

**Prinses Marijkelaan 17, 7776XA
SLAGHAREN (43005)**



Woonhuis
woonhuis, ondergrond, tuin en verder toebehoren



Beschrijving

woonhuis, ondergrond, tuin en verder toebehoren

Veilinginfo

Status	Gegund
Veiling	Noord-Oost donderdag 27 september 2018
Inzet	donderdag 27 september 2018 vanaf 13:30
Afslag	donderdag 27 september 2018 vanaf 13:30
Veilinglocatie	Lumen Hotel & Events Zwolle Stadionplein 20 8025 CP Zwolle
Kantoor	Lever Notarissen Zuideinde 53 7941 GB Meppel T: 0522 25 27 21 F: 0522 25 59 10 E: info@lever.nl
Behandelaar	R.P. van Ingen

Objectinfo

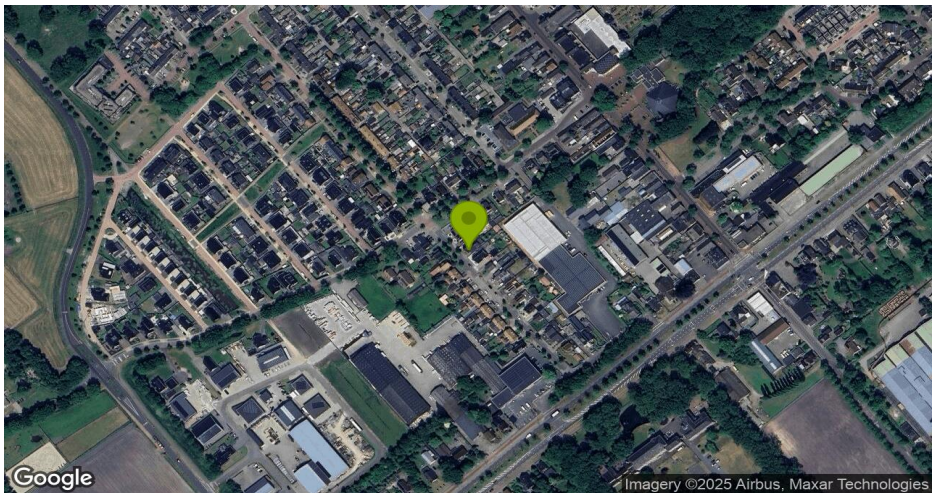
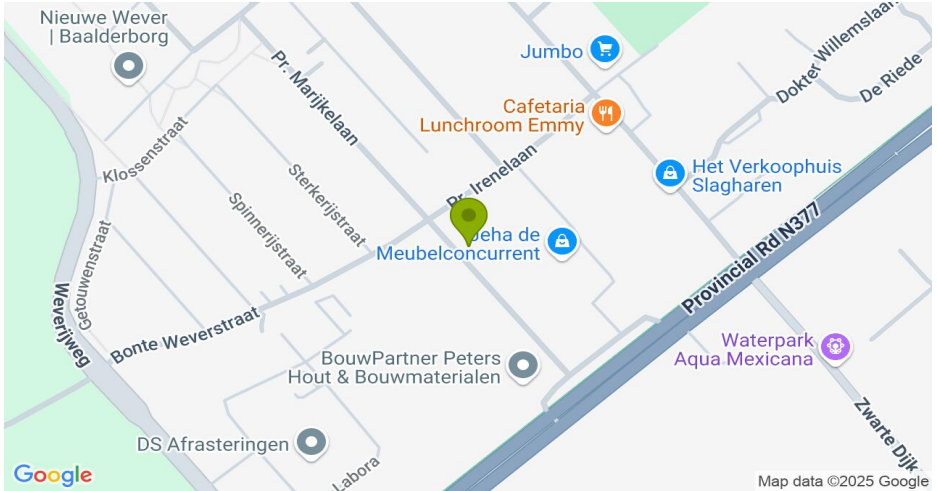
Woningtype	Woonhuis
Perceeloppervlakte	328 m ²
Makelaar	De bezichtiging wordt begeleid door: Mijn Makelaar Vechtdal Lage Doelen 7A 7772 BL Hardenberg T: 0523 27 18 50 E: vechtdal@mijnmakelaar.nl
Bezichtiging	donderdag 6 september 2018, van 10:00 tot 11:00 donderdag 27 september 2018, van 10:00 tot 11:00
Soort eigendom	Vol eigendom
Gebruik	Onbewoond



Kadastrale omschrijving kadastraal bekend gemeente Ambt-Hardenberg, sectie V
nummer 585, groot 328 m2

Financieel

Lasten	onroerende zaak-belasting, € 182,43 jaarlijks waterschapslasten, € 61,15 jaarlijks
Lasten (k.k.)	Zie veilingvoorwaarden
Inzetpremie	1% van de inzetsom, ten laste van verkoper
Indicatie kosten veiling	€ 3.817,00 (per 20-08-2018 om 16:52 uur)



Kadastrale kaart

43005-kadastralekaart7776PrinsesMarijkelaan.pdf

Uittreksel Kadastrale Kaart

Uw referentie: richardvvaningen

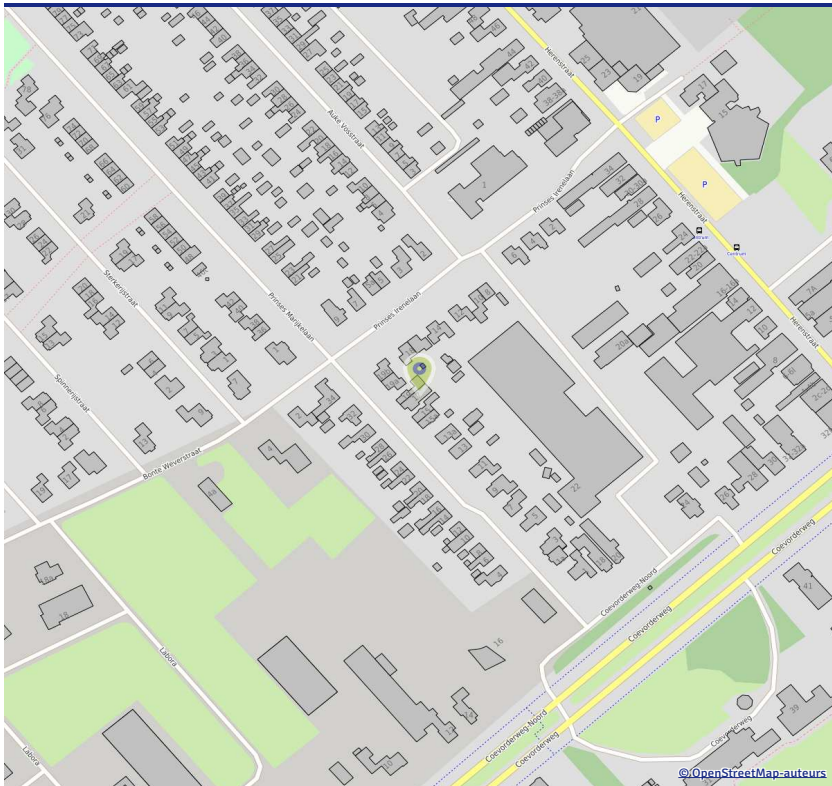


12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1:500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	AMBT-HARDENBERG
	Huisnummer	Sectie	V
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel	585
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		
	Overige topografie		
Voor een eenduidend uittreksel: Apeldoorn, 17 augustus 2018			
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers			
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.			

Bijlage

43005_Bestemmingsrapport 1 Prinses Marijkelaan 17 Slagharen.pdf

Bestemmingsrapport



Kenmerk Prinses Marijkelaan 17, 7776XA Slagharen
Datum 16-08-2018

Inhoud:

1. **Informatie**
2. **Visualisatie**
3. **Toelichting**

Bestemmingsrapport

Kenmerk Prinses Marijkelaan 17, 7776XA Slagharen
Datum 16-08-2018



Informatie

Gebouwenadministratie gemeente

Identificatie gebouw	160100001380285
Type	Pand
Oppervlakte grondvlak	119,5 m ²
Bouwjaar	1937
Aantal verblijfsobjecten	1
Aantal gebruiksdoelen	1

Identificatie gekozen verblijfsobject	160010000039184
Status	Verblijfsobject in gebruik
Gebruiksdoel	woonfunctie
Oppervlakte	160,00 m ²
Adres	Prinses Marijkelaan 17
Postcode	7776XA
Plaats	Slagharen

Bestemmingsplan

Naam plan	Beheersverordening Slagharen
Type plan:	beheersverordening
Planstatus	vastgesteld
Overheid	gemeente Hardenberg
IMRO-idn	NL.IMRO.0160.BV00008-VG01
Datum vastgesteld	01-07-2014
Enkelbestemming	
Dubbelbestemming	niet van toepassing
Bouwaanduiding	niet van toepassing

Bestemmingsrapport

Kenmerk

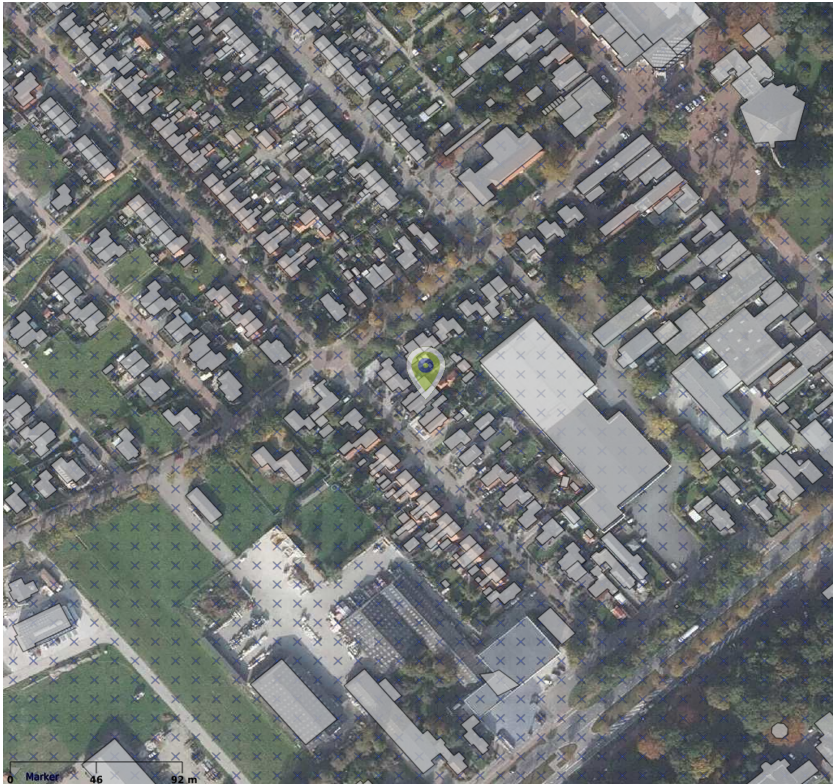
Prinses Marijkelaan 17, 7776XA Slagharen

Datum

16-08-2018



Visualisatie



Bestemmingsrapport

Kenmerk Prinses Marijkelaan 17, 7776XA Slagharen
Datum 16-08-2018



Legenda

Bestemmingsplangebied

- Bestemmingsplangebied
- Bestemmingsplangebied

Besluitgebied

- Besluitgebied projectbesluit, exploitatieplan
- Besluitgebied overig

Enkelbestemming

- agrarisch
- agrarisch met waarden
- bedrijf
- bedrijventerrein
- bos
- centrum
- cultuur en ontspanning
- detailhandel
- dienstverlening
- gemengd
- groen
- horeca
- kantoor
- maatschappelijk
- natuur
- recreatie
- sport
- tuin
- verkeer
- water
- wonen
- woongebied
- Enkelbestemming overig

Dubbelbestemming

- leiding
- waarde
- waterstaat
- overig

Gebiedsaanduiding

- Geluidzone
- luchtvaartverkeerszone
- vrijwaringszone
- veiligheidszone
- milieuzone
- wro-zone
- wetgevingzone
- reconstructiewetzones
- overige zone
- overig

Funcitieaanduiding

- Functieaanduiding

Bouwvlak

- Bouwvlak

Bouwaanduiding

- Bouwaanduiding

Maatvoering

- Maatvoering

Figuur

- as van de weg
- dwarsprofiel
- gevellijn
- Hartlijn leiding
- relatie



Raadsvoorstel

Zaakkenmerk:	1031486	Raad	1 juli 2014
Documentkenmerk:	1031487	B. en W.	10 juni 2014
Behandeld door:	mw. D.J. Logtenberg - Starke		
E-mail:	Diana.Logtenberg@ommen-hardenberg.nl		

Onderwerp: Beheersverordening Slagharen

DE GEMEENTERAAD WORDT VOORGESTELD TE BESLUITEN OM:

Conform het voorstel:

- De beheersverordening Slagharen gewijzigd vast te stellen;
- De beheersverordening Slagharen te publiceren.

Inleiding

In het kader van de actualisatie van de bestemmingsplannen is voor de kern Slagharen een concept beheersverordening Slagharen opgesteld en ter inzage gelegd. De beheersverordening beoogt een actuele bestemming te geven aan de percelen en neemt de plaats in van bestemmingsplan Slagharen.

Ontwerpplan

Vanaf 19 maart 2014 heeft de concept-beheersverordening gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn kon een ieder schriftelijk of mondeling een zienswijze kenbaar maken. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Ambtelijke aanpassingen

Ambtelijk stellen we de volgende aanpassingen voor:

In de regels:

- In artikel 5.1 weghalen: 'In de bestemming is uitsluitend het bestaande aantal bedrijven per bouwperceel begrepen'. Deze bepaling is te beperkend, omdat er nog uit te geven industrieterrein voorradig is.
- In artikel 8.1.b de tekst aanpassen: 'wonen ten behoeve van de bestemming in een dienstwoning, met dien verstande dat het aantal dienstwoningen per bouwperceel niet meer mag bedragen dan het bestaande aantal'
- In artikel 14.2.8 'in afwijking van het bepaalde onder 5' veranderen in 'in afwijking van het bepaalde onder 7'.

In de toelichting:

- Op 1 januari 2014 is de Welstandsnota Buitengebied vastgesteld, deze wordt in de tekst toegevoegd.

In verbeelding:

- Op het perceel Herenstraat 78 wordt een deel van het gebouw aangeduid als detailhandel.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Hardenberg,

Secretaris,

Burgemeester,

J.M.G. Waaijer MBA

P.H. Snijders

Bijlage: concept beheersverordening Slagharen



Raadsbesluit

Zaaknummer: 1031486
Documentnummer: 1031487

Onderwerp: Beheersverordening Slagharen.

De raad van de gemeente Hardenberg;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 10 juni 2014 ;

Besluit:

De beheersverordening Slagharen op de volgende onderdelen gewijzigd vast te stellen:

In de regels:

- In artikel 5.1 weghalen: 'In de bestemming is uitsluitend het bestaande aantal bedrijven per bouwperceel begrepen'. Deze bepaling is te beperkend, omdat er nog uit te geven industrieterrein voorradig is.
- Aan artikel 6.2.b.1 toevoegen: of de bestaande hoogte indien deze meer bedraagt.
- In artikel 8.1.b de tekst aanpassen: 'wonen ten behoeve van de bestemming in een dienstwoning, met dien verstande dat het aantal dienstwoningen per bouwperceel niet meer mag bedragen dan het bestaande aantal'.
- In artikel 14.2.8 'in afwijking van het bepaalde onder 5' veranderen in 'in afwijking van het bepaalde onder 7'.

In de toelichting:

- Op 1 januari 2014 is de Welstandsnota Buitengebied vastgesteld, deze wordt in de tekst toegevoegd.

Op de verbeelding:

- Op het perceel Herenstraat 78 wordt een deel van het gebouw aangeduid als detailhandel.

De gewijzigd vastgestelde beheersverordening Slagharen te publiceren.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Hardenberg
d.d. 1 juli 2014

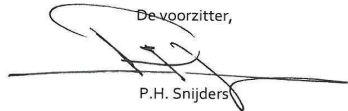
De raad voornoemd,

De griffier,



F.G.S. Droste

De voorzitter,



P.H. Snijders

Regels

Plan: Slagharen
Status: vastgesteld
Planstype: beheersverordening
IMRO-ich: NL.IMRO.0160.BV00008-VG01

<u>Hoofdstuk 1 Inleidende regels</u>
<u>Artikel 1 Begrippen</u>
<u>Artikel 2 Wijze van meten</u>
<u>Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels</u>
<u>Artikel 3 Agrarisch</u>
<u>Artikel 4 Bedrijf</u>
<u>Artikel 5 Bedrijventerrein</u>
<u>Artikel 6 Centrum</u>
<u>Artikel 7 Groen</u>
<u>Artikel 8 Maatschappelijk</u>
<u>Artikel 9 Maatschappelijk - Begraafplaats</u>
<u>Artikel 10 Recreatie</u>
<u>Artikel 11 Sport</u>
<u>Artikel 12 Verkeer</u>
<u>Artikel 13 Water</u>
<u>Artikel 14 Woongebied</u>
<u>Artikel 15 Leiding - Gas</u>
<u>Artikel 16 Waarde - Archeologie 3</u>
<u>Artikel 17 Waarde - Archeologie 4</u>
<u>Artikel 18 Waarde - Archeologie 5</u>
<u>Hoofdstuk 3 Algemene regels</u>
<u>Artikel 19 Anti-dubbeltelregel</u>
<u>Artikel 20 Algemene aanduidingsregels</u>
<u>Artikel 21 Algemene afwijkingsregels</u>
<u>Artikel 22 Overige regels</u>
<u>Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels</u>
<u>Artikel 23 Overgangsrecht</u>
<u>Artikel 24 Slotregel</u>
<u>Bijlagen</u>
 <u>Bijlage 1 Staat van bedrijven</u>

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

de Slagharen met identificatienummer NL.IMRO.0160.BV00008-VG01 van de gemeente Hardenberg;

1.2 beheersverordening:

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

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 gebonden beroep:

een (para)medisch, juridisch, administratief, therapeutisch, ontwerp-technisch, adviesgevend of daarmee gelijk te stellen dienstverlenend beroep, dat in een woning wordt uitoefend, 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 risicoaand 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 bijbehorend bouwwerk:

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw, of ander bouwwerk, met een dak;

1.16 bouwen:

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

1.17 bouwgrans:

de grens van een bouwvlak;

1.18 bouwperceel:

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

1.19 bouwperceelgrens:

een grens van een bouwperceel;

1.20 bouwvlak:

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

1.21 bouwwerk:

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

1.22 bruto vloeroppervlakte:

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

1.23 carport:

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

1.24 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;

1.25 detailhandel in brand- en/of explosiegevaarlijke goederen:

detailhandel in goederen die naar hun aard zodanig brand- en/of explosiegevaar kunnen opleveren dat uitstalling ten verkoop in een winkelgebied niet verantwoord is;

1.26 detailhandel in volumineuze goederen:

detailhandel die vanwege de omvang van de geleverde artikelen een groot oppervlak nodig heeft voor de uitstalling, in de vorm van detailhandel in auto's, boten, caravans, tuininrichtingsartikelen, grove bouwmaterialen, keukens en sanitair en naar de aard daarmee gelijk te stellen artikelen;

1.27 dienstverlening:

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

1.28 gebouw:

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

1.29 gebruik:

het gebruiken, doen gebruiken en/of laten gebruiken;

1.30 hoofdgebouw:

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

1.31 horeca:

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

1.32 huishouden:

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

1.33 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;

1.34 kantoor:

een ruimte of bij elkaar behorende ruimten, welke bestemd is of zijn om voornamelijk te worden gebruikt voor administratieve werkzaamheden en naar de aard daarmee gelijk te stellen vormen;

1.35 kwetsbaar object:

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

1.36 motorrijtuig:

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

1.37 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;

1.38 opslag:

het opslaan of opgeslagen hebben van goederen en materialen, niet zijnde tijdelijke opslag;

1.39 overig bouwwerk:

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

1.40 overkapping:

een bouwwerk, geen gebouw zijnde dat dient ter overdekking en niet of slechts gedeeltelijk met wanden is omgeven;

1.41 pand:

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

1.42 peli:

- voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de bouwhoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
- 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;

1.43 risicovolle inrichting:

een inrichting, waarvoor op grond van het Besluit externe veiligheid inrichtingen een grenswaarde, richtwaarde voor het risico c.q. een risicoaanduiding moet worden aangehouden bij het in de beheersverordening toelaten van kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten;

1.44 rooilijn:

de als zodanig vanwege burgemeester en wethouders in het terrein langs de wegzijde of voetpad aan te geven lijn, welke:

- 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;
- 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 m, de lijn gelegen op 15 m uit de as van de weg; bij een wegbreedte geringer dan 10 m, de lijn gelegen op 10 m uit de as van de weg;

1.45 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, seksentheater, een parncub of een prostitutiebedrijf, waaronder tevens begrepen een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.46 supermarkt:

een detailhandelsbedrijf dat zich in hoofdzaak richt op het verkopen van voedings- en genotmiddelen en dagelijkse levensbenodigdheden in een algemeen assortiment, in de vorm van een zelfbedieningszaak;

1.47 voorgevel:

de naar de weg gekeerde gevel van een gebouw;

1.48 waterpeil:

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

1.49 woning:

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

1.50 zorgwoning:

complex van ruimten, bedoeld voor een specifieke doelgroep die zorg behoeven.

Artikel 2 Wijze van meten

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 scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;

2.4 de bouwhoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een overig bouwwerk met uitzondering van ondergeschikte 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 scheidsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

Bij de 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 met niet meer dan 1 m wordt overschreden.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- agrarische cultuurgrond;
- verkeers- en verblijfsvoorzieningen;
- parkeervoorzieningen;
- voorzieningen voor extensieve openluchtrecreatie, zoals fiets- en voetpaden en picknickplaatsen;
- openbare nutsvoorzieningen;
- groenvoorzieningen;
- water.

3.2 Bouwregels

- Voor deze bestemming geldt dat er geen gebouwen mogen worden gebouwd.
- Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, gelden de volgende regels:
 - er zijn uitsluitend vergunningsvrije erf- en perceelscheidingen toegestaan overeenkomstig artikel 2 van bijlage 2 van het Besluit omgevingsrecht (zoals dat geldt op het moment van vaststelling van deze beheersverordening), met dien verstande dat bestaande erf- en perceelscheidingen eveneens zijn toegestaan;
 - de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt niet meer dan 3 m.

Artikel 4 Bedrijf

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- bedrijven en instellingen zoals vermeld in de categorieën 1 tot en met 2 van de bij deze regels behorende Staat van bedrijven;
- bestaande bedrijven, uitsluitend in de bestaande omvang, voor zover deze niet vallen onder a;
- in afwijking van het bepaalde onder a is ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - bestaande bedrijfsvoering' uitsluitend de bestaande bedrijfsactiviteit in de vorm van partijhandel in goederen toegestaan;
- wonen, met dien verstande dat het aantal dienstwoningen per bouwperceel niet meer mag bedragen dan het bestaande aantal;
- detailhandel, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel';

en tevens voor:

- verkeers- en verblijfsvoorzieningen;
- parkeervoorzieningen;
- openbare nutsvoorzieningen;
- groenvoorzieningen;
- speelvoorzieningen;
- water.

Onder a is het bestaande verkooppunt van motorbrandstoffen, exclusief lpg, begrepen.

Onder bedrijfsactiviteiten is niet begrepen:

- detailhandel anders dan detailhandel die is aan te merken als rechtstreeks voortvloeiend uit de activiteiten van het bedrijf en ondergeschikt is aan het bedrijf, niet zijnde detailhandel in volumineuze goederen of in brand- en/of explosiegevaarlijke stoffen;
- het vervaardigen en/of de opslag van vuurwerk, anders dan ten behoeve van consumentenverkoop;
- risicovolle inrichtingen;
- geluidzoneringplichtige inrichtingen op grond van de Wet geluidhinder;
- m.e.r.-plichtige en m.e.r.-beoordelingsplichtige inrichtingen;

anders dan bestaande bedrijven als bedoeld in lid 4.1 sub b en detailhandel als bedoeld in lid 4.1 sub e.

In de bestemming is uitsluitend het bestaande aantal bedrijven per bouwperceel begrepen.

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. 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;
 3. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 115% van de bestaande bouwhoogte van het bestaande hoofdgebouw op het bouwperceel;
 4. het bebouwingspercentage bedraagt niet meer dan 50% van het bouwperceel, dan wel ten hoogste het bestaande percentage indien dat meer bedraagt;
 5. het aantal dienstwoningen bedraagt niet meer dan het bestaande aantal.
- b. Voor het bouwen van gebouwen en overkappingen voor openbare nutsvoorzieningen en verkeers- en verblijfsvoorzieningen gelden de volgende regels:
 1. de inhoud bedraagt per gebouwje 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. er zijn uitsluitend vergunningsvrije erf- en perceelscheidingen toegestaan overeenkomstig artikel 2 van bijlage 2 van het Besluit omgevingsrecht (zoals dat geldt op het moment van vaststelling van deze beheersverordening), met dien verstande dat bestaande erf- en perceelscheidingen eveneens zijn toegestaan;
 2. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt niet meer dan 5 m, dan wel de bestaande bouwhoogte, indien deze meer 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 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 terreinscheidingen en 15 m voor overige bouwwerken.

4.4 Specifieke gebruiksregels

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

- a. opslag voor de voorgevel van het hoofdgebouw;
- b. detailhandel anders dan de detailhandel als genoemd in de bestemmingsomschrijving.

4.5 Afwijken van de gebruiksregels

4.5.1 Vergelijkbare bedrijven

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.1:

- a. voor het toestaan van bedrijven die niet zijn genoemd in categorie 1 en 2 van de Staat van bedrijven, maar die naar aard en effecten op het woon- en leefklimaat van aangrenzende woongebieden wat betreft geur, stof, geluid en gevaar met de in categorie 1 en 2 genoemde bedrijven kunnen worden gelijkgesteld;
- b. voor het toestaan van bedrijven genoemd in categorie 3.1 van de Staat van bedrijven, die naar aard en effecten op het woon- en leefklimaat van aangrenzende woongebieden wat betreft geur, stof, geluid en gevaar met categorie 2 kunnen worden gelijkgesteld.

4.5.2 Zorgfuncties bij het wonen

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 4.1 en lid 4.4 voor het 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, dan wel de gebruiksmogelijkheden van omliggende bedrijven 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 5 Bedrijventerrein

5.1 Bestemmingsomschrijving

- a. bedrijven en instellingen zoals vermeld in de categorieën 1 tot en met 2 van de bij deze regels behorende Staat van bedrijven;
- b. kantoren;
- c. bestaande bedrijven, uitsluitend in de bestaande omvang, voor zover deze niet vallen onder a en b;
- d. wonen, met dien verstande dat het aantal dienstwoningen per bouwperceel niet meer mag bedragen dan een per bedrijf;

en tevens voor:

- e. verkeers- en verblijfsvoorzieningen;
- f. parkeervoorzieningen;
- g. openbare nutsvoorzieningen;
- h. groenvoorzieningen;
- i. speelvoorzieningen;
- j. water.

Onder de bedrijfsactiviteiten zijn het vervaardigen en/of de opslag van vuurwerk, anders dan ten behoeve van consumentenverkoop, niet begrepen.

Onder bedrijfsactiviteiten is niet begrepen:

- detailhandel anders dan detailhandel die is aan te merken als rechtstreeks voortvloeiend uit de activiteiten van het bedrijf en anders dan groothandel en bestaande detailhandel;
- het vervaardigen en/of de opslag van vuurwerk, anders dan ten behoeve van consumentenverkoop;
- risicovolle inrichtingen;
- geluidsoneringsplichtige inrichtingen op grond van de Wet geluidhinder;
- m.e.r.-plichtige en m.e.r.-beoordelingsplichtige inrichtingen;

anders dan bestaande bedrijven als bedoeld in lid 5.1, sub d.

5.2 Bouwregels

- Voor het bouwen van gebouwen en overkappingen, met uitzondering van gebouwen en overkappingen voor openbare nutsvoorzieningen en verkeer- en verblijfsvoorzieningen, gelden de volgende regels:
 - de gebouwen mogen de rooilijn niet overschrijden;
 - de grootte van het bouwperceel bedraagt per bedrijf niet meer dan 3.500 m²;
 - ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' is geen bedrijfsbebouwing is toegestaan;
 - de afstand tot de zijdelingse perceelgrens bedraagt ten minste 5 m, dan wel ten minste de afstand van het bestaande gebouw tot de zijdelingse perceelgrens indien deze minder bedraagt;
 - het bebouwingspercentage bedraagt niet meer dan 60% van het bouwperceel, met dien verstande dat de oppervlakte aan bedrijfsbebouwing minimaal 120 m² bedraagt;
 - de goot- en bouwhoogte van bedrijfsgebouwen bedragen respectievelijk niet meer dan 7 m en 10 m;
 - voorzover binnen een bouwperceel de aanduiding 'bedrijfswoning' is opgenomen dient de dienstwoning met de voorzijde in deze strook te worden gebouwd;
 - de goot- en bouwhoogte van de dienstwoningen bedragen respectievelijk niet meer dan 6 m en 11 m;
 - per dienstwoning zijn bijgebouwen, inclusief de oppervlakte van aan- en uitbouwen, die niet voldoen aan de eisen van het hoofdgebouw (de dienstwoning), toegestaan tot een maximum van 60 m², met dien verstande dat:
 - niet meer dan 60% van het bouwperceel wordt bebouwd;
 - de bijgebouwen minimaal 3 m achter (het verlengde van) de naar de weg gekeerde gevel van het hoofdgebouw (de dienstwoning) worden gebouwd;
 - de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 3/5 van de bouwhoogte van het hoofdgebouw (de dienstwoning).
- Voor het bouwen van gebouwen en overkappingen voor openbare nutsvoorzieningen en verkeer en verblijf gelden de volgende regels:
 - de inhoud bedraagt per gebouwte niet meer dan 30 m³, dan wel niet meer dan de bestaande inhoud indien deze meer bedraagt;
 - de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 3 m, dan wel niet meer dan de bestaande bouwhoogte indien deze meer bedraagt.
- Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde en geen overkappingen zijnde, gelden de volgende regels:
 - er zijn uitsluitend vergunningsvrije erf- en perceelafscheidings toegestaan overeenkomstig artikel 2 van bijlage 2 van het Besluit omgevingsrecht (zoals dat geldt op het moment van vaststelling van deze beheersverordening), met dien verstande dat bestaande erf- en perceelafscheidings eveneens zijn toegestaan;
 - de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, bedraagt niet meer dan 5 m.

5.3 Afwijken van de bouwregels

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

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

bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- lid 5.2, sub a, onder 2:

ten behoeve van het vergroten van het bouwperceel tot maximaal 5.000 m²;

- lid 5.2, sub a, onder 4:

tot een afstand van 3 m;

- lid 5.2, sub a, onder 5:

tot een percentage van 80% mits de bedrijfs-economische noodzaak kan worden aangetoond en op het terrein voldoende parkeerruimte overblijft;

- lid 5.2, sub c:

voor het verhogen van de toegestane bouwhoogte van erf- en perceelafscheiding tot maximaal 3 m.

5.4 Specifieke gebruiksregels

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

- opslag voor de voorgevel van het hoofdgebouw;
- detailhandel anders dan de detailhandel als genoemd in de bestemmingsomschrijving.

5.5 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- lid 5.1 voor het toestaan van bedrijven die niet zijn genoemd in categorie 1 en 2 van de Staat van bedrijven, maar die naar aard en effecten op het woon- en leefklimaat van aangrenzende woongebieden wat betreft geur, stof, geluid en gevaar met de in categorie 1 en 2 genoemde bedrijven kunnen worden gelijkgesteld;
- lid 5.1 voor het toestaan van bedrijven genoemd in categorie 3.1 van de Staat van bedrijven, die naar aard en effecten op het woon- en leefklimaat van aangrenzende woongebieden wat betreft geur, stof, geluid en gevaar met categorie 2 kunnen worden gelijkgesteld;
- lid 5.1 en lid 5.4 voor het toestaan van buitenopslag in het geval dit inherent is aan de bedrijfstak en het door middel van beplanting wordt geïntegreerd in de omgeving.

Artikel 6 Centrum

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Centrum' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- wonen, met dien verstande dat het aantal (dienst)woningen niet meer bedraagt dan het bestaande aantal per bouwperceel, dan wel niet meer dan het ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' aangegeven aantal;
- detailhandel en kantoren;
- dienstverlening;
- religie, verenigingsleven, cultuur, onderwijs, opvoeding, recreatie, gezondheidszorg, bejaardenzorg of zorg en opvang voor andere doelgroepen en andere openbare en bijzondere voorzieningen en dienstverlening, alsook ondergeschikte horeca en dienstverlening;
- bedrijven en instellingen zoals vermeld in de categorieën 1 tot en met 2 van de bij deze regels behorende Staat van bedrijven;
- bestaande bedrijven, uitsluitend in de bestaande omvang, voor zover deze niet vallen onder e;
- horeca, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'horeca', met dien verstande dat hieronder uitsluitend de bestaande horecavorm en de daarmee naar de aard en invloed op de omgeving vergelijkbare vormen, dan wel vormen die minder invloed hebben op de omgeving zijn begrepen;
- supermarkt conform de bestaande situering, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'supermarkt';

en tevens voor:

- verkeers- en verblijfsvoorzieningen;
- openbare nutsvoorzieningen;
- groenvoorzieningen;
- parkeervoorzieningen;
- speelvoorzieningen;
- water.

Onder detailhandel en bedrijfsactiviteiten is niet begrepen:

- het vervaardigen en/of de opslag van vuurwerk, anders dan ten behoeve van consumentenverkoop;
- risicovolle inrichtingen;
- geluidsoneringsplichtige inrichtingen op grond van de Wet geluidhinder;
- m.e.r.-plichtige en m.e.r.-beoordelingsplichtige inrichtingen;
- detailhandel in volumineuze goederen, dan wel in brand- en/of explosiegevaarlijke stoffen;
- supermarkten, met uitzondering van de supermarkten ter plaatse van de aanduiding 'supermarkt';

anders dan bestaande bedrijven als bedoeld in lid 6.1, sub f.

6.2 Bouwregels

- Voor het bouwen van gebouwen en overkappingen, met uitzondering van gebouwen en overkappingen voor openbare nutsvoorzieningen en verkeers- en verblijfsvoorzieningen gelden de volgende regels:

- voor zover in de verbeelding een bouwvlak is aangegeven, dienen de hoofdgebouwen binnen dit bouwvlak te worden gebouwd;
- de gebouwen en overkappingen mogen de rooilijn niet overschrijden;
- de goot- en bouwhoogte bedragen niet meer dan 115% van de bestaande goot- en bouwhoogte van het bestaande gebouw op het bouwperceel;
- het bebouwingspercentage bedraagt niet meer dan 70% van het bouwperceel, dan wel ten hoogste het bestaande percentage indien dat meer bedraagt.

- Voor het bouwen van gebouwen en overkappingen voor openbare nutsvoorzieningen en verkeers- en verblijfsvoorzieningen gelden de volgende regels:

- de inhoud bedraagt per gebouwde niet meer dan 30 m³, of de bestaande inhoud indien deze meer bedraagt;
- de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 3 m, of de bestaande hoogte indien deze meer bedraagt.

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

- er zijn uitsluitend vergunningsvrije erf- en perceelscheidingen toegestaan overeenkomstig artikel 2 van bijlage 2 van het Besluit omgevingsrecht (zoals dat geldt op het moment van vaststelling van deze beheersverordening), met dien verstande dat bestaande erf- en perceelscheidingen eveneens zijn toegestaan;
- de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt niet meer dan 5 m.

6.3 Afwijken van de bouwregels

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

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

met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- lid 6.2, sub a, onder 3;

voor het verhogen van de toegestane goot- en/of bouwhoogte, mits wordt aangesloten bij de goot- en bouwhoogte van de in de directe nabijheid van het gebouw gelegen bebouwing;

- lid 6.2, sub c;

tot een bouwhoogte van 3 m voor erf- en terreinatscheidingen 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 opslag voor de voorgevel van het hoofdgebouw.

6.5 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- lid 6.1 en lid 6.4;

- voor het bestaan van bedrijven die niet zijn genoemd in categorie 1 en 2 van de Staat van bedrijven, maar die naar aard en effecten op het woon- en leefklimaat van aangrenzende woongebieden wat betreft geur, stof, geluid en gevaar met de in categorie 1 en 2 genoemde bedrijven kunnen worden gelijkgesteld;
- voor het bestaan van bedrijven genoemd in categorie 3.1 van de Staat van bedrijven, die naar aard en effecten op het woon- en leefklimaat van aangrenzende woongebieden wat betreft geur, stof, geluid en gevaar met categorie 2 kunnen worden gelijkgesteld.

- lid 6.1 onder a en 6.4;

voor het vergroten van het aantal woningen indien dit in overeenstemming is met het gemeentelijk woonbeleid of er aanleiding is om het aantal woningen in een

pand te wijzigen/verhogen vanwege andere marktomstandigheden en/of het voorkomen van leegstand, 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.

Artikel 7 Groen

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. water;
- c. openbare nutsvoorzieningen;
- d. fiets- en voetpaden;
- e. parkeervoorzieningen;
- f. speelvoorzieningen;
- g. sportvoorzieningen in de vorm van een jeu de boules baan, ter plaatse van de aanduiding 'sport';
- h. waterhuishoudkundige voorzieningen.

7.2 Bouwregels

- a. Voor het bouwen van gebouwen ter plaatse van de aanduiding 'sport' geldt dat de bestaande bebouwing is toegestaan.
- b. Voor het bouwen van overige gebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:
 - 1. er worden uitsluitend gebouwen en overkappingen gebouwd ten behoeve van openbaar nutsvoorzieningen of verkeers- en verblijfsvoorzieningen;
 - 2. de inhoud bedraagt per gebouw 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.
- c. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde en geen overkappingen zijnde, gelden de volgende regels:
 - 1. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 3 m;
 - 2. de bouwhoogte van erf- en perceelscheidingen bedraagt ten hoogste 2 m.

Artikel 8 Maatschappelijk

8.1 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 bestemming in een dienstwoning, met dien verstande dat het aantal dienstwoningen per bouwperceel niet meer mag bedragen dan het bestaande aantal;

en tevens voor:

- c. verkeers- en verblijfsvoorzieningen;
- d. parkeervoorzieningen;
- e. openbare nutsvoorzieningen;
- f. groenvoorzieningen;
- g. speelvoorzieningen;
- h. water.

8.2 Bouwregels

- a. Voor het bouwen van gebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:
 - 1. de gebouwen en overkappingen mogen de rooilijn niet overschrijden;
 - 2. 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;
 - 3. de goot- en bouwhoogte van gebouwen en overkappingen bedraagt niet meer dan 115% van de bestaande goot- en bouwhoogte van het bestaande hoofdgebouw op het bouwperceel;
 - 4. het bebouwingspercentage bedraagt niet meer dan 50% 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 verkeers- en verblijfsvoorzieningen gelden de volgende regels:
 - 1. de inhoud bedraagt per gebouw 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. er zijn uitsluitend vergunningsvrije erf- en perceelscheidingen toegestaan overeenkomstig artikel 2 van bijlage 2 van het Besluit omgevingsrecht (zoals dat geldt op het moment van vaststelling van deze beheersverordening), met dien verstande dat bestaande erf- en perceelscheidingen eveneens zijn toegestaan;
 - 2. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt niet meer dan 5 m, dan wel de bestaande bouwhoogte, indien deze meer bedraagt.

8.3 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 8.2, sub a, onder 2;

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

- b. lid 8.2, sub a, onder 3;

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

c. lid 8.2, 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 8.2, sub c;

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

Artikel 9 Maatschappelijk - Begraafplaats

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'maatschappelijk - begraafplaats' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. begraafplaats;
- b. groenvoorzieningen;
- c. water;
- d. openbare nutsvoorzieningen;
- e. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- f. parkeervoorzieningen.

9.2 Bouwregels

- a. Voor het bouwen van gebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:
 - 1. de gezamenlijke oppervlakte aan gebouwen bedraagt niet meer dan 100 m²;
 - 2. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 6 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 terreinscheidingen bedraagt niet meer dan 2 m;
 - 2. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt niet meer dan 3 m.

9.3 Afwijken van de bouwregels

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

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

bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 8.2, sub b:

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

Artikel 10 Recreatie

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Recreatie' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. attractiepark met bijbehorende voorzieningen;
- b. beheersvoorzieningen;
- c. verblijfsrecreatie uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'verblijfsrecreatie';
- d. molen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - molen';
- e. wonen ten behoeve van de recreatievoorzieningen, met dien verstande dat het aantal dienstwoningen niet meer mag bedragen dan het bestaande aantal;

en tevens voor:

- f. verkeers- en verblijfsvoorzieningen;
- g. parkeervoorzieningen;
- h. openbare nutsvoorzieningen;
- i. groenvoorzieningen;
- j. speelvoorzieningen;
- k. water;

met dien verstande dat:

- l. ter plaatse van de aanduiding groen behoud, herstel en ontwikkeling van opgaand groen wordt nagestreefd.

Onder het doel 'attractiepark' zijn tevens sportvoorzieningen, detailhandel in de vorm van souvenirwinkels en restaurants begrepen voor zover de functies ondergeschikt zijn aan het attractiepark.

Voor zover de gronden zijn aangeduid met 'groen' worden de gronden ingericht met beplanting met een afschermende werking.

10.2 Bouwregels

- a. Voor het bouwen van gebouwen en overkappingen, met uitzondering van gebouwen voor openbare nutsvoorzieningen, verkeer en verblijf en verblijfsrecreatie, gelden de volgende regels:
 - 1. de goot- en bouwhoogte van gebouwen en overkappingen bedraagt niet meer dan 8 m en 12 m, dan wel niet meer dan de bestaande goot- en bouwhoogte;
 - 2. de totale oppervlakte aan bestaande gebouwen mag met ten hoogste 20% worden vergroot.
- b. Voor het bouwen van gebouwen en overkappingen ten behoeve van de verblijfsrecreatie ter plaatse van de aanduiding 'verblijfsrecreatie' gelden de volgende regels:
 - 1. de inhoud per recreatiewoning bedraagt niet meer dan 250 m³;
 - 2. de inhoud per reklershut bedraagt niet meer dan 30 m³;
 - 3. de onderlinge afstand tussen de recreatieverblijven bedraagt minimaal 7,5 m, dan wel ten minste de onderlinge afstand tussen de bestaande gebouwen indien deze minder bedraagt. Indien in clusters wordt gebouwd bedraagt de onderlinge afstand minimaal 5 m, dan wel ten minste de onderlinge afstand tussen de bestaande gebouwen indien deze minder bedraagt;
 - 4. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 115% van de bestaande bouwhoogte van het bestaande hoofdgebouw op het bouwperceel;
 - 5. het aantal recreatieverblijven bedraagt niet meer dan het bestaande aantal, met dien verstande dat recreatiewoningen in clusters tot maximaal 8

worden gebouwd.

