

BEHEERSVERORDENING
BEHEERSVERORDENING SCHUINESLOOT
VASTGESTELD

COLOFON

Opdrachtgever

Contactpersoon

Coördinatie ontwerp en bestemmingsplan
Gemeente Hardenberg

Projectleiding
Gemeente Hardenberg

Projectnummer
115.00.19.01.00



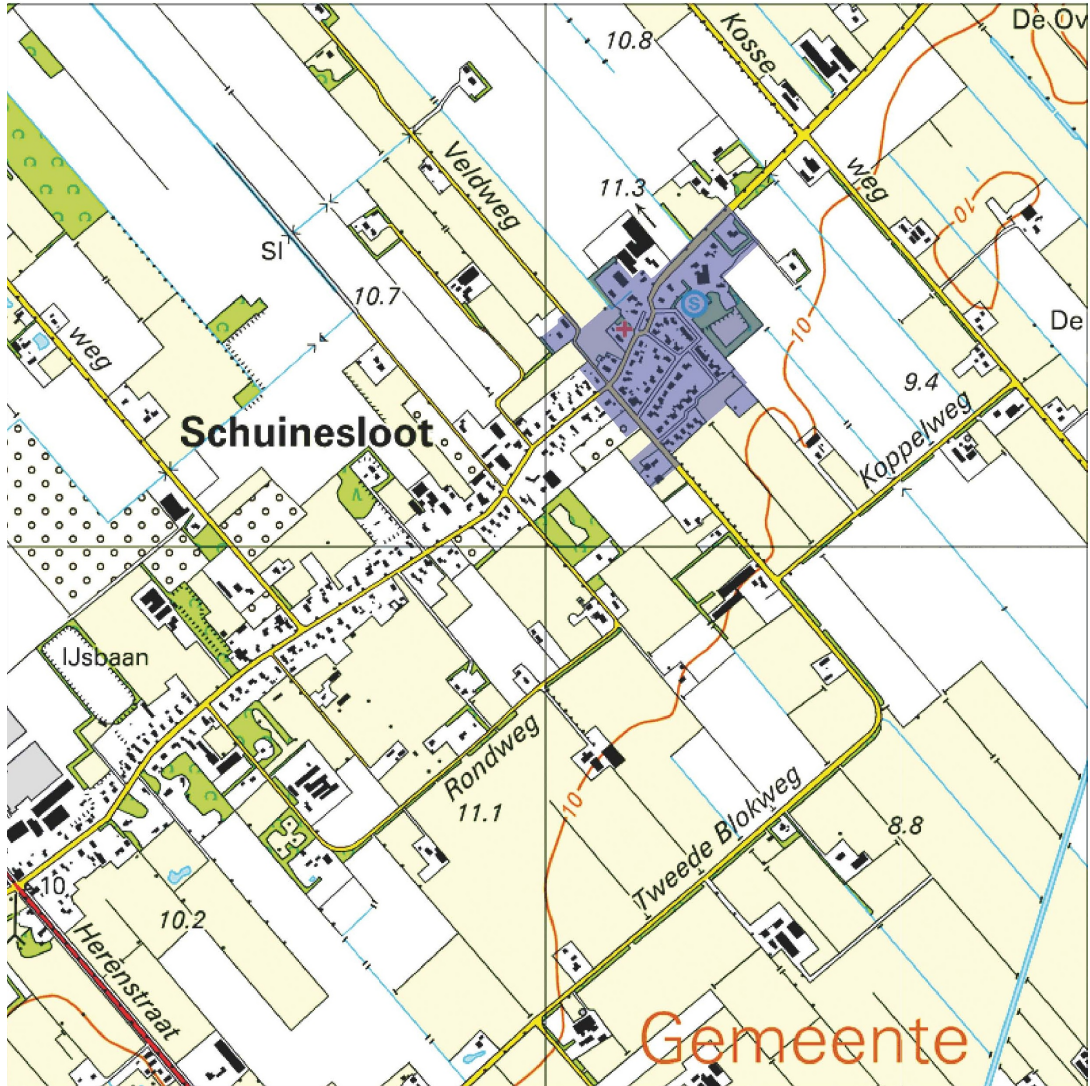
Beheersverordening Schuinesloot

Inhoudsopgave

Toelichting	3
Hoofdstuk 1 Inleiding	4
Hoofdstuk 2 Beleidskader	5
2.1 Rijk	5
2.2 Provincie	5
2.3 Gemeente	6
Hoofdstuk 3 Planbeschrijving	9
3.1 Cultuurhistorie	9
3.2 Huidige situatie	10
3.3 Juridische vormgeving	11
3.4 Handhaving	13
Hoofdstuk 4 Toets aan wet- en regelgeving	15
4.1 Wet geluidhinder	15
4.2 Milieubeheer	15
4.3 Bodem	15
4.4 Water	15
4.5 Luchtkwaliteit	16
4.6 Ecologie	16
4.7 Externe veiligheid	16
4.8 Archeologie	17
Regels	19
Hoofdstuk 1 Inleidende regels	20
Artikel 1 Begrippen	20
Artikel 2 Wijze van meten	24
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	25
Artikel 3 Agrarisch	25
Artikel 4 Maatschappelijk	26
Artikel 5 Verkeer	28
Artikel 6 Woongebied	29
Artikel 7 Waarde - Archeologie 4	33
Artikel 8 Waarde - Archeologie 5	35
Hoofdstuk 3 Algemene regels	37
Artikel 9 Anti-dubbeltelbepaling	37
Artikel 10 Algemene afwijkingsregels	38
Artikel 11 Overige regels	39
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels	40
Artikel 12 Overgangsrecht	40
Artikel 13 Slotregel	41
Bijlagen	43
Bijlage 1 Staat van bedrijven	44
Vaststellingsbesluit	46



Toelichting



Gemeente Hardenberg, bron: Topografische Dienst



Hoofdstuk 1 Inleiding

Aanleiding

Elke gemeente dient op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) om de tien jaar haar bestemmingsplannen te herzien of zo mogelijk een verlengingsbesluit te nemen, dan wel een beheersverordening vast te stellen. Indien de gemeenteraad dit niet tijdig doet, vervalt haar bevoegdheid om leges te heffen voor diensten die verband houden met het bestemmingsplan (bijvoorbeeld in het kader van omgevingsvergunningen). Een bestemmingsplan dat op het tijdstip van inwerkingtreding van de Wro (1 juli 2008) ten minste vijf jaar oud is, moet binnen vijf jaar (dus vóór 1 juli 2013) worden vervangen door een nieuw bestemmingsplan of door een beheersverordening¹.

Beheersverordening

Bij de behandeling van de Wro door het parlement is de beheersverordening toegevoegd aan het ruimtelijk instrumentarium van gemeenten. Hiermee is de mogelijkheid gecreëerd om voor zogenaamde 'laag dynamische' gebieden op een snelle en eenvoudige wijze, een nieuw planologisch regiem vast te stellen. Voor Schuinesloot zijn tussen 2005 en 2010 drie (bestemmings)plannen vastgesteld. Dit betekent dat vanwege de herzieningsplicht er op korte termijn een nieuw bestemmingsplan of een beheersverordening moet worden opgesteld. Aangezien binnen Schuinesloot geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen worden voorzien (zie ook paragraaf 3.3), is ervoor gekozen om voor het gehele kerngebied een beheersverordening op te stellen. Met deze beheersverordening wordt de huidige planologisch-juridische regeling dan wel het bestaande gebruik (opnieuw) vastgelegd.

Juridische systematiek

De bestaande rechten op grond van de vigerende (bestemmings)plannen vormen het uitgangspunt voor deze beheersverordening. Daarnaast wordt zoveel als mogelijk aangesloten bij de juridisch-planologische regeling van het bestemmingsplan Marslanden, dat recent in procedure is gebracht. De gemeente continueert daarmee de huidige globale bestemmingsregeling voor Schuinesloot.

Beheersgebied en vigerende plannen

De ligging en globale begrenzing van het beheersgebied 'Schuinesloot' zijn aangegeven op het overzichtskaartje voorin dit plan. Hiervoor zijn op dit moment de volgende (bestemmings)plannen van kracht:

- Plan van uitwerking woningbouw Lutternveldweg te Schuinesloot (2005);
- Bestemmingsplan Buitendorpen Noord (2006);
- Bestemmingsplan Buitengebied, Lutternveldweg in Schuinesloot (2010).

Leeswijzer

Het volgende hoofdstuk geeft het beleidskader voor het beheersgebied weer. Daarbij wordt alleen ingegaan op beleidsdocumenten die van invloed zijn op de juridische regeling van deze beheersverordening. Het gaat hier niet om beleid voor nieuwe ontwikkelingen, maar om het ruimtelijk beleid zoals dat op dit moment van toepassing is voor kerngebieden binnen de gemeente en voor Schuinesloot in het bijzonder. In hoofdstuk 3, de planbeschrijving, gaat het om de huidige situatie binnen het beheersgebied en de juridische regeling voor de toekomst. Hoofdstuk 4 betreft de toets aan wet- en regelgeving op het gebied van natuur, milieu, archeologie en dergelijke.



Hoofdstuk 2 Beleidskader

2.1 Rijk

² De op 1 juli 2008 in werking getreden Wro kent ten opzichte van zijn voorganger een aantal nieuwe instrumenten. Eén daarvan is de beheersverordening. De beheersverordening is in de wet opgenomen om met het oog op het beheer van een gebied het bestaande gebruik snel en effectief te kunnen vastleggen. Het gaat dan om gebieden waar geen (grote) ruimtelijke ontwikkelingen worden voorzien. Daarnaast heeft de beheersverordening een digitale component en sluit het aan bij de digitale opzet van het overige Wro-instrumentarium.

In de Handreiking Beheersverordening Wro is aangegeven dat de beheersverordening bestaat uit:

- een object dat bestaat uit het gebied waarop de verordening betrekking heeft;
- een of meer objecten binnen het gebied;
- regels die zijn gekoppeld aan het gebied en/of de objecten binnen het gebied en die gericht zijn op het beheer van het gebied;
- regels die gaan over gebruiken, bouwen, aanleggen en slopen, afwijken met een omgevingsvergunning en overgangsrecht.

Een beheersverordening gaat vergezeld van een toelichting waarin gemotiveerd wordt beschreven: de keuze voor het instrument beheersverordening, waarom er géén ruimtelijke ontwikkelingen worden voorzien en welke onderzoeken hebben plaatsgevonden. Ook bevat de toelichting een uitleg van de regels.

2.2 Provincie

In de Omgevingsvisie en -verordening Overijssel (juli 2009) heeft de provincie haar visie, beleidskeuzes en uitvoeringsstrategie ten aanzien van het ruimtelijk-fysieke domein verwoord. De ambitie voor Overijssel is “om een vitale samenleving tot ontplooiing te laten komen in een mooi en vitaal landschap. Een samenleving waarin alle Overijsselaars zich thuis voelen en participeren. Met bloeiende steden en dorpen als motoren voor cultuur en werkgelegenheid, ingebed in een landschap waarin wonen, natuur, landbouw en water elkaar versterken.”

