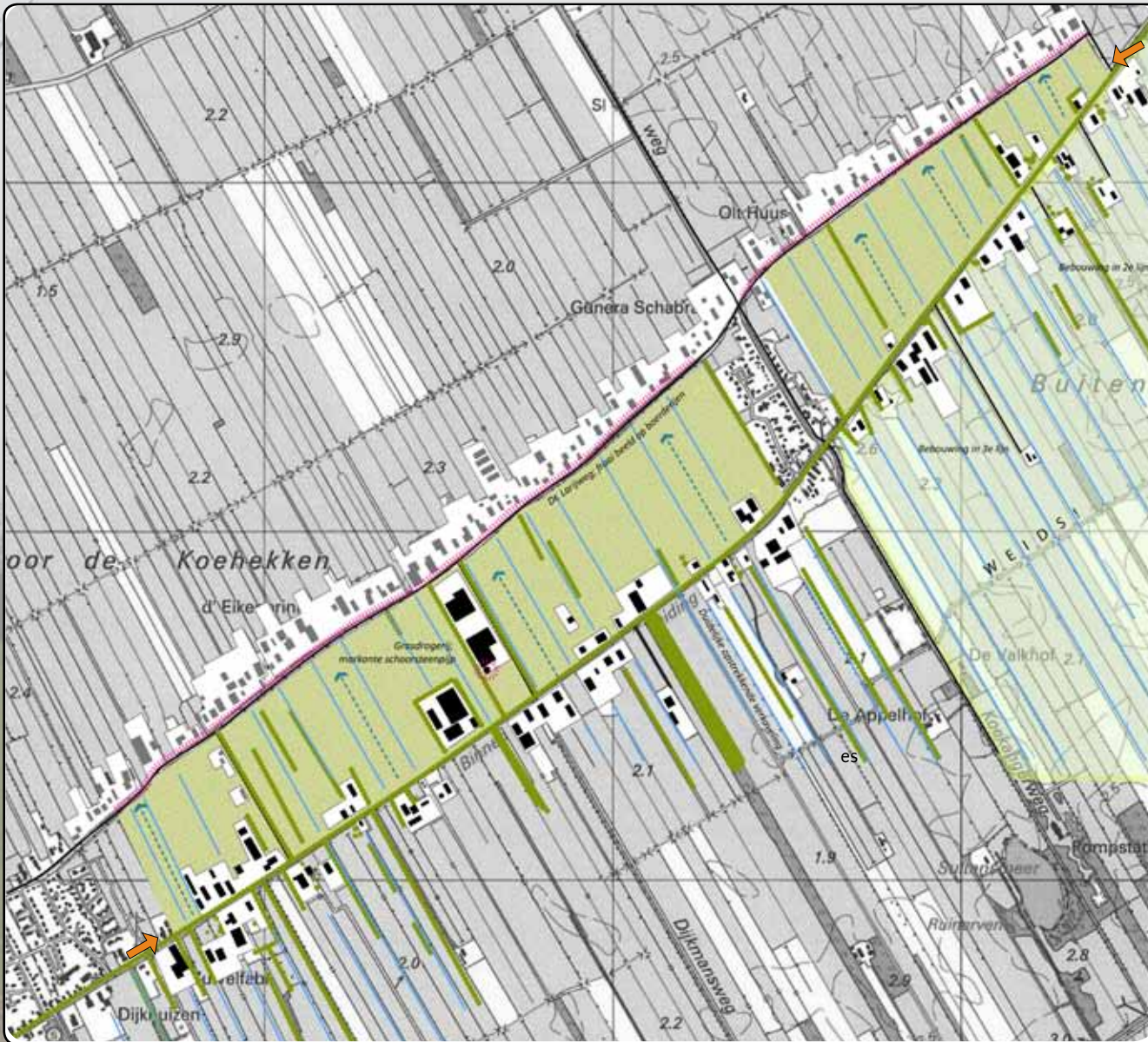


- niet van toepassing

[bestaand erf]



- er is een duidelijk onderscheid tussen het aloude hoofdgebouw (de oorspronkelijke boerderij) en de nieuw te bouwen woning;
- bij de opzet van het erf met een nieuwe woning is er aandacht voor de hoofdopzet van het erf (voorzijde, achterzijde) en de erfbeplanting
- de overgangen tussen erf en omgeving zijn informeel;
- bestaande, in onbruik geraakte en niet karakteristieke bebouwing wordt gesloopt.



-  waardevol doorzicht
-  waardevolle open ruimte
-  waardevolle openheid
-  markante bebouwing
-  verkavelingsrichting
-  sloot
-  houtsingel/laanbeplanting
-  bos
-  bebouwing met erf
-  begrenzing lint conform structuurvisie

[Waardenkaart Wolddijk]

Karakteristiek lint

De Wolddijk is het tweede ontginningslint van Ruinerwold. De oudste bebouwing staat langs de Dr. Larijweg. Pas in de negentiende eeuw raakt de Wolddijk, die tot die tijd alleen een dijk was om de achterliggende bebouwing te beschermen tegen de Wold Aa, bebouwd. De Dr. Larijweg vormt nog steeds een fraai decor vanaf de Wolddijk door de open ruimte tussen beide linten.

De bebouwing aan de Wolddijk ligt dan ook merendeels 'buitendijks', meestal direct aan de weg, maar ook wel in de tweede of derde bebouwingslijn. De erven en de bebouwing staan haaks op de weg. Kenmerkend is het verschil aan bebouwing. De oudere woningen uit de beginperiode zijn sober, met een lage goot en vaak een rieten dak. Nieuwere woningen, meest boerderijen, weerspiegelen de rijkdom uit de laat negentiende eeuw door rijk gedetailleerde voorhuizen en de parkachtige tuinaanleg. Het geeft een fraaie variatie aan het lint.

Aan de Wolddijk is de opstreckende verkaveling nog goed zichtbaar. In het eerste deel vanaf Ruinen vooral te zien door de vele sloten, wat het gebied daar een weids en open karakter geeft. Richting Ruinerwold wordt de Wolddijk meer besloten door de van oudsher aanwezige elzensingels op de perceelsranden.

Kwaliteiten lint

- Zicht op de Dr. Larijweg door open ruimte daarvoor;
- Afwisselend bebouwingspatroon met een variatie aan bebouwing (rijk en sober) en open plekken in een wisselende rooilijn;
- Weidsheid in het oostelijk deel van het lint, beslotenheid in het westelijk deel;
- Opstreckende verkavelingsrichting, die wordt benadrukt door sloten en perceelsrandbeplantingen en erven en bebouwing haaks op de weg.

Landschappelijk bouwen

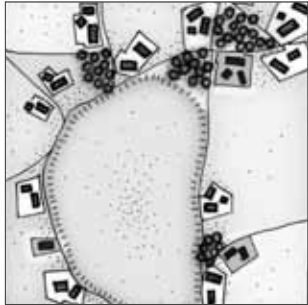
Landschappelijk bouwen in het lint houdt in dat nieuwbouw plaatsvindt passend in de stijl en de opzet van het landschap en het dorp. Aan de Wolddijk kan dat op 2 manieren:

- verder bouwen aan het lint;
- bouwen op een bestaand erf.

Voor beide manieren gelden verschillende spelregels. Die staan op de volgende pagina.

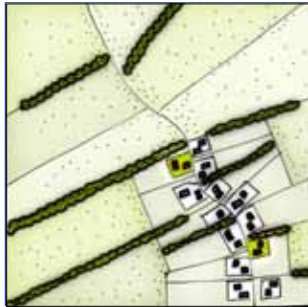


[mozaiek]



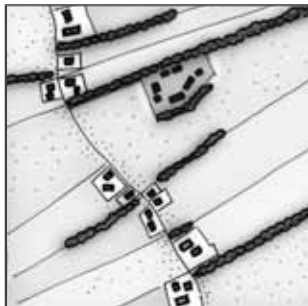
- niet van toepassing

[lint]



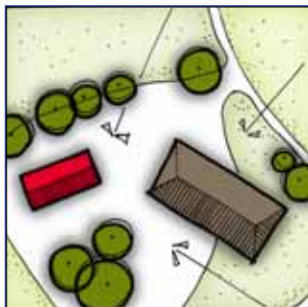
- bouwen kan niet in het weidse oostelijke deel en aan de noordzijde van de Wolddijk
- waardevolle doorzichten of open ruimten blijven behouden;
- woning kan alleen worden toegevoegd als de resterende onbebouwde kavel tenminste 60m breed is;
- op een erf een hoofdgebouw met eventueel bijgebouwen;
- de grootte van het erf en de grootte van de bebouwing sluiten aan bij wat in de omgeving gebruikelijk is (korrelgrootte);
- woning bij voorkeur in 2e lijn, georiënteerd op de Wolddijk, met de nokrichting in de richting van de opstreckende verkaveling;
- bij de opzet van een nieuw erf is er aandacht voor de voor- en de achterzijde van het erf;
- de overgangen tussen erf en omgeving zijn informeel en in ieder geval aan een zijde voorzien van erfbeplanting in de vorm van een elzensingel die de landschappelijke structuur benadrukt en bij voorkeur in het landschap doorloopt.