- c. Voor het bouwen van gebouwen en overkappingen voor openbare nutsvoorzieningen en verkeers- en verblijfsvoorzieningen gelden de volgende regels:
 - 1. de inhoud bedraagt per gebouwte 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.
- d. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, gelden de volgende regels:
 - 1. de bouwhoogte van lichtmasten en vlaggemasten mag niet meer dan 12 m bedragen;
 - 2. de bouwhoogte van bestaande attractiegebouwwerken bedraagt niet meer dan 60 m en de hoogte van overige attractiegebouwwerken niet meer bedragen dan 30 m;
 - 3. in afwijking van het bepaalde onder 2 bedraagt de bouwhoogte van bouwwerken ter plaatse van de aanduiding 'verblijfsrecreatie' niet meer dan 5 m;
 - 4. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde mag niet meer dan 5 m bedragen.

10.3 Afwijken van de bouwregels

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

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

bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. lid 10.2, sub d, onder 2:

tot een bouwhoogte van 60 m, met uitzondering van bouwwerken op de gronden ter plaatse van de aanduiding 'verblijfsrecreatie', met dien verstande dat het bevoegd gezag alvorens over de omgevingsvergunning te beslissen in overleg treden met het ministerie van Defensie.

Artikel 11 Sport

11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Sport' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. sportterrein en sportvoorzieningen;
- b. paardensport, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van sport - paardensport'
- c. beheersvoorzieningen;
- d. gasontvangstation, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - gasontvangstation';

en tevens voor:

- e. verkeers- en verblijfsvoorzieningen;
- f. parkeervoorzieningen;
- g. openbare nutsvoorzieningen;
- h. groenvoorzieningen;
- i. speelvoorzieningen;
- j. water.

In de bestemming is aan de sport ondergeschikte en gebonden horeca in de vorm van sportkafines toegestaan.

11.2 Bouwregels

- a. Voor het bouwen van gebouwen, met uitzondering van gebouwen voor openbare nutsvoorzieningen en verkeer en verblijf, gelden de volgende regels:
 - 1. de gebouwen mogen de rooilijn niet overschrijden;
 - 2. voor het bouwen van gebouwen met uitzondering van gebouwen binnen het bouwvlak geldt dat de bestaande oppervlakte aan gebouwen met ten hoogste 50% mag worden vergoot met dien verstande dat de afstand tot de zijdelingse percelsgrens minimaal 5 m bedraagt;
 - 3. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 115% van de bestaande bouwhoogte van het bestaande hoofdgebouw op het bouwperceel;
- b. Voor het bouwen van gebouwen en overkappingen voor openbare nutsvoorzieningen en verkeers- en verblijfsvoorzieningen gelden de volgende regels:
 - 1. de inhoud bedraagt per gebouwte 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 van lichtmasten mag niet meer dan 16 m bedragen;
 - 2. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde mag niet meer dan 5 m bedragen.

11.3 Specifieke gebruiksregels

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

- a. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel;
- b. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van zelfstandig horecabedrijf.

Artikel 12 Verkeer

12.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen met hoofdzakelijk een functie voor doorgaand verkeer;
- b. verkeers- en verblijfsvoorzieningen;
- c. fiets- en voetpaden;
- d. parkeervoorzieningen;
- e. parkeerterrein ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein';
- f. groenvoorzieningen;
- g. water;
- h. openbare nutsvoorzieningen.

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

Voor zover de gronden zijn aangeduid met 'groen' worden de gronden ingericht met beplanting met een afschermende werking.

12.2 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 verkeers- en verblijfsvoorzieningen;
 2. de inhoud bedraagt per gebouwte niet meer dan 30 m³, dan wel niet meer dan de bestaande inhoud indien deze meer bedraagt;
 3. in afwijking van het bepaalde onder 2 mag de oppervlakte aan gebouwen ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein' met ten hoogste 10% worden vergroot;
 4. 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 geleiding, beveiliging en regeling, niet meer dan 3 m bedraagt.

Artikel 13 Water

13.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. water;
- b. groenvoorzieningen en oeverstroken;
- c. openbare nutsvoorzieningen.

Onder het doel water is de functie van extensief recreatief medegebruik begrepen.

13.2 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 verkeers- en verblijfsvoorzieningen;
 2. de inhoud bedraagt per gebouwte 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 niet meer dan 3 m bedraagt.

Artikel 14 Woongebied

14.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Woongebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. aan huis gebonden beroepen;

met daaraan ondergeschikt:

- c. 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, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'maatschappelijk';
- d. horeca, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'horeca', met dien verstande dat hieronder uitsluitend de bestaande horecavorm en de daarmee naar de aard en invloed op de omgeving vergelijkbare vormen, dan wel vormen die minder invloed hebben op de omgeving zijn begrepen;
- e. detailhandel, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel';
- f. kantoor, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'kantoor';
- g. bedrijven en instellingen zoals vermeld in de categorieën 1 tot en met 2 van de bij deze regels behorende Staat van bedrijven, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf', met dien verstande dat detailhandel uitsluitend is toegestaan voorzover die is aan te merken als rechtstreeks voortvloeiend uit de activiteiten van het bedrijf;
- h. niet-zelfstandige huisvesting en/of verzorging van woongroepen als dan niet gecombineerd met een dienstencentrum, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van woongebied - wooncomplex';
- i. woonwagens, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'woonwagenstandplaats', met dien verstande dat het aantal woonwagens niet meer mag bedragen dan het bestaande aantal;
- j. nutsvoorzieningen;
- k. berging;
- l. erven en tuinen;
- m. water;
- n. verkeer en verblijf;
- o. parkeren;
- p. groen;
- q. water;

met de daarbij behorende:

- r. gebouwen;
- s. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

14.2 Bouwregels

- a. Voor het bouwen van hoofdgebouwen, met uitzondering van gebouwen voor openbare nutsvoorzieningen, verkeer en verblijf en gebouwen ter plaatse van de aanduidingen 'maatschappelijk', 'horeca', 'detailhandel', 'kantoor' en 'bedrijf', gelden de volgende regels:
 1. voor zover in de verbeelding een bouwvlak is aangegeven, dienen de hoofdgebouwen binnen dit bouwvlak te worden gebouwd;
 2. voor zover in de verbeelding geen bouwvlak is aangegeven mag het aantal woningen niet meer bedragen dan het bestaande aantal per bouwperceel;
 3. de gebouwen mogen de rooilijn niet overschrijden;
 4. 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;
 5. 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;
 6. ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand' worden woningen vrijstaand gebouwd, ter plaatse van de aanduiding 'twee aaneen' worden woningen tot maximaal twee aaneen gebouwd en ter plaatse van de aanduiding 'aaneengebouwd' mogen woningen aaneen worden gebouwd;
 7. de goot- en bouwhoogte bedragen niet meer dan 115% van de bestaande de goot- en bouwhoogte van het bestaande gebouw;
 8. in afwijking van het bepaalde onder 7 bedraagt de goothoogte ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte' niet meer dan de ter plaatse aangeduide goothoogte en de bouwhoogte niet meer dan 11 m;
 9. ter plaatse van de aanduiding 'minimum goothoogte' bedraagt de goothoogte niet minder dan de ter plaatse aangeduide goothoogte;
 10. het bebouwingspercentage bedraagt niet meer dan 60% van het bouwperceel, dan wel ten hoogste het percentage aan bestaande bebouwing indien

- dat meer bedraagt:
11. de dakhelling bedraagt ten minste 35°, dan wel minimaal de bestaande dakhelling indien deze minder bedraagt;
 12. aan- en uitbouwen dienen aan het hiervoor gestelde te voldoen, dan wel aan het gestelde onder c (regeling bijgebouwen).
- b. 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 en 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 bestaande afstand indien deze minder is, achter (het verlengde van) de naar de weg gekeerde voorgevel van het hoofdgebouw worden gebouwd en met uitzondering van carports, deze mogen in lijn met de naar de weg gekeerde gevel 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 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.
- c. Voor het bouwen van gebouwen voor maatschappelijke voorzieningen, horeca, detailhandel, kantoor en bedrijven gelden de volgende regels:
1. de gebouwen mogen de rooilijn niet overschrijden;
 2. de goot- en bouwhoogte bedragen niet meer dan 115% van de goot- en bouwhoogte van het bestaande gebouw;
 3. de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt ten minste 3 m dan wel ten minste de afstand van het bestaande gebouw tot de zijdelingse perceelsgrens indien deze minder bedraagt;
 4. het bebouwingspercentage bedraagt niet meer dan 50% van het bouwperceel dan wel ten hoogste het percentage aan bestaande bebouwing indien dat meer bedraagt;
 5. in afwijking van het bepaalde onder 4 geldt dat:
 - het bebouwingspercentage ter plaatse van de aanduidingen 'horeca' en 'bedrijf' niet meer bedraagt dan 40% van het bouwperceel, dan wel ten hoogste het bestaande bebouwingspercentage;
 - ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel' de oppervlakte aan gebouwen met maximaal 25% mag worden uitgebreid mits het perceel voor niet meer dan 50% wordt bebouwd;
 6. het aantal dienstwoningen bedraagt niet meer dan het bestaande aantal.
- d. Voor het bouwen van woonwagens gelden de volgende regels:
1. woonwagens mogen uitsluitend worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'woonwagendamplaat', met dien verstande dat het aantal niet meer mag bedragen dan het bestaande aantal per standplaats;
 2. de oppervlakte van een woonwagen bedraagt niet meer dan de bestaande oppervlakte;
 3. de goot- en bouwhoogte van een woonwagen bedragen niet meer dan de bestaande goot- en bouwhoogte;
 4. een aan de woonwagen aangebouwde bijruimte mag ten hoogste 10 m² bedragen met een hoogte van maximaal 3 m;
 5. bij een woonwagen mag een bijgebouw worden gebouwd ten behoeve van douche- en toilet ruimte, met een oppervlakte van ten hoogste 16 m² en een hoogte van ten hoogste 3 m.
- e. Voor het bouwen van gebouwen en overkappingen voor openbare nutsvoorzieningen en verkeers- en verblijfsvoorzieningen gelden de volgende regels:
1. de inhoud bedraagt per gebouw niet meer dan 50 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.
- f. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, gelden de volgende regels:
1. er zijn uitsluitend vergunningsvrije erf- en perceelscheidingen toegestaan overeenkomstig artikel 2 van bijlage 2 van het Besluit omgevingsrecht (zoals dat geldt op het moment van vaststelling van deze beheersverordening), met dien verstande dat bestaande erf- en perceelscheidingen eveneens zijn toegestaan;
 2. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt niet meer dan 3 m, dan wel de bestaande bouwhoogte, indien deze meer bedraagt.

14.3 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 14.2 sub a, onder 5;

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

- b. lid 14.2 sub a, onder 6;

voor het toestaan van andere woningtypen, mits dit vanuit de situatie op de woningmarkt en het gemeentelijke woonbeleid toelaatbaar wordt geacht;

- c. lid 14.2 sub a, onder 7 en 8;

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

- d. lid 14.2 sub b, 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 bouwhoogte van het hoofdgebouw;

- e. lid 14.2 sub b, onder 3;
- f. lid 14.2 sub b, onder 4;

tot een oppervlakte van 100 m² voor aan huis gebonden beroepen, mits niet meer dan 60% van het bouwperceel wordt bebouwd;

- g. lid 14.2 sub f;

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

14.4 Specifieke gebruiksregels

Onder strijdig gebruik met deze bestemming wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijving, waaronder in ieder 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, verzorgings- 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.

14.4.1 Aan huis verbonden beroep

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

- a. de aan huis gebonden activiteiten voor het beroep mogen uitsluitend in pandig 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 gebonden 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.

14.5 Afwijken van de gebruiksregels

14.5.1 Kleinschalige bedrijfsactiviteiten

het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 14.4, sub b ten behoeve van kleinschalige bedrijfsactiviteiten, met dien verstande dat:

- a. de kleinschalige bedrijfsactiviteiten behoren tot maximaal categorie 1 van de in de bijlage opgenomen Staat van bedrijven met inachtneming van de in de Handreiking bedrijven en milieuozonering van de VNG genoemde richtlijnen voor onder meer afstanden;
- b. niet is toegestaan:
 1. een horeca-inrichting, met uitzondering van een bed- en breakfastvoorziening;
 2. detailhandel, behoudens een beperkte verkoop in het klein, in direct verband met de kleinschalige bedrijfsactiviteit en internetwinkels;
 3. groothandel;
 4. reparatiewerkzaamheden voor particulieren van motoren, motorrijtuigen, vaartuigen, caravans, landbouwvoertuigen of bromfietsen;
- c. kleinschalige bedrijfsactiviteiten die niet zijn genoemd in categorie 1, van de in de bijlage opgenomen Staat van bedrijven eveneens zijn toegestaan nadat door aanvrager is aangetoond dat deze activiteiten wat betreft geur, stof en geluid en gevaar en wat betreft ruimtelijke uitstraling, omvang en intensiteit, met een bedrijf uit categorie 1 van de Staat van bedrijven gelijk kunnen worden gesteld;
- 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:
 1. geen onevenredige hinder mogen opleveren voor de omgeving;
 2. geen onevenredige afbreuk mogen doen aan het ruimtelijk (woon)karakter van de buurt;
 3. de bebouwings- en gebruiksmogelijkheden van de nabijgelegen gronden niet onevenredig mogen aantasten;
 4. geen onevenredige nadelige invloed mogen hebben op de afwikkeling van het verkeer en mogen niet leiden tot onaantvaardbare parkeerdruk;
 1. 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 in pandig worden verricht.

14.5.2 Zorgfuncties bij het wonen

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 14.4, aanhef en onder 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 15 Leiding - Gas

15.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Gas' aangewezen gronden zijn behalve voor de andere daar geldende bestemming(en), tevens bestemd voor de aanleg, het beheer en het onderhoud van de bestaande ondergrondse leiding voor het transport van gas met de daarbij behorende belemmeringenstrook.

15.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 15.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 3 m;
- 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.

15.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de bouwregels voor het bouwen overeenkomstig de andere daar voorkomende bestemming(en) indien de veiligheid van de betrokken leiding niet wordt geschaad en vooraf schriftelijk advies is ingewonnen bij de betrokken leidingexploitant. Een omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien geen kwetsbare objecten worden toegelaten.

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

- a. Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Leiding - Gas' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
 1. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en bomen;
 2. het aanleggen van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
 3. het indriiven van voorwerpen in de bodem dieper dan 30 cm;
 4. het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diep ploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage, dieper dan 30 cm;
 5. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren;

6. het permanent opslaan van goederen.
- b. Het verbod is niet van toepassing op werken en/of werkzaamheden:
 1. die reeds in uitvoering zijn op het van kracht worden van het plan;
 2. die het normale onderhoud ten aanzien van de leiding en belemmeringenstrook of ten aanzien van de functies van de andere voorkomende bestemming(en) betreffen;
 3. welke graafwerkzaamheden als bedoeld in de Wet informatie-uitwisseling ondergrondse netten vormen.
- c. Een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden, kan worden verleend indien de betreffende werken en/of werkzaamheden niet strijdig zijn met de veiligheid van de leiding en van de bijbehorende belemmeringenstrook.

Artikel 16 Waarde - Archeologie 3

16.1 Bestemmingsomschrijving

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

16.2 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 (gezamenlijk) oppervlakte groter dan 275 m² en een diepte van 40 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 sub 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 van de volgende voorschriften verbinden aan de omgevingsvergunning over of 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.

16.3 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, en werkzaamheden uit te voeren, of te laten uitvoeren:
 1. het opgraven 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 275 m² of meer en een diepte van 40 cm of meer bedraagt;
 3. het aanleggen, verbreden en dempen van sloten, vijvers en andere wateren, wanneer de oppervlakte van deze werken en werkzaamheden 275 m² of meer bedraagt;
 4. het verlagen of het verhogen van het waterpeil over een oppervlakte van meer dan 275 m²;
 5. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie-, telecomunicatie- of andere leidingen en de daarmee verband houdende constructies, wanneer de oppervlakte van deze werken en werkzaamheden 275 m² of meer en een diepte van 40 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 275 m² of meer en een diepte van 40 cm of meer bedraagt;
 7. het rooien van bos of boomgaard, waarbij de stobben worden verwijderd, wanneer de oppervlakte van deze werken en werkzaamheden 275 m² of meer en een diepte van 40 cm of meer bedraagt;
 8. het aanleggen van bos of boomgaard, wanneer de oppervlakte van deze werken en werkzaamheden 275 m² of meer en een diepte van 40 cm of meer bedraagt;
 9. het uitvoeren van grondbewerkingen op een grotere diepte dan 40 cm, waartoe ook wordt gerekend woelen, mengen, dieploegen, egaliseren, aanleggen van drainage en ontginnen, wanneer de oppervlakte van deze werken en werkzaamheden 275 m² of meer bedraagt.
- b. Het sub a gestelde verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:
 1. het normale onderhoud of gebruik betreffen;
 2. reeds in uitvoering zijn, dan wel volgens een verleende vergunning;
 3. reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van de inwerkingtreding van dit plan;
 4. onderdeel zijn van werkzaamheden waarvoor reeds een omgevingsvergunning is verleend en in werking is;
 5. in het kader van archeologisch onderzoek en het doen van opgravingen, mits verricht door een ter zake deskundige.
- c. De vergunning wordt verleend, indien is gebleken dat de sub 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 sub 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 van de volgende voorschriften worden verbonden over of 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, of
 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 burgemeester en wethouders 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 17 Waarde - Archeologie 4

17.1 Bestemmingsomschrijving

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

17.2 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 (gezamenlijk) 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.

vastgesteld.

- b. Indien uit het in sub 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 van de volgende voorschriften verbinden aan de omgevingsvergunning over of 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.

17.3 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, en werkzaamheden uit te voeren, of te laten uitvoeren:
 1. het ophogen van de bodem;
 2. het aanleggen, verbreden en/of verhard van wegen, paden, banen en/of parkeergelegenheden en/of het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen, wanneer de oppervlakte 500 m² of meer en een diepte van 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-, telecommunicatie- of andere leidingen en de daarmee verband houdende constructies, wanneer de oppervlakte van deze werken en werkzaamheden 500 m² of meer en een diepte van 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 een diepte van 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 een diepte van 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 een diepte van 50 cm of meer bedraagt;
 9. het uitvoeren van grondbewerkingen op een grotere diepte dan 50 cm, waartoe ook wordt gerekend woelen, mengen, diepplagen, egaliseren, aanleggen van drainage en ontginnen, wanneer de oppervlakte van deze werken en werkzaamheden 500 m² of meer bedraagt.
- b. Het sub a gestelde verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:
 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, mits verricht door een ter zake deskundige.
- c. De vergunning wordt verleend, indien is gebleken dat de sub 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 sub 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 van de volgende voorwaarden worden verbonden over of 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, of
 3. de verplichting de oprichting van het bouwwerk te laten begeleiden door een deskundige 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 18 Waarde - Archeologie 5

18.1 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.

18.2 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 18.2, 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 18.2, 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 18.2, onder b genoemde voorschriften veilig te stellen, wordt de vergunning geweigerd.

18.3 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 verhard 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 bebosen 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 versterking 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 versterking 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 19 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 20 Algemene aanduidingsregels

20.1 Milieuzone

In afwijking van het bepaalde bij de daar voorkomende bestemming(en) geldt ter plaatse van de aanduiding 'Milieuzone' dat een intensivering in bebouwing en gebruik niet toegestaan.

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

- a. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- b. het bebouwingsbeeld;
- c. de verkeersveiligheid;

bij omgevingsvergunning van deze bepaling afwijken mits dit niet leidt tot een verslechtering van het woon- en leefklimaat in het nabijgelegen woongebied.

20.2 Veiligheidszone - gasontvangstation

Ter plaatse van de aanduiding 'Veiligheidszone - gasontvangstation 1' zijn geen (beperkt) kwetsbare objecten toegestaan.

Ter plaatse van de aanduiding 'Veiligheidszone - gasontvangstation 2' zijn geen kwetsbare objecten toegestaan.

20.3 Vrijwaringszone - molenbiotoop

20.3.1 Bouwregels

In afwijking van het bepaalde bij de daar voorkomende bestemming(en) geldt ter plaatse van de aanduiding 'Vrijwaringszone - molenbiotoop' dat niet hoger mag worden gebouwd dan:

- a. binnen een afstand van 100 m van de molen: de bouwhoogte die gelijk is aan de hoogte van de onderste punt van de verticaal staande wiek van de molen;
- b. buiten een afstand vanaf 100 m van de molen: de bouwhoogte genoemd onder a vermeerderd met 1/30 van de afstand tussen het bouwwerk en de molen.

Deze regels zijn niet van toepassing op bestaande bouwwerken.

20.3.2 Afwijken van de bouwregels

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 20.3.1, in die zin dat ter plaatse van de aanduiding 'Vrijwaringszone - molenbiotoop' de in de daar voorkomende bestemming(en) genoemde gebouwen en andere bouwwerken worden gebouwd, mits vooraf advies wordt ingewonnen van de beheerder van de molen.

Artikel 21 Algemene afwijkingsregels

- a. Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van:
 1. de in de regels gegeven maten, afmetingen en percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages voor zover dit geleet op het gebruik en/of de constructie noodzakelijk is;
 2. 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;
 3. het bepaalde in het plan en toestaan dat bestemmings- of bouwgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
 4. 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;
- 5. het bepaalde in het plan en toestaan dat antennemasten tot een bouwhoogte van 25 m worden gebouwd;
- 6. de regels door:
 - de ligging van de rooilijn anders te bepalen;
 - bebouwing voor of achter de rooilijn of een buiten een bouwvlak toe te staan;

met dien verstande dat de ligging van geluidgevoelige bebouwing dichters op een weg uitsluitend is toegestaan voor zover de voorkeurswaarde of en 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:
 1. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en/of bouwwerken;
 2. de verkeersveiligheid;
 3. de parkeervoorzieningen.

Artikel 22 Overige regels

22.1 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 vermindert.

22.2 Uitsluiting seksinrichting

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

22.3 Afstemming APV

Met uitzondering van de bestemmingen Natuur verzet deze beheersverordening 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 23 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 24 Slotregel

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

Bijlagen

Bijlage 1 Staat van bedrijven

SBI- 1993	SBI-2008	nummer	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS							CATEGORIE
				GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND			
01	01	-	LANDBOUW EN DIENSTVERLENING T.B.V. DE LANDBOUW								
014	016	0	Dienstverlening t.b.v. de landbouw:								
014	016	1	- algemeen (o.a. loonbedrijven): b.o. > 500 m²	30	10	50		10	50	D	3.1
014	016	3	- plantsoenendiensten en hoveniersbedrijven: b.o. > 500 m²	30	10	50		10	50		3.1
014	016	4	- plantsoenendiensten en hoveniersbedrijven: b.o. <= 500 m²	30	10	30		10	30		2
02	02	-	BOSBOUW EN DIENSTVERLENING T.B.V. BOSBOUW								
020	021, 022, 024	-	Bosbouwbedrijven	10	10	50		0	50		3.1
15	10, 11	-	VERVAARDIGING VAN VOEDINGSMIDDELEN EN DRANKEN								
151	101, 102	0	Slachterijen en overige vleesverwerking:								
151	101, 102	1	- slachterijen en pluimveeslachterijen	100	0	100	C	50	R	100	D 3.2
151	101	4	- vleeswaren- en vleesconservenfabrieken: p.o. > 1000 m²	100	0	100	C	50	R	100	3.2
151	101, 102	7	- loonslachterijen	50	0	50		10	50		3.1
151	108	8	- vervaardiging van snacks en vervaardiging van kant-en-klaar-maaltijden met p.o. < 2.000 m²	50	0	50		10	50		3.1
152	102	0	Visverwerkingsbedrijven:								
152	102	2	- conserveren	200	0	100	C	30	200		4.1
152	102	5	- verwerken anderszins: p.o. <= 1000 m²	100	10	50		30	100		3.2
152	102	6	- verwerken anderszins: p.o. <= 300 m²	50	10	30		10	50		3.1
1532, 1533	1032, 1039	0	Groente- en fruitconservenfabrieken:								
1532, 1533	1032, 1039	1	- jam	50	10	100	C	10	100		3.2
1532, 1533	1032, 1039	2	- groente algemeen	50	10	100	C	10	100		3.2
1532, 1533	1032, 1039	3	- met koolsoorten	100	10	100	C	10	100		3.2
1541	104101	0	Vervaardiging van ruwe plantaardige en dierlijke oliën en vetten:								
1541	104101	1	- p.c. < 250.000 t/j	200	30	100	C	30	R	200	4.1
1542	104102	0	Raffinage van plantaardige en dierlijke oliën en vetten:								
1542	104102	1	- p.c. < 250.000 t/j	200	10	100	C	100	R	200	4.1
1543	1042	0	Margarinefabrieken:								
1543	1042	1	- p.c. < 250.000 t/j	100	10	200	C	30	R	200	4.1
1551	1051	0	Zuivelprodukten fabrieken:								
1551	1051	3	- melkprodukten fabrieken v.c. < 55.000 t/j	50	0	100	C	50	R	100	3.2
1552	1052	1	Consumptie-ijsfabrieken: p.o. > 200 m²	50	0	100	C	50	R	100	3.2
1552	1052	2	- consumptie-ijsfabrieken: p.o. <= 200 m²	10	0	30		0	30		2
1561	1061	0	Meelfabrieken:								

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS							CATEGORIE
		nummer		GEUR	STOF	GELUID	CEVAAR	GROOTSTE AFSTAND			
1561	1061	2	- p.c. < 500 t/u	100	50	200	C	50	R	200	4.1
1561	1061		Grutterswarenfabrieken	50	100	200	C	50		200	D 4.1
1562	1062	0	Zetmeelfabrieken:								
1562	1062	1	- p.c. < 10 t/u	200	50	200	C	30	R	200	4.1
1571	1091	0	Veevoerfabrieken:								
1571	1091	5	- mengvoeder, p.c. < 100 t/u	200	50	200	C	30		200	4.1
1572	1092		Vervaardiging van voer voor huisdieren	200	100	200	C	30		200	4.1
1581	1071	0	Broodfabrieken, brood- en banketbakkerijen:								
1581	1071	1	- v.c. < 7500 kg meel/week, bij gebruik van charge-ovens	30	10	30	C	10		30	2
1581	1071	2	- v.c. >= 7500 kg meel/week	100	30	100	C	30		100	3.2
1582	1072		Banket, biscuit- en koekfabrieken	100	10	100	C	30		100	3.2
1584	10821	0	Verwerking cacaoenen en vervaardiging chocolade- en suikerwerk:								
1584	10821	2	- cacao- en chocoladefabrieken vervaardigen van chocoladewerken met p.o. < 2.000 m²	100	30	50		30		100	3.2
1584	10821	5	- Suikerwerkfabrieken zonder suiker branden: p.o. > 200 m²	100	30	50		30	R	100	3.2
1585	1073		Deegwarenfabrieken	50	30	10		10		50	3.1
1586	1083	0	Koffiebranderijen en theepakkerijen:								
1586	1083	2	- theepakkerijen	100	10	30		10		100	3.2
1587	108401		Vervaardiging van azijn, specerijen en kruiden	200	30	50		10		200	4.1
1589	1089		Vervaardiging van overige voedingsmiddelen	200	30	50		30		200	D 4.1
1589.1	1089		Bakkerijgrondstoffenfabrieken	200	50	50		50	R	200	4.1
1589.2	1089	0	Soep- en soeparomafabrieken:								
1589.2	1089	1	- zonder poederdrogen	100	10	50		10		100	3.2
1589.2	1089		Bakmeel- en puddingpoederfabrieken	200	50	50		30		200	4.1
1592	110102	0	Vervaardiging van ethylalcohol door gisting:								
1592	110102	1	- p.c. < 5.000 t/j	200	30	200	C	30	R	200	4.1
1593 t/m 1595	1102 t/m 1104		Vervaardiging van wijn, cider e.d.	10	0	30	C	0		30	2
1598	1107		Mineraalwater- en frisdrankfabrieken	10	0	100		50	R	100	3.2
16	12	-	VERWERKING VAN TABAK								
160	120		Tabakverwerkende industrie	200	30	50	C	30		200	4.1
17	13	-	VERVAARDIGING VAN TEXTIEL								
171	131		Bewerken en spinnen van textielvezels	10	50	100		30		100	3.2
172	132	0	Weven van textiel:								
172	132	1	- aantal weefgetouwen < 50	10	10	100		0		100	3.2
173	133		Textielveredelingsbedrijven	50	0	50		10		50	3.1
174, 175	139		Vervaardiging van textielwaren	10	0	50		10		50	3.1

SBI- 1993	SBI-2008	nummer	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS						CATEGORIE
				GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND		
1751	1393		Tapijt-, kokos- en vloermattenfabrieken	100	30	200		10	200	4.1
176, 177	139, 143		Vervaardiging van gebreide en gehaakte stoffen en artikelen	0	10	50		10	50	3.1
18	14	-	VERVAARDIGING VAN KLEDING; BEREIDEN EN VERVEN VAN BONT							
181	141		Vervaardiging kleding van leer	30	0	50		0	50	3.1
182	141		Vervaardiging van kleding en -toebehoren (excl. van leer)	10	10	30		10	30	2
183	142, 151		Bereiden en verven van bont; vervaardiging van artikelen van bont	50	10	10		10	50	3.1
19	15	-	VERVAARDIGING VAN LEER EN LEDERWAREN (EXCL. KLEDING)							
192	151		Lederwarenfabrieken (excl. kleding en schoeisel)	50	10	30		10	50	D 3.1
193	152		Schoenenfabrieken	50	10	50		10	50	3.1
20	16	-	HOUTINDUSTRIE EN VERVAARDIGING ARTIKELN VAN HOUT, RIET, KURK E.D.							
2010.1	16101		Houtzagerijen	0	50	100		50	R 100	3.2
2010.2	16102	0	Houtconserveringsbedrijven:							
2010.2	16102	1	- met creosootolie	200	30	50		10	200	4.1
2010.2	16102	2	- met zoutoplossingen	10	30	50		10	50	3.1
202	1621		Fineer- en plaatmaterialenfabrieken	100	30	100		10	100	3.2
203, 204, 205	162	0	Timmerwerfabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout	0	30	100		0	100	3.2
205	162902		Kurkwaren-, riet- en vlechtwerfabrieken	10	10	30		0	30	2
21	17	-	VERVAARDIGING VAN PAPIER, KARTON EN PAPIER- EN KARTONWAREN							
2111	1711		Vervaardiging van pulp	200	100	200	C	50	R 200	4.1
2112	1712	0	Papier- en kartonfabrieken:							
2112	1712	1	- p.c. < 3 t/u	50	30	50	C	30	R 50	3.1
2112	1712	2	- p.c. 3 - 15 t/u	100	50	200	C Z	50	R 200	4.1
212	172		Papier- en kartonwarenfabrieken	30	30	100	C	30	R 100	3.2
2121.2	17212	0	Golfkartonfabrieken:							
2121.2	17212	1	- p.c. < 3 t/u	30	30	100	C	30	R 100	3.2
2121.2	17212	2	- p.c. >= 3 t/u	50	30	200	C Z	30	R 200	4.1
22	58	-	UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUKTIE VAN OPGENOMEN MEDIA							
221	581		Uitgeverijen (kantoren)	0	0	10		0	10	1
2221	1811		Drukkerijen van dagbladen	30	0	100	C	10	100	3.2
2222	1812		Drukkerijen (vlak- en rotatie-diepdrukkerijen)	30	0	100		10	100	3.2
2222.6	18129		Kleine drukkerijen en kopieerinrichtingen	10	0	30		0	30	2
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

SBI- 1993	SBI-2008	nummer	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS						GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE
				GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR				
223	182		Reproductiebedrijven opgenomen media	0	0	10		0		10	1
23	19	-	AARDOLIE-/STEENKOOLVERWERK. IND.; BEWERKING SPLIJT-/KWEESTOFFEN								
2320.2	19202	A	Smeeroliën- en vettenfabrieken	50	0	100		30	R	100	3.2
24	20	-	VERVAARDIGING VAN CHEMISCHE PRODUKTEN								
2411	2011	0	Vervaardiging van industriële gassen:								
2412	2012		Kleur- en verfstoffenfabrieken	200	0	200	C	200	R	200	D 4.1
2414.1	20141	B0	Methanolfabrieken:								
2414.1	20141	B1	- p.c. < 100.000 t/j	100	0	200	C	100	R	200	4.1
2442	2120	0	Farmaceutische produktenfabrieken:								
2442	2120	1	- formulering en afvullen geneesmiddelen	50	10	50		50	R	50	3.1
2442	2120	2	- verbandmiddelenfabrieken	10	10	30		10		30	2
2462	2052	0	Lijm- en plakmiddelenfabrieken:								
2462	2052	1	- zonder dierlijke grondstoffen	100	10	100		50		100	3.2
2464	205902		Fotochemische produktenfabrieken	50	10	100		50	R	100	3.2
2466	205903	A	Chemische kantoorbodenolighedenfabrieken	50	10	50		50	R	50	3.1
2466	205903	B	Overige chemische produktenfabrieken n.e.g.	200	30	100	C	200	R	200	D 4.1
25	22	-	VERVAARDIGING VAN PRODUKTEN VAN RUBBER EN KUNSTSTOF								
2512	221102	0	Loopvlakvernieuingsbedrijven:								
2512	221102	1	- vloeropp. < 100 m2	50	10	30		30		50	3.1
2512	221102	2	- vloeropp. >= 100 m2	200	50	100		50	R	200	4.1
2513	2219		Rubber-artikelenfabrieken	100	10	50		50	R	100	D 3.2
252	222	0	Kunststofverwerkende bedrijven:								
252	222	1	- zonder fenolharsen	200	50	100		100	R	200	4.1
26	23	-	VERVAARDIGING VAN GLAS, AARDEWERK, CEMENT-, KALK- EN GIPSPRODUKTEN								
261	231	0	Glasfabrieken:								
261	231	1	- glas en glasprodukten, p.c. < 5.000 t/j	30	30	100		30		100	3.2
2615	231		Glasbewerkingsbedrijven	10	30	50		10		50	3.1
262, 263	232, 234	0	Aardewerkfabrieken:								
262, 263	232, 234	1	- vermogen elektrische ovens totaal < 40 kW	10	10	30		10		30	2
262, 263	232, 234	2	- vermogen elektrische ovens totaal >= 40 kW	30	50	100		30		100	3.2
264	233	A	Baksteen en baksteenelementenfabrieken	30	200	200		30		200	4.1
264	233	B	Dakpannenfabrieken	50	200	200		100	R	200	4.1
2652	235201	0	Kalkfabrieken:								
2652	235201	1	- p.c. < 100.000 t/j	30	200	200		30	R	200	4.1
2653	235202	0	Gipsfabrieken:								
2653	235202	1	- p.c. < 100.000 t/j	30	200	200		30	R	200	4.1
2661.1	23611	0	Betonwarenfabrieken:								
2661.1	23611	1	- zonder persen, triltafels en	10	100	200		30		200	4.1

SBI- 1993	SBI-2008	nummer	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS						GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE
				GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR				
			bekistingtrille								
2661.2	23612	0	Kalkzandsteenfabrieken:								
2661.2	23612	1	- p.c. < 100.000 t/j	10	50	100	30		100	3.2	
2662	2362		Mineraalgebonden bouwplatenfabrieken	50	50	100	30		100	3.2	
2663, 2664	2363, 2364	0	Betonmortelcentrales:								
2663, 2664	2363, 2364	1	- p.c. < 100 t/u	10	50	100	10		100	3.2	
2665, 2666	2365, 2369	0	Vervaardiging van produkten van beton, (vezel)cement en gips:								
2665, 2666	2365, 2369	1	- p.c. < 100 t/d	10	50	100	50	R	100	3.2	
267	237	0	Natuursteenbewerkingsbedrijven:								
267	237	1	- zonder breken, zeven en drogen: p.o. > 2.000 m ²	10	30	100	0		100	D 3.2	
2681	2391		Stijp- en polijstmiddelen fabrieken	10	30	50	10		50	D 3.1	
2682	2399	B0	Isolatiematerialenfabrieken (excl. glaswol):								
2682	2399	B2	- overige isolatiematerialen	200	100	100	C	50	200	4.1	
2682	2399	C	Minerale produktenfabrieken n.e.g.:	50	50	100	50		100	D 3.2	
2682	2399	D0	Asfaltcentrales: p.c. < 100 ton/uur	100	50	200	30		200	4.1	
28	25, 31	-	VERVAARD. EN REPARATIE VAN PRODUKTEN VAN METAAL (EXCL. MACH./TRANSPORTMIDD.)								
281	251, 331	0	Constructiewerkplaatsen								
281	251, 331	1	- gesloten gebouw	30	30	100	30		100	3.2	
281	251, 331	1a	- gesloten gebouw, p.o. < 200 m2	30	30	50	10		50	3.1	
2822, 2830	2521, 2530, 3311		Vervaardiging van verwarmingsketels, radiatoren en stoomketels	30	30	200	30		200	4.1	
284	255, 331	A	Stamp-, pers-, dieptrek- en forceerbedrijven	10	30	200	30		200	4.1	
284	255, 331	B	Smederijen, lasinrichtingen, bankwerkerijen e.d.	50	30	100	30		100	D 3.2	
2851	2561, 3311	0	Metaaloppervlaktebehandelingsbedrijven								
2851	2561, 3311	1	- algemeen	50	50	100	50		100	3.2	
2851	2561, 3311	10	- stralen	30	200	200	30		200	D 4.1	
2851	2561, 3311	11	- metaalharder	30	50	100	50		100	D 3.2	
2851	2561, 3311	12	- lakspuiten en moffelen	100	30	100	50	R	100	D 3.2	
2851	2561, 3311	2	- scoperen (opsputten van zink)	50	50	100	30	R	100	D 3.2	
2851	2561, 3311	3	- thermisch verzinken	100	50	100	50		100	3.2	
2851	2561, 3311	4	- thermisch vertinnen	100	50	100	50		100	3.2	
2851	2561, 3311	5	- mechanische oppervlaktebehandeling (slippen, polijsten)	30	50	100	30		100	3.2	
2851	2561, 3311	6	- anodiseren, eloxeren	50	10	100	30		100	3.2	
2851	2561, 3311	7	- chemische oppervlaktebehandeling	50	10	100	30		100	3.2	
2851	2561, 3311	8	- emaileren	100	50	100	50	R	100	3.2	
2851	2561, 3311	9	- galvaniseren (vernikkelen, verchromen, verzinken, verkoperen ed)	30	30	100	50		100	3.2	

SBI- 1993	SBI-2008	nummer	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS						GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE
				GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR				
2852	2562, 3311	1	Overige metaalbewerkende industrie	10	30	100		30		100	D 3.2
287	259, 331	A0	Grofsmederijen, anker- en kettingfabrieken;								
287	259, 331	A1	- p.o. < 2.000 m2	30	50	200		30		200	4.1
287	259, 331	B	Overige metaalwarenfabrieken n.e.g.	30	30	100		30		100	3.2
29	27, 28, 33		VERVAARDIGING VAN MACHINES EN APPARATEN								
29	27, 28, 33	0	Machine- en apparatenfabrieken incl. reparatie:								
29	27, 28, 33	1	- p.o. < 2.000 m2	30	30	100		30		100	D 3.2
29	27, 28, 33	2	- p.o. >= 2.000 m2	50	30	200		30		200	D 4.1
30	26, 28, 33		VERVAARDIGING VAN KANTOORMACHINES EN COMPUTERS								
30	26, 28, 33	A	Kantoormachines- en computerfabrieken incl. reparatie	30	10	30		10		30	2
31	26, 27, 33		VERVAARDIGING VAN OVER. ELEKTR. MACHINES, APPARATEN EN BENODIGDH.								
311	271, 331		Elektromotoren- en generatorenfabrieken incl. reparatie	200	30	30		50		200	4.1
312	271, 273		Schakel- en installatiemateriaalfabrieken	200	10	30		50		200	4.1
313	273		Elektrische draad- en kabelfabrieken	100	10	200		100	R	200	D 4.1
314	272		Accumulatoren- en batterijenfabrieken	100	30	100		50		100	3.2
316	293		Elektrotechnische industrie n.e.g.	30	10	30		10		30	2
32	26, 33	-	VERVAARDIGING VAN AUDIO-, VIDEO-, TELECOM-APPARATEN EN -BENODIGDH.								
321 t/m 323	261, 263, 264, 331		Vervaardiging van audio-, video- en telecom-apparatuur e.d. incl. reparatie	30	0	50		30		50	D 3.1
3210	2612		Fabrieken voor gedrukte bedrading	50	10	50		30		50	3.1
33	26, 32, 33	-	VERVAARDIGING VAN MEDISCHE EN OPTISCHE APPARATEN EN INSTRUMENTEN								
33	26, 32, 33	A	Fabrieken voor medische en optische apparaten en instrumenten e.d. incl. reparatie	30	0	30		0		30	2
34	29		VERVAARDIGING VAN AUTO'S, AANHANGWAGENS EN OPLEGGERS								
341	291	0	Autofabrieken en assemblagebedrijven								
341	291	1	- p.o. < 10.000 m2	100	10	200	C	30	R	200	D 4.1
3420.1	29201		Carrosseriefabrieken	100	10	200		30	R	200	4.1
3420.2	29202		Aanhangwagen- en opleggerfabrieken	30	10	200		30		200	4.1
343	293		Auto-onderdelenfabrieken	30	10	100		30	R	100	3.2
35	30	-	VERVAARDIGING VAN TRANSPORTMIDDELEN (EXCL. AUTO'S, AANHANGWAGENS)								
351	301, 3315	0	Scheepsbouw- en reparatiebedrijven:								
351	301, 3315	1	- houten schepen	30	30	50		10		50	3.1
351	301, 3315	2	- kunststof schepen	100	50	100		50	R	100	3.2
351	301, 3315	3	- metalen schepen < 25 m	50	100	200		30		200	4.1
352	302, 317	0	Wagonbouw- en spoorwegwerkplaatsen:								

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS						CATEGORIE
-	-	nummer		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND		
352	302, 317	1	- algemeen	50	30	100		30	100	3.2
353	303, 3316	0	Vliegtuigbouw en -reparatiebedrijven:							
353	303, 3316	1	- zonder proefdraaien motoren	50	30	200		30	200	4.1
354	309		Rijwiel- en motorrijwielfabrieken	30	10	100		30	R 100	3.2
355	3099		Transportmiddelenindustrie n.e.g.	30	30	100		30	100	D 3.2
36	31	-	VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN N.E.G.							
361	310	1	Meubelfabrieken	50	50	100		30	100	D 3.2
361	9524	2	Meubelstofeerderijen b.o. < 200 m2	0	10	10		0	10	1
362	321		Fabricage van munten, sieraden e.d.	30	10	10		10	30	2
363	322		Muziekinstrumentenfabrieken	30	10	30		10	30	2
364	323		Sportartikelenfabrieken	30	10	50		30	50	3.1
365	324		Speelgoedartikelenfabrieken	30	10	50		30	50	3.1
3663.2	32999		Vervaardiging van overige goederen n.e.g.	30	10	50		30	50	D 3.1
45	41, 42, 43	-	BOUWNIJVERHEID							
45	41, 42, 43	0	Bouwbedrijven algemeen: b.o. > 2.000 m ²	10	30	100		10	100	3.2
45	41, 42, 43	1	- bouwbedrijven algemeen: b.o. <= 2.000 m ²	10	30	50		10	50	3.1
45	41, 42, 43	2	Aannemersbedrijven met werkplaats: b.o. > 1000 m ²	10	30	50		10	50	3.1
45	41, 42, 43	3	- aannemersbedrijven met werkplaats: b.o. < 1000 m ²	0	10	30		10	30	2
50	45, 47	-	HANDEL/REPARATIE VAN AUTO'S, MOTORFIETSEN; BENZINESERVICESTATIONS							
501, 502, 504	451, 452, 454		Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven	10	0	30		10	30	2
501	451		Handel in vrachtauto's (incl. import en reparatie)	10	10	100		10	100	3.2
5020.4	45204	A	Autoplaatwerkerijen	10	30	100		10	100	3.2
5020.4	45204	B	Autobeklederingen	0	0	10		10	10	1
5020.4	45204	C	Autospuitinrichtingen	50	30	30		30	R 50	3.1
5020.5	45205		Autowasserijen	10	0	30		0	30	2
503, 504	453		Handel in auto- en motorfietsonderdelen en -accessoires	0	0	30		10	30	2
505	473	0	Benzineservicestations:							
505	473	1	- met LPG > 1000 m3/jr	30	0	30		200	R 200	4.1
505	473	2	- met LPG < 1000 m3/jr	30	0	30		50	R 50	3.1
505	473	3	- zonder LPG	30	0	30		10	30	2
51	46	-	GROOTHANDEL EN HANDELSBEMIDDELING							
511	461		Handelsbemiddeling (kantoren)	0	0	10		0	10	1
5121	4621	0	Grth in akkerbouwproducten en veevoerders	30	30	50		30	R 50	3.1
5122	4622		Grth in bloemen en planten	10	10	30		0	30	2
5123	4623		Grth in levende dieren	50	10	100	C	0	100	3.2

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS						CATEGORIE
		nummer		GEUR	STOF	GEJUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND		
5124	4624		Grth in huden, vellen en leder	50	0	30		0	50	3.1
5125, 5131	46217, 4631		Grth in ruwe tabak, groenten, fruit en consumptie-aardappelen	30	10	30		50 R	50	3.1
5132, 5133	4632, 4633		Grth in vlees, vleeswaren, zuivelprodukten, eieren, spijsoliën	10	0	30		50 R	50	3.1
5134	4634		Grth in dranken	0	0	30		0	30	2
5135	4635		Grth in 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
5151.1	46711	0	Grth in vaste brandstoffen:							
5151.1	46711	1	- klein, lokaal verzorgingsgebied	10	50	50		30	50	3.1
5151.2	46712	0	Grth in vloeibare en gasvormige brandstoffen:							
5151.2	46712	1	- vloeistoffen, o.c. < 100.000 m3	50	0	50		200 R	200 D	4.1
5151.3	46713		Grth minerale olieprodukten (excl. brandstoffen)	100	0	30		50	100	3.2
5152.1	46721	0	Grth in metaalertsen:							
5152.2 / 3	46722, 46723		Grth in metalen en -halffabrikaten	0	10	100		10	100	3.2
5153	4673	0	Grth in hout en bouwmaterialen:							
5153	4673	1	- algemeen: b.o. > 2000 m²	0	10	50		10	50	3.1
5153.4	46735	4	zand en grind:							
5153.4	46735	5	- algemeen: b.o. > 200 m²	0	30	100		0	100	3.2
5154	4674	0	Grth in ijzer- en metaalwaren en verwarmingsapparatuur:							
5154	4674	1	- algemeen: b.o. > 2.000 m³	0	0	50		10	50	3.1
5155.1	46751		Grth in chemische produkten	50	10	30		100 R	100 D	3.2
5156	4676		Grth in overige intermediaire goederen	10	10	30		10	30	2
5157	4677	0	Autosloperijen: b.o. > 1000 m²	10	30	100		30	100	3.2
5157.2 / 3	4677	0	Overige groothandel in afval en schroot: b.o. > 1000 m²	10	30	100		10	100 D	3.2
5157.2 / 3	4677	1	- overige groothandel in afval en schroot: b.o. <= 1000 m²	10	10	50		10	50	3.1
518	466	0	Grth in machines en apparaten:							
518	466	1	- machines voor de bouwnijverheid	0	10	100		10	100	3.2
518	466	2	- overige	0	10	50		0	50	3.1
519	466, 469		Overige grth (bedrijfsmeubels, emballage, vakbenodigdheden e.d.	0	0	30		0	30	2
52	47	-	DETAILHANDEL EN REPARATIE T.B.V. PARTICULIEREN							
527	952		Reparatie t.b.v. particulieren (excl. auto's en motorfietsen)	0	0	10		10	10	1
60	49	-	VERVOER OVER LAND							
6022	493		Taxibedrijven	0	0	30	C	0	30	2

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS						CATEGORIE
		nummer		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND		
6023	493		Touringcarbedrijven	10	0	100	C	0	100	3.2
6024	494	0	Goederenwegvervoerbedrijven (zonder schoonmaken tanks): b.o. > 1000 m²	0	0	100	C	30	100	3.2
6024	494	1	- Goederenwegvervoerbedrijven (zonder schoonmaken tanks) b.o. <= 1000 m²	0	0	50	C	30	50	3.1
63	52	-	DIENTSTVERLENING T.B.V. HET VERVOER							
6311.2	52242	0	Laad-, los- en overslagbedrijven t.b.v. binnenvaart:							
6311.2	52242	2	- stukgoederen	0	10	100		50	R 100	D 3.2
6312	52102, 52109	A	Distributiecentra, pak- en koelhuizen	30	10	50	C	50	R 50	D 3.1
6312	52109	B	Opslaggebouwen (verhuur opslagruimte)	0	0	30	C	10	30	2
64	53	-	POST EN TELECOMMUNICATIE							
641	531, 532		Post- en koeriersdiensten	0	0	30	C	0	30	2
642	61	A	Telecommunicatiebedrijven	0	0	10	C	0	10	1
71	77	-	VERHUUR VAN TRANSPORTMIDDELEN, MACHINES, ANDERE ROERENDE GOEDEREN							
711	7711		Personenautoverhuurbedrijven	10	0	30		10	30	2
712	7712, 7739		Verhuurbedrijven voor transportmiddelen (excl. personenautos)	10	0	50		10	50	D 3.1
713	773		Verhuurbedrijven voor machines en werktuigen	10	0	50		10	50	D 3.1
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
72	58, 63	B	Datacentra	0	0	30	C	0	30	2
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
747	812		Reinigingsbedrijven voor gebouwen	50	10	30		30	50	D 3.1
7481.3	74203		Foto- en filmtontwikkelcentrales	10	0	30	C	10	30	2
7484.3	82991		Veilingen voor landbouw- en visserijproducten	50	30	200	C	50	R 200	4.1
7484.4	82992		Veilingen voor huisraad, kunst e.d.	0	0	10		0	10	1
75	84	-	OPENBAAR BESTUUR, OVERHEIDSDIENSTEN, SOCIALE VERZEKERINGEN							
7525	8425		Brandweerkazernes	0	0	50	C	0	50	3.1

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS							CATEGORIE
		nummer		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND			
90	37, 38, 39	-	MILIEUDIENSTVERLENING								
9001	3700	A0	RWZI's en gierverwerkingsinricht., met afdekking voorbezinktanks:								
9002.1	381	A	Vuilophaal-, straatreinigingsbedrijven e.d.	50	30	50	10	50	3.1		
9002.1	381	B	Gemeentewerven (afval-inzameldepots)	30	30	50	30	R 50	3.1		
9002.2	382	A0	Afvalverwerkingsbedrijven:								
9002.2	382	A2	- kabelbranderijen	100	50	30	10	100	3.2		
9002.2	382	A4	- pathogene afvalverbranding (voor ziekenhuizen)	50	10	30	10	50	3.1		
9002.2	382	A5	- oplosmiddelterugwinning	100	0	10	30	R 100	D 3.2		
9002.2	382	A7	- verwerking fotochemisch en galvanofafval	10	10	30	30	R 30	2		
9002.2	382	C0	Composteerbedrijven:								
9002.2	382	C3	- belucht v.c. < 20.000 ton/jr	100	100	100	10	100	3.2		
9002.2	382	C4	- belucht v.c. > 20.000 ton/jr	200	200	100	30	200	4.1		
9002.2	382	C5	- GFT in gesloten gebouw	200	50	100	100	R 200	4.1		
93	96	-	OVERIGE DIENSTVERLENING								
9301.1	96011	A	Wasserijen en strijkinrichtingen	30	0	50	C 30	50	3.1		
9301.1	96011	B	Tapijtreinigingsbedrijven	30	0	50	30	50	3.1		
9301.2	96012		Chemische wasserijen en ververijen	30	0	30	30	R 30	2		
9301.3	96013	A	Wasverzendinrichtingen	0	0	30	0	30	2		

Toelichting

Plan: Slagharen
Status: vastgesteld
Plantype: beheersverordening
IMRO-ids: NL.IMRO.0160.BV00008-VG01

- Hoofdstuk 1 Inleiding
 - 1.1 Aanleiding
 - 1.2 Beheersverordening
 - 1.3 Juridische systematiek
 - 1.4 Beheersgebied en vigerende plannen
 - 1.5 Leeswijzer
- Hoofdstuk 2 Beleidskader
 - 2.1 Rijk
 - 2.2 Provincie
 - 2.3 Gemeente
- Hoofdstuk 3 Planbeschrijving
 - 3.1 Cultuurhistorie
 - 3.2 Huidige situatie
 - 3.3 Juridische vormgeving
 - 3.4 Handhaving
- Hoofdstuk 4 Toets aan wet- en regelgeving
 - 4.1 Wet geluidhinder
 - 4.2 Milieubeheer
 - 4.3 Bodem
 - 4.4 Water
 - 4.5 Luchtkwaliteit
 - 4.6 Ecologie
 - 4.7 Externe veiligheid
 - 4.8 Archeologie

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Eike gemeente dient op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) om de tien jaar haar bestemmingsplannen te herzien of 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.

1.2 Beheersverordening

Bij de behandeling van de Wet ruimtelijke ordening door het Parlement is de beheersverordening toegevoegd aan het ruimtelijke instrumentarium van gemeenten. Hiermee is de mogelijkheid gecreëerd om voor zogenaamde 'laag dynamische' gebieden op een snelle en eenvoudige wijze, een nieuw planologisch regime vast te stellen. Voor Slagharen zijn tussen 2004 en 2011 zeven bestemmingsplannen vastgesteld. Aangezien binnen Slagharen 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.

1.3 Juridische systematiek

De bestaande rechten op grond van de vigerende (bestemmings)plannen vormen het uitgangspunt voor deze beheersverordening. Daarnaast wordt zoveel mogelijk aangesloten bij de juridisch-planologische regeling van het bestemmingsplan Marlanden, dat eind 2012 is vastgesteld. De gemeente continueert daarmee de huidige globale bestemmingsregeling voor Slagharen.

1.4 Beheersgebied en vigerende plannen

De ligging en globale begrenzing van het beheersgebied 'Slagharen' zijn aangegeven op het overzichtskaartje voorin dit plan. Hiervoor zijn de volgende bestemmingsplannen van kracht:

- Bestemmingsplan Slagharen (2004);
- Bestemmingsplan Slagharen Rondweg (2005, gedeeltelijk);
- Bestemmingsplan Slagharen, herziening ex artikel 30 WRO (2007);
- Bestemmingsplan Slagharen woongebied Moeshoek (2008);
- Bestemmingsplan Slagharen werkgebied Moeshoek (2008);
- Bestemmingsplan Slagharen, de Praam (2010);
- Bestemmingsplan Slagharen, Herenstraat 79b Slagharen (2011);
- Bestemmingsplan Zwarte Dijk (2011).

1.5 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 Slagharen 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

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 in een gebied waar geen ruimtelijke ontwikkelingen worden voorzien. Het gaat dus om een beheersregeling. Daarnaast heeft de beheersverordening een digitaal 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 zijn gericht op het beheer van het gebied;
- regels die gaan over gebruiken, bouwen, aanleggen en slopen, afwijken met een omgevingsvergunning en overgangsgerechtigd.

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 de 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 voorzieningenmilieus 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, fietsnelwegen en vaarwegen, inclusief knoep- en uitwisselingspunten die de ontwikkelingsdynamiek ondersteunen en de belangrijkste vervoersrelaties vlot en veilig bedienen.

Deze beheersverordening voor Slagharen draagt bij aan het tweede ontwikkelingsperspectief door - conform de vigerende bestemmingsplannen - ruime gebruiks- en bouwregelingen aan de gronden binnen het beheersgebied toe te kennen.

2.3 Gemeente

2.3.1 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 hulpbehoevende, mensen met lagere inkomens en 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.

2.3.2 Welstandsnota

De gemeenteraad heeft op 29 november 2011 de Welstandsnota Hardenberg Visie op beeldkwaliteit vastgesteld. Deze nota zet in op "het leggen van verbanden 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 belangrijke plekken wordt door middel van welstand en bestemmingsplan gestuurd. De laag gewaardeerde plekken zijn welstandsvrij. Voor deze gebieden is het bestemmingsplan (of de beheersverordening) 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 Slagharen zijn twee beschermingsniveaus toegekend. De linten van de Coevorderweg en Herenstraat vallen onder niveau 1. Voor het overige kerngebied geldt niveau 0 (welstandsvrij) dan wel het nog steeds van kracht zijnde beeldkwaliteitsplan woongebied Moeshoek.

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

In deze welstandsnota zijn voor kernen zoals Slagharen enkele algemene beleidslijnen uitgeschreven. In de eerste plaats is dat het behouden, herstellen en versterken van de lineaire hoofdstructuur van lintdorpen. Verder is het van belang om daar waar gedempte kanalen niet weer kunnen worden opengemaakt, door middel van profilering en inrichting, de belevingswaarde van de bebouwingslinten te vergroten.



Uitsnede welstandsnota

Voor een heel klein gedeelte aan de rand van Slagharen is de Welstandsnota Buitengebied (sinds 1 januari 2014 in werking) van toepassing.

2.3.3 Duurzaam Hardenberg

Zoals aangegeven onder het kopje '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.

2.3.4 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 Slagharen:

- 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.

2.3.5 Toekomstvisie

In de Toekomstvisie gemeente Hardenberg 2013-2023 (subtitel: 'De gemeente Hardenberg stapt stevig op de toekomst af', vastgesteld maart 2013) en 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 'grote kernen' (waaronder Slagharen) zijn:

- Bundeling en samenwerking zijn voor de voorzieningen van belang om kwaliteit en duurzaamheid te waarborgen. De gemeente ondersteunt voorzieningen op het terrein van onderwijs en zorg.
- Vanwege demografische ontwikkelingen (kleinere huishoudens, vergrijzing) moet er anders worden gebouwd. Daarnaast zijn extra starterswoon-ingen nodig om jongeren te binden. Verder is het wenselijk om woningen in het duurste segment te bouwen om daarmee de mensen met hoge inkomens aan de gemeente vast te houden.
- Bevorderen van een veilige en leefbare omgeving. Het gaat hierbij om verkeersveiligheid, sociale veiligheid en het beheer van de openbare ruimte.

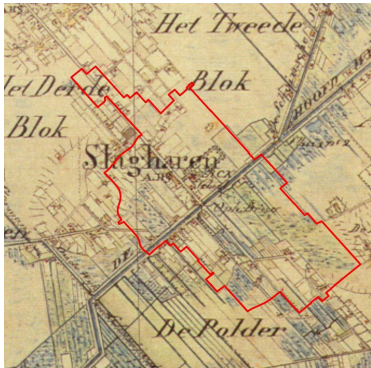
2.3.6 Overig beleid

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 kaarten uit verschillende jaren wordt de ruimtelijke ontwikkeling van Slagharen in beeld gebracht. Het gaat om vier momentopnames, namelijk: 1850, 1900, 1950 en 2010.



1850

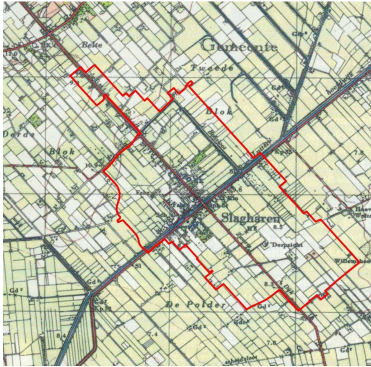
De basis voor het ontstaan van Slagharen werd gelegd door bewoners van de marke Lutten. In het jaar 1795 vindt in het schoutambt Hardenberg "een telling van alle mensen" plaats. In de marke Lutten telt men 17 huishoudens met in totaal 120 personen. Zij hebben allemaal een woonstee gehad op de Lutter Es, een zandkop als eiland temidden van uitgestrekte venen. De bewoners van de marke Lutten bekommerden zich weinig om het ruige gebied rond de zandkop. Zij staken turf in de directe omgeving en trokken alleen het veld in voor het verbouwen van boekweit. Daarvoor gingen zij ook vanaf de westzijde van de es over de zogenaamde Zwarte Dijk richting Hoogeveen om gebruik te maken van de hoger gelegen gronden van de Belten en de Braamberg. Via een vlinder staken zij de Schuinesloot over en legden daarmee de basis voor het ontstaan van Slagharen.

Op de kaart van 1850 is de eerste bebouwing te zien langs de Zwarte Dijk, Herenstraat (toen ook Zwarte Dijk geheten) en de Lutter Hoofdwijk. Het gaat om agrarische bedrijvigheid. Ook het grondgebruik is hoofdzakelijk aan de landbouw gerelateerd, al zijn er ook niet ontgonnen gebieden te onderscheiden. De verkaveling is onregelmatig en grootschalig. Aan de huidige Herenstraat is de rooms-katholieke kerk al te zien. Deze is hier in 1843 gebouwd. Later is de kerk in z'n geheel herbouwd.



1900

De kaart van 1900 geeft een lichte verdichting binnen het bebouwings-patroon weer. De bebouwing is geconcentreerd rond het kruispunt Lutter Hoofdwijk-Herenstraat. Nabij de kerk is nu ook een school te zien. Een deel van het huidige pastoorsbos is ook al aanwezig. Aan de Coevorderweg zijn het klooster "De Elke" en de stellingmolen gebouwd. De verkaveling is verfijnd in kleinere blokken.



1950

Omstreeks 1950 begint Slagharen op een echt dorp te lijken. De Herenstraat is verder verdicht met woonbebouwing. Er zijn echter nog geen woonwijken te zien. Opvallend is de Coevorderweg die de plaats van de gedempte en omgeleide Lutter Hoofdwijk heeft ingenomen. De Schuinesloot ten oosten van de kern is eveneens gedempt en omgeleid.



2010

In de tweede helft van de 20ste eeuw doen zich de grootste veranderingen binnen Slagharen voor. De kaart van omstreeks 1990 laat zien dat Slagharen aan weerskanten van de Herenstraat met woonbuurten is uitgebreid. Opvallende toevoegingen zijn ook "De Bonte Wever" en het "Attractiepark". De Bonte Wever is inmiddels weer verdwenen. Het lintdorp is met de toegevoegde woonbuurten en recreatieparken uitgegroeid tot een komvormige concentratie van bebouwing. Dat versterkt met de aanleg van het woon- en werkgebied Moeshoek, begin 21ste eeuw. Toch zijn de linten van de Coevorderweg en Herenstraat nog steeds te herkennen in de plattegrond van Slagharen. Beide vormen ook nu nog het historische kerngebied. De kaart van omstreeks 1990 laat verder zien dat de verkaveling grootschaliger is geworden en een meer strookvormige opzet heeft verkregen.

Monumenten

Binnen de kern Slagharen zijn twee monumenten aanwezig. Het gaat om het St. Antoniusklooster (gemeentelijk monument) aan de Coevorderweg 31-39 en Korenmolen De Pionier (rijksmonument) aan de Zwarte Dijk 37.

3.2 Huidige situatie

3.2.1 Functies

Wonen

Ongeveer de helft van het plangebied is woongebied. Dit woongebied is hoofdzakelijk aan de noordkant van de Coevorderweg gelegen. Binnen het dorp is een duidelijk onderscheid tussen de lintbebouwing en de woonwijken. De lintbebouwing is te vinden rondom de twee ontwikkelingsassen: Coevorderweg en Herenstraat. De wijken zijn terug te vinden 'achter' de lintbebouwing van de Herenstraat en achter het noordelijke deel van de lintbebouwing van de Coevorderweg. De eerste planmatige uitbreidingen vonden plaats in de jaren '60 en '70 aan de zuidzijde van de Herenstraat. Vanaf de jaren '70 werd ook aan de noordzijde

gebouwd met als jongste wijken 'Over de Boksloot' (jaren '90) en 'Moeshoek' (vanaf 2010).

Groen

Slagharen beschikt over een aantal groene zones. Ten noorden van de Herenstraat zijn twee openbare parken aanwezig: het Pastoorsbos en het Kronkelbos. De eerste bevindt zich achter de ouderen-huisvesting en rooms-katholieke kerk. Het Kronkelbos ligt aan de noordelijke dorpsrand. Verder is binnen de wijk, gebouwd in de jaren '60, aan de zuidkant van de Herenstraat een grotere groenstrook aanwezig.

Voorzieningen

Een derde deelgebied betreft het gemengde woon- en voorzieningengebied. Dit is te vinden langs de Coevorderweg en het zuidelijke deel van de Herenstraat. Deze afwisseling van woon- en werkfuncties zorgt voor een levendig klimaat binnen de kern. Dit laatste is versterkt met de ontwikkeling van het woon- en werkgebied Moeshoek (start aanleg 2010).

Recreatie

Een opvallend gebied binnen Slagharen is het attractiepark. Dit park bevat een dagrecreatief deel en een verblijfsrecreatief deel. Naast het sportterrein en de attracties zijn er verblijfsmogelijkheden in de vorm van een camping en bungalows. Het terrein van de Bonte Wever vervulde eveneens een belangrijke dagrecreatieve functie. Inmiddels is hier het woon-werkgebied Moeshoek ontwikkeld.

3.2.2 Kwaliteiten

Een duidelijke ruimtelijke kwaliteit betreft het groen binnen Slagharen. Het Pastoorsbos en Kronkelbos zijn fraai ingerichte wandelgebieden voor de dorpsbewoners. Met name het Pastoorsbos bevat waardevolle beplanting en is gezien de ouderdom ook in cultuurhistorisch opzicht van belang.

Naast de twee parken verdient ook de laanbeplanting langs de Coevorderweg en aan de noordzijde (net buiten de komgrens) vermelding als het gaat om ruimtelijke kwaliteiten. Vooral de eikenbomen langs de Coevorderweg zijn karakteristiek. Dat geldt overigens ook voor het brede profiel van deze weg.

Een belangrijke ruimtelijke kwaliteit van Slagharen is voorts de lintbebouwing van de Coevorderweg en Herenstraat. De oudste bebouwing van het dorp is hier terug te vinden. De afwisseling in bouwstijl en de overeenkomsten in bouwhoogte (meestal twee bouwlagen met kap) en plek in de rooilijn zijn kenmerkend en als kwaliteit aan te merken.

De Coevorderweg (ter plaatse van Slagharen) als geheel -met zijn brede wegprofiel, begeleidende groenstructuur en lintbebouwing- is gezichtsbepalend voor de kern. De afwijkende maatvoering van deze weg is te danken aan de gedempte Lutter Hoofdwijk.

Een laatste ruimtelijke kwaliteit die genoemd kan worden is het 'historisch kruispunt' van waaruit de kern is ontstaan. Dit element is van stedenbouwkundige waarde. Toch heeft het veel van zijn oorspronkelijke karakter verloren (zoals blijkt uit paragraaf 3.1).

Naast deze structuren zijn er twee individuele bouwwerken die specifiek bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit. In de eerste plaats is dat Korenmolen De Pionier. Het gaat om een achtkantte stellingmolen met bovenkruier. Het bouwjaar is 1859. De molen heeft een stenen voetstuk en houten bovenstuk met kap. Het karakteristieke bouwwerk ligt verscholen achter de plaatselijk aanwezige lintbebouwing. De molen heeft de status van rijksmonument.

Naast de molen is ook het voormalige klooster en de kloosterschool aan de Coevorderweg 37-39 van monumentale waarde. Deze panden zijn op de gemeentelijke monumentenlijst opgenomen. Een deel van het klooster stamt uit 1872. In het begin van de 20ste eeuw en in de jaren '70 is deze uitgebreid. De kloosterschool is gebouwd in de jaren '30. Het complex van klooster en kloosterschool is een voorbeeld van een redelijk gaaf bewaard en organisch gegroeid monumentaal ensemble.

3.2.3 Ontwikkelingen

Op grond van de vigerende (bestemmings)plannen voor het woon- en werkgebied Moeshoek kunnen binnen het beheersgebied woningen en bedrijven worden gebouwd. De regeling voor deze gebieden is een op een vertaald in deze beheersverordening.

3.3 Juridische vormgeving

Zoals in de inleiding is aangegeven, is ervoor gekozen om voor Slagharen een beheersverordening 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 vigerende bestemmingsplannen. Dit heeft betrekking op de vorgenoemde bouwomstandigheden ten behoeve van woningen en bedrijven. 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. In de Handreiking Beheersverordening van de Vereniging Nederlandse gemeenten (VNG) is onder meer aangegeven dat het begrip 'bestaand' op twee manieren kan worden gedefinieerd. Gebruik in 'enge zin' is het gebruik dat feitelijk bestaand is op het moment van het vaststellen van de beheersverordening. Dit geldt zowel voor het gebruik van gronden als van de aanwezige bouwwerken. Gebruik in 'ruime zin' gaat uit van het vigerende bestemmingsplan en van verleende omgevingsvergunningen voor planologisch afwijken.

De VNG adviseert bij een keuze voor een beheersverordening uit te gaan van de 'ruime' definitie. Daarbij wordt als basis het vigerende 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.

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 bestemmingsplannen en de huidige situatie. Daarnaast is zoveel mogelijk aangesloten bij de bestemmingsplannen die op dit moment worden geactualiseerd, zoals Marslanden. De beheersverordening kent zeventien bestemmingen en vier dubbelbestemmingen.

Aggrarisch

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

Bedrijf

Binnen deze bestemming zijn bedrijven toegestaan en het bestaande wonen ten behoeve van het bedrijf.

Bedrijventerrein

Deze bestemming ligt op het bedrijventerrein De Moeshoek.

Centrum

Binnen deze bestemming zijn de verschillende functies (detailhandel, kantoren, bedrijven en maatschappelijke voorzieningen) in principe uitwisselbaar.

Groen

De gronden met de bestemming Groen zijn in hoofdzaak bestemd voor groenvoorzieningen en voor waterhuishoudkundige voorzieningen. Daarnaast zijn wegen, parkeervoorzieningen en andere verblijfsvoorzieningen toegestaan binnen deze bestemming.

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 ten dienste van de voorzieningen gerekend.

Maatschappelijk - Begraafplaats

De bestaande begraafplaats heeft een specifieke maatschappelijke bestemming gekregen waarbinnen gebouwen met een totale oppervlakte van maximaal 100 m² mogen worden gebouwd.

Recreatie

De bestemming Recreatie is opgenomen voor het bestaande attractiepark. Binnen de bestemming is tevens verblijfsrecreatie toegestaan op de daarvoor aangeduide gronden.

Sport

De bestaande sportvelden zijn bestemd als Sport. Binnen de bestemming zijn gebouwen ten behoeve van de sportvoorzieningen toegestaan, waaronder een rijhal. De locatie van de rijhal is specifiek in de verbeelding aangegeven.

Verkeer

Alle doorgaande (hoofd)wegen krijgen een afzonderlijke verkeersbestemming en zijn niet opgenomen in de gebiedsbestemmingen. Ook het parkeerterrein bij het recreatiepark is bestemd als Verkeer.

Water

Het Ommerkanaal is bestemd als Water.

Woongebied

Het grootste deel van het beheersgebied is bestemd als Woongebied, een ruime bestemming waarbinnen zowel het wonen en het verkeer als groenvoorzieningen zijn begrepen. In de bestemming komen tevens functies als detailhandel en bedrijven voor, deze functies zijn voorzien van een aanduiding in de verbeelding. Binnen de bestemming is het uitoefenen van een aan huis verbonden beroep toegestaan. Bij afwijking middels een omgevingsvergunning kunnen aan huis verbonden bedrijven worden toegestaan. Op basis van de vigerende bestemmingsplannen is het mogelijk om nog een aantal nieuwe woningen te bouwen binnen het beheersgebied. Dit is in de beheersverordening meegenomen door de betreffende locatie te voorzien van een bouwvlak en een maatvoeringsaanduiding voor de hoogtes. Voor de bestaande woningen zijn geen bouwvlakken opgenomen, wel dient bij het bouwen van een woning (niet zijnde aaneen gebouwd) een afstand van 3 m tot de zijdelingse perceelgrens te worden aangehouden.

Zorgfuncties

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.

Dubbelbestemmingen

Ter bescherming van de archeologische verwachtingswaarden en de in het beheersgebied liggende gasleiding zijn dubbelbestemmingen opgenomen. Binnen deze bestemmingen geldt dat niet zonder meer mag 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 elk 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 handhavingsuitvoeringsprogramma 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 optreden. 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. Voordat 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 bestemmingsplannen zijn geregeld. Voor zover 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 om te veronderstellen dat de uitvoering ervan leidt tot nadelige milieugevolgen. Onderzoek op dit punt kan dan ook achterwege blijven. Hieronder 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. Voor de nieuwbouw binnen Moeshoek is destijds een akoestisch onderzoek door de Regio IJssel-Vecht opgesteld (2004-0024-A, 13 mei 2004). Hieruit is naar voren gekomen dat er geen belemmeringen zijn voor de bestaande en toekomstige woningbouw.

4.2 Milieubeheer

In en rond Slagharen is vooral kleinschalige bedrijvigheid aanwezig. Uitzondering daarop vormen de agrarische bedrijven aan de Coevorderweg en Herenstraat en het attractiepark.

Betreffende bedrijven hebben een milieucirkel waarmee bij nieuwe planologische ontwikkelingen rekening dient te worden gehouden. Aangezien er geen ingrepen binnen deze 'cirkels' zijn voorzien, zijn er met betrekking tot milieuhinder geen nieuwe conflicten. Voor de externe veiligheid wordt verwezen naar paragraaf 4.7.

Voor nieuw te vestigen bedrijvigheid is in deze beheersverordening uitgegaan van een zonering op grond van bedrijfscategorieën. Daarvoor is de VNG-brochure Bedrijven en Milieuzonering als uitgangspunt genomen. Het idee is dat op bedrijfspercelen die het dichtst bij hindergevoelige objecten zijn gelegen, alleen de laagste milieucategorieën zijn toegestaan. Andersom geldt dat een grotere afstand tot dergelijke objecten de vestiging van hogere categorieën toelaat. Hierdoor wordt gewaarborgd dat er geen onevenredige milieuhinder binnen de directe woonomgeving zal optreden.

4.3 Bodem

Op basis van de Wet algemene bepaling omgevingsrecht (Wabo) 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 betekende 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 betekende 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 is gericht 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 (Rev);
- 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 van 2011 tot en met 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 actualiseringsplannen met externe veiligheid moet worden omgegaan. Onderhavige beheersverordening volgt de systematiek van de oplegnotitie. Dit betekent: het vastleggen van de externe veiligheidsituatie en het, daar waar noodzakelijk, opnemen van regels die de ontwikkelingsmogelijkheden vastleggen.

Inrichtingen

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

Er zijn wel andere risicovolle inrichtingen binnen het beheersgebied gelegen. Het gaat om een bovengrondse propaantank aan de Witmanweg 15 en twee opslagen van chloorbleekloog/zwavelzuur aan de Zwarte Dijk 37. Deze drie inrichtingen vallen onder het Registratiebesluit en leveren geen belemmering voor deze beheersverordening op. Dit plan leidt namelijk niet tot een verhoging van het groepsrisico.

Buisleidingen

In en rondom het beheersgebied zijn diverse aardgastransportleidingen gelegen. Binnen het beheersgebied en het invloedsgebied (1%-letaliteitsgrens) van deze leidingen, worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Het groepsrisico is daarmee niet aan verandering onderhevig. Een GRA is derhalve niet aan de orde. Dat geldt ook voor het gasontvanstation op het attractiepark, waarvoor de aanduiding op de verbeelding is opgenomen. In de regels zijn aan deze aanduiding bouw- en gebruiksbeperkingen gekoppeld.

Transport gevaarlijke stoffen

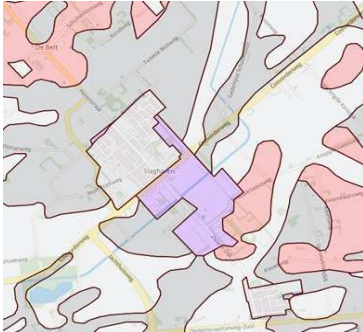
De N377 is aangewezen voor het transport van gevaarlijke stoffen. Aangezien deze beheersverordening niet leidt tot een toename van het groepsrisico, is onderzoek op dit punt niet noodzakelijk.

Overigens is in 2006 uit onderzoek gebleken dat voor de N377 geen grenswaarden worden overschreden en dat het woongebied Moeshoek buiten de groepsrisicocontour van deze weg ligt. Voor verdere informatie wordt verwezen naar de toelichting op het bestemmingsplan Moeshoek dat raadpleegbaar is via de gemeentelijke website.

4.8 Archeologie

Het archeologiebeleid van de gemeente Hardenberg is verwoord in het Beleidsplan Archeologie (Pasti2Present, 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 aan delen van het beheersgebied de Waarde – Archeologie 3, 4 en 5 toegekend. Voor deze gebieden is een dubbelbestemming opgenomen en gelden beperkingen bij grondverzet. Zie hiervoor de regels van deze beheersverordening.



Uitsnede Archeologische waarden- en verwachtingenkaart

-
1. Zie artikel 3.1, lid 4 Wro en het overgangsrecht Invoeringswet Wro.

Bestemmingsrapport

Kenmerk Prinses Marijkelaan 17, 7776XA Slagharen
Datum 16-08-2018



Toelichting

Plattegrond met OSM achtergrond

Op de voorpagina is weergegeven een plattegrond met op de door u gekozen locatie een marker. De plattegrond is een kaart van Open Street Maps (OSM). Een kaart die door een wereldwijde community opgebouwd en onderhouden wordt. OSM is zeer gedetailleerd, compleet met straatnamen, huisnummering en symbolen die verschillende kenmerken aangeven in de buurt van de gekozen locatie.

Gebouwenadministratie gemeente

Kenmerken van de aangevraagde locatie op basis van gegevens vanuit de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG). **Bron** Burgerlijke gemeente waar het aangevraagde gebouw in ligt. Actualiteit: maandelijks

Identificatie gebouw	Identificatienummer van het gebouw.
Type	Omschrijving gebouw van de gekozen locatie.
Gebouw status	De status van het gebouw.
Oppervlakte gebouw (omtrek)	Oppervlakteberekening van het grondvlak van het gebouw.
Bouwjaar	Oorspronkelijk bouwjaar van het gebouw.
Aantal verblijfsobjecten	Aantal woon-, bedrijfsmatige- of recreatieve doeleinden geschikte eenheden.
Aantal gebruiksdoelen	Aantal gebruikscategorieën in het gebouw.

Identificatie gekozen verblijfsobject ¹	Identificatienummer van het verblijfsobject.
Status	Status van het verblijfsobject.
Gebruiksdoel	Functie van het verblijfsobject.
Oppervlakte	Aantal m2 van het verblijfsobject.
Adresgegevens	Volledige adres van het verblijfsobject.

¹ Indien geen verblijfsobject bekend is op de aangevraagde locatie, dan wordt deze rubriek niet getoond.

Ruimtelijke plannen

Sinds 1 januari 2010 zijn de overheden verplicht hun ruimtelijke plannen digitaal te publiceren, conform de IMRO codering. Planviewer heeft via de bronhouder een kopie van ieder gepubliceerd plan in de database. De database wordt dagelijks bijgewerkt. Op basis van die gegevens worden Bestemmingsrapporten gemaakt. Een Bestemmingsrapport is een uittreksel van een ruimtelijk plan specifiek voor een bepaald adres. Er zijn de volgende types ruimtelijke plannen: bestemmingsplan, omgevingsvergunning, wijzigingsplan, projectbesluit, gerechtelijke uitspraak, beheersverordening, uitwerkingsplan, inpassingsplan, provinciale verordening, voorbereidingsbesluit, en reactieve aanwijzingen exploitatieplan.

Gerelateerde online producten van Planviewer

- **Bestemmingsrapport** een handzame PDF dat informatie geeft over de bestemmingsplan regels van een

Planviewer BV | Utrechtsestraat 61, 6811 LW Arnhem | 088-7006060 | info@planviewer.nl | www.planviewer.nl

Bestemmingsrapport

Kenmerk Prinses Marijkelaan 17, 7776XA Slagharen
Datum 16-08-2018



specifieke locatie. Dit afgebeeld op een kaart op schaal met legenda, waardoor de situatie duidelijk wordt en welke bestemming het gekozen object heeft.

- Percelenrapport een PDF met de kadastrale grenzen van het aangevraagde perceel plus een overzicht van de directe omgeving.
- Eigenarenrapport een PDF dat informatie geeft over de kadastrale eigenaar. Bron Kadaster.
- Hypotheekrapport een PDF met informatie over inschrijvingen van hypotheek en/of beslagen. Bron Kadaster.

Disclaimer en privacy statement

Disclaimer

Met de afname tot en het gebruik van dit product stemt u als afnemer in met de volgende voorwaarden:

- Planviewer B.V. zal zich inspannen om de in dit rapport verstrekte informatie steeds zo juist en volledig mogelijk te presenteren.
- Planviewer B.V. kan echter niet garanderen dat de aard en inhoud van de informatie juist is.
- Planviewer B.V. is niet aansprakelijk voor eventuele schade die de afnemer van het product lijdt als gevolg van het gebruik van dit product verstrekte informatie.
- De afnemer is zelf verantwoordelijk voor de juiste beoordeling van resultaten.

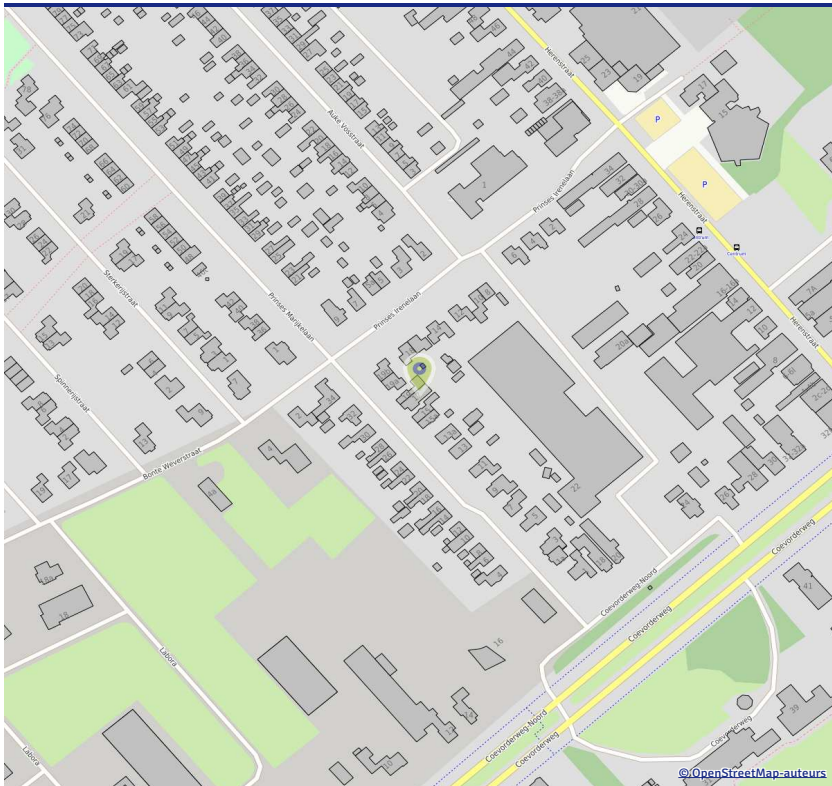
Privacy

Planviewer B.V. respecteert de privacy van de afnemers van het product. Hoewel de grootste nauwkeurigheid wordt betracht kan Planviewer B.V. niet aansprakelijk worden gesteld als informatie door derden wederrechtelijk wordt verkregen.

Bijlage

43005_Bestemmingsrapport 2 Prinses Marijkelaan 17 Slagharen.pdf

Bestemmingsrapport



Kenmerk Prinses Marijkelaan 17, 7776XA Slagharen
Datum 16-08-2018

Inhoud:

1. **Informatie**
2. **Visualisatie**
3. **Toelichting**

Bestemmingsrapport

Kenmerk Prinses Marijkelaan 17, 7776XA Slagharen
Datum 16-08-2018



Informatie

Gebouwenadministratie gemeente

Identificatie gebouw	160100001380285
Type	Pand
Oppervlakte grondvlak	119,5 m ²
Bouwjaar	1937
Aantal verblijfsobjecten	1
Aantal gebruiksdoelen	1

Identificatie gekozen verblijfsobject	160010000039184
Status	Verblijfsobject in gebruik
Gebruiksdoel	woonfunctie
Oppervlakte	160,00 m ²
Adres	Prinses Marijkelaan 17
Postcode	7776XA
Plaats	Slagharen

Bestemmingsplan

Naam plan	Facetherziening parkeren Hardenberg
Type plan:	bestemmingsplan
Planstatus	vastgesteld
Overheid	gemeente Hardenberg
IMRO-idn	NL.IMRO.0160.0000BP00301-VG01
Datum vastgesteld	17-07-2018
Enkelbestemming	
Dubbelbestemming	niet van toepassing
Bouwaanduiding	niet van toepassing

Bestemmingsrapport

Kenmerk

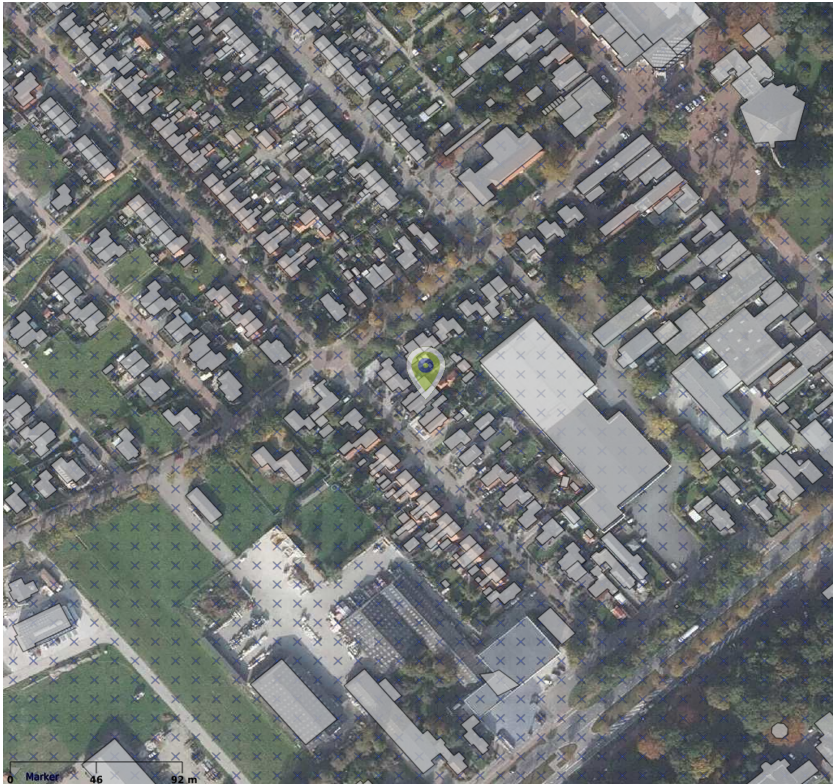
Prinses Marijkelaan 17, 7776XA Slagharen

Datum

16-08-2018



Visualisatie



Bestemmingsrapport

Kenmerk Prinses Marijkelaan 17, 7776XA Slagharen
Datum 16-08-2018



Legenda

Bestemmingsplangebied

- Bestemmingsplangebied
- Bestemmingsplangebied

Besluitgebied

- Besluitgebied projectbesluit, exploitatieplan
- Besluitgebied overig

Enkelbestemming

- agrarisch
- agrarisch met waarden
- bedrijf
- bedrijventerrein
- bos
- centrum
- cultuur en ontspanning
- detailhandel
- dienstverlening
- gemengd
- groen
- horeca
- kantoor
- maatschappelijk
- natuur
- recreatie
- sport
- tuin
- verkeer
- water
- wonen
- woongebied
- Enkelbestemming overig

Dubbelbestemming

- leiding
- waarde
- waterstaat
- overig

Gebiedsaanduiding

- Geluidzone
- luchtvaartverkeerszone
- vrijwaringszone
- veiligheidszone
- milieuzone
- wro-zone
- wetgevingzone
- reconstructiewetzones
- overige zone
- overig

Functionaanduiding

- Functionaanduiding

Bouwvlak

- Bouwvlak

Bouwaanduiding

- Bouwaanduiding

Maatvoering

- Maatvoering

Figuur

- as van de weg
- dwarsprofiel
- gevellijn
- Hartlijn leiding
- relatie



Raadsvoorstel

Zaakkenmerk:	2233609	Raad	17 juli 2018
Documentkenmerk:	2239239	B. en W.	5 juni 2018
Behandeld door:	mw. S. Hoogenkamp		
E-mail:	Sandra.Hoogenkamp@ommen-hardenberg.nl		

Onderwerp: Vaststellen Bestemmingsplan Facetherziening parkeren Hardenberg en Parkeernormennota Hardenberg

DE GEMEENTERAAD WORDT VOORGESTELD TE BESLUITEN OM:

- Het bestemmingsplan Facetherziening parkeren Hardenberg ongewijzigd vast te stellen, een en ander overeenkomstig de bij dit besluit behorende verbeelding, regels en toelichting en overeenkomstig de elektronische versie (NL.IMRO.0160.0000BP00301-VG01);
- De 'Parkeernormennota Hardenberg' gewijzigd vast te stellen;
- Te bepalen dat de 'Nota Parkeernormering', vastgesteld op 12 april 2007, wordt ingetrokken.

Inleiding

Door een wijziging van de Woningwet vervallen de stedenbouwkundige voorschriften, waaronder de regeling voor parkeren, uit de gemeentelijke Bouwverordening per 1 juli 2018. Om ook ná 1 juli 2018 bouwplannen en ruimtelijke initiatieven te kunnen blijven toetsen aan de parkeernormen moet aan alle ruimtelijke plannen in de gemeente Hardenberg een regeling over het parkeren worden toegevoegd. Dit kan door een partiële bestemmingsplanherziening in de vorm van een facetherziening van alle vigerende bestemmingsplannen, beheersverordeningen, wijzigingsplannen en uitwerkingsplannen in de gemeente Hardenberg. Een zogenaamd parapluplan. Voorliggende 'Facetherziening parkeren Hardenberg' voorziet hierin. Indien in een bestemmingsplan reeds een regeling met betrekking tot parkeren was opgenomen wordt deze vervangen, zodat voor heel Hardenberg een uniforme parkeerregeling zal gaan gelden.

In de planregels van het facetbestemmingsplan kan voor wat betreft de parkeerregels verwezen worden naar gemeentelijke parkeerbeleid. De huidige parkeernormennota van Hardenberg, de 'Nota Parkeernormering', is vastgesteld op 12 april 2007. Inmiddels is een aantal jaren verstreken, zijn de kencijfers van de het CROW aangepast, hebben er wetswijzigingen plaatsgevonden en zijn de economische omstandigheden gewijzigd. Er is derhalve voldoende aanleiding om de parkeernormennota te actualiseren. Om die reden is de 'Parkeernormennota Hardenberg' opgesteld. In deze parkeernormennota, waarnaar in de facetherziening verwezen wordt, is omschreven hoe de parkeerbehoefte voor een ontwikkeling in de gemeente Hardenberg moet worden berekend en hoe die behoefte moet worden vertaald in parkeerplaatsen die voor die ontwikkeling moeten worden aangelegd of beschikbaar moeten zijn (de parkeereis).

Beoogd effect

Vaststelling van het facetbestemmingsplan parkeren en actualisering van het parkeerbeleid, waardoor uniforme parkeerregels voor de gehele gemeente gaan gelden waaraan bouwplannen en ontwikkelingen kunnen worden getoetst.

Argumenten

Met de 'Facetherziening parkeren Hardenberg' kan op relatief eenvoudige wijze een regeling over het parkeren in meerdere ruimtelijke plannen tegelijkertijd worden doorgevoerd. Zonder deze regeling kan niet meer getoetst worden of bouwplannen en ruimtelijke initiatieven in voldoende mate in de parkeerbehoefte voorzien. Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in een dynamische verwijzing naar de 'Parkeernormennota Hardenberg', welk beleidsstuk uw raad eveneens wordt aangeboden ter vaststelling. Zo'n dynamische verwijzing heeft als voordeel dat wanneer gedurende de planperiode van het facetbestemmingsplan de beleidsinzichten en kencijfers ten aanzien van parkeren wijzigen, enkel het parkeerbeleid hoeft te worden herzien.

De voorliggende parkeernormennota is een actualisatie van de huidige nota, te weten de Nota Parkeernormering, vastgesteld op 12 april 2007. In deze huidige parkeernormennota is bepaald dat bij bouw- en verbouwplannen moet worden gezorgd voor voldoende parkeerplaatsen en dat deze plannen daarom worden getoetst aan de parkeerkencijfers van de Stichting CROW¹ die in de nota zijn opgenomen en bovendien aan de aanbevelingen in het ASVV². De initiatiefnemer is in beginsel verplicht om op eigen terrein te zorgen voor voldoende parkeerplaatsen. De toepassing van de parkeernormen geschiedt aan de hand van de in voornoemde nota beschreven "Beleidsregel toetsing bouwenaanvraag aan parkeernormen".

Inmiddels is een aantal jaren verstreken, hebben er wetswijzigingen plaatsgevonden en zijn de economische omstandigheden gewijzigd. Bovendien zijn de kencijfers van de CROW aangepast. Thans zijn in de Nota Parkeernormering 2007 de voor de gemeente Hardenberg relevante parkeerkencijfers per gebied en per functie uit de CROW opgenomen. Vastgesteld wordt dat deze 'selectie' uit de CROW ten koste gaat van maatwerk en de toetsing bij specifieke omstandigheden. Bovendien ontbreekt het aan een duidelijk omschreven afwegingsproces bij het berekenen van de parkeereis en de wijze waarop aan deze eis voldaan kan worden. Hierdoor kan de huidige parkeernormennota een remmende werking op het ontwikkelklimaat in de gemeente Hardenberg hebben. Er is kortom behoefte aan een nieuwe parkeernormennota met een toetsingskader dat het mogelijk maakt op een heldere en rechtmatige manier een dialoog aan te gaan met ontwikkelaars. Te ontwikkelen parkeeroplossingen zijn dan het resultaat van een afgewogen inpassing van de parkeerbehoefte, waarbij afwenteling op de omgeving wordt voorkomen, maar ook optimaal gebruik wordt gemaakt van bestaande capaciteit. In de voorliggende parkeernormennota is omschreven hoe de parkeerbehoefte voor een ontwikkeling in de gemeente Hardenberg moet worden berekend en hoe die behoefte moet worden vertaald in parkeerplaatsen die voor die ontwikkeling moeten worden aangelegd of beschikbaar moeten zijn (de parkeereis).

In de nu voorliggende parkeernormennota wordt niet meer gewerkt met een parkeerfonds. In de afgelopen jaren zijn hier minder goede resultaten mee geboekt. In de parkeernormennota wordt wel de mogelijkheid opgehouden voor een financiële vergoeding op het moment dat de gemeente mogelijkheden ziet om in de nabijheid van de ontwikkeling op korte termijn parkeervoorzieningen te realiseren. Als zich een dergelijke situatie zich voordoet is het mogelijk om concrete afspraken te maken en deze vast te leggen in een overeenkomst. De parkeernorm kan nu dus niet zomaar meer worden afgekocht door een storting in een parkeerfonds. Er moeten daadwerkelijk parkeervoorzieningen worden gerealiseerd binnen afzienbare tijd.

¹ Stichting CROW = Centrum voor Regelgeving en Onderzoek in de Grond-, Water- en Wegenbouw en de Verkeerstechiek

² ASVV = Aanbevelingen voor verkeersvoorzieningen binnen de bebouwde kom

Procedure

Het ontwerp bestemmingsplan en het ontwerp van de parkeernormennota hebben vanaf woensdag 6 december 2017 gedurende zes weken ter inzage gelegen. De laatste dag van de termijn was 16 januari 2018. Een ieder kon zienswijzen of een inspraakreactie indienen. In deze periode is géén reactie ontvangen. Het bestemmingsplan is niet meer aangepast. In de parkeernormennota zijn nog wel enkele ambtelijke wijzigingen doorgevoerd. Deze hebben betrekking op de maximale loopafstanden en de situatie van langdurige leegstand en dienen ter verduidelijking van de inhoud.

Voorstel

Voorgesteld wordt over te gaan tot vaststelling van het bestemmingsplan 'Facetherziening parkeren Hardenberg', tot vaststelling van de 'Parkeernormennota Hardenberg' en tot intrekking van de 'Nota Parkeernormering' (vastgesteld op 12 april 2007).

Wij zullen uw raad een separaat voorstel doen over aanpassing van de Bouwverordening gemeente Hardenberg.

Risico's

Zonder parkeerbeleid kan niet getoetst worden of bouwplannen en ruimtelijke initiatieven in voldoende mate in de parkeerbehoefte voorzien. Tegen vaststelling van het bestemmingsplan staat beroep open bij de Raad van State. Tegen de vaststelling van de parkeernormennota staat geen beroep open. Dit is namelijk een beleidsdocument.

Financiën

De kosten voor het opstellen van de Facetherziening parkeren Hardenberg worden ten laste gebracht van het budget van het actualisatieprogramma bestemmingsplannen. Opstelling van de parkeernormennota heeft binnen de lopende begroting plaatsgevonden. Omdat het voorliggende facetbestemmingsplan niet voorziet in een bouwplan als bedoeld in artikel 6.12, eerste lid, Wro, hoeft geen exploitatieplan te worden vastgesteld. Er doet zich dus geen mogelijkheid voor van kostenverhaal als bedoeld in afdeling 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening.

Communicatie

De bekendmaking van de vaststelling van het bestemmingsplan en de vaststelling van de parkeernormennota zal op de gebruikelijke wijze plaatsvinden.

Bijlagen

- Bestemmingsplan Facetherziening parkeren Hardenberg
- Parkeernormennota Hardenberg

Burgemeester en wethouders van de gemeente Hardenberg,

Secretaris,

Burgemeester,

J.M.G. Waaijer MBA

P.H. Snijders



Raadsbesluit

Zaakkenmerk: 2233609
Documentkenmerk: 2239239

Onderwerp: Vaststellen Bestemmingsplan Facetherziening parkeren Hardenberg en Parkeernormennota Hardenberg .

De raad van de gemeente Hardenberg;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 5 juni 2018 ;

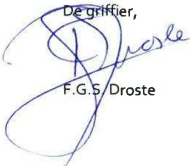
Besluit:

- Het bestemmingsplan Facetherziening parkeren Hardenberg ongewijzigd vast te stellen, een en ander overeenkomstig de bij dit besluit behorende verbeelding, regels en toelichting en overeenkomstig de elektronische versie (NL.IMRO.0160.0000BP00301-VG01);
- De 'Parkeernormennota Hardenberg' gewijzigd vast te stellen;
- Te bepalen dat de 'Nota Parkeernormering', vastgesteld op 12 april 2007, wordt ingetrokken.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Hardenberg d.d. 17 juli 2018.

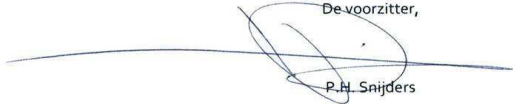
De raad voornoemd,

De griffier,



F.G.S. Droste

De voorzitter,



P.H. Snijders

Planregels

Plan: Facetherziening parkeren Hardenberg
Status: vastgesteld
Planstype: bestemmingsplan
IMRO-ids: NL.IMRO.0160.0000BP00301-VG01

[Hoofdstuk 1 Inleidende regels](#)

[Artikel 1 Begrippen](#)

[Artikel 2 Reikwijdte](#)

[Hoofdstuk 2 Algemene regels](#)

[Artikel 3 Algemene gebruiksregels](#)

[Hoofdstuk 3 Overgangs- en slotregels](#)

[Artikel 4 Overgangsrecht](#)

[Artikel 5 Slotregel](#)

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan Facetherziening parkeren Hardenberg met identificatienummer NL.IMRO.0160.0000BP00301-VG01 van de gemeente Hardenberg met de ondergrond van 17 november 2017;

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels;

1.3 vigerende bestemmingsplannen:

alle binnen de gemeente Hardenberg op het moment van vaststelling van dit bestemmingsplan vigerende bestemmingsplannen, beheersverordeningen, wijzigingsplannen en uitwerkingsplannen.

Artikel 2 Reikwijdte

2.1 Herziening regels

De regels van de vigerende bestemmingsplannen worden gewijzigd in die zin dat:

- voor zover aanwezig, alle regels die betrekking hebben op het parkeren worden verwijderd;
- de regels zoals opgenomen in dit bestemmingsplan worden toegevoegd.

2.2 Van toepassing verklaring

De Facetherziening parkeren Hardenberg met identificatienummer NL.IMRO.0160.0000BP00301-VG01 is op het gehele grondgebied van de gemeente Hardenberg van toepassing.

Hoofdstuk 2 Algemene regels

Artikel 3 Algemene gebruiksregels

3.1 Parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden

- Bij het beoordelen van een aanvraag omgevingsvergunning voor gebruik, bouwen of afwijken dient, indien de omvang of de bestemming van een gebouw en/of het terrein daartoe aanleiding geeft, ten behoeve van het parkeren of stallen van auto's, motorfietsen, fietsen of andere voertuigen, op eigen terrein in voldoende mate ruimte zijn aangebracht op of onder het gebouw, en/of op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw of terrein behoort. Deze ruimte mag niet overbemeten zijn, gelet op het gebruik of de bewoning van het gebouw, waarbij rekening moet worden gehouden met de eventuele bereikbaarheid per openbaar vervoer. De parkeergelegenheid bij het beoordelen van een aanvraag omgevingsvergunning voor gebruik, bouwen of afwijken wordt bepaald aan de hand van de "Parkeernormennota Hardenberg" of later door het college van burgemeester en wethouders vast te stellen vervangende beleidsregel(s).
- De onder a bedoelde ruimte voor het parkeren van auto's moet afmetingen hebben die zijn afgestemd op gangbare auto's. Aan deze eis wordt voldaan door vast te houden aan de richtlijnen en maatvoering conform de "Parkeernormennota Hardenberg" of later door het college van burgemeester en wethouders vast te stellen vervangende beleidsregel(s).
- Indien de bestemming van een gebouw of het terrein aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor het laden of lossen van goederen, moet in deze behoefte in voldoende mate zijn voorzien aan, in of onder dat gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort.
- Het bevoegd gezag kan afwijken van het bepaalde onder a en c:
 - indien het voldoen aan die bepalingen op overwegende bezwaren stuit; en
 - voor zover op andere redelijke wijze in de nodige parkeer- of stallingsruimte, dan wel laad- of losruimte wordt voorzien.
- Ruimte(n) voor het bepaalde onder a en c dient, voor zover de aanwezigheid van deze ruimten krachtens deze regels nodig is, beschikbaar te blijven. Ander gebruik wordt aangemerkt als strijdig gebruik met de bestemming.

Hoofdstuk 3 Overgangs- en slotregels

Artikel 4 Overgangsrecht

4.1 Overgangsrecht bouwwerken

- Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
 - gedeelteelĳk worden vernieuwd of veranderd;
 - na het teniet gaan 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 teniet gegaan.
- Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van lid 4.1 sub a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.

- c. Lid 4.1 sub a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

4.2 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 in lid 4.2 sub a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- c. Indien het gebruik, bedoeld in het lid 4.2 sub a, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- d. Lid 4.2 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 5 Slotregel

5.1 Citeertitel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan Facetherziening parkeren Hardenberg.

Toelichting

Plan: Facetherziening parkeren Hardenberg
Status: vastgesteld
Platype: bestemmingsplan
MPC-id: NL.IMRC.0160.0000BP00301-VG01

Hoofdstuk 1 Inleiding

- 1.1 Aanleiding en doel
- 1.2 Ligging en begrenzing plangebied
- 1.3 Vigerende plannen
- 1.4 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 Beleidskader

- 2.1 Rijksbeleid
- 2.2 Gemeentelijk beleid

Hoofdstuk 3 Planbeschrijving

Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten

- 4.1 Omgevingsaspecten
- 4.2 Toetsing bij vergunningaanvraag

Hoofdstuk 5 Juridische planopzet

- 5.1 Standaard en plansystematiek
- 5.2 Toelichting op de regels

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

- 6.1 Economische uitvoerbaarheid
- 6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

De Reparatiewet van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties van 19 november 2014 (BZK 2014) regelt dat gemeenten de stedenbouwkundige bepalingen, waaronder de regeling voor parkeren, uit hun bouwverordening voor 1 juli 2018 moeten hebben opgenomen in bestemmingsplannen of beheersverordeningen.

Voor een adequate parkeerregeling die moet gelden voor het gehele grondgebied van de gemeente Hardenberg is het daarom nodig dat er een partiële bestemmingsplanherziening plaatsvindt, in de vorm van een facetherziening van alle vigerende bestemmingsplannen, beheersverordeningen, wijzigingsplannen en uitwerkingsplannen. Voorliggende facetherziening parkeren Hardenberg voorziet hier in.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied voor deze facetherziening omvat het gehele grondgebied van de gemeente Hardenberg.

1.3 Vigerende plannen

Deze facetherziening is van toepassing op het gehele grondgebied van de gemeente Hardenberg en dus op alle binnen de gemeentegrenzen vigerende bestemmingsplannen, beheersverordeningen, wijzigingsplannen en uitwerkingsplannen.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 van de toelichting wordt het relevante beleidskader van het Rijk en de gemeente uiteen gezet. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op de doelstelling en uitgangspunten. Hoofdstuk 4 gaat over de omgevingsaspecten die voor dit plangebied relevant zijn. Hoofdstuk 5 beschrijft de juridische opzet waarbij de verbodende en planregels worden besproken. Tot slot volgt in hoofdstuk 6 een beschrijving van de uitvoerbaarheid van het plan en de resultaten van vooroverleg en televisielegging.

Hoofdstuk 2 Beleidskader

2.1 Rijksbeleid

Reparatiewet BZK

De Reparatiewet BZK is op 29 november 2014 in werking getreden (Stb. 2014, 458). In die wet worden de bepalingen van de Woningwet geschrapt die de grondslag vormen voor het opnemen van stedenbouwkundige voorschriften in de Bouwverordening. Dit was al de bedoeling van de wetgever bij de invoering van de Wet ruimtelijke ordening op 1 juli 2008.

Een belangrijk stedenbouwkundig voorschrift betreft het in artikel 2.5.30, eerste lid van de (Model)Bouwverordening opgenomen verplichting dat ten behoeve van het parkeren van auto's in voldoende mate ruimte moet zijn aangebracht in, op of onder het gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort. Hiervoor is het Besluit ruimtelijke ordening aangepast. Artikel 3.1.2, tweede lid, onder a van het Besluit ruimtelijke ordening bepaalt dat ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening een bestemmingsplan regels kan bevatten waarvan de uitleg bij de uitoefening van een daarbij aangegeven bevoegdheid, afhankelijk wordt gesteld van beleidsregels.

De Reparatiewet BZK 2014 regelt dat gemeenten de stedenbouwkundige bepalingen uit de Bouwverordening moeten opnemen in bestemmingsplannen. Parkeren dient dus voortaan in het bestemmingsplan geregeld worden. Hiervoor kunnen beleidsregels worden vastgesteld (artikel 3.1.2, tweede lid, onder a van het Besluit ruimtelijke ordening). In die gevallen dat in een bestemmingsplan nog geen regels zijn opgenomen ten aanzien van het parkeren is in de Reparatiewet BZK 2014 voorzien in overgangsbepalingen door een nieuw artikel in de Woningwet op te nemen, te weten artikel 133 van de Woningwet. Op grond van dit artikel houdt de bouwverordening aanvullende werking tot 1 juli 2018, tenzij het bestemmingsplan expliciet bepaalt dat de bepalingen van de Bouwverordening niet van toepassing zijn (zie o.a. AbRvS 13 mei 2009, 200806725/1/H1 en AbRvS 30 oktober 2002, 200202284/1). Er is dus een overgangstermijn. Na 1 juli 2018 verliezen de stedenbouwkundige bepalingen in de Bouwverordening hun (aanvullende) werking. Het is dus zaak om de stedenbouwkundige bepalingen uit de Bouwverordening, waaronder het parkeren, goed in een bestemmingsplan te vertalen.

2.2 Gemeentelijk beleid

Parkeerregels gemeente Hardenberg

De gemeente Hardenberg kent een reglement parkeerfonds en een nota parkeernormering.

Reglement parkeerfonds (2007)

De gemeente Hardenberg kent een Reglement parkeerfonds (2007). Als voorwaarde voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen kan een bijdrage worden gevraagd uit het parkeerfonds als niet op eigen erf in de parkeerbehoefte kan worden voorzien.

Nota parkeernormering (2007)

Daarnaast kent de gemeente Hardenberg de Nota parkeernormering (2007). Het aantal parkeerplaatsen per voertuig wordt bepaald op basis van beleidsregels die zijn opgenomen in de Nota parkeernormering.

Parkeernormennota Hardenberg (2017)

De gemeente Hardenberg bereidt momenteel een nieuwe Parkeernormennota voor. Deze nota wordt gelijktijdig met dit bestemmingsplan vastgesteld. Met dit bestemmingsplan dienen alle bestemmingsplannen, beheersverordeningen, wijzigingsplannen en uitwerkingsplannen te voldoen aan het gestelde in de Parkeernormennota of later door het college van burgemeester en wethouders vast te stellen vervangende beleidsregel(s).

Hoofdstuk 3 Planbeschrijving

De Reparatiewet BZK heeft tot gevolg dat onder andere de regeling aangaande parkeergelegenheid en laad- en los mogelijkheden bij of in gebouwen in de Bouwverordening van de gemeente Hardenberg per 1 juli 2018 in het geheel vervalt. Voor nieuwe bestemmingsplannen en beheersverordeningen die na 28 november 2014 zijn of worden vastgesteld, gelden de stedenbouwkundige bepalingen (waaronder de parkeerregeling) uit de Bouwverordening niet meer. Dit betekent dat er vanaf die datum in de bestemmingsplannen of beheersverordeningen zelf, voor zover nodig, moet zijn voorzien in parkeerregelingen. In dit verband is er in de overige regels een parkeerregeling opgenomen waardoor de gemeente de mogelijkheid heeft binnen een bestemming te toetsen op parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden. Op deze wijze kunnen problemen in de openbare ruimte worden voorkomen. De regeling biedt ook een afwijkmogelijkheid waarmee maatwerk kan worden geleverd. Een onderbouwing voor maatwerk kan aan een belanghebbende worden gevraagd. Bij de afwijkmogelijkheid en indien er niet op eigen terrein voorzieningen kunnen worden getroffen is het mogelijk dat een parkeerfonds met de daarbij behorende financiële bijdrage van toepassing is.

Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten

4.1 Omgevingsaspecten

Deze facetherziening heeft geen belangrijke (negatieve) gevolgen voor het milieu, de leefbaarheid en/of de omgevingswaarden. Ten opzichte van de huidige bestemmingen verandert er immers niet zoveel. Het is daarom aannemelijk dat de onderhavige herziening geen ingrijpende gevolgen heeft voor milieu en omgeving, mede gelet op de globaliteit van de herziening plannen.

Er zijn wel positieve gevolgen te verwachten. De belangrijkste is dat de kans op overlast als gevolg van een tekort aan parkeerplaatsen vermindert. Wanneer er tijdig voldoende parkeerplaatsen zijn, dan vinden automobilisten gemakkelijker een parkeerplaats, wordt er minder 'in rondjes gereden' en wordt er minder buiten de aangewezen plaatsen geparkeerd. Dit alles heeft een gunstige uitwerking op het (leef-)milieu, de verkeersveiligheid en het ruimtelijk beeld.

4.2 Toetsing bij vergunningaanvraag

Voor het bouwen en het veranderen van gebruik dient/dienen, met uitzondering van het vergunningvrij bouwen/gebruiken, één of meer ruimtelijke procedure(s) doorlopen te worden. Bij deze procedures dient getoetst te worden of het plan voldoet aan de parkeerregeling. Toetsen of voldaan wordt kan op twee manieren, danwel via het bestemmingsplan, danwel rechtstreeks via de Parkeernormennota Hardenberg.

Onderstaande tabel geeft aan of toetsing na inwerkingtreding van voorliggende facetherziening plaatsvindt aan de hand van het bestemmingsplan of aan de hand van de Parkeernormennota.

	Toetsing aan:	
	Bestemmingsplan	Parkeernormennota Hardenberg
Ruimtelijke ontwikkeling middels herziening bestemmingsplan*		X
Ruimtelijke ontwikkeling middels wijziging/uitwerking bestemmingsplan	X	
Omgevingsvergunning voor bouwen/gebruiken	X	X
Omgevingsvergunning voor handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening Binnenplannen	X	
Omgevingsvergunning voor handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening Buitenplannen		X
Omgevingsvergunning voor handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening Op basis kruimelgevallenlijst (Wabo)		X
Vergunningvrij bouwen/gebruiken	n.v.t.	

* = daar waar bestemmingsplan staat, kan eveneens beheersverordening gelezen worden.

Het betreft de volgende procedures:

1. **Ruimtelijke ontwikkeling middels herziening bestemmingsplan:** Omdat er bij het opstellen van een nieuw bestemmingsplan geen vigerend planologisch kader geldt, dienen nieuwe bestemmingsplannen getoetst te worden aan de Parkeernormennota.
2. **Ruimtelijke ontwikkeling middels wijziging/uitwerking bestemmingsplan:** Bij het opstellen van een wijzigingsplan of uitwerkingsplan dient getoetst te worden aan de parkeerregels in het moederplan, het bestemmingsplan waarop deze herziening eveneens van toepassing is.
3. **Omgevingsvergunning voor bouwen/gebruiken:** Bij omgevingsvergunningen dient getoetst te worden aan het planologisch kader. Wordt niet aan toetsing van het planologisch kader toegekomen, dan dient alsnog getoetst te worden aan de Parkeernormennota.
4. **Omgevingsvergunning voor handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening (binnenplannen):** Bij een omgevingsvergunning voor het handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening (binnenplannen) dient getoetst te worden aan de parkeerregels in het bestemmingsplan dat deze afwijking mogelijk maakt. Op het bestemmingsplan is ook deze herziening van toepassing.
5. **Omgevingsvergunning voor handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening (buitenplannen):** Omdat er bij een omgevingsvergunning voor het handelen in

strijd met regels ruimtelijke ordening (buitenplans) afgeweken wordt van het vigerende planologisch kader zonder daar nog aan te kunnen toetsen, dienen deze omgevingsvergunningen getoetst te worden aan de Parkeernormennota.

6. Omgevingsvergunning voor handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening (op basis kruimelgevallenlijst (Wabo)); Omdat er bij een omgevingsvergunning voor het handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening (op basis van kruimelgevallenlijst (Wabo)) niet aan toetsing van het vigerend planologisch kader toegekomen wordt, dienen deze omgevingsvergunningen getoetst te worden aan de Parkeernormennota.
7. Vergunningvrij bouwen/gebruiken; Bij het vergunningvrij bouwen danwel gebruiken wordt niet toegekomen aan toetsing. Voor deze gevallen kunnen derhalve geen parkeersregels gesteld worden.

Hoofdstuk 5 Juridische planopzet

5.1 Standaard en plansystematiek

Standaard

Dit bestemmingsplan is opgesteld en ingericht conform de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP2012).

Systematiek

Dit bestemmingsplan betreft een partiële facetherziening van alle binnen de gemeentegrenzen vigerende bestemmingsplannen, beheersverordeningen, wijzigingsplannen en uitwerkingsplannen. Dit bestemmingsplan vervangt enkel alle regelingen ten aanzien van het parkeren.

5.2 Toelichting op de regels

Deze paragraaf bevat een beschrijving van de bestemmingen, waarbij per bestemming het doel of de doeleinden worden aangegeven. Daarnaast wordt in deze paragraaf ingegaan op de overige regels uit het bestemmingsplan. Conform SVBP2012 zijn de regels onderverdeeld in vier hoofdstukken.

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In dit artikel is een aantal begrippen verklaard die genoemd worden in de planregels. Dit artikel voorkomt dat er bij de uitvoering van het plan onduidelijkheden ontstaan over de uitleg van bepaalde regelingen.

Artikel 2 Reikwijdte

In dit artikel is geregeld op welke bestemmingsplannen, wijzigingsplannen en uitwerkingsplannen en op welke artikelen deze facetherziening van toepassing is. Dit bestemmingsplan is van toepassing op het gehele grondgebied van de gemeente Hardenberg en daarmee ook op ruimtelijke plannen die nog in procedure zijn en op die gebieden waarvoor nog geen bestemmingsplan geldt.

Hoofdstuk 2 Algemene regels

Artikel 3 Algemene gebruiksregels

Deze bepalingen geven de algemene gebruiksregels die voor het gehele plan van toepassing zijn.

Hoofdstuk 3 Overgangs- en slotregels

Artikel 4 Overgangsrecht

Het overgangsrecht is vastgelegd in de vorm zoals in het Besluit ruimtelijke ordening is voorgeschreven.

Artikel 5 Slotregel

Deze regel bevat de citeerregel van het plan.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Gelet op het bepaalde in artikel 3.1 Wro moet in het kader van een bestemmingsplan onder andere inzicht worden verschaft in de economische uitvoerbaarheid van het plan.

Artikel 6.12 lid 1 van de Wro geeft aan dat de gemeenteraad een exploitatieplan vaststelt voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. Bedoelde bouwplannen worden beschreven in artikel 6.2.1 Bro.

Omdat het bestemmingsplan geen bouwplan mogelijk maakt is het bestemmingsplan niet exploitatieplanplichtig.

Het bestemmingsplan heeft behoudens interne plankosten van de gemeente geen relevantie voor de economische uitvoerbaarheid.

Het bestemmingsplan is derhalve economisch uitvoerbaar.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Vooroverleg

Op grond van artikel 3.1.1, lid 1 juncto artikel 3.1.6, lid 1 onder c Bro pleegt het bestuursorgaan dat belast is met de voorbereiding van een bestemmingsplan, daarbij overleg met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

Tervisielegging

Op grond van artikel 3.6 Algemene wet bestuursrecht heeft het ontwerpbestemmingsplan met ingang van 6 december 2017 gedurende een periode van zes weken voor een ieder ter visie gelegen. Gedurende deze periode zijn geen zienswijzen ingediend.

Bestemmingsrapport

Kenmerk Prinses Marijkelaan 17, 7776XA Slagharen
Datum 16-08-2018



Toelichting

Plattegrond met OSM achtergrond

Op de voorpagina is weergegeven een plattegrond met op de door u gekozen locatie een marker. De plattegrond is een kaart van Open Street Maps (OSM). Een kaart die door een wereldwijde community opgebouwd en onderhouden wordt. OSM is zeer gedetailleerd, compleet met straatnamen, huisnummering en symbolen die verschillende kenmerken aangeven in de buurt van de gekozen locatie.

Gebouwenadministratie gemeente

Kenmerken van de aangevraagde locatie op basis van gegevens vanuit de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG). **Bron** Burgerlijke gemeente waar het aangevraagde gebouw in ligt. Actualiteit: maandelijks

Identificatie gebouw	Identificatienummer van het gebouw.
Type	Omschrijving gebouw van de gekozen locatie.
Gebouw status	De status van het gebouw.
Oppervlakte gebouw (omtrek)	Oppervlakteberekening van het grondvlak van het gebouw.
Bouwjaar	Oorspronkelijk bouwjaar van het gebouw.
Aantal verblijfsobjecten	Aantal woon-, bedrijfsmatige- of recreatieve doeleinden geschikte eenheden.
Aantal gebruiksdoelen	Aantal gebruikscategorieën in het gebouw.

Identificatie gekozen verblijfsobject ¹	Identificatienummer van het verblijfsobject.
Status	Status van het verblijfsobject.
Gebruiksdoel	Functie van het verblijfsobject.
Oppervlakte	Aantal m2 van het verblijfsobject.
Adresgegevens	Volledige adres van het verblijfsobject.

¹ Indien geen verblijfsobject bekend is op de aangevraagde locatie, dan wordt deze rubriek niet getoond.

Ruimtelijke plannen

Sinds 1 januari 2010 zijn de overheden verplicht hun ruimtelijke plannen digitaal te publiceren, conform de IMRO codering. Planviewer heeft via de bronhouder een kopie van ieder gepubliceerd plan in de database. De database wordt dagelijks bijgewerkt. Op basis van die gegevens worden Bestemmingsrapporten gemaakt. Een Bestemmingsrapport is een uittreksel van een ruimtelijk plan specifiek voor een bepaald adres. Er zijn de volgende types ruimtelijke plannen: bestemmingsplan, omgevingsvergunning, wijzigingsplan, projectbesluit, gerechtelijke uitspraak, beheersverordening, uitwerkingsplan, inpassingsplan, provinciale verordening, voorbereidingsbesluit, en reactieve aanwijzingen exploitatieplan.

Gerelateerde online producten van Planviewer

- **Bestemmingsrapport** een handzame PDF dat informatie geeft over de bestemmingsplan regels van een

Planviewer BV | Utrechtsestraat 61, 6811 LW Arnhem | 088-7006060 | info@planviewer.nl | www.planviewer.nl

Bestemmingsrapport

Kenmerk Prinses Marijkelaan 17, 7776XA Slagharen
Datum 16-08-2018



specifieke locatie. Dit afgebeeld op een kaart op schaal met legenda, waardoor de situatie duidelijk wordt en welke bestemming het gekozen object heeft.

- Percelenrapport een PDF met de kadastrale grenzen van het aangevraagde perceel plus een overzicht van de directe omgeving.
- Eigenarenrapport een PDF dat informatie geeft over de kadastrale eigenaar. Bron Kadaster.
- Hypotheekrapport een PDF met informatie over inschrijvingen van hypotheek en/of beslagen. Bron Kadaster.

Disclaimer en privacy statement

Disclaimer

Met de afname tot en het gebruik van dit product stemt u als afnemer in met de volgende voorwaarden:

- Planviewer B.V. zal zich inspannen om de in dit rapport verstrekte informatie steeds zo juist en volledig mogelijk te presenteren.
- Planviewer B.V. kan echter niet garanderen dat de aard en inhoud van de informatie juist is.
- Planviewer B.V. is niet aansprakelijk voor eventuele schade die de afnemer van het product lijdt als gevolg van het gebruik van dit product verstrekte informatie.
- De afnemer is zelf verantwoordelijk voor de juiste beoordeling van resultaten.

Privacy

Planviewer B.V. respecteert de privacy van de afnemers van het product. Hoewel de grootste nauwkeurigheid wordt betracht kan Planviewer B.V. niet aansprakelijk worden gesteld als informatie door derden wederrechtelijk wordt verkregen.

Bijlage

43005_Voorlopig energielabel.pdf



Rijksoverheid

(<http://www.zoekuwenergielabel.nl/energielabel-checker/>)



Zoek uw energielabel

Check hier het energielabel van uw woning

Wat is uw adres?

Postcode

7776XA

Huisnummer

17

Toevoeging

Check energielabel

Disclaimer Energielabel-Checker

Wat wilt u weten?

☒ Het energielabel van mijn woning

G

De woning **7776XA-17** heeft een **voorlopig energielabel G**.

Een voorlopig label heeft geen officiële status. Het is bedoeld als kennismaking met het energielabel.

Lees meer op www.energielabel.nl/woningen
(<http://www.energielabel.nl/woningen>).

- ☐ Hoe de energiezuinigheid van mijn woning meetelt in de
huurpunten voor het berekenen van de maximale huurprijs

Bijlage

43005_perceelsgebonden informatie.pdf

perceelsgebonden informatie betreffende:
Prinses Marijkelaan 17, 7776 XA Slagharen

gevraagde informatie

1. Welke bestemming heeft voormeld perceel krachtens het bestemmingsplan? : Klik hier als u tekst wilt invoeren.
Behoudsverordening Slagharen vastgesteld 1-7-2014
2. Is het registergoed aangewezen of is er een lopende adviesaanvraag voor aanwijzing als beschermd rijksmonument in de zin van de Erfgoedwet? : Klik hier als u tekst wilt invoeren.
Nee
3. Is het registergoed aangewezen of is er een lopende adviesaanvraag voor aanwijzing als beschermd gemeentelijk monument op grond van een gemeentelijke verordening? : Klik hier als u tekst wilt invoeren.
Nee
4. Is het registergoed aangewezen als beschermd stads- of dorpsgezicht in de zin van artikel 9.1 lid 1 onder a Erfgoedwet? : Klik hier als u tekst wilt invoeren.
Nee
5. Is het registergoed aangewezen als beschermd stads- of dorpsgezicht op grond van een gemeentelijke verordening? : Klik hier als u tekst wilt invoeren.
Nee
6. Is met betrekking tot het registergoed een aanwijzing als bedoeld in artikel 2 Wet voorkeursrecht gemeenten gedaan, waardoor op het registergoed een voorkeursrecht van koop is gevestigd? : Klik hier als u tekst wilt invoeren.
Nee
7. Bestaat met betrekking tot het registergoed het voornemen een aanwijzing als bedoeld in artikel 2 Wet voorkeursrecht gemeenten te doen? : Klik hier als u tekst wilt invoeren.
Nee
8. Is met betrekking tot het registergoed een voorlopige aanwijzing als bedoeld in artikel 6 Wet voorkeursrecht gemeenten gedaan? : Klik hier als u tekst wilt invoeren.
Nee
9. Is het registergoed aangewezen als gebouw waarvoor een vergunning als bedoeld in artikel 22 Huisