

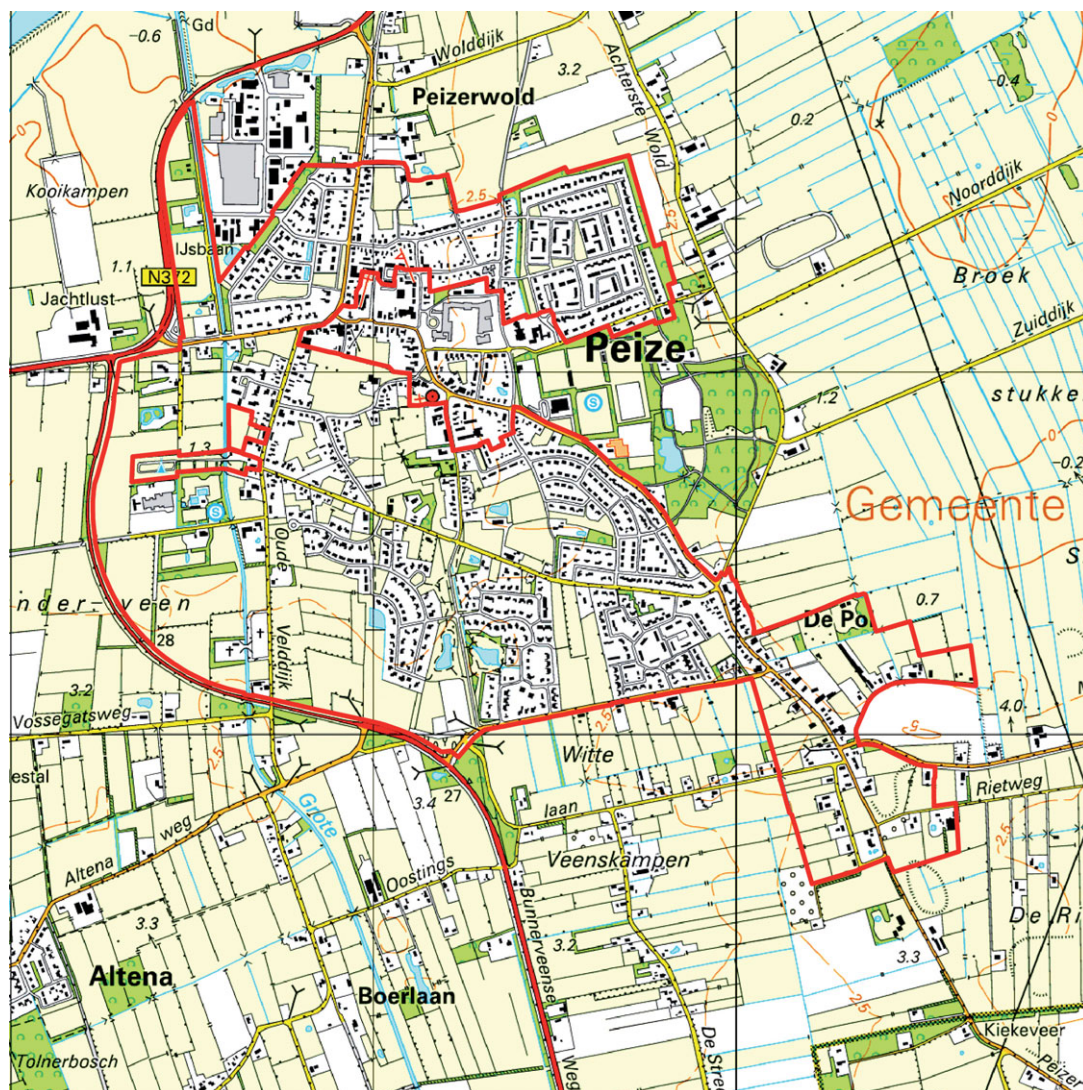
Beheersverordening Woonwijken Peize

Inhoudsopgave

Toelichting	5
Hoofdstuk 1 Inleiding	7
1.1 Aanleiding en doel	7
1.2 Begrenzing verordeningsgebied	7
1.3 Vigerende bestemmingsplannen	8
1.4 Keuze beheersverordening	8
1.5 Juridische status en procedure	10
Hoofdstuk 2 Beschrijving bestaande situatie	11
2.1 Inventarisatie	11
2.2 Bestaande functies	12
2.3 Bestaande ruimtelijke structuur	12
Hoofdstuk 3 Omgevinsaspecten	15
3.1 Water	15
3.2 Bodem	15
3.3 Geluid	15
3.4 Luchtkwaliteit	16
3.5 Geur	16
3.6 Externe veiligheid	16
3.7 Bedrijven en milieuzonering	20
3.8 Ecologie	20
3.9 Archeologie	20
3.10 Cultuurhistorie	22
Hoofdstuk 4 Juridische opzet	33
Bijlagen	37
Bijlage 1 Beschrijving rijksmonumenten en provinciale monumenten	38
Regels	53
Hoofdstuk 1 Inleidende regels	55
Artikel 1 Begrippen	55
Artikel 2 Wijze van meten	62
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	63
Artikel 3 Agrarisch	63
Artikel 4 Agrarisch met Waarden - 1	66
Artikel 5 Agrarisch met Waarden - 2	67
Artikel 6 Bedrijf - Nutsbedrijf	68
Artikel 7 Bos	69
Artikel 8 Cultuur en ontspanning	70
Artikel 9 Maatschappelijk	71
Artikel 10 Recreatie	72
Artikel 11 Verkeer	73
Artikel 12 Water	74
Artikel 13 Woongebied - 1	75
Artikel 14 Woongebied - 2	81

Artikel 15	Leiding - Gas	85
Artikel 16	Waarde - Archeologie	86
Artikel 17	Waarde - Culthistorie 1	89
Artikel 18	Waarde - Cultuurhistorie 2	90
Hoofdstuk 3	Algemene regels	91
Artikel 19	Anti-dubbeltelbepaling	91
Artikel 20	Algemene aanduidingsregels	92
Artikel 21	Algemene gebruiksregels	93
Artikel 22	Algemene afwijkingsregels	94
Artikel 23	Overige regels	95
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	97
Artikel 24	Overgangsrecht	97
Artikel 25	Slotregel	98
Bijlagen		99
Bijlage 1	Staat van bedrijven	100
Bijlage 2	Archeologische Beleidsadvieskaart Noordenveld	109
Bijlage 3	Archeologische beleidsadvieskaart uitsnede Peize	111
Bijlage 4	Toelichting op Archeologische beleidsadvieskaart uitsnede Peize	113
Vaststellingsbesluit		123

Toelichting



Gemeente Noordenveld, bron: Topografische Dienst

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Een bestemmingsplan dat op het tijdstip van de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening (1 juli 2008) ten minste vijf jaar oud is, moet vóór 1 juli 2013 worden geactualiseerd.

De gemeente Noordenveld wil aan dit vereiste kunnen voldoen, maar deze datum is praktisch niet haalbaar via een reguliere actualisatie van alle bestemmingsplannen die voor actualisatie in aanmerking komen. Om deze reden heeft de gemeente onderzocht of de in de Wet ruimtelijke ordening (hierna Wro) geïntroduceerde mogelijkheid voor een beheersverordening een geschikt instrument is voor de actualisatie van bestemmingsplannen.

Op basis van artikel 3.38 Wro kan de gemeente bepalen om, in plaats van een bestemmingsplan, een beheersverordening op te stellen waarmee op een snelle en effectieve wijze het bestaande gebruik en de bouwmogelijkheden vastgelegd kunnen worden en waarmee eveneens aan de actualisatieplicht van bestemmingsplannen (tien jaar) wordt voldaan.

Deze mogelijkheid is alleen geschikt voor gebieden waar geen ruimtelijke ontwikkelingen worden voorzien. Het bestemmingsplan Woonwijken Peize (vastgesteld d.d. 26 juni 2003, gedeeltelijk goedgekeurd door Gedeputeerde Staten d.d. 7 oktober 2003) voldoet aan dit vereiste en daarom is besloten voor dit gebied een beheersverordening op te stellen.

Bij nader inzien is ervoor gekozen om het verordeningsgebied uit te breiden met een aantal gebieden in de directe nabijheid van het plangebied Woonwijken Peize die tot afzonderlijke, niet actuele bestemmingsplannen behoren. Het betreft onder andere het opnemen van delen van het oude bestemmingsplan Buitengebieden gemeente Peize aan (met name) de westzijde van Peize en het bestemmingsplan Lange Streeken II. Ook voor deze gebieden geldt dat er geen ruimtelijke ontwikkelingen worden voorzien. Eveneens wordt in de reparatie van een onthouding van goedkeuring voorzien.

1.2 Begrenzing verordeningsgebied

Het verordeningsgebied is het gebied waarop de beheersverordening van toepassing is. Het verordeningsgebied van de beheersverordening Woonwijken Peize wordt gevormd door de kern Peize met uitzondering van het centrumgebied, het bedrijfsterrein en camping De Hoppenhof. Het bedrijfsterrein en het centrumgebied van Peize zijn buiten het verordeningsgebied gehouden, omdat deze gebieden, in tegenstelling tot de woonwijken, meer ruimtelijke dynamiek hebben. Camping De Hoppenhof maakt deel uit van een bestemmingsplan dat wordt opgesteld voor alle campings in de gemeente Noordenveld. Het perceel Oude Velddijk 26 maakt ook geen deel uit van het verordeningsgebied vanwege een actuele ontwikkeling.

Globaal wordt de westelijke grens van het gebied bepaald door de Bunneveenseweg/N372, de noordelijke grens door de Ripperdaweg/Noordse-pad/Oosterweg/Oosterzoom, de oostelijke grens door Oosterzoom/Here-weg/De Pol en de zuidelijke grens door Achteromweg/Haarweg.

1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Momenteel zijn voor het verordeningengebied de volgende bestemmingsplannen van kracht:

- Bestemmingsplan Woonwijken Peize, vastgesteld d.d. 26 juni 2003, gedeeltelijk goedgekeurd d.d. 7 oktober 2003;
- Bestemmingsplan buitengebieden, vastgesteld d.d. 2 oktober 1979, gedeeltelijk goedgekeurd d.d. 16 november 1980;
- Bestemmingsplan De Lange Streeken, vastgesteld d.d. 17 december 1996, goedgekeurd d.d. 16 juni 1997;
- Uitwerkingsplan De Lange Streeken fase II, vastgesteld d.d. 11 augustus 2009, goedgekeurd d.d. 29 september 2009;
- Bestemmingsplan Rondweg en bedrijventerrein nr. 33.00.08 gemeente Peize, vastgesteld d.d. 23 februari 1993, goedgekeurd d.d. 12 oktober 1993;
- Bestemmingsplan Gedeeltelijke herziening Rondweg en Bedrijventerreinen Peize, nr. 185.01.02.0, gemeente Peize, vastgesteld d.d. 26 september 1995, goedgekeurd d.d. 26 maart 1996;
- Bestemmingsplan kern Peize, no. 33.01.02, gemeente Peize, vastgesteld d.d. 3 augustus 1982, goedgekeurd d.d. 22 november 1983;
- Bestemmingsplan Peize hoek Roderweg/Oude Velddijk, gemeente Noordenveld, vastgesteld d.d. 26 augustus 2004, goedgekeurd d.d. 3 november 2004.

Op basis van vorenstaande opsomming kan worden geconcludeerd dat voor het grootste deel van het verordeningengebied - het bestemmingsplan Woonwijken Peize -actualisatie in 2013 noodzakelijk is. Voor een deel van de bestemmingsplannen is de termijn van tien jaar nu al overschreden. In het kader van de Wet ruimtelijke ordening is het verplicht om deze bestemmingsplannen te actualiseren, dan wel het planologisch regime in een beheersverordening vast te leggen.

1.4 Keuze beheersverordening

Gemeenten hebben sinds de introductie van de Wet ruimtelijke ordening (hierna Wro) in beginsel de keuze tussen het vaststellen van een bestemmingsplan of een beheersverordening. De keuze voor een beheersverordening is afhankelijk van het karakter van het verordeningengebied. De beheersverordening is namelijk geïntroduceerd voor gebieden waar geen ruimtelijke ontwikkeling wordt voorzien (artikel 3.38 Wro).

De Wro geeft een belangrijk criterium voor de keuze van het instrument beheersverordening. Op het moment dat er binnen de looptijd van de nieuwe planologische regeling (tien jaar) nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen zijn voorzien in het planologisch te regelen gebied, kan er geen gebruik worden gemaakt van de beheersverordening. In deze gevallen is het bestemmingsplan het geschikte instrument.

Ruimtelijke ontwikkelingen zijn te herleiden uit de ontwikkelingen binnen een gebied in de afgelopen jaren, maar ook uit een (gemeentelijke) structuurvisie en overig vastgesteld beleid (gemeentelijk, provinciaal of Rijk). Bovendien kunnen ruimtelijke ontwikkelingen voortvloeien uit aanpalende wet- en regelgeving, waaronder die van de omgevingsaspecten.

In de voorliggende situatie is gekozen voor een beheersverordening omdat het om een weinig dynamisch gebied gaat waar zich, met uitzondering van het uitbreidingsplannen De Lange Streeken en hoek Roderweg/Oude Velddijk, in de afgelopen planperiode nauwelijks nieuwe ontwikkelingen hebben voorgedaan. Het betreft bestaande woongebieden (de schil rond het centrumgebied van Peize), het al genoemde nieuwe woongebied De Lange Streeken en het overgangsgebied naar het buitengebied. Ook zijn er incidenteel vrijstellingen verleend, zoals voor het saunacomplex aan de Smeerveensedijk.

Omdat het gebied bijna geheel is bebouwd, is er geen sprake meer van ontwikkelingsruimte. Ook beleidsmatig (gemeente/provincie) worden geen planologische veranderingen voorzien. Tot slot nopen ook nieuwe wet- en regelgeving, bijvoorbeeld op het gebied van externe veiligheid, niet tot aanpassing van de huidige bestemmingen. Voor het verordeningengebied worden dan ook geen nieuwe ontwikkelingen voorzien in de komende tien jaar.

Het centrumgebied van Peize en het bedrijfsterrein zijn bewust buiten het verordeningengebied gelaten omdat in deze gebieden meer verschillende functies voorkomen waarvan ook meer dynamiek is te verwachten. Camping De Hoppenhof is buiten het verordeningengebied gelaten omdat voor de recreatieterreinen in de gemeente één nieuw bestemmingsplan wordt opgesteld. Verder is er één perceel aan de Oude Velddijk 26 buiten het verordeningengebied gelaten omdat voor deze locatie concrete plannen bestaan voor een nieuwe ontwikkeling.

Bij een beheersverordening moet het bestaande gebruik worden geregeld. De vraag rijst dan wat bestaand gebruik is. In de Handreiking Beheersverordening van de Vereniging Nederlandse gemeenten (VNG) is onder meer aangegeven dat het begrip 'bestaand' op twee manieren kan worden gedefinieerd. Gebruik in 'enge zin' is het gebruik dat feitelijk bestaand is op het moment van het vaststellen van de beheersverordening. Dit geldt zowel voor het gebruik van gronden als van de aanwezige bouwwerken. Gebruik in 'ruime zin' gaat uit van het vigerende bestemmingsplan en van verleende omgevingsvergunningen voor planologisch afwijken.

De VNG adviseert bij een keuze voor een beheersverordening uit te gaan van de definitie 'gebruik in ruime zin'. Daarbij wordt als basis het vigerend bestemmingsplan gekozen.

In de beheersverordening wordt vervolgens de bestaande, in overeenstemming met het bestemmingsplan zijnde, bebouwing vastgelegd, met wel kleine - ruimtelijk en functioneel - ondergeschikte uitbreidingsmogelijkheden (bij recht en bij afwijking).

De gemeente Noordenveld gaat bij de keuze voor de beheersverordening uit van de definitie 'gebruik in ruime zin'.

Voor gebieden waar weinig tot geen planologische ontwikkeling plaatsvindt, kan ook een conserverend bestemmingsplan worden opgesteld. Vergeleken met een conserverend bestemmingsplan biedt een beheersverordening echter enkele voordelen, zowel financieel als procedureel. Vanwege het kostenvoordeel en de kortere procedure is gekozen voor het opstellen van een beheersverordening.

1.5 Juridische status en procedure

De beheersverordening is - zoals het woord al zegt - een verordening, die wetgeving in materiële zin is, die wordt opgesteld door de gemeenteraad. De bevoegdheid hiertoe wordt gegeven in artikel 3.38, eerste lid Wro.

Het Besluit ruimtelijke ordening (hierna Bro) schrijft in artikel 1.2.3 voor dat de beheersverordening langs elektronische weg wordt vastgelegd en vastgesteld. Tevens moet er een volledige verbeelding op papier zijn, zij het dat de elektronische versie juridisch gezien beslissend is. Ten behoeve van de digitalisering bepaalt artikel 1.2.1, tweede lid Bro ook dat een beheersverordening digitaal beschikbaar moet worden gesteld en volledig, toegankelijk en begrijpelijk moet worden verbeeld.

In de Wro is geen bijzondere voorbereidingsprocedure voor de beheersverordening opgenomen. De procedure tot vaststelling van een beheersverordening is hierdoor eenvoudiger en korter dan de vaststelling van een bestemmingsplan.

Het vaststellen van een beheersverordening is een besluit tot vaststelling van algemeen verbindende voorschriften. Op een dergelijk besluit is hoofdstuk 3 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) van toepassing.

Wat betreft de voorbereidingsprocedure van een beheersverordening heeft de gemeente Noordenveld in de gemeentelijke inspraakverordening geen verplichting tot inspraak opgenomen. Ten aanzien van de voorliggende beheersverordening heeft de gemeente besloten om geen inspraak toe te passen.

Hoofdstuk 2 Beschrijving bestaande situatie

2.1 Inventarisatie

Voor het opstellen van deze beheersverordening zijn de vigerende bestemmingsplannen, zoals genoemd in paragraaf 1.3, als basis genomen. Voor het grootste deel van het verordeningengebied zal deze overeenkomen met de huidige feitelijke situatie. Er kunnen echter na het vaststellen van het bestemmingsplan wijzigingen in de planologische of feitelijke situatie zijn opgetreden. Om een compleet beeld te hebben van de huidige situatie in het verordeningengebied is daarom een goede inventarisatie nodig.

Inventariseren kan op verschillende manieren gebeuren, vaak is het een combinatie van een veldinventarisatie en een GIS-inventarisatie. Bij deze beheersverordening is gebruikgemaakt van een GIS-inventarisatie.

Om de bestaande situatie goed inzichtelijk te krijgen, is de volgende werkwijze gehanteerd.

Er is een GIS-projectkaart gemaakt met daarop de begrenzing van het verordeningengebied.

Hieraan zijn toegevoegd:

- luchtfoto en GBKN;
- bestemmingen en aanduidingen vigerende plannen;
- BAG-gegevens;
- milieuvergunningen/meldingen;
- vrijstellingen/ontheffingen/herzieningen;
- cultuurhistorische en archeologische waarden.

Vervolgens zijn de gegevens geanalyseerd, waarbij is nagegaan of de feitelijke situatie overeenkomt met het planologisch regime. Hierbij is een aantal tegenstrijdigheden geconstateerd. Deze tegenstrijdigheden komen wat betreft de functies met name voor in het deel van het verordeningengebied dat deel uitmaakt van het vigerende bestemmingsplan Buitengebieden Peize. Daar ligt een aantal als agrarische bedrijven bestemde percelen. De agrarische bedrijfsvoering is inmiddels beëindigd en deze percelen hebben in de beheersverordening daarom de bestemming Woongebied - 1 gekregen. Ook de bouwvlakken van deze percelen zijn aangepast aan de feitelijke situatie en aan het nadien vastgestelde planologisch regime.

Wat betreft de overige bedrijvigheid zijn de bedrijven uit het vigerende bestemmingen opnieuw als zodanig aangeduid, aangevuld met de bedrijven met een milieuvergunning/melding volgens de inventarisatielijst van de gemeente.

Verder is er een aantal bouwvlakoverschrijdingen vastgesteld. Voor deze bouwvlakoverschrijdingen is de vigerende planologische situatie aangehouden, Aanpassing heeft plaatsgevonden voor die percelen waarvoor vrijstelling/ontheffing is verleend.

Ook zijn de vigerende bestemmingsplannen inhoudelijk nader bezien op gebruiks- en bouw mogelijkheden en beschreven. Op basis van de ruimtelijke en functionele situatie, alsmede het planologisch regime is de bestaande situatie vastgelegd in de voorliggende beheersverordening.

2.2 Bestaande functies

Het verordeningengebied kent in zijn huidige verschijningsvorm overwegend een woonfunctie. De meer specifieke functies komen met name voor in de overgangszone naar het buitengebied. In het verordeningengebied komen de volgende functies voor:

Functie	Verschijningsvorm
Agrarisch	Grondgebonden agrarische bedrijven, kwekerijen en agrarische cultuurgronden
Bedrijven	
Cultuur en Ontspanning	Sauna
Detailhandel	
Horeca	
Maatschappelijk	Begraafplaats
Nutsvoorzieningen	Gasdrukmeet- en regelstation
Recreatie	IJsbaan, zwembad
Wonen	
Zakelijke dienstverlening	
Verkeer	Wegen met een functie voor doorgaand verkeer
Water	Watergangen met een belangrijke functie in de waterhuishouding
Groenvoorzieningen	

2.3 Bestaande ruimtelijke structuur

Het verordeningengebied omvat grofweg acht woongebieden rondom het centrum van Peize. Het betreft de woonwijken rondom De Westerd, De Es, Kortland, De Vennen, Kymmellslaan, Zuurtsche Kampen en De Lange Streeken. Ze hebben allemaal hun eigen karakter. De wijken zijn ingepast binnen de oorspronkelijke wegenstructuur. Daarnaast bevindt zich in een aantal wijken nog van oudsher bestaande bebouwing.

Peize kenmerkt zich door een grote mate van openheid. Veel van deze open plekken vallen binnen het verordeningengebied.

De noordoostzijde van de kern van Peize is een woongebied met een redelijke dichtheid. In deze wijk staan voornamelijk vrijstaande en dubbele woningen. Een deel van deze wijk betreft de voormalige locatie van de zuivelfabriek, waar nu appartementen staan.

De Westerd is een redelijk ruim opgezette wijk. In dit gebied staan overwegend vrijstaande woningen op ruime kavels in een vrij strak patroon.

De Es is een wijk die gerealiseerd is op de oude es. Deze wijk heeft een redelijk grote dichtheid. Er staan voornamelijk rijenwoningen. Het is de enige woonwijk in Peize die de

invulling op een dergelijke schaal kent. Aan de rand van de wijk staat een aantal vrijstaande woningen en aan de noordoostkant is de wijk afgeschermd met een groenstrook.

Het Kortland is een wijk die is gebouwd om het huis 'Kortland'. Dit komt duidelijk naar voren in het gebogen wegenpatroon. In de wijk staan vrijstaande en dubbele woningen.

De Vennen is een kleine woonwijk met overwegend rijenwoningen. Deze woningen zijn georiënteerd op een pleintje. De wijk wordt via dit plein ontsloten. Er is geen sprake van een doorgaande weg.

Kymmellslaan, Zuurtsche Kampen en Lange Streeken zijn woonwijken die aan de zuidkant van de Zuurseweg zijn gerealiseerd. Hier heeft de omslag van de uitbreiding van Peize richting het zuiden plaatsgevonden. De Zuurseweg heeft tot aan de realisatie van deze wijken als oorspronkelijke dorpsrand gefunctioneerd.

Kymmellslaan is een woonwijk met aan de randen overwegend vrijstaande of dubbele woningbouw. In het midden van de wijk staan rijenwoningen. Het wegenpatroon is kleinschalig en bochtig. De wijk wordt ontsloten op de Zuurseweg en de Achteromweg.

Zuurtsche Kampen is een ruim opgezette wijk langs een slingerend wegenpatroon. Aan de oostkant van deze wijk staan rijenwoningen en dubbele woningen, maar er is overwegend sprake van vrijstaande woonbebouwing. De wijk is gesitueerd rondom een groen, parkachtig gebied. De ontsluiting van de wijk is op de Hogeweg en de Achteromweg.

De Lange Streeken is een strak gebogen opgezette wijk en is voor een deel nog in aanbouw. De wijk oogt een beetje formeel en is ruim ingericht. In de wijk staan overwegend vrijstaande en dubbele woningen. De wijk wordt ontsloten op de Zuurseweg en de Hogeweg. Lange Streeken fase II wordt momenteel gerealiseerd en zal worden ontsloten op de Oude Velddijk.

Het westelijke deel van het verordeningengebied wordt gevormd door een gebied dat tot het vigerende bestemmingsplan Buitengebieden gemeente Peize behoort en dat wordt begrensd door de rondweg (Bunnerveenseweg), de Schipdijk en de Oude Velddijk. In dit gebied is de woonbebouwing verspreid aanwezig, het vormt een overgangsg gebied naar het buitengebied met functies als een ijsbaan, een zwembad een saunacomplex, een begraafplaats en een gasdrukmeet- en regelstation.

Hoofdstuk 3 Omgevingsaspecten

Op basis van de sectorale wetgeving en de algemene onderzoeksverplichting van artikel 3.2 Awb moet in het kader van de besluitvorming binnen de ruimtelijke ordening onderzoek worden gedaan naar de relevante omgevingsaspecten. Het betreft hierbij aspecten zoals water, geluid, externe veiligheid, ecologie, archeologie en cultuurhistorie. Het kan immers voorkomen dat als gevolg van de omgevingsaspecten in de vigerende bestemmingsplannen opgenomen ontwikkelingen niet meer kunnen plaatsvinden of dat een bestaande situatie niet meer als zodanig kan worden geregeld. Dit zou kunnen betekenen dat er geen gebruik kan worden gemaakt van de beheersverordening, omdat het bestaande gebruik moet veranderen en dit dan te beschouwen is als een ruimtelijke ontwikkeling.

In het navolgende wordt daarom ingegaan op deze omgevingsaspecten.

3.1 Water

In deze beheersverordening wordt de bestaande situatie vastgelegd. De waterhuishoudkundige situatie is niet aan verandering onderhevig.

Bij eventuele vernieuwing of herinrichting van de openbare ruimte wordt rekening gehouden met het geldende beleid. Ook bij wijziging van de afwatering, dan wel vernieuwing van de riolering wordt hiermee rekening gehouden.

De watergangen met een belangrijke functie voor de waterhuishouding zijn specifiek als Water bestemd.

3.2 Bodem

In het kader van het aspect bodem moet rekening gehouden worden met de milieukwaliteitseisen uit de Wet milieubeheer. Dit betreft onder meer de bodemkwaliteit ter plaatse van het verordeningengebied. Uitgangspunt hierbij is dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde bestemming en de daarin toegestane gebruiksvormen.

In deze beheersverordening wordt uitsluitend de bestaande situatie qua gebruik en bouwen vastgelegd. Binnen het gebied zijn geen veranderingen, dan wel nieuwe ontwikkelingen voorzien. Verkennend bodemonderzoek is dan ook niet aan de orde.

