

# bestemmingsplan Woonwijken Roden

ONTWERP



**BügelHajema**

Plek voor ideeën



## **bestemmingsplan Woonwijken Roden**

## Inhoudsopgave

<b>Regels</b>		<b>3</b>
<b>Hoofdstuk 1</b>	<b>Inleidende regels</b>	<b>4</b>
Artikel 1	Begrippen	4
Artikel 2	Wijze van meten	16
<b>Hoofdstuk 2</b>	<b>Bestemmingsregels</b>	<b>17</b>
Artikel 3	Agrarisch met waarden	17
Artikel 4	Bedrijf	20
Artikel 5	Bos	23
Artikel 6	Cultuur en ontspanning	25
Artikel 7	Dienstverlening	27
Artikel 8	Groen	29
Artikel 9	Horeca	30
Artikel 10	Maatschappelijk	32
Artikel 11	Maatschappelijk - Begraafplaats	35
Artikel 12	Recreatie - Volkstuin	36
Artikel 13	Sport	37
Artikel 14	Tuin	40
Artikel 15	Verkeer	42
Artikel 16	Verkeer - Parkeerterrein	43
Artikel 17	Verkeer - Verblijfsgebied	44
Artikel 18	Water	45
Artikel 19	Wonen	46
Artikel 20	Wonen - Boerderij	51
Artikel 21	Wonen - Woongebouw	56
Artikel 22	Leiding - Riool	58
Artikel 23	Waarde - Archeologie 2	60
Artikel 24	Waarde - Cultuurhistorie 1	63
<b>Hoofdstuk 3</b>	<b>Algemene regels</b>	<b>64</b>
Artikel 25	Anti-dubbeltelregel	64
Artikel 26	Algemene bouwregels	65
Artikel 27	Algemene gebruiksregels	66
Artikel 28	Algemene aanduidingsregels	67
Artikel 29	Algemene afwijkingsregels	68
<b>Hoofdstuk 4</b>	<b>Overgangs- en slotregels</b>	<b>69</b>
Artikel 30	Overgangsrecht	69
Artikel 31	Slotregel	70
<b>Bijlagen</b>		<b>71</b>
Bijlage 1	Staat van bedrijven	72
Bijlage 2	Beleidsadvieskaart archeologie gemeente Noordenveld	76
Bijlage 3	Toelichting op Archeologische beleidsadvieskaart	78

# Regels

## Hoofdstuk 1 Inleidende regels

### Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

**1.1 plan:**

het bestemmingsplan Woonwijken Roden met identificatienummer NL.IMRO.1699.2013BP040-ow01 van de gemeente Noordenveld;

**1.2 bestemmingsplan:**

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

**1.3 aanbouw:**

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

**1.4 aanduiding:**

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

**1.5 aanduidingsgrens:**

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

**1.6 aan huis verbonden 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;

**1.7 aanpijling:**

een op de verbeelding blijkens de daarop voorkomende verklaring als zodanig opgenomen aanduiding, die aangeeft welke bestemming/aanduiding van toepassing is op de aangepijlde gronden;

**1.8 achtergevel:**

de gevel van een gebouw, die gesitueerd is tegenover de voorgevel van het betreffende gebouw;

**1.9 agrarisch bedrijf:**

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

**1.10 antenedrager:**

een antennemast of andere constructie bedoeld voor de bevestiging van een antenne;

**1.11 antenne-installatie**

een installatie bestaande uit een antenne, een antennedragers, de bedrading en de al dan niet in een techniekkast opgenomen apparatuur, met de daarbij behorende bevestigingsconstructie;

**1.12 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;

**1.13 bebouwing:**

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

**1.14 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;

**1.15 bed & breakfastvoorziening:**

een kleinschalige, aan de woonfunctie ondergeschikte, toeristische verblijfsvoorziening, voor uitsluitend kortdurend 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;

**1.16 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 werkactiviteiten daaronder niet begrepen;

**1.17 bedrijfsgebouw:**

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

**1.18 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;

**1.19 beperkt kwetsbaar object:**

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

**1.20 bestaand:**

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

beheersverordening, of een andere planologische toestemming;

**1.21 bestemmingsgrens:**

de grens van een bestemmingsvlak;

**1.22 bestemmingsvlak:**

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

**1.23 bijgebouw:**

een opzichzelfstaand, 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;

**1.24 boerderij:**

een (voormalige) agrarische bedrijfswoning met in de bouwmassa opgenomen (voormalige) agrarische bedrijfsruimten, die samen een geïntegreerde eenheid (bouwkenmerkend) waarbij woon- en stalgedeelte van oudsher aan elkaar verbonden zijn) vormen;

**1.25 boogkas of tunnelkas:**

een constructie, die met plastic of een in gebruik daarmee overeenkomend materiaal is afgedekt, ter vervroeging of verlenging van het teeltseizoen van tuinbouw- of fruitteeltproducten. Hieronder wordt tevens verstaan een draagluchthal;

**1.26 boomgaard:**

een stuk grond beplant met fruitbomen;

**1.27 bos:**

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

**1.28 bouwen:**

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk;

**1.29 bouwgrens:**

de grens van een bouwvlak;

**1.30 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;

**1.31 bouwperceel:**

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

**1.32 bouwperceelgrens:**

de grens van een bouwperceel;

**1.33 bouwvlak:**

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

**1.34 bouwvlakgrens:**

de grens van een bouwvlak;

**1.35 bouwwerk:**

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die op de plaats van bestemming hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond, bedoeld om ter plaatse te functioneren;

**1.36 buitenwerkse gevelvlak:**

de buitenzijde van de daadwerkelijke wanden van een bouwwerk. Voor bouwwerken die niet of niet aan alle zijden door wanden omsloten worden, wordt de loodrechte projectie van de dakrand op het maaiveld als buitenwerkse gevelvlak aangemerkt;

**1.37 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;

**1.38 dagrecreatie:**

een vorm van recreëren die zich beperkt tot één dag waarbij overnachting niet is toegestaan, dit in tegenstelling tot bijvoorbeeld kamperen en dergelijke waarbij men zich voor meerdere dagen van huis begeeft;

**1.39 dak:**

iedere bovenbeëindiging van een gebouw of een overkapping;

**1.40 dakopbouw:**

een niet-ondergeschikte toevoeging aan het dak van de bestaande bouwmassa, door het verhogen van de nok of de dakrand, dan wel de gootlijn van het dak;

**1.41 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;

**1.42 erf:**

een al dan niet omheind stuk grond, in ruimtelijk opzicht direct behorende bij, in functioneel opzicht ingericht 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;

**1.43 erfafscheiding:**

de afbakening van een erf of perceel van een ernaast gelegen erf of perceel of van de openbare ruimte;

**1.44 erker:**

een ondergeschikte grondgebonden uitbouw van het hoofdgebouw met een beperkte omvang in breedte, hoogte, diepte en een overwegend transparante verschijningsvorm en uitstraling, waardoor het stedenbouwkundig aanzicht niet wezenlijk wordt beïnvloed;

*1.45 erotisch getinte vermaaksfunctie:*

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

*1.46 garagebox:*

een afzonderlijke, niet tot een bepaalde woning behorende, stalling voor motorvoertuigen;

*1.47 gebouw:*

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

*1.48 gebruik:*

het gebruiken, doen gebruiken en/of laten gebruiken;

*1.49 gebruiksmogelijkheden:*

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

*1.50 geluidsgevoelig object:*

een woning of een ander gebouw of object waarvoor ingevolge artikel 82 van de Wet geluidhinder bij Algemene Maatregel van Bestuur de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting is aangegeven;

*1.51 geluidzoneringsplichtige inrichting:*

een inrichting, bij welke ingevolge de Wet geluidhinder rondom het terrein van vestiging in een bestemmingsplan een geluidszone moet worden vastgesteld;

*1.52 gootlijn of druiplijn:*

een horizontale snijlijn van gevelvlak en dakvlak, zijnde de laagste lijn van het dak die representatief kan worden geacht voor de (toegestane) hoofdmassa;

*1.53 groothandel:*

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan wederverkopers, dan wel aan instellingen of personen, tot aanwending in een andere bedrijfsactiviteit;

*1.54 hobbymatig agrarisch gebruik:*

het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of door middel van het houden van dieren (niet zijnde: een glastuinbouwbedrijf, een champignonkwekerij, een gebruiksgericte paardenhouderij, een bollenteeltbedrijf of een vis- en wormenkwekerij, of daarmee gelijk te stellen bedrijvigheid) op niet bedrijfsmatige wijze;

*1.55 hobbymatig houden van dieren:*

het houden van dieren van soorten, in het bijzonder evenhoevigen (runderen, varkens, schapen, geiten), maar ook paarden en pluimvee. Hobbydieren worden niet voor de productie en dus ook niet voor economisch gewin gehouden, maar voor educatieve of recreatieve doeleinden of uit pure liefhebberij. Het houden van hobbydieren is voor de houder een nevenactiviteit, die niet kan worden uitgeoefend naast het bedrijfsmatig houden van genoemde diersoorten;

*1.56 hogere grenswaarde:*

een bij een bestemmingsplan in acht te nemen maximale waarde voor de geluidsbelasting van geluidsgevoelige objecten, die hoger is dan de voorkeursgrenswaarde en die in een concreet geval kan worden vastgesteld op grond van de Wet geluidhinder en/of het Besluit geluidhinder;

*1.57 hoofdgebouw:*

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

*1.58 hoofdvorm:*

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

*1.59 horecabedrijf:*

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

*1.60 horeca I (daghoreca):*

een inrichting die gericht is op het verstrekken van alcoholvrije dranken, dan wel van kleine etenswaren, zoals lunchroom, ijssalon, koffie-/theehuis en die qua exploitatievorm en openingstijden aansluit bij winkelvoorzieningen;

*1.61 horeca II (eetgelegenheden):*

een inrichting die geheel gericht is op het verstrekken van maaltijden, die ter plaatse kunnen worden genuttigd, dan wel afgehaald kunnen worden, en waarbij het verstrekken van dranken (daaraan) ondergeschikt is, zoals snackbar, afhaalcentrum, (fastfood) restaurant;

*1.62 horeca III ((nachtelijke) uitgaansgelegenheden):*

een inrichting die gericht is op het verstrekken van (sterke) dranken, het ten gehore brengen van muziek, het gelegenheid geven tot dansen en het verhuren van zalen aan (besloten) gezelschappen, zoals café, bar, zalenverhuurbedrijf;

*1.63 horeca IV (discotheken):*

een inrichting die geheel gericht is op het ten gehore brengen van muziek en het gelegenheid geven tot dansen, in combinatie met het verstrekken van dranken die ter plaatse kunnen worden genuttigd, zoals dancing/discotheek;

*1.64 horeca V (recreatief nachtverblijf):*

een inrichting die in hoofdzaak gericht is op het bedrijfsmatig nachtverblijf aanbieden, eventueel gecombineerd met het verstrekken van maaltijden en dranken, zoals hotel, logies, pension;

*1.65 houtsingel:*

lijnvormige beplanting bestaande uit bomen en struiken op overwegend eenzelfde hoogte als het omringend landschap;

**1.66 houtteelt:**

het telen van hout gericht op uitsluitend de productie als onderdeel van een agrarisch bedrijf;

**1.67 huishouden:**

een alleenstaande, dan wel twee of meer personen, die een duurzame (gemeenschappelijke) huishouding voer(t)(en) of wil(len) voeren, waar bij een gemeenschappelijke huishouding sprake is van onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling ervan (kamerverhuur wordt daaronder niet begrepen);

**1.68 kantoor:**

een gebouw dat dient voor de uitoefening van administratieve, boekhoudkundige c.q. financiële, organisatorische en/of zakelijke dienstverlening, niet zijnde detailhandel, al dan niet met een (publieksgerichte) baliefunctie, en dient als zelfstandige kantoorruimte;

**1.69 kap:**

een dakafdekking in een gebogen vorm, dan wel onder een hoek vanaf 15 graden met het horizontale vlak;

**1.70 kapverdieping of kaplaag:**

een doorlopend gedeelte van een gebouw onmiddellijk onder de kap;

**1.71 karakteristieke bebouwing:**

beeldbepalende en/of waardevolle bebouwing welke past bij de omgeving;

**1.72 kas:**

een gebouw, waarvan de wanden en het dak geheel of grotendeels bestaan uit glas of ander lichtdoorlatend materiaal, dienend tot het kweken van groenten, vruchten, bloemen of planten;

**1.73 kuilvoerplaat of sleufsilos:**

een verhard terrein, al dan niet met keerwanden, ten behoeve van opslag van landbouwgewassen en/of producten;

**1.74 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;

**1.75 kwetsbaar object:**

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

**1.76 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;

**1.77 landschapselement:**

landschappelijke, cultuurhistorische en/of natuurlijk waardevolle elementen in het landschap, zoals onder andere houtopstanden, houtsingels, houtwallen, moerasjes, poelen en steilranden;

**1.78 maaiveld:**

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

**1.79 maatschappelijke dienstverlening:**

het bedrijfsmatig verlenen van maatschappelijke diensten aan consumenten door middel van een rechtstreeks contact; de maatschappelijke diensten hebben betrekking op (sociaal-)medische, (sociaal-)culturele of openbare dienstverlening en daarmee naar de aard gelijk te stellen dienstverlening;

**1.80 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;

**1.81 manege(activiteiten):**

bedrijfsactiviteiten met een publieksgericht karakter, die zijn gericht op het bieden van gelegenheid tot het berijden en verzorgen van paarden en pony's (waaronder het lesgeven, de verhuur of het organiseren van wedstrijden en/of andere hippische evenementen);

**1.82 mestopslagplaats of mestbassin:**

een aarden put bekleed met folie die geheel of gedeeltelijk is ingegraven en wordt omgeven door een grondwal ten behoeve van de opslag van drijfmest;

**1.83 mestsilo:**

een constructie van beton, hout of staal bekleed met folie of beton, dan wel een gemetselde constructie die geheel of gedeeltelijk is ingegraven ten behoeve van de opslag van mest. Onder een mestsilo wordt niet begrepen een mestkelder, zijnde een volledig ondergrondse bak, die is gecombineerd met een gebouw;

**1.84 nadere eis:**

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

**1.85 natuurlijke waarde:**

de aan een gebied toegekende waarde gekenmerkt door geologische, geomorfologische, bodemkundige en biologische elementen, zowel afzonderlijk als in onderlinge samenhang;

**1.86 nok:**

de hoogste lijn van een dak;

**1.87 normale onderhouds- en exploitatiewerkzaamheden:**

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

### 1.88 *nutsvoorzieningen*

voorzieningen ten behoeve van de telecommunicatie en de gas-, water- en elektriciteitsdistributie alsmede soortgelijke voorzieningen van openbaar nut, zoals transformatorhuisjes, pompstations, gemalen, voorzieningen ten behoeve van (ondergrondse) afvalinzameling en apparatuur voor telecommunicatie;

### 1.89 *onderbouw:*

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

### 1.90 *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;

### 1.91 *overkapping:*

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

### 1.92 *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;

### 1.93 *peil:*

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

### 1.94 *prostitutie:*

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

### 1.95 *recreatief medegebruik:*

een gebruik van gronden voor dagrecreatieve voorzieningen, in de vorm van voet-, fiets- en ruiterspaden, picknickplaatsen, parkeervoorzieningen, de inrichting van visoevers en daarmee gelijk te stellen voorzieningen, dat ondergeschikt is aan de functie van de bestemming waarbinnen dit recreatieve gebruik is toegestaan;