[nieuw erf]



- niet van toepassing

[bestaand erf]



- er is een duidelijk onderscheid tussen het aloude hoofdgebouw (de oorspronkelijke boerderij) en de nieuw te bouwen woning;
- bij de opzet van het erf met een nieuwe woning is er aandacht voor de hoofdopzet van het erf (voorzijde, achterzijde) en de erfbeplanting
- de overgangen tussen erf en omgeving zijn informeel;
- bestaande, in onbruik geraakte en niet karakteristieke bebouwing wordt gesloopt.





Deel 3

Erven



Erven 6

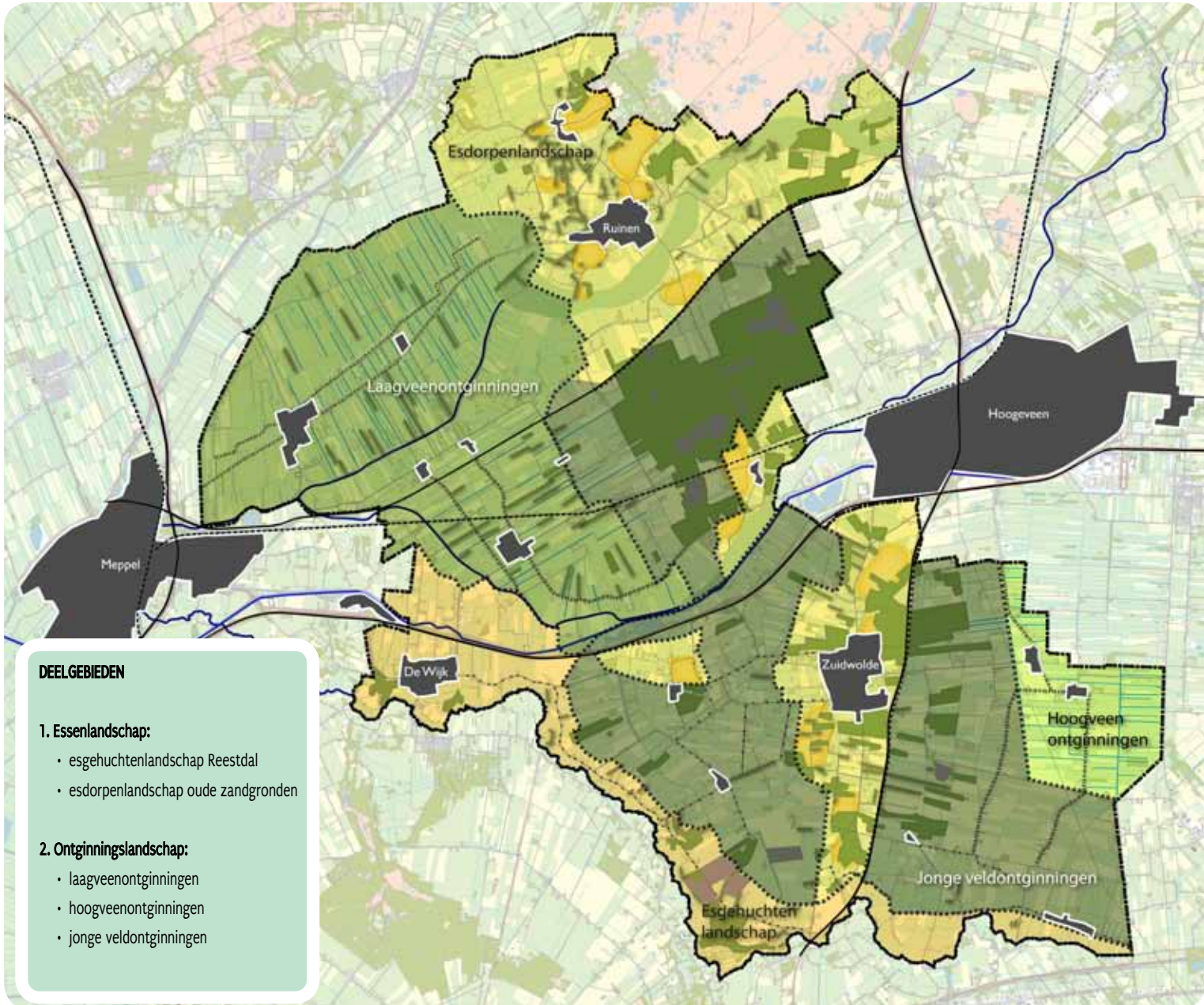
6.1 Ervenbeleid?

In de gemeente De Wolden hechten we aan ons fraaie landschap. Het is een van de visitekaartjes van onze gemeente. Daarom vinden we het van groot belang dat nieuwe ontwikkelingen in het landelijke gebied goed passen in het landschap en in hun omgeving: een mooi erf in een mooi landschap. We vragen u daarom bij nieuwe (bouw) plannen ook een erfinrichtingsplan in te dienen.

Maar wat is nu een goed erfinrichtingsplan? In dit deel van het landschapsontwikkelingskader geven wij daarvoor de handreikingen. Deze handreikingen helpen u stap voor stap om te komen tot een inrichtingsplan voor een erf dat er mooi bij ligt, waar met plezier wordt gewoond en waar, voor zover daar sprake van is, ook goed het bedrijf kan worden uitgeoefend.

Aanwijzingen voor erfinrichting

In dit deel van het LOK staan algemene aanwijzingen voor een goede inrichting van uw erf. Als u met behulp van deze aanwijzingen een inrichtingsplan opstelt, dan kunt u ervan uitgaan dat er meer draagvlak is voor uw plan, zowel bij de gemeente als bij de burens en dorpsgenoten. U mag dan ook rekenen op een vlotte behandeling van uw vergunningsaanvraag, als u voor uw bouwplan een vergunning nodig heeft.



We geven in dit LOK **geen** antwoorden op concrete vragen als:

- Mag ik de houtsingel naast mijn bedrijf kappen om een nieuwe kuilvoeropslag te realiseren?
- Kan ik een paardenbak naast mijn erf aanleggen?
- Op welke plek kan ik een nieuwe schuur bouwen op mijn erf?
- Als ik een nieuwe veestal heb gebouwd, moet ik dan ook zorgen voor nieuwe erfbeplanting?

Geen enkel erf is immers gelijk. De algemene aanwijzingen zullen voldoende helderheid bieden om deze vragen zelf te kunnen beantwoorden. Mocht u er niet uit komen, dan helpen wij u graag. Functies en maatvoeringen kunt u vinden in het bestemmingsplan.

Overleg met de gemeente

We kunnen ons goed voorstellen dat u graag van te voren eens met ons wilt overleggen over uw plannen en een bijbehorend erfinrichtingsplan. Uiteraard zijn wij altijd bereid om samen met u te kijken of en hoe uw idee kan worden verwezenlijkt, voordat u de plannen al helemaal heeft uitgewerkt. Om u voor te bereiden op dit overleg of wanneer u zich wilt verdiepen in de bedoelingen van de gemeente, bent u met het doornemen van het stappenplan op de goede weg.

Hoe zit de handleiding in elkaar?

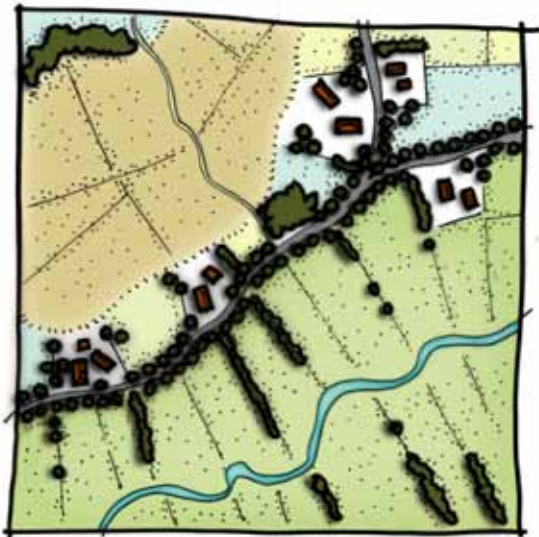
Kenmerkend voor De Wolden zijn de grote landschapelijke verschillen. Een erf in het essenlandschap bij Ruinen zit anders in elkaar dan een erf in de veenontginningen bij Kerkenveld. Dat onderscheid hangt samen met de verschillende landschappen binnen de gemeente. Op hoofdlijnen zien we 2 verschillende landschappen:

1. Het essenlandschap
2. Het ontginningslandschap

Binnen deze landschappen zijn vervolgens nog wel nuanceringen aan te brengen. Zo valt het essenlandschap uiteen in het esdorpenlandschap en het landschap van de esgehuchten in het Reestdal en vallen onder het ontginningslandschap de laagveenontginningen, de hoogveenontginningen en de jonge veldontginningen.