3.3 Geluid

Wat betreft geluid zijn de regels uit de Wet geluidhinder van toepassing. Daarbij wordt onderscheid gemaakt in wegverkeerslawaaï, railverkeerslawaaï en industrielawaaï.

In het verordeningengebied en in de directe omgeving zijn geen railverbindingen aanwezig.

Ten aanzien van wegverkeerslawaaï kan worden gesteld dat er in het verordeningengebied een aantal zoneplichtige wegen aanwezig zijn. Deze beheersverordening biedt echter geen mogelijkheden voor het realiseren van nieuwe geluidsgevoelige objecten. Uitsluitend de bestaande situatie wordt vastgelegd en geregeld. Derhalve is een akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaaï niet aan de orde.

In het verordeningengebied en in de directe omgeving is geen bedrijf of bedrijventerrein gelegen dat gezoneerd is in het kader van de Wet geluidhinder. Er is dus geen vastgestelde geluidzone over het gebied gelegen. Akoestisch onderzoek naar industrielawaaï is voor deze beheersverordening eveneens niet aan de orde.

3.4 Luchtkwaliteit

Er zijn geen (nieuwe) verkeersaantrekkende functies binnen het verordeningengebied voorzien. Ook zijn er geen verkeerskundige wijzigingen voorzien die gevolgen hebben voor de luchtkwaliteit. Door het vastleggen van de bestaande situatie blijft het aandeel verkeer ongewijzigd. Derhalve is onderzoek naar luchtkwaliteit voor deze beheersverordening niet aan de orde.

3.5 Geur

In het verordeningengebied en in de directe omgeving zijn geen intensieve veehouderijbedrijven gelegen. Wel zijn in het gebied enkele grondgebonden agrarische bedrijven aanwezig (melkveehouderij). Volgens de Wet geurhinder en veehouderij moeten er bepaalde afstanden worden aangehouden tussen een melkveehouderij en een woning.

Omdat er geen nieuwe ontwikkelingen worden voorzien, is een onderzoek naar geurhinder voor deze beheersverordening niet aan de orde.

3.6 Externe veiligheid

Op basis van de risicokaart is geconstateerd dat er risicovolle objecten in het verordeningengebied of in de directe omgeving aanwezig zijn die in het kader van de externe veiligheid nader moeten worden geanalyseerd. In het navolgende wordt hierop ingegaan.

Inrichtingen

Wet- en regelgeving

Op 27 oktober 2004 is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) in werking getreden en op 13 februari 2009 een gewijzigde versie van dit besluit.

Het Bevi richt zich primair op inrichtingen als bedoeld in de Wet milieubeheer. Deze inrichtingen brengen risico's met zich mee voor de in de omgeving gelegen risicogevoelige objecten. Het besluit onderscheidt twee categorieën risicogevoelige objecten, namelijk kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten (Bevi artikel 1, lid 1, sub b en l). Dit onderscheid is gebaseerd op maatschappelijke opvattingen over de groepen mensen die in het bijzonder moeten worden beschermd en op gegevens als het aantal personen en de verblijfstijd van groepen mensen.

Het besluit geeft waarden voor het risico dat toelaatbaar wordt geacht voor deze objecten. Hierbij worden twee vormen van risico onderscheiden.

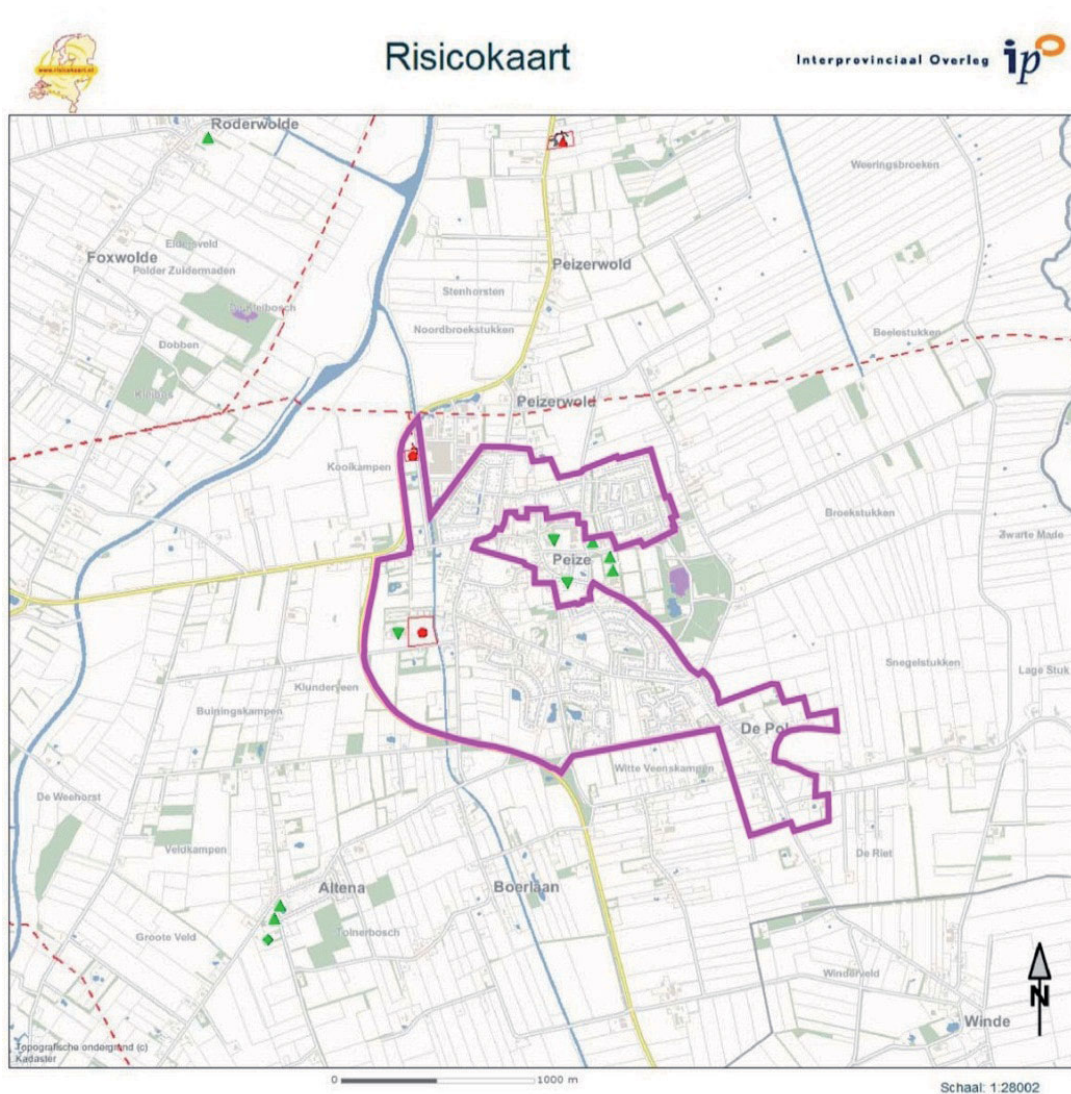
Allereerst het plaatsgebonden risico. Het plaatsgebonden risico is een maat voor het overlijdensrisico op een bepaalde plaats waarbij het niet van belang is of op die plaats daadwerkelijk een persoon aanwezig is. In het besluit is het plaatsgebonden risico gedefinieerd als de kans per jaar dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op een bepaalde plaats in de omgeving van een inrichting zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongevoerd voorval met een gevaarlijke stof.

Ten tweede kent het besluit het zogenaamde groepsrisico. Hierbij gaat het om de kans per jaar dat een groep mensen in minimaal een bepaalde omvang slachtoffer wordt van een

ongeval. In het besluit wordt dit gedefinieerd als de (cumulatieve) kansen dat ten minste 10, 100 of 1.000 personen overlijden als direct gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van de inrichting en van één ongeval in die inrichting, waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken. Het groepsrisico moet worden bepaald binnen het invloedsgebied van de inrichting. Voor het groepsrisico gelden, anders dan voor het plaatsgebonden risico, geen grenswaarden, maar slechts oriënterende waarden. Het gaat om een maatschappelijke verantwoordingsplicht aan de hand van het risico, beschreven in het Bevi (artikel 12 en 13) en in de 'Handreiking Verantwoordingsplicht Groepsrisico'.

Onderzoek

Om te bepalen welke risicobronnen een invloed hebben op het verordeningengebied, is de risicokaart van de provincie Drenthe geraadpleegd. De navolgende afbeelding betreft een uitsnede van deze kaart.



Afbeelding 1. Uitsnede risicokaart provincie Drenthe

Voor het verordeningsgebied zijn vanuit het oogpunt van externe veiligheid van belang:

- zwembad Zomerbad Peize, Smeerveensedijk 2 Peize;
- Gasontvangstation Peize N025, Schipdijk 7 te Peize;
- tankstation Peizerwold, Groningerweg 58.

Zwembad Zomerbad Peize heeft een opslag van chloorbleekloog met een inhoud van 1.800 liter. Deze inrichting valt niet onder de werking van het Bevi. Inrichtingen met chloorbleekloog en andere chemicaliën dienen te voldoen aan de eisen uit het Activiteitenbesluit milieubeheer. Vanwege de afwezigheid van de plaatsgebonden risicocontour en een invloedsgebied (groepsrisico) treden geen belemmeringen op voor de omgeving en daarmee voor het verordeningsgebied.

In het verordeningsgebied aan de Schipdijk ligt een gasontvangstation. Deze inrichting valt niet onder de werking van het Bevi, maar eveneens onder de werking van het Activiteitenbesluit. In verband met de bovengrondse ligging van het gasvoerende deel van het station kent deze inrichting een risicoafstand van 15 m (PR 10^{-6}) waarmee bij toekomstige ontwikkelingen rekening moet worden gehouden. Het groepsrisico is niet aanwezig.

Ten noorden van het verordeningsgebied ligt het tankstation Peizerwold aan de Groningerweg. Deze inrichting valt onder de werking van het Bevi. In verband met de aanwezigheid van een lpg-vulpunt kent deze inrichting een risicoafstand van 25 m (PR 10^{-6}). Het tankstation ligt op ongeveer 1.200 m van het verordeningsgebied en legt daarmee geen belemmeringen op het gebied.

Transport gevaarlijke stoffen

Wet- en regelgeving

Zoals bij inrichtingen het Bevi voorwaarden stelt aan de omgang met externe veiligheid, zo zijn bij vervoer van gevaarlijke stoffen deze voorwaarden opgenomen in de circulaire 'Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen' (cRNVGS).

De cRNVGS is een uitwerking van de nota Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen en bepaalt dat ruimtelijke plannen moeten worden getoetst aan de norm voor het plaatsgebonden risico en de oriëntatiewaarde van het groepsrisico.

Naar verwachting wordt de circulaire in 2012 vervangen door het Besluit transportroutes externe veiligheid (Btev), met als uitvloeisel het zogeheten Basisnet voor de beoordeling van de risico's vanwege transport van gevaarlijke stoffen.

Onderzoek

De dichtstbijzijnde wegen waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt, zijn de rijksweg A7 (Groningen-Heerenveen) en A28 (Assen-Groningen) en liggen op respectievelijk 5 en 6 km van het verordeningsgebied.

De dichtstbijzijnde van belang zijnde spoorweg ligt op ongeveer 8 km van het verordeningsgebied verwijderd (Assen-Groningen).

Gezien de afstand van deze wegen tot het verordeningsgebied zijn er geen belemmeringen voor het gebied. Overige wegen waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt, waaronder waterwegen, zijn niet aanwezig in de nabijheid van het verordeningsgebied.

Buisleidingen

Wet- en regelgeving

Met betrekking tot externe veiligheid rond afstanden tot aardgas-transportleidingen geldt vanaf 1 januari 2011 het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de bijbehorende regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb).

Het Bevb regelt de taken en verantwoordelijkheden van de leidingexploitant en de gemeenten. De belangrijkste eisen aan bestemmingsplannen zijn:

- een ruimtelijke reservering voor plaatsgebonden risico, een verantwoording van groepsrisico;
- een ruimtelijke reservering voor belemmeringenstrook met omgevingsvergunningstelsel;
- en de Bevb voorwaarden binnen vijf jaar verwerken in bestemmingsplannen.

Naast de nieuwe wetgeving ten aanzien van afstanden is het Ministerie van Infrastructuur en Milieu eveneens bezig met het opstellen van de Structuurvisie buisleidingen. Deze bevat een langetermijnvisie op het buisleidingtransport van gevaarlijke stoffen (gas, olie, chemicaliën en CO₂), zoals de reservering van ruimte voor toekomstige buisleidingen. Het ministerie heeft een (concept)visiekaart ontwikkeld met de hoofdverbindingen die van nationaal belang zijn.

Onderzoek

In het noordelijk deel van het verordeningsgebied ligt een buisleiding. Daarnaast liggen ten westen van het gebied een tweetal buisleidingen.

Buiten het verordeningsgebied, aan de westzijde, ligt op ongeveer 2 km afstand een aardgastransportleiding van de NAM. Het betreft de leiding 000136-004, met een diameter van 8 inch en een maximale werkdruk van 100 bar.

De leiding heeft geen plaatsgebonden risicocontour (10^{-6}) die buiten de belemmeringenstrook valt (5 m aan weerszijden van de leiding en ligt daarmee niet in het verordeningsgebied). De 1%-letaliteitsgrens ligt op 135 m, waarmee deze niet over het verordeningsgebied valt.

Buiten het verordeningsgebied, aan de noordzijde, ligt op ongeveer 200 m afstand een aardgastransportleiding van Gasunie. Het betreft de leiding N-507-33-KR-006, met een diameter van 4,2 inch en een maximale werkdruk van 40 bar.

De leiding heeft geen plaatsgebonden risicocontour (10^{-6}) die buiten de belemmeringenstrook valt (5 m aan weerszijden van de leiding en ligt daarmee niet in het verordeningsgebied). De 1%-letaliteitsgrens ligt op ongeveer 45 m, waarmee deze niet over het verordeningsgebied valt.

In het verordeningengebied, aan de noordzijde, ligt een aardgastransportleiding van Gasunie. Het betreft de leiding N-507-42, met een diameter van 4,2 inch en een maximale werkdruk van 40 bar.

De leiding heeft geen plaatsgebonden risicocontour (10^{-6}) die buiten de belemmeringsstrook valt (5 m aan weerszijden van de leiding en ligt daarmee niet in het verordeningengebied). De 1%-letaliteitsgrens ligt op ongeveer 45 m, waarmee deze over het verordeningengebied valt.

Op grond van het Bevb betekent dit dat het groepsrisico moet worden verantwoord. Echter, gelet op de conserverende aard van deze beheersverordening en het feit dat binnen het invloedsgebied geen ontwikkelingen worden mogelijk gemaakt, kan dit achterwege blijven. Bij nieuwe ontwikkelingen dient invulling te worden gegeven aan de wettelijke verantwoordingsplicht.

Er is reeds kort ingegaan op de nieuwe Structuurvisie buisleidingen. Hierin staan te reserveren stroken ten behoeve van toekomstige buisleidingen weergegeven.

In en in de nabijheid van het verordeningengebied zijn geen nieuwe buisleidingen voorzien, zoals bedoeld in deze structuurvisie. Alleen voor de bestaande (gas)leidingen is in de verbeelding een leidingenstrook opgenomen.

3.7 Bedrijven en milieuzonering

Binnen het verordeningengebied is verspreid enige bedrijvigheid aanwezig. Dit betreft vooral kleinschalige bedrijvigheid die op basis van de VNG brochure 'bedrijven en milieuzonering' kan worden aangemerkt als categorie 1 en 2 met een grootste indicatieve afstand van respectievelijk 10 m en 30 m.

Verder zijn er drie bedrijven aanwezig van milieucategorie 3.1 waarvoor een grootste indicatieve afstand van 50 m moet worden aangehouden, te weten een loonbedrijf aan de Smeerveensedijk 1a, een schadeherstelinrichting aan de Rietweg 4 en een autosloopbedrijf aan De Pol 35.

Gezien de aard en omvang van deze activiteiten zijn er geen belemmeringen voor de nabijgelegen woningen en de woningen vormen ook geen beperking voor aanwezige functies.

3.8 Ecologie

Omdat de beheersverordening geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt, is een ecologische inventarisatie van de natuurwaarden in het verordeningengebied niet nodig.

3.9 Archeologie

De gemeente Noordenveld heeft een archeologische beleidsadvieskaart in voorbereiding (zie ook afbeelding 4).

Uit deze kaart blijkt dat voor het verordeningengebied de volgende archeologische waarden van belang zijn.

Tabel 1. Overzicht van de vindplaatsen en terreinen in het verordeningengebied

Vindplaatsen/terreinen	Advies	Dubbelbestemming
AMK-terrein (historische kern, hoge archeologische waarde)	- Behoud in situ, indien niet mogelijk opgraven; - Onderzoek bij ingrepen groter dan 100 m ²	Waarde - Archeologie
Buffer 50 m rond AMK-terrein	- Verkennend/karterend bodemonderzoek; - Geen oppervlaktevrijstelling	Waarde - Archeologie
Horster Esch (hoge verwachting Essen)	- Verkennend en karterend proefsleuvenonderzoek - Geen oppervlaktevrijstelling	Waarde - Archeologie
Hoge verwachting plaggendecken	- Verkennend en karterend proefsleuvenonderzoek - Geen oppervlaktevrijstelling	Waarde - Archeologie
Middelhoge of hoge verwachtingswaarde	Verkennend/karterend booronderzoek bij ingreper groter dan 1.000 m ²	Waarde - Archeologie

In het navolgende wordt ingegaan op het advies dat wordt gegeven voor deze terreinen.

AMK-terrein

De gronden die onderdeel uitmaken van de oude bewoningskern van Peize, komen voor op de Archeologische Monumentenkaart (AMK) en hebben een hoge archeologische waarde. Bij dit terrein dient te worden gestreefd naar behoud in situ. Rondom het AMK-terrein ligt een bufferzone van 50 m. Bij ingrepen in deze zone dient contact te worden opgenomen met de gemeente.

Voor de historische kern Peize geldt een vrijstelling van archeologisch onderzoek voor een gebied kleiner dan 100 m². Deze vrijstelling geldt niet voor de bufferzone.

Horster Esch

Dit betreft een historische es die is gelegen aan de oostkant van Peize. Voor dit gebied geldt een hoge verwachtingswaarde. Een archeologisch onderzoek in de vorm van een verkennend en karterend proefsleuvenonderzoek is verplicht, tenzij de bodemingreep niet dieper reikt dan 30 cm beneden maaiveld in terrein waar een bouwvoor aanwezig is. Voor de aanleg van drainage op de es is, in tegenstelling tot andere verwachtingsgebieden, archeologisch onderzoek en een omgevingsvergunning (aanlegvergunning) verplicht. Daarbij dient ook de waterhuishoudkundige noodzaak te worden aangetoond.

Er geldt geen oppervlaktevrijstelling voor bodemingrepen dieper dan 30 cm beneden maaiveld.

De Horster Esch is tevens aangewezen als een gebied van Provinciaal Belang Archeologie. Dit betekent dat de provincie Drenthe bij ingrepen in het terrein in een zo vroeg mogelijk stadium van de planvorming door de gemeente dient te worden betrokken.

Plaggendekken

In een groot deel van het verordeningengebied komen plaggendekken voor. Deze zijn aangelegd op bodemtypen die in de ijzertijd, Romeinse tijd en mogelijk ook de vroege middeleeuwen in gebruik waren als akkerland. De plaggendekken vormen een beschermende laag die de in de oorspronkelijke ondergrond aanwezige waarden afdekt. Deze gronden hebben daarom een hoge verwachtingswaarde. Een archeologisch onderzoek in de vorm van een verkennend en karterend proefsleuvenonderzoek is voor deze gronden verplicht, tenzij de bodemingreep niet dieper reikt dan 30 cm beneden maaiveld in terrein waar een bouwvoor aanwezig is. De aanleg van drainage voor agrarisch gebruik is vrijgesteld van archeologisch onderzoek en omgevingsvergunning(aanlegvergunning). Er geldt daarentegen geen oppervlaktevrijstelling voor overige bodemingrepen dieper dan 30 cm beneden maaiveld.

Overige gronden met een middelhoge of hoge verwachtingswaarde

Bij de overige gronden met een middelhoge of hoge verwachtingswaarde moet verkennend en zo nodig karterend booronderzoek plaatsvinden als de bodemingreep groter is dan 1.000 m² en dieper dan 30 cm beneden maaiveld.

Het woongebied Lange Streken II is al archeologisch onderzocht. Daarbij is gebleken dat er geen archeologische waarden aanwezig zijn. Dit terrein is op de archeologische beleidsadvieskaart aangegeven als 'archeologisch onderzocht terrein'.

Convenant LTO

Op 15 december 2011 is door Gedeputeerde Staten van Drenthe, Land en Tuinbouw Organisatie Noord, afdeling Drenthe en de colleges van burgemeester en wethouders van Drentse gemeenten een Convenant archeologisch erfgoed in landbouwkundig gebruik overeengekomen. Hierbij is afgesproken dat voor de agrarische bestemmingen alleen een vergunningplicht/onderzoeksplicht geldt voor grondbewerkingen dieper dan 30 cm beneden het maaiveld.

3.10 Cultuurhistorie

Sinds 1 januari 2012 is het verplicht in ruimtelijke plannen een beschrijving op te nemen over de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden rekening is gehouden.

Cultureel erfgoed bestaat uit archeologische, historisch (steden)bouwkundige en historisch-geografische aspecten. Een complete inventarisatie van cultureel erfgoed bevat daarom een beschrijving van deze drie waarden (voor zover aanwezig in een gebied).

- Archeologische waarden zijn bijzondere zichtbare en onzichtbare resten van vroegere culturen op het land, in de bodem en onder water.
- Historisch-geografische waarden verwijzen naar de ontstaanswijze en bijzondere plekken van onze cultuurlandschappen, zoals polders, kavelstructuren, terpen en wegen.
- Bij historische (steden)bouwkundige waarden gaat het om gebouwde elementen met bijzondere betekenis, zoals molens, bruggen, kastelen of hele dorpen en binnensteden.

Historische geografie

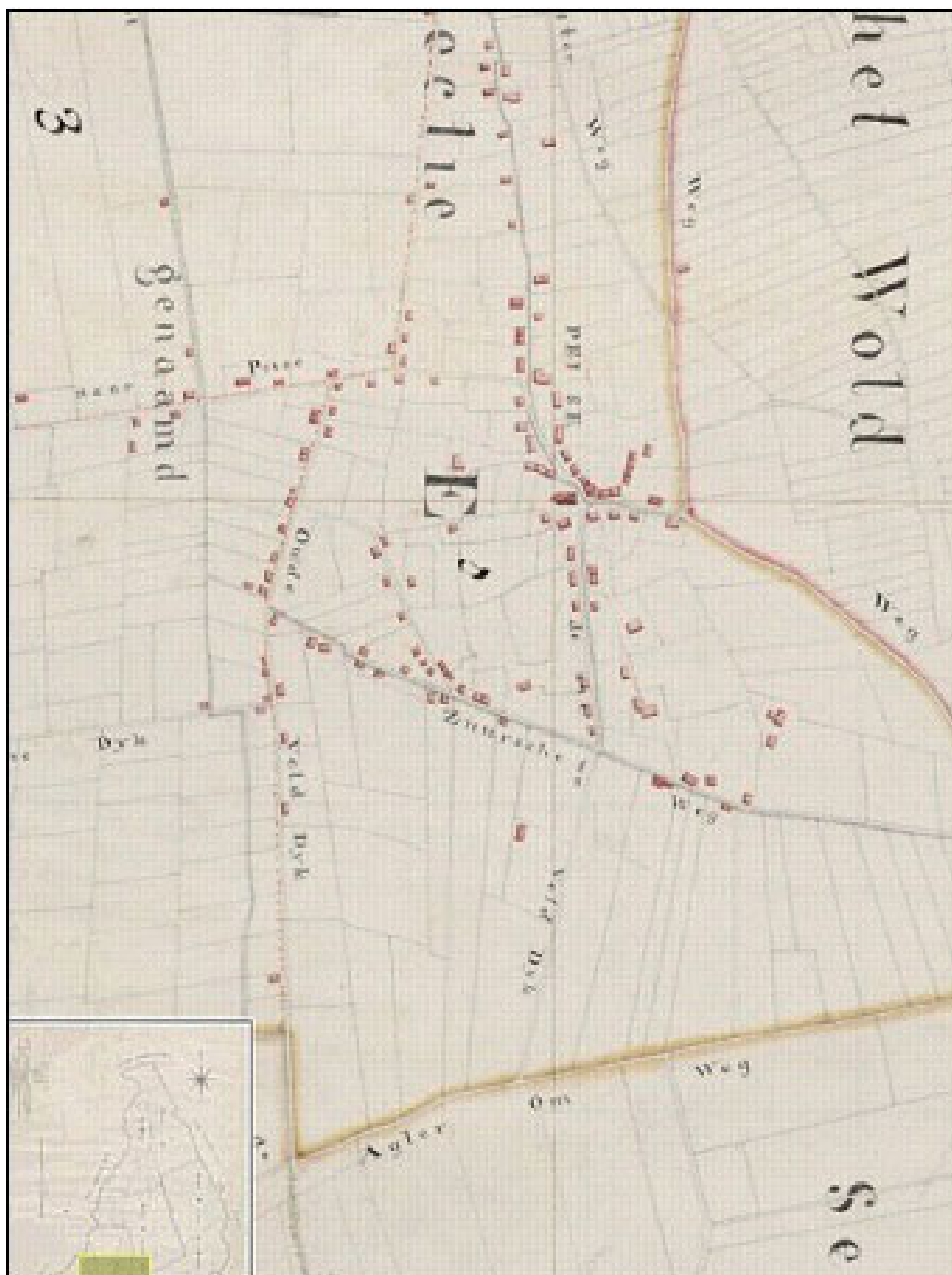
Ontwikkeling van de historisch-ruimtelijke structuur van Peize

Peize was van oorsprong een groep agrarische gebouwen gelegen tussen de es, het beekdal van het Peizerdiep en de bos- en heidevelden.

De brink, die was gelegen op de plaats waar de huidige Brinkweg uitkomt op de Hoofdstraat, is nog te herkennen aan de driehoekige vorm. Door de aanwezigheid van een aantal voormalige boerderijen, de beplanting en de kerk is deze locatie nog herkenbaar. De brink valt buiten het verordeningsgebied. De Brinkweg valt wel grotendeels binnen het verordeningsgebied.

Vanaf deze brink liepen er wegen en/of paden naar het beekdal, de es en de heidevelden en de bossen.

De wegen die in zuidelijke richting het dorp verbonden met de bossen en met de heidevelden waren de huidige Oude Velddijk en de Kerkstraat en het verlengde daarvan. De weg in de richting Roden (Roderweg) liep oorspronkelijk dood in de madelanden langs het Peizerdiep, evenals de weg richting Groningen (Groningerweg).