### 1.96 *recreatiewoning:*

een permanent aanwezig gebouw, geen woonkeet en geen caravan of ander bouwsel op wielen zijnde, bestemd om uitsluitend door een huishouden of een daarmee gelijk te stellen groep van personen, dat of die het hoofdverblijf elders heeft, gedurende een gedeelte van het jaar als recreatieverblijf gebruikt en bewoond te houden;

### 1.97 *risicovolle inrichting:*

een inrichting, bij welke ingevolge het Besluit externe veiligheid inrichtingen een grenswaarde, richtwaarde voor het risico c.q. een risicoafstand moet worden aangehouden bij het in het bestemmingsplan toelaten van kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten;

**1.98 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;

**1.99 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 erotischpornografische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting worden in elk geval verstaan: een seksbioscoop, een seksautomatenhal, een sekstheater, een parenclub, een prostitutiebedrijf, waaronder tevens begrepen een erotische massagesalon, of een naar de aard daarmee gelijk te stellen bedrijf, al dan niet in combinatie met elkaar;

**1.100 sociale veiligheid:**

een ruimtelijke situatie die overzichtelijk, herkenbaar en sociaal controleerbaar is;

**1.101 tijdstip van beëindiging van een bepaald gebruik:**

- a. het tijdstip waarop een gebouw is gesloopt, dan wel vanwege bouwkundige gebreken het gebruik ingevolge de Woningwet dient te worden gestaakt;
- b. 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;

**1.102 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;

**1.103 veldschuur**

een vrij in het open veld staande schuur, uitsluitend bedoeld voor het stallen van vee, de opslag van machines, agrarische producten en/of niet agrarische producten;

**1.104 verbeelding:**

de weergave van de inhoud van een bestemmingsplan conform het gestelde in de Regeling standaarden ruimtelijke ordening;

**1.105 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;

**1.106 voorerf:**

het voor het hoofdgebouw gelegen gedeelte van het erf, voor zover gelegen voor de voorgevel en het verlengde daarvan tot aan de naar de weg gekeerde perceelgrens;

**1.107 voorgevel:**

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

*1.108 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 het openbaar toegankelijk gebied;

*1.109 voorkeursgrenswaarde:*

de bij een bestemmingsplan in acht te nemen maximale waarde voor de geluidsbelasting van geluidsgevoelige objecten, zoals deze rechtstreeks kan worden afgeleid uit de Wet geluidhinder en/of het Besluit geluidhinder;

*1.110 vrijstaande woning:*

een woning zonder gemeenschappelijke wand met een andere woning;

*1.111 waterhuishoudkundige voorzieningen:*

voorzieningen ten behoeve van een goede wateraanvoer, waterafvoer en waterberging, waterinfiltratie en waterkwaliteit;

*1.112 weg:*

alle voor het openbaar verkeer openstaande wegen 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;

*1.113 winkel:*

een gebouw dat een ruimte omvat, welke door zijn indeling kennelijk is bedoeld om te worden gebruikt voor de uitoefening van detailhandel;

*1.114 woning of wooneenheid:*

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

*1.115 woongebouw:*

een gebouw, dat meerdere naast elkaar en/of geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen omvat met één of meer gemeenschappelijke toegangen en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid beschouwd kan worden;

*1.116 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 voorkomen of beperken van hinder;

*1.117 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;

*1.118 zijerf:*

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

**1.119 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 afstand tot de (zijdelingse) bouwperceelgrens:*

tussen de (zijdelingse) grenzen van een bouwperceel en enig punt van het op dat bouwperceel voorkomend bouwwerk, waar die afstand het kortst is;

### 2.2 *de bouwhoogte van een bouwwerk:*

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

### 2.3 *de dakhelling:*

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

### 2.4 *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;

### 2.5 *de inhoud van een bouwwerk:*

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, en de buitenzijde van daken en dakkapellen;

### 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 oppervlakte van een bouwwerk:*

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren en/of de buitenzijde van overige niet-ondergeschikte bouwonderdelen, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;

### 2.8 *algemene regels:*

alle maten zijn in meters (m) en voor:

- oppervlakten in vierkante meters (m<sup>2</sup>);
- inhoudsmaten in kubieke meters (m<sup>3</sup>);
- verhoudingen in procenten (%);
- hoeken/hellingen in graden (°).

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

## Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

### Artikel 3 Agrarisch met waarden

#### 3.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. uitoefening van het agrarisch bedrijf;
- b. cultuurgrond;

alsmede voor:

- c. behoud en versterking van de bestaande houtwallen en boomsingels, ter plaatse van de aanduiding 'houtsingel';
- d. behoud van landschappelijke, cultuurhistorische en natuurlijke waarden;
- e. recreatief medegebruik;

met daaraan ondergeschikt:

- f. paden, verhardingen en parkeervoorzieningen;
- g. groenvoorzieningen;
- h. nutsvoorzieningen;
- i. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;

met de daarbij behorende:

- j. terreinen;
- k. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- l. werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden.

#### 3.1.1 Landschappelijke, natuurlijke en cultuurhistorische waarden

Het behoud en herstel van landschappelijke, natuurlijke en cultuurhistorische waarden wordt nagestreefd door middel van behoud en herstel van de volgende kenmerken:

##### *Ecologie:*

- door de kleinschaligheid, de bossen, struwelen en poelen is er rond Roden nog een vrij goed samenhangende structuur van goed ontwikkelde houtwallen, veel soorten broedvogels, zoogdieren en dagvlinders.

##### *Landschap/cultuurhistorie:*

- onregelmatige, kleinschalige mozaïekverkeveling rond Roden;
- percelen begrensd door lijnvormige beplantingen;
- rond Roden nog vrij veel kleine landschapselementen in de vorm van houtwallen en boomsingels;
- beekdal goed herkenbaar als gevolg van plotseling hoogteverschil in het terrein (reliëf).

#### 3.1.2 Hout-, boom- en fruitteelt

Houtteelt en opgaande vormen van boom- en fruitteelt zijn niet in de bestemming begrepen, evenmin als de aanleg van (nieuwe) boselementen groter dan 10.000 m<sup>2</sup>.

#### 3.2 Bouwregels

##### 3.2.1 Gebouwen

Voor een gebouw geldt de volgende regel:

- a. er mogen geen gebouwen worden gebouwd, met uitzondering van de bestaande veldschuur ter plaatse van de aanduiding 'veldschuur'.

### 3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. er mogen geen mestsilo's en sleufsilos worden gebouwd;
- b. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, bedraagt ten hoogste 3 m, met dien verstande dat voor afscheidingen alleen een open omheining mag worden toegepast met een maximale hoogte van 1,5 m.

### 3.3 Specifieke gebruiksregels

#### 3.3.1 Toegestaan gebruik

##### a. Paardenbakken

Het gebruik van de gronden bij (bedrijfs)woningen voor paardenbakken is toegestaan, uitsluitend indien wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

1. de oppervlakte bedraagt niet meer dan 1.200 m<sup>2</sup>;
2. de paardenbak dient te worden geplaatst aan het bouwperceel van de aanvrager, binnen een afstand van 30 m van het perceel;
3. de afstand tot de woning van derden bedraagt minimaal 30 m; deze afstand geldt ook voor recreatiewoningen;
4. de afstand tot het perceel van derden bedraagt minimaal 3 m;
5. de paardenbak mag geen significant negatieve effecten op de omgeving en de kwaliteit van de woonomgeving van derden hebben;
6. per woning is maximaal één paardenbak toegestaan;
7. er dient een open omheining te worden toegepast met een maximale hoogte van 1,5 m;
8. de paardenbak dient wat betreft kleur- en materiaalgebruik passend te zijn in het buitengebied;
9. de verlichting is afgeschermd en alleen gericht op de paardenbak;
10. de hoogte van lichtmasten mag ten hoogste 4 m bedragen;
11. er mag niet meer dan 60 LUX/m<sup>2</sup> worden geproduceerd, gemeten 1 m boven de bodem van de paardenbak;
12. de verlichting mag niet worden gebruikt tussen 23.00 uur en 07.00 uur.

#### 3.3.2 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik met dit bestemmingsplan wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijving.

Onder strijdig gebruik wordt in elk geval verstaan:

- a. het gebruik van de gronden voor reclaimedoeleinden;
- b. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting;
- c. het gebruik van cultuurgrond voor de opslag van agrarische producten, met uitzondering van de tijdelijke opslag tot ten hoogste zes maanden per jaar;
- d. het gebruik van cultuurgrond voor de opslag van mest met inbegrip van mestopslagplaatsen en mestbassins;
- e. het vellen en rooien van de bestaande houtwallen en boomsingels ter plaatse van de aanduiding 'houtsingel', met uitzondering van het normale onderhoud.

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

#### 3.4.1 Vergunningplicht

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

1. het aanleggen van dagrecreatieve voorzieningen zoals wandel- en fietspaden,

- picknickplaatsen en parkeervoorzieningen;
- 2. het aanbrengen van lijnvormige beplantingen;
- 3. het egaliseren van natuurlijk reliëf;
- 4. het graven en dempen van sloten;
- 5. ophogen;
- 6. het verharden en verwijderen van paden;
- 7. het aanleggen van een (verharde) weg ten behoeve van een agrarisch bedrijf.

#### **3.4.2 Uitzonderingen vergunningplicht**

De in lid 3.4.1 bedoelde vergunning is niet vereist indien het werken en/of werkzaamheden betreft die het normale onderhoud tot doel hebben.

#### **3.4.3 Voorwaarden**

- a. Voor zover voor meerdere werken en/of werkzaamheden vergunningen worden gevraagd en deze in één (inrichtings)plan zijn ondergebracht, wordt dit plan in zijn geheel in de beoordeling betrokken.
- b. De in lid 3.4.1 bedoelde vergunning mag geen onevenredige afbreuk doen aan de in lid 3.1 omschreven waarden.
- c. 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 4 Bedrijf

### 4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. lichte industrie, groothandel, reparatie-, verhuur-, bouwnijverheid- en installatiebedrijven, die wat betreft geur, stof, geluid en gevaar toelaatbaar zijn naast woningen;
- b. verkooppunt voor motorbrandstoffen, inclusief lpg, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen met lpg';
- c. ondergronds reservoir voor lpg, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - ondergronds reservoir lpg';
- d. vulpunt voor lpg, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'vulpunt lpg';
- e. bedrijfswoning, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';

met daaraan ondergeschikt:

- f. paden, verhardingen en parkeervoorzieningen;
- g. groenvoorzieningen;
- h. nutsvoorzieningen;
- i. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;

met de daarbij behorende:

- j. gebouwen;
- k. tuinen, erven en terreinen;
- l. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- m. werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden.

#### 4.1.1 Geluidzoneringsplichtige en risicovolle inrichtingen

In de bestemming zijn niet begrepen:

- geluidzoneringsplichtige inrichtingen;
- risicovolle inrichtingen, met uitzondering van de inrichting ter plaatse van de aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen met lpg'.

### 4.2 Bouwregels

#### 4.2.1 Bedrijfsgebouwen

Voor een bedrijfsgebouw gelden de volgende regels:

- a. een gebouw dient uitsluitend binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- b. de afstand tot de zijdelingse bouwperceelgrens bedraagt niet minder dan 5 m, dan wel niet minder dan de bestaande afstand indien deze minder bedraagt;
- c. de goothoogte bedraagt niet meer dan 5,5 m, dan wel niet meer dan de bestaande goothoogte indien deze meer bedraagt;
- d. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 9 m, dan wel niet meer dan de bestaande bouwhoogte indien deze meer bedraagt;
- e. in afwijking van het bepaalde onder c en d bedragen de goot- en bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' niet meer dan is aangegeven;
- f. de dakhelling bedraagt voor 60% van het oppervlak niet minder dan 30°, dan wel niet minder dan de bestaande dakhelling indien deze minder bedraagt, dan wel de bestaande platte afdekking wanneer de bestaande bebouwing een platte afdekking heeft;
- g. de afstand van vrijstaande bedrijfsgebouwen tot de bedrijfswoning en/of aan-, uitbouwen, bijgebouwen bij de bedrijfswoning bedraagt niet minder dan 4 m;

- h. van een bouwperceel mag niet meer dan 50% worden bebouwd, dan wel niet meer dan het bestaande percentage indien dat meer is.

#### **4.2.2 Bedrijfswoningen**

Voor een bedrijfswoning gelden de volgende regels:

- a. een bedrijfswoning mag uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' en binnen het bouwvlak worden gebouwd, met de voorgevel hoofdzakelijk in en evenwijdig aan de naar de weg gekeerde bouwgrens, dan wel de aangegeven 'gevellijn';
- b. het aantal bedrijfswoningen bedraagt niet meer dan het bestaande aantal;
- c. de afstand van een bedrijfswoning tot de zijdelingse perceelgrens bedraagt niet minder dan 3 m voor gebouwen in één bouwlaag met kap en niet minder dan 5 m voor gebouwen in twee bouwlagen met kap, dan wel niet minder dan de bestaande afstand indien deze minder bedraagt;
- d. de goothoogte bedraagt niet minder dan 2 m en niet meer dan 4 m voor gebouwen in één bouwlaag met kap, waarbij de bouwhoogte niet meer dan 8 m bedraagt;
- e. de goothoogte bedraagt niet minder dan 4 m en niet meer dan 6 m voor gebouwen in twee bouwlagen met kap, waarbij de bouwhoogte niet meer dan 10 m bedraagt;
- f. de dakhelling bedraagt niet minder dan 30° en niet meer dan 60°, dan wel de bestaande dakhelling indien deze afwijkend is;
- g. de diepte van een bedrijfswoning bedraagt niet meer dan 15 m, gemeten vanuit de naar de weg gekeerde bouwgrens, dan wel de aangegeven 'gevellijn';
- h. van een bouwperceel mag niet meer dan 50% worden bebouwd, dan wel niet meer dan het bestaande percentage, indien dat meer is.

#### **4.2.3 Aan-, uitbouwen en bijgebouwen bij bedrijfswoningen**

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

- a. aan-, uitbouwen en bijgebouwen bij de bedrijfswoning dienen binnen de aanduiding 'bedrijfswoning' en binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- b. de afstand tot de zijdelingse bouwperceelgrens mag niet minder dan 1 m bedragen;
- c. de gezamenlijke oppervlakte van aan-, uitbouwen en bijgebouwen bij de bedrijfswoning mag:
  - 1. ten hoogste 60 m<sup>2</sup> bedragen;
  - 2. ten hoogste 80 m<sup>2</sup> bedragen, mits het bouwperceel ten minste 500 m<sup>2</sup> bedraagt;
  - 3. ten hoogste 100 m<sup>2</sup> bedragen, mits het bouwperceel ten minste 1.000 m<sup>2</sup> bedraagt; met inachtneming van de bepaling dat niet meer dan 50% van het bouwperceel mag worden bebouwd, dan wel niet meer dan het bestaande percentage indien dat meer is;
- d. de bouwhoogte van aan-, uitbouwen en bijgebouwen bij de bedrijfswoning bedraagt bij een platte afdekking niet meer dan 3,5 m;
- e. de goothoogte van aan-, uitbouwen en bijgebouwen bij de bedrijfswoning bedraagt bij het toepassen van een kap niet meer dan 3,5 m;
- f. de bouwhoogte van aan-, uitbouwen en bijgebouwen bij de bedrijfswoning bedraagt bij het toepassen van een kap niet meer dan 80% van de daadwerkelijke bouwhoogte van het hoofdgebouw;
- g. de dakhelling bedraagt bij het toepassen van een kap niet minder dan 30° en niet meer dan 60°;
- h. de afstand van aan-, uitbouwen en bijgebouwen bij de bedrijfswoning tot de voorgevel van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan bedraagt niet minder dan 3 m, dan wel niet minder dan de bestaande afstand indien deze minder bedraagt.