Het beleid voor de fysieke leefomgeving staat primair in dienst van de sociaaleconomische ontwikkeling. Dit betekent dat ruimte wordt gemaakt voor ontwikkeling van werkgelegenheid en hoogwaardige woonmilieus. De dynamiek die hierdoor ontstaat, ziet de provincie als kans om de ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid te versterken.

Voor de bebouwde omgeving worden in de omgevingsvisie de volgende drie ontwikkelingsperspectieven aangegeven:

1. Steden als motor: gebieden voor dynamische en veerkrachtige woon-, werk- en voorzieningsmilieus waar de kwaliteiten en identiteit van de bestaande stad worden versterkt en benut voor herstructurering, transformatie, inbreiding en uitbreiding.
2. Dorpen en kernen als veelzijdige leefmilieus: veelzijdige mix van woon- en werkmilieus, elk met een eigen karakteristiek. De identiteit en eigenheid van de kernen is leidend bij opgaven als herstructurering, inbreiding en uitbreiding.
3. Hoofdinfrastructuur: vlot en veilig: hoofdinfrastructuur van autosnelwegen, autowegen,



spoorlijnen, fietssnelwegen en vaarwegen, inclusief knoop- en uitwisselingspunten die de ontwikkelingsdynamiek ondersteunen en de belangrijkste vervoersrelaties vlot en veilig bedienen.

Deze beheersverordening voor Schuinesloot draagt bij aan het tweede ontwikkelingsperspectief door – conform de vigerende (bestemmings)plannen - ruime gebruiks- en bouwregelingen aan de gronden binnen het beheersgebied toe te kennen.

2.3 Gemeente

Buurtschappennota

De Buurtschappennota (2011) geeft een stedenbouwkundige visie op de bouw mogelijkheden in Schuinesloot (inclusief De Belt), Rheezerveen, Hoogenweg, Radewijk en Ane. Voor Schuinesloot is het volgende aangegeven: "Uitgangspunt is de aanwijzing van bouw mogelijkheden aan de westzijde van de Tweede Blokweg, aansluitend aan de kern. Bouwkavels in royale setting. Percelen minimaal 20 meter breed, afstand tussen hoofdgebouwen minimaal 10 meter. Zijdelingse perceelgrensafstand minimaal 5 meter. De voorgevelrooilijn wordt nader bepaald." Indien hiervoor in de toekomst concrete plannen worden ontwikkeld zal er een partiële bestemmingsplanherziening moeten worden opgesteld, want deze beheersverordening maakt geen ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk.

Woonplan

In het Woonplan 2008-2012 (8 januari 2008) heeft de gemeente haar woonbeleid voor de korte en lange termijn verwoord. De nadruk ligt op de kwaliteit van de woningvoorraad, zoals ook de ondertitel duidelijk maakt: 'Duurzaam wonen in Hardenberg'. Het woonplan onderscheidt vier centrale beleidsdoelen.

1. Gedifferentieerde leeftijdsopbouw: de gemeente zet met name in op de huisvesting van jongeren, starters en vermogende burgers.
2. Doelgroepen: de gemeente wil inspelen op de kwalitatieve woonvraag van de verschillende doelgroepen, zoals hulpbehoevenden, mensen met lagere inkomens et cetera.
3. Duurzaam bouwen en energiebesparing: De gemeente streeft ernaar op de lange termijn klimaatneutraal te zijn. Een belangrijke bijdrage hierin is gelegen in de kwaliteit van de woningvoorraad binnen de gemeente (zie ook onder 'Duurzaam Hardenberg').
4. Regie op de programmering en segmentering: de gemeente wil ruimte bieden voor meer keuzevrijheid voor de woningzoekenden in de vorm van vrije kavels en (collectief) particulier opdrachtgeverschap.

Voor de uitwerking van deze doelen wordt verwezen naar het woonplan, dat raadpleegbaar is via de gemeentelijke website.

Welstandsnota

De gemeenteraad heeft op 29 november 2011 de Welstandsnota Hardenberg Visie op beeldkwaliteit vastgesteld. Deze nota zet in op "het leggen van verbindingen tussen bestaande gebiedskwaliteiten en nieuwe ontwikkelingen, tussen oud en nieuw, tussen snel en traag, tussen stad en land, tussen rood en groen, tussen opbrengsten en kosten." De ambitie is een kwaliteitsontwikkeling in gang te zetten waarbij elk project bijdraagt aan de versterking van de beeldkwaliteit van de leefomgeving. Daarmee zullen de verschillende kernen zich meer onderscheiden en krijgt elke kern haar eigen kleur (terug).

De gemeente wil meer vrijheid voor burgers creëren. Dit wordt bereikt door kaders te stellen 'waar het er toe doet' en andere delen van de gemeente regelvrij te maken. Een en ander komt tot uiting in de toekenning van drie niveaus (zie hierna). Op de meest waardevolle plekken wordt door middel van welstand en bestemmingsplan gestuurd. De laag gewaardeerde plekken zijn welstandsvrij. Voor deze gebieden is het bestemmingsplan (of de beheers-verordening) maatgevend.

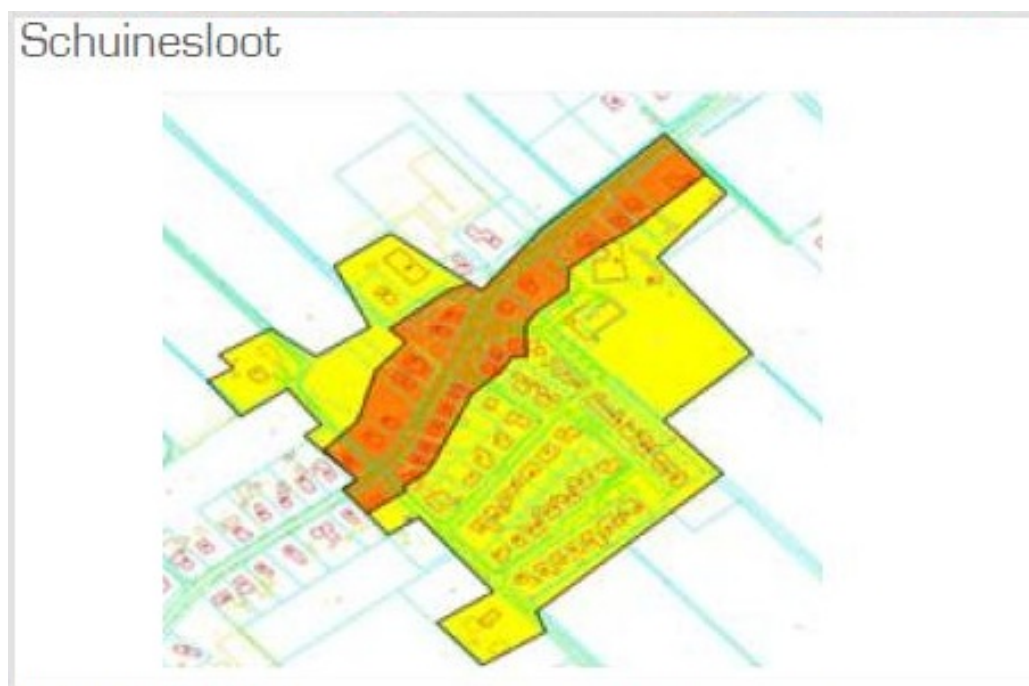


De Welstandsnota maakt onderscheid naar de volgende niveaus:

- Niveau 0 (laag):
geen eisen ten aanzien van welstand. Beeldkwaliteit wordt geregeld in het bestemmingsplan (of de beheersverordening).
- Niveau 1 (midden):
specifieke ambitie ten aanzien van beeldkwaliteit, gericht op behoud van belangrijkste gebiedskenmerken van architectonische of stedenbouwkundige aard. Inzet van een globale vorm van welstand met planbegeleiding naast het bestemmingsplan (of de beheersverordening).
- Niveau 2 (hoog):
hoge ambitie ten aanzien van beeldkwaliteit, bij gebieden en/of locaties met een hoge architectonische en stedenbouwkundige waarde. Inzet van welstand met een intensieve vorm van planbegeleiding naast het bestemmingsplan (of de beheersverordening).

Aan Schuinesloot zijn twee beschermingsniveaus toegekend. Een deel van het lint van de Schuineslootweg valt onder niveau 1. Voor het overige kerngebied geldt niveau 0 (welstandsvrij).

Dit beleid heeft geen gevolgen voor deze beheersverordening aangezien er geen ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt.



Uitsnede welstandsnota

Duurzaam Hardenberg

Zoals aangegeven onder 'Woonplan' streeft de gemeente naar energieneutraliteit. Hiermee wordt bedoeld dat alle energie die binnen de gemeentegrenzen wordt gebruikt in de gemeente zelf of in de regio duurzaam wordt opgewekt. Concreet wil de gemeente in 2014 minimaal 10% energie hebben bespaard en 10% meer duurzame energie per jaar hebben gerealiseerd. Dit doet de gemeente Hardenberg in stappen van 2,5% per jaar. Onderdeel van dit duurzaamheidsbeleid is een maatregelenpakket voor bestaande bouwwerken en nieuwbouw. Zo krijgen woningeigenaren bijvoorbeeld een energieadvies van de gemeente of van een adviseur om thuis energie te besparen. Ook bij de gesprekken die de gemeente voert over de uitgifte van kavels is duurzaamheid een vast onderdeel. Voor overige

maatregelen op dit beleidsterrein wordt verwezen naar de gemeentelijke website. Dit beleid heeft geen gevolgen voor deze beheersverordening, aangezien er geen ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt.

Collegeprogramma

In het Collegeprogramma 2010-2014 (subtitel: 'Meer met Minder', 9 april 2010) is aangegeven dat de gemeente vanwege de economische crisis en de bezuinigingstaakstelling van het Rijk over onvoldoende middelen beschikt om het beleid uit de voorgaande collegeperiode ongewijzigd voort te zetten. De volgende speerpunten uit collegeprogramma zijn (indirect) van belang voor de kern Schuinesloot:

- Voor de leefbaarheid van dorp, buurt of wijk is sociale samenhang van groot belang, ook om eenzaamheid en isolement te voorkomen. Voorzieningen die sociale samenhang bevorderen of verbeteren worden gestimuleerd.
- Een belangrijke voorwaarde voor leefbaarheid is veiligheid. Dit blijft ook de komende jaren een belangrijk thema, onder het motto: de openbare ruimte blijft schoon, heel en veilig.

In deze beheersverordening zijn regelingen opgenomen voor de bestaande (maatschappelijke) voorzieningen en met het oog op de externe veiligheid. Zie hoofdstuk 4.

Toekomstvisie

In de Toekomstvisie gemeente Hardenberg 2004-2019 (subtitel: 'Hardenberg stapt stevig op de toekomst af', vastgesteld 27 mei 2004) en de uitwerking daarvan in het Meerjarenprogramma (10 november 2005) wordt ingezet op versterking van vier gemeentelijke kwaliteiten: "de onderlinge betrokkenheid, de prettige woonomgeving, de ondernemerszin en de groene ruimte." De belangrijkste uitgangspunten voor kleine kernen kunnen als volgt worden samengevat:

- één ontmoetingsplek is de ondergrens van het voorzieningenniveau;
- dorps- en buurthuizen moeten multifunctioneel te gebruiken zijn door de gemeenschap;
- bij woningbouw wordt rekening gehouden met de behoefte van de eigen bevolking;
- leefbaarheid is leidend bij de beoordeling van nieuwe (economische) initiatieven;
- verminderen van regelgeving.

Deze beheersverordening komt aan dit laatste tegemoet door de globale bestemmingen van de vigerende (bestemmings)plannen over te nemen. Zie ook paragraaf 3.2.

Overig beleid

Het gemeentelijk beleid inzake archeologie en externe veiligheid komt bij de toets aan wet- en regelgeving in hoofdstuk 4 aan bod.



Hoofdstuk 3 Planbeschrijving

3.1 Cultuurhistorie

Aan de hand van topografische kaartjes uit verschillende jaren wordt de ruimtelijke ontwikkeling van de vier kernen in beeld gebracht. Het gaat om vier momentopnames, namelijk: 1850, 1900, 1950 en 2010.

1850

In 1850 ligt op de plek die later Schuinesloot heet een aantal kleine individuele ontginningen in het veen. Het gebied wordt De Belte genoemd. Dit duidt op hoger gelegen zandkoppen. Aan de rand van deze hogere plekken vinden de eerste ontginningen plaats. Schuinesloot is een streekdorp.

1900

Het aantal individuele ontginningen is toegenomen. Er zijn echter nog grote oppervlakten veen aanwezig. Het gebied wordt ontsloten door zandwegen en wijken. Opmerkelijk is dat grote gedeelten bebost zijn.

1950

Er is een verharde weg aangelegd. De bebouwing ligt overwegend verspreid in het gebied. Het veen is geheel ontgonnen. Het stelsel van wijken is nog grotendeels aanwezig. De bossen zijn verdwenen.

2010

De bebouwing in Schuinesloot is sterk toegenomen. In de eerste plaats heeft dit vooral langs de verharde weg plaatsgevonden. Verder is er sprake van enige kernvorming. De wijken hebben plaatsgemaakt voor nieuwe ontsluitingswegen.



SCHUINESLOOT CULTUURHISTORIE



1850



1900



1950



2010

bron: Topografische Dienst 

3.2 Huidige situatie

Functies

Het kerngebied van Schuinesloot kan worden onderverdeeld in lintbebouwing en planmatige



uitbreiding. Het lint van de Schuineslootweg bestaat grotendeels uit voormalige agrarische bebouwing dat nu een woonfunctie heeft. Hier en daar zijn ook enkele bedrijfsmatige activiteiten waar te nemen. Aan de zuidzijde van het lint ligt een woonwijk, met een groengebiedje.

Kwaliteiten

De lintbebouwing langs de Schuineslootweg is bepalend voor het dorpsbeeld. Wat binnen dit lint opvalt, zijn de brede bermen en ruime voortuinen. Deze karakteristiek moet als ruimtelijke kwaliteit worden beschouwd.

De cluster van maatschappelijke voorzieningen en de door bomen omgeven speelplek aan de noordoostzijde, geven een herkenbare centrale plek in het dorp.

De aanwezigheid van enkele boerderijen in het lint van de Schuineslootweg benadrukken het landelijke dorpskarakter.

De latere uitbreiding aan de zuidzijde van het dorp maakt een compacte indruk.

3.3 Juridische vormgeving

Zoals hiervoor in de inleiding is aangegeven, is er in dit gebied voor gekozen om voor Schuinesloot een beheersverordening vast op te stellen. Het gaat hier namelijk om een 'laag dynamisch' gebied waar zich de komende jaren geen ruimtelijke ontwikkelingen in de zin van de Wro voordoen. Binnen het beheersgebied worden alleen 'ontwikkelingen' meegenomen die deel uitmaken van de vigerend (bestemmings)plannen (drie woningen Lutterveldweg). Ook nieuwe wet- en regelgeving, die verplicht in ieder ruimtelijke plan moet worden meegenomen, zijn vertaald in deze beheersverordening. Dit heeft betrekking op het archeologiebeleid en de wet- en regelgeving op het gebied van externe veiligheid.

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

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

Juridische opzet

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

Deze beheersverordening bestaat uit:

- een verbeelding;
- regels;
- een toelichting.

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

De regels zijn als volgt opgebouwd:

- Inleidende regels;
- Bestemmingsregels;
- Algemene regels



- Overgangs- en slotregels.

Bestemmingen

Bij het bepalen van de regels is aangesloten bij de vigerende (bestemmings)plannen en de huidige situatie. Daarnaast is zoveel mogelijk aangesloten bij de bestemmingsplannen die op dit moment worden geactualiseerd, zoals Marslanden. De beheersverordening telt vier bestemmingen en twee dubbelbestemmingen.

Agrarisch

Binnen deze bestemming zijn de gronden in hoofdzaak bestemd voor agrarische cultuurgrond. Er zijn geen gebouwen toegestaan.

Maatschappelijk

De gronden binnen de bestemming Maatschappelijk zijn onder meer bestemd voor educatieve, sociaal-medische, sociaal culturele, levensbeschouwelijke voorzieningen, sportvoorzieningen, recreatieve voorzieningen en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening. Onder de bestemming wordt ook ondergeschikte detailhandel en horeca ten dienste van de voorzieningen gerekend.

Verkeer

De doorgaande hoofdweg heeft een afzonderlijke verkeersbestemming gekregen, overige wegen zijn opgenomen in de gebiedsbestemmingen.

Woongebied

Het grootste deel van het beheersgebied is bestemd als Woongebied, een ruime bestemming waarbinnen zowel het wonen en het verkeer als de groenvoorzieningen zijn begrepen. In de bestemming komen ook andere functies voor, zoals detailhandel en horeca, deze functies zijn voorzien van een aanduiding in de verbeelding. Op basis van de vigerende (bestemmings)plannen is het mogelijk nog drie nieuwe woningen te bouwen. Deze mogelijkheid is in de beheersverordening opgenomen door de locatie van deze nieuwbouw te voorzien van een bouwvlak en de aanduidingen 'maximum aantal wooneenheden' en 'specifieke bouwaanduiding - afwijkende hoogte'. Voor de bestaande woningen zijn geen bouwvlakken opgenomen, wel dient bij nieuwbouw een afstand van 3 m tot de zijdelingse perceelgrens te worden aangehouden.

Bij het wonen (al dan niet ten behoeve van het bedrijf) is de mogelijkheid opgenomen om bijzondere woonvormen toe te staan. Toestemming hiervoor is afhankelijk van de effecten op de omgeving. Dit zal in een omgevingsvergunning worden mee gewogen. Eventuele maatregelen ter voorkoming van nadelige ruimtelijke gevolgen worden bij verlening van een vergunning als vereiste opgenomen. Het gaat dan bijvoorbeeld om het voorkomen van geluid- en/of parkeeroverlast.

Ter bescherming van de archeologische verwachtingswaarden zijn twee dubbelbestemmingen Waarde – Archeologie opgenomen. Binnen deze bestemmingen geldt dat niet zonder meer gebouwen mogen worden gebouwd en ook is een omgevingsvergunningverplichting opgenomen voor het uitvoeren van bepaalde werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden.



3.4 Handhaving

De gemeentelijke overheid is verantwoordelijk voor de handhaving van een beheersverordening. Het doel is om situaties die in strijd zijn met de regels tegen te gaan. Handhaving omvat verschillende activiteiten. Er zal controle en toezicht moeten plaatsvinden om te constateren of overtredingen voorkomen. Vervolgens zal in veel gevallen worden geprobeerd om middels overleg een einde te maken aan de overtreding. Als dit niet lukt, kunnen handhavingsmiddelen worden toegepast, zoals bestuursdwang.

Het legaliseren van een overtreding of het gedogen van een overtreding valt niet onder handhaving

Hierna wordt ingegaan op de instrumenten waarmee de gemeente handhavend kan optreden.

Preventieve handhaving

Preventieve handhaving heeft als doel op voorhand overtreding van de beheersverordening te voorkomen. Voor een doelmatige handhaving van een actuele beheersverordening dient aan een aantal (algemene) voorwaarden te worden voldaan.

Voorlichting

Duidelijkheid verschaffen over de inhoud en de doelstellingen van de beheersverordening. Hieraan zal in ieder geval via de inspraak over de beheersverordening inhoud worden gegeven. Die duidelijkheid kan verder ook in het vooroverleg over concrete aanvragen (om vergunning, herziening bestemmingsplan) worden gegeven.

Klachtenregistratie

Door toepassing van een (geautomatiseerd) klachtenregistratiesysteem kunnen de binnengekomen klachten worden geregistreerd. Vervolgens kunnen door verbeteracties in de toekomst klachten worden vermeden. Door jaarlijkse verslaglegging ontstaat een beeld van de klachten en eventuele 'trends' daarin.

Toezicht

Structurele controle in het veld heeft consequenties voor de inzet van personeel. Er wordt jaarlijks een handavingsuitvoeringsprogramma opgesteld, waarin een afweging wordt gemaakt tussen taken en beschikbare middelen/menskracht. Hieruit volgt een prioritering van taken. Het gaat om taken op het gebied van onder andere bouwen, gebruik van gronden en gebouwen, milieu en de Algemene Plaatselijke Verordening.

Financiële maatregelen

Financiële maatregelen, zoals de verplichting extra legeskosten te betalen als pas achteraf een vergunning wordt aangevraagd, kunnen bijdragen aan een beter naleefgedrag.

Heldere lijn

Door een eenduidige lijn te brengen in de gedragingen van de gemeente kan het optreden tegen overtredingen gemakkelijker worden gemotiveerd. Er ontstaat meer draagvlak voor de beheersverordening omdat op gelijke wijze tegen gelijke gevallen wordt opgetreden.

Repressieve handhaving

Handhaving kan plaatsvinden door publiekrechtelijk, privaatrechtelijk of strafrechtelijk optreden. Deze vormen van handhaving zijn repressief van karakter. Hiermee wordt bedoeld dat de gemeente middelen heeft waarmee naleving kan worden afgedwongen en tegen normafwijkend gedrag correctief kan worden opgetreden. De repressieve handhavingsmiddelen worden hierna beschreven.



Publiekrechtelijke handhaving

Deze vorm van handhaving bestaat uit het toepassen van bestuursdwang of het opleggen van een dwangsom. Bestuursdwang omvat het (doen) wegnemen of herstellen van hetgeen in strijd is met de te handhaven regels of verplichtingen die uit die regels volgen.

Dit houdt meestal in dat illegaal gebouwde bouwwerken worden afgebroken en illegaal gebruik van gronden en opstallen wordt beëindigd. Het kan ook gaan om het beletten van een overtreding; in dat geval heeft een aanzegging tot bestuursdwang of dwangsom een preventieve werking. Vóórdat tot een dergelijke maatregel wordt overgegaan, moet sprake zijn van een volledige afweging van het belang van de overtreder tegen het openbare belang.

Privaatrechtelijke handhaving

Een overheidsorgaan kan slechts in bepaalde gevallen privaatrechtelijk optreden. Dit kan vrijwel alleen als er sprake is van een privaatrechtelijke relatie tussen de overheid en de burger. Dit kan het geval zijn doordat het overheidsorgaan eigenaar is van grond of gebouwen, als een privaatrechtelijke overeenkomst bestaat bij verkoop of erfpacht of als sprake is van een jegens de overheid onrechtmatige daad. Hierbij moet het belang van een overheidsorgaan zijn geschaad; het enkel overtreden van een voorschrift is niet voldoende.

Strafrechtelijk optreden

De strafbaarstelling van overtreding van de beheersverordening is opgenomen in de Wet op de Economische Delicten. Daarin worden ook de strafmaxima genoemd. Medewerkers van de politie (algemene opsporingsambtenaren) en daartoe door de minister van Justitie aangewezen (buitengewone) opsporingsambtenaren zijn bevoegd tot opsporing van strafbare feiten.

Het strafrecht wordt als laatste middel in handhaving gezien; bestuursrechtelijk optreden heeft de voorkeur.



Hoofdstuk 4 Toets aan wet- en regelgeving

Deze beheersverordening is conserverend van aard. Voor zover het ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk maakt, gaat het om ontwikkelingen die ook al in de vigerende (bestemmings)plannen zijn geregeld. Als er in de toekomst wel nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen plaatsvinden, zal daarvoor een afzonderlijke bestemmingsplanprocedure worden opgestart (inclusief onderzoeksverplichtingen). Gelet op het conserverend karakter van deze beheersverordening is er geen aanleiding te veronderstellen dat de uitvoering ervan leidt tot nadelige milieugevolgen. Hierna worden wel alle onderzoeksaspecten volledigheidshalve kort nagelopen.

4.1 Wet geluidhinder

In het kader van de Wet geluidhinder bevinden zich langs alle wegen zones, met uitzondering van wegen waar een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt en wegen die zijn aangeduid als 'woonerf'. In geval van geluidgevoelige bebouwing binnen een zone dient akoestisch onderzoek plaats te vinden.

Behoudens situaties waarbij door burgemeester en wethouders een hogere waarde is vastgesteld, geldt voor woningen binnen een zone als hoogst toelaatbare geluidsbelasting van de gevel 48 dB (artikel 82, lid 1 van de Wet geluidhinder).

Deze beheersverordening maakt geen ontwikkelingen mogelijk waarvoor onderzoek is vereist.

4.2 Milieubeheer

Binnen en rond het beheersgebied zijn diverse bedrijven en voorzieningen aanwezig. Een aantal van deze bedrijven en voorzieningen heeft een 'milieucirkel' waarmee bij nieuwe planologische ontwikkelingen rekening dient te worden gehouden. Aangezien deze beheersverordening geen nieuwe ingrepen binnen deze 'cirkels' mogelijk maakt, is er geen sprake van een (nieuwe) conflictsituatie.

4.3 Bodem

Op basis van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht treedt een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk niet eerder in werking dan nadat is vastgesteld dat er geen sprake is van een ernstige bodemverontreiniging, ofwel wanneer er saneringsmaatregelen zijn uitgevoerd.

Er doen zich volgens de gemeentelijke Bodemkwaliteitskaart op dit moment geen knelpunten binnen het beheersgebied voor. Voorafgaand aan het verlenen van omgevingsvergunningen – in geval van nieuwe ontwikkelingen - zal de gemeente beoordelen of de bodemgesteldheid afdoende is onderzocht en het beoogde grondgebruik toelaat.

4.4 Water

Deze beheersverordening heeft geen invloed op de huidige waterhuishoudkundige situatie.



4.5 Luchtkwaliteit

Nederland heeft de Europese regels ten aanzien van luchtkwaliteit geïmplementeerd in de Wet milieubeheer. De in deze wet gehanteerde normen gelden overal, met uitzondering van een arbeidsplaats (hierop is de Arbeidsomstandighedenwet van toepassing). Kern van de wet is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Hierin staat wanneer en hoe overschrijdingen van de luchtkwaliteit moeten worden aangepakt. Het programma houdt rekening met nieuwe ontwikkelingen zoals bouwprojecten of de aanleg van infrastructuur. Projecten die passen in dit programma, hoeven niet meer te worden getoetst aan de normen (grenswaarden) voor luchtkwaliteit. Ook projecten die 'niet in betekenende mate' (nibm) van invloed zijn op de luchtkwaliteit hoeven niet meer te worden getoetst aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. De criteria om te kunnen beoordelen of voor een project sprake is van nibm, zijn vastgelegd in de AMvB-nibm. In de AMvB-nibm is bepaald dat een grens van 3% verslechtering van de luchtkwaliteit (een toename van maximaal 1,2 µg/m³ NO₂ of PM₁₀) als 'niet in betekenende mate' wordt beschouwd. Deze beheersverordening maakt ten opzichte van de vigerende (bestemmings)plannen die worden vervangen geen ontwikkelingen mogelijk die van invloed zijn op de luchtkwaliteit. Er is derhalve sprake van een 'nibm'-situatie waardoor onderzoek achterwege kan blijven.

4.6 Ecologie

Ter bescherming van ecologische waarden dient bij ruimtelijke ingrepen een afweging te worden gemaakt in het kader van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS), de Natuurbeschermingswet (1998) en de Flora- en faunawet.

De Ecologische Hoofdstructuur is een netwerk van gebieden in Nederland waar de natuur voorrang heeft. Het netwerk helpt voorkomen dat planten en dieren in geïsoleerde gebieden uitsterven en dat natuurgebieden hun waarde verliezen. Het beheersgebied ligt op ruime afstand van de Ecologische Hoofdstructuur en andere beschermde natuurgebieden. Deze beheersverordening staat geen ontwikkelingen toe waarvoor onderzoek in het kader van de Flora- en faunawet en/of Natuurbeschermingswet 1998 vereist is.

4.7 Externe veiligheid

Wet- en regelgeving

Externe veiligheid is een beleidsveld dat gericht is op het beheersen van risico's vanwege de productie, de opslag, de verlading, het gebruik en het transport van gevaarlijke stoffen. Sinds 1 januari 2010 moet worden voldaan aan strikte voorwaarden. Een en ander brengt met zich mee dat bij nieuwe ruimtelijke plannen een toets aan wet- en regelgeving op het gebied van externe veiligheid moet plaatsvinden. Concreet gaat het daarbij om risicovolle bedrijven, het vervoer van gevaarlijke stoffen per weg, spoor en water en het transport van gevaarlijke stoffen via buisleidingen. Voor risicovolle bedrijven is onder meer van toepassing:

- het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- de Regeling externe veiligheid (Revi);
- het Registratiebesluit externe veiligheid;
- het Besluit risico's Zware Ongevallen (Brzo);
- het Vuurwerkbesluit.

Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen geldt de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (cRVgs). Op het transport van gevaarlijke stoffen via buisleidingen zijn het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb) van toepassing.

Gemeentelijk beleid

In het rapport 'Hardenberg: bewust veilig' heeft de gemeente Hardenberg haar externe



veiligheidsbeleid voor de periode 2011-2014 uitgewerkt. Daarin zijn onder meer hindercontouren van Bevi-inrichtingen aangegeven. Op 31 mei 2011 heeft de gemeente de (herziene versie van de) Opleg-Notitie externe veiligheid vastgesteld. Hierin is aangegeven hoe binnen actualiserings-plannen met externe veiligheid moet worden omgegaan. Onderhavige beheersverordening volgt de systematiek van de opleg-notitie. Dit betekent: het vastleggen van de externe veiligheidssituatie en het, daar waar noodzakelijk, opnemen van regels die de ontwikkelingsmogelijkheden vastleggen.

Inrichtingen

Binnen het beheersgebied zijn geen inrichtingen gelegen die onder de werking van het Besluit externe veiligheid inrichtingen vallen (bron: Risicokaart Overijssel).

Buisleidingen

Het beheersgebied valt buiten de effectafstand van buisleidingen waardoor gevaarlijke stoffen worden vervoerd (bron: Risicokaart Overijssel).

Transport gevaarlijke stoffen

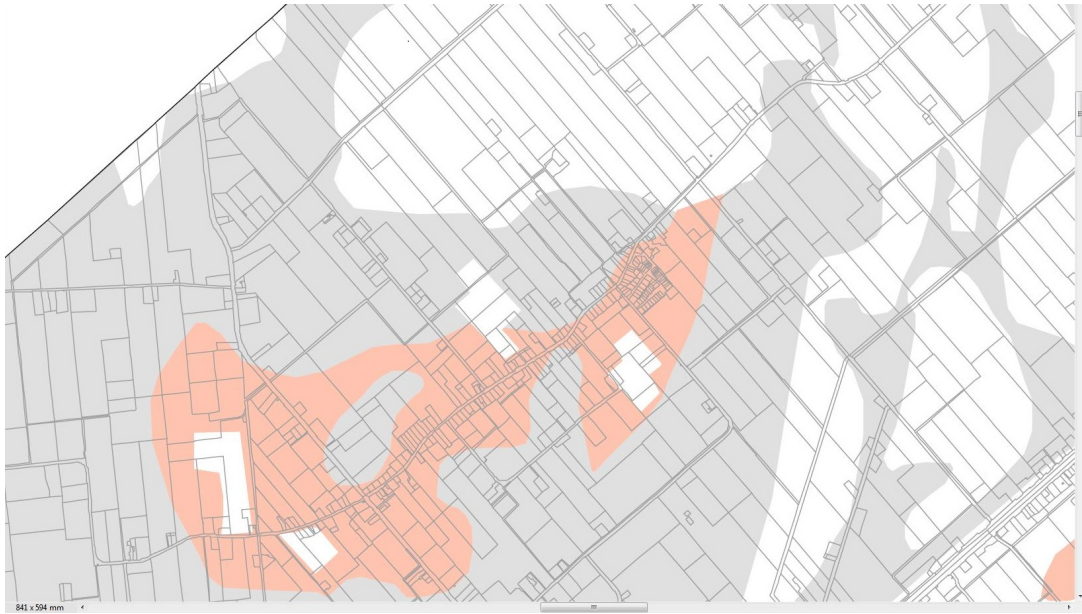
Op korte afstand van het beheersgebied liggen geen (spoor)wegen waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt.

4.8 Archeologie

Het archeologiebeleid van de gemeente Hardenberg is verwoord in het Beleidsplan Archeologie (Past2Present, vastgesteld d.d. 30 juni 2009). Hierin is aangegeven hoe bij ruimtelijke ingrepen met het bodemarchief moet worden omgegaan. Belangrijk onderdeel van het beleidsplan is de Archeologische waarden- en verwachtingenkaart. Op basis van deze kaart kan bijvoorbeeld worden vastgesteld of belangrijke waarden binnen een bepaald gebied aanwezig zijn en/of archeologisch onderzoek is gewenst. Ook geeft het beleidsplan enkele aanwijzingen voor de wijze waarop archeologie binnen ruimtelijke plannen kan worden meegenomen.

Op de Archeologische waarden- en verwachtingenkaart is het grootste deel van het beheergebied de Waarde – archeologie 4 toegekend. Het gaat hier om gebieden met een hoge archeologische verwachting. Voor het noordelijke deel van Schuinesloot geldt de Waarde – Archeologie 5. Dit zijn gronden met een middelhoge verwachting inzake archeologische waarden. Voor beide gebieden is dubbelbestemming opgenomen en gelden beperkingen bij grondverzet. Zie hiervoor de regels van deze beheersverordening.





Regels



Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

de beheersverordening Schuinesloot van de gemeente Hardenberg;

1.2 beheersverordening

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0160.BV00004-VG01 met de bijbehorende regels;

1.3 aan- of uitbouw

een onderdeel van een hoofdgebouw dat in ruimtelijk opzicht ondergeschikt is aan de hoofdvorm;

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 beroep:

een (para)medisch, juridisch, administratief, therapeutisch, ontwerptechnisch, adviesgevend of daarmee gelijk te stellen dienstverlenend beroep, dat in een woning wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft, die met de woonfunctie in overeenstemming is;

1.7 bebouwing:

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

1.8 bebouwingspercentage:

een in de beheersverordening aangegeven percentage dat de grootte van het deel van een terrein aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd;

1.9 bed- and breakfastvoorziening:

het tegen betaling aanbieden van toeristisch en kortdurend verblijf en ontbijt;

1.10 bedrijfswoning/dienstwoning:

een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, van wie de huisvesting daar, gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein, noodzakelijk is;

1.11 beperkt kwetsbaar object:

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

1.12 bestaand:

a. het gebruik dat op het tijdstip van inwerkingtreding van de beheersverordening aanwezig is en/of bebouwing die op dat tijdstip aanwezig of in uitvoering is, dan wel



- kan worden gebouwd krachtens een omgevingsvergunning;
- b. het onder a bedoelde geldt niet voor zover sprake was van strijd met het voorheen geldende bestemmingsplan, de voorheen geldende beheersverordening, daaronder mede begrepen het overgangsrecht van het bestemmingsplan of de beheersverordening of een andere planologische toestemming;

1.13 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.14 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.15 bijgebouw:

een gebouw dat in ruimtelijk opzicht ondergeschikt is aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw;

1.16 bouwen:

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

1.17 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.18 bouwlaag:

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke bouwhoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en kapverdieping;

1.19 bouwperceel:

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

1.20 bouwperceelgrens:

een grens van een bouwperceel;

1.21 bouwvlak:

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

1.22 bouwwerk:

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

1.23 bruto vloeroppervlakte:

de oppervlakte van een ruimte of van een groep van ruimten gemeten op vloerniveau langs de buitenomtrek van de opgaande scheidingsconstructies, die de desbetreffende ruimte of groep van ruimten omhullen;

1.24 carport:

een geheel of gedeeltelijk overdekte opstelplaats voor een auto welke ten minste aan twee zijden open is;

1.25 detailhandel:

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling voor de 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;



1.26 dienstverlening:

het op het publiek gerichte aanbieden, verkopen en/of leveren van commerciële en/of maatschappelijke diensten, zoals reisbureaus, kapsalons, uitzendbureaus, bankfilialen en makelaarskantoren;

1.27 gebouw:

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

1.28 gebruik:

het gebruiken, doen gebruiken en/of laten gebruiken;

1.29 hoofdgebouw:

een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmetingen, dan wel gelet op de bestemming als belangrijkste gebouw valt aan te merken, met inbegrip van aan- en uitbouwen;

1.30 horeca:

een bedrijf of instelling waar bedrijfsmatig dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt en/of waarin bedrijfsmatig logies wordt verstrekt;

1.31 huishouden:

één of meer personen die op hetzelfde adres wonen en een economisch-consumptieve eenheid vormen;

1.32 internetwinkel:

specifieke vorm van detailhandel, waarbij de transactie via internet (of postorder) tot stand komt en waarbij afhalen, tonen en afrekenen van goederen niet ter plaatse gebeurt;

1.33 motorrijtuig:

voertuigen voorzien van een motor bestemd om anders dan langs rails te worden voortbewogen;

1.34 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;

1.35 overkapping:

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, dat dient ter overdekking en niet of slechts gedeeltelijk met wanden is omgeven, waaronder in elk geval een carport wordt verstaan;

1.36 peil:

- a. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de bouwhoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
- b. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de bouwhoogte van het terrein ter plaatse van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;

1.37 rooilijn:

- a. langs een weg waar bestaande bebouwing is gesitueerd: de evenwijdig aan de as van de weg gelegen lijn die zoveel mogelijk aansluit aan de ligging van de naar de weg gekeerde gevels van de bestaande bebouwing;
- b. langs een weg waarlangs geen bestaande bebouwing als onder 1 bedoeld is gesitueerd en waarlangs mag worden gebouwd: bij een wegbreedte van ten minste 10 meter, de lijn gelegen op 15 meter uit de as van de weg; bij een wegbreedte geringer dan 10 meter, de lijn gelegen op 10 meter uit de as van de weg.



1.38 seksinrichting:

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

1.39 voorgevel:

de naar de weg gekeerde gevel van een gebouw;

1.40 waterpeil:

de hoogte (het niveau) van de waterspiegel gemeten naar N.A.P. op het moment van aanvraag van de vergunning of bestemmingswijziging. Dit kan betrekking hebben op zowel oppervlaktewater als grondwater;

1.41 woning:

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.



Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.2 de goothoogte van een bouwwerk:

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

2.3 de inhoud van een bouwwerk:

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

2.4 de bouwhoogte van een bouwwerk:

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

2.5 de oppervlakte van een bouwwerk:

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

Bij toepassing van het bepaalde over het bouwen binnen bouwvlakken of bestemmingsvlakken worden ondergeschikte bouwdelen als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, erkers, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de bouw- c.q. bestemmingsgrens, dan wel de rooilijn niet meer dan 1 m wordt overschreden.



Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. agrarische cultuurgrond;
- b. verkeers- en verblijfsvoorzieningen;
- c. parkeervoorzieningen;
- d. voorzieningen voor extensieve openluchtrecreatie, zoals fiets- en voetpaden en picknickplaatsen;
- e. openbare nutsvoorzieningen;
- f. groenvoorzieningen;
- g. water.

3.2 Bouwregels

- a. Voor het bouwen van gebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:
 1. er worden uitsluitend gebouwen en overkappingen gebouwd ten behoeve van openbaar nut of verkeer en verblijf;
 2. de inhoud bedraagt per gebouwtje niet meer dan 30 m³, dan wel niet meer dan de bestaande inhoud indien deze meer bedraagt;
 3. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 3 m, dan wel niet meer dan de bestaande bouwhoogte indien deze meer bedraagt.
- b. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, gelden de volgende regels:
 1. de bouwhoogte van erf- terreinafscheidingen bedraagt ten hoogste 1 m;
 2. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt niet meer dan 5 m.



Artikel 4 Maatschappelijk

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. educatieve, sociaal-medische, sociaal culturele, levensbeschouwelijke voorzieningen, sportvoorzieningen, recreatieve voorzieningen en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, alsook ondergeschikte detailhandel en horeca ten dienste van de voorzieningen;
- b. wonen ten behoeve van de maatschappelijke functie, met dien verstande dat het aantal dienstwoningen per bouwperceel niet meer mag bedragen dan het bestaande aantal; en tevens voor:
- c. verkeer en verblijfsvoorzieningen;
- d. parkeervoorzieningen;
- e. openbare nutsvoorzieningen;
- f. groenvoorzieningen;
- g. speelvoorzieningen;
- h. water.

4.2 Bouwregels

- a. Voor het bouwen van gebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:
 1. de gebouwen en overkappingen mogen de rooilijn niet overschrijden;
 2. ter plaatse van de aanduiding 'groen' zijn geen gebouwen toegestaan;
 3. de afstand van een hoofdgebouw tot de zijdelingse bouwperceelgrens bedraagt ten minste 3 m, dan wel niet minder dan de afstand van het bestaande hoofdgebouw tot die perceelgrens voor zover deze minder bedraagt;
 4. de bouwhoogte van gebouwen en overkappingen bedraagt niet meer dan 115% van de bouwhoogte van het bestaande hoofdgebouw op het bouwperceel;
 5. het bebouwingspercentage bedraagt niet meer dan 60% van het bouwperceel, dan wel ten hoogste het bestaande percentage indien dat meer bedraagt.
- b. Voor het bouwen van gebouwen en overkappingen voor openbare nutsvoorzieningen en verkeer en verblijf gelden de volgende regels:
 1. de inhoud bedraagt per gebouwtje niet meer dan 30 m³, dan wel niet meer dan de bestaande inhoud indien deze meer bedraagt;
 2. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 3 m, dan wel niet meer dan de bestaande bouwhoogte indien deze meer bedraagt.
- c. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, gelden de volgende regels:
 1. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 5 m, dan wel de bestaande bouwhoogte, indien deze meer bedraagt;
 2. de bouwhoogte van terreinafscheidingen voor de voorgevelrooilijn bedraagt ten hoogste 1 m en daarachter ten hoogste 2 m, met dien verstande dat de bouwhoogte op zijerven die grenzen aan een openbare weg (niet zijnde een brandgang tussen twee gebouwen) of openbaar groengebied op een afstand van 1 m of minder uit de perceelgrens ten hoogste 1 m bedraagt.