Afbeelding 2. Kadastraal verzamelplan van Peize 1811-1832

Op de historische kaart van rond 1850 van Peize is in het dorp op één plek de kleinschalige verkaveling onderbroken door een grotere kavel in het gebied tussen het Burchtlaantje en de Brinkweg. In deze omgeving heeft het Huis te Peize gestaan. De open plek heeft een bijzondere historische betekenis. Deze locatie is ook opgenomen op de gemeentelijke archeologische beleidskaart (concept).

Daarnaast is op deze kaart nog een bijzondere locatie te ontdekken. Het betreft de locatie Kortland. Op deze plaats staat nu een pand dat tevens een karakteristieke betekenis heeft voor Peize, namelijk de pastorie van de Hervormde Kerk. Van oorsprong lag de pastorie

buiten het dorp, omdat het gebouw aanvankelijk ook als boerderij in gebruik was. De oprijlaan met een dubbele rij eiken is vermeldenswaardig.

De pastorie is van cultuurhistorisch belang als bijzondere uitdrukking van een geestelijke ontwikkeling met als bijzonderheid de oorspronkelijke dubbelfunctie van pastorie en boerderij.

De open plekken ten westen van dit pand, de oprijlaan en het bosje achter het pand zijn nog aanwezig en vanuit cultuurhistorisch oogpunt is het van belang dat deze karakteristieken als zodanig worden behouden.



Afbeelding 3. Oprijlaan pastorie Kortland

Het oorspronkelijke karakter van het esdorp Peize is nog gedeeltelijk gehandhaafd gebleven. De visuele relatie van de brink en de daarop aansluitende wegen met het agrarische gebied aan de westzijde van de kerk is behouden gebleven. Hierdoor is de oorspronkelijke open relatie van het dorpscentrum met het omliggende gebied ten dele nog aanwezig, met name langs de Kerkstraat en de Brinkweg. Daarnaast komt verspreid over het dorpsgebied nog een aantal karakteristieke, oorspronkelijke agrarische bedrijfsgebouwen voor. Enkele van deze gebouwen zijn zodanig kenmerkend, dat zij als beschermd monument zijn aangewezen.

Duidelijk is dat Peize een bijzondere ruimtelijke structuur heeft. In het verordeninggebied wordt de bebouwing afgewisseld met open plekken. Deze open plekken en de wegenstructuur geven de bijzondere karakteristiek van Peize weer.

De Hereweg die overgaat in De Pol en de Vrieserstraat was vroeger een van de belangrijke routes van Peize, evenals de Groningerweg, de Roderweg en de Esweg. In het verordeningsgebied hebben deze wegen een rol gespeeld bij de realisering van de woongebieden. De woonwijken zijn binnen de bestaande wegenstructuur ingepast.

Het historisch gegroeide wegenpatroon dient zoveel mogelijk te worden geborgd. Ook de van oudsher aanwezige open ruimten, restanten van de ontstaansgeschiedenis van het dorp, dienen gehandhaafd te blijven en de beleving van deze ruimten zal zo mogelijk moeten worden versterkt.

Op navolgende (concept) archeologische beleidsadvieskaart van de gemeente Noordenveld zijn de cultuurhistorische elementen (zoals wegen) in Peize opgenomen.

Historische paden, wegen en waterlopen

De Schipsloot/Grote Matsloot was reeds in 1811 een belangrijke waterloop voor de omgeving van Peize. Het is een gegraven waterloop voor de strijd tegen het binnenwater.

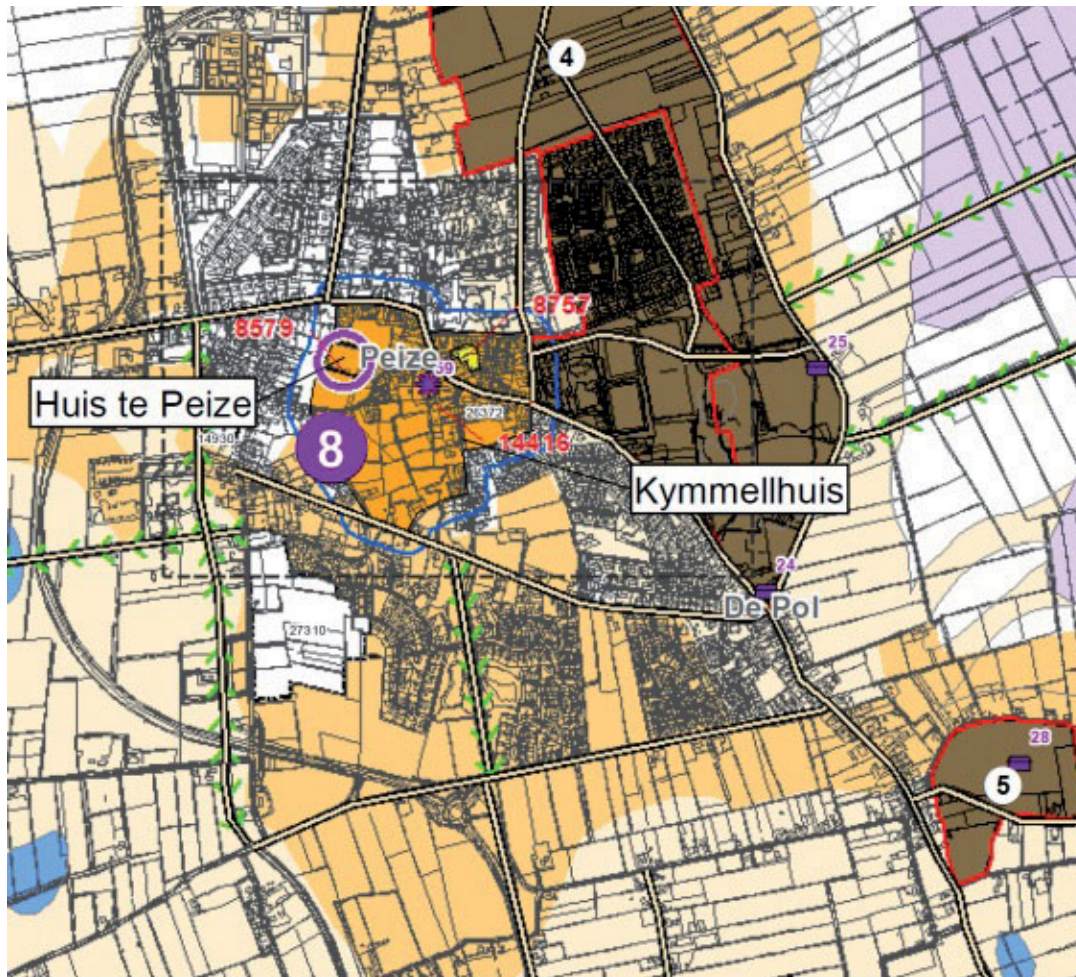
De waterloop is op de visiekaart en kernkwaliteitenkaart van de Omgevingsvisie Drenthe opgenomen. Van daaruit zal een bestemming moeten worden toegepast die de beek en het beekdal beschermt. De waterloop is in deze beheersverordening daarom bestemd als Water, met de dubbelbestemming Waarde - Cultuurhistorie. De agrarische percelen die direct grenzen aan de Schipsloot/Grote Masloot hebben de bestemming Agrarisch met Waarden - 1 gekregen.

De Oude Velddijk is in de totale lengte van verordeningsgebied cultuurhistorisch waardevol. Dit komt overeen met het bestemmingsplan Buitengebied Peize. Daarnaast zijn tevens de Brinkweg en de Kerkstraat cultuurhistorisch waardevol. Beide wegen waren voor het esdorp Peize in het verleden belangrijke routes richting de agrarische percelen.

Verder zijn alle op de archeologische beleidskaart aangegeven wegen/paden, zoals aangegeven in de legenda onder Vindplaatsen Historisch kaartmateriaal, voorzien van de dubbelbestemming Waarde - Cultuurhistorie 1.

Zandpaden binnen het verordeningsgebied zijn cultuurhistorisch waardevol. Ze zijn typerend voor de streek en behoudenswaardig voor de karakteristieke uitstraling van Peize. De zandpaden hebben in voorliggende beheersverordening de dubbelbestemming Waarde - Cultuurhistorie 1.

De agrarische gebieden in het oude buitengebied van Peize zijn bestemd voor agrarisch gebied, tevens landschappelijk waardevol (dubbelbestemming Agrarisch met Waarden - 1).



Afbeelding 4. Detailkaart concept archeologische beleidsadvieskaart Noordenveld

Voormalige spoorlijn

Aanmerkelijk belangrijker dan de ontwikkelingen die zich in deze periode in het wegensysteem voltrokken, was de komst van de NTM-lijn (Nederlandsche Tramweg Mij.) Groningen-Drachten via Peize-Roden-Leek in 1913. Deze lijn had in Peize tegenover de zuivelfabriek een halte en rangeerterrein, waar goederen werden geladen en gelost en reizigers op- en afstapten. Dat de lijn in tegenstelling tot de meeste andere tramlijnen in Drenthe de jaren dertig niet ten onderging in de concurrentieslag met het sterk in opkomst zijnde gemotoriseerde wegverkeer, was onder andere te danken aan het feit dat enkele belangrijke industrieën in Peize, Roden, Leek en Drachten er gebruik van maakten. Na beëindiging van de exploitatie door de NTM was dit voor de NV Nederlandse Spoorwegen aanleiding om de exploitatie van de als Drachtster tram bekendstaande goederentrein over te nemen. Het goederenvervoer vond plaats tot 1985. Daarna is de lijn buiten gebruik gesteld en vervolgens in 1988 volledig opgebroken.

Parallel aan de Roderweg en Groningerweg heeft in het verleden de spoorlijn gelopen. De spoorlijn liep ten zuiden van de Roderweg. Waar de Roderweg overgaat in de Groningerweg, ging de spoorlijn ten westen van de Groningerweg lopen. Het tracé van de spoorlijn is op de meeste plekken langs de Roderweg en Groningerweg nog als zodanig te herkennen. Het tracé heeft in de beheersverordening de bestemming Waarde - Cultuurhistorie 2 gekregen.



Afbeelding 5. Zichtbaarheid voormalig spoorlijn tracé langs de Groningerweg

Agrarische cultuurgronden

De open agrarische ruimten met name tussen de Zuurseweg en de Schoolstraat, alsook die tussen de Kerkstraat, Brinkweg en Oude Velddijk zijn structuurbepalende elementen, waardoor het karakter van het historische esdorp deels behouden is gebleven. Een gedeelte van deze gronden vormen karakteristieke elementen door hun ligging te midden van de dorpsbebouwing.

Identiteitsdragers Peize:

- afwisseling van bebouwing en open weilandjes;
- hopteelt (cultuurhistorie);
- landschapsstructuur als basis voor dorp.

Door kleine weilandjes en andere open ruimtes krijgt het dorp een losse structuur. Vanuit de cultuurhistorie heeft deze structuur grote waarde voor de opbouw en herkenbaarheid van het dorp Peize. Het is van groot belang deze open ruimten (met functie als bijvoorbeeld schapenweide) te behouden.

Om de cultuurhistorische waarde van deze agrarische gebieden te beschermen, hebben deze gebieden de bestemming Agrarisch met Waarden - 2 gekregen.

In Peize worden routes begeleid door hagen of laanbomen. Dit zijn belangrijke structuurdragers en dienen behouden te worden. Naast een sterke structurerende werking fungeren de lanen ook als verbindingen met het landschap. Door soort en ouderdom ademen zij een landelijke sfeer uit.

In verband met de landschappelijke waarde van de aanwezige houtsingels (beplante erfafscheidingen) zal de bestemming mede gericht moeten zijn op het behoud hiervan. Door de houtsingels te behouden, blijft ook het historische verkavelingspatroon van de agrarische percelen intact. De houtsingels worden op de verbeelding als zodanig aangeduid.

Historische (steden)bouwkundige waarden

Tijdens de vroege middeleeuwen ontstond het eerste esdorp Peize. De grote ouderdom van deze nederzetting laat zich onder meer afleiden uit het feit dat de Bisschop van Utrecht er al in de twaalfde eeuw een adellijke woning aan zijn broer schonk. Later zou uit dit goed met aanzienlijke bezittingen het Huis ter Peize (begin negentiende eeuw gesloopt) voortkomen.

Op korte afstand ten zuidoosten van Peize ontstond waarschijnlijk eveneens in de middeleeuwen de bewoning van wat op de kaart van 1850 wordt aangeduid als Peizerhorst; een esgehucht waartoe ook Middenen Achterhorst behoorden. Hoewel reeds vroeg ontgonnen, bleef het gebied ten Noorden van de esnederzettingen lange tijd vrijwel geheel vrij van bewoning.

In dit madelandschap beperkte de occupatie zich tot na 1850 volledig tot het in de middeleeuwen vanuit Peize bevolkte wegdorp Peizerwold. Bij Peizerhorst ontwikkelde zich in de laatste helft van de vorige en het begin van deze eeuw de nieuwe nederzetting De Pol, terwijl in het ten westen hiervan gelegen heide- en veenontginningsgebied achtereen volgens Boerelaan en Altena ontstonden.

Opvallend in de nederzettingsgeschiedenis van Peize is het feit dat de gemeente rond het

midden van de vorige eeuw reeds een aanzienlijke hoeveelheid verspreide bebouwing telde. Naast de bewoning van Midden- en Achterhorst, die gezien de geringe omvang in 1850 als verspreid kon worden aangemerkt, werden destijds diverse verspreid gelegen boerderijtjes aangetroffen in het jongere ontginningslandschap van Klunderveen en omstreken en aan de rand van de Peizeresch (Achterstewold, Brusselseweg, Esweg). Bovendien werd plaatselijk nog een enkele verspreide vestiging aangetroffen, zoals bij Kijkeveer, het Moleneind en de Steenhorstdijk.

Van het toch al geringe aantal nederzettingen dat de gemeente telde, kon in 1850 alleen Peize als volwaardig dorp worden beschouwd. Wel had het destijds voor een kerk- en hoofddorp een opvallend open structuur en een ruime plattegrond. De overwegend uit boerderijen bestaande bebouwing bevond zich langs tal van wegen: Brinkweg, Groningerweg (vroeger Westerweg), Hoofdstraat, Kerkstraat, Molenweg, Oude Velddijk, Raadhuisstraat, Roderweg (vroeger Moleneinde) en de Zuurscheweg.

Tussen 1850 en 1940 was er in de oude kern weliswaar sprake van verdichting van de bestaande bebouwing, doch de meest opvallende uitbreidingen voltrokken zich in deze periode aan de rand van het dorp. Hier was sprake van het in sterke mate uitvloeien van bebouwing langs verharde en onverharde wegen. Gevolg was dat een echt centrum in 1940 in Peize niet aanwezig was.

In noordelijke richting vond in de jaren 1850-1940 een aanzienlijke uitbreiding van de bebouwing plaats langs de Groningerweg en dan vooral aan de oostzijde daarvan. Op het tussen de Hoofdstraat en de Hoppekampweg gelegen gedeelte van deze weg ontwikkelde zich in deze periode een straatwand met naast enkele boerderijen niet-agrarische bebouwing in de vorm van woningen en een zuivelfabriek. Ten noorden van de Hoppekampweg, waarlangs in de loop van deze eeuw eveneens meerdere woningen werden gebouwd, was de bebouwingsdichtheid lager. De sterk wisselende afstand van de boerderijen tot de weg zorgde hier bovendien nog voor extra openheid. In het zuiden was de uitbreiding ruimtelijk gezien minstens zo omvangrijk als ten noorden van de oude dorpskern. Onder meer diende zich hier in zuidelijke richting langs de Oude Velddijk een ver opstreckende lintbebouwing aan, terwijl de bebouwing langs de Zuurseweg in oostelijke richting tot vlakbij De Pol (zie het navolgende) uitbreidde. In westelijke richting bleef de uitbreiding van Peize beperkt tot enige nieuwbouw aan de Roderweg.

Ondanks het feit dat er in de loop van de periode 1850-1940 in toenemende mate niet-agrarische bebouwing in de vorm van woningen, bedrijven, winkels en andere voorzieningen verrees, bleef het karakter van Peize toch in belangrijke mate agrarisch. Vooral aan de rand van de oude dorpskern bleven boerderijen het dorpsbeeld in sterke mate domineren.

Tussen 1850 en 1940 maakte het noordelijk deel van Peizerhorst de sterkste uitbreiding door.

Hier vormde zich aan weerszijden van de weg Peize-Vries een vrij dicht bebouwingslint, met als gevolg dat dit deel van Peizerhorst in 1940 een nieuwe nederzetting met de naam De Pol was ontstaan. Ook vond er hier uitbreiding plaats langs de Norlingerweg en aan het begin van de Zuurseweg. Naast boerderijen werden er bij De Pol onder meer woningen, een armenhuis en een school gebouwd.

Naast de uitbreiding van de in meer of mindere mate geconcentreerde bebouwing, was er gedurende de periode 1850-1940 tevens sprake van een sterke toename van de verspreide bewoning in het buitengebied. Zo werd in het ten zuiden van de Roderweg gelegen jongere ontginningslandschap rond 1940 een uitgebreide boerderijenbebouwing aangetroffen aan de wegen: Hooghaar, Laagbroek, Oude Paardendijk, Scharenhulsedijk, Smeerveensedijk, Vossegatsweg. Tevens vond er zowel aan de rand (Achterwold, Brusselseweg, Esweg) als op de es van Peize (Esweg) een aanzienlijke uitbreiding van de verspreid gelegen bebouwing plaats. Het noordelijk deel van de gemeente bleef, een enkele boerderij aan de Groningerstraat daargelaten, geheel vrij van verspreide bebouwing.

In het verordeningengebied komt een aantal rijksmonumenten en provinciale monumenten voor, alsmede een aantal karakteristieke panden op grond van het Monumenten Inventarisatie Project (MIP-objecten) en vigerende bestemmingsplannen

Een omschrijving van de rijksmonumenten en de provinciale monumenten is opgenomen als bijlage bij de toelichting.

De rijksmonumenten en de provinciale monumenten zijn op de verbeelding aangeduid als 'speciale bouwaanduiding - monument'. De MIP-objecten zijn aangeduid als 'karakteristiek'. Ook de overige in de vigerende bestemmingsplannen als 'karakteristiek' aangeduide panden zijn weer als zodanig op de verbeelding opgenomen.

Molenbiotoop Peize

Het gebied dat rechtstreeks de windvang van de molen beïnvloedt, vormt een belangrijk onderdeel van de molenbiotoop. De molenbiotoop reikt echter veel verder dan dat. Hij omvat ook de cultuurhistorische interactie tussen de molen en de omgeving. De bijzondere ligging van een molen, markant, goed bereikbaar, maar soms ver van de bebouwde kom, is een prachtig aanknopingspunt om over de rol van die molen in het landschap na te denken.

Sommige ontwikkelingen vormen voor de molenbiotoop in enge zin geen directe bedreiging. Toch zorgen ze soms voor een aantasting van het landschap waarvan de molen onderdeel uitmaakt. Het is van belang ook in dergelijke situaties de molenbelangen scherp in het oog te houden. Hoe kunnen ontwikkelingen in het landschap worden ingepast zonder dat de historische waarde van het landschap wordt aangetast? Als onderdeel van een veel groter cultuurhistorisch complex kan een molen van grote waarde zijn.

De molen van Peize staat niet binnen het verordeningengebied, maar de bijbehorende molenbiotoop maakt hiervan wel onderdeel uit. De molenbiotoop is aangeduid met de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - molenbiotoop'. Het doel van deze aanduiding is bescherming van de functie van de molen als werktuig en bescherming van de landschappelijke waarde van de molen.

Hoofdstuk 4 Juridische opzet

De Wro geeft niet aan uit welke elementen een beheersverordening is opgebouwd, c.q. waaruit deze bestaat. De Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2008 geeft aan dat de beheersverordening wordt vormgegeven, ingericht en beschikbaar gesteld overeenkomstig IMRO2008 en STRI2008. De voorliggende beheersverordening voldoet aan deze vereisten.

De beheersverordening bestaat uit:

- een verbeelding;
- regels.

In de verbeelding zijn de bestemmingen, aanduidingen en bouwvlakken opgenomen.

De regels zijn als volgt opgebouwd:

- Inleidende regels;
- Bestemmingsregels;
- Algemene regels
- Overgangs- en slotregels.

Bestemmingen

Algemeen

Bij het aanwijzen van de bestemmingen is aangesloten bij de bestaande situatie. Bij het bepalen van de regels is aangesloten bij de onderliggende bestemmingsplannen, waarbij het bestemmingsplan Woonwijken Peize leidend was.

Nieuw ten opzichte van de vigerende bestemmingsplannen zijn de regelingen voor bed and breakfast en voor paardenbakken. Deze zijn bij recht toegestaan in alle woonbestemmingen en bij de agrarische bedrijven. Ook werkactiviteiten in de vorm van een beroep of bedrijf aan huis zijn bij recht toegestaan.

Woongebied - 1

De meest voorkomende bestemming is de bestemming Woongebied - 1. Waar naast het wonen bijzondere functies voorkomen, worden deze aangeduid. Dit betreft met name bedrijfsactiviteiten, zoals detailhandel, dienstverlening, horeca en andersoortige bedrijven.

In het woongebied komen vooral woningen met een of twee bouwlagen voor. Voor zover er gebouwen voorkomen met meerdere bouwlagen zijn deze aangeduid als 'appartement'.

De gebouwen die in het kader van het Monumenten Inventarisatie Project (M.I.P.) als monumentaal of cultuurhistorisch zijn geïnventariseerd, en geen rijks- of provinciale monumentenstatus hebben gekregen, alsmede de panden die als karakteristiek worden aangemerkt, zijn aangeduid als 'karakteristiek'. Voor deze panden is in de regels een sloopvergunning opgenomen.

De Rijksmonumenten en de provinciale monumenten hebben de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - monument' gekregen. De Rijksmonumenten en de provinciale monumenten worden beschermd door de Monumentenwet respectievelijk de Provinciale Monumentenverordening.

Woongebied - 2

In de wijk De Lange Streken wordt nog volop gebouwd. Daar waar nog woningen kunnen worden gebouwd, is het maximum aantal te bouwen woningen aangegeven. Ook is aangegeven of de woningen uit één of twee bouwlagen bestaan en of ze vrijstaand of twee aaneen gebouwd moeten worden. Er is een afwijkingsregeling opgenomen voor het bouwen van vrijstaande woningen in plaats van twee aaneen. De bijgebouwen moeten worden gebouwd in de strook die hiervoor is aangeduid.

Agrarisch

De agrarische gronden en bedrijven zijn bestemd als Agrarisch. De bouwpercelen van de grondgebonden agrarische bedrijven hebben bovendien de aanduiding 'agrarisch bedrijf' en de kwekerijen zijn aangeduid als 'specifieke vorm van agrarisch - kwekerij'.

Voor een deel zijn de agrarische cultuurgronden bestemd als Agrarisch met Waarden. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in de cultuurgrond die landschappelijk waardevol is (Agrarisch met Waarden - 1) en de cultuurgrond die cultuurhistorisch waardevol is (Agrarisch met Waarden - 2). Voor beide bestemmingen is een omgevingsvergunningstelsel opgenomen.

Bijzondere bestemmingen

De overige functies die in het verordeningengebied voorkomen, zoals het gasdrukmeet- en regelstation, het saunacomplex, het zwembad, de ijsbaan en de begraafplaats hebben een specifieke bestemming gekregen.

Groen

De groenvoorzieningen in de woonwijken zijn aangeduid als 'groen'. Voor zover deze groenvoorzieningen cultuurhistorisch waardevol zijn, hebben ze de aanduiding 'houtsingel' of 'bos' gekregen en dienen ze zoveel mogelijk gehandhaafd worden in de huidige vorm.

De groenvoorzieningen buiten de woongebieden hebben de bestemming Groen of de bestemming Bos gekregen.

Verkeer

De doorgaande wegen door het verordeningengebied zijn bestemd als Verkeer. Een aantal karakteristieke wegen heeft daarnaast de dubbelbestemming Waarde - Cultuurhistorie 1. Deze wegen dienen in de huidige vorm gehandhaafd te blijven. Ook de cultuurhistorisch waardevolle zandpaden hebben de dubbelbestemming Waarde - Cultuurhistorie 1.

Water

De hoofdwatgangen zijn als Water bestemd. De Schipsloot/Grote Matsloot heeft daarnaast de dubbelbestemming Waarde - Cultuurhistorie 1 gekregen. Voor het overige maakt het water onderdeel uit van de verschillende bestemmingen.

Dubbelbestemmingen

In de beheersverordening zijn een aantal dubbelbestemmingen opgenomen. Dit betreft: Leiding - Gas, Waarde - Archeologie en Waarde - Cultuurhistorie.

Leiding - Gas

In deze dubbelbestemming is de gasleiding met de bijbehorende belemmeringsstrook in het noordelijk deel van het verordeningengebied vastgelegd. In verband met de veiligheid van de leiding en personen zijn hier beperkingen opgenomen voor het bouwen en voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden.

Waarde - Archeologie

De gronden met een hoge archeologische waarde en een middelhoge of hoge verwachtingswaarde hebben een beschermende regeling gekregen, namelijk Waarde - Archeologie.

Hoewel er een grote diversiteit is aan archeologische zones, bijzondere terreinen en landschapselementen, met een even zo grote diversiteit aan beleidsadviezen voor de onderzoeksmethodiek, is er desalniettemin voor gekozen om alle gronden met een archeologische (verwachtings)waarde in één dubbelbestemming onder te brengen. De bouwregels en het omgevingsvergunningstelsel zijn voor al deze bestemmingen namelijk identiek, alleen de onderzoeksadviezen verschillen van elkaar. Door de bestemming te koppelen aan de archeologische beleidsadvieskaart ontstaat een overzichtelijk geheel. Hierdoor is eenvoudig na te gaan voor welke gronden welke onderzoeksplicht geldt. De archeologische beleidsadvieskaart, een uitsnede van deze kaart voor het verordeningengebied en de toelichting op de beleidsadvieskaart zijn als bijlage bij de regels opgenomen.

De gronden met een lage verwachtingswaarde en/of een (met zekerheid) verstoorde bodem, alsmede de gronden die al archeologisch zijn onderzocht en vrijgegeven, vallen buiten de dubbelbestemming Waarde - Archeologie.

Waarde - Cultuurhistorie

Een aantal karakteristieke waterlopen, wegen en paden hebben de dubbelbestemming Waarde - Cultuurhistorie 1. Deze waterlopen en wegen moeten zoveel mogelijk in hun huidige vorm worden bewaard.

Het tracé van de voormalige spoorlijn is bestemd als Waarde - Cultuurhistorie 2.

Gebiedsaanduiding

Vrijwaringszone - molenbiotoop

Voor de bescherming van de openheid met het oog op een vrije windvang en het zicht op de molen (buiten het verordeningsgebied) zijn beperkingen opgenomen. Het betreffende gebied is aangeduid als 'vrijwaringszone - molenbiotoop'.