#### **4.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde**

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

- a. de bouwhoogte binnen het bouwvlak bedraagt niet meer dan 12 m;

- b. indien het voor de voorgevel of voor een naar de weg, dan wel naar openbaar toegankelijk gebied gekeerde zijgevel van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan wordt opgericht, mag de bouwhoogte niet meer dan 1 m bedragen;
- c. in overige gevallen mag de bouwhoogte niet meer dan 3 m bedragen, dan wel de bestaande bouwhoogte indien deze meer bedraagt;
- d. van een bouwperceel mag niet meer dan 50% worden bebouwd, dan wel niet meer dan het bestaande percentage indien dat meer is.

#### 4.3 *Nadere eisen*

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

- het bebouwings- en straatbeeld;
- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- de sociale veiligheid;
- de verkeersveiligheid;
- de woonsituatie;

nadere eisen stellen aan de plaats, de goot- en/of bouwhoogte en dakvorm van de bebouwing.

#### 4.4 *Afwijken van de bouwregels*

Burgemeester en wethouders kunnen, mits de noodzaak wordt aangetoond en mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- het bebouwings- en straatbeeld;
- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- de sociale veiligheid;
- de verkeersveiligheid;
- de woonsituatie;

afwijken van het bepaalde in:

- a. lid 4.2.1, sub a, voor het overschrijden van het bouwvlak, mits de eenmalige uitbreiding ten hoogste 10% van de oppervlakte van de bestaande bebouwing bedraagt, met dien verstande dat de bestemmingsgrenzen niet mogen worden overschreden;
- b. lid 4.2.3, sub c onder 1, voor vergroting van de gezamenlijke oppervlakte tot niet meer dan 80 m<sup>2</sup>, mits de vergroting gelet op de woonfunctie noodzakelijk is (bijvoorbeeld medische noodzaak, levensloopbestendigheid, maar niet het vergroten van het woongenot als 'geriefverbetering').

#### 4.5 *Specifieke gebruiksregels*

##### 4.5.1 **Toelaatbaarheid bedrijven**

De toelaatbaarheid van de in lid 4.1, sub a bedoelde bedrijven wordt, met het oog op het woon- en leefklimaat, bepaald aan de hand van de als bijlage 1 bij de regels gevoegde Staat van bedrijven (milieucategorie 1 en 2). Bedrijven die niet genoemd zijn in milieucategorie 1 en 2 van de Staat van bedrijven, maar die wat betreft geur, stof, gevaar en geluid vergelijkbaar zijn met de bedrijven die genoemd zijn in de milieucategorieën 1 en 2, zijn zonder meer toelaatbaar.

#### 4.6 *Afwijken van de gebruiksregels*

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde in lid 4.5.1 voor de vestiging van bedrijven genoemd in milieucategorie 3.1 van de Staat van bedrijven, mits die wat betreft geur, stof, geluid en gevaar met milieucategorie 1 en 2 kunnen worden gelijkgesteld.

## Artikel 5 Bos

### 5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bos' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. bos, bebossing en boomsingels;

alsmede voor:

b. het behoud van de landschappelijke, natuurlijke en cultuurhistorische waarden;

c. recreatief medegebruik;

met daaraan ondergeschikt:

d. paden en verhardingen;

e. nutsvoorzieningen;

f. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;

met de daarbij behorende:

g. terreinen;

h. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

i. werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden.

### 5.2 Bouwregels

#### 5.2.1 Gebouwen

Voor een gebouw geldt de volgende regel:

a. er mogen geen gebouwen worden gebouwd.

#### 5.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

a. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 2 m.

### 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 ophogen, ontgronden, egaliseren en ontginnen van gronden met deze bestemming;

2. het vellen, rooien of beschadigen van houtgewas anders dan bij wijze van verzorging van de aanwezige bomen;

3. het aanleggen van verharde en onverharde wegen, paden, banen of parkeerstroken en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;

4. het aanbrengen van ondergrondse leidingen en daarmee verband houdende constructies;

5. het graven van sloten of greppels en het aanbrengen van drainage.

b. Voor zover voor meerdere werken en/of werkzaamheden vergunning wordt gevraagd en deze in één (inrichtings)plan zijn ondergebracht, wordt dit plan in zijn geheel in de beoordeling betrokken.

c. De in lid 5.3, sub a bedoelde vergunning is niet vereist voor werken en werkzaamheden:

1. die reeds in uitvoering zijn op het moment van de inwerkingtreding van dit bestemmingsplan;

2. die het normale onderhoud tot doel hebben.

d. De in lid 5.3, sub a bedoelde vergunning mag geen onevenredige afbreuk doen aan de in lid 5.1 omschreven waarden.

- e. 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 Cultuur en ontspanning

### 6.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. kinderboerderij met dierenweide, speeltuin en theeschenkerij;
- b. een hertenkamp;

alsmede voor:

- c. behoud en versterking van de bestaande houtwallen en boomsingels, ter plaatse van de aanduiding 'houtsingel';

met daaraan ondergeschikt:

- d. paden, verhardingen en parkeervoorzieningen;
- e. groenvoorzieningen;
- f. nutsvoorzieningen;
- g. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;

met de daarbij behorende:

- h. gebouwen, geen (bedrijfs)woningen zijnde;
- i. terreinen;
- j. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- k. werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden.

### 6.2 Bouwregels

#### 6.2.1 Gebouwen

Voor een gebouw gelden de volgende regels:

- a. een gebouw dient uitsluitend binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- b. de afstand tot de zijdelingse bouwperceelgrens bedraagt niet minder dan 3 m, dan wel niet minder dan de bestaande afstand indien deze minder bedraagt;
- c. de goothoogte bedraagt niet meer dan 3,5 m, dan wel niet meer dan de bestaande goothoogte indien deze meer bedraagt;
- d. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 6 m, dan wel niet meer dan de bestaande bouwhoogte indien deze meer bedraagt;
- e. de dakhelling bedraagt voor 60% van het oppervlak niet minder dan 30°, dan wel niet minder dan de bestaande dakhelling indien deze minder bedraagt, dan wel de bestaande platte afdekking wanneer de bestaande bebouwing een platte afdekking heeft.

#### 6.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. indien het voor de voorgevel of voor een naar de weg, dan wel naar openbaar toegankelijk gebied gekeerde zijgevel van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan wordt opgericht, mag de bouwhoogte niet meer dan 1 m bedragen;
- b. in overige gevallen mag de bouwhoogte niet meer dan 3 m bedragen.

### 6.3 Nadere eisen

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

- het bebouwings- en straatbeeld;
- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- de sociale veiligheid;
- de verkeersveiligheid;

- de woonsituatie;

nadere eisen stellen aan de plaats, de goot- en/of bouwhoogte en dakvorm van de bebouwing.

#### *6.4 Specifieke gebruiksregels*

##### **6.4.1 Strijdig gebruik**

Tot een strijdig gebruik wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van gronden en bouwwerken voor wonen;
- b. het vellen en rooien van de bestaande houtwallen en boomsingels ter plaatse van de aanduiding 'houtsingel', met uitzondering van het normale onderhoud.

## Artikel 7 Dienstverlening

### 7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Dienstverlening' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. maatschappelijke en zakelijke dienstverlening;

met daaraan ondergeschikt:

- b. paden, verhardingen en parkeervoorzieningen;
- c. groenvoorzieningen;
- d. nutsvoorzieningen;
- e. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;

met de daarbij behorende:

- f. gebouwen, geen (bedrijfs)woningen zijnde;
- g. tuinen, erven en terreinen;
- h. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- i. werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden.

### 7.2 Bouwregels

#### 7.2.1 Gebouwen

Voor een bedrijfsgebouw gelden de volgende regels:

- a. een gebouw dient uitsluitend binnen het bouwvlak te worden gebouwd, met de voorgevel hoofdzakelijk in en evenwijdig aan de naar de weg gekeerde bouwgrans, dan wel de aangegeven 'gevellijn';
- b. de afstand tot de zijdelingse bouwperceelgrens bedraagt niet minder dan 3 m voor gebouwen in één bouwlaag al dan niet met kap en niet minder dan 5 m voor gebouwen vanaf twee bouwlagen al dan niet met kap, dan wel niet minder dan de bestaande afstand indien deze minder bedraagt;
- c. de goothoogte bedraagt niet minder dan 2 m en niet meer dan 4 m voor gebouwen in één bouwlaag met kap, waarbij de bouwhoogte niet meer dan 8 m bedraagt;
- d. de goothoogte bedraagt niet minder dan 4 m en niet meer dan 6 m voor gebouwen in twee bouwlagen met kap, waarbij de bouwhoogte niet meer dan 10 m bedraagt;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' mag de bouwhoogte niet meer bedragen dan is aangegeven;
- f. de dakhelling bedraagt niet minder dan 30° en niet meer dan 60°, dan wel niet minder dan de bestaande dakhelling indien deze minder bedraagt, dan wel de bestaande platte afdekking wanneer de bestaande bebouwing een platte afdekking heeft;
- g. van een bouwperceel mag niet meer dan 50% worden bebouwd, dan wel niet meer dan het bestaande percentage indien dat meer is.

#### 7.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. indien het voor de voorgevel of voor een naar de weg, dan wel naar openbaar toegankelijk gebied gekeerde zijgevel van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan wordt opgericht, mag de bouwhoogte niet meer dan 1 m bedragen;
- b. in overige gevallen mag de bouwhoogte niet meer dan 3 m bedragen;
- c. van een bouwperceel mag niet meer dan 50% worden bebouwd, dan wel niet meer dan het bestaande percentage indien dat meer is.

### 7.3 *Nadere eisen*

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

- het bebouwings- en straatbeeld;
- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- de sociale veiligheid;
- de verkeersveiligheid;
- de woonsituatie;

nadere eisen stellen aan de plaats, de goot- en/of bouwhoogte en dakvorm van de bebouwing.

### 7.4 *Afwijken van de bouwregels*

Burgemeester en wethouders kunnen, mits de noodzaak wordt aangetoond en mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- het bebouwings- en straatbeeld;
- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- de sociale veiligheid;
- de verkeersveiligheid;
- de woonsituatie;

afwijken van het bepaalde in:

- a. lid 7.2.1, sub a, voor het overschrijden van het bouwvlak, mits de eenmalige uitbreiding ten hoogste 10% van de oppervlakte van de bestaande bebouwing bedraagt, met dien verstande dat de bestemmingsgrenzen niet mogen worden overschreden.

### 7.5 *Specifieke gebruiksregels*

#### **7.5.1 Strijdig gebruik**

Tot een strijdig gebruik wordt in ieder geval gerekend:

- het gebruik van gronden en bouwwerken voor wonen.

## Artikel 8 Groen

### 8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. (openbare) groenvoorzieningen;  
alsmede voor:
- b. parkeren, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein';
- c. bergbezinkbassin, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bergbezinkbassin';
- d. nutsgebouw, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'nutsvoorziening';
- e. behoud en versterking van de bestaande houtwallen en boomsingels, ter plaatse van de aanduiding 'houtsingel';
- f. behoud van de pingoruïne, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - pingoruïne';

met daaraan ondergeschikt:

- g. paden en verhardingen;
- h. speelvoorzieningen;
- i. nutsvoorzieningen;
- j. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;

met de daarbij behorende:

- k. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- l. werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden.

### 8.2 Bouwregels

#### 8.2.1 Gebouwen

Voor een gebouw geldt de volgende regel:

- a. er mogen geen gebouwen worden gebouwd, met uitzondering van de bestaande nutsgebouwen ter plaatse van de aanduiding 'nutsvoorziening'.

#### 8.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 2 m.

### 8.3 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik met dit bestemmingsplan wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijving.

Onder strijdig gebruik wordt in elk geval verstaan:

- a. het vellen en rooien van de bestaande houtwallen en boomsingels ter plaatse van de aanduiding 'houtsingel', met uitzondering van het normale onderhoud;
- b. het verwijderen van de pingoruïne, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - pingoruïne'.

## Artikel 9 Horeca

### 9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Horeca' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. horecabedrijf categorie III en V;  
met daaraan ondergeschikt:
- b. paden, verhardingen en parkeervoorzieningen;
- c. groenvoorzieningen;
- d. nutsvoorzieningen;
- e. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;  
met de daarbij behorende:
- f. gebouwen, geen (bedrijfs)woningen zijnde;
- g. tuinen, erven en terreinen;
- h. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- i. werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden.

### 9.2 Bouwregels

#### 9.2.1 Bedrijfsgebouwen

Voor een bedrijfsgebouw gelden de volgende regels:

- a. een gebouw dient uitsluitend binnen het bouwvlak te worden gebouwd, met de voorgevel hoofdzakelijk in en evenwijdig aan de naar de weg gekeerde bouwgrens, dan wel de aangegeven 'gevellijn';
- b. de afstand tot de zijdelingse bouwperceelgrens bedraagt niet minder dan 5 m;
- c. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 10 m, dan wel niet meer dan de bestaande bouwhoogte indien deze meer bedraagt;
- d. van een bouwperceel mag niet meer dan 50% worden bebouwd, dan wel niet meer dan het bestaande percentage indien dat meer is.

#### 9.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. indien het voor de voorgevel of voor een naar de weg, dan wel naar openbaar toegankelijk gebied gekeerde zijgevel van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan wordt opgericht, mag de bouwhoogte niet meer dan 1 m bedragen;
- b. in overige gevallen mag de bouwhoogte niet meer dan 3 m bedragen;
- c. van een bouwperceel mag niet meer dan 50% worden bebouwd, dan wel niet meer dan het bestaande percentage indien dat meer is.

### 9.3 Nadere eisen

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

- het bebouwings- en straatbeeld;
- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- de sociale veiligheid;
- de verkeersveiligheid;
- de woonsituatie;

nadere eisen stellen aan de plaats, de goot- en/of bouwhoogte en dakvorm van de bebouwing.

#### 9.4 *Afwijken van de bouwregels*

Burgemeester en wethouders kunnen, mits de noodzaak wordt aangetoond en mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- het bebouwings- en straatbeeld;
- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- de sociale veiligheid;
- de verkeersveiligheid;
- de woonsituatie;

afwijken van het bepaalde in :

- a. lid 9.2.1, sub a, voor het overschrijden van het bouwvlak, mits de eenmalige uitbreiding ten hoogste 10% van de oppervlakte van de bestaande bebouwing bedraagt, met dien verstande dat de bestemmingsgrenzen niet mogen worden overschreden.

#### 9.5 *Specifieke gebruiksregels*

##### **9.5.1 Strijdig gebruik**

Onder strijdig gebruik met dit bestemmingsplan wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijving.

Onder strijdig gebruik wordt in elk geval verstaan:

- a. het gebruik van gronden en bouwwerken voor een discotheek;
- b. het gebruik van gronden en bouwwerken voor wonen.

## Artikel 10 Maatschappelijk

### 10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. maatschappelijke voorzieningen;
- b. maatschappelijke en zakelijke dienstverlening, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'dienstverlening';
- c. school, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'onderwijs';
- d. sport- en spelvoorzieningen, ter plaatse van de aanduiding 'sport';
- e. bedrijfswoning, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';

alsmede voor:

- f. behoud en versterking van de bestaande houtwallen en boomsingels, ter plaatse van de aanduiding 'houtsingel';

met daaraan ondergeschikt:

- g. paden, verhardingen en parkeervoorzieningen;
- h. groenvoorzieningen;
- i. nutsvoorzieningen;
- j. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;

met de daarbij behorende:

- k. gebouwen;
- l. tuinen, erven en terreinen;
- m. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- n. werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden.

### 10.2 Bouwregels

#### 10.2.1 Bedrijfsgebouwen

Voor een bedrijfsgebouw gelden de volgende regels:

- a. een gebouw dient uitsluitend binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- b. de afstand tot de zijdelingse bouwperceelgrens bedraagt niet minder dan 5 m, dan wel niet minder dan de bestaande afstand indien deze minder bedraagt;
- c. de goothoogte bedraagt niet meer dan 5,5 m, dan wel niet meer dan de bestaande goothoogte indien deze meer bedraagt;
- d. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 9 m, dan wel niet meer dan de bestaande bouwhoogte indien deze meer bedraagt;
- e. in afwijking van het bepaalde onder c en d bedraagt de bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' niet meer dan is aangegeven;
- f. de dakhelling bedraagt voor 60% van het oppervlak niet minder dan 30°, dan wel niet minder dan de bestaande dakhelling indien deze minder bedraagt, dan wel de bestaande platte afdekking wanneer de bestaande bebouwing een platte afdekking heeft;
- g. van een bouwperceel mag niet meer dan 50% worden bebouwd, dan wel niet meer dan het bestaande percentage indien dat meer is;

#### 10.2.2 Bedrijfswoningen

Voor een bedrijfswoning gelden de volgende regels:

- a. een bedrijfswoning mag uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' en binnen het bouwvlak worden gebouwd, met de voorgevel hoofdzakelijk in en evenwijdig aan de naar de weg gekeerde bouwgrens, dan wel de aangegeven 'gevellijn';
- b. het aantal bedrijfswoningen bedraagt niet meer dan het bestaande aantal;

- c. de afstand van een bedrijfswoning tot de zijdelingse perceelgrens bedraagt niet minder dan 3 m voor gebouwen in één bouwlaag met kap en niet minder dan 5 m voor gebouwen in twee bouwlagen met kap, dan wel niet minder dan de bestaande afstand indien deze minder bedraagt;
- d. de goothoogte bedraagt niet minder dan 2 m en niet meer dan 4 m voor gebouwen in één bouwlaag met kap, waarbij de bouwhoogte niet meer dan 8 m bedraagt;
- e. de goothoogte bedraagt niet minder dan 4 m en niet meer dan 6 m voor gebouwen in twee bouwlagen met kap, waarbij de bouwhoogte niet meer dan 10 m bedraagt;
- f. de dakhelling bedraagt niet minder dan 30° en niet meer dan 60°, dan wel de bestaande dakhelling indien deze afwijkend is;
- g. de diepte van een bedrijfswoning bedraagt niet meer dan 15 m, gemeten vanuit de naar de weg gekeerde bouwgrens, dan wel de aangegeven 'gevellijn';
- h. van een bouwperceel mag niet meer dan 50% worden bebouwd, dan wel niet meer dan het bestaande percentage, indien dat meer is.

### 10.2.3 Aan-, uitbouwen en bijgebouwen bij bedrijfswoningen

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

- a. aan-, uitbouwen en bijgebouwen bij de bedrijfswoning dienen binnen de aanduiding 'bedrijfswoning' en binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- b. de afstand tot de zijdelingse bouwperceelgrens mag niet minder dan 1 m bedragen;
- c. de gezamenlijke oppervlakte van aan-, uitbouwen en bijgebouwen bij de bedrijfswoning mag:
  - 1. ten hoogste 60 m<sup>2</sup> bedragen;
  - 2. ten hoogste 80 m<sup>2</sup> bedragen, mits het bouwperceel ten minste 500 m<sup>2</sup> bedraagt;
  - 3. ten hoogste 100 m<sup>2</sup> bedragen, mits het bouwperceel ten minste 1.000 m<sup>2</sup> bedraagt;

met inachtneming van de bepaling dat niet meer dan 50% van het bouwperceel mag worden bebouwd, dan wel niet meer dan het bestaande percentage indien dat meer is;

- d. de bouwhoogte bij aan-, uitbouwen en bijgebouwen bij de bedrijfswoning bedraagt bij een platte afdekking niet meer dan 3,5 m;
- e. de goothoogte van aan-, uitbouwen en bijgebouwen bij de bedrijfswoning bedraagt bij het toepassen van een kap niet meer dan 3,5 m;
- f. de bouwhoogte van aan-, uitbouwen en bijgebouwen bij de bedrijfswoning bedraagt bij het toepassen van een kap niet meer dan 80% van de daadwerkelijke bouwhoogte van het hoofdgebouw;
- g. de dakhelling bedraagt bij het toepassen van een kap niet minder dan 30° en niet meer dan 60°;
- h. de afstand van aan-, uitbouwen en bijgebouwen bij de bedrijfswoning tot de voorgevel van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan bedraagt niet minder dan 3 m, dan wel niet minder dan de bestaande afstand indien deze minder bedraagt.

### 10.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte binnen het bouwvlak bedraagt niet meer dan 12 m;
- b. indien het voor de voorgevel of voor een naar de weg, dan wel naar openbaar toegankelijk gebied gekeerde zijgevel van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan wordt opgericht, mag de bouwhoogte niet meer dan 1 m bedragen;
- c. in overige gevallen mag de bouwhoogte niet meer dan 3 m bedragen;
- d. van een bouwperceel mag niet meer dan 50% worden bebouwd, dan wel niet meer dan het bestaande percentage indien dat meer is.

### 10.3 Nadere eisen

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

- het bebouwings- en straatbeeld;
- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- de sociale veiligheid;
- de verkeersveiligheid;
- de woonsituatie;

nadere eisen stellen aan de plaats, de goot- en/of bouwhoogte en dakvorm van de bebouwing.

### 10.4 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen, mits de noodzaak wordt aangetoond en mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- het bebouwings- en straatbeeld;
- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- de sociale veiligheid;
- de verkeersveiligheid;
- de woonsituatie;

afwijken van het bepaalde in :

- a. lid 10.2.1, sub a, voor het overschrijden van het bouwvlak, mits de eenmalige uitbreiding ten hoogste 10% van de oppervlakte van de bestaande bebouwing bedraagt, met dien verstande dat de bestemmingsgrenzen niet mogen worden overschreden;
- b. lid 10.2.3, sub c, onder 1, voor vergroting van de gezamenlijke oppervlakte tot niet meer dan 80 m<sup>2</sup>, mits de vergroting gelet op de woonfunctie noodzakelijk is (bijvoorbeeld medische noodzaak, levensloopbestendigheid, maar niet het vergroten van het woongenot als 'geriefverbetering').

### 10.5 Specifieke gebruiksregels

#### 10.5.1 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik met dit bestemmingsplan wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijving.

Onder strijdig gebruik wordt in elk geval verstaan:

- a. het vellen en rooien van de bestaande houtwallen en boomsingels ter plaatse van de aanduiding 'houtsingel', met uitzondering van het normale onderhoud.

## Artikel 11 Maatschappelijk - Begraafplaats

### 11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk - Begraafplaats' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. begraafplaats;
- alsmede voor:
- b. de instandhouding van het karakteristieke toegangshek van de begraafplaats ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek';
  - c. behoud en versterking van de bestaande houtwallen en boomsingels, ter plaatse van de aanduiding 'houtsingel';

met daaraan ondergeschikt:

- d. paden, verhardingen en parkeervoorzieningen;
  - e. groenvoorzieningen;
  - f. nutsvoorzieningen;
  - g. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- met de daarbij behorende:
- h. gebouwen ten behoeve van onderhoud en beheer;
  - i. terreinen;
  - j. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
  - k. werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden.

### 11.2 Bouwregels

#### 11.2.1 Gebouwen

Voor een gebouw gelden de volgende regels:

- a. de gezamenlijke oppervlakte van gebouwen bedraagt ten hoogste 100 m<sup>2</sup>;
- b. de goothoogte bedraagt niet meer dan 3,5 m;
- c. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 6 m.

#### 11.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 3 m.

### 11.3 Specifieke gebruiksregels

#### 11.3.1 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik met dit bestemmingsplan wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijving.

Onder strijdig gebruik wordt in elk geval verstaan:

- a. het vellen en rooien van de bestaande houtwallen en boomsingels ter plaatse van de aanduiding 'houtsingel', met uitzondering van het normale onderhoud.

### 11.4 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

- a. Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning het bouwwerk te slopen, ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek'.
- b. De onder a genoemde vergunning kan slechts worden verleend indien het bouwwerk niet zonder ingrijpende wijzigingen kan worden hersteld.

## Artikel 12 Recreatie - Volkstuin

### 12.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Recreatie - Volkstuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. volkstuintencomplex;  
met daaraan ondergeschikt:
- b. paden, verhardingen en parkeervoorzieningen;
- c. groenvoorzieningen;
- d. nutsvoorzieningen;
- e. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;  
met de daarbij behorende:
- f. gebouwen;
- g. terreinen;
- h. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- i. werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden.

### 12.2 Bouwregels

#### 12.2.1 Gebouwen

Voor een gebouw geldt de volgende regel:

- a. een gebouw dient uitsluitend binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- b. de goothoogte bedraagt niet meer dan 3,5 m;
- c. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 6 m;
- d. in afwijking van het bepaalde onder a, b en c mogen ter plaatse van de aanduiding 'kas' kassen worden gebouwd tot een oppervlakte van ten hoogste 15 m<sup>2</sup> per volkstuinperceel, mits de bouwhoogte niet meer dan 2,5 m bedraagt.

#### 12.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. voor (tunnel)kassen en daarmee naar aard en omvang gelijk te stellen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag tot een oppervlakte van 6 m<sup>2</sup> per volkstuinperceel worden gebouwd, mits de bouwhoogte niet meer dan 1,5 m bedraagt;
- b. in overige gevallen mag de bouwhoogte niet meer dan 2 m bedragen.

## Artikel 13 Sport

### 13.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Sport' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. sport- en spelvoorzieningen;
- b. manege, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'manege';
- c. sportcentrum met sporthallen en zwembad, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'sportcentrum';
- d. ijsbaan, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'ijsbaan';

alsmede voor:

- e. antenne-installatie, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'antennemast';
- f. behoud en versterking van de bestaande houtwallen en boomsingels, ter plaatse van de aanduiding 'houtsingel';
- g. nutsgebouw, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'nutsvoorziening';
- h. onverharde wegen en paden, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - onverhard';
- i. bedrijfswoning, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';

met daaraan ondergeschikt:

- j. paden, verhardingen en parkeervoorzieningen;
- k. groenvoorzieningen;
- l. nutsvoorzieningen;
- m. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;

met de daarbij behorende:

- n. gebouwen;
- o. terreinen;
- p. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- q. werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden.

In de bestemming is horeca in ondergeschikte vorm, zoals sportkantines en daarmee vergelijkbare vormen eveneens begrepen.

### 13.2 Bouwregels

#### 13.2.1 Bedrijfsgebouwen

Voor een bedrijfsgebouw gelden de volgende regels:

- a. een gebouw dient uitsluitend binnen het bouwvlak te worden gebouwd, dan wel ter plaatse van de aanduiding 'nutsvoorziening';
- b. de afstand tot de zijdelingse bouwperceelgrens bedraagt niet minder dan 5 m, dan wel niet minder dan de bestaande afstand indien deze minder bedraagt;
- c. de goothoogte bedraagt niet meer dan 5,5 m, dan wel niet meer dan de bestaande goothoogte indien deze meer bedraagt;
- d. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 9 m, dan wel niet meer dan de bestaande bouwhoogte indien deze meer bedraagt;
- e. de dakhelling bedraagt voor 60% van het oppervlak niet minder dan 30°, dan wel niet minder dan de bestaande dakhelling indien deze minder bedraagt, dan wel de bestaande platte afdekking wanneer de bestaande bebouwing een platte afdekking heeft.

#### 13.2.2 Bedrijfswoningen

Voor een bedrijfswoning gelden de volgende regels:

- a. een bedrijfswoning mag uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' worden gebouwd, met de voorgevel hoofdzakelijk in en evenwijdig aan de naar de weg gekeerde bouwgrens, dan wel de aangegeven 'gevellijn';
- b. het aantal bedrijfswoningen bedraagt niet meer dan het bestaande aantal;
- c. de afstand van een bedrijfswoning tot de zijdelingse perceelgrens bedraagt niet minder dan 3 m voor gebouwen in één bouwlaag met kap en niet minder dan 5 m voor gebouwen in twee bouwlagen met kap, dan wel niet minder dan de bestaande afstand;
- d. de goothoogte bedraagt niet minder dan 2 m en niet meer dan 4 m voor gebouwen in één bouwlaag met kap, waarbij de bouwhoogte niet meer dan 8 m bedraagt;
- e. de goothoogte bedraagt niet minder dan 4 m en niet meer dan 6 m voor gebouwen in twee bouwlagen met kap, waarbij de bouwhoogte niet meer dan 10 m bedraagt;
- f. de dakhelling bedraagt niet minder dan 30° en niet meer dan 60°, dan wel de bestaande dakhelling indien deze afwijkend is;
- g. de diepte van een bedrijfswoning bedraagt niet meer dan 15 m, gemeten vanuit de naar de weg gekeerde bouwgrens, dan wel de aangegeven 'gevellijn';
- h. van een bouwperceel mag niet meer dan 50% worden bebouwd, dan wel niet meer dan het bestaande percentage, indien dat meer is.

### 13.2.3 Aan-, uitbouwen en bijgebouwen bij bedrijfswoningen

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

- a. aan-, uitbouwen en bijgebouwen bij de bedrijfswoning dienen binnen de aanduiding 'bedrijfswoning' en binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- b. de afstand tot de zijdelingse bouwperceelgrens mag niet minder dan 1 m bedragen;
- c. de gezamenlijke oppervlakte van aan-, uitbouwen en bijgebouwen bij de bedrijfswoning mag:
  1. ten hoogste 60 m<sup>2</sup> bedragen;
  2. ten hoogste 80 m<sup>2</sup> bedragen, mits het bouwperceel ten minste 500 m<sup>2</sup> bedraagt;
  3. ten hoogste 100 m<sup>2</sup> bedragen, mits het bouwperceel ten minste 1.000 m<sup>2</sup> bedraagt;met inachtneming van de bepaling dat niet meer dan 50% van het bouwperceel mag worden bebouwd, dan wel niet meer dan het bestaande percentage indien dat meer is;
- d. de bouwhoogte bij aan-, uitbouwen en bijgebouwen bij de bedrijfswoning bedraagt bij een platte afdekking niet meer dan 3,5 m;
- e. de goothoogte van aan-, uitbouwen en bijgebouwen bij de bedrijfswoning bedraagt bij het toepassen van een kap niet meer dan 3,5 m;
- f. de bouwhoogte van aan-, uitbouwen en bijgebouwen bij de bedrijfswoning bedraagt bij het toepassen van een kap niet meer dan 80% van de daadwerkelijke bouwhoogte van het hoofdgebouw;
- g. de dakhelling bedraagt bij het toepassen van een kap niet minder dan 30° en niet meer dan 60°;
- h. de afstand van aan-, uitbouwen en bijgebouwen bij de bedrijfswoning tot de voorgevel van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan bedraagt niet minder dan 3 m, dan wel niet minder dan de bestaande afstand indien deze minder bedraagt.

### 13.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van lichtmasten en overige bouwwerken ten behoeve van de sportbeoefening bedraagt niet meer dan 16 m;
- b. de bouwhoogte van de antenne-installatie ter plaatse van de aanduiding 'antennemast' bedraagt niet meer dan 40 m;
- c. indien het voor de voorgevel of voor een naar de weg, dan wel naar openbaar toegankelijk gebied gekeerde zijgevel van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan

- wordt opgericht, mag de bouwhoogte niet meer dan 1 m bedragen;
- d. in overige gevallen mag de bouwhoogte niet meer dan 3 m bedragen;
- e. van een bouwperceel mag niet meer dan 50% worden bebouwd.

### 13.3 *Nadere eisen*

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

- het bebouwings- en straatbeeld;
- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- de sociale veiligheid;
- de verkeersveiligheid;
- de woonsituatie;

nadere eisen stellen aan de plaats, de goot- en/of bouwhoogte en dakvorm van de bebouwing.

### 13.4 *Afwijken van de bouwregels*

Burgemeester en wethouders kunnen, mits de noodzaak wordt aangetoond en mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- het bebouwings- en straatbeeld;
- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- de sociale veiligheid;
- de verkeersveiligheid;
- de woonsituatie;

afwijken van het bepaalde in:

- a. lid 13.2.1, sub a, voor het overschrijden van het bouwvlak, mits de eenmalige uitbreiding ten hoogste 10% van de oppervlakte van de bestaande bebouwing bedraagt, met dien verstande dat de bestemmingsgrenzen niet mogen worden overschreden;

### 13.5 *Strijdig gebruik*

Onder strijdig gebruik met dit bestemmingsplan wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijving.

Onder strijdig gebruik wordt in elk geval verstaan:

- a. het vellen en rooien van de bestaande houtwallen en boomsingels ter plaatse van de aanduiding 'houtsingel', met uitzondering van het normale onderhoud.

## Artikel 14 Tuin

### 14.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen en voorkanten behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen gebouwen;

alsmede voor:

- b. behoud en versterking van de bestaande houtwallen en boomsingels, ter plaatse van de aanduiding 'houtsingel';

met daaraan ondergeschikt:

- c. paden, verhardingen en parkeervoorzieningen;
- d. groenvoorzieningen;
- e. nutsvoorzieningen;
- f. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;

met de daarbij behorende:

- g. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- h. werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden.

### 14.2 Bouwregels

#### 14.2.1 Gebouwen

Voor een gebouw geldt de volgende regel:

- a. er mogen geen gebouwen worden gebouwd.

#### 14.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

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

### 14.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen, mits de noodzaak wordt aangetoond en mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- het bebouwings- en straatbeeld;
- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- de sociale veiligheid;
- de verkeersveiligheid;
- de woonsituatie;

afwijken van het bepaalde in:

- a. lid 14.2.1, uitsluitend voor de bouw van erkers en toegangsportalen voor de naar de weg gekeerde gevel van de woning, mits:
  1. de afstand tot openbaar toegankelijk gebied niet minder bedraagt dan 3 m;
  2. de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 3,5 m;
  3. de breedte niet meer bedraagt dan maximaal de helft van de (oorspronkelijke) gevel van het hoofdgebouw;
  4. de gezamenlijke oppervlakte van aan-, uitbouwen en bijgebouwen bij het hoofdgebouw op het bouwperceel niet meer bedraagt dan:
    - 60 m<sup>2</sup> op bouwpercelen met een oppervlakte tot 500 m<sup>2</sup>;
    - 80 m<sup>2</sup> op bouwpercelen met een oppervlakte van 500 m<sup>2</sup> tot 1.000 m<sup>2</sup>;

- 100 m<sup>2</sup> op bouwpercelen met een oppervlakte van 1.000 m<sup>2</sup> en groter;
- 5. de geluidsbelasting vanwege het wegverkeer van geluidsgevoelige gebouwen niet hoger is dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een verkregen hogere grenswaarde;
- b. lid 14.2.2, uitsluitend voor de bouw van één overkapping, zoals een carport, bij de woning, mits:
  1. de overkapping aan de vrijstaande zijde van het hoofdgebouw, dus vanaf de zijgevel van het hoofdgebouw (en het verlengde daarvan), en op het bouwperceel wordt geplaatst;
  2. de afstand tot openbaar toegankelijk gebied niet minder bedraagt dan 3 m;
  3. de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 3,5 m;
  4. de oppervlakte niet meer bedraagt dan 25 m<sup>2</sup>.

#### 14.4 *Strijdig gebruik*

Onder strijdig gebruik met dit bestemmingsplan wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijving.

Onder strijdig gebruik wordt in elk geval verstaan:

- a. het vellen en rooien van de bestaande houtwallen en boomsingels ter plaatse van de aanduiding 'houtsingel', met uitzondering van het normale onderhoud.

## Artikel 15 Verkeer

### 15.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen met een functie voor doorgaand verkeer;
- b. fiets- en voetpaden;

alsmede voor:

- c. behoud en versterking van de bestaande houtwallen en boomsingels, ter plaatse van de aanduiding 'houtsingel';

met daaraan ondergeschikt:

- d. parkeer- en groenvoorzieningen;

met de daarbij behorende:

- e. nutsvoorzieningen;
- f. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- g. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

In de bestemming zijn de bij het wegverkeer gebruikelijke voorzieningen, zoals in- en uitvoegstroken, bermen, bermbeplanting, bushaltes en dergelijke, begrepen.

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

### 15.2 Bouwregels

#### 15.2.1 Gebouwen

Voor een gebouw geldt de volgende regel:

- a. er mogen geen gebouwen worden gebouwd, met uitzondering vanabri's.

#### 15.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt niet meer dan 1 m;
- b. in overige gevallen mag de bouwhoogte, anders dan voor bouwwerken rechtstreeks ten dienste van geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer, niet meer bedragen dan 3 m.

### 15.3 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik met dit bestemmingsplan wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijving.

Onder strijdig gebruik wordt in elk geval verstaan:

- a. het vellen en rooien van de bestaande houtwallen en boomsingels ter plaatse van de aanduiding 'houtsingel', met uitzondering van het normale onderhoud.

## **Artikel 16 Verkeer - Parkeerterrein**

### *16.1 Bestemmingsomschrijving*

De voor 'Verkeer - Parkeerterrein' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. parkeren van (motor)voertuigen, in de vorm van openbaar parkeerterrein; alsmede voor:
- b. behoud en versterking van de bestaande houtwallen en boomsingels, ter plaatse van de aanduiding 'houtsingel';

met daaraan ondergeschikt:

- c. groenvoorzieningen;
- d. nutsvoorzieningen;
- e. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;

met de daarbij behorende:

- f. straten en paden;
- g. verhardingen en parkeervoorzieningen;
- h. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- i. werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden.

### *16.2 Bouwregels*

#### **16.2.1 Gebouwen**

Voor een gebouw geldt de volgende regel:

- a. er mogen geen gebouwen worden gebouwd.

#### **16.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde**

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

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt niet meer dan 1,5 m;
- b. in overige gevallen mag de bouwhoogte, anders dan voor bouwwerken rechtstreeks ten dienste van geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer, niet meer bedragen dan 3 m.

### *16.3 Strijdig gebruik*

Onder strijdig gebruik met dit bestemmingsplan wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijving.

Onder strijdig gebruik wordt in elk geval verstaan:

- a. het vellen en rooien van de bestaande houtwallen en boomsingels ter plaatse van de aanduiding 'houtsingel', met uitzondering van het normale onderhoud.

## Artikel 17 Verkeer - Verblijfsgebied

### 17.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. wegen, straten en paden;
  - b. verhardingen en parkeervoorzieningen;
  - c. garageboxen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'garagebox';
- alsmede voor:
- d. behoud en versterking van de bestaande houtwallen en boomsingels, ter plaatse van de aanduiding 'houtsingel';
  - e. nutsgebouw, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'nutsvoorziening';
  - f. onverharde wegen en paden, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - onverhard';

met daaraan ondergeschikt:

- g. groenvoorzieningen;
- h. nutsvoorzieningen;
- i. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;

met de daarbij behorende:

- j. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- k. werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden.

In de bestemming wordt gestreefd naar een inrichting hoofdzakelijk gericht op de verkeers- en verblijfsfunctie voor de directe omgeving. Hierbij zijn de bij het wegverkeer gebruikelijke voorzieningen, zoals in- en uitvoegstroken, bermen, bermbeplanting, bushaltes en dergelijke, begrepen.

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

### 17.2 Bouwregels

#### 17.2.1 Gebouwen

Voor een gebouw gelden de volgende regels:

- a. er mogen geen gebouwen worden gebouwd, met uitzondering vanabri's, garageboxen met een bouwhoogte van niet meer dan 3 m, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'garagebox' en bestaande nutsgebouwen, ter plaatse van de aanduiding 'nutsvoorziening'.

#### 17.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt niet meer dan 1 m;
- b. in overige gevallen mag de bouwhoogte, anders dan voor bouwwerken rechtstreeks ten dienste van geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer, niet meer bedragen dan 3 m.

### 17.3 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik met dit bestemmingsplan wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijving.

Onder strijdig gebruik wordt in elk geval verstaan:

- a. het vellen en rooien van de bestaande houtwallen en boomsingels ter plaatse van de aanduiding 'houtsingel', met uitzondering van het normale onderhoud.

## **Artikel 18 Water**

### *18.1 Bestemmingsomschrijving*

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de Steenbergerloop, Zulther Bitse en Steegmansloot, met de daarbij behorende oeverstroken;
- b. overige watergangen, waterwegen en/of vijvers;
- c. recreatief medegebruik;
- d. waterhuishoudkundige voorzieningen;

met daaraan ondergeschikt:

- e. paden en verhardingen;
- f. groenvoorzieningen;
- g. nutsvoorzieningen;

met de daarbij behorende:

- h. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- i. werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden.

### *18.2 Bouwregels*

#### **18.2.1 Gebouwen**

Voor een gebouw geldt de volgende regel:

- a. er mogen geen gebouwen mogen worden gebouwd.

#### **18.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde**

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

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt niet meer dan 1 m;
- b. in overige gevallen mag de bouwhoogte niet meer dan 3 m bedragen.

## Artikel 19 Wonen

### 19.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. aan huis verbonden werkactiviteiten en/of een bed & breakfast;
- c. bed & breakfastvoorziening, in afwijking in zoverre van het bepaalde onder b en lid 19.5.1 sub b, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bed & breakfast';
- d. detailhandel, in afwijking in zoverre van het bepaalde onder b en lid 19.5.1 sub a, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel';
- e. zakelijke dienstverlening, in afwijking in zoverre van het bepaalde onder b en lid 19.5.1 sub a, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'dienstverlening';
- f. wonen in combinatie met het verlenen van zorg, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'zorgwoning';

alsmede voor:

- g. de instandhouding van de bestaande karakteristieke hoofdvorm van de gebouwen ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek';
- h. behoud en versterking van de bestaande houtwallen en boomsingels, ter plaatse van de aanduiding 'houtsingel';

met daaraan ondergeschikt:

- i. paden, verhardingen en parkeervoorzieningen;
- j. groenvoorzieningen;
- k. nutsvoorzieningen;
- l. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;

met de daarbij behorende:

- m. gebouwen;
- n. tuinen, erven, en terreinen;
- o. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- p. werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden.

De onder c, d en e genoemde en als zodanig aangeduide doeleinden 'detailhandel', 'dienstverlening' en 'bed & breakfast' zijn nevensgeschikt aan het wonen maar dienen wel in combinatie met het wonen te worden uitgeoefend.

### 19.2 Bouwregels

#### 19.2.1 Hoofdgebouwen

Voor een hoofdgebouw gelden de volgende regels:

- a. een hoofdgebouw dient uitsluitend binnen het bouwvlak te worden gebouwd, met de voorgevel hoofdzakelijk in en evenwijdig aan de naar de weg gekeerde bouwgrans, dan wel de aangegeven 'gevellijn';
- b. het aantal woningen bedraagt niet meer dan het bestaande aantal en het aantal hoofdgebouwen bedraagt per bouwperceel niet meer dan één;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' mag het aantal woningen niet meer bedragen dan is aangegeven;
- d. voor de bouwwijze van de woningen geldt het volgende:
  1. ter plaatse van de aanduiding 'twee-aaneen' zijn uitsluitend twee-aaneen gebouwde woningen toegestaan;
  2. ter plaatse van de aanduiding 'aaneengebouwd' zijn uitsluitend aaneen gebouwde woningen toegestaan;

3. ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' zijn uitsluitend gestapelde woningen toegestaan;
4. ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal bouwlagen' mag het aantal bouwlagen niet meer bedragen dan is aangegeven;
- e. de afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse bouwperceelgrens bedraagt aan de vrijstaande zijde van de woning niet minder dan 3 m voor gebouwen in één bouwlaag met kap en niet minder dan 5 m voor gebouwen in twee bouwlagen met kap, dan wel niet minder dan de bestaande afstand;
- f. de goothoogte bedraagt niet minder dan 2 m en niet meer dan 4 m voor gebouwen in één bouwlaag met kap, waarbij de bouwhoogte niet meer dan 8 m bedraagt;
- g. de goothoogte bedraagt niet minder dan 4 m en niet meer dan 6 m voor gebouwen in twee bouwlagen met kap, waarbij de bouwhoogte niet meer dan 10 m bedraagt;
- h. de dakhelling bedraagt niet minder dan 30° en niet meer dan 60°, dan wel de bestaande dakhelling indien deze afwijkend is;
- i. van een bouwperceel mag niet meer dan 50% worden bebouwd.

#### **19.2.2 Aan-, uitbouwen en bijgebouwen**

Voor aan-, uitbouwen en bijgebouwen gelden de volgende regels:

- a. aan- en uitbouwen en bijgebouwen dienen binnen het bouwvlak, dan wel ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' te worden gebouwd;
- b. de afstand tot de voorgevel van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan mag niet minder dan 3 m bedragen, dan wel niet minder dan de bestaande afstand;
- c. de afstand tot de zijdelingse bouwperceelgrens mag aan de vrijstaande zijde van de woning niet minder dan 1 m bedragen, dan wel niet minder dan de bestaande afstand;
- d. de gezamenlijke oppervlakte van aan-, uitbouwen en bijgebouwen mag per bouwperceel:
  1. ten hoogste 60 m<sup>2</sup> bedragen;
  2. ten hoogste 80 m<sup>2</sup> bedragen, mits het bouwperceel ten minste 500 m<sup>2</sup> bedraagt;
  3. ten hoogste 100 m<sup>2</sup> bedragen, mits het bouwperceel ten minste 1.000 m<sup>2</sup> bedraagt;met inachtneming van de bepaling dat niet meer dan 50% van het bouwperceel mag worden bebouwd;
- e. de bouwhoogte van aan-, uitbouwen en bijgebouwen bedraagt bij een platte afdekking niet meer dan 3,5 m;
- f. de goothoogte van aan-, uitbouwen en bijgebouwen bedraagt bij het toepassen van een kap niet meer dan 3,5 m;
- g. de bouwhoogte van aan-, uitbouwen en bijgebouwen bedraagt bij het toepassen van een kap niet meer dan 80% van de daadwerkelijke bouwhoogte van het hoofdgebouw;
- h. de dakhelling bedraagt bij het toepassen van een kap niet minder dan 30° en niet meer dan 60°.

#### **19.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde**

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

- a. indien het voor de voorgevel of een naar de weg, dan wel naar openbaar toegankelijk gebied gekeerde zijgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan wordt opgericht, mag de bouwhoogte niet meer dan 1 m bedragen;
- b. in overige gevallen mag de bouwhoogte niet meer dan 3 m bedragen;
- c. van een bouwperceel mag niet meer dan 50% worden bebouwd.

#### **19.3 Nadere eisen**

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

- het bebouwings- en straatbeeld;
- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- de sociale veiligheid;
- de verkeersveiligheid;
- de woonsituatie;

nadere eisen stellen aan de plaats, de goot- en/of bouwhoogte en dakvorm van de bebouwing.

#### 19.4 Afwijken van de bouwregels

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

- het bebouwings- en straatbeeld;
- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- de sociale veiligheid;
- de verkeersveiligheid;
- de woonsituatie;

afwijken van het bepaalde in:

- a. lid 19.2.1, sub d onder 1, voor het bouwen van vrijstaande woningen ter plaatse van de aanduiding 'twee-aaneen';
- b. lid 19.2.2, sub b, voor het bouwen van een aanbouw, uitbouw of bijgebouw tot aan de voorgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan;
- c. lid 19.2.2, sub c, voor het bouwen van een aanbouw, uitbouw of bijgebouw op de zijdelingse bouwperceelgrens in geval van geschakelde bouw en/of in geval van zeer smalle percelen;
- d. lid 19.2.2 sub d onder 1, voor vergroting van de gezamenlijke oppervlakte tot niet meer dan 80 m<sup>2</sup>, mits de vergroting gelet op de woonfunctie noodzakelijk is (bijvoorbeeld medische noodzaak, levensloopbestendigheid, maar niet het vergroten van het woongenot als 'geriefverbetering').

#### 19.5 Specifieke gebruiksregels

##### 19.5.1 Toegestaan gebruik

###### a Aan huis verbonden werkactiviteiten

De uitoefening van aan huis verbonden werkactiviteiten is toegestaan, met dien verstande dat:

1. de woonfunctie in ruimtelijke en visuele zin primair moet blijven;
2. de aan huis verbonden werkactiviteit uitsluitend inpandig mag worden verricht;
3. niet meer dan 30% van de oppervlakte van de woning en de bijbehorende gebouwen mag worden aangewend ten dienste van deze activiteit, met een maximum van 45 m<sup>2</sup>;
4. indien er tevens sprake is van een bed & breakfastvoorziening, de gezamenlijke oppervlakte van beide activiteiten niet meer mag bedragen dan onder 3 is genoemd;
5. degene die de gebruiker is van de woning ook degene moet zijn die de aan huis verbonden werkactiviteit uitoefent;
6. het gebruik geen ernstige hinder voor het woonmilieu mag opleveren, dan wel geen afbreuk mag doen aan het woonkarakter van de omringende woonomgeving, hetgeen inhoudt dat:
  - de ruimtelijke uitstraling van de activiteiten qua aard, omvang en intensiteit verenigbaar moet zijn met het karakter van de omringende woonomgeving;
  - niet met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken ten behoeve van bedrijven die vergunningplichtig of meldingplichtig zijn krachtens de milieuwetgeving;
  - werkactiviteiten bovendien uitsluitend zijn toegestaan indien deze voorkomen in, of

gelijk te stellen zijn met de categorieën 1 en 2 als vermeld in de Staat van bedrijven die als bijlage bij de regels is opgenomen;

- behoudens een beperkte verkoop in het klein, in direct verband met de aan huis verbonden werkactiviteit, geen detailhandel mag plaatsvinden;
- 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.

#### **b Bed & breakfast**

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

1. de woonfunctie moet in ruimtelijke en visuele zin primair blijven;
2. de vestiging van een bed & breakfastvoorziening is uitsluitend binnen de bestaande bebouwing op het bouwperceel toegestaan;
3. niet meer dan 30% van de oppervlakte van de woning en bijbehorende gebouwen mag worden aangewend ten dienste van deze activiteit, met een maximum van 45 m<sup>2</sup>;
4. indien er tevens sprake is van een aan huis verbonden werkactiviteit, dan mag de gezamenlijke oppervlakte van beide activiteiten niet meer bedragen dan onder 3 is genoemd;
5. degene die de gebruiker is van de woning moet ook degene zijn die de bed & breakfastvoorziening uitoefent;
6. aan maximaal vijf personen mag nachtverblijf worden verschaft;
7. een bed & breakfastvoorziening mag geen tekenen van een wooneenheid, zoals een keuken vertonen;
8. als een bed & breakfastvoorziening wordt uitgeoefend in een vrijstaand bijgebouw, dan moet het bijgebouw op het bij de woning behorende erf staan;
9. de ruimtelijke uitstraling van de activiteiten moet qua aard, omvang en intensiteit verenigbaar zijn met het karakter van de omringende woonomgeving;
10. 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.

#### **c Paardenbakken**

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

1. per woning is maximaal één paardenbak toegestaan;
2. de oppervlakte van de paardenbak mag niet meer bedragen dan 1.200 m<sup>2</sup>;
3. de paardenbak dient te worden geplaatst op of aan het bouwperceel, binnen een afstand van 30 m van het perceel;
4. de afstand tot de woning van derden bedraagt minimaal 30 m;
5. de afstand tot het perceel van derden bedraagt minimaal 3 m;
6. er mag geen sprake zijn van onevenredige negatieve effecten op de omgeving en de kwaliteit van het woongenot van derden;
7. de omheining bestaat uit een open constructie met een maximale hoogte van 1,5 m.

#### **19.5.2 Strijdig gebruik**

Onder strijdig gebruik met dit bestemmingsplan wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijving.

Onder strijdig gebruik wordt in elk geval verstaan:

- a. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor bewoning;
- b. het gebruik van gronden en bouwwerken voor een bedrijf, anders dan in de zin van aan

huis verbonden werkactiviteiten en met uitzondering van de bedrijvigheid ter plaatse van de aanduidingen 'bed & breakfast', 'detailhandel' en 'dienstverlening';

- c. het vellen en rooien van de bestaande houtwallen en boomsingels ter plaatse van de aanduiding 'houtsingel', met uitzondering van het normale onderhoud.

#### *19.6 Afwijken van de gebruiksregels*

##### **19.6.1 Kinderdagverblijven**

Het bevoegd gezag kan afwijken van het bepaalde in lid 19.1 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.

#### *19.7 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 20 Wonen - Boerderij

### 20.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - Boerderij' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, in de vorm van boerderijen;
- b. aan huis verbonden werkactiviteiten en/of een bed & breakfast;
- c. zakelijke dienstverlening, in afwijking in zoverre van het bepaalde onder b en lid 20.5.1 sub b, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'dienstverlening';
- d. de instandhouding van de bestaande hoofdvorm van het hoofdgebouw;

alsmede voor:

- e. de instandhouding van de bestaande karakteristieke hoofdvorm van de gebouwen ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek';

met daaraan ondergeschikt:

- f. paden, verhardingen en parkeervoorzieningen;
- g. groenvoorzieningen;
- h. nutsvoorzieningen;
- i. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;

met de daarbij behorende:

- j. gebouwen;
- k. tuinen, erven, en terreinen;
- l. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- m. werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden.

Het onder c genoemde en als zodanig aangeduide doeleind 'dienstverlening' is nevensgeschikt aan het wonen maar dient wel in combinatie met het wonen te worden uitgeoefend.

De rijksmonumentale panden zijn voorzien van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - monument'. Voor rijksmonumenten gelden de beschermende bepalingen van de Monumentenwet 1988.

### 20.2 Bouwregels

#### 20.2.1 Hoofdgebouwen

Voor een hoofdgebouw gelden de volgende regels:

- a. een hoofdgebouw dient uitsluitend binnen het bouwvlak te worden gebouwd, met de voorgevel hoofdzakelijk in en evenwijdig aan de naar de weg gekeerde bouwgrans, dan wel de aangegeven 'gevellijn';
- b. het aantal hoofdgebouwen, in de vorm van een boerderij, bedraagt per bouwvlak ten hoogste één;
- c. het aantal wooneenheden per hoofdgebouw bedraagt niet meer dan één;
- d. het wonen mag uitsluitend plaatsvinden in het hoofdgebouw;
- e. de oppervlakte van het hoofdgebouw bedraagt ten hoogste 200 m<sup>2</sup>, dan wel de bestaande oppervlakte indien deze meer bedraagt;
- f. de afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse bouwperceelgrens bedraagt niet minder dan 5 m, dan wel niet minder dan de bestaande afstand;
- g. de goot- en bouwhoogte bedragen ten hoogste 3,5 m, respectievelijk 9 m, dan wel ten hoogste de bestaande goot- en bouwhoogte indien deze meer bedragen;
- h. het hoofdgebouw moet zijn voorzien van een kap, waarvan de dakhelling minimaal 30° en maximaal 60° dient te bedragen;
- i. bij verbouw en vervangende bouw dient de bestaande hoofdvorm van de boerderij

behouden te blijven;

- j. van een bouwperceel mag niet meer dan 50% worden bebouwd.

### **20.2.2 Aan-, uitbouwen en bijgebouwen**

Voor aan-, uitbouwen en bijgebouwen gelden de volgende regels:

- a. aan-, uitbouwen en bijgebouwen dienen binnen het bouwvlak, dan wel ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' te worden gebouwd;
- b. de afstand tot (het verlengde van) de naar de weg gekeerde voorgevel van het hoofdgebouw bedraagt minimaal 3 m;
- c. de afstand van de dichtstbijzijnde gevel van een vrijstaand bijgebouw tot het hoofdgebouw bedraagt niet meer dan 25 m;
- d. de afstand van aan-, uitbouwen en bijgebouwen tot de zijdelingse bouwperceelgrens bedraagt minimaal 3 m, dan wel de bestaande afstand indien deze minder bedraagt;
- e. de gezamenlijke oppervlakte van aan-, uitbouwen en bijgebouwen, niet zijnde de voormalige bedrijfsbebouwing, bedraagt per hoofdgebouw ten hoogste 100 m<sup>2</sup>;
- f. de bouwhoogte van aan-, uitbouwen en bijgebouwen, niet zijnde de voormalige bedrijfsbebouwing, bedraagt bij een platte afdekking niet meer dan 3,5 m;
- g. de goothoogte van aan-, uitbouwen en bijgebouwen, niet zijnde de voormalige bedrijfsbebouwing, bedraagt bij het toepassen van een kap niet meer dan 3,5 m;
- h. de bouwhoogte van aan-, uitbouwen en bijgebouwen, niet zijnde de voormalige bedrijfsbebouwing, bedraagt bij het toepassen van een kap niet meer dan 80% van de daadwerkelijke bouwhoogte van het hoofdgebouw;
- i. de dakhelling bedraagt bij het toepassen van een kap niet minder dan 30° en niet meer dan 60°;
- j. van een bouwperceel mag niet meer dan 50% worden bebouwd.

### **20.2.3 Voormalige bedrijfsgebouwen**

Voor voormalige bedrijfsgebouwen, zoals stallen, werktuigloodsen en dergelijke, gelden de volgende regels:

- a. een gebouw dient binnen het bouwvlak te worden gebouwd, dan wel ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen';
- b. de goothoogte bedraagt ten hoogste 4,5 m, dan wel ten hoogste de bestaande goothoogte indien deze meer bedraagt;
- c. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 12 m, dan wel ten hoogste de bestaande bouwhoogte indien deze meer bedraagt;
- d. voormalige bedrijfsgebouwen moeten zijn voorzien van een kap, waarvan de dakhelling niet minder dan 20° en niet meer dan 60° mag bedragen;
- e. van een bouwperceel mag niet meer dan 50% worden bebouwd.

### **20.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde**

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

- a. indien het voor de voorgevel of een naar de weg, dan wel naar openbaar toegankelijk gebied gekeerde zijgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan wordt opgericht, mag de bouwhoogte niet meer dan 1 m bedragen;
- b. in overige gevallen mag de bouwhoogte niet meer dan 3 m bedragen.

## **20.3 Nadere eisen**

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

- het bebouwings- en straatbeeld;
- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- de sociale veiligheid;

- de verkeersveiligheid;
- de woonsituatie;

nadere eisen stellen aan de plaats, de goot- en/of bouwhoogte en dakvorm van de bebouwing.

#### 20.4 Afwijken van de bouwregels

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

- het bebouwings- en straatbeeld;
- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- de sociale veiligheid;
- de verkeersveiligheid;
- de woonsituatie;

afwijken van het bepaalde in:

- a. lid 20.2.1, ten behoeve van het splitsen van het hoofdgebouw in twee wooneenheden, mits:
  1. de inhoud van het te splitsen hoofdgebouw minimaal 1.000 m<sup>3</sup> bedraagt;
  2. de gesplitste wooneenheden elk een minimale inhoud van 500 m<sup>3</sup> hebben;
  3. per wooneenheid maximaal 50 m<sup>2</sup> aan- en uitbouwen en bijgebouwen, niet zijnde bedrijfsgebouwen, wordt gerealiseerd, tenzij de bestaande oppervlakte meer bedraagt;
- b. lid 20.2.2, ten behoeve van het realiseren van extra stalruimte bij woningen waar geen sprake is van voormalige bedrijfsgebouwen, voor het uitoefenen van een agrarische hobby, met dien verstande dat:
  1. de bijbehorende oppervlakte cultuurgrond minimaal 20.000 m<sup>2</sup> bedraagt;
  2. er dient te worden gebouwd in de onmiddellijke nabijheid van de eigen woning;
  3. de oppervlakte maximaal 100 m<sup>2</sup> bedraagt;
  4. het bepaalde in lid 20.2.2 onder f, g, h, i en j van toepassing blijft;

#### 20.5 Specifieke gebruiksregels

##### 20.5.1 Toegestaan gebruik

###### a Inpandige opslag

Het gebruik van de bijgebouwen voor de inpandige opslag van caravans, boten en daarmee gelijk te stellen goederen is toegestaan.

###### b Aan huis verbonden werkactiviteiten

De uitoefening van aan huis verbonden werkactiviteiten is toegestaan, met dien verstande dat:

1. de woonfunctie in ruimtelijke en visuele zin primair moet blijven;
2. de aan huis verbonden werkactiviteit uitsluitend inpandig mag worden verricht;
3. niet meer dan 30% van de oppervlakte van de woning en de bijbehorende gebouwen mag worden aangewend ten dienste van deze activiteit, met een maximum van 60 m<sup>2</sup>;
4. indien er tevens sprake is van een bed & breakfastvoorziening, de gezamenlijke oppervlakte van beide activiteiten niet meer mag bedragen dan onder 3 is genoemd;
5. degene die de gebruiker is van de woning ook degene moet zijn die de aan huis verbonden werkactiviteit uitoefent;
6. het gebruik geen ernstige hinder voor het woonmilieu mag opleveren, dan wel geen afbreuk mag doen aan het woonkarakter van de omringende woonomgeving, hetgeen inhoudt dat:
  - de ruimtelijke uitstraling van de activiteiten qua aard, omvang en intensiteit

- verenigbaar moet zijn met het karakter van de omringende woonomgeving;
- niet met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken ten behoeve van bedrijven die vergunningplichtig of meldingplichtig zijn krachtens de milieuwetgeving;
  - werkactiviteiten bovendien uitsluitend zijn toegestaan indien deze voorkomen in, of gelijk te stellen zijn met de categorieën 1 en 2 als vermeld in de Staat van bedrijven die als bijlage bij de regels is opgenomen;
  - behoudens een beperkte verkoop in het klein, in direct verband met de aan huis verbonden werkactiviteit, geen detailhandel mag plaatsvinden;
  - 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.

#### **c Bed & breakfast**

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

1. de woonfunctie moet in ruimtelijke en visuele zin primair blijven;
2. de vestiging van een bed & breakfastvoorziening is uitsluitend binnen de bestaande bebouwing op het bouwperceel toegestaan;
3. niet meer dan 30% van de oppervlakte van de woning en bijbehorende gebouwen mag worden aangewend ten dienste van deze activiteit, met een maximum van 60 m<sup>2</sup>;
4. indien er tevens sprake is van een aan huis verbonden werkactiviteit, dan mag de gezamenlijke oppervlakte van beide activiteiten niet meer bedragen dan onder 3 is genoemd;
5. degene die de gebruiker is van de woning moet ook degene zijn die de bed & breakfastvoorziening uitoefent;
6. aan maximaal vijf personen mag nachtverblijf worden verschaft;
7. een bed & breakfastvoorziening mag geen tekenen van een wooneenheid, zoals een keuken vertonen;
8. als een bed & breakfastvoorziening wordt uitgeoefend in een vrijstaand bijgebouw, dan moet het bijgebouw op het bij de woning behorende erf staan;
9. de ruimtelijke uitstraling van de activiteiten moet qua aard, omvang en intensiteit verenigbaar zijn met het karakter van de omringende woonomgeving;
10. 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.

#### **d Paardenbakken**

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

1. per woning is maximaal één paardenbak toegestaan;
2. de oppervlakte van de paardenbak mag niet meer bedragen dan 1.200 m<sup>2</sup>;
3. de paardenbak dient te worden geplaatst op of aan het bouwperceel, binnen een afstand van 30 m van het perceel;
4. de afstand tot de woning van derden bedraagt minimaal 30 m;
5. de afstand tot het perceel van derden bedraagt minimaal 3 m;
6. er mag geen sprake zijn van onevenredige negatieve effecten op de omgeving en de kwaliteit van het woongenot van derden;
7. de omheining bestaat uit een open constructie met een maximale hoogte van 1,5 m.

### **20.5.2 Strijdig gebruik**

Onder strijdig gebruik met dit bestemmingsplan wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijving.

Onder strijdig gebruik wordt in elk geval verstaan:

- a. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen bij de woning en voormalige bedrijfsgebouwen voor bewoning;
- b. het gebruik van gronden en bouwwerken voor een bedrijf, anders dan in de zin van aan huis verbonden werkactiviteiten en met uitzondering van de bedrijvigheid ter plaatse van de aanduiding 'dienstverlening'.

### **20.6 Afwijken van de gebruiksregels**

#### **20.6.1 Kinderdagverblijven**

Het bevoegd gezag kan afwijken van het bepaalde in lid 20.1 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.

#### **20.7 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 21 Wonen - Woongebouw

### 21.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - Woongebouw' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, in de vorm van woongebouwen;
- b. wonen in combinatie met het verlenen van zorg, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'zorgwoning';
- c. woonzorgcentrum, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'zorginstelling';
- d. garageboxen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'garagebox';

met daaraan ondergeschikt:

- e. paden, verhardingen en parkeervoorzieningen;
- f. groenvoorzieningen;
- g. nutsvoorzieningen;
- h. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;

met de daarbij behorende:

- i. gebouwen;
- j. tuinen, erven en terreinen;
- k. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- l. werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden.

### 21.2 Bouwregels

#### 21.2.1 Hoofdgebouwen

Voor een hoofdgebouw gelden de volgende regels:

- a. een hoofdgebouw dient uitsluitend binnen het bouwvlak te worden gebouwd, met de voorgevel hoofdzakelijk in en evenwijdig aan de naar de weg gekeerde bouwgrens, dan wel de aangegeven 'gevellijn';
- b. het aantal woningen bedraagt niet meer dan het bestaande aantal;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' mag het aantal woningen niet meer bedragen dan is aangegeven;
- d. de goot- en/of bouwhoogte van een hoofdgebouw bedraagt niet meer dan de bestaande hoogte;
- e. van een bouwperceel mag niet meer dan 50% worden bebouwd.

#### 21.2.2 Aan-, uitbouwen en bijgebouwen

Voor aan-, uitbouwen en bijgebouwen gelden de volgende regels:

- a. aan- en uitbouwen en bijgebouwen dienen binnen het bouwvlak, dan wel ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' te worden gebouwd;
- b. de afstand tot de bouwperceelgrens bedraagt niet minder dan 1 m, dan wel niet minder dan de bestaande afstand indien deze minder bedraagt;
- c. de bouwhoogte van aan-, uitbouwen en bijgebouwen bedraagt niet meer dan 3,5 m, dan wel niet meer dan de bestaande bouwhoogte indien deze meer bedraagt;
- d. de bouwhoogte van garageboxen ter plaatse van de aanduiding 'garagebox' bedraagt niet meer dan 3 m;
- e. van een bouwperceel mag niet meer dan 50% worden bebouwd.
- f. de oppervlakte van aan-, uitbouwen en bijgebouwen bedraagt niet meer dan de bestaande oppervlakte.

#### 21.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. indien het voor de voorgevel of een naar de weg, dan wel naar openbaar toegankelijk

- gebied gekeerde zijgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan wordt opgericht, mag de bouwhoogte niet meer dan 1 m bedragen;
- b. in overige gevallen mag de bouwhoogte niet meer dan 3 m bedragen;
  - c. van een bouwperceel mag niet meer dan 50% worden bebouwd.

### 21.3 *Nadere eisen*

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

- het bebouwings- en straatbeeld;
- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- de sociale veiligheid;
- de verkeersveiligheid;
- de woonsituatie;

nadere eisen stellen aan de plaats, de goot- en/of bouwhoogte en dakvorm van de bebouwing.

### 21.4 *Specifieke gebruiksregels*

Onder strijdig gebruik met dit bestemmingsplan wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijving.

Onder strijdig gebruik wordt in elk geval verstaan:

- a. het gebruik van al dan niet vrijstaande bijgebouwen voor bewoning;
- b. het gebruik van gronden en bouwwerken voor een bedrijf, met uitzondering van ondergeschikte bedrijvigheid (zoals kapper, klein winkeltje) in het woonzorgcentrum ter plaatse van de aanduiding 'zorginstelling'.

## **Artikel 22 Leiding - Riool**

### *22.1 Bestemmingsomschrijving*

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

- a. de aanleg en instandhouding van een rioolwaterpersleiding;  
met de daarbij behorende:
- b. belemmeringenstrook;
- c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

### *22.2 Bouwregels*

#### **22.2.1 Gebouwen**

Voor een gebouw geldt de volgende regel:

- a. in afwijking van het bepaalde bij de andere daar voorkomende bestemming(en) mogen er geen gebouwen worden gebouwd, met uitzondering van bestaande gebouwen;
- b. ten behoeve van de andere voor deze gronden geldende bestemming(en) mag, met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels uitsluitend worden gebouwd, indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

#### **22.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde**

Voor een bouwwerk, geen gebouw zijnde geldt de volgende regel

- a. in afwijking van het bepaalde bij de andere daar voorkomende bestemming(en) mogen op of in deze gronden geen bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd, anders dan ten behoeve een rioolwaterpersleiding, met een maximale hoogte van 2 m.

### *22.3 Afwijken van de bouwregels*

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 22.2, voor het bouwen ten behoeve van de andere daar voorkomende bestemming(en), mits:

- a. geen aantasting plaatsvindt van het doelmatig en veilig functioneren van de leiding;
- b. vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de leidingbeheerder.

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

#### **22.4.1 Vergunningplicht**

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

1. het uitvoeren van grondwerkzaamheden, waartoe wordt gerekend het ophogen, ontgronden, egaliseren, diepploegen, woelen en mengen van gronden en/of het anderszins ingrijpend wijzigen van de bodemstructuur;
2. het uitvoeren van graafwerkzaamheden dieper dan 0,3 m;
3. het in de grond brengen van voorwerpen dieper dan 0,3 m;
4. het planten van bomen en het aanbrengen van andere beplantingen die dieper wortelen of kunnen wortelen dan 0,3 m;
5. het aanbrengen van oppervlakteverhardingen.

#### **22.4.2 Uitzonderingen vergunningplicht**

Het bepaalde in lid 22.4.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, met een daarvoor verleende vergunning.

#### **22.4.3 Voorwaarden**

De in lid 22.4.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend, indien:

- a. geen aantasting plaatsvindt van het doelmatig en veilig functioneren van de leiding;
- b. vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de leidingbeheerder.

## Artikel 23 Waarde - Archeologie 2

### 23.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 2' 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.

### 23.2 Omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk

#### 23.2.1 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 23.1 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.

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

#### 23.2.2 Afwegingskader omgevingsvergunning

- a. Burgemeester en wethouders verlenen de vergunning indien naar hun oordeel uit het rapport als bedoeld in lid 23.2.1 genoegzaam blijkt dat schade door de bouwactiviteiten kan worden voorkomen of zo veel 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.

#### 23.2.3 Voorwaarden omgevingsvergunning

- a. Burgemeester en wethouders kunnen de volgende regels aan de in lid 23.2.2, 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 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.

#### 23.2.4 Uitzondering onderzoeksplicht

De leden 23.2.1, 23.2.2 en 23.2.3 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 m beneden maaiveld in een terrein waar 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.

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

**23.3.1 Omgevingsvergunningplichtige werken en werkzaamheden**

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning in of op de in lid 23.1 genoemde gronden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het ophogen van de bodem;
- b. het aanleggen, verbreden of verharden 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-, telecommunicatieleidingen 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.

**23.3.2 Onderzoeksplicht**

De aanvrager van een in lid 23.3.1 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.

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

**23.3.3 Afwegingskader omgevingsvergunning**

- a. Burgemeester en wethouders verlenen de vergunning indien naar hun oordeel uit het rapport als bedoeld in lid 23.3.2 genoegzaam blijkt dat schade door de werken of werkzaamheden kan worden voorkomen of zo veel 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.

**23.3.4 Voorwaarden omgevingsvergunning**

- a. Burgemeester en wethouders kunnen de volgende regels aan de in lid 23.3.3, 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 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.

### 23.3.5 Uitzondering omgevingsvergunningplicht/onderzoeksplicht

Het bepaalde in lid 23.3.1 tot en met lid 23.3.4 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 waar 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.

### 23.4 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 2' 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 24 Waarde - Cultuurhistorie 1**

### *24.1 Bestemmingsomschrijving*

De voor 'Waarde - Cultuurhistorie 1' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud van de cultuurhistorische waarden, die tot uiting komen in:

- de historische wegenstructuur, waterlopen en het tracé van de voormalige tramlijn;
- de nog aanwezige agrarische gronden;
- de historische houtwallen en veekering;
- overige cultuurhistorische elementen.

### *24.2 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden*

#### **24.2.1 Vergunningplicht**

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 wegen, het voormalige tramlijntracé en de waterlopen;
2. het wijzigen of verwijderen van verharding;
3. het wijzigen van de inrichting van de begraafplaats.

#### **24.2.2 Uitzonderingen vergunningplicht**

De in lid 24.2.1 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.

#### **24.2.3 Voorwaarden**

- a. De in lid 24.2.1 bedoelde vergunning mag geen onevenredige afbreuk doen aan de in lid 24.1 omschreven waarden.
- b. 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.

## **Hoofdstuk 3    Algemene regels**

### **Artikel 25    Anti-dubbelregel**

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

## **Artikel 26 Algemene bouw regels**

### *26.1 Uitsluiting aanvullende werking Bouwverordening*

De regels 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. de bereikbaarheid van gebouwen voor wegverkeer;
- b. de ruimte tussen bouwwerken;
- c. het bouwen nabij bovengrondse hoogspanningslijnen en ondergrondse hoofdtransportleidingen;
- d. de parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden bij of in gebouwen.

### *26.2 Ondergeschikte bouwonderdelen*

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 niet meer dan 0,5 m bedraagt.

## **Artikel 27 Algemene gebruiksregels**

### *27.1 Uitsluiting seksinrichting*

Het bestemmingsplan verzet zich tegen het gebruik van gronden en bouwwerken als seksinrichting.

## **Artikel 28 Algemene aanduidingsregels**

### **28.1 Veiligheidszone - lpg**

#### **28.1.1 Bouwregels**

In afwijking van hetgeen elders in deze regels is bepaald, gelden op of in de gronden ter plaatse van de aanduiding 'Veiligheidszone - lpg' de volgende regels:

- a. er mogen geen kwetsbare objecten worden gebouwd;
- b. de bouw van beperkt kwetsbare objecten is toegestaan, mits:
  1. er sprake is van zwaarwegende maatschappelijke, economische en/of planologische redenen;
  2. is aangetoond dat er hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de veiligheid van personen.

#### **28.1.2 Specifiek gebruiksregels**

Onder strijdig gebruik wordt begrepen het gebruik van de gronden en bouwwerken voor kwetsbare objecten, met uitzondering van het bestaande gebruik.

#### **28.1.3 Wijzigingsbevoegdheid**

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat:

- a. de aanduiding 'Veiligheidszone - lpg' wordt verwijderd, mits de risicovolle inrichting ter plaatse is beëindigd;
- b. de aanduiding 'Veiligheidszone - lpg' wordt gewijzigd (verkleind), mits door maatregelen de plaatsgebonden risicocontour van  $10^{-6}$  per jaar is gereduceerd.

## Artikel 29 Algemene afwijkingsregels

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van:

- a. het bepaalde in het bestemmingsplan 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 het bestemmingsplan, met het oog op de aanpassing aan de werkelijke afmetingen van het terrein, mits de structuur van het plan niet wordt aangetast, de belangen van derden in redelijkheid niet worden geschaad en de afwijking gewenst en noodzakelijk wordt geacht voor de juiste verwezenlijking van het plan;
- c. het bepaalde in het bestemmingsplan 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 m<sup>3</sup> bedraagt;
  - de bouwhoogte van het gebouwtje niet meer dan 3 m bedraagt;
- d. het bepaalde in het bestemmingsplan en toestaan dat bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd die kunnen worden aangemerkt als tuin- en straatmeubilair, waaronder reclame- en mededelingenborden, monumenten/gedenktekens en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwwerken, mits de bouwhoogte niet meer dan 6 m bedraagt.

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

- het bebouwings- en straatbeeld;
- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- de sociale veiligheid;
- de verkeersveiligheid.

## Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

### Artikel 30 Overgangsrecht

#### 30.1 *Overgangsrecht bouwwerken*

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig is, dan wel kan worden gebouwd krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen en afwijkt van het bestemmingsplan, 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 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 het bestemmingsplan, maar zijn gebouwd in strijd met het hiervoor geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

#### 30.2 *Overgangsrecht gebruik*

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld 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 sub a, na de inwerkingtreding van het bestemmingsplan 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 31 Slotregel**

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan Woonwijken Roden.

## Bijlagen

## **Bijlage 1 Staat van bedrijven**

SBI- 1993	SBI- 2008	nummer	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS							CATEGORIE	
				GEUR	STOF	GELUID		GEVAAR		GROOTSTE AFSTAND		
-	-	-	LANDBOUW EN DIENSTVERLENING T.B.V. DE LANDBOUW									
01	01	-	- plantsoenendiensten en hoveniersbedrijven: b.o. <= 500 m <sup>2</sup>	30	10	30		10		30		2
15	10, 11	-	VERVAARDIGING VAN VOEDINGSMIDDELEN EN DRANKEN									
1581	1071	0	Broodfabrieken, brood- en banketbakkerijen:									
1581	1071	1	- v.c. < 7500 kg meel/week, bij gebruik van charge-ovens	30	10	30	C	10		30		2
1593 t/m 1595	1102 t/m 1104		Vervaardiging van wijn, cider e.d.	10	0	30	C	0		30		2
18	14	-	VERVAARDIGING VAN KLEDING; BEREIDEN EN VERVEN VAN BONT									
182	141		Vervaardiging van kleding en - toebehoren (excl. van leer)	10	10	30		10		30		2
20	16	-	HOUTINDUSTRIE EN VERVAARDIGING ARTIKELN VAN HOUT, RIET, KURK E.D.									
205	162902		Kurkwaren-, riet- en vlechtwerfabrieken	10	10	30		0		30		2
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		Reproductiebedrijven opgenomen media	0	0	10		0		10		1
24	20	-	VERVAARDIGING VAN CHEMISCHE PRODUKTEN									
2442	2120	0	Farmaceutische produktenfabrieken:									
2442	2120	2	- verbandmiddelenfabrieken	10	10	30		10		30		2
26	23	-	VERVAARDIGING VAN GLAS, AARDEWERK, CEMENT-, KALK- EN GIPSPRODUKTEN									
262, 263	232, 234	0	Aardewerfabrieken:									
262, 263	232, 234	1	- vermogen elektrische ovens totaal < 40 kW	10	10	30		10		30		2
30	26, 28, 33	-	VERVAARDIGING VAN KANTOORMACHINES EN COMPUTERS									
30	26, 28,	A	Kantoormachines- en	30	10	30		10		30		2

SBI- 1993	SBI- 2008	nummer	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS							CATEGORIE
				GEUR	STOF	GELUID		GEVAAR		GROOTSTE AFSTAND	
-	-										
	33		computerfabrieken incl. reparatie								
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
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
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
45	41, 42, 43	-	BOUWNIJVERHEID								
45	41, 42, 43	3	- aannemersbedrijven met werkplaats: b.o.< 1000 m²	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
5020.5	45205		Autowasserijen	10	0	30		0		30	2
503, 504	453		Handel in auto- en motorfietsonderdelen en - accessoires	0	0	30		10		30	2
505	473	0	Benzineservicestations:								
505	473	3	- zonder LPG	30	0	30		10		30	2
51	46	-	GROOTHANDEL EN HANDELSBEMIDDELING								
511	461		Handelsbemiddeling (kantoren)	0	0	10		0		10	1
5122	4622		Grth in bloemen en planten	10	10	30		0		30	2
5134	4634		Grth in dranken	0	0	30		0		30	2
5135	4635		Grth in tabaksprodukten	10	0	30		0		30	2
5136	4636		Grth in suiker, chocolade en suikerwerk	10	10	30		0		30	2
5137	4637		Grth in koffie, thee, cacao en specerijen	30	10	30		0		30	2
5138, 5139	4638, 4639		Grth in overige voedings- en genotmiddelen	10	10	30		10		30	2
514	464, 46733		Grth in overige consumentenartikelen	10	10	30		10		30	2
5156	4676		Grth in overige intermediaire	10	10	30		10		30	2

SBI- 1993	SBI- 2008	nummer	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS							CATEGORIE	
				GEUR	STOF	GELUID		GEVAAR		GROOTSTE AFSTAND		
-	-		goederen									
519	466, 469		Overige grth (bedrijfsmeubels, emballage, vakbenodigdheden e.d.	0	0	30		0		30		2
52	47	-	DETAILHANDEL EN REPARATIE T.B.V. PARTICULIEREN									
527	952		Reparatie t.b.v. particulieren (excl. auto's en motorfietsen)	0	0	10		10		10		1
64	53	-	POST EN TELECOMMUNICATIE									
641	531, 532		Post- en koeriersdiensten	0	0	30	C	0		30		2
642	61	A	Telecommunicatiebedrijven	0	0	10	C	0		10		1
70	41, 68	A	Verhuur van en handel in onroerend goed	0	0	10		0		10		1
71	77	-	VERHUUR VAN TRANSPORTMIDDELEN, MACHINES, ANDERE ROERENDE GOEDEREN									
711	7711		Personenautoverhuurbedrijven	10	0	30		10		30		2
714	772		Verhuurbedrijven voor roerende goederen n.e.g.	10	10	30		10		30	D	2
72	62	-	COMPUTERSERVICE- EN INFORMATIETECHNOLOGIE									
72	62	A	Computerservice- en informatietechnologie-bureau's e.d.	0	0	10		0		10		1
73	72	-	SPEUR- EN ONTWIKKELINGSWERK									
731	721		Natuurwetenschappelijk speur- en ontwikkelingswerk	30	10	30		30	R	30		2
732	722		Maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek	0	0	10		0		10		1
74	63, 69tm71, 73, 74, 77, 78, 80tm82	-	OVERIGE ZAKELIJKE DIENSTVERLENING									
74	63, 69tm71, 73, 74, 77, 78, 80tm82	A	Overige zakelijke dienstverlening: kantoren	0	0	10		0		10	D	1
7481.3	74203		Foto- en filmontwikkelcentrales	10	0	30	C	10		30		2
7484.4	82992		Veilingen voor huisraad, kunst e.d.	0	0	10		0		10		1
90	37, 38, 39	-	MILIEUDIENSTVERLENING									
9002.2	382	A0	Afvalverwerkingsbedrijven:									
9002.2	382	A7	- verwerking fotochemisch en galvano-afval	10	10	30		30	R	30		2
93	96	-	OVERIGE DIENSTVERLENING									
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 Beleidsadvieskaart archeologie gemeente Noordenveld**

Kaartbijlage 3: Archeologische beleidsadvieskaart

**Legenda**

**Verwachting**

- Hoge of Middelhoge verwachting
- Hoge of middelhoge verwachting, vermoedelijk verstoord
- Hoge verwachting (beekdal)
- Hoge verwachting jagers/verzamelers beekdal
- Hoge verwachting Esden
- Hoge verwachting (plassen/veen)
- Middelhoge verwachting (oeverwal)
- Middelhoge verwachting, vermoedelijk verstoord
- Middelhoge verwachting (marie veengebied)
- Onbekende verwachting (bebouwing)
- Lage verwachting
- Lage verwachting, vermoedelijk verstoord
- Depressies/taagten, al dan niet gevuld met organisch materiaal
- Middelhoge verwachting (Leekstermeer)

**Eerste fase archeologisch onderzoek**

- Bij ingrepen > 1000 m<sup>2</sup> verkennend booronderzoek (6 boringen per ha), zo nodig karterend onderzoek
- Bij ingrepen > 1000 m<sup>2</sup> controlerend onderzoek (3 boringen per ha)
- Bij ingrepen > 1000m<sup>2</sup> archeologische begeleiding (protocol opgraving) of bij concrete aanwijzingen voor structuren: profieluvenonderzoek
- Bij ingrepen > 1000 m<sup>2</sup> verkennend booronderzoek (6 boringen per ha), zo nodig karterend onderzoek
- Bij ingrepen > 1000 m<sup>2</sup> verkennend booronderzoek, zo nodig karterend onderzoek
- Bij ingrepen > 1000 m<sup>2</sup> verkennend booronderzoek, zo nodig karterend onderzoek
- Veldinspectie na uitvoering bodemingrepen
- Bij ingrepen > 1000 m<sup>2</sup> controlerend onderzoek (3 boringen per ha), zo nodig archeologische begeleiding (protocol opgraving) of veldinspectie na uitvoering bodemingrepen
- Prehistorie: bij ingrepen > 1000 m<sup>2</sup> verkennend booronderzoek (6 boringen per ha), zo nodig karterend onderzoek
- Vereniging JAHR 0,5 x 0,5 m, daarna maximaal verkennende boringen
- Bij ingrepen > 1000m<sup>2</sup> karteren vanuit de ontvondings verwachtingswaarden en bij hogemiddelhoge verwachting zie hierboven, bij lage verwachting geen onderzoek vereist
- Geen onderzoek vereist, wel meldingsplicht
- Al bij (verkenmend), 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-terrein
- Archeologisch onderzoeksterrein
- Provinciaal Archeologisch Beleg
- Bijzondere terreinen met nummer

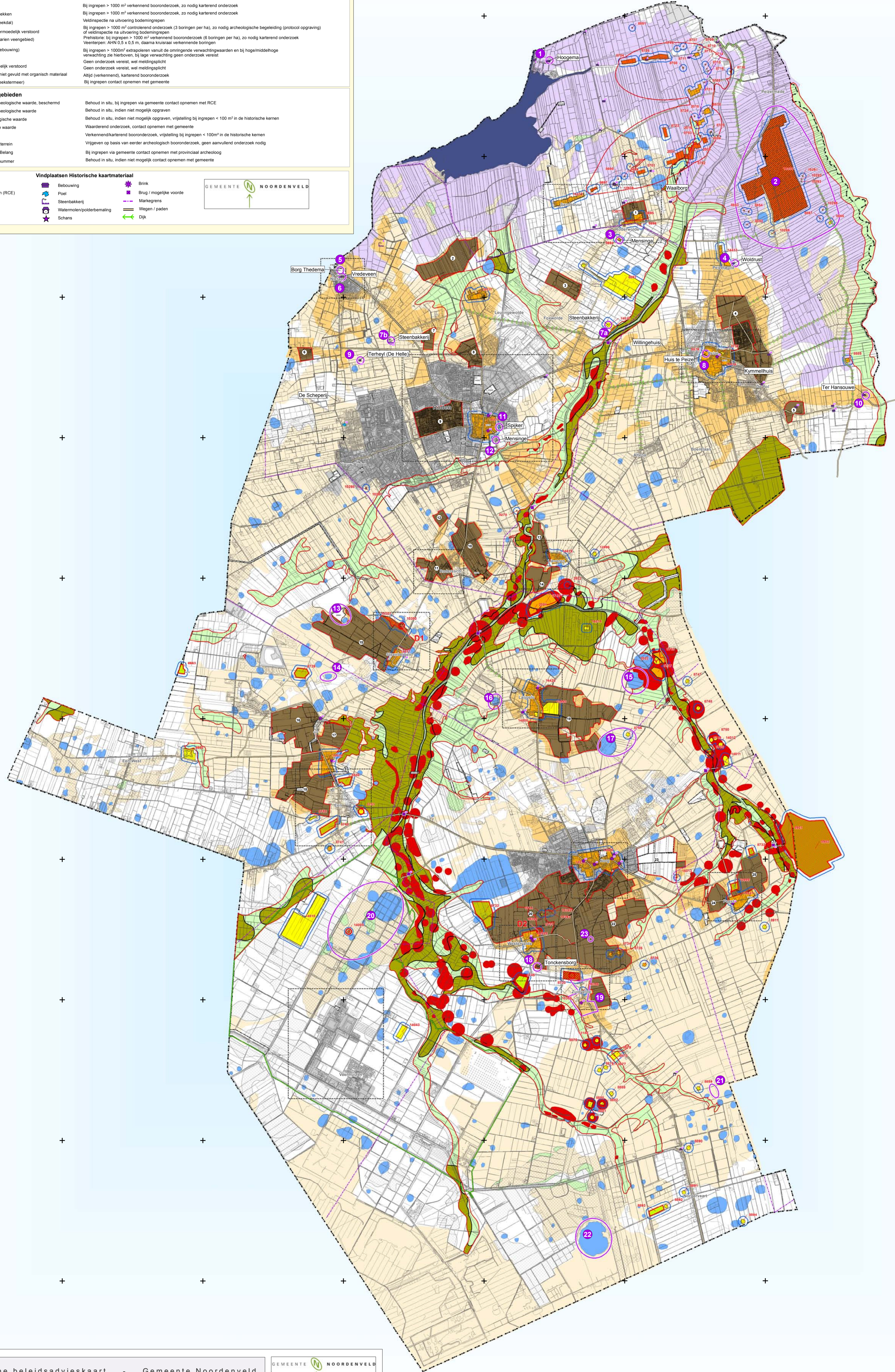
**Overig**

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

**Vindplaatsen Historische kaartmateriaal**

- Bebouwing
- Poel
- Steenbakkerij
- Watermolenspoederbemaaling
- Schans
- Brink
- Brug / mogelijke voorde
- Markeringen
- Wegen / paden
- Dijk

GEMEENTE NOORDENVELD



Archeologische beleidsadvieskaart - Gemeente Noordenveld

GEMEENTE NOORDENVELD

ARCADIS  
EARTH INTEGRATED ARCHAEOLOGY

1 : 25.000

0 500 1.000 2.000 Meter

VERSIE 2.1 - JANUARI 2014

## **Bijlage 3 Toelichting op Archeologische beleidsadvieskaart**

## 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, beekdalen, 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 vergunningaanvraag 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 archeologisch 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 plaggendekken, veentjes en beekdalen dient, voorafgaand aan bodemingrepen groter dan 1000 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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.

Plannaam           bestemmingsplan Woonwijken Roden

---

Plan-idn           NL.IMRO.1699.2013BP040-ow01

---

Planstatus        ontwerp

---

Datum:            13-2-2014

---

Opdrachtgever   Gemeente Noordenveld

---

Projectnummer