4.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- het bebouwingsbeeld;



- de verkeersveiligheid;
- de parkeervoorzieningen;

bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

a. lid 4.2, sub a, onder 2:

met dien verstande dat de afstand tot de perceelgrens ten minste 1 m dient te bedragen, dan wel indien er reeds bestaande gebouwen worden vervangen, ook binnen deze afstand mag worden gebouwd;

b. lid 4.2, sub a, onder 3:

voor het verhogen van de toegestane goot- en/of bouwhoogte met maximaal 15%;

c. lid 4.2, sub a, onder 4:

voor het verhogen van het bebouwingspercentage met dien verstande dat op ieder bouwperceel voldoende ruimte voor het parkeren of stallen van auto's is aangebracht ten behoeve van de bedrijfsvoering ter plekke dan wel in alternatieve ruimte in de nabijheid is of wordt voorzien. Het bevoegd gezag kan bij verlening van de omgevingsvergunning voorwaarden stellen ten aanzien van het realiseren en onderhoud van de alternatieve parkeer- en/of stallingsruimte;

d. lid 4.2, sub c:

tot een bouwhoogte van 3 m voor erf- en terreinafscheidingen en 15 m voor overige bouwwerken



Artikel 5 Verkeer

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen met hoofdzakelijk een functie voor doorgaand verkeer;
- b. fiets- en voetpaden;
- c. parkeervoorzieningen;
- d. groenvoorzieningen;
- e. water;
- f. openbare nutsvoorzieningen.

Van de wegen bedraagt het aantal rijstroken met uitzondering van opstelstroken niet meer dan het bestaande aantal.

5.2 Bouwregels

- a. Voor het bouwen van gebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:
 1. er worden uitsluitend gebouwen en overkappingen gebouwd ten behoeve van openbaar nut of verkeer en verblijf;
 2. de inhoud bedraagt per gebouwtje niet meer dan 30 m³, dan wel niet meer dan de bestaande inhoud indien deze meer bedraagt;
 3. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 3 m, dan wel niet meer dan de bestaande bouwhoogte indien deze meer bedraagt.
- b. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, geldt dat de bouwhoogte, anders dan voor bouwwerken rechtstreeks ten dienste van het verkeer en de verkeersgeleiding, niet meer dan 3 m bedraagt.



Artikel 6 Woongebied

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'woongebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, met dien verstande dat het aantal woningen per bouwperceel niet meer dan het bestaande aantal bedraagt, dan het wel niet meer dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' aangegeven aantal;
 - b. aan huis verbonden beroepen;
 - c. verkeers- en verblijfsvoorzieningen;
 - d. parkeervoorzieningen;
 - e. openbare nutsvoorzieningen;
 - f. groenvoorzieningen;
 - g. speelvoorzieningen;
 - h. water;
- en tevens voor:
- i. bedrijven en instellingen zoals vermeld in de categorieën 1 tot en met 2 van de bij deze regels behorende Staat van bedrijven, dan wel bestaande bedrijven, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf'.

Het bestaande ontsluitingssysteem door middel van wegen en paden wordt, behoudens verbetering met het oog op de verkeersveiligheid en/of vermindering van geluidsoverlast, gehandhaafd. Aanvullende voorzieningen blijven beperkt tot de eventuele aanleg van fiets- en/of voetpaden en parkeerstroken.

6.2 Bouwregels

- a. Voor het bouwen van hoofdgebouwen voor wonen gelden de volgende regels:
 1. voor zover in de verbeelding een bouwvlak is aangegeven, dienen de gebouwen binnen dit bouwvlak te worden gebouwd;
 2. voor zover in de verbeelding geen bouwvlak is aangegeven, mogen de gebouwen de rooilijn niet overschrijden;
 3. de hoofdgebouwen dienen te worden geplaatst binnen een strook gemeten vanuit de rooilijn met een diepte van:
 - 20 m voor vrijstaande woningen;
 - 15 m voor de overige woningen;
 4. de afstand van een hoofdgebouw of een blok van aaneen gebouwde hoofdgebouwen tot de zijdelingse bouwperceelgrens bedraagt ten minste 3 m, dan wel niet minder dan de afstand van het bestaande hoofdgebouw tot die perceelgrens voor zover deze minder bedraagt;
 5. de goot- en bouwhoogte bedragen niet meer dan 115% van de bestaande goot- en bouwhoogte;
 6. in afwijking van het bepaalde onder 5 geldt dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - afwijkende hoogte' de goot- en bouwhoogte niet meer mogen bedragen dan respectievelijk 6 m en 9 m;
 7. het bebouwingspercentage bedraagt niet meer dan 60% van het bouwperceel, dan wel ten hoogste het percentage aan bestaande bebouwing indien dat meer bedraagt;
 8. aan- en uitbouwen dienen aan het hiervoor gestelde te voldoen, dan wel aan het gestelde onder d (regeling bijgebouwen).
- b. Voor het bouwen van gebouwen en overkappingen voor openbare nutsvoorzieningen en verkeer en verblijf gelden de volgende regels:
 1. de inhoud bedraagt per gebouwtje niet meer dan 30 m³, dan wel niet meer dan de bestaande inhoud indien deze meer bedraagt;
 2. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 3 m, dan wel niet meer dan de bestaande



bouwhoogte indien deze meer bedraagt.

- c. Voor het bouwen van bijgebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:
1. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 6 m, met dien verstande dat de bouwhoogte minimaal 1 m lager moet zijn dan de bouwhoogte van het hoofdgebouw, met dien verstande dat de bouwhoogte van bestaande bijgebouwen mag worden gehandhaafd indien deze meer bedraagt;
 2. de goothoogte van een bijgebouw en de bouwhoogte van een overkapping bedraagt niet meer dan 3,5 m, dan wel de bestaande goot- dan wel bouwhoogte indien deze meer bedraagt;
 3. de bijgebouwen en overkappingen worden achter (het verlengde van) de naar de weg gekeerde gevels van het hoofdgebouw gebouwd, met dien verstande dat bijgebouwen minimaal 3 m, dan wel minimaal de bestaande afstand indien deze minder is, achter (het verlengde van) de naar de weg gekeerde voorgevel van het hoofdgebouw worden gebouwd.
 4. de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen en overkappingen, inclusief de oppervlakte van aan- en uitbouwen, die niet voldoen aan de eisen van het hoofdgebouw, bedraagt niet meer dan 60 m², dan wel niet meer dan de bestaande oppervlakte indien deze meer bedraagt;
 5. de onder 4 bepaalde oppervlakte is alleen toegestaan indien niet meer dan 60% van het bouwperceel wordt bebouwd, dan wel niet meer dan het percentage aan bestaande bebouwing indien dat meer bedraagt, met dien verstande dat het maximale bebouwingspercentage van 60% ook van toepassing is op overkappingen.
- d. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, gelden de volgende regels:
1. de bouwhoogte van erf- terreinafscheidingen voor de voorgevelrooilijn bedraagt ten hoogste 1 m en daarachter ten hoogste 2 m, met dien verstande dat de bouwhoogte op zijerven die grenzen aan een openbaar toegankelijk gebied op een afstand van 1 m of minder uit de perceelgrens ten hoogste 1 m bedraagt;
 2. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt niet meer dan 3 m, dan wel de bestaande bouwhoogte, indien deze meer bedraagt.

6.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

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

bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

a. lid 6.2, sub a, onder 4:

met dien verstande dat de afstand tot de perceelgrens ten minste 1 m dient te bedragen;

b. lid 6.2, sub a, onder 5 of 6:

mits wordt aangesloten bij de goot- en bouwhoogte van de in de directe nabijheid van de woning gelegen bebouwing;

c. lid 6.2, sub c, onder 1 of 2:

mits de bouwhoogte van het bijgebouw of de overkapping ondergeschikt blijft aan het hoofdgebouw, dan wel de goothoogte van het bijgebouw of de overkapping ondergeschikt blijft aan de goothoogte van het hoofdgebouw;

d. lid 6.2, sub c, onder 3:

voor het bouwen van bijgebouwen op een kortere afstand tot (het verlengde van) de naar de weg gekeerde gevel van het hoofdgebouw, dan wel voor (het verlengde van) de naar de weg gekeerde gevel van het hoofdgebouw;

e. lid 6.2, sub c, onder 4:

tot een oppervlakte van 100 m² voor aan huis gebonden beroepen, mits niet meer dan 60%



van het bouwperceel wordt bebouwd.

f. lid 6.2, sub d:

tot een bouwhoogte van 3 m voor erf- en terreinafscheidingen en 15 m voor overige bouwwerken.

6.4 Specifieke gebruiksregels

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

- a. wonen in een woning, anders dan ten behoeve van een huishouding, met dien verstande dat een huishouden wel mag worden aangevuld met een huishouding ten behoeve van dringende sociale redenen, verzorgingsredenen of sociaaleconomische redenen;
- b. het gebruik van gronden en bouwwerken in combinatie met bedrijfsdoeleinden anders dan een aan huis gebonden beroep;
- c. opslag voor de voorgevel van het hoofdgebouw.

6.4.1 Aan huis verbonden beroep

De uitoefening van aan huis verbonden beroepen is alleen toegestaan met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. de aan huis gebonden activiteiten voor het beroep mogen uitsluitend inpandig worden verricht;
- b. de vloeroppervlakte mag niet meer bedragen dan 100 m²;
- c. degene die de gebruiker is van de woning moet ook degene zijn die het aan huis gebonden beroep uitoefent;
- d. er mag geen detailhandel plaatsvinden, behoudens een beperkte verkoop in het klein, in direct verband met het aan huis verbonden beroep;
- e. het parkeren dient binnen het erf op eigen terrein plaats te vinden, dan wel in alternatieve ruimte waarin in de nabijheid wordt voorzien. Het bevoegd gezag kan bij de omgevingsvergunning voorwaarden stellen ten aanzien van het realiseren en/of onderhouden van alternatieve parkeer- en of stallingsruimte.

6.5 Afwijken van de gebruiksregels

6.5.1 Kleinschalige bedrijfsactiviteiten

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 6.4, sub b ten behoeve van kleinschalige bedrijfsactiviteiten, met dien verstande dat:

- a. de kleinschalige bedrijfsactiviteiten behoren tot maximaal categorie 1 van de bij deze regels behorende Staat van bedrijven met inachtneming van de in de Handreiking bedrijven en milieuzonering van de VNG genoemde richtlijnen voor onder meer afstanden;
- b. niet is toegestaan:
 - een horeca-inrichting, met uitzondering van een bed and breakfastvoorziening;
 - detailhandel, behoudens een beperkte verkoop in het klein, in direct verband met de kleinschalige bedrijfsactiviteit en internetwinkels;
 - groothandel;
 - reparatiewerkzaamheden voor particulieren van motoren, motorrijtuigen, vaartuigen, caravans, landbouwvoertuigen of bromfietsen;
- c. kleinschalige bedrijfsactiviteiten die niet zijn genoemd in categorie 1 van de bij deze regels behorende Staat van bedrijven eveneens zijn toegestaan nadat door aanvrager is aangetoond dat deze activiteiten wat betreft geur, stof, geluid en gevaar en wat betreft ruimtelijke uitstraling, omvang en intensiteit, met een bedrijf uit categorie 1 van de Staat van bedrijven kunnen worden gelijkgesteld;
- d. de kleinschalige bedrijfsactiviteiten naar ruimtelijke uitstraling, omvang en intensiteit ondergeschikt dienen te zijn en te blijven aan de bestemming voor de woning, waarbij het bedrijfsvloeroppervlak niet meer mag bedragen dan maximaal 30% van de bruto



- vloeroppervlakte van de woning, met inbegrip van de bijgebouwen;
- e. de kleinschalige bedrijfsactiviteiten:
 - geen onevenredige hinder mogen opleveren voor de omgeving;
 - geen onevenredige afbreuk mogen doen aan het ruimtelijk (woon)-karakter van de buurt;
 - de bebouwings- en gebruiksmogelijkheden van de nabijgelegen gronden niet onevenredig mogen aantasten;
 - geen onevenredige nadelige invloed mogen hebben op de afwikkeling van het verkeer en niet mogen leiden tot onaanvaardbare parkeerdruk;
 - geen publieksgericht karakter mogen hebben, uitsluitend bezoek op afspraak is toegestaan;
 - f. opslag van goederen of stalling van motorrijtuigen, aanhangwagens en fietsen die verband houden met de kleinschalige bedrijfsactiviteiten zijn uitsluitend toegestaan in gebouwen;
 - g. degene die gebruiker is van de woning moet ook degene zijn die de kleinschalige bedrijfsactiviteiten uitoefent;
 - h. de kleinschalige bedrijfsactiviteiten mogen uitsluitend inpandig worden verricht.

6.5.2 Zorgfuncties bij het wonen

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 6.4, sub a voor het in één of meerdere woningen wonen in groepsverband voor speciale doelgroepen, zoals hulpbehoevenden met daarbij behorende speciale woon-zorgfuncties, met dien verstande dat de vestiging geen onevenredige afbreuk ten aanzien van het woon- en leefklimaat (waaronder geluidhinder) voor omwonenden zal opleveren. De aanvraag om een omgevingsvergunning dient in te gaan op de mogelijkheid van verstoring van het woon- en leefklimaat en eventueel noodzakelijke maatregelen die nodig zijn om hinder voor omwonenden te voorkomen.



Artikel 7 Waarde - Archeologie 4

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'waarde - archeologie 4' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de verwachte archeologische waarden.

7.2 Bouwregels

- a. Voor het bouwen overeenkomstig de regels voor de andere op deze gronden voorkomende bestemmingen, dient de aanvrager van een omgevingsvergunning, voor een of meerdere bouwwerken met een (gezamenlijke) oppervlakte groter dan 500 m² en een diepte van 50 cm of meer, een rapport te overleggen waarin de archeologische waarden van de gronden die volgens de aanvraag zullen worden verstoord, in voldoende mate zijn vastgesteld.
- b. Indien uit het in lid 7.2, onder a genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning zullen of kunnen worden verstoord, kan het bevoegd gezag één of meerdere voorschriften verbinden aan de omgevingsvergunning met betrekking tot:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen;
 3. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.
- c. Indien uit het in lid 7.2, onder a genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning zullen worden verstoord zonder dat het mogelijk is deze door de in lid 7.2, onder b genoemde voorschriften veilig te stellen, wordt de vergunning geweigerd

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

- a. Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:
 1. het ophogen van de bodem;
 2. het aanleggen, verbreden en/of verharden van wegen, paden, banen en/of parkeergelegenheden en/of het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen, wanneer de oppervlakte 500 m² of meer en de diepte 50 cm of meer bedraagt;
 3. het aanleggen, verbreden en dempen van sloten, vijvers en andere wateren, wanneer de oppervlakte van deze werken en werkzaamheden 500 m² of meer bedraagt;
 4. het verlagen of het verhogen van het waterpeil over een oppervlakte van meer dan 500 m²;
 5. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen of andere leidingen en de daarmee verband houdende constructies, wanneer de oppervlakte van deze werken en werkzaamheden 500 m² of meer en de diepte 50 cm of meer bedraagt waarbij de breedte van deze werken ten minste 1,25 m bedraagt;
 6. het bebossen van gronden die op het tijdstip van de inwerkingtreding van dit plan niet als bos zijn bestemd, wanneer de oppervlakte van deze werken en werkzaamheden 500 m² of meer en de diepte 50 cm of meer bedraagt;
 7. het rooien van bos of boomgaard, waarbij de stobben worden verwijderd, wanneer de oppervlakte van deze werken en werkzaamheden 500 m² of meer en de diepte 50 cm of



- meer bedraagt;
8. het aanleggen van bos of boomgaard, wanneer de oppervlakte van deze werken en werkzaamheden 500 m² of meer en de diepte 50 cm of meer bedraagt;
 9. het uitvoeren van grondbewerkingen op een grotere diepte dan 50 cm, waartoe ook wordt gerekend woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, aanleggen van drainage en ontginnen, wanneer de oppervlakte van deze werken en werkzaamheden 500 m² of meer bedraagt.
- b. Het onder a gestelde verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die:
1. het normale onderhoud of gebruik betreffen;
 2. reeds in uitvoering zijn, dan wel volgens een verleende vergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van de inwerkingtreding van dit plan;
 3. onderdeel zijn van werkzaamheden waarvoor reeds een omgevingsvergunning is verleend en in werking is;
 4. in het kader van archeologisch onderzoek en het doen van opgravingen worden verricht, mits verricht door een ter zake deskundige.
- c. De vergunning wordt verleend, indien is gebleken dat de onder a genoemde werken en werkzaamheden, dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden niet zullen leiden tot een verstoring van archeologisch materiaal.
- d. Voor zover de onder a genoemde werken en werkzaamheden, dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden kunnen leiden tot een verstoring van archeologisch materiaal kan de vergunning worden verleend, indien aan de vergunning één of meerdere voorschriften worden verbonden met betrekking tot:
1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen;
 3. de verplichting de oprichting van het bouwwerk te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.
- e. De vergunning wordt niet verleend voordat de aanvrager een rapport van een archeologisch onderzoek heeft overgelegd. In dat rapport dient de archeologische waarde van het terrein dat volgens de aanvraag zal worden verstoord, in voldoende mate te zijn vastgesteld.



Artikel 8 Waarde - Archeologie 5

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'waarde - archeologie 5' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de verwachte archeologische waarden.

8.2 Bouwregels

- a. Voor het bouwen overeenkomstig de regels voor de andere op deze gronden voorkomende bestemmingen, dient de aanvrager van een omgevingsvergunning, voor een of meerdere bouwwerken met een (gezamenlijke) oppervlakte groter dan 2.500 m² en een diepte van 50 cm of meer, een rapport te overleggen waarin de archeologische waarden van de gronden die volgens de aanvraag zullen worden verstoord, in voldoende mate zijn vastgesteld.
- b. Indien uit het in lid 8.2, onder a genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning zullen of kunnen worden verstoord, kan het bevoegd gezag één of meerdere voorschriften verbinden aan de omgevingsvergunning met betrekking tot:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen;
 3. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.
- c. Indien uit het in lid 8.2, onder a genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning zullen worden verstoord zonder dat het mogelijk is deze door de in lid 8.2, onder b genoemde voorschriften veilig te stellen, wordt de vergunning geweigerd.

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

- a. Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:
 1. het ophogen van de bodem;
 2. het aanleggen, verbreden en/of verharderen van wegen, paden, banen en/of parkeergelegenheden en/of het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen, wanneer de oppervlakte 2.500 m² of meer en de diepte 50 cm of meer bedraagt;
 3. het aanleggen, verbreden en dempen van sloten, vijvers en andere wateren, wanneer de oppervlakte van deze werken en werkzaamheden 2.500 m² of meer bedraagt;
 4. het verlagen of het verhogen van het waterpeil over een oppervlakte van meer dan 2.500 m²;
 5. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen of andere leidingen en de daarmee verband houdende constructies, wanneer de oppervlakte van deze werken en werkzaamheden 2.500 m² of meer en de diepte 50 cm of meer bedraagt waarbij de breedte van deze werken ten minste 1,25 m bedraagt;
 6. het bebossen van gronden die op het tijdstip van de inwerkingtreding van dit plan niet als bos zijn bestemd, wanneer de oppervlakte van deze werken en werkzaamheden 2.500 m² of meer en de diepte 50 cm of meer bedraagt;
 7. het rooien van bos of boomgaard, waarbij de stobben worden verwijderd, wanneer de



- oppervlakte van deze werken en werkzaamheden 2.500 m² of meer en de diepte 50 cm of meer bedraagt;
8. het aanleggen van bos of boomgaard, wanneer de oppervlakte van deze werken en werkzaamheden 2.500 m² of meer en de diepte 50 cm of meer bedraagt;
 9. het uitvoeren van grondbewerkingen op een grotere diepte dan 50 cm, waartoe ook wordt gerekend woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, aanleggen van drainage en ontginnen, wanneer de oppervlakte van deze werken en werkzaamheden 2.500 m² of meer bedraagt.
- b. Het onder a gestelde verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die:
1. het normale onderhoud of gebruik betreffen;
 2. reeds in uitvoering zijn, dan wel volgens een verleende vergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van de inwerkingtreding van dit plan;
 3. onderdeel zijn van werkzaamheden waarvoor reeds een omgevingsvergunning is verleend en in werking is;
 4. in het kader van archeologisch onderzoek en het doen van opgravingen worden verricht, mits verricht door een ter zake deskundige.
- c. De vergunning wordt verleend, indien is gebleken dat de onder a genoemde werken en werkzaamheden, dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden niet zullen leiden tot een verstoring van archeologisch materiaal.
- d. Voor zover de onder a genoemde werken en werkzaamheden, dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden kunnen leiden tot een verstoring van archeologisch materiaal kan de vergunning worden verleend, indien aan de vergunning één of meerdere voorschriften worden verbonden met betrekking tot:
1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen;
 3. de verplichting de oprichting van het bouwwerk te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.
- e. De vergunning wordt niet verleend voordat de aanvrager een rapport van een archeologisch onderzoek heeft overgelegd. In dat rapport dient de archeologische waarde van het terrein dat volgens de aanvraag zal worden verstoord, in voldoende mate te zijn vastgesteld.



Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 9 Anti-dubbeltelbepaling

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



Artikel 10 Algemene afwijkingsregels

- A. Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van:
- a. de in de regels gegeven maten, afmetingen en percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages voor zover dit gelet op het gebruik en/of de constructie noodzakelijk is;
 - b. het bepaalde in het plan en toestaan dat het beloop of het profiel van de wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geven;
 - c. het bepaalde in het plan en toestaan dat bestemmings- of bouwgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
 - d. het bepaalde in het plan en toestaan dat openbare nutsgebouwtjes, wachthuisjes ten behoeve van het openbaar vervoer, telefooncellen, gebouwtjes ten behoeve van de bediening van kunstwerken, toiletgebouwtjes en naar de aard daarmee gelijk te stellen gebouwtjes worden gebouwd, mits:
 - de inhoud per gebouwtje niet meer dan 50 m³ bedraagt;
 - e. het bepaalde in het plan en toestaan dat antennemasten tot een bouwhoogte van 25 m worden gebouwd;
 - f. het bepaalde in het plan en de ligging van de rooilijn anders bepalen, met dien verstande dat de ligging van geluidgevoelige bebouwing dichters op een weg uitsluitend is toegestaan voorzover de voorkeurswaarde of een hoger verkregen grenswaarde, zoals bedoeld bij of krachtens de Wet Geluidhinder, niet wordt overschreden;
 - g. het bepaalde in het plan en bebouwing voor of achter de rooilijn of een buiten een bouwvlak toestaan, met dien verstande dat de ligging van geluidgevoelige bebouwing dichters op een weg uitsluitend is toegestaan voorzover de voorkeurswaarde of een hoger verkregen grenswaarde, zoals bedoeld bij of krachtens de Wet Geluidhinder, niet wordt overschreden.
- B. Een omgevingsvergunning als bedoeld in dit artikel mag slechts worden verleend indien deze niet leidt tot een onevenredige aantasting van:
- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en/of bouwwerken;
 - de verkeersveiligheid;
 - de parkeervoorzieningen.



Artikel 11 Overige regels

11.1 Afstemming welstandstoets

Voor zover de regels in de beheersverordening met betrekking tot:

- a. de voorgeschreven maximale goothoogte en maximale bouwhoogte;
- b. de plaatsing op het bouwperceel;

ruimte bieden voor verschillende mogelijkheden van het realiseren van gebouwen, is deze ruimte tevens bedoeld voor het kunnen stellen van voorwaarden op basis van de in artikel 12a van de Woningwet aangegeven welstandscriteria, (voor zover die binnen het betreffende gebied van toepassing zijn), mits:

- de vermindering van de goot- en bouwhoogte niet meer bedraagt dan 15% van de maximaal toegestane goot- en bouwhoogte;
- de binnen de regels te realiseren oppervlakte niet wordt verminderd.

11.2 Uitsluiting seksinrichting

De beheersverordening verzet zich tegen het gebruik van de gronden als seksinrichting.

11.3 Afstemming APV

Dit bestemmingsplan verzet zich niet tegen het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van evenementen en andere meerdaagse of regelmatig terugkerende activiteiten met een maximum van drie evenementen per jaar en een duur van ten hoogste 15 dagen per evenement, mits, voor zover noodzakelijk, een omgevingsvergunning op basis van de APV is verleend.



Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 12 Overgangsrecht

A Overgangsrecht bouwwerken

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

B Overgangsrecht gebruik

1. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van de beheersverordening en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
2. Het is verboden het met de beheersverordening strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
3. Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
4. Het eerste lid 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 13 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van de beheersverordening Schuinesloot.





Bijlagen



Bijlage 1 Staat van bedrijven



SBI-1993	SBI-2008	nummer	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS							CATEGORIE	
				GEUR	STOF	GELUID		GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND			
-	-	-	UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUKTIE VAN OPGENOMEN MEDIA									
22	58	-	UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUKTIE VAN OPGENOMEN MEDIA									
221	581	-	Uitgeverijen (kantoren)	0	0	10		0	10			1
2223	1814	A	Grafische afwerking	0	0	10		0	10			1
223	182	-	Reproductiebedrijven opgenomen media	0	0	10		0	10			1
36	31	-	VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN N.E.G.									
361	9524	2	Meubelstofeerderijen b.o. < 200 m2	0	10	10		0	10			1
50	45, 47	-	HANDEL/REPARATIE VAN AUTO'S, MOTORFIETSEN; BENZINESERVICESTATIONS									
5020.4	45204	B	Autobekleiderijen	0	0	10		10	10			1
51	46	-	GROOTHANDEL EN HANDELSBEMIDDELING									
511	461	-	Handelsbemiddeling (kantoren)	0	0	10		0	10			1
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									
642	61	A	Telecommunicatiebedrijven	0	0	10	C	0	10			1

Vaststellingsbesluit



Zaak kenmerk: 412964

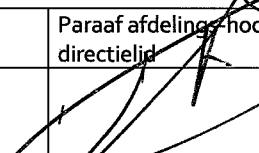
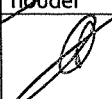
Opberging Par.


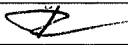

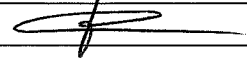
Nota aan B&W <input type="checkbox"/>	Raadsvoorstel <input checked="" type="checkbox"/>	Uitgaande brief <input type="checkbox"/>	Overige stukken <input type="checkbox"/>
---------------------------------------	---	--	--

Datum b&w: 27 november 2012	Embargo: ja/nee tot d.d.	O.R.: Nee	Actieve informatieplicht: Nee
-----------------------------	--------------------------	-----------	-------------------------------

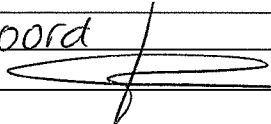
Onderwerp: Beheersverordening Schuinesloot

Advies: Beheersverordening Schuinesloot vaststellen

Afdeling:	Naam opsteller:	Tel.nr. opsteller:	Naam portefeuillehouder	Paraaf afdelingshoofd/directielid	Paraaf portefeuillehouder
RD RV	Logtenberg - Starke, D.J.	0523 - 28 95 45	Prinsse, D.T.		

	Burgemeester	Wethouder Prinsse	Wethouder De Vent	Wethouder Janssen	Secretaris
Akkoord					
Bespreken					

(in te vullen door de secretaris)

Besluit d.d. 27 november 2012 : Akkoord 

Zaak kenmerk: 412964

Raad: : 8 januari 2013

Afdelingshoofd: M.A.R.K. van de Sluis

Behandeld door: mw. D.J. Logtenberg - Starke

Onderwerp:

Document kenmerk: 412967

Beheersverordening Schuinesloot

Hardenberg, 27 november 2012

Advies:

De actualisatie van verschillende bestemmingsplannen is in volle gang. De eerste ontwerp-beheersverordeningen van de gemeente Hardenberg zijn inmiddels vastgesteld. De volgende kern waarvoor wij een beheersverordening hebben opgesteld en ter inzage hebben gelegd is Schuinesloot.

De kern Schuinesloot moet worden voorzien van een nieuw bestemmingsplan of beheersverordening, vanwege de plicht om binnen tien jaar te actualiseren.

Beheersverordening

Een beheersverordening kan worden ingezet voor gebieden waar *geen ruimtelijke ontwikkelingen* worden voorzien en er moet een regeling worden opgenomen overeenkomstig het *bestaande gebruik*. In een beheersverordening mogen alle nog niet gerealiseerde planologische rechten worden meegenomen.

In de kern Schuinesloot zijn momenteel geen ontwikkelingen die het noodzakelijk maken een nieuw bestemmingsplan op te stellen. Deze kern leent zich dus uitstekend voor een beheersverordening. De regels bij de bestemmingen sluiten aan bij de standaarden die zijn ontwikkeld voor o.a. het actualisatieplan voor Marslanden.

Mochten er in de toekomst ontwikkelingen zijn die niet passen binnen de flexibiliteitsmogelijkheden van de beheersverordening, dan kunnen deze door middel van een projectomgevingsvergunning of een 'eigen' bestemmingsplan mogelijk gemaakt worden.

Inspraak

De beheersverordening kent een vrijwel vormvrije procedure. We hebben ervoor gekozen om – hoewel niet verplicht – de inspraakverordening toe te passen op een concept van de beheersverordening voor de kern van Schuinesloot. Op deze wijze heeft een ieder toch de gelegenheid om een zienswijze kenbaar te maken.

Voor de kern Schuinesloot is inmiddels een beheersverordening opgesteld en deze heeft van donderdag 6 september 2012 tot woensdag 17 oktober 2012 ter inzage gelegen. Er zijn geen inspraakreacties ingediend.

Voorstel:

Wij stellen u voor de beheersverordening Schuinesloot ongewijzigd vast te stellen en overeenkomstig het ontwerpbesluit bekend te maken.

Burgemeester en Wethouders van de gemeente HARDENBERG,

Burgemeester,

secretaris,

P.H. Snijders

J.M.G. Waaijer MBA

Bijlage:

Beheersverordening Schuinesloot

Onderwerp Beheersverordening Schuinesloot

Document
Kenmerk 412967

De raad van de gemeente Hardenberg;

Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders d.d. 27 november 2012

dat voor de kern Schuinesloot in het kader van de actualisatie een beheersverordening is opgesteld;

dat voor deze beheersverordening een kennisgeving is gepubliceerd op 8 augustus 2012;

dat de beheersverordening ter inzage heeft gelegen van 6 september 2012 t/m 17 oktober 2012;

dat er in deze periode geen inspraakreacties zijn binnengekomen.

Gelet op het bepaalde in de Wet Ruimtelijke Ordening

Besluit:

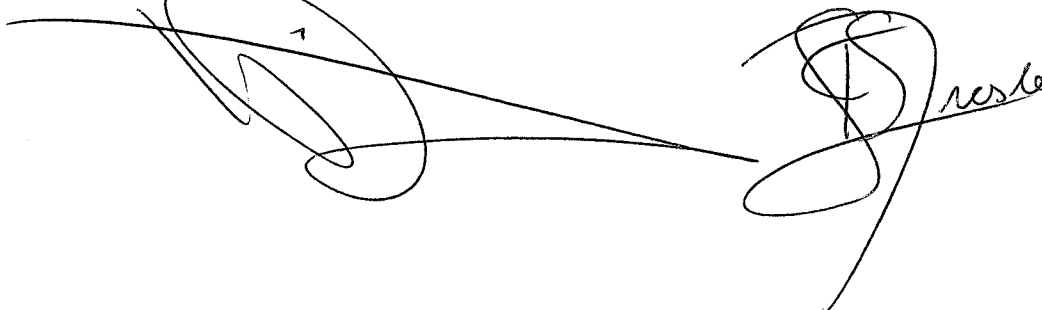
Met overname van de motivering in het voorstel van burgemeester en wethouders de beheersverordening Schuinesloot ongewijzigd vast te stellen overeenkomstig de bij dit besluit behorende verbeelding, regels en toelichting.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering
van de raad van de gemeente Hardenberg van 8 januari 2013.

De raad voornoemd,

De voorzitter,

De griffier.



The image shows two handwritten signatures. The signature on the left is a large, stylized scribble. The signature on the right is a smaller, more legible scribble that appears to end with the word 'resto'.



*Stephanusplein 1
Postbus 500
7770 BA Hardenberg*

*Tel.: 14 0523
www.hardenberg.nl*