Bijlagen

Bijlage 1 Beschrijving rijksmonumenten en provinciale monumenten



Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed
Ministerie van Onderwijs, Cultuur en
Wetenschap

Monumentnummer: 32134

Smallepad 5
3811 MG Amersfoort
Postbus 1600
3800 BP Amersfoort
www.cultureelerfgoed.nl

T 033 421 74 21
F 033 421 77 99
E info@cultureelerfgoed.nl

Status : Beschermd
Aanwijzingsbesluit :
Inschrijving register : 20-07-1965
Kadaster deel/nummer : 2255/114

Gemeente:
Noordenveld

Provincie:
Drenthe

Plaatselijke aanduiding:
Brinkweg 2 9321 HP Peize

Kadastrale gemeente: *Sectie:* *Kad.object:* *App:* *Grondperceel:*
Peize G 2237

Omschrijving:

Restant van het huis te Peize. Ten dele opgetrokken van grote moppen. In een der gevels een wapenstein met twee wapens en "Anno 1706".



Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed
Ministerie van Onderwijs, Cultuur en
Wetenschap

Monumentnummer: 32142

Smallepad 5
3811 MG Amersfoort
Postbus 1600
3800 BP Amersfoort
www.cultureelerfgoed.nl

T 033 421 74 21
F 033 421 77 99
E info@cultureelerfgoed.nl

Status : Beschermd
Aanwijzingsbesluit :
Inschrijving register : 20-07-1965
Kadaster deel/nummer : 2255/114

Gemeente:
Noordenveld

Provincie:
Drenthe

Plaatselijke aanduiding:

Kerkstraat 4

9321 HB Peize

Kadastrale gemeente:
Peize

Sectie:
G

Kad.object: App:
1571

Grondperceel:

Omschrijving:

Gerestaureerde boerderij die het met bomen beplante terrein aan de zuidzijde van de afsluit. Schilddak met hoekschoorsteen. Rechts aansluitend het in oorsprong oudste woongedeelte.



Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed
Ministerie van Onderwijs, Cultuur en
Wetenschap

Monumentnummer: 32143

Smallepad 5
3811 MG Amersfoort
Postbus 1600
3800 BP Amersfoort
www.cultureelerfgoed.nl

T 033 421 74 21
F 033 421 77 99
E info@cultureelerfgoed.nl

Status : Beschermd
Aanwijzingsbesluit :
Inschrijving register : 20-07-1965
Kadaster deel/nummer : 2255/114

Gemeente:
Noordenveld

Provincie:
Drenthe

Plaatselijke aanduiding:
Kerkstraat 12 9321 HB Peize

Kadastrale gemeente: *Sectie:* *Kad.object:* *App:* *Grondperceel:*
Peize G 1213

Omschrijving:
Boerderij onder een schilddak met her nr 12.



Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed
Ministerie van Onderwijs, Cultuur en
Wetenschap

Monumentnummer: 32144

Smallepad 5
3811 MG Amersfoort
Postbus 1600
3800 BP Amersfoort
www.cultureelerfgoed.nl
T 033 421 74 21
F 033 421 77 99
E info@cultureelerfgoed.nl

Status : Beschermd
Aanwijzingsbesluit :
Inschrijving register : 20-07-1965
Kadaster deel/nummer : 2255/114

Gemeente:
Noordenveld

Provincie:
Drenthe

Plaatselijke aanduiding:

Kerkstraat 12 9321 HB Peize

Kadastrale gemeente:
Peize

Sectie: G *Kad.object:* 1213 *App:*

Grondperceel:

Omschrijving:

Boerderij onder een schilddak met het nr v.m.



Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed
Ministerie van Onderwijs, Cultuur en
Wetenschap

Monumentnummer: 32146

Smallepad 5
3811 MG Amersfoort
Postbus 1600
3800 BP Amersfoort
www.cultureelerfgoed.nl

T 033 421 74 21
F 033 421 77 99
E info@cultureelerfgoed.nl

Status : Beschermd
Aanwijzingsbesluit :
Inschrijving register : 05-08-1975
Kadaster deel/nummer : 2901/41

Gemeente:
Noordenveld

Provincie:
Drenthe

Plaatselijke aanduiding:
Oosterweg 7

9321 AE Peize

Kadastrale gemeente:
Peize

Sectie:
G

Kad.object: App:
151

Grondperceel:

Omschrijving:

Eenvoudige Drentse boerderij, in de puntgevel van het woongedeelte in een jaartalanker gedateerd 1662. De door een rieten schilddak gedekte stal heeft een inrijdeur in de zijgevel. Het woonhuis heeft zesruitsschuiframen in de vensters.



Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed
Ministerie van Onderwijs, Cultuur en
Wetenschap

Monumentnummer: 32148

Smallepad 5
3811 MG Amersfoort
Postbus 1600
3800 BP Amersfoort
www.cultureelerfgoed.nl

T 033 421 74 21
F 033 421 77 99
E info@cultureelerfgoed.nl

Status : Beschermd
Aanwijzingsbesluit :
Inschrijving register : 05-08-1975
Kadaster deel/nummer : 2901/41

Gemeente:
Noordenveld

Provincie:
Drenthe

Plaatselijke aanduiding:

Schipdijk 1 9321 TV Peize

Kadastrale gemeente:
Peize

Sectie: I
Kad.object: 1575

App:
Grondperceel:

Omschrijving:

Boerderij, 18e eeuw. Woonhuis door vlechtingen versierde puntgevel en zesruitsramen. Stal met door pannen en riet gedekt dak en zijbaander.



Monumentnummer: 478024

Smallepad 5
3811 MG Amersfoort
Postbus 1600
3800 BP Amersfoort
www.cultureelerfgoed.nl

T 033 421 74 21
F 033 421 77 99
E info@cultureelerfgoed.nl

Status : Beschermd
Aanwijzingsbesluit : 03-05-1994
Inschrijving register : 26-10-1994
Kadaster deel/nummer : 5611/35

Monumentnaam:
Kortland

Gemeente: Noordenveld *Provincie:* Drenthe

Plaatselijke aanduiding:
Kortlandsweg 31 9321 GH Peize

Kadastrale gemeente: Peize *Sectie:* G *Kad.object:* 323 *App:* *Grondperceel:*

Omschrijving:

Inleiding

PASTORIE in oorsprong daterend uit de achttiende eeuw maar rond 1880 grotendeels vernieuwd in opdracht van de Hervormde Kerk van Peize. Van oorsprong lag de pastorie buiten het dorp omdat het gebouw aanvankelijk ook als boerderij in gebruik was (een verbouwde schuur getuigt hier nog van). De predikant kreeg zodoende een deel van zijn inkomen uit het boerenbedrijf. Vermeldenswaardig is de oprijlaan met dubbele rij eiken. De bescherming omvat het rond 1880 gebouwde woonhuis; de sterk verbouwde schuur en de bijgeplaatste garage vallen wegens te weinig monumentale waarden buiten de bescherming.

Omschrijving

Op rechthoekige grondslag gebaseerde pastorie, bestaande uit een bouwlaag en gedekt door een met pannen belegd schilddak met aan de voorzijde een verhoogd middengedeelte; (niet origineel gedetailleerde) schoorstenen; eenvoudige goten op klossen. Gepleisterde gevels met plint; getoogde vensters; eenvoudig deels gewijzigde daklijst. De symmetrisch ingedeelde voorgevel heeft in het midden een paneel deur met gietijzeren sierroosters en getoogd bovenlicht in een gepleisterde en geprofileerde omlijsting. Het verhoogde middenstuk heeft schijnvoegen; in het midden een blindnis voorzien van omlijsting; aan weerszijden een getoogd raam; hoekrisalieten op bewerkte consoles.

Waardering

Pastorie van cultuurhistorisch belang als bijzondere uitdrukking van een geestelijke ontwikkeling met als

bijzonderheid de oorspronkelijke dubbelfunctie van pastorie en boerderij; van architectuurhistorisch belang vanwege de typologie en van stedenbouwkundig belang vanwege de beeldbepalende kwaliteit ten opzichte van de omgeving.

Provinciale monumenten



Coop. Landbouwvereniging Peize

Monumentnummer : PM1-0095

Categorie : Prov. monumenten tot 1940

Bouwjaar : 0

Adres : Brinkweg 19

Plaats : Peize

Provincie : Drenthe

Inleiding

Een in 1936 in sobere Interbellumarchitectuur gebouwd COÖPERATIEGEBOUW ten behoeve van de Coöperatieve Landbouwvereniging Peize. Tot de bouw is besloten in de vergadering van 30 november 1935 van het bestuur van de coöperatie. Ontwerpers van het gebouw waren de architecten L.J. Elema & Zoon. De namen van de bestuursleden, directeur, commissarissen en architecten zijn terug te vinden in een natuurstenen gevelsteen in de voorgevel. De naam 'Coop. Landbouwvereniging Peize' staat in de voorgevel in een gepleisterde band die, deels als een soort gepleisterde daklijst, rond het hoofdvolume van het gebouw loopt. Het pand is opgebouwd uit een groot en een klein volume onder gelijkvormige zadeldaken die met de zijgevels tegen elkaar aan zijn geplaatst. De achtergevel van het kleinste bouwdeel springt iets in ten opzichte van de grootste en aan de noordoostzijde vult een platte aanbouw van een bouwlaag hoog de ontstane hoek op. Het gebouw, waarin nu een detailhandelsbedrijf voor de verkoop van bestratingmateriaal is gevestigd, ligt naast een T-splitsing net buiten de oude kern van Peize. In verband met de nieuwe functie is de erfindeling niet meer origineel.

Omschrijving

Het op een rechthoekig grondplan gebouwde en uit 1 bouwlaag bestaande COÖPERATIEGEBOUW is opgetrokken in rode baksteen op een hoog trasraam van antraciet baksteen. De twee overkragende zadeldaken zijn belegd met oranje platte Muldenpan en voorzien van oranje nokvorsten; geprofileerde windveren; dakoverstek betimmerd met kraalschroot; uitkragende houten bakgoot; niet originele afvoerpijp op westelijk dakschild; groen geschilderde dak- en gootlijst. In het westelijk dakschild verder twee houten dakkapellen onder overkragend plat dak voorzien van drie liggende 2-ruits vensters met horizontale roedenverdeling. Rond de platte aanbouw aan de voorzijde een geprofileerde houten daklijst. De westelijke zijgevel wordt geleed door drie samengestelde vensters die bestaan uit drie

gekoppelde staande vensters voorzien van een 2-ruits horizontale roedenverdeling. In de achtergevel eveneens vensters als hiervoor beschreven; drie gekoppelde verdiepingsvensters met 2-ruits horizontale roedenverdeling en gemetselde lekdorpel; gemetselde blokken in antracietkleurige baksteen langs de gevelbeeindiging. In de achtergevel van het kleinere bouwvolume een niet originele sectionaaldeur onder gepleisterde latei; gekoppeld verdiepingvenster met horizontale 2-ruits roedenverdeling; een zelfde verdiepingsvenster in de noordelijke topgevel van dit bouwvolume. De oostelijke gevel van het kleinste volume onder zadeldak wordt geleed door vensters als aan de westzijde van het pand onder gepleisterde latei en een deur. In de oostelijke gevel van de platte aanbouw twee vensters voorzien van gemetselde lekdorpel als de verdiepingsvensters aan de achterzijde van dit bouwvolume. In de noordelijke gevel van de platte aanbouw een grote glazen pui met een 4-ruits roedenverdeling onder latei. De entree is gelegen in de noordelijke gevel van het grootste bouwvolume onder zadeldak en bestaat uit een brede opgeklampte deur voorzien van loopdeur en vensters; samengesteld vensters met onder 2- en boven 3-ruits roedenverdeling en gemetselde lekdorpel; hoog geplaatst gekoppeld 2-ruits venster met 3-ruits roedenverdeling en gemetselde lekdorpel; over de gevel doorlopende gepleisterde latei met daarin 'Coop. Landbouwvereniging Peize'; natuurstenen gevelsteen; 3-ruits liggend verdiepingsvenster als in de achtergevel van dit bouwvolume; gemetselde blokken in antracietkleurige baksteen langs de gevelbeeindiging.

Waardering

Het coöperatiegebouw is van algemeen belang voor de provincie Drenthe op grond van de volgende criteria:

Cultuurhistorische waarde:

- vanwege de waarde van het coöperatiegebouw als bijzondere uitdrukking van de aan de landbouw gerelateerde sociaal-economische ontwikkelingen in de jaren dertig van de vorige eeuw op het Drentse platteland

Architectuurhistorische waarde:

- als representant van een coöperatiegebouw uit 1936 ontworpen door L.J. Elema & Zoon in sobere Interbellumarchitectuur in Drenthe
- vanwege het kenmerkende materiaalgebruik en de zorgvuldige detaillering in sobere Interbellumarchitectuur

Stedenbouwkundige/ensemble waarde:

- vanwege de beeldbepalende ligging van de smederij aan een T-splitsing in Peize

Gaafheid:

- vanwege de redelijke mate van gaafheid van het exterieur van het coöperatiegebouw

Zeldzaamheid:

- vanwege de hoge mate van zeldzaamheid van het coöperatiegebouw in de provincie Drenthe in relatie tot de voornoemde cultuurhistorische, architectonische en stedenbouwkundige kenmerken





Villa Mallon

Monumentnummer : PM2-0305

Categorie : Geb. monum. 1940 > 40 jaar

Bouwjaar : 1966

Adres : Roderweg 19

Plaats : Peize

Provincie : Drenthe

Inleiding

De villa Mallon is in 1966 gebouwd door architect Krijn Visser van het architectenmaatschap Visser en Zondag uit Hoogeveen en is gelegen bij een schipssloot aan de noordzijde van de Roderweg aan de westelijke rand van het dorp Peize. Het ontwerp is in nauwe samenwerking tot stand gekomen met opdrachtgever W.Ch. Mallon . Mallon was waterbouwkundige en in die tijd werkzaam bij de Provincie Groningen als Hoofd van de afdeling Staalconstructies van de Provinciale Waterstaat.

De villa is een voorbeeld van particulier opdrachtgeverschap waarbij door de nauwe samenwerking tussen de opdrachtgever Mallon en de bevriende architect Visser en buitengewoon bijzonder gebouw is ontstaan. Mallon was geïnspireerd door het oeuvre van de Nederlandse architect Herman Haan en wilde in die ont-werprant een eigen woning bouwen. Volgens de erfgenamen van Mallon heeft het eigen woonhuis van Herman Haan (Rotterdam, 1953) als voorbeeld gediend . Het feit dat Mallon astmapatiënt was en dat wonen op de verdieping de gezondheid bevorderde was ook wezenlijk onderdeel van de keuze voor dit ontwerp. In die tijd was het zeer moeilijk om een ontwerp zonder architect door de schoonheidscommissie goedgekeurd te krijgen, waardoor samenwerking met Visser werd gezocht. De constructie en het materiaalgebruik – veelal afkomstig uit de waterbouwkunde - geeft eveneens uiting aan een liefde voor de utiliteitsbouw en het industriële bouwen. In een artikel dat Mallon in het Polytechnisch Tijdschrift (mei 1973) schreef wordt duidelijk dat hij het ontwerp zag als een experiment. Mallons dochter schrijft hierover: 'Een experiment om bouwkunst, industrieel vervaardigde producten en constructies uit de waterbouw met elkaar te verbinden' . De constructie vormde de basis en de wanden konden in de toekomst desgewenst veranderd worden in een open

danwel gesloten versie, naar gelang de woonbehoefte. Mallon gebruikte zijn kennis van materialen uit de utiliteitsbouw voor de detaillering van de woning.

De villa is gebouwd in een zakelijke en moderne stijl. De woon- en leefruimten zijn gelegen op de eerste verdieping van het gebouw en bestonden van oorsprong uit een woonkamer, keuken, twee slaapkamers, een ruime hal en een badkamer. Op de begane grond waren van oorsprong een inpandige garage met werkruimte, een hal, droog- en bergruimte en een ruimte voor de centrale verwarming gelegen. In 1980 werd achter de villa, langs de vijver, een vrijstaande studio in baksteen gebouwd die werd ontworpen door architect K. Visser. In 1982 werd nog een berging bijgebouwd. De garages op de begane grond zijn in 2002 verbouwd tot atelier, logeerverblijven en een badkamer. Op de kopgevels zijn puien geplaatst met openslaande deuren die toegang geven tot de tuin. In 2004/2005 werd door MK Architecten uit Rotterdam op het erf een nieuwe woning langs de vijver ontworpen. De villa ligt sterk teruggedrooid op een ruim perceel dat aan de westzijde wordt begrensd door een brede sloot. Deze onderdelen vallen buiten de redengevende omschrijving.

Het van oorsprong vrije uitzicht naar achteren is in de loop van de tijd dichtgeslibd met nieuwbouwwontwikkelingen van het dorp Peize. K. Visser had samen met T. Zondag tot 1968 een maatschap in Hoogeveen. Hun oeuvre is zeer divers, maar het merendeel werd gebouwd in de utiliteitsbouw en de woningbouw. Zij ontwierpen gezamenlijk onder andere kerken voor het Apostolisch Genootschap aan de Meerstraat in Emmen (1966) die aan de Van Limburg Stirumlaan in Hoogeveen (1957) en de meubelzaak Functie aan de Wilhelminastraat in Emmen (1967).

Omschrijving

De villa Mallon is gebouwd op een rechthoekige plattegrond van 14 x 9 meter en bestaat uit twee bouwlagen. De constructie van de woning is gebaseerd op een staalconstructie waaromheen de wanden zijn geplaatst en waar de vloeren aan zijn opgehangen. De stalen constructie is ter plaatse van de verdiepingvloer zichtbaar gehouden. De met hout beklede boven verdieping kraagt uit ten opzichte van het begane grond volume. Het pand wordt gedekt door een plat dak voorzien van een vernieuwde daklijst. De gevels op de begane grond zijn sinds 2003 bekleed met een nieuwe golvende beplating.. Van oorsprong zaten hier asbesthoudende grijze vulgrietplaten. Daarboven, onderlangs de verdiepingvloer, bevinden zich de originele houten raamstroken. De entree bevindt zich op de begane grond in de noordgevel, hier bevindt zich de oorspronkelijke deur met een nieuw handvat. In de zuidgevel bevindt zich in een vernieuwde houten pui met glas en de originele houten achteruitdeur met links daarvan de originele trap naar het terras. In zowel de west- als oostzijde van de begane grond zijn bij de laatste verbouwing elk twee liggende raamstroken vervangen door een pui met openslaande deuren.

De zuidzijde is op de verdieping bijna volledig opengewerkt met verdiepingshoge raampuien met houten borstweringen. Alleen het gedeelte ter plaatse van de hal is bekleed met houten schroten. Door de gevel terugliggend te plaatsen is ruimte voor een balkon of loggia ontstaan, welke aan de binnenzijde is bekleed met planken van Azobe hardhout. Deze wandbekleding is dezelfde als de buitenbekleding en loopt in elkaar over, waardoor de buitenwanden ter hoogte van het balkon als het ware naar binnenvouwen en de zijmuren een bepaalde massa meegeven. De keuze voor Azobe hardhout heeft te maken met de kennis van de opdrachtgever en is gerelateerd aan de waterbouwkunde: dit materiaal werd gebruikt voor de bouw van sluizen en bruggen en heeft geen onderhoud nodig. Daarnaast heeft het een fraaie nerfwerking. Het wordt langzamerhand op natuurlijke

wijze grijs van kleur. De bekleding was van oorsprong ongelakt. Langs het terras is een hekwerk van metalen buis geplaatst.

In de oost- en westgevel bevinden zich op en verdiepingslaag elk een vierkant raam. De noordgevel wordt daarnaast nog geleed door drie ronde vensters (patrijspoorten) en een houten pui van drie liggende panelen (twee onder en een boven het raam) en een liggend rechthoekig raam. Deze is nog oorspronkelijk. Eveneens aan de noordzijde is een ijzeren gevelornament met daarop verwijzingen naar waterbouwkundige elementen en met de naam "Mallon" in watergolven weergegeven. Het is ontworpen door Visser en herinnert aan de samenwerking met Mallon.

Waardering

Villa aan de Roderweg 19 te Peize in de gemeente Noordenveld, gebouwd in 1966 naar ontwerp van K. Visser van het architectenmaatschap Visser en Zondag uit Hoogeveen in opdracht van - en in nauwe samenwerking met - waterbouwkundige W.Ch. Mallon, van algemeen regionaal belang voor de provincie Drenthe vanwege de:

- cultuurhistorische waarde gelet op het belang van de woning als een uniek en bijzonder voorbeeld van de moderne villabouw en particulier opdrachtgeverschap uit de jaren zestig in Drenthe;
- architectuurhistorische waarde vanwege de esthetische kwaliteiten van het – deels experimentele - ontwerp dat gelet op de constructie, detaillering en het materiaalgebruik sterk is gerelateerd aan utiliteitsbouw; vanwege het voor die tijd en voor Drentse begrippen uitzonderlijk moderne ontwerp;; als bijzonder voorbeeld van particulier opdrachtgeverschap gelet op de (ontwerp-)synergie tussen de opdrachtgever en architect;
- stedenbouwkundige waarde gelet op de positionering van de woning op het perceel en de ruimtelijke relatie die het met de (deels gewijzigde) omgeving aangaat;
- structurele gaafheid van het pand.

Lege pagina 13/13: 0-0

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 beheersverordening:

de Beheersverordening Woonwijken Peize van de gemeente Noordenveld;

1.2 verordeningsgebied:

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1699.2012BV001-vg01 met de bijbehorende regels (en eventuele bijlagen);

1.3 de verbeelding:

de illustratie met bijbehorende verklaring waarop de bestemmingen en aanduidingen van de in de beheersverordening begrepen gronden zijn aangewezen;

1.4 aan huis verbonden werkactiviteiten:

de uitoefening van een beroep, het bedrijfsmatig verlenen van diensten of het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid door middel van handwerk, welke activiteiten door de beperkte omvang in een woning en daarbij behorende gebouwen, met behoud van de woonfunctie kunnen worden uitgeoefend en die een ruimtelijke uitwerking of uitstraling hebben die met de woonfunctie in overeenstemming is;

1.5 aanbouw:

een gebouw dat als afzonderlijke ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw, waarmee het in directe verbinding staat, welk gebouw door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw; functionele ondergeschiktheid is niet vereist;

1.6 aanduiding:

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;

1.7 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;

1.8 archeologische waarde:

de aan een gebied toegekende waarde in verband met de kennis en de studie van de in dat gebied voorkomende overblijfselen van menselijke aanwezigheid of activiteit uit oude tijden;

1.9 bebouwing:

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

1.10 bebouwingsbeeld of straatbeeld:

de waarde van een gebied in stedenbouwkundige zin, die wordt bepaald door de mate van samenhang in aanwezige bebouwing, daarbij in het bijzonder gelet op een goede verhouding tussen bouwmassa en open ruimte, een goede hoogte- en breedteverhouding tussen de bebouwing onderling en de samenhang in bouwvorm en ligging tussen bebouwing die ruimtelijk op elkaar georiënteerd is;

1.11 bed & breakfastvoorziening:

een kleinschalige, aan de woonfunctie ondergeschikte, kortdurende, toeristische verblijfsvoorziening, voor uitsluitend logies en ontbijt voor maximaal vijf personen, die deel uitmaakt van het hoofdgebouw of is gevestigd in een van de bestaande bijgebouwen en wordt uitgeoefend door de gebruiker van het betreffende perceel;

1.12 bedrijf:

een inrichting of instelling gericht op het bedrijfsmatig voortbrengen, vervaardigen, bewerken, opslaan, installeren en/of herstellen van goederen, dan wel het bedrijfsmatig verlenen van diensten, aan huis verbonden beroepen daaronder niet begrepen;

1.13 bedrijfswoning/dienstwoning:

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;

1.14 bestaand:

1. 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;
2. het onder 1 bedoelde geldt niet voor zover sprake was van strijd met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder mede begrepen het overgangsrecht van het bestemmingsplan;

1.15 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.16 bestemmingsvlak:

een op de verbeelding aangegeven vlak met eenzelfde bestemming;

1.17 bijgebouw:

een op zichzelf staand, al dan niet vrijstaand gebouw, dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw; functionele ondergeschiktheid is niet vereist, tenzij in de regels anders is bepaald;

1.18 bos:

bos gericht op houtproductie, natuurbehoud, recreatie en/of kwaliteit van het landschap, waarbij de verschijningsvorm als bos primair is;

1.19 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 en het vergroten van een standplaats;

1.20 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.21 bouwlaag:

een doorlopend gedeelte van een gebouw, dat door op gelijke of nagenoeg gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met uitsluiting van onderbouw en kapverdieping;

1.22 bouwperceel:

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

1.23 bouwperceelgrens:

de grens van een bouwperceel;

1.24 bouwvlak:

een als zodanig op de verbeelding aangegeven vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegelaten;

1.25 bouwwerk:

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;

1.26 cultuurhistorische waarde:

de aan een bouwwerk of een gebied toegekende waarde gekenmerkt door het beeld dat is ontstaan door het gebruik dat de mens in de loop van de geschiedenis heeft gemaakt van dat bouwwerk of dat gebied;

1.27 dak:

iedere bovenbeëindiging van een gebouw;

1.28 detailhandel:

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;

1.29 erf:

een al dan niet omheind stuk grond, in ruimtelijk opzicht direct behorende bij, in functioneel opzicht ten dienste van, en in feitelijk opzicht direct aansluitend aan een woning of een ander gebouw, dat in beginsel behoort tot het perceel waarop de woning of het andere gebouw is geplaatst, zoals dat kan blijken uit de kadastrale gegevens en de bestemming deze inrichting niet verbiedt;

1.30 gebouw:

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

1.31 gebruik:

het gebruiken, doen gebruiken en/of laten gebruiken;

1.32 gebruiksmogelijkheden:

de mogelijkheden om gronden en bouwwerken overeenkomstig de daaraan toegekende bestemming te gebruiken;

1.33 grondgebonden agrarisch bedrijf:

een agrarisch bedrijf, waarbij hoofdzakelijk gebruik wordt gemaakt van open grond;

1.34 hoofdgebouw:

een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmetingen, dan wel gelet op de bestemming als belangrijkste gebouw valt aan te merken;

1.35 hoofdvorm:

de hoofdvorm van het gebouw wordt bepaald door het bestaande gevelvlak, de goothoogte, de nokhoogte en de dakvorm;

1.36 huishouden:

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

1.37 kap:

een dakafdekking onder een hoek vanaf 15 graden met het horizontale vlak;

1.38 kunstwerk:

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, voor civieltechnische en/of infrastructurele doeleinden, zoals een brug, een dam, een duiker, een tunnel, een via- of aquaduct of een sluis, dan wel een daarmee gelijk te stellen voorziening;

1.39 kwekerij:

een bedrijf dat is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of op detailhandel en groothandel in ter plaatse geproduceerde producten;

1.40 landschappelijke waarde:

de aan een gebied toegekende waarde gekenmerkt door het waarneembare deel van het aardoppervlak, dat wordt bepaald door de onderlinge samenhang en beïnvloeding van de levende en niet-levende natuur;

1.41 maaiveld:

het oppervlak (of de hoogte daarvan) van het land of de bovenkant van het terrein dat een bouwwerk omgeeft;

1.42 maatschappelijke voorzieningen:

educatieve, (sociaal-)medische, (sociaal-)culturele, levensbeschouwelijke, sport- en recreatieve voorzieningen, kinderopvang en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, alsook ondergeschikte detailhandel en horeca ten dienste van deze voorzieningen;

1.43 molenbiotoop:

aangewezen omgevingsgebied van de molen, voor zover die van invloed is op het goed kunnen functioneren van de molen als werktuig en/of als monument, waarbinnen onder andere een onbelemmerde windvang en/of het zicht op de molen worden beschermd;

1.44 nadere eis:

een nadere eis als bedoeld in artikel 3.6, lid 1, onder d van de Wet ruimtelijke ordening;

1.45 normale onderhouds- of exploitatiewerkzaamheden:

werkzaamheden die regelmatig noodzakelijk zijn voor een goed beheer van de gronden, waaronder begrepen de handhaving dan wel de realisering van de bestemming;

1.46 onderbouw:

een gedeelte van een gebouw, dat wordt afgedekt door een vloer, waarvan de bovenkant minder dan 1,2 m boven peil is gelegen;

1.47 openbaar toegankelijk gebied:

weg als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onder b, van de Wegenverkeerswet 1994, alsmede pleinen, parken, plantsoenen, openbaar water en ander openbaar gebied dat voor publiek algemeen toegankelijk is, met uitzondering van wegen uitsluitend bedoeld voor de ontsluiting van percelen door langzaam verkeer;

1.48 overkapping:

elk bouwwerk, geen gebouw zijnde, dat een overdekte ruimte vormt zonder, dan wel met ten hoogste één wand;

1.49 paardenbak:

een al dan niet door middel van een afscheiding afgezonderd terrein met een andere ondergrond dan gras, kennelijk ingericht voor het africhten en/of trainen en/of berijden van paarden en pony's en/of het anderszins beoefenen van de paardensport, met of zonder de daarbij behorende voorzieningen;

1.50 peil:

1. voor gebouwen, waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan een weg grenst: de hoogte van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
2. in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld;

1.51 prostitutie:

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

1.52 rooilijn:

de lijn die, behoudens toegelaten afwijkingen, bij het bouwen aan de wegzijde of aan de van de weg afgekeerde zijde niet mag worden overschreden;

1.53 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 een seksinrichting worden in elk geval verstaan: een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater, een parenclub of een prostitutiebedrijf, waaronder tevens is begrepen een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.54 standplaats:

een kavel, bestemd voor het plaatsen van een woonwagen, waarop voorzieningen aanwezig zijn die op het leidingnet van de openbare nutsbedrijven, andere instellingen of van gemeenten kunnen worden aangesloten;

1.55 tijdstip van beëindiging van een bepaald gebruik:

1. het tijdstip waarop een gebouw is gesloopt, dan wel vanwege bouwkundige gebreken het gebruik ingevolge de Woningwet dient te worden gestaakt;
2. het tijdstip waarop gronden en/of een gebouw met de bijbehorende grond kennelijk in gebruik zijn genomen voor een andere functie dan in het bestemmingsplan voor de betreffende gronden in de bestemmingsomschrijving is aangegeven;

1.56 uitbouw:

een gebouw dat als vergroting van een bestaande ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw, welk gebouw door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw; functionele ondergeschiktheid is niet vereist;

1.57 verkeersveiligheid:

de waarde van een gebied voor de veiligheid van het verkeer, die wordt bepaald door de mate van overzichtelijkheid en vrij uitzicht (met name bij kruisingen van wegen, bochten en uitritten) en de (mogelijke) effecten van bebouwing en overige inrichtingselementen op de gedragingen van verkeersdeelnemers;

1.58 voorgevel:

de naar de weg toegekeerde gevel van een gebouw of, indien een perceel met meerdere zijden aan een weg grenst, de als zodanig door burgemeester en wethouders aan te wijzen gevel;

1.59 voorkant:

de voorgevel, het voorerf en het dakvlak aan de voorzijde van een gebouw alsook de zijgevel, het zijerf en het dakvlak aan de zijkant van een gebouw voor zover die zijde (zijdelings) gekeerd is naar de weg of openbaar toegankelijk gebied;

1.60 vrijstaande woning:

een woning zonder gemeenschappelijke wand met een andere woning;

1.61 weg:

alle voor het openbaar verkeer openstaande wegen of paden met inbegrip van de daarin liggende bruggen en duikers en de tot die wegen behorende paden en bermen of zijkanten, met dien verstande dat zelfstandige fiets- en voetpaden, brandgangen en naar de aard daarmee gelijk te stellen voor openbaar verkeer openstaande paden hier niet onder worden begrepen;

1.62 woning:

een gebouw of een gedeelte van een gebouw, krachtens aard en indeling geschikt en uitsluitend bestemd voor de huisvesting van één huishouden;

1.63 woonsituatie:

de waarde van een gebied voor de woonfunctie, die wordt bepaald door de situering van om die woonfunctie liggende functies en bebouwing, daarbij in het bijzonder gelet op de daglichttoetreding, het uitzicht, de mate van privacy en het voorkómen of beperken van hinder;

1.64 zakelijke dienstverlening:

het bedrijfsmatig verlenen van diensten door reisbureaus, uitzendbureaus, reclamebureaus, architectenbureaus, kapperszaken, fotostudio's en naar de aard daarmee gelijk te stellen bedrijven, kantoren en praktijkruimten;

1.65 zijerf:

het naast het hoofdgebouw gelegen gedeelte van het erf, voor zover gelegen naast de zijgevel tot aan de aan die zijde gelegen perceelgrens;

1.66 zijgevel:

de gevel van een gebouw, niet zijnde de voor- of achtergevel.

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 bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard 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;

2.6 de lengte, breedte en/of diepte van een gebouw:

tussen (de lijnen, getrokken door) de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren;

2.7 de afstand tot de (zijdelingse) grens van een bouwperceel:

tussen de zijdelingse grenzen van een bouwperceel en enig punt van het op dat bouwperceel voorkomend gebouw, waar die afstand het kortst is.

Algemene regels

Alle maten zijn in meters (m) en voor:

- oppervlakten in vierkante meters (m²);
- inhoudsmaten in kubieke meters (m³);
- verhoudingen in procenten (%);
- hoeken/hellingen in graden (°);

Op de verbeelding wordt altijd gemeten vanuit het hart van de lijn.

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwonderdelen als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, erkers, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouwgrens of bestemmingsgrens niet meer dan 0,5 m bedraagt.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. agrarische cultuurgrond;
- b. houtsingel ter plaatse van de aanduiding 'houtsingel';
- c. grondgebonden agrarisch bedrijf, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'agrarisch bedrijf';
- d. kwekerij, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - kwekerij';
- e. aan huis verbonden werkactiviteiten en/of een bed & breakfast.

Ter plaatse van de aanduiding 'agrarisch bedrijf' mag de oppervlakte van gebouwen ten behoeve van fokkerijen, mesterijen en/of pluimvee niet meer dan 250 m² bedragen.

In de bestemming is houtteelt, boomteelt en/of fruitteelt in boomgaarden niet begrepen met uitzondering van de gronden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - kwekerij'.

3.2 Bouwregels

- a. Voor het bouwen ten behoeve van grondgebonden agrarisch bedrijf en kwekerij gelden de volgende regels:
 1. de gebouwen dienen binnen een bouwvlak te worden gebouwd;
 2. de goothoogte bedraagt niet meer dan 4,5 m, dan wel niet meer dan de goothoogte van het bestaande gebouw indien deze meer bedraagt;
 3. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 12 m, dan wel niet meer dan de bouwhoogte van het bestaande gebouw indien deze meer bedraagt;
 4. de dakhelling bedraagt voor 60% van het oppervlak niet minder dan 30°, dan wel niet minder dan de dakhelling van het bestaande gebouw indien deze minder is;
 5. binnen een bouwvlak mogen voor niet meer dan één bedrijf gebouwen worden gebouwd;
 6. het aantal dienstwoningen bedraagt niet meer dan het bestaande aantal.
- b. Voor het overige geldt dat er geen gebouwen mogen worden gebouwd.
- c. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde geldt dat de bouwhoogte binnen een bouwvlak niet meer dan 8 m en buiten een bouwvlak niet meer dan 3 m mag bedragen. Silo's dienen binnen een bouwvlak te worden gebouwd.

3.3 Nadere eisen

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

- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- het bebouwingsbeeld;
- de verkeersveiligheid,

nadere eisen stellen aan:

- a. de plaats van gebouwen in die zin dat de gebouwen in de naar de weg gekeerde bouwgrens moeten worden gebouwd;
- b. de goot- en bouwhoogte en dakvorm van de panden ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek', in die zin dat aangesloten dient te worden bij de goot- en bouwhoogte en dakvorm van het bestaande gebouw;
- c. de dakhelling in die zin dat deze niet minder dan 40° en niet meer dan 60° dient te bedragen.

3.4 Specifieke gebruiksregels

3.4.1 Aan huis verbonden werkactiviteiten

De uitoefening van aan huis verbonden werkactiviteiten ter plaatse van de aanduiding 'agrarisch bedrijf' en 'specifieke vorm van agrarisch - kwekerij' is uitsluitend toelaatbaar voor zover de woonfunctie in overwegende mate gehandhaafd blijft. Dit betekent dat:

- a. de woonfunctie in ruimtelijke en visuele zin primair moet blijven;
- b. de aan huis verbonden werkactiviteit uitsluitend in pandig mag worden verricht;
- c. niet meer dan 30% van het bebouwde oppervlak van hoofd- en bijgebouwen mag worden aangewend ten dienste van deze activiteit met een maximum van 45 m²;
- d. indien er tevens sprake is van een bed & breakfastvoorziening, de gezamenlijke oppervlakte van beide activiteiten niet meer mag bedragen dan onder c is genoemd;
- e. degene die de gebruiker is van de woning ook degene moet zijn die de aan huis verbonden werkactiviteiten uitoefent en dat er geen andere arbeidskrachten werkzaam zijn;
- f. het gebruik geen ernstige hinder voor het woonmilieu mag opleveren, dan wel geen afbreuk mag doen aan het woonkarakter van de wijk of de buurt, hetgeen inhoudt dat:
 1. de ruimtelijke uitstraling van de activiteiten qua aard, omvang en intensiteit verenigbaar moet zijn met het karakter van de omringende woonomgeving;
 2. niet met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken ten behoeve van bedrijven die vergunningplichtig of meldingplichtig zijn krachtens de milieuwetgeving;
 3. werkactiviteiten bovendien uitsluitend zijn toegestaan indien deze voorkomen in, of gelijk te stellen zijn met de categorieën 1 en 2 als vermeld in de als bijlage opgenomen 'Staat van bedrijven';
 4. behoudens een beperkte verkoop in het klein, in direct verband met de aan huis verbonden werkactiviteiten, geen detailhandel mag plaatsvinden;
 5. het gebruik geen nadelige invloed mag hebben op de verkeersafwikkeling en de parkeersituatie ter plaatse; ten aanzien van het laatste geldt als uitgangspunt dat er dient te worden geparkeerd op eigen terrein aan de vrijstaande zijde van de woning.

3.4.2 Bed & breakfast

Het gebruik van de gebouwen voor een bed & breakfastvoorziening ter plaatse van de aanduiding 'agrarisch bedrijf' en 'specifieke vorm van agrarisch - kwekerij' is toegestaan, uitsluitend indien wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. er mag aan maximaal vijf personen nachtverblijf worden verschaft;
- b. de vestiging van een bed & breakfast wordt gerealiseerd binnen de bestaande bebouwing op het perceel;
- c. een bed & breakfast mag geen tekenen van een wooneenheid vertonen, zoals een keuken;
- d. de woonfunctie moet in ruimtelijke en visuele zin primair blijven;
- e. maximaal 30% van het bebouwd oppervlak van hoofd- en bijgebouwen mag worden gebruikt voor de bed & breakfastvoorziening, met een maximum van 45 m²;
- f. indien er tevens sprake is van een aan huis verbonden werkactiviteit, de gezamenlijke oppervlakte van beide activiteiten niet meer mag bedragen dan onder e is genoemd;

- g. degene die de gebruiker is van de woning, moet ook degene zijn die de bed & breakfast uitoefent;
- h. als een bed & breakfast wordt uitgeoefend in een vrijstaand bijgebouw, dan moet het bijgebouw staan op het erf behorend bij de woning;
- i. de ruimtelijke uitstraling van de activiteiten moet qua aard, omvang en intensiteit verenigbaar zijn met de omringende woonomgeving;
- j. het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de verkeersafwikkeling en de parkeersituatie ter plaatse; ten aanzien van het laatste geldt als uitgangspunt dat er dient te worden geparkeerd op eigen terrein aan de vrijstaande zijde van de woning.

3.4.3 Paardenbakken

In de bestemming is het gebruik van de gronden voor paardenbakken ter plaatse van de aanduiding 'agrarisch bedrijf' en 'specifieke vorm van agrarisch - kwekerij' toegestaan, uitsluitend indien wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. er is geen sprake van onevenredige negatieve effecten op de omgeving en de kwaliteit van het woongenot van derden;
- b. de oppervlakte van de paardenbak bedraagt niet meer dan 1.200 m²;
- c. de paardenbak dient te worden geplaatst op of aan het bouwperceel, indien dit niet mogelijk is, dan binnen een afstand van 30 m van het perceel;
- d. de afstand tot de woning van derden bedraagt minimaal 30 m;
- e. de afstand tot het perceel van derden bedraagt minimaal 3 m;
- f. per woning is maximaal één paardenbak toegestaan;
- g. de omheining bestaat uit een open constructie met een maximale hoogte van 1,5 m.

3.5 Afwijken van de gebruiksregels

3.5.1 Kinderdagverblijven

Het bevoegd gezag kan afwijken van het bepaalde in lid 3.1 ten behoeve van de vestiging van kinderdagverblijven ter plaatse van de aanduiding 'agrarisch bedrijf' en 'specifieke vorm van agrarisch - kwekerij', mits:

- 1. het kinderdagverblijf in ruimtelijke en visuele zin past binnen het woongebied;
- 2. geen sprake is van onevenredige verkeersaantrekkende werking;
- 3. het bebouwingsbeeld niet wordt aangetast;
- 4. het gebruik geen nadelige invloed mag hebben op de verkeersafwikkeling en de parkeersituatie ter plaatse; ten aanzien van het laatste geldt als uitgangspunt dat er dient te worden geparkeerd op eigen terrein aan de vrijstaande zijde van de woning.

Artikel 4 Agrarisch met Waarden - 1

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'agrarisch met waarden - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. agrarische cultuurgrond;
- b. houtsingel ter plaatse van de aanduiding 'houtsingel';
- c. behoud en herstel van de landschappelijke waarden.

In de bestemming is houtteelt, boomteelt en/of fruitteelt in boomgaarden niet begrepen.

4.2 Bouwregels

- a. Ten aanzien van deze bestemming geldt dat er geen gebouwen mogen worden gebouwd.
- b. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde geldt dat de bouwhoogte niet meer dan 3 m bedraagt.

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

- a. Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
 1. het aanbrengen van opgaande beplanting;
 2. het vellen, rooien of beschadigen van de houtsingels;
 3. het uitvoeren van groundbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, diepploegen, egaliseren en ophogen;
 4. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
 5. het verharderen en verwijderen van paden;
 6. het aanleggen van een (verharde) weg ten behoeve van een agrarisch bedrijf.
- b. De in lid 4.3, onder a, bedoelde vergunning is niet vereist indien het werken en/of werkzaamheden betreffen:
 - die reeds in uitvoering zijn op het moment van de inwerkingtreding van deze beheersverordening;
 - die het normale onderhoud tot doel hebben;
 - die graafwerkzaamheden vormen als bedoeld in de Wet informatie-uitwisseling on dergrondse netten.
- c. De in lid 4.3, sub a bedoelde vergunning mag geen onevenredige afbreuk doen aan de in lid 4.1 omschreven waarden.
- d. Indien de omgevingsvergunning gevolgen kan hebben voor de waterhuishouding, wordt de aanvraag voor de vergunning voorgelegd aan het betreffende waterschap met het verzoek de aanvraag te voorzien van een deskundigenadvies.

Artikel 5 Agrarisch met Waarden - 2

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'agrarisch met waarden - 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. agrarische cultuurgrond;
- b. houtsingel ter plaatse van de aanduiding 'houtsingel'
- c. behoud en herstel van de cultuurhistorische waarden.

In de bestemming is houtteelt, boomteelt en/of fruitteelt in boomgaarden niet begrepen.

5.2 Bouwregels

- a. Ten aanzien van deze bestemming geldt dat er geen gebouwen mogen worden gebouwd.
- b. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat de bouwhoogte niet meer dan 3 m bedraagt.

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

- a. Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
 1. het aanbrengen van opgaande beplanting;
 2. het vellen, rooien of beschadigen van de houtsingels;
 3. het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, dieploegen, egaliseren en ophogen;
 4. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
 5. het verharderen en verwijderen van paden;
 6. het aanleggen van een (verharde) weg ten behoeve van een agrarisch bedrijf.
- b. De in lid 5.3, sub a bedoelde vergunning is niet vereist indien het werken en/of werkzaamheden betreffen:
 - die reeds in uitvoering zijn op het moment van de inwerkingtreding van deze beheersverordening;
 - die het normale onderhoud tot doel hebben;
 - die graafwerkzaamheden vormen als bedoeld in de Wet informatie-uitwisseling ondergrondse netten.
- c. De in lid 5.3, sub a bedoelde vergunning mag geen onevenredige afbreuk doen aan de in lid 5.1 omschreven waarden.
- d. Indien de omgevingsvergunning gevolgen kan hebben voor de waterhuishouding, wordt de aanvraag voor de vergunning voorgelegd aan het betreffende waterschap met het verzoek de aanvraag te voorzien van een deskundigenadvies.

Artikel 6 Bedrijf - Nutsbedrijf

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'bedrijf - nutsbedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor een gasdrukmeet- en regelstation.

6.2 Bouwregels

- a. Voor het bouwen ten behoeve van de bestemming gelden de volgende regels:
1. de gebouwen dienen binnen een bouwvlak te worden gebouwd;
 2. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 4 m, dan wel niet meer dan de bouwhoogte van het bestaande gebouw indien deze meer bedraagt.
- b. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde geldt dat de bouwhoogte niet meer dan 3 m mag bedragen.

Artikel 7 Bos

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'bos' aangewezen gronden zijn bestemd voor bos met een natuurwetenschappelijke, landschappelijke en cultuurhistorische waarde.

7.2 Bouwregels

- a. Ten aanzien van deze bestemming geldt dat er geen gebouwen mogen worden gebouwd.
- b. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat de bouwhoogte niet meer dan 3 m bedraagt.

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

- a. Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
 1. het vellen, rooien of beschadigen van bos, onverminderd het bepaalde in de Boswet;
 2. het uitvoeren van groundbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, dieploegen, egaliseren en ophogen;
 3. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
 4. het aanleggen of verharderen van wegen, fiets- en voetpaden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen.
- b. De in lid 7.3, sub a, bedoelde vergunning is niet vereist indien het werken en/of werkzaamheden betreffen:
 - die reeds in uitvoering zijn op het moment van de inwerkingtreding van deze beheersverordening;
 - die het normale onderhoud tot doel hebben;
 - die graafwerkzaamheden vormen als bedoeld in de Wet informatie-uitwisseling ondergrondse netten.
- c. De in lid 7.3, sub a bedoelde vergunning mag geen onevenredige afbreuk doen aan de in lid 7.1 omschreven waarden.
- d. Indien de omgevingsvergunning gevolgen kan hebben voor de waterhuishouding, wordt de aanvraag voor de vergunning voorgelegd aan het betreffende waterschap met het verzoek de aanvraag te voorzien van een deskundigenadvies.

Artikel 8 Cultuur en ontspanning

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'cultuur en ontspanning' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. sauna;
- b. voorzieningen in de vorm van een restaurant, buitensauna, schoonheidssalon, technische bedrijfsruimte, infrastructurele voorzieningen;
- c. dienstwoning.

8.2 Bouwregels

- a. Voor het bouwen ten behoeve van de bestemming gelden de volgende regels:
 1. de gebouwen dienen binnen een bouwvlak te worden gebouwd;
 2. ten hoogste 30% van het bouwvlak mag worden bebouwd;
 3. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 8 m, dan wel niet meer dan de bouwhoogte van het bestaande gebouw indien deze meer bedraagt.
- b. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde geldt dat de bouwhoogte niet meer dan 3 m mag bedragen.

Artikel 9 Maatschappelijk

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. begraafplaats;
- b. parkeer- en groenvoorzieningen.

9.2 Bouwregels

- a. Voor het bouwen ten behoeve van de bestemming gelden de volgende regels:
 1. de gebouwen dienen binnen een bouwvlak te worden gebouwd;
 2. de goothoogte bedraagt niet meer dan 3 m, dan wel niet meer dan de goothoogte van het bestaande gebouw indien deze meer bedraagt;
 3. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 5,5 m, dan wel niet meer dan de bouwhoogte van het bestaande gebouw indien deze meer bedraagt.
- b. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde geldt dat de bouwhoogte niet meer dan 3 m mag bedragen.

Artikel 10 Recreatie

De voor 'recreatie' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. een ijsbaan ter plaatse van de aanduiding 'ijsbaan';
- b. een zwembad, ter plaatse van de aanduiding 'zwembad';
- c. parkeer- en groenvoorzieningen.

Ter plaatse van de aanduiding 'ijsbaan' is het gebruik als agrarische cultuurgrond toegestaan.

10.1 Bouwregels

- a. Voor het bouwen ten behoeve van de bestemming gelden de volgende regels:
 1. de gebouwen dienen binnen een bouwvlak te worden gebouwd;
 2. de goothoogte bedraagt niet meer dan 3,5 m, dan wel niet meer dan de goothoogte van het bestaande gebouw indien deze meer bedraagt;
 3. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 5 m, dan wel niet meer dan de bouwhoogte van het bestaande gebouw indien deze meer bedraagt.
- b. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde geldt dat de bouwhoogte niet meer dan 5 m mag bedragen.

Artikel 11 Verkeer

11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen met een functie voor intern en doorgaand verkeer;
- b. fiets- en voetpaden;
- c. parkeer- en groenvoorzieningen.

Onder groenvoorzieningen is een inrichting als water begrepen.

Van de wegen bedraagt het aantal rijstroken niet meer dan twee.

11.2 Bouwregels

- a. Ten aanzien van deze bestemming geldt dat er geen gebouwen mogen worden gebouwd.
- b. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat de bouwhoogte, anders dan voor bouwwerken rechtstreeks ten dienste van geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer, niet meer dan 3 m bedraagt.

Artikel 12 Water

12.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. water en oeverstroken;
- b. waterhuishouding.

12.2 Bouwregels

- a. Ten aanzien van deze bestemming geldt dat er geen gebouwen mogen worden gebouwd.
- b. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde geldt dat de bouwhoogte niet meer dan 5 m bedraagt.

Artikel 13 Woongebied - 1

13.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'woongebied - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. aan huis verbonden werkactiviteiten en/of een bed & breakfast;
- c. verkeer en verblijf;
- d. openbare nutsvoorzieningen;
- e. groenvoorzieningen en water;
en tevens voor:
- f. lichte industrie, groothandel, reparatie-, verhuur-, bouwnijverheid-, en installatiebedrijven, welke wat betreft geur, stof, geluid en gevaar toelaatbaar zijn naast woningen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf';
- g. bestaande bedrijven voor zover deze niet vallen onder f;
- h. horeca, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'horeca';
- i. detailhandel, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel';
- j. zakelijke dienstverlening, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'dienstverlening';
- k. maatschappelijke voorzieningen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'maatschappelijk'.

De rijksmonumentale en de provinciale monumentale panden zijn voorzien van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - monument' De gemeentelijke karakteristieke panden zijn aangeduid als 'karakteristiek'.

Voor rijksmonumenten gelden de beschermende bepalingen van de Monumentenwet 1988. Voor provinciale monumenten gelden de beschermende bepalingen van de Provinciale Monumentenverordening.

Het bestaande systeem van ontsluiting door middel van wegen en paden blijft, behoudens verbetering met het oog op de verkeersveiligheid en/of vermindering van geluidsoverlast, gehandhaafd. Aanvullende voorzieningen blijven beperkt tot de eventuele aanleg van fiets- en/of voetpaden en parkeerstroken, met dien verstande dat van wegen het aantal rijstroken niet meer dan twee mag bedragen.

Ter plaatse van de aanduiding 'bos' geldt dat de aanwezige beplanting zoveel mogelijk in de huidige vorm gehandhaafd dient te blijven.

Bij de afweging om een verzoek om kapvergunning op basis van de Algemene Plaatselijke Verordening, wordt de betekenis voor het ruimtelijk beeld van de aanwezige boombeplanting op de gronden, ter plaatse van de aanduidingen 'bos' en 'groen', betrokken.

Ter plaatse van de aanduiding 'groen' dient niet minder dan 80% te bestaan uit groenvoorzieningen waaronder sierbestrating, fiets- en/of voetpaden, waterpartijen, speelvoorzieningen en dergelijke begrepen.

13.2 Bouwregels

- a. Voor het bouwen van hoofdgebouwen ten behoeve van wonen gelden de volgende regels:

1. de hoofdgebouwen dienen binnen het aangegeven bouwvlak te worden gebouwd;
 2. het aantal woningen bedraagt niet meer dan het bestaande aantal; ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' is ten hoogste het aangegeven aantal woningen toegestaan;
 3. de woningen dienen te worden geplaatst binnen een strook gemeten vanuit de naar de weg gekeerde bouwgrens met een diepte van ten hoogste 15 m, dan wel ten hoogste de diepte van de strook waarbinnen de bestaande woning is gebouwd indien deze meer bedraagt;
 4. de afstand tot de zijdelingse bouwperceelgrens bedraagt niet minder dan 3 m, dan wel niet minder dan de afstand van het bestaande gebouw tot die perceelgrens indien deze minder bedraagt;
 5. de goothoogte bedraagt niet meer dan 4 m, dan wel niet meer dan de goothoogte van het bestaande gebouw indien deze meer bedraagt;
 6. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 9 m, dan wel niet meer dan de bestaande bouwhoogte indien deze meer bedraagt;
 7. in afwijking van het bepaalde onder 6 geldt voor de bouwpercelen ter plaatse van de aanduiding; 'specifieke vorm van woongebied - appartement' dat gebouwd mag worden tot een bouwhoogte van niet meer dan 12 m, dan wel niet meer dan de bestaande bouwhoogte indien deze meer bedraagt;
 8. de dakhelling bedraagt niet minder dan 30°, dan wel de bestaande dakhelling indien deze minder bedraagt;
 9. van een bouwperceel mag niet meer dan 50% worden bebouwd, dan wel niet meer dan het bestaande percentage indien dat meer is;
 10. uitbouwen dienen aan het hiervoor gestelde te voldoen, dan wel aan het gestelde onder c (regeling bijgebouwen).
- b. Voor het bouwen van gebouwen ten behoeve van openbare nutsvoorzieningen en verkeers- en verblijfsdoeleinden geldt dat de inhoud per gebouwtje niet meer dan 50 m³ bedraagt.
- c. Voor het bouwen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen voor zover deze niet voldoen aan het bepaalde onder a, ten behoeve van wonen, gelden de volgende regels:
1. uitbouwen, voor zover deze niet voldoen aan het bepaalde onder a, en al dan niet vrijstaande bijgebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
 2. uitbouwen, voor zover deze niet voldoen aan het bepaalde onder a, en al dan niet vrijstaande bijgebouwen, met uitzondering van carports, dienen 3 m achter (het verlengde van) de naar de weg gekeerde gevel van het hoofdgebouw te worden gebouwd, dan wel niet minder dan de afstand van de bestaande uitbouw of het bestaande al dan niet vrijstaande bijgebouw tot (het verlengde van) de naar de weg gekeerde gevel van het hoofdgebouw indien deze minder bedraagt;
 3. uitbouwen, voor zover deze niet voldoen aan het bepaalde onder a, en al dan niet vrijstaande bijgebouwen worden op de perceelgrens gebouwd of op minimaal 1 m uit de perceelgrens;
 4. de goothoogte bedraagt niet meer dan 3 m, dan wel niet meer dan de goothoogte van het bestaande gebouw indien deze meer bedraagt;
 5. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 6 m, dan wel niet meer dan de bouwhoogte van het bestaande gebouw indien deze meer bedraagt;
 6. indien een kap wordt toegepast op de bijgebouwen en aan- en uitbouwen dient de dakhelling overeenkomstig die van het hoofdgebouw te zijn, dan wel de bestaande dakhelling;
 7. de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen, inclusief de oppervlakte van uitbouwen

die niet voldoen aan de eisen van het hoofdgebouw, bedraagt niet meer dan 80 m² dan wel in afwijking daarvan niet meer dan 100 m² indien het bouwperceel groter is dan 1.000 m², met inachtneming van de bepaling dat niet meer dan 50% van een bouwperceel, dan wel niet meer dan het bestaande percentage indien dat meer is, wordt bebouwd;

8. in afwijking van het gestelde onder 1 t/m 7 geldt dat voor de gronden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van woongebied - garageboxen' mag worden gebouwd overeenkomstig het gestelde onder e.
 - d. Voor het bouwen van gebouwen ten behoeve van zakelijke dienstverlening, bedrijven, horeca, detailhandel en maatschappelijk gelden de volgende regels:
 1. de gebouwen dienen binnen een bouwvlak te worden gebouwd;
 2. de oppervlakte aan bestaande gebouwen mag met niet meer dan 10% worden vergroot;
 3. de goot- en bouwhoogte bedragen niet meer dan de goot- en bouwhoogte van het bestaande gebouw;
 4. het aantal woningen bedraagt niet meer dan het bestaande aantal.
 - e. Voor het bouwen van garageboxen gelden de volgende regels:
 1. garageboxen mogen worden gebouwd op de gronden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van woongebied - garageboxen';
 2. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 3 m;
 3. voor zover de garagebox deel uitmaakt van een bouwperceel behorende bij een woning wordt de oppervlakte niet betrokken bij de in sub c, onder 7 bedoelde gezamenlijke oppervlakte.
 - f. Voor het bouwen voor de overige doeleinden geldt dat uitsluitend bouwwerken, geen gebouw zijnde, zijn toegestaan.
 - g. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat:
 1. de bouwhoogte op tuinen en erven niet meer bedraagt dan 3 m;
 2. niet meer dan 50% van een bouwperceel mag worden bebouwd.

13.3 Nadere eisen

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

- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- het bebouwingsbeeld;
- de verkeersveiligheid,

nadere eisen stellen aan:

- a. de plaats van gebouwen in die zin dat de hoofdgebouwen in de naar de weg gekeerde bouwgrens moeten worden gebouwd;
- b. de goot- en bouwhoogte en dakvorm van de panden ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek', in die zin dat aangesloten dient te worden bij de goot- en bouwhoogte en dakvorm van het bestaande gebouw;
- c. de dakhelling in die zin dat deze niet minder dan 30° en niet meer dan 60° dient te bedragen;
- d. de bouwhoogte van gebouwen ten behoeve van openbare nutsvoorzieningen en verkeers- en verblijfsdoeleinden, indien deze meer dan 2,5 m bedraagt;
- e. de plaats van gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen en verkeers- en verblijfsdoeleinden.

13.4 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan, mits de noodzaak wordt aangetoond en mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- het bebouwingsbeeld;
- de verkeersveiligheid,

afwijken van het bepaalde in:

- a. lid 13.2, sub a, onder 4:
ten behoeve een geringere afstand tot de grens van het bouwperceel, dan wel het bouwen op de grens van het bouwperceel;
- b. lid 13.2, sub a, onder 8:
voor een geringere dakhelling en/of een platte afdekking of een andere afwijkende dakvorm;
- c. lid 13.2, sub c, onder 1 en 2:
 - voor de bouw van erkers en toegangsportalen voor de naar de weg gekeerde gevel tot een oppervlakte van 6 m² met een bouwhoogte van maximaal 3 m;
 - voor de bouw van uitbouwen, voor zover deze niet voldoen aan het bepaalde in lid 13.2, sub a (regels ten aanzien van hoofdgebouwen), en al dan niet vrijstaande bijgebouwen voor de naar de weg gekeerde zijgevel van hoekwoningen, mits:
 - de overschrijding van de bouwgrens niet meer dan 3,5 m bedraagt;
 - de afstand tot de grens van het bouwperceel minimaal 2 m bedraagt;
 - de afstand tot (het verlengde van) de naar de weg gekeerde voorgevel van de hoekwoning minimaal 3 m bedraagt;
 - het stedenbouwkundig beeld niet onevenredig wordt aangetast;
- d. tot een bouwhoogte van 15 m.

13.5 Specifieke gebruiksregels

13.5.1 Toelaatbaarheid bedrijven

De toelaatbaarheid van de in lid 13.1, sub f bedoelde bedrijven met het oog op het woon- en leefklimaat wordt bepaald aan de hand van de bij de regels gevoegde 'Staat van bedrijven'. Bedrijven, die wat betreft geur, stof, gevaar en geluid vergelijkbaar zijn met de bedrijven genoemd in de categorieën 1 en 2, zijn zonder meer toelaatbaar.

13.5.2 Aan huis verbonden werkactiviteiten

De uitoefening van aan huis verbonden werkactiviteiten is uitsluitend toelaatbaar voor zover de woonfunctie in overwegende mate gehandhaafd blijft. Dit betekent dat:

- a. de woonfunctie in ruimtelijke en visuele zin primair moet blijven;
- b. de aan huis verbonden werkactiviteit uitsluitend in pandig mag worden verricht;
- c. niet meer dan 30% van het bebouwde oppervlak van hoofd- en bijgebouwen mag worden aangewend ten dienste van deze activiteit met een maximum van 45 m²,
- d. indien er tevens sprake is van een bed & breakfastvoorziening, de gezamenlijke oppervlakte van beide activiteiten niet meer mag bedragen dan onder c is genoemd;
- e. degene die de gebruiker is van de woning ook degene moet zijn die de aan huis verbonden werkactiviteiten uitoefent en dat er geen andere arbeidskrachten werkzaam zijn;
- f. het gebruik geen ernstige hinder voor het woonmilieu mag opleveren, dan wel geen afbreuk mag doen aan het woonkarakter van de wijk of de buurt, hetgeen inhoudt dat:
 1. de ruimtelijke uitstraling van de activiteiten qua aard, omvang en intensiteit verenigbaar moet zijn met het karakter van de omringende woonomgeving;

2. niet met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken ten behoeve van bedrijven die vergunningplichtig of meldingplichtig zijn krachtens de milieuwetgeving;
3. werkactiviteiten bovendien uitsluitend zijn toegestaan indien deze voorkomen in, of gelijk te stellen zijn met de categorieën 1 en 2 als vermeld in de als bijlage opgenomen 'Staat van bedrijven';
4. behoudens een beperkte verkoop in het klein, in direct verband met de aan huis verbonden werkactiviteiten, geen detailhandel mag plaatsvinden;
5. het gebruik geen nadelige invloed mag hebben op de verkeersafwikkeling en de parkeersituatie ter plaatse; ten aanzien van het laatste geldt als uitgangspunt dat er dient te worden geparkeerd op eigen terrein aan de vrijstaande zijde van de woning.

13.5.3 *Bed & breakfast*

Het gebruik van de gebouwen voor een bed & breakfastvoorziening is toegestaan, uitsluitend indien wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. er mag aan maximaal vijf personen nachtverblijf worden verschaft;
- b. de vestiging van een bed & breakfast wordt gerealiseerd binnen de bestaande bebouwing op het perceel;
- c. een bed & breakfast mag geen tekenen van een wooneenheid vertonen, zoals een keuken;
- d. de woonfunctie moet in ruimtelijke en visuele zin primair blijven;
- e. maximaal 30% van het bebouwd oppervlak van hoofd- en bijgebouwen mag worden gebruikt voor de bed & breakfastvoorziening, met een maximum van 45 m²;
- f. indien er tevens sprake is van een aan huis verbonden werkactiviteit, de gezamenlijke oppervlakte van beide activiteiten niet meer mag bedragen dan onder e is genoemd;
- g. degene die de gebruiker is van de woning, moet ook degene zijn die de bed & breakfast uitoefent;
- h. als een bed & breakfast wordt uitgeoefend in een vrijstaand bijgebouw, dan moet het bijgebouw staan op het erf behorend bij de woning;
- i. de ruimtelijke uitstraling van de activiteiten moet qua aard, omvang en intensiteit verenigbaar zijn met de omringende woonomgeving;
- j. het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de verkeersafwikkeling en de parkeersituatie ter plaatse; ten aanzien van het laatste geldt als uitgangspunt dat er dient te worden geparkeerd op eigen terrein aan de vrijstaande zijde van de woning.

13.5.4 *Paardenbakken*

In de bestemming is het gebruik van de gronden voor paardenbakken toegestaan, uitsluitend indien wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. er is geen sprake van onevenredige negatieve effecten op de omgeving en de kwaliteit van het woongenot van derden;
- b. de oppervlakte van de paardenbak bedraagt niet meer dan 1.200 m²;
- c. de paardenbak dient te worden geplaatst op of aan het bouwperceel, indien dit niet mogelijk is, dan binnen een afstand van 30 m van het perceel;
- d. de afstand tot de woning van derden bedraagt minimaal 30 m;
- e. de afstand tot het perceel van derden bedraagt minimaal 3 m;
- f. per woning is maximaal één paardenbak toegestaan;
- g. de omheining bestaat uit een open constructie met een maximale hoogte van 1,5 m.

13.6 **Afwijken van de gebruiksregels**

13.6.1 *Vestiging bedrijven in naast hogere categorie*

Het bevoegd gezag kan afwijken van het bepaalde in lid 13.5.1 voor de vestiging van bedrijven genoemd in een naast hogere categorie en bedrijven die wat betreft geur, stof, geluid en gevaar daarmee kunnen worden gelijkgesteld.

13.6.2 Kinderdagverblijven

Het bevoegd gezag kan afwijken van het bepaalde in lid 13.1 ten behoeve van de vestiging van kinderdagverblijven, mits:

1. het kinderdagverblijf in ruimtelijke en visuele zin past binnen het woongebied;
2. geen sprake is van onevenredige verkeersaantrekkende werking;
3. het bebouwingsbeeld niet wordt aangetast;
4. het gebruik geen nadelige invloed heeft op de verkeersafwikkeling en de parkeersituatie ter plaatse; ten aanzien van het laatste geldt als uitgangspunt dat er dient te worden geparkeerd op eigen terrein aan de vrijstaande zijde van de woning.

13.7 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

- a. Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning gebouwen te slopen, ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek'.
- b. 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 14 Woongebied - 2

14.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'woongebied - 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. aan huis verbonden werkactiviteiten en/of een bed & breakfast;
- c. verkeer en verblijf;
- d. openbare nutsvoorzieningen;
- e. groenvoorzieningen en water.

Bij alle vrijstaande en half vrijstaande woningen (twee aaneen gebouwd) dient zorg te worden gedragen voor minimaal één parkeerplaats op eigen erf aan de vrijstaande zijde van de woning.

De gronden aangegeven met 'groen' zullen voor ten minste 80% worden ingericht als groengebied; hieronder zijn speelvoorzieningen, water, sierbestrating, fiets- en voetpaden en dergelijke begrepen. Het overige groen zal zoveel mogelijk in aansluiting aan bestaande beplanting, water en/of wegen worden gerealiseerd. Ter plaatse van de aanduiding 'houtsingel' blijft de bestaande beplanting zoveel mogelijk gehandhaafd.

14.2 Bouwregels

- a. Voor het bouwen van hoofdgebouwen ten behoeve van wonen gelden de volgende regels:
 1. de gebouwen dienen, met uitzondering van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen en verkeers- en verblijfsdoeleinden, te worden gebouwd binnen een bouwvlak;
 2. het aantal woningen per bouwvlak bedraagt niet meer dan het aantal dat ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' is aangegeven;
 3. ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand' mogen uitsluitend vrijstaande woningen worden gebouwd en ter plaatse van de aanduiding 'twee-aaneen' mogen uitsluitend twee aaneen gebouwde woningen worden gebouwd;
 4. de naar de weg gekeerde gevel van de woning dient in de naar de weg gekeerde bouwgrens te worden gebouwd;
 5. de onderlinge afstand van woningen dient ten minste 6 m tussen zijgevels, ten minste 10 m tussen zijgevels en achtergevels en ten minste 20 m tussen voor- en/of achtergevels te bedragen;
 6. het aantal bouwlagen bedraagt niet meer dan het aantal dat is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal bouwlagen';
 7. de goothoogte bedraagt:
 - niet minder dan 2 m en niet meer dan 4 m voor gebouwen met één bouwlaag met kap;
 - niet minder dan 4 m en niet meer dan 6 m voor gebouwen met twee bouwlagen met kap;
 8. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 10 m;
 9. de dakhelling bedraagt niet minder dan 30° en niet meer dan 60°;
 10. de afstand van het gebouw tot de zijdelingse bouwperceelgrens bedraagt:
 - niet minder dan 3 m voor gebouwen met één bouwlaag met kap;
 - niet minder dan 5 m voor gebouwen met twee bouwlagen met kap;
 11. van een bouwperceel mag niet meer dan 50% worden bebouwd met gebouwen;
 12. uitbouwen dienen aan het hiervoor gestelde te voldoen, dan wel aan het gestelde onder

b (regeling bijgebouwen).

- b. Voor het bouwen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen, voor zover deze niet voldoen aan het bepaalde onder a, ten behoeve van wonen, gelden de volgende regels:
1. de bijgebouwen en aan- en uitbouwen dienen binnen het bouwvlak, dan wel ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouw' te worden gebouwd;
 2. de bijgebouwen en aan- en uitbouwen, met uitzondering van carports, worden minimaal 3 m achter het verlengde van de naar de weg gekeerde voorgevel van het hoofdgebouw gebouwd;
 3. de afstand tot de zijdelingse bouwperceelgrens van de aan- en uitbouwen en bijgebouwen bedraagt niet minder dan 1 m;
 4. de goothoogte bedraagt niet meer dan 3 m;
 5. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 6 m;
 6. indien een kap wordt toegepast op de bijgebouwen en aan- en uitbouwen dient de dakhelling overeenkomstig die van het hoofdgebouw te zijn;
 7. de oppervlakte van aan- en uitbouwen en al dan niet vrijstaande bijgebouwen per woning mag ten hoogste 80 m² bedragen dan wel in afwijking daarvan niet meer dan 100 m² indien het bouwperceel groter is dan 1.000 m²;
 8. ten hoogste 50% van een bouwperceel mag worden bebouwd met gebouwen.
- c. Ten aanzien van andere bouwwerken geldt dat:
1. de bouwhoogte op tuinen en erven niet meer bedraagt dan 3 m;
 2. de inhoud van de gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen en verkeers- en verblijfsdoeleinden ten hoogste 20 m³ bedraagt;
 3. de bouwhoogte van de erf- en terreinafscheiding voor de voorgevelrooilijn ten hoogste 1 m bedraagt en daarachter ten hoogste 2 m, met dien verstande dat de bouwhoogte op zijerven die grenzen aan openbaar toegankelijk gebied op een afstand van 1 m of minder uit de perceelgrens ten hoogste 1 m bedraagt.

14.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan:

- a. de goot- en bouwhoogte en dakhelling van woningen;
- b. de plaats en afmetingen van gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen en verkeers- en verblijfsdoeleinden;
- c. de plaats van andere bouwwerken met een grotere horizontale oppervlakte dan 2 m² en/of een grotere hoogte dan 1 m.

14.4 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan, mits de noodzaak wordt aangetoond en mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- het bebouwingsbeeld;
- de verkeersveiligheid;

afwijken van het bepaalde in lid 14.2, sub a, onder 3 voor de bouw van vrijstaande woningen ter plaatse van de aanduiding 'twee-aaneen'.

14.5 Specifieke gebruiksregels

14.5.1 Aan huis verbonden werkactiviteiten

De uitoefening van aan huis verbonden werkactiviteiten ter plaatse van de aanduiding 'agrarisch bedrijf' en 'specifieke vorm van agrarisch - kwekerij' is uitsluitend toelaatbaar voor zover de woonfunctie in overwegende mate gehandhaafd blijft. Dit betekent dat:

- a. de woonfunctie in ruimtelijke en visuele zin primair moet blijven;
- b. de aan huis verbonden werkactiviteit uitsluitend inpandig mag worden verricht;
- c. niet meer dan 30% van het bebouwde oppervlak van hoofd- en bijgebouwen mag worden aangewend ten dienste van deze activiteit met een maximum van 45 m²,
- d. indien er tevens sprake is van een bed & breakfastvoorziening, de gezamenlijke oppervlakte van beide activiteiten niet meer mag bedragen dan onder c is genoemd;
- e. degene die de gebruiker is van de woning ook degene moet zijn die de aan huis verbonden werkactiviteiten uitoefent en dat er geen andere arbeidskrachten werkzaam zijn;
- f. het gebruik geen ernstige hinder voor het woonmilieu mag opleveren, dan wel geen afbreuk mag doen aan het woonkarakter van de wijk of de buurt, hetgeen inhoudt dat:
 1. de ruimtelijke uitstraling van de activiteiten qua aard, omvang en intensiteit verenigbaar moet zijn met het karakter van de omringende woonomgeving;
 2. niet met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken ten behoeve van bedrijven die vergunningplichtig of meldingplichtig zijn krachtens de milieuwetgeving;
 3. werkactiviteiten bovendien uitsluitend zijn toegestaan indien deze voorkomen in, of gelijk te stellen zijn met de categorieën 1 en 2 als vermeld in de als bijlage opgenomen 'Staat van bedrijven';
 4. behoudens een beperkte verkoop in het klein, in direct verband met de aan huis verbonden werkactiviteiten, geen detailhandel mag plaatsvinden;
 5. het gebruik geen nadelige invloed mag hebben op de verkeersafwikkeling en de parkeersituatie ter plaatse; ten aanzien van het laatste geldt als uitgangspunt dat er dient te worden geparkeerd op eigen terrein aan de vrijstaande zijde van de woning.

14.5.2 Bed & breakfast

Het gebruik van de gebouwen voor een bed and breakfastvoorziening is toegestaan, uitsluitend indien wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. er mag aan maximaal vijf personen nachtverblijf worden verschaft;
- b. de vestiging van een bed & breakfast wordt gerealiseerd binnen de bestaande bebouwing op het perceel;
- c. een bed & breakfast mag geen tekenen van een wooneenheid vertonen, zoals een keuken;
- d. de woonfunctie moet in ruimtelijke en visuele zin primair blijven;
- e. maximaal 30% van het bebouwd oppervlak van hoofd- en bijgebouwen mag worden gebruikt voor de bed & breakfastvoorziening, met een maximum van 45 m²;
- f. indien er tevens sprake is van een aan huis verbonden werkactiviteit, de gezamenlijke oppervlakte van beide activiteiten niet meer mag bedragen dan onder e is genoemd;
- g. degene die de gebruiker is van de woning, moet ook degene zijn die de bed & breakfast uitoefent;
- h. als een bed & breakfast wordt uitgeoefend in een vrijstaand bijgebouw, dan moet het bijgebouw staan op het erf behorend bij de woning;
- i. de ruimtelijke uitstraling van de activiteiten moet qua aard, omvang en intensiteit verenigbaar zijn met de omringende woonomgeving;
- j. het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de verkeersafwikkeling en de parkeersituatie ter plaatse; ten aanzien van het laatste geldt als uitgangspunt dat er

dient te worden geparkeerd op eigen terrein aan de vrijstaande zijde van de woning.

14.5.3 Paardenbakken

In de bestemming is het gebruik van de gronden voor paardenbakken toegestaan, uitsluitend indien wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. er is geen sprake van onevenredige negatieve effecten op de omgeving en de kwaliteit van het woongenot van derden;
- b. de oppervlakte van de paardenbak bedraagt niet meer dan 1.200 m²;
- c. de paardenbak dient te worden geplaatst op of aan het bouwperceel, indien dit niet mogelijk is, dan binnen een afstand van 30 m van het perceel;
- d. de afstand tot de woning van derden bedraagt minimaal 30 m;
- e. de afstand tot het perceel van derden bedraagt minimaal 3 m;
- f. per woning is maximaal één paardenbak toegestaan;
- g. de omheining bestaat uit een open constructie met een maximale hoogte van 1,5 m.

14.6 Afwijken van de gebruiksregels

14.6.1 Kinderdagverblijven

Het bevoegd gezag kan afwijken van het bepaalde in lid 14.1 ten behoeve van de vestiging van kinderdagverblijven, mits:

1. het kinderdagverblijf in ruimtelijke en visuele zin past binnen het woongebied;
2. geen sprake is van onevenredige verkeersaantrekkende werking;
3. het bebouwingsbeeld niet wordt aangetast;
4. het gebruik geen nadelige invloed mag hebben op de verkeersafwikkeling en de parkeersituatie ter plaatse; ten aanzien van het laatste geldt als uitgangspunt dat er dient te worden geparkeerd op eigen terrein aan de vrijstaande zijde van de woning.

Artikel 15 Leiding - Gas

15.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'leiding - gas' aangewezen gronden zijn, behalve de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor een aardgastransportleiding met de daarbij behorende belemmeringenstrook.

15.2 Bouwregels

- a. In afwijking van het bepaalde bij de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen mag op of in de gronden binnen een afstand van 5 m van de aardgastransportleiding niet worden gebouwd, anders dan ten behoeve van deze bestemming.
- b. Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.
- c. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten hoogste 2 m mag bedragen.

15.3 Afwijken van de bouwregels

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 15.2 voor het bouwen ten behoeve van de andere daar voorkomende bestemming(en) indien de veiligheid van de betrokken leiding niet wordt geschaad en vooraf schriftelijk advies is ingewonnen bij de betrokken leidingbeheerder. Een omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien geen kwetsbare objecten worden toegelaten.

15.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerken zijndek, of van werkzaamheden

- a. Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
 1. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en bomen;
 2. het aanleggen van wegen of paden en het aanbrengen van oppervlakteverhardingen;
 3. het indrijven van voorwerpen in de bodem;
 4. het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
 5. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
 6. het permanent opslaan van goederen.
- b. De in lid 15.4, sub a bedoelde vergunning is niet vereist indien het werken en/of werkzaamheden betreft:
 1. die reeds in uitvoering zijn op het moment van de inwerkingtreding van dit plan;
 2. die het normale onderhoud tot doel hebben;
 3. die graafwerkzaamheden vormen als bedoeld in de Wet informatie-uitwisseling ondergrondse netten.
- c. De in lid 15.4, sub a bedoelde vergunning kan worden verleend indien de betreffende werken en/of werkzaamheden niet strijdig zijn met de veiligheid van de leiding en van de bijbehorende belemmeringenstrook.

Artikel 16 Waarde - Archeologie

16.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'waarde - archeologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de aanwezige archeologische waarden.

De archeologische waarden, archeologische verwachtingswaarden en de bijzondere terreinen en gebieden zijn aangegeven op de archeologische beleidsadvieskaart Noordenveld, die als bijlage bij de regels is gevoegd.

16.2 Omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk

16.2.1 Onderzoeksplicht

De aanvrager van een omgevingsvergunning, bedoeld in artikel 2.1 eerste lid, onder a, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, die betrekking heeft op de in lid 16.1 genoemde gronden, legt een rapport over waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord in voldoende mate is vastgesteld.

Voor wat betreft de aard en omvang van het archeologisch onderzoek gelden per gebied de specifieke eisen zoals aangegeven op de archeologische beleidsadvieskaart Noordenveld.

16.2.2 Afwegingskader omgevingsvergunning

- a. Burgemeester en wethouders verlenen de vergunning indien naar hun oordeel uit het rapport als bedoeld in lid 16.2.1 genoegzaam blijkt dat schade door de bouwactiviteiten kan worden voorkomen of zoveel mogelijk kan worden beperkt door het in acht nemen van aan de omgevingsvergunning verbonden regels.
- b. In het geval dat het een terrein van provinciaal belang archeologie betreft, vragen burgemeester en wethouders de provinciaal archeoloog om advies, alvorens een omgevingsvergunning wordt verleend.

16.2.3 Voorwaarden omgevingsvergunning

- a. Burgemeester en wethouders kunnen de volgende regels aan de in lid 16.2.2, onder a genoemde omgevingsvergunning verbinden:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen, of
 3. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.
- b. Indien het gestelde in sub a, onder 3 van toepassing is, wordt in de regels geregeld wat de gevolgen zijn bij vondsten die worden gedaan tijdens de uitvoering van de bouwwerkzaamheden.

16.2.4 Uitzondering onderzoeksplicht

De leden 16.2.1, 16.2.2 en 16.2.3 zijn niet van toepassing indien de aanvraag betrekking heeft op:

- a. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
- b. een bodemingreep die niet dieper reikt dan 0,3 beneden maaiveld in een terrein waarvoor een bouwvoor aanwezig is;
- c. een bodemingreep in een terrein waarvoor een horizontale onderzoeksvrijstelling geldt, tot ten hoogste de oppervlakte zoals op de archeologische beleidsadvieskaart Noordenveld is aangegeven;
- d. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 0,3 m beneden maaiveld en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst, of
- e. een bouwwerk dat uitsluitend voor archeologisch onderzoek is bestemd met een bouwhoogte van ten hoogste 3 m.

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

16.3.1 Omgevingsvergunningplichtige werken en werkzaamheden

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning in of op de in lid 16.1 genoemde gronden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het ophogen van de bodem;
- b. het aanleggen, verbreden of verharderen van wegen, paden, banen of parkeergelegenheid en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- c. het aanleggen, verbreden of dempen van watergangen, vijvers en andere wateren;
- d. het verlagen of verhogen van het waterpeil;
- e. het aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie-, telecommunicatie- of andere leidingen en de daarmee verband houdende constructies;
- f. het diepploegen, mengwoelen of afgraven dieper dan 0,3 m beneden maaiveld, egaliseren, ontginnen, aanleg of vergraven van sloten, en het aanleggen of rooien van bos en boomgaard waarbij stobben moeten worden verwijderd.

16.3.2 Onderzoeksplicht

De aanvrager van een in lid 16.3.1 genoemde omgevingsvergunning, legt een rapport over waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijktens de aanvraag zal worden verstoord in voldoende mate is vastgesteld.

Voor wat betreft de aard en omvang van het archeologisch onderzoek gelden per gebied de specifieke eisen zoals aangegeven op de archeologische beleidsadvieskaart Noordenveld.

16.3.3 Afwegingskader omgevingsvergunning

- a. Burgemeester en wethouders verlenen de vergunning indien naar hun oordeel uit het rapport als bedoeld in lid 16.3.2 genoegzaam blijkt dat schade door de werken of werkzaamheden kan worden voorkomen of zoveel mogelijk kan worden beperkt door het in acht nemen van aan de omgevingsvergunning verbonden regels.
- b. In het geval dat het een terrein van provinciaal belang archeologie betreft, vragen burgemeester en wethouders de provinciaal archeoloog om advies, alvorens een omgevingsvergunning wordt verleend.

16.3.4 Voorwaarden omgevingsvergunning

- a. Burgemeester en wethouders kunnen de volgende regels aan de in lid 16.3.3, onder a genoemde omgevingsvergunning verbinden:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor monumenten in de bodem kunnen worden behouden;

2. de verplichting tot het doen van opgravingen, of
 3. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.
- b. Indien het gestelde in sub a, onder 3 van toepassing is, wordt in de regels geregeld wat de gevolgen zijn bij vondsten die worden gedaan tijdens de uitvoering van de bouwwerkzaamheden.

16.3.5 Uitzondering omgevingsvergunningsplicht/onderzoeksplicht

Het bepaalde in lid 16.3.1 tot en met lid 16.3.4 is niet van toepassing op de volgende werken of werkzaamheden:

- a. normaal onderhoud;
- b. werken of werkzaamheden die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, met een daarvoor verleende vergunning;
- c. werken of werkzaamheden die in het kader van archeologisch onderzoek en het doen van opgravingen worden uitgevoerd, mits verricht door een daartoe bevoegde instantie;
- d. een bodemingreep die niet dieper reikt dan 0,3 m beneden maaiveld in een terrein waarvoor een bouwvoor aanwezig is;
- e. niet-bodemkerende werkzaamheden ten behoeve van het oplossen van een verdichte bodemstructuur (woelen) tot maximaal 0,1 m onder de bouwvoor;
- f. de aanleg van drainage, met dien verstande dat voor de aanleg van drainage op een es of op een bekend archeologisch terrein wel archeologisch onderzoek en een vergunningsaanvraag vereist zijn, waarbij tevens de waterhuishoudkundige noodzaak dient te worden aangetoond.
- g. een bodemingreep in een terrein waarvoor een horizontale onderzoeksvrijstelling geldt, tot ten hoogste de oppervlakte zoals op de archeologische beleidsadvieskaart Noordenveld is aangegeven;

16.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen door:

- a. deze bestemming te doen vervallen indien op basis van archeologisch onderzoek door een daartoe bevoegde instantie is aangetoond dat ter plaatse geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn;
- b. aan gronden alsnog de bestemming Waarde - Archeologie toe te kennen, indien uit archeologisch onderzoek blijkt dat de begrenzing van de gronden met deze medebestemming, gelet op ter plaatse aanwezige archeologische waarden, aanpassing behoeft.

Artikel 17 Waarde - Culthistorie 1

17.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'waarde - cultuurhistorie 1' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en herstel van de historische waterlopen, wegen en paden in de huidige vorm.

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

- a. Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
 1. het aanpassen van het beloop van de waterlopen, wegen en paden;
 2. het vergroten en dempen van de waterlopen, het vergroten of verkleinen van het doorstromingsprofiel, zoals dammen en stuwen en het aanleggen van drainages;
 3. het verharden van onverharde wegen en paden;
 4. het wijzigen of verwijderen van wegen en paden
 5. het verwijderen van overige karakteristieke elementen.

- b. De in lid 17.2, sub a bedoelde vergunning is niet vereist indien het werken en/of werkzaamheden betreft:
 1. die reeds in uitvoering zijn op het moment van de inwerkingtreding van dit plan;
 2. die het normale onderhoud tot doel hebben;
 3. die graafwerkzaamheden vormen als bedoeld in de Wet informatie-uitwisseling ondergrondse netten.

- c. De in lid 17.2, sub a bedoelde vergunning mag geen onevenredige afbreuk doen aan de in lid 17.1 omschreven waarden.

Artikel 18 Waarde - Cultuurhistorie 2

18.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'waarde - cultuurhistorie 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud van het tracé van de voormalige spoorlijn.

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

- a. Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
 1. het ophogen, egaliseren, vergraven of verwijderen van het tracé;
 2. het verwijderen van karakteristieke elementen.

- b. De in lid 18.2, sub a bedoelde vergunning is niet vereist indien het werken en/of werkzaamheden betreft:
 1. die reeds in uitvoering zijn op het moment van de inwerkingtreding van dit plan;
 2. die het normale onderhoud tot doel hebben;
 3. die graafwerkzaamheden vormen als bedoeld in de Wet informatie-uitwisseling ondergrondse netten.

- c. De in lid 18.2, sub a bedoelde vergunning mag geen onevenredige afbreuk doen aan de in lid 18.1 omschreven waarden.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 19 Anti-dubbeltelbepaling

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

Artikel 20 Algemene aanduidingsregels

20.1 Vrijwaringszone - molenbiotoop

De gronden ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - molenbiotoop' zijn mede bestemd voor de bescherming van openheid met het oog op een vrije windvang en het zicht op de molen.

20.1.1 *Bouwregels*

- a. In aanvulling op het bepaalde in de voorgaande artikelen geldt ten aanzien van het bouwen van bouwwerken de volgende regel:
- op de gronden ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - molenbiotoop' mogen geen bouwwerken worden gebouwd met een hoogte van meer dan 9 m; vervolgens mag deze bouwhoogte per 50 m, gemeten vanaf de grens van de gronden ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - molenbiotoop', met 1 m toenemen.
- b. Het bepaalde onder a geldt niet ten aanzien van bestaande bouwwerken.

20.1.2 *Afwijking van de bouwregels*

Burgemeester en wethouders kunnen, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de vrije windvang en de waarde van de molen als landschapsbepalend element, vrijstelling verlenen van het bepaalde in sub 20.2, onder a tot een hogere bouwhoogte op grond van de basisbestemming.

20.1.3 *Nadere eisen*

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de hoogte van de bebouwing, teneinde aantasting van de vrije windvang en het zicht op de molen te voorkomen.

Artikel 21 Algemene gebruiksregels

21.1 Uitsluiting seksinrichting

De beheersverordening verzet zich tegen het gebruik als seksinrichting.

Artikel 22 Algemene afwijkingsregels

Het bevoegd gezag kan afwijken van:

- a. het bepaalde in de beheersverordening en toestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geven;
- b. het bepaalde in de beheersverordening en toestaan dat bestemmings- of bouwgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
- c. het bepaalde in de beheersverordening en toestaan dat openbare nutsgebouwtjes, wachthuisjes ten behoeve van het openbaar vervoer, telefooncellen, gebouwtjes ten behoeve van de bediening van kunstwerken, toiletgebouwtjes en naar de aard daarmee gelijk te stellen gebouwtjes worden gebouwd, mits de inhoud per gebouwtje niet meer dan 50 m³ bedraagt;
- d. het bepaalde in de beheersverordening en toestaan dat antennemasten tot een bouwhoogte van 25 m worden gebouwd.

De onder a tot en met d bedoelde afwijkingen mogen niet leiden tot een onevenredige aantasting van:

- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en/of bouwwerken;
- de verkeersveiligheid.

Artikel 23 Overige regels

23.1 Relatie met de Woningwet

Uitsluiting aanvullende werking Bouwverordening

De voorschriften van de Bouwverordening ten aanzien van onderwerpen van stedenbouwkundige aard blijven overeenkomstig het gestelde in artikel 9, lid 2 van de Woningwet buiten toepassing, behoudens ten aanzien van de volgende onderwerpen:

- a. bereikbaarheid van bouwwerken voor wegverkeer (artikel 2.5.3);
- b. bereikbaarheid van gebouwen voor mensen met een lichamelijke beperking (artikel 2.5.4);
- c. ruimte tussen bouwwerken (artikel 2.5.17);
- d. erf- en terreinafscheidingen (artikel 2.5.18);
- e. bouwen nabij bovengrondse hoogspanningsleidingen en ondergrondse hoofdtransportleidingen (artikel 2.5.19);
- f. parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden bij of in gebouwen (artikel 2.5.30).

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 24 Overgangsrecht

24.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van de beheersverordening aanwezig is, dan wel kan worden gebouwd krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen en afwijkt van de beheersverordening, 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 voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is tenietgegaan.
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig afwijken van het bepaalde in sub a voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
- c. Sub a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van de beheersverordening, maar zijn gebouwd in strijd met het hiervoor geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

24.2 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 sub a, 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 het sub a, na de inwerkingtreding van de beheersverordening voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten vervatten.
- d. Sub 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 25 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels behorende bij de Beheersverordening Woonwijken Peize van de gemeente Noordenveld.

Bijlagen

Bijlage 1 Staat van bedrijven

S t a a t v a n b e d r i j v e n

Bijlage behorende bij de regels van de Beheersverordening Woonwijken Peize
van de gemeente Noordenveld

Staat van bedrijven

Categorie-indeling

Categorie 1: grootste afstanden 0 en 10 m;

Categorie 2: grootste afstand 30 m;

Categorie 3: grootste afstand 50 m.

De afstanden worden gemeten ten opzichte van de aangrenzende woonbebouwing.

De gebruikte afkortingen zijn:

<	: kleiner dan
<=	: kleiner dan of gelijk aan
>	: groter dan
-	: tot
kat.	: categorie
i.e.	: inwonersequivalenten
n.e.g.	: niet elders genoemd
o.c.	: opslagcapaciteit
p.c.	: productiecapaciteit
p.o.	: productie-oppervlakte
v.c.	: verwerkingscapaciteit
t/u	: ton per uur
t/j	: ton per jaar

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 hoveniers- bedrijven: b.o. > 500 m ²	30	10	50		10	50	3.1
014	016	4	- plantsoenendiensten en hoveniers- bedrijven: 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 VOEDINGSMID- DELEN EN DRANKEN							
151	101, 102	0	Slachterijen en overige vleesverwer- king:							
151	101, 102	7	- loonslachterijen	50	0	50		10	50	3.1
151	108	8	- vervaardiging van snacks en ver- vaardiging van kant-en-klaar- maaltijden met p.o. < 2.000 m ²	50	0	50		10	50	3.1
152	102	6	- verwerken anderszins: p.o. <= 300 m ²	50	10	30		10	50	3.1
1581	1071	0	Broodfabrieken, brood- en banket- bakkerijen:							
1581	1071	1	- v.c. < 7500 kg meel/week, bij ge- bruik van charge-ovens	30	10	30	C	10	30	2
1584	10821	6	- suikerwerkfabrieken zonder suiker branden: p.o. <= 200 m ²	30	10	30		10	30	2
1585	1073		Deegwarenfabrieken	50	30	10		10	50	3.1
1593 t/m 1595	1102 t/m 1104		Vervaardiging van wijn, cider e.d.	10	0	30	C	0	30	2
17	13	-	VERVAARDIGING VAN TEXTIEL							
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 ge- haakte stoffen en artikelen	0	10	50		10	50	3.1
18	14	-	VERVAARDIGING VAN KLEDING; BE- REIDEN 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; ver- vaardiging van artikelen van bont	50	10	10		10	50	3.1
19	15	-	VERVAARDIGING VAN LEER EN LE- DERWAREN (EXCL. KLEDING)							
192	151		Lederwarenfabrieken (excl. kleding en schoeisel)	50	10	30		10	50	D 3.1

SBI-1993	SBI-2008	nummer	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS						CATEGORIE
				GEUR	STOF	GELUID		GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	
193	152		Schoenenfabrieken	50	10	50		10	50	3.1
20	16	-	HOUTINDUSTRIE EN VERVAARDIGING ARTIKELEN VAN HOUT, RIET, KURK E.D.							
2010.2	16102	0	Houtconserveringsbedrijven:							
2010.2	16102	2	- met zoutoplossingen	10	30	50		10	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
22	58	-	UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUKTIE VAN OPGENOMEN MEDIA							
221	581		Uitgeverijen (kantoren)	0	0	10		0	10	1
2222.6	18129		Kleine drukkerijen en kopieerinrichtingen	10	0	30		0	30	2
2223	1814	A	Grafische afwerking	0	0	10		0	10	1
2223	1814	B	Binderijen	30	0	30		0	30	2
2224	1813		Grafische reproductie en zetten	30	0	10		10	30	2
2225	1814		Overige grafische activiteiten	30	0	30		10	30	D 2
223	182		Productiebedrijven opgenomen media	0	0	10		0	10	1
24	20	-	VERVAARDIGING VAN CHEMISCHE PRODUCTEN							
2442	2120	0	Farmaceutische productenfabrieken:							
2442	2120	1	- formulering en afvullen geneesmiddelen	50	10	50		50	R 50	3.1
2442	2120	2	- verbandmiddelenfabrieken	10	10	30		10	30	2
2462	2052	0	Lijm- en plakmiddelenfabrieken:							
2466	205903	A	Chemische kantoorbenodigdhedenfabrieken	50	10	50		50	R 50	3.1
25	22	-	VERVAARDIGING VAN PRODUCTEN VAN RUBBER EN KUNSTSTOF							
2512	221102	0	Loopvlakvernieuwingsbedrijven:							
2512	221102	1	- vloeropp. < 100 m2	50	10	30		30	50	3.1
26	23	-	VERVAARDIGING VAN GLAS, AARDEWERK, CEMENT-, KALK- EN GIPS-PRODUCTEN							
261	231	0	Glasfabrieken:							
2615	231		Glasbewerkingsbedrijven	10	30	50		10	50	3.1
262, 263	232, 234	0	Aardewerkfabrieken:							
262, 263	232, 234	1	- vermogen elektrische ovens totaal < 40 kW	10	10	30		10	30	2
267	237	0	Natuursteenbewerkingsbedrijven:							
2681	2391		Slijp- en polijstmiddelen fabrieken	10	30	50		10	50	D 3.1
30	26, 28, 33	-	VERVAARDIGING VAN KANTOORMACHINES EN COMPUTERS							

SBI-1993	SBI-2008	nummer	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS						CATEGORIE
				GEUR	STOF	GELUID		GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	
30	26, 28, 33	A	Kantoor machines- en computerfabrieken incl. reparatie	30	10	30		10	30	2
31	26, 27, 33	-	VERVAARDIGING VAN OVER. ELEKTR. MACHINES, APPARATEN EN BENODIGDH.							
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 telecomapparatuur 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
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
36	31	-	VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN N.E.G.							
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
3663.1	32991		Sociale werkvoorziening	0	30	30		0	30	2
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	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
5020.4	45204	B	Autobeklederijen	0	0	10		10	10	1

SBI-1993	SBI-2008	nummer	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS						CATEGORIE
				GEUR	STOF	GELUID		GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	
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 (afvalinzameldepots)	30	30	50		30	R 50	3.1
9002.2	382	A0	Afvalverwerkingsbedrijven:							
9002.2	382	A4	- pathogeen afvalverbranding (voor ziekenhuizen)	50	10	30		10	50	3.1
9002.2	382	A7	- verwerking fotochemisch en galvanofval	10	10	30		30	R 30	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 Archeologische Beleidsadvieskaart Noorderveld

Kaartbijlage 3: Archeologische beleidsadvieskaart

Legenda

Verwachting

- Hoge of Middelste verwachting
- Hoge of middelste verwachting, vermoedelijk verstoord
- Hoge verwachting (beekdal)
- Hoge verwachting jagers/verzamelers beekdal
- Hoge verwachting Eessen
- Hoge verwachting (plaggenland) (beekdal)
- Middelste verwachting (beekdal)
- Middelste verwachting, vermoedelijk verstoord
- Middelste verwachting (marke veengebied)
- Onbekende verwachting (bebouwing)
- Lage verwachting
- Lage verwachting, vermoedelijk verstoord
- Depressies/laagten, al dan niet gevuld met organisch materiaal
- Middelste verwachting (Leekstermeer)

Eerste fase archeologisch onderzoek

- Bij ingrepen > 1000 m² verkennend booronderzoek (6 boringen per ha), zo nodig karterend onderzoek
- Bij ingrepen > 1000 m² controlerend onderzoek (3 boringen per ha)
- Bij ingrepen > 1000 m² verkennend booronderzoek (6 boringen per ha), zo nodig karterend onderzoek
- Verkennen en karterend proefsteuvenonderzoek
- Verkennen en karterend proefsteuvenonderzoek
- Valinspectie na uitvoering bodemingrepen
- Controlerend verkennend onderzoek (3 boringen ha), zo nodig archeologische begeleiding (protocol opgraving) of verdere inspectie na uitvoering bodemingrepen
- Prehistorie: bij ingrepen > 1000 m² verkennend booronderzoek (6 boringen per ha), zo nodig karterend onderzoek
- Voertuigen: AMK 0,5 x 0,5 m, daarna maximaal verkennende boringen
- Bij ingrepen > 1000 m² actiesloten vanuit de ontvengende verwachtingswaarden en bij hoge/middelste verwachting zie hierboven, bij lage verwachting geen onderzoek vereist
- Geen onderzoek vereist
- (verkennd), karterend booronderzoek
- Bij ingrepen contact opnemen met gemeente

Bijzondere terreinen en gebieden

- Terrain van zeer hoge archeologische waarde, beschermd
- Terrain van zeer hoge archeologische waarde
- Terrain van hoge archeologische waarde
- Terrain van archeologische waarde
- Buffer 50m AMK-laanen
- Archeologisch onderzocht terrein
- Provinciaal Archeologisch Beleg
- Bijzondere terreinen met nummer

Behoud in situ, bij ingrepen via gemeente contact opnemen met RCE

Behoud in situ, indien niet mogelijk opgraven

Behoud in situ, indien niet mogelijk opgraven, vrijstelling bij ingrepen < 100 m² in de historische kernen

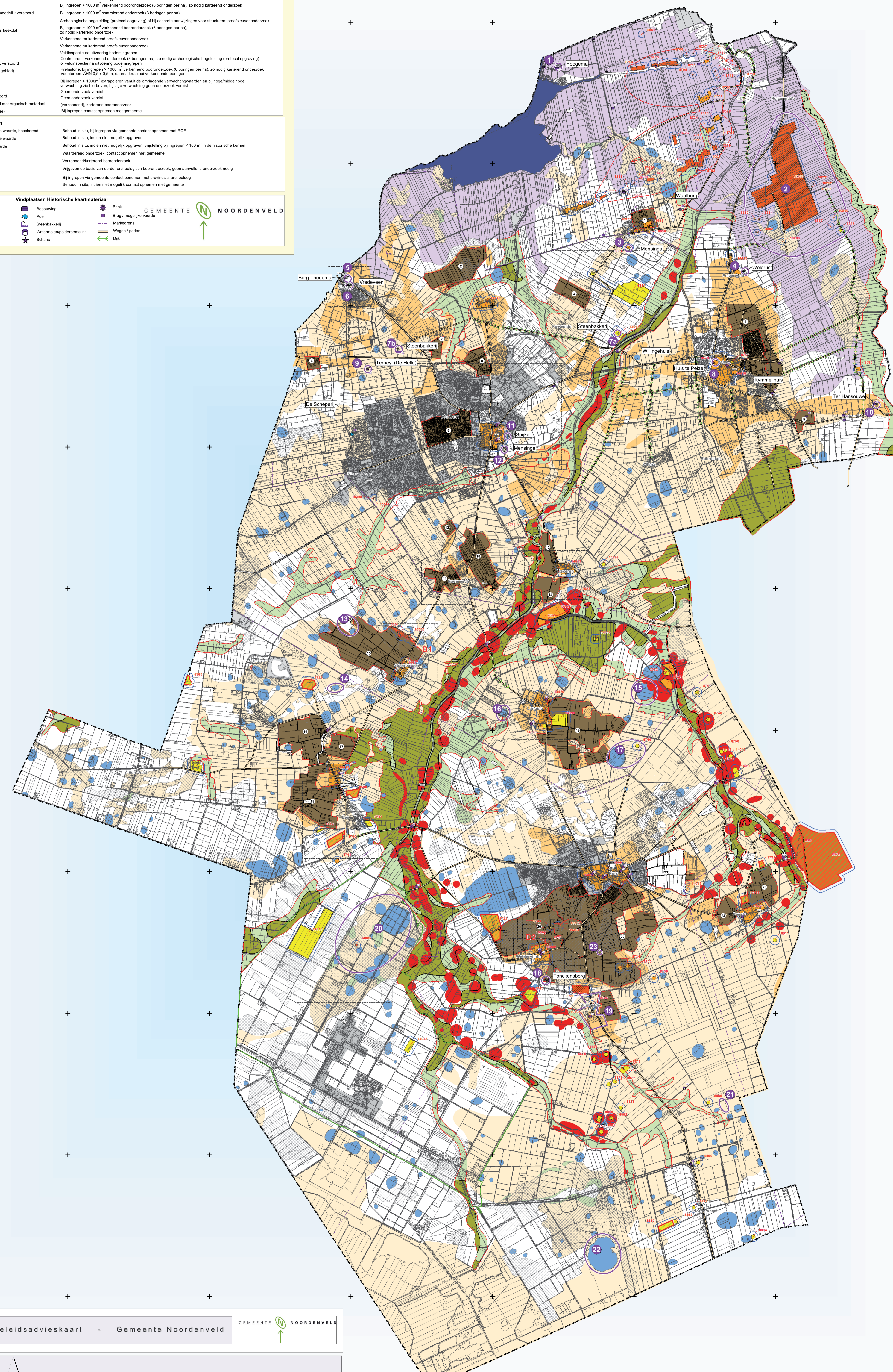
Waarderend onderzoek, contact opnemen met gemeente

Verkennd/karterend booronderzoek

Vrijgeven op basis van eerder archeologisch booronderzoek, geen aanvullend onderzoek nodig

Bij ingrepen via gemeente contact opnemen met provinciaal archeoloog

Behoud in situ, indien niet mogelijk contact opnemen met gemeente



Overig

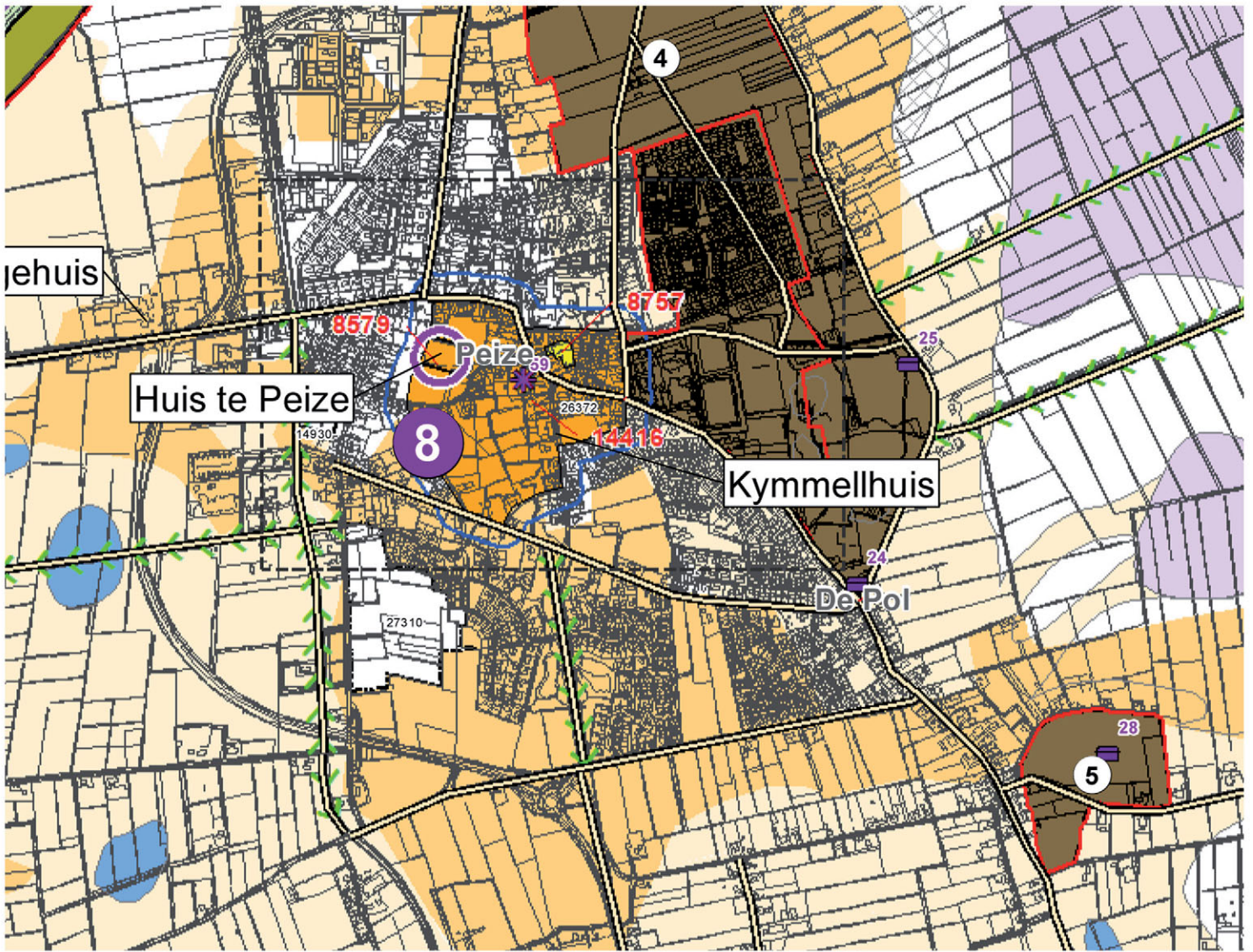
- Gemeentegrens
- Stads- en dorpsgezichten (RCE)
- Celtic field
- 6043 Monumentnummer

Vindplaatsen Historische kaartmateriaal

- Bebouwing
- Poel
- Steenbakkerij
- Watermolen/polderbemaling
- Schans
- Brick
- Brug / mogelijke voorde
- Markeringen
- Wegen / paden
- Dijk

GEMEENTE NOORDENVELD

Bijlage 3 Archeologische beleidsadvieskaart uitsnede Peize



Legenda

Verwachting

- Hoge of Middelhoge verwachting
- Hoge of middelhoge verwachting, vermoedelijk verstoord
- Hoge verwachting (beekdal)
- Hoge verwachting jagers/verzamelaars beekdal
- Hoge verwachting Essen
- Hoge verwachting plaggendecken
- Middelhoge verwachting (beekdal)
- Middelhoge verwachting, vermoedelijk verstoord
- Middelhoge verwachting (marien veengebied)
- Onbekende verwachting (Bebouwing)
- Lage verwachting
- Lage verwachting, vermoedelijk verstoord
- Depressies/laagten, al dan niet gevuld met organisch materiaal
- Middelhoge verwachting (Leekstermeer)

Eerste fase archeologisch onderzoek

- Bij ingrepen > 1000 m² verkennend booronderzoek (6 boringen per ha), zo nodig karterend onderzoek
- Bij ingrepen > 1000 m² controlerend onderzoek (3 boringen per ha)
- Archeologische begeleiding (protocol opgraving) of bij concrete aanwijzingen voor structuren: proefsleuvenonderzoek
- Bij ingrepen > 1000 m² verkennend booronderzoek (6 boringen per ha), zo nodig karterend onderzoek
- Verkennend en karterend proefsleuvenonderzoek
- Verkennend en karterend proefsleuvenonderzoek
- Veldinspectie na uitvoering bodemingrepen
- Controlerend verkennend onderzoek (3 boringen ha), zo nodig archeologische begeleiding (protocol opgraving) of veldinspectie na uitvoering bodemingrepen
- Prehistorie: bij ingrepen > 1000 m² verkennend booronderzoek (6 boringen per ha), zo nodig karterend onderzoek
- Veenterpen: AHN 0,5 x 0,5 m, daarna kruisraai verkennende boringen
- Bij ingrepen > 1000m² extrapoleren vanuit de omringende verwachtingwaarden en bij hoge/middelhoge verwachting zie hierboven, bij lage verwachting geen onderzoek vereist
- Geen onderzoek vereist
- Geen onderzoek vereist
- (verkennend), karterend booronderzoek
- Bij ingrepen contact opnemen met gemeente

Bijzondere terreinen en gebieden

- Terrein van zeer hoge archeologische waarde, beschermd
 - Terrein van zeer hoge archeologische waarde
 - Terrein van hoge archeologische waarde
 - Terrein van archeologische waarde
 - Buffer 50m AMK-terrein
 - Archeologisch onderzocht terrein
 - Provinciaal Archeologisch Belang
 - Bijzondere terreinen met nummer
- Behoud in situ, bij ingrepen via gemeente contact opnemen met RCE
 - Behoud in situ, indien niet mogelijk opgraven
 - Behoud in situ, indien niet mogelijk opgraven, vrijstelling bij ingrepen < 100 m² in de historische kernen
 - Waarderend onderzoek, contact opnemen met gemeente
 - Verkennend/karterend booronderzoek
 - Vrijgeven op basis van eerder archeologisch booronderzoek, geen aanvullend onderzoek nodig
 - Bij ingrepen via gemeente contact opnemen met provinciaal archeoloog
 - Behoud in situ, indien niet mogelijk contact opnemen met gemeente

Overig

- Gemeentegrens
- Stads- en dorpsgezichten (RCE)
- Celtic field
- 6963 Monumentnummer

Vindplaatsen Historische kaartmateriaal

- Bebouwing
- Poel
- Steenbakkerij
- Watermolen/polderbemaling
- Schans
- Brink
- Brug / mogelijke voorde
- Markegrens
- Wegen / paden
- Dijk

GEMEENTE



NOORDENVELD

Bijlage 4 Toelichting op Archeologische beleidsadvieskaart uitsnede Peize

HOOFDSTUK 7

Beleidsadvieskaart

7.1

INLEIDING

De beleidsadvieskaart is het instrument waarmee ruimtelijke ingrepen kunnen worden afgezet tegen het archeologisch belang van de te ontwikkelen locatie. Indien op een locatie archeologische waarden aanwezig zijn of worden verwacht, kan snel en eenvoudig worden bekeken of er dient te worden gestreefd naar planaanpassing of dat er archeologisch onderzoek noodzakelijk is. Anderzijds kan uit de beleidsadvieskaart blijken dat er op een bepaalde locatie geen archeologische waarden worden verwacht en dat de geplande ingreep zonder nader archeologisch onderzoek kan plaatsvinden.

7.2

TOTSTANDKOMING BELEIDSADVIESKAART

De beleidsadvieskaart is samengesteld op basis van:

- de bronnenkaart (hoofdstuk 3);
- de archeologische verwachtingskaart (hoofdstuk 4);
- bodemkundige eenheden (hoofdstuk 5);
- het Provinciaal belang archeologie (december 2009);
- de onderzoeksrichtlijnen provincie Drenthe (Beleidsbrief Provinciaal archeologiebeleid 2007);
- reeds archeologisch onderzochte terreinen.

Op de beleidskaart zijn de archeologische adviezen aangegeven door middel van gekleurde vlakken waarmee de archeologische verwachtingen, AMK-terreinen en terreinen van provinciaal belang zijn aangegeven. Voor de verschillende landschapstypen (glaciaal, dekzand, stuifzand, beekdal, veen, marien en overige) wordt onderscheid gemaakt tussen gebieden met een hoge, middelhoge en lage verwachting. Voorts worden plaggendecken aangegeven alsmede locaties met een (vermoedelijk) verstoord bodemprofiel.

De reeds onderzochte terreinen zijn weergegeven op basis van het selectieadvies van het betreffende onderzoek (bron: Archis II, stand januari 2011). Onderzochte terreinen waarbij op basis van verkennend of karterend veldonderzoek geen vervolgonderzoek is geadviseerd, zijn aangegeven als omliggende witte vlakken.

7.3

VOORRANGSREGEL TEN AANZIEN VAN MEERDERE BELEIDSADVIEZEN IN EEN GEBIED

De beleidsadvieskaart is een complex product: op één en dezelfde locatie kan sprake zijn van meerdere beleidsadviezen. In zoverre er sprake is van een conflict ten aanzien van de te hanteren onderzoeksmethoden geldt de volgende voorrangsregel, op volgorde van te volgen onderzoeksmethode:

1. AMK-terreinen;
2. Gebieden van Provinciaal Belang Archeologie;
3. Bijzondere terreinen;
4. Archeologische verwachting.

7.4

BESCHRIJVING ADVIEZEN BELEIDSADVIESKAART

Hieronder volgt een beschrijving van de adviezen ten aanzien van archeologisch onderzoek op de beleidsadvieskaart.

7.4.1

VRIJSTELLING

Vrijstelling van archeologisch onderzoek is mogelijk indien:

- het plangebied geheel in een zone ligt met een lage verwachting en/of (met zekerheid) verstoorde bodem;
- de nieuwe bodemingreep binnen de begrenzingen van een reeds verstoord gebied blijft. Te denken valt daarbij aan nieuwbouw op een locatie die voorheen ook bebouwd was, met dien verstande dat de nieuwe bebouwing en funderingen binnen de horizontale en verticale afmetingen blijven als de oude bebouwing;
- de bodemingreep niet dieper reikt dan 30 cm –mv in terreinen waar een bouwvoor aanwezig is;
- de bodemingreep een gebied kleiner dan 1000 m² omvat. Deze vrijstelling geldt echter niet indien de ingrepen (deels) in een AMK-terrein of diens bufferzone van 50 m vallen, uitgezonderd de historische dorpskernen (zie volgende punt). Het oppervlaktecriterium geldt voor het totaal te verstoren oppervlak en is niet deelbaar in deelplangebieden;
- de bodemingreep een gebied kleiner dan 100 m² betreft in de historische kernen van Roderwolde (AMK-nr. 13977), Norg (AMK-nr. 14006), Westevelde (AMK-nr. 14009), Leutingewolde (AMK-nr. 14411), Sandebuurt (AMK-nr. 14412), Peizerwold (AMK-nr. 14413), Roden (AMK-nr. 14414), Peize (AMK-nr. 14416), Steenberg (AMK-nr. 14417), Een (AMK-nr. 14418), Lieveren (AMK-nr. 14419), Langelo (AMK-nr. 14420), Peest (AMK-nr. 14421).

7.4.2

VRIJSTELLING TEN AANZIEN VAN AGRARISCH GEBRUIK

Voor agrarische activiteiten geldt het volgende:

- vrijstelling van archeologisch onderzoek/vergunningaanvraag voor ploegen tot 30 cm –mv: dit geldt zowel voor de bekende archeologische terreinen als de verwachtingsgebieden;
- vrijstelling van archeologisch onderzoek/vergunningaanvraag voor niet-kerend woelen tot 10 cm onder de bouwvoor: dit geldt zowel voor de bekende archeologische terreinen als de verwachtingsgebieden;
- vrijstelling van archeologisch onderzoek/vergunningaanvraag voor aanleg van drainage (ongeacht de hiervoor te hanteren techniek) in archeologische verwachtingsgebieden. Echter, voor het aanleggen van een drainage op een es of een bekend archeologisch terrein is archeologisch onderzoek en een vergunningsaanvraag vereist. Daarbij dient de waterhuishoudkundige noodzaak aangetoond te worden.

- archeologisch onderzoek en vergunningaanvraag is verplicht voor het diepploegen of mengwoelen dieper dan 30 cm, afgraven dieper dan 30 cm, egaliseren, ontginnen, aanleg of vergraven van sloten, het aanleggen of rooien van bos en boomgaard waarbij stobben moeten worden verwijderd. Hierbij gelden de horizontale onderzoeksvrijstellingen zoals op de gemeentelijke beleidsadvieskaart is aangegeven. Met andere woorden: als de omvang van de ingreep de vrijstellingsgrens overschrijdt, is archeologisch onderzoek en vergunningaanvraag vereist.

7.4.3 CONTROLLEREND BOORONDERZOEK

Controleboringen hebben tot doel vast te stellen of het bodemprofiel van een gebied conform de verwachting verstoord is. Controlerend booronderzoek heeft een dichtheid van minimaal 3 boringen per ha. De boringen dienen te worden gezet met een gutsboor (3 cm \emptyset) of een Edelmanboor (6 of 7 cm \emptyset) tot een diepte van minimaal 30 cm in de onverstoorde C-horizont. Als uit dit onderzoek blijkt dat de bodem niet (ernstig) verstoord is en dat mogelijk archeologiehoudende lagen nog redelijk intact zijn, dan dient het onderzoek te worden opgeschaald tot een verkennend booronderzoek.

7.4.4 VERKENNEND BOORONDERZOEK

Een verkennend booronderzoek heeft tot doel de mate waarin het bodemprofiel intact is te toetsen. Tevens kan een verkennend booronderzoek vaststellen hoe dik het (resterende) plaggendeek nog is en of er dekzandruggen of (grotere) dekzandkoppen onder het maaiveld aanwezig zijn. In stuifzandgebieden dient het verkennend booronderzoek zich te richten op de aanwezigheid van een fossiele bodem.

Voor het opsporen van archeologische vindplaatsen is een verkennend booronderzoek niet geschikt, tenzij het om een grotere archeologische nederzettingslocatie met een dichte vondstspreading gaat. Bij een verkennend booronderzoek worden minimaal 6 boringen per ha gezet tot een diepte van minimaal 30 cm in de onverstoorde C-horizont. De boringen dienen te worden uitgevoerd met een gutsboor van 3 cm \emptyset of met een Edelmanboor van 6 of 7 cm \emptyset . Bij gebruik van een Edelmanboor dienen archeologische relevante lagen op archeologische indicatoren te worden gezeefd op een zeef met een maaswijdte van maximaal 4 mm. Op locaties waar het bodemprofiel intact is (zie par. 5.2), dient een karterend booronderzoek te volgen op het verkennend booronderzoek.

7.4.5 KARTEREND BOORONDERZOEK

Karterend booronderzoek heeft tot doel vindplaatsen op te sporen. Bij dit type onderzoek wordt gebruik gemaakt van een Edelmanboor met een boordiameter van 15 cm (bij boringen in het mariene kleigebied kan om praktische redenen een Edelmanboor van 10 of 12 cm \emptyset gebruikt worden). De boordichtheid bedraagt minimaal 20 boringen/ha. Relevante archeologische lagen dienen op archeologische indicatoren te worden gezeefd op een zeef met een maaswijdte van maximaal 4 mm.

7.4.6 KARTEREND PROEFSLEUVENONDERZOEK

Karterend proefsleuvenonderzoek heeft primair tot doel vindplaatsen op te sporen. Karterend proefsleuvenonderzoek vervangt meestal karterend booronderzoek indien het plangebied is gelegen op een historische es en/of plaggende en/of een AMK-terrein. Bij dit type onderzoek worden, meestal op basis van de resultaten van voorgaand verkennend booronderzoek, op één of meer locaties machinaal sleuven gegraven. Voorafgaand aan een karterend proefsleuvenonderzoek dient altijd een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen (PvE) te worden opgesteld. Vaak benoemt het PvE secundaire doelen. Het PvE beschrijft onder andere de eisen ten aanzien van omvang van het te onderzoeken gebied, de te hanteren onderzoeksmethoden en de uitwerking van het onderzoek.

7.4.7 WAARDEREND ONDERZOEK

Een waarderend onderzoek heeft tot doel de aard, omvang, ouderdom, diepteligging en kwaliteit van een archeologische vindplaats vast te stellen. Waarderend onderzoek volgt vrijwel altijd uit eerder veldonderzoek. De vorm en omvang van het waarderend onderzoek is afhankelijk van het (verwachte) type vindplaats en dient in overleg met de gemeente en, indien het om een gebied van Provinciaal belang archeologie gaat, met de provincie te worden bepaald.

Voorafgaand aan een waarderend onderzoek dient een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen (PvE) te worden opgesteld. Dit PvE beschrijft onder andere de eisen ten aanzien van omvang van het te onderzoeken gebied, de te hanteren onderzoeksmethoden en de uitwerking van het onderzoek.

7.4.8 ARCHEOLOGISCHE BEGELEIDING

De archeologische begeleiding heeft tot doel tijdens civiele graafwerkzaamheden te controleren op de aanwezigheid van archeologische vindplaatsen. Indien tijdens de graafwerkzaamheden een archeologische vindplaats wordt aangetroffen, wijzigt de archeologische begeleiding in een opgraving. Voor een begeleiding dient een door het bevoegd gezag goedgekeurd programma van eisen (PvE) te worden opgesteld. De archeologische uitvoerder dient er zorg voor te dragen dat de civiele uitvoerder bekend is met het PvE.

7.4.9 VELDINSPECTIE

De archeologische begeleiding heeft tot doel tijdens civiele graafwerkzaamheden te controleren op de aanwezigheid van archeologische vindplaatsen. Indien tijdens de graafwerkzaamheden een archeologische vindplaats wordt aangetroffen, wijzigt de archeologische begeleiding in een opgraving. Voor een begeleiding dient een door het bevoegd gezag goedgekeurd programma van eisen (PvE) te worden opgesteld. De archeologische uitvoerder dient er zorg voor te dragen dat de civiele uitvoerder bekend is met het PvE.

7.4.10 MELDINGSPLICHT

Voor gebieden waarvan op grond van archeologische verwachting en/of geringe omvang van de geplande ingreep geen archeologisch onderzoek vereist is, geldt een meldingsplicht conform de (herziene) Monumentenwet 1988. Deze meldingsplicht geldt eveneens voor terreinen die reeds zijn onderzocht door middel van voorgaand archeologisch onderzoek, maar waarvan de onderzoeksresultaten geen aanleiding tot vervolgonderzoek gaven. Melding dient gedaan te worden bij de provinciaal archeoloog.

7.4.11 ROL VAN PROVINCIE TEN AANZIEN VAN PVE'S

Bij ingrepen in gebieden van Provinciaal Belang Archeologie wenst de provincie in een zo vroeg mogelijk stadium van planvorming door de gemeente betrokken te worden. De provincie ontvangt vanuit haar deponerende rol en eigenaar van de vondsten, een exemplaar van het PvE ter kennisgeving. De provincie heeft goedkeuringsbevoegdheid ten aanzien van de wijze waarop vondsten worden gedeponerd en geconserveerd. In die capaciteit dient de provincie in voorkomende gevallen een vondstevaluatierapport en een selectierapport voor deponering en conservering overhandigd te worden. De tabellen voor selectie in het veld dienen in het PvE verwerkt te worden.

7.5 BELEIDSADVIEZEN VERWACHTINGSZONES EN BIJZONDERE TERREINEN/LANDSCHAPSELEMENTEN

7.5.1 LAGE VERWACHTING EN LAGE VERWACHTING, WAARSCHIJNLIJK VERSTOORD

In delen met een lage verwachting, al dan niet verstoord, hoeft in principe geen archeologisch onderzoek plaats te vinden. Wel geldt een meldingsplicht.

7.5.2 MIDDELHOGE EN HOGE VERWACHTING

Uitgezonderd plaggendecken, veentjes en beekdalen dient, voorafgaand aan bodemingrepen groter dan 1000 m² en dieper dan 30 cm –mv, verkennend booronderzoek plaats te vinden. De vrijstellingsgrens van 30 cm –mv geldt alleen indien een bouwvoor aanwezig is en niet, zoals bij heidevelden, wanneer deze ontbreekt. Afhankelijk van de resultaten van dit onderzoek dient vervolgonderzoek plaats te vinden. Indien er tijdens het verkennend booronderzoek een intact bodemprofiel is aangetroffen met potentieel archeologiehoudende lagen, dan dient er een karterend booronderzoek plaats te vinden. Indien tijdens het verkennend booronderzoek naast een intact bodemprofiel een archeologische vindplaats is aangetroffen, dient een waarderend onderzoek plaats te vinden.

Indien tijdens het verkennend booronderzoek blijkt dat het bodemprofiel overal ernstig verstoord is, dan hoeft geen vervolgonderzoek plaats te vinden. Wel geldt er een meldingsplicht.

7.5.3 MIDDELHOGE VERWACHTING LAAGVEENGEBIED – MARIEN

In dit gebied dient een AHN-analyse plaats te vinden, met als doel veenterpen op te sporen. Bij voorkeur dient hiertoe een AHN met een resolutie van 0,5 x 0,5m gebruikt te worden; een resolutie van 5x5 m is in de praktijk te grof gebleken. Eventuele potentiële veenterplocaties dienen vervolgens door middel van verkennende boringen (kruisraai) te worden onderzocht.

7.5.4 MIDDELHOGE EN HOGE VERWACHTING, WAARSCHIJNLIJK VERSTOORD

In deze delen dient een controlerend booronderzoek te worden uitgevoerd indien de ingrepen groter zijn dan 1000 m² en dieper gaan dan 30 cm –mv. De vrijstellingsgrens van 30 cm –mv geldt alleen indien een bouwvoor aanwezig is en niet, zoals bij heidevelden, wanneer deze ontbreekt. Mocht blijken dat het bodemprofiel inderdaad ernstig verstoord is, dan behoeft geen verder veldonderzoek plaats te vinden. Wel geldt er een meldingsplicht. Indien blijkt dat het bodemprofiel (deels) nog redelijk intact is, dan dient op die locaties te worden opgeschaald naar een verkennend booronderzoek.

7.5.5 DELEN MET EEN ONBEKENDE VERWACHTING (ANTROPOGEEN/BEBOUWING)

Bij ingrepen groter dan 1000 m² en dieper dan 30 cm in onbebouwde gebieden zoals parken, sportvelden en dergelijke, dient de verwachtingswaarde voor het plangebied geëxtrapoleerd te worden vanuit de omliggende verwachtingswaarden. De daarbij behorende onderzoeksadviezen dienen gevolgd te worden.

7.5.6 VEENTJES

Geadviseerd wordt gutsboringen in een kruisraai over de centrale depressie te zetten. Deze boringen in beide kruisraaien hebben een onderlinge afstand van maximaal 20 m. Als sprake is van een pingo-ruïne of een minimaal 1,5 m diepe, met organisch materiaal gevulde depressie, dient het onderzoek te worden opgeschaald tot karterend booronderzoek op en in de randzone van de depressie. Het karterend booronderzoek heeft hier tot doel kleine paleolithische en mesolithische nederzettingen op te sporen. Daarnaast dienen bodemversturende ingrepen in de organische opvulling/waterbodem van watervoerende veentjes te worden vermeden omdat deze leiden tot vernietiging van paleo-ecologische gegevens die in de organische laag besloten liggen.

7.5.7 RIJKSMONUMENTEN

Rijksmonumenten zijn wettelijk beschermd op grond van de (herziene) Monumentenwet 1988. Het is verboden zonder of in afwijking van een vergunning een beschermd monument te verstoren of in ander opzicht te wijzigen (art. 11-12 Monumentenwet 1988). Voor bodemingrepen in Rijksmonumenten is een vergunning van de Minister van OC & W vereist. Deze vergunning dient via de gemeente bij de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE) te worden aangevraagd.

Voor bodemingrepen binnen een zone van 50 m rondom het rijksmonument is geen vergunning van de Minister van OC & W vereist. Wel dient vooraf contact te worden

opgenomen met de gemeente en, indien het gaat om een terrein van Provinciaal belang archeologie, met de provinciaal archeoloog.

7.5.8

AMK-TERREINEN

Bij deze terreinen dient gestreefd te worden naar behoud in situ. Feitelijk betekent dit dat bodemversturende ingrepen hier voorkomen dienen te worden. Indien in AMK-terreinen en de bufferzones van 50 m rondom AMK-terreinen bodemversturende ingrepen noodzakelijk worden geacht en planaanpassing geen optie is, dient contact te worden opgenomen met de gemeente. Indien het AMK-terreinen betreft die tevens van Provinciaal belang archeologie zijn, dient via de gemeente contact te worden opgenomen met de provinciaal archeoloog. Het verdient aanbeveling in een vroeg stadium van planvorming in deze gebieden contact op te nemen met de gemeente/provincie.

7.5.9

TERREINEN VAN PROVINCIAAL BELANG ARCHEOLOGIE (PBA)

Het PBA geeft in een GIS-bestand een aantal terreinen aan van bijzonder archeologisch belang. Het gaat daarbij om de volgende fenomenen:

- hunebedden van Steenbergen en Westervelde;
- schans Portugal;
- Spaans kerkhof;
- grafheuvelgroep bij Zuidvelde;
- veenterpengebieden;
- celtic fields;
- essen;
- beekdalen.

De provincie hecht een bijzonder belang aan deze fenomenen en wenst expliciet betrokken te zijn bij de omgang hiermee.

Voor zones van Provinciaal belang archeologie met bekende archeologische waarden (hunebedden, schans, Spaans kerkhof, grafheuvelgroep en het veenterpengebied) geldt een streven-naar-behoud en provinciale betrokkenheid via de gemeente in het geval van dreigende bodemingrepen. Het verdient aanbeveling in een vroeg stadium van planvorming in deze gebieden contact op te nemen met de gemeente/provincie.

Voor zones waarin archeologische waarden vermoedt worden (celtic fields, essen en beekdalen) geldt een andere insteek:

Voor essen zal gewoonlijk een karterend proefsleuvenonderzoek nodig zijn. Omdat de plaggendecken op de Noordenveldse essen meestal dunner zijn dan 50 cm, blijft de onderzoekseis van archeologisch veldonderzoek bij een bodemverstoring dieper dan 30 cm –mv gehandhaafd.

Voor wat betreft beekdalen geldt dat eventueel aanwezige structuren (fuiken, depots, voorden en dergelijke) niet met booronderzoek opgespoord kunnen worden. Dit betekent dat alle ingrepen in het beekdal in principe onder archeologische begeleiding – conform KNA-protocol ‘opgraven’ dienen plaats te vinden. Hiertoe dient in een vroeg stadium van de planvorming via de gemeente contact met de provincie/ provinciaal archeoloog worden

gelegd omtrent de wijze waarop de archeologische begeleiding dient plaats te vinden.

Onderstaande geldt daarbij als richtlijn:

- beekdalen met een hoge verwachting: bodemingrepen dienen onder archeologische begeleiding (conform KNA-protocol 'opgraven') plaats te vinden;
- beekdalen met een hoge verwachting, waarschijnlijk verstoord: door middel van controlerend booronderzoek (3 boringen/ha) wordt onderzocht of en zo ja tot hoe diep de beekafzettingen verstoord zijn. Indien sprake is van ernstige bodemverstoring kan volstaan worden met een veldinspectie na afloop van de civiele ontgravingen. De civiele uitvoerder dient deze inspecties te faciliteren. De veldinspectie richt zich vooral op mogelijk nog aanwezige diepere delen, zoals geultjes waar nog archeologische resten aanwezig kunnen zijn. Indien het bodemprofiel nog redelijk intact is, dienen de bodemingrepen onder archeologische begeleiding (KNA-protocol 'opgraven') plaats te vinden;
- beekdalen met een middelhoge verwachting: doordat hier de beschermende veenlaag ontbreekt, is de kans dat eventueel aanwezige archeologische waarden zijn aangetast groter. Daarom kan hier volstaan worden met een veldinspectie na afloop van de civiele ontgravingen. De civiele uitvoerder dient deze inspecties te faciliteren. De veldinspectie richt zich vooral op mogelijk nog aanwezige diepere delen, zoals geultjes waar nog archeologische resten aanwezig kunnen zijn.
- beekdalen met een middelhoge verwachting, vermoedelijk verstoord: door middel van controlerend booronderzoek (3 boringen/ha) wordt onderzocht of en zo ja tot hoe diep de beekafzettingen verstoord zijn. Indien sprake is van ernstige bodemverstoring kan het gebied worden vrijgegeven. Indien het bodemprofiel redelijk intact blijkt kan volstaan worden met een veldinspectie na afloop van de civiele ontgravingen. De civiele uitvoerder dient deze inspecties te faciliteren. De veldinspectie richt zich vooral op mogelijk nog aanwezige diepere delen, zoals geultjes waar nog archeologische resten aanwezig kunnen zijn.
- hoge verwachting beekdalen jagers/verzamelaars. Dit betreft enerzijds zandkopjes in het beekdal: indien zandkopjes in het beekdal door bodemingrepen bedreigd worden dient in eerste instantie verkennend booronderzoek uitgevoerd te worden. Omdat het altijd om kleine gebieden gaat, wordt geadviseerd bij een intact bodemprofiel direct karterende boringen te plaatsen. Anderzijds betreft het ook locaties waar zandgronden grenzen aan veengronden. Deze locaties dienen door middel van verkennende boringen onderzocht te worden. Geadviseerd wordt altijd een AHN (5x5) of gedetailleerder en een gedetailleerde bodemkaart (schaal 1:10.000) in het vooronderzoek te betrekken.

Vaststellingsbesluit

Vaststellingsbesluit

Op verzoek van de gemeente is er een tijdelijk vaststellingbesluit gemaakt. Dit exemplaar dient door de gemeente vervangen te worden door het definitieve vaststellingsbesluit.