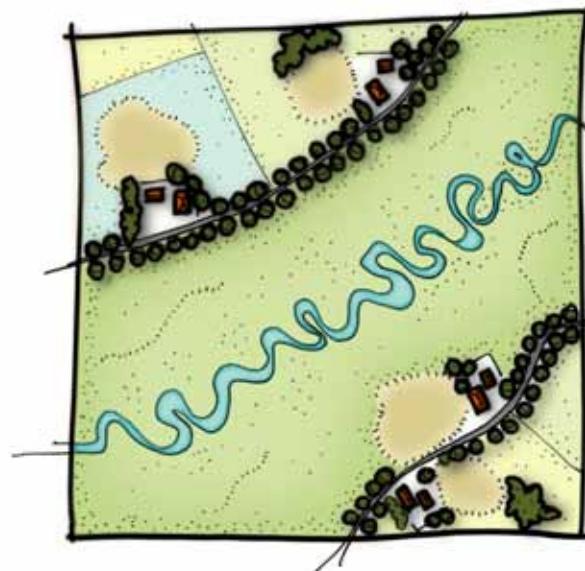
Op de kaart hiernaast is de indeling in de verschillende landschappen te zien.

De kenmerken van elk landschap zijn in belangrijke mate richtinggevend voor de inpassing van een erf in zijn omgeving. U kijkt dus allereerst in welk landschap uw (bouw)plan zich bevindt. Per landschap laten we vervolgens stap voor stap zien hoe een erfinrichtingsplan kan worden opgesteld. Daarbij gaan we eerst in op de kenmerken van het landschap en het erf en doen we vervolgens handreikingen hoe uw (bouw)plan kan worden ingepast.



Landschapskenmerken esdorpenlandschap

- kleinschalig, gevarieerd landschap met een afwisseling van houtsingels, bospercelen en boomgroepen en laanbeplanting langs de wegen;
- microreliëf in de vorm van steilranden en essen;
- boerderijen en bebouwing aan de rand van de essen en in dorpen;
- grillig wegenpatroon en verkavelingspatroon met overhoeken.



Landschap esgehuchtenlandschap Reestdal

- contrast tussen weids en open beekdal en besloten, beplante en bebouwde randen;
- microreliëf in de vorm van steilrandjes en eenmansessen;
- meanderende loop van de Reest;
- esgehuchten op de flanken van het beekdal met kenmerkend samenspel tussen es, erf en bebouwing;
- verschuiving van sobere erven en bebouwing in het oostelijk deel naar meer rijkere boerderijen en tuinen in het westelijk deel.

6.3 Karakteristiek essenlandschap

In deel I van dit LOK is de landschappelijke karakteristiek van het essenlandschap beschreven, waarbij een onderscheid is gemaakt tussen de oude veldontginningen en het Reestdal. Als gemeente willen we bij nieuwe ontwikkelingen voortborduren op de kenmerken van het landschap. Hiernaast is de landschappelijke karakteristiek nog eens kort samengevat.

Erf

De kenmerken van het landschap zien we ook terug in de erven. Van oudsher liggen de erven aan de es. In het esdorpenlandschap is dat vaak een gemeenschappelijke es, waar meerdere boerderijen omheen liggen, in het Reestdal is juist sprake van eenmansessen: een boerderij met een eigen, kleine es.

De oudste boerderijen staan met de achterzijde naar de weg gekeerd. De bebouwing bestaat meestal uit historische boerderijen van het hallehuistype. Deze vaak rietgedekte boerderijen met een lage gootlijn hebben het woonhuis en de stal onder één dak. Opvallend zijn de vele zwarte gepotdekselde schuren. Op veel erven wordt tegenwoordig gewoond en vinden (agrarische) nevenactiviteiten plaats.

De erven in het essenlandschap worden getypeerd door een rafelig silhouet van bebouwing en beplanting. Op het erf wisselt de bebouwing af met houtsingels, boskavels en kleine boomgroepen. De vorm van de erven is variabel.

Kenmerkend voor de erven is de schijnbare willekeur waarmee de bebouwing op het erf gerangschikt is. De richting van boerderij en schuren varieert. Toch is er meestal een onderscheid tussen het voorerf en het achtererf te zien. Op het voorerf ligt de siertuin, de moestuin en de boomgaard. Achter het woongedeelte is het bedrijfsgedeelte met de schuren, stallen en de opslag. Erfbeplanting bestaat uit boomgroepen en boomgaarden met hoogstamfruit of notenbomen. Vaak wordt het erf aan één zijde begeleid door een houtsingel. Beukenhagen vormen de afscheiding van de voortuin met de openbare weg.

Stap voor stap naar inrichtingsplan

Bij het opstellen van een erfinrichtingsplan borduren we voort op de kenmerken van het landschap en van het erf. De belangrijkste uitgangspunten bij aanpassingen aan erven in het essenlandschap zijn voor ons dan ook:

- het zicht op de essen, steilranden en andere hoogteverschillen zoveel mogelijk vrij houden;
- iets 'roods' gaat gepaard met iets 'groens';
- het silhouet van het erf waarbij bebouwing en beplanting elkaar afwisselen blijft behouden;
- vasthouden aan een onderscheid tussen een voorerf waar gewoond wordt en een achtererf waar wordt gewerkt en de bijgebouwen staan.

Om een goed erfinrichtingsplan op te kunnen stellen werken we van 'groot naar klein'. We beginnen met het in beeld brengen van de bestaande situatie, aanwezige landschappelijke bijzonderheden en eindigen met de voorwaarden voor de vormgeving van de gebouwen. In de bijlage is bovendien een lijst opgenomen met beplantingen. In deze lijst is te zien welke beplantingen geschikt zijn voor de inpassing van het erf.

Stap 0. Bestaande situatie

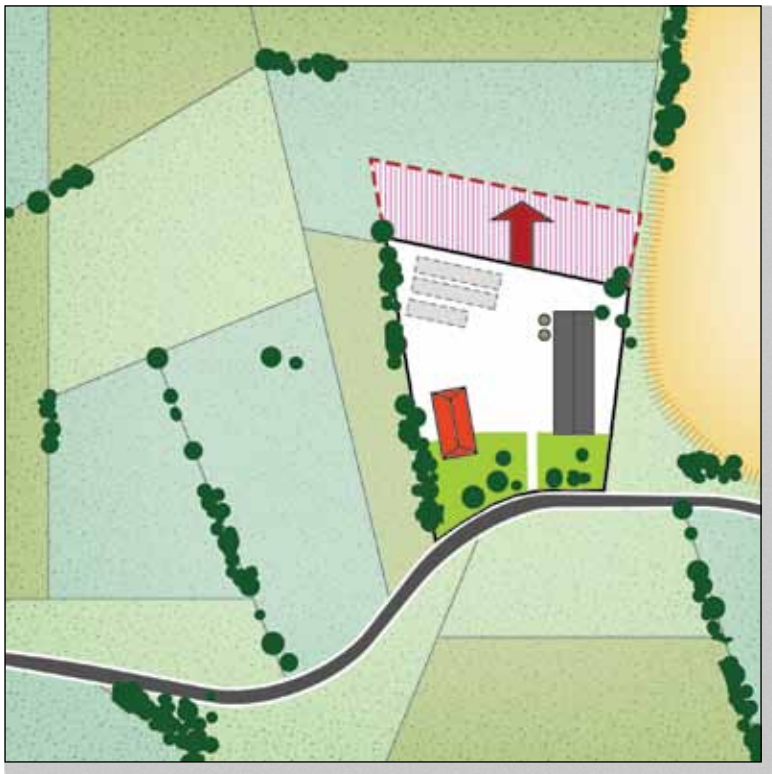
Een erfinrichtingsplan begint met het weergeven van de bestaande situatie. Dat is het vertrekpunt. Waar staat de huidige bebouwing, welke bebouwing wordt eventueel gesloopt, waar liggen de grenzen van het erf? Maar we kijken ook in de omgeving. Zijn er bijzonderheden in de directe omgeving van het erf? Een mooi doorzicht bijvoorbeeld of de es direct naast uw erf.

Als gemeente vinden we dat waardevolle erfbeplanting gespaard moet blijven. Op de bestaande situatie kunt u (indicatief) deze erfbeplanting dan ook aangeven. Wat waardevol is, is niet op voorhand goed aan te geven. Over het algemeen vinden we volwassen bomen die passen in de streek (eik, beuk, kastanje, linde) en die het silhouet van het erf markeren waardevol.



- + Maak foto's van het bestaande erf en bekijk luchtfoto's
- + Teken de bestaande bebouwing en beplanting in
- + Geef aan waar de grenzen van het erf liggen
- + Geef aan welke beplanting waardevol is
- + Geef aan of er in de directe omgeving van uw erf bijzondere landschappelijke waarden zijn

Stap 1. Uitbreidingsrichting



De eerste stap waar we dan naar kijken is de richting waarin u uw erf wilt uitbreiden. Als gemeente vinden we dat de uitbreidingsrichting moet passen binnen de verkavelingsrichting. Het essenlandschap kenmerkt zich door een variabele blokvormige verkaveling. Dat biedt diverse mogelijkheden om uw erf in de gewenste richting uit te breiden. Daarbij plaatsen we de volgende kanttekeningen:

- niet uitbreiden de es op, tenzij er geen redelijk alternatief is;
- niet uitbreiden een beekdal in, tenzij er geen redelijk alternatief is;
- bij voorkeur uitbreiden aan de achterzijde van het erf.

We adviseren u de ruimte te nemen voor de inpassing van uw bouwplan. Dat biedt niet alleen voldoende kansen voor een goede inpassing, maar maakt het ook mogelijk om eventuele latere aanpassingen aan uw erf gemakkelijker te realiseren. Een krappe opzet kan de ontwikkeling van het erf in een latere fase juist op slot zetten. Ook is in die gevallen vaak de ruimte voor de aanplant van bomen en struiken beperkt.

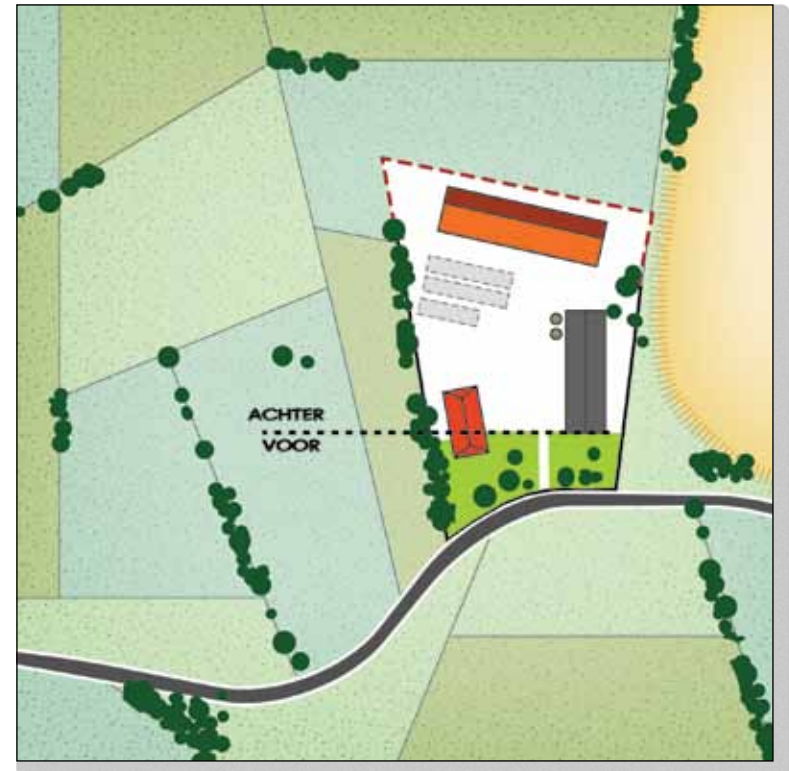


- + Geef aan welk deel de uitbreiding is van uw erf
- + Zet de maatvoeringen van het nieuwe erf op de schets

Stap 2. Inrichting erf

De volgende stap is het inpassen van de nieuwe gebouwen, bouwwerken of andere elementen op het erf. De belangrijkste leidraad die we hierbij hanteren is het al eerder genoemde onderscheid tussen een voorerf en een achtererf. Het voorerf is representatief. De boerderij is daar de blikvanger. We vinden dan ook dat stallen, schuren, paardenbakken en andere onderdelen die niets met het wonen van doen hebben, niet op het voorerf thuishoren, maar op het achtererf. Dat geldt ook voor het parkeren, als er bijvoorbeeld een bedrijfsfunctie of manege is gevestigd op het erf. De positionering van de nieuwe bebouwing moet de bestaande informele ordening van de bebouwing ondersteunen.

Voor zover dat mogelijk is, worden (kuilvoer)opslag, stalling en bijvoorbeeld (mest)silo's zoveel mogelijk achter op het erf geplaatst, achter de bestaande bebouwing. Voersilo's staan in ieder geval niet voor de stallen.



- + Teken de nieuwe bebouwing en bouwwerken in. Houd daarbij rekening met afstand tot de zijdelingse perceelsgrens in geval sprake is van een hoeksituatie.
- + Geef aan, indien van toepassing, waar opslag, stalling of parkeren plaatsvindt.

Stap 3. Inpassing erf



Een belangrijk onderdeel in het erfinrichtingsplan is de beplanting. Een mooi erf is goed ingepast in de omgeving. We hechten veel waarde aan een goede erfbeplanting. Zoals gezegd verwachten we als gemeente dat bijvoorbeeld voor het bouwen van een schuur of stal of de aanleg van een paardenbak ook in nieuwe erfbeplanting wordt voorzien.

In het essenlandschap bestaat de erfbeplanting vaak uit een eenzijdige (onregelmatige) boomsingel en één of enkele boomgroepen. Soms staat er een boom los op het voorerf. Ook een boomgaard komt veel voor, net als beukenhagen.

Dit beeld, dat bepalend is voor het rafelig silhouet van het erf, zien we graag terug in uw erfinrichtingsplan. De beplanting die u gebruikt moet wel streekeigen zijn en passen bij de bodemsoort (zie daarvoor de bijlage met beplantingstypen). Denk bij de inpassing ook aan de inpassing van sleufsilos, bijvoorbeeld met een aarden wal of struiken.



- + Teken in het schetsplan de nieuw toe te voegen erfbeplanting
- + Geef aan welk type erfbeplanting wordt gekozen (bijv. bomenrij, houtsingel)
- + Geef een indicatie van de toe te passen soorten

Stap 4. Vormgeving bebouwing

Tot slot kan een goede vormgeving van de bebouwing en andere bouwwerken bijdragen aan een goed eindbeeld van een fraai erf. In het essenlandschap is de bebouwing vaak eenvoudig van vorm. Een simpele rechthoekige schuur met kap, een eenvoudige boerderij met een rieten dak, lage goot en een wolfseind. Dat is kenmerkend voor dit eeuwenoude landschap.

In zijn algemeenheid houden wij vast aan eenduidige bouwvolumes met natuurlijke en gebiedseigen kleuren en materialen. Moderne (kunststoffen) materialen mogen wel worden gebruikt, mits ze donkergekleurd zijn. Wat altijd goed past zijn riet, donkere rode tot bruine baksteen, donker houtwerk en eenvoudige donkergrijze dakpannen. Wat wij in ieder geval afkeuren zijn hoogglanzende geglazuurde dakpannen, veel wit (en andere lichte kleuren) en glimmende oppervlakken. Ook opvallend gekleurde en grote hekwerken rond paardenbakken en als erfafscherming vinden we niet passend. Om het gevoel van de kleine schaal van het essenlandschap te behouden, willen we graag een lage gootlijn voor de bebouwing, in ieder geval aan de zijde die aan het landschap grenst. Als dat niet kan, overweeg dan een dakoverstek te gebruiken of een rij beplanting om de gootlijn voor het oog laag te houden.

In de beschermde dorpsgezichten zal de gevraagde kwaliteit van de bebouwing hoger zijn.



- + Voeg, indien aanwezig, de bouwtekeningen toe
- + Gebruik eventueel referentiebeelden om te laten zien welk eindbeeld u voor ogen heeft



Voorbeelden inpassing

Het stappenplan op de vorige pagina's laat de inpassing van een nieuwe stal zien. De principes die daar worden gebruikt, gelden ook voor de inpassing van andere elementen op een erf, zoals een camping of paardenbak. De belangrijkste uitgangspunten blijven:

- een onderscheid in voor- en achtererf;
- het nieuwe erf vormgeven als één erf;
- de toepassing van beplanting op de erfgrenzen.



[Bestaande situatie]



[Stal op achtererf]



[Paardenbak aan achterzijde erf]



[Kleinschalig kamperen aan achterzijde erf]



[Functieverandering naar bedrijf]



[Toepassing ruimte voor ruimte - splitsen van erf]



[Toepassing ruimte voor ruimte op bestaand erf]

Uitbreidingsrichting

- Kies zo mogelijk voor een uitbreiding aan de achterzijde van het erf;
- Probeer de uitbreiding binnen de bestaande perceelsgrenzen te situeren;
- Houd belangrijke doorzichten vanaf de weg naar het landschap vrij;
- Zorg dat u de ruimte neemt voor uw bouwplan. Past het bouwplan niet op het erf, kies dan voor een vergroting van het erf.

Inrichting van het erf

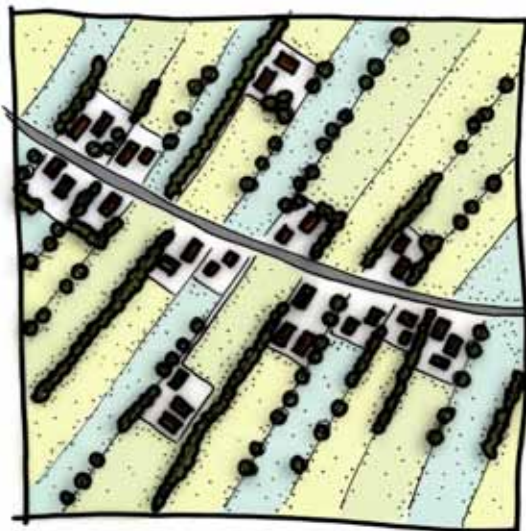
- Maak onderscheid tussen een voorerf en een achtererf;
- Plaats nieuwe bebouwing op voldoende afstand van bestaande bebouwing. Houd rekening met eventuele toekomstige ontwikkelingen op uw erf. Denk aan mogelijkheden om (in de toekomst) overbodige bebouwing te slopen;
- Nieuwe bebouwing, opslag of stalling komt op het achtererf, achter de achtergevel van de oorspronkelijke boerderij;
- Laat de oorspronkelijke boerderij of de woning de blikvanger zijn; stem de positie van nieuwe bebouwing daar op af. Kies zo mogelijk voor stallen en bijgebouwen een lagere nokhoogte dan de hoogte van de oorspronkelijke boerderij.

Inpassing van het erf

- Behoud voor zover mogelijk de bestaande erfbeplanting, mits streekeigen en van voldoende kwaliteit;
- Nieuwe erfbeplanting in de vorm van boomgroepen op het erf en aan één zijde een houtsingel op de perceelsgrens, waarbij de nieuwe bebouwing voor een deel aan het zicht onttrokken wordt;
- Geef extra aandacht aan erfbeplanting aan de zijden van het erf die vanaf de openbare weg zichtbaar zijn;
- Pas ook sleufsilos in, bijvoorbeeld met struiken of een lage aarden wal;
- Op het erf passen solitaire bomen en hoogstamfruitbomen in een boomgaard;
- Rond het voorerf past een haag;
- Voor sortimentskeuze zie de bijlage.

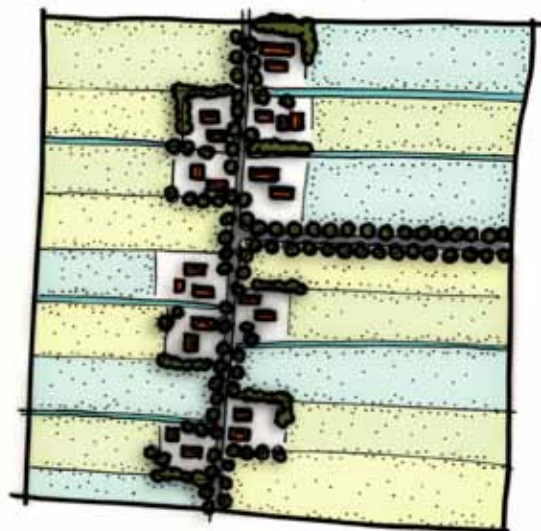
Vormgeving bebouwing

- Kies voor de bebouwing een eenvoudige vorm die past bij de functie (rechthoekige stal, silo's rond);
- Voor zover mogelijk, worden nieuwe gebouwen voorzien van een kap met een lage gootlijn;
- Kies kleuren en materialen die passen in het gebied en opgaan in hun omgeving (geen wit, geen glimmende oppervlakken).



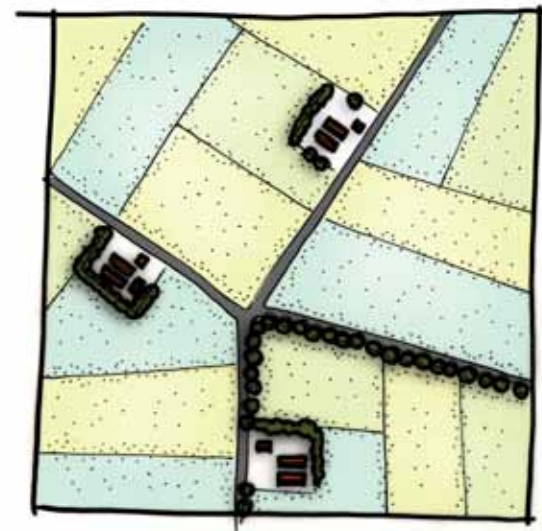
Landschap laagveenontginningen

- Rationeel opstrekkend verkavelingspatroon met lange, smalle percelen;
- Deels nog aanwezige elzensingels op perceelsgrenzen;
- Boerderijen op kop van de percelen in lange ontginningslinten.



Landschap hoogveenontginningen

- Rationeel opstrekkend verkavelingspatroon met rechte lijnen en min of meer haakse hoeken;
- Op regelmatige afstand liggende wijken;
- Lange, rechte wegen en stevige laanbeplantingen;
- Boerderijen in de lange ontginningslinten.



Landschap jonge veldontginningen

- Grootchalig, relatief open landschap met een rationeel verkavelingspatroon;
- Verspreid bosjes en heiderestanten;
- Lange, rechte wegen en stevige laanbeplantingen;
- Boerderijen verspreid in buitengebied, gekoppeld aan de wegen.

6.4 Karakteristiek ontginningslandschap

In deel I van dit LOK is de landschappelijke karakteristiek van de ontginningslandschappen beschreven. Binnen de gemeente onderscheiden we 3 verschillende ontginningen:

- jonge veldontginningen
- laagveenontginningen
- hoogveenontginningen

Als gemeente willen we bij nieuwe ontwikkelingen voortborduren op de kenmerken van het landschap. Hiernaast is de landschappelijke karakteristiek van die drie ontginningen nog eens kort samengevat.

Erf

De kenmerken van het landschap zien we ook terug in de erven. In het ontginningslandschap liggen de erven vaak gekoppeld aan de ontginningsas: de weg of het kanaal (bij de hoogveenontginningen). Soms liggen ze direct aan de weg, maar ook met regelmaat in de tweede of zelfs derde lijn, waarbij een lange toegangsweg de erven verbindt met de doorgaande weg.

De erven liggen vaak in de verkavelingsstructuur. In de laagveenontginningen en hoogveenontginningen accentueren de erven de opstreckende verkaveling. In de jonge veldontginningen zijn de erven meer vierkant, passend bij de meer blokvormige verkaveling.

Net als het ontginningslandschap zijn ook de erven rationeel van opzet. Het voorerf grenst aan de weg, het achtererf aan de landerijen. Zo is de bebouwing

ook gerangschikt. Op het voorerf staat de oorspronkelijke boerderij of het woonhuis en ligt de siertuin en de eventuele moestuin, op het achtererf staan juist de stallen. Desondanks is het van oudsher aanwezige onderscheid tussen voorerf en achtererf op sommige plaatsen niet altijd meer zichtbaar. Daar zijn bijvoorbeeld de sleufsilos of de opslag op het voorerf terecht gekomen. De bebouwing bestaat zowel uit boerderijen met woonhuis en stal onder één dak als losse woonhuizen met stallen.

Het onderscheid tussen de verschillende ontginningen toont zich vooral in de wijze waarop de erven zijn beplant.

In de jonge veldontginningen bestaat de erfbeplanting uit een boomsingel, die vaak meerdere zijden van het erf begrenst. De erven tonen zich dan als groene clusters in het gebied. In de laagveenontginningen valt de erfbeplanting juist vaak samen met de perceelsrandbeplanting. De erven zijn zo in het landschap verweven. In de hoogveenontginningen tot slot zijn de erven vaak stevig beplant met in ieder geval een tweezijdige boomsingel. Door hun ligging aan het ook beplante ontginningslint zijn het verdichte clusters aan de doorgaande wegen.

Vaak is te zien dat meer recente uitbreidingen van de erven kaal in het landschap liggen. Dat zien we als een verbeterpunt.

Stap voor stap naar inrichtingsplan

Bij het opstellen van een erfinrichtingsplan borduren we voort op de landschappelijke kenmerken van het ontginningslandschap. De belangrijkste uitgangspunten bij aanpassingen aan erven in het ontginningslandschap zijn voor ons dan ook:

- vasthouden aan de rationele opzet van de verkaveling en van de erven;
- waar het landschap wordt gedomineerd door een opstreckende verkaveling wordt door de situering van bebouwing, nokrichting en de richting van de beplanting deze verkavelingsrichting versterkt;
- iets 'roods' gaat gepaard met iets 'groens';
- het silhouet van het erf als groen cluster in het landelijk gebied behouden;
- respecteren van een onderscheid tussen een voorerf waar gewoond wordt en een achtererf waar wordt gewerkt en de bijgebouwen staan.

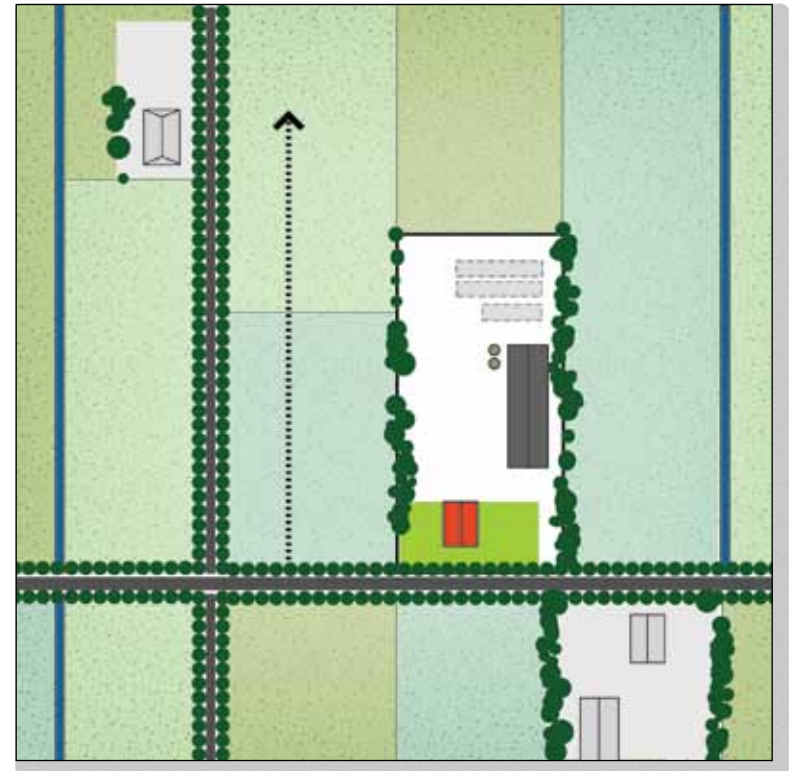
Om een goed erfinrichtingsplan op te kunnen stellen, werken we van 'groot naar klein'. We beginnen met het in beeld brengen van de bestaande situatie, aanwezige landschappelijke bijzonderheden en eindigen met de voorwaarden voor de vormgeving van de gebouwen. In de bijlage is bovendien een lijst opgenomen met beplantingen. In deze lijst is te zien welke beplantingen geschikt zijn.

De te zetten stappen zijn voor elk ontginningstype gelijk. Ter illustratie is bij de stappen een erf uit de hoogveenontginningen gebruikt. Aan het eind van het stappenplan is voor elk van de ontginningen een pagina met voorbeelden voor erfinpassing toegevoegd.

Stap 0. Bestaande situatie

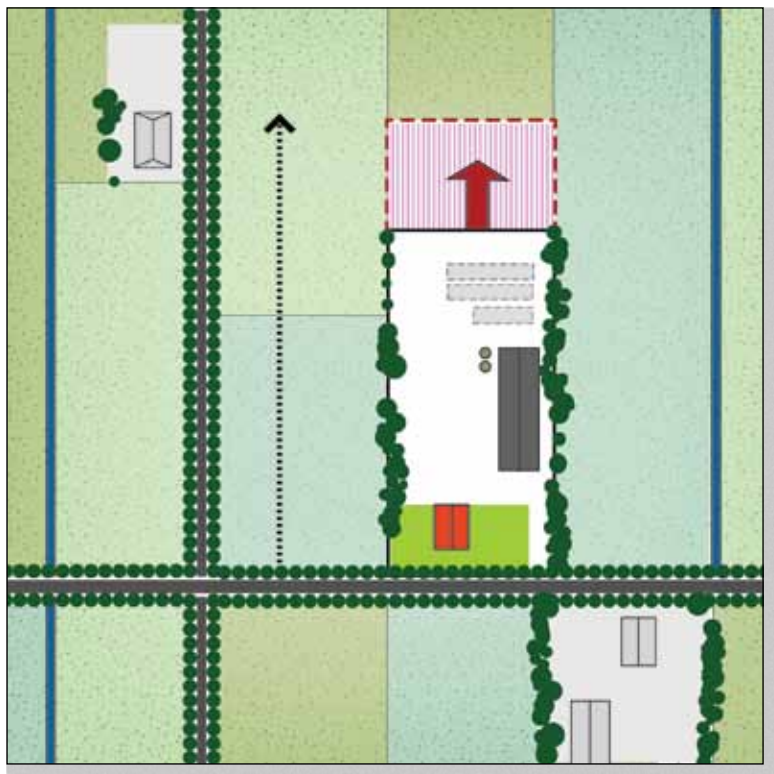
Een erfinrichtingsplan begint met het weergeven van de bestaande situatie. Dat is het vertrekpunt. Waar staat de huidige bebouwing, welke bebouwing wordt eventueel gesloopt, waar liggen de grenzen van het erf? Maar we kijken ook in de omgeving. Zijn er bijzonderheden in de directe omgeving van het erf? Nabije buren bijvoorbeeld of een mooi doorzicht.

Als gemeente vinden we dat waardevolle erfbeplanting gespaard moet blijven. Op de bestaande situatie kunt u (indicatief) deze erfbeplanting dan ook aangeven. Wat waardevol is, is niet op voorhand goed aan te geven. Over het algemeen vinden we volwassen boom-singels die passen in de streek (bijvoorbeeld met eik, els, abeel, liguster, meidoorn) waardevol. Ook een markante losse boom op het voorerf kan waardevol zijn.



- + Maak foto's van het bestaande erf en bekijk luchtfoto's
- + Teken de bestaande bebouwing en beplanting in
- + Geef aan waar de grenzen van het erf liggen
- + Geef aan welke beplanting waardevol is
- + Geef aan of er in de directe omgeving van uw erf bijzondere landschappelijke waarden zijn

Stap 1. Uitbreidingsrichting



De eerste stap waar we dan naar kijken is de richting waarin u uw erf wilt uitbreiden. Als gemeente vinden we dat de uitbreidingsrichting moet passen binnen de verkavelingsrichting. Het ontginningslandschap kenmerkt zich door een rationele, meest opstreckende verkaveling. Het ligt dan voor de hand om het erf aan de achterzijde uit te breiden. Daarbij geven we de volgende aanwijzingen mee:

- streef naar een compacte opzet van het erf;
- geef het nieuwe erf duidelijke rechte hoeken.

Op voorhand staan we niet positief tegenover het overschrijden van perceelsgrenzen, al weten we dat het soms onontkomelijk is. Een erf kan dan ook pas in de breedte worden uitgebreid als dat om bedrijfslogistische redenen noodzakelijk is.

We adviseren u de ruimte te nemen voor de inpassing van uw bouwplan. Dat biedt niet alleen voldoende kansen voor een goede inpassing met erfbeplanting, maar maakt het ook mogelijk om eventuele latere aanpassingen aan uw erf gemakkelijker te realiseren. Een krappe opzet kan de ontwikkeling van het erf in een latere fase juist op slot zetten. Ook is in die gevallen vaak de ruimte voor de aanplant van bomen en struiken beperkt.



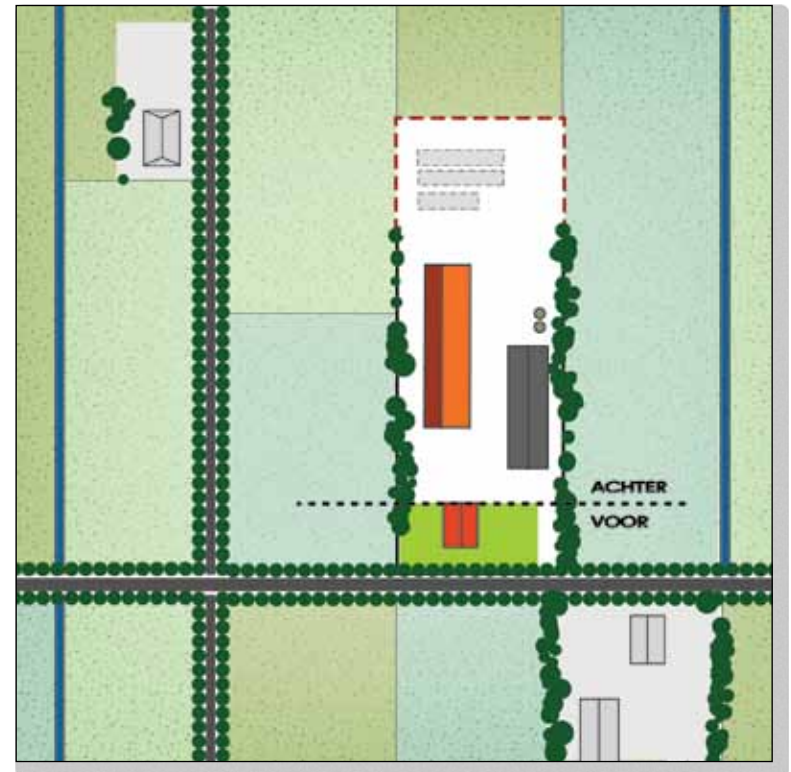
- + Geef aan welk deel de uitbreiding is van uw erf
- + Zet de maatvoeringen van het nieuwe erf op de schets

Stap 2. Inrichting erf

De volgende stap is het inpassen van de nieuwe gebouwen, bouwwerken of andere elementen op het erf. De belangrijkste leidraad die we hierbij hanteren is het al eerder genoemde onderscheid tussen een voorerf en een achtererf. Het voorerf is representatief. De boerderij is daar de blikvanger. We vinden dan ook dat stallen, schuren, paardenbakken en andere onderdelen die niets met het wonen van doen hebben, niet op het voorerf thuishoren, maar op het achtererf. Dat geldt ook voor het parkeren, als er bijvoorbeeld een bedrijfsfunctie of manege is gevestigd op het erf. De positionering van de nieuwe bebouwing moet de bestaande ordening van de bebouwing ondersteunen.

Voor zover dat mogelijk is, worden (kuilvoer)opslag, stalling en bijvoorbeeld (mest)silo's zoveel mogelijk achter op het erf geplaatst, achter de bebouwing. Voersilo's staan in ieder geval niet voor de stallen.

In sommige gevallen is sprake van een hoeksituatie. De weg loopt dan aan 2 zijden om het perceel heen. We vinden dat in die gevallen een redelijke afstand tussen de bebouwing en de weg moet worden aangehouden.



- + Teken de nieuwe bebouwing en bouwwerken in. Houd daarbij rekening met afstand tot de zijdelingse perceelsgrens in geval sprake is van een hoeksituatie.
- + Geef aan, indien van toepassing, waar opslag, stalling of parkeren plaatsvindt.

Stap 3. Inpassing erf



Een belangrijk onderdeel in het erfinrichtingsplan is de beplanting. Een mooi erf is goed ingepast in de omgeving. We hechten veel waarde aan een goede erfbeplanting. Zoals gezegd verwachten we als gemeente dat bijvoorbeeld voor het bouwen van een stal ook in nieuwe erfbeplanting wordt voorzien. In het ontginningslandenschap bestaat de erfbeplanting vaak uit boomsingels op de erfgronden. Soms staat er een boom los op het voorerf. Dit beeld zien we graag terug in uw erfinrichtingsplan. Neem ook sleufsilo's mee bij de inpassing, bijvoorbeeld door struiken of een lage aarden wal. De beplanting die u gebruikt moet streekeigen zijn en passen bij de bodemsoort (zie daarvoor de bijlage met beplantingstypen). De precieze wijze van beplanten verschilt per ontginningsstype. Hieronder staat dat uitgesplitst.

Hoogveenontginningen:

- zijdelingse perceelsgrenzen beplant met een boomsingel ter hoogte van het achtererf.

Laagveenontginningen:

- zijdelingse perceelsgrenzen beplant, waarbij de beplanting indien mogelijk, samenvalt met de perceelsrandbeplantingen (elzensingels).

Jonge veldontginningen:

- minimaal 50% van de erfgronden beplant met een boomsingel wordt beplant, waarvan in ieder geval 2 hoeken.



- + Teken in het schetsplan de nieuw toe te voegen erfbeplanting
- + Geef aan welk type erfbeplanting wordt gekozen (bijv. bomentij, houtsingel)
- + Geef een indicatie van de toe te passen soorten

Stap 4. Vormgeving bebouwing

Tot slot kan een goede vormgeving van de bebouwing en andere bouwwerken bijdragen aan een goed eindbeeld van een fraai erf. In de jonge veldontginningen is de bebouwing over het algemeen eenvoudig van vorm en opzet. Wij houden dan ook vast aan eenduidige bouwvolumes met natuurlijke en gebiedseigen kleuren en materialen. Dat mogen ook moderne materialen zijn, mits ze donkergekleurd zijn. Wat goed past zijn donkere rode tot bruine baksteen, donker houtwerk en eenvoudige donkergrijze dakpannen. Wat wij in ieder geval afkeuren zijn hoogglanzende geglazuurde dakpannen, veel wit (en andere lichte kleuren) en glimmende oppervlakken. Ook opvallend gekleurde en grote hekwerken rond paardenbakken en als erfafscherming vinden we niet passend.



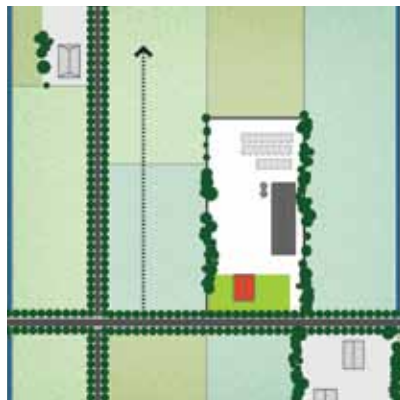
- + Voeg, indien aanwezig, de bouwtekeningen toe
- + Gebruik eventueel referentiebeelden om te laten zien welk eindbeeld u voor ogen heeft



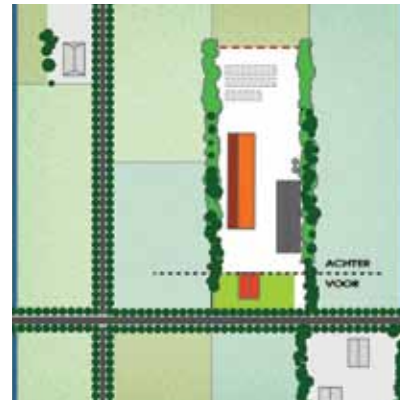
Voorbeelden inpassing (hoogveenontginningen)

Het stappenplan op de vorige pagina's laat de inpassing van een nieuwe stal zien in. De principes die daar worden gebruikt, gelden ook voor de inpassing van andere elementen op een erf, zoals een camping of paardenbak. De belangrijkste uitgangspunten blijven:

- een onderscheid in voor- en achtererf;
- het nieuwe erf vormgeven als één erf;
- de toepassing van beplanting op de zijdelingse erf grenzen.



[Bestaande situatie]



[Stal op achtererf]



[Paardenbak aan achterzijde erf]



[Kleinschalig kamperen aan achterzijde erf]



[Functieverandering naar bedrijf]

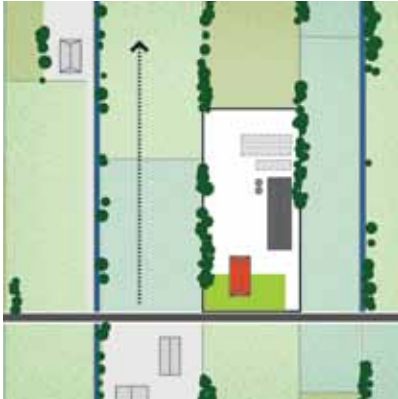


[Toepassing ruimte voor ruimte - splitsen van erf]

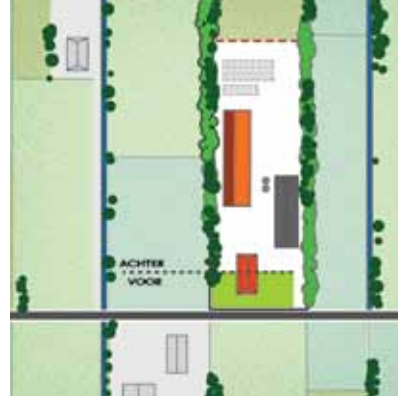


[Toepassing ruimte voor ruimte op bestaand erf]

Voorbeelden inpassing (laagveenontginningen)



[Bestaande situatie]



[Stal op achtererf]



[Paardenbak aan achterzijde erf]

Het stappenplan op de vorige pagina's laat de inpassing van een nieuwe stal zien. Daarbij zijn de hoogveenontginningen als voorbeeld gebruikt. Maar de principes die daar worden toegepast, zijn ook geschikt voor de laagveenontginningen. Bovendien kun je op deze manier ook andere elementen op een erf inpassen. Dat laten de voorbeelden op deze pagina zien. De uitgangspunten zijn:

- een onderscheid in voor- en achtererf;
- het nieuwe erf vormgeven als één erf;
- de toepassing van beplanting op de erfgrenzen.



[Kleinschalig kamperen aan achterzijde erf]



[Functieverandering naar bedrijf]



[Toepassing ruimte voor ruimte - splitsen erf]

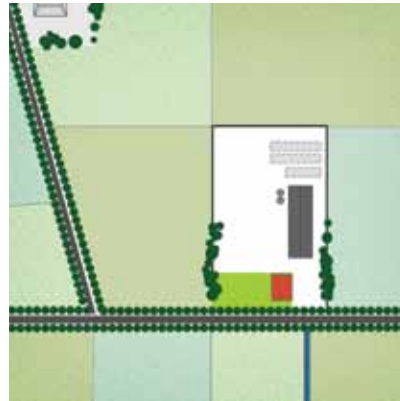


[Toepassing ruimte voor ruimte op bestaand erf]

Voorbeelden inpassing (jonge veldontginningen)

Het stappenplan op de vorige pagina's laat de inpassing van een nieuwe stal zien. Daarbij zijn de hoogveenontginningen als voorbeeld gebruikt. Maar de principes die daar worden toegepast, zijn ook geschikt voor de jonge veldontginningen. Bovendien kun je op deze manier ook andere elementen op een erf inpassen. Dat laten de voorbeelden op deze pagina zien. De uitgangspunten zijn:

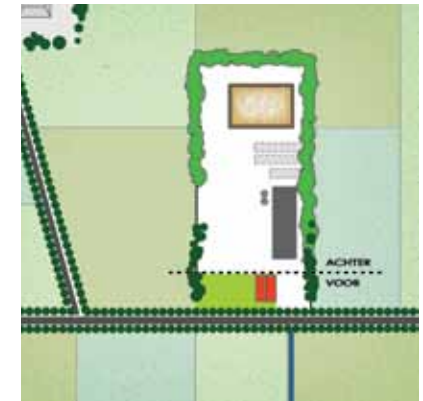
- een onderscheid in voor- en achtererf;
- het nieuwe erf vormgeven als één erf;
- de toepassing van beplanting op de erfgrenzen.



[Bestaande situatie]



[Inpassing stal]



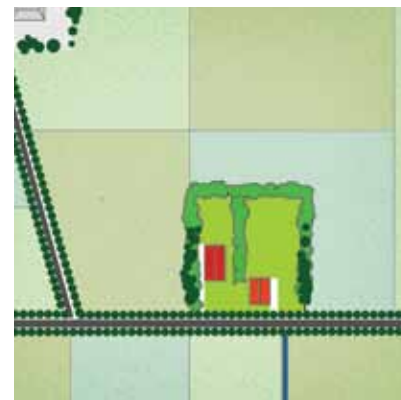
[Paardenbak aan achterzijde erf]



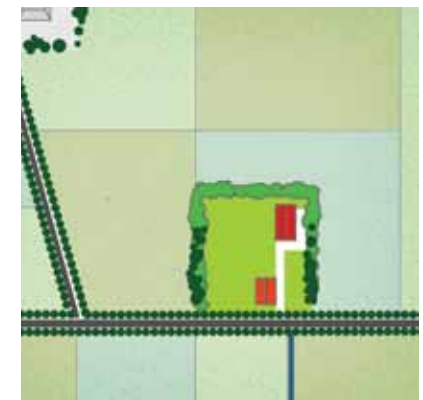
[Kleinschalig kamperen aan achterzijde erf]



[Functieverandering naar bedrijf]



[Toepassing ruimte voor ruimte - splitsen erf]



[Toepassing ruimte voor ruimte op bestaand erf]

Uitbreidingsrichting

- Probeer de uitbreiding te situeren binnen de bestaande perceelsgrenzen;
- Zorg dat u de ruimte neemt voor uw bouwplan. Past het bouwplan niet op het erf, kies dan voor een vergroting van het erf;
- Het nieuwe erf heeft een rechthoekige vorm.

Inrichting van het erf

- Maak onderscheid tussen een voorerf en een achtererf;
- Houd de opzet van het erf zo compact mogelijk;
- Laat de oorspronkelijke boerderij of de woning de blikvanger zijn. Kies zo mogelijk voor stallen en bijgebouwen een lagere nokhoogte dan de hoogte van de oorspronkelijke boerderij of de bedrijfswoning;
- Plaats nieuwe bebouwing zo mogelijk in dezelfde nokrichting als de richting van de verkaveling en de richting van de bestaande bebouwing;
- Nieuwe bebouwing, opslag of stalling komt op het achtererf, achter de achtergevel van de oorspronkelijke boerderij;
- Houd rekening met eventuele toekomstige ontwikkelingen op uw erf. Denk aan mogelijkheden om (in de toekomst) overbodige bebouwing te slopen.

Inpassing van het erf

- Behoud voor zover mogelijk de bestaande erfbeplanting, mits streekeigen en van voldoende kwaliteit;
- Nieuwe erfbeplanting in de vorm van boomsingels;
- Geef extra aandacht aan erfbeplanting aan de zijden van het erf die vanaf de openbare weg zichtbaar zijn;
- Pas ook sleufsilos in, bijvoorbeeld met struiken of een lage aarden wal;
- Op het voorerf passen solitaire bomen en een haag rond het erf;
- Voor sortimentskeuze zie de bijlage.

Vormgeving bebouwing

- Kies voor de bebouwing een eenvoudige vorm die past bij de functie (rechthoekige stal, silo's rond);
- Voor zover mogelijk, worden nieuwe gebouwen voorzien van een kap met een lage gootlijn;
- Neem kleuren en materialen die passen in het gebied en opgaan in hun omgeving (geen felle kleuren, geen grote witte en glimmende oppervlakken).





Bijlage

Bepantingslijst

Verklaring

landschapstype:	
geschikt	x
minder geschikt	o
niet geschikt	
vochtbehoefte:	
groot	+
matig	o
weinig	-

Bepantingslijst

Houtsingels met bomen en struiken

Nederlandse naam	Wetenschappelijke naam	Essenlandchap	Origineelslandchap	Hoofdhoutsoort	Struik	Vochtbehoefte	Opmerkingen
Berk, ruwe	<i>Betula pendula</i>	x	x	x		-	niet toepassen in beekdalen
Berk, zachte	<i>Betula pubescens</i>	x	x	x		+	niet toepassen in beekdalen
Braam	<i>Rubus</i>	x	x		x	-	
Eik, zomer	<i>Quercus robur</i>	x	x	x		-	
Es, gewone	<i>Fraxinus excelsior</i>	x	x	x		+	niet toepassen in beekdalen
Els, zwarte	<i>Alnus glutinosa</i>	x	x	x		+	niet toepassen in beekdalen
Gelderse roos	<i>Viburnum opulus</i>	o	x		x	o	
Hazelaar	<i>Corylus avellana</i>	x	x		x	+	
Hulst	<i>Ilex aquifolium</i>	x	x		x	+	
Kardinaalsmuts	<i>Euonymus europaeus</i>	o	o		x	o	geschikt voor beekdalen
Kers, zoete	<i>Prunus avium</i>	o	x		x	o	niet toepassen in beekdalen
Lijsterbes	<i>Sorbus aucuparia</i>	x	x		x	o	
Meidoorn, eenstijlige	<i>Crataegus monogyna</i>	x	x		x	+	
Populier, grauwe abeel	<i>Populus canescens</i>		x	x		+	
Roos, honds	<i>Rosa canina</i>	x	x		x	o	niet toepassen in beekdalen
Sleedoorn	<i>Prunus spinosa</i>	x	x		x	o	
Sporkehout/vuilboom	<i>Rhamnus frangula</i>	x	x		x	+	
Veldesdoorn	<i>Acer campestre</i>	x	o		x	-	
Vogelkers (inheems)	<i>Prunus padus</i>	x	x		x	+	
Vlier	<i>Sambucus nigra</i>	o	x		x	+	niet toepassen in beekdalen
Wilg, bos	<i>Salix caprea</i>	x	x		x	+	
Wilg, geoorde	<i>Salix aurita</i>		x		x	+	

Laanbomen en solitaire bomen

Nederlandse naam	Wetenschappelijke naam	Essenlandschap	Ontginningslandschap	Hoofdhoutsoort	Struik	Vochtbehoefte	Opmerkingen
Berk, ruwe	Betula pendula	x	x			-	
Beuk	Fagus sylvatica	x	x			o	goede laanboom
Eik, zomer	Quercus robur	x	x			-	goede laanboom
Es, gewone	Fraxinus excelsior		x			+	
Linde, grootbladige	Tilia platyphyllos	x	x			-	
Linde, kleinbladig	Tilia cordata	x	x			-	
Koningslinde	Tilia x europaea 'Koningslinde'	x	x			-	
Balsempopulier	Populus trichocarpa	x	x			o	
Zwarte noot	Juglans nigra	x	x			o	
Paardekastanje	Aesculus hippocastanum	o	x			+	ziektegevoelig
Walnoot, zwarte	Juglans nigra	x	x			o	
Hoogstam fruitbomen	appel, peer, kers en pruim	x	x			o	

Hagen

Beuk	Fagus sylvatica	x	o			o	
Hulst	Ilex aquifolium	x	x			+	
Liguster, wilde	Ligustrum vulgare	x	x			o	
Meidoorn, eenstijlige	Crataegus monogyna	x	x			+	
Haagbeuk	Carpinus betulus	o	o			-	
Veldesdoorn	Acer campestre	x	o			-	

Bijzondere bomen voorerf

Nederlandse naam	Wetenschappelijke naam	Essenlandschap	Ontginningslandschap	Hoofdhoutsoort	Struik	Vochtbehoefte	Opmerkingen
Beuk, rode	Fagus sylvatica 'Atropunicea'		x			o	
Es, goud	Fraxinus excelsior 'Allgold'		x			+	
Moerbei, zwarte	Morus nigra	x	x			-	
Linde, grootbladige	Tilia platyphyllos	x	x			-	

Heesters voorerf

Boerenjasmijn	Philadelphus species	x	x	x		o	
Hortensia	Hydrangea macrophylla cv's	x	x	x		+	
Krent	Amelanchier lamarckii	x	x	x		-	
Ribes, rode	Ribes sanguineum	x	x	x		o	
Sering	Syringa cv's	x	x	x		o	

Bessenstruiken moestuin

Aalbes	Ribes rubrum	x	x	x		o	
Kruisbes	Ribes uva-crispa	x	x	x		+	
Zwarte bes	Ribes nigrum	x	x	x		-	

COLOFON

Projectgroep

Gemeente De Wolden:
Jenny Nijzing
Ramon ter Stege
Susan Beute

Bügelhajema Adviseurs:
Mischa Teensma
Janneke Schurer

Vastgesteld:
29 november 2012

BügelHajema Adviseurs
Vaart NZ. 50
Postbus 274
9400 AG Assen
T 0592 31 62 06
E assen@bugelhajema.nl
I www.bugelhajema.nl

Bijlage 5 Parkeernormen

Parkeernormen De Ekelenberg tweede fase

Type woning	Parkeernorm
Sociale huurwoning	1,6
Geliberaliseerde woning voor middenhuur	2
Patiowoning	2
Twee-aaneen woning	2,2
Vrijstaande woning	2,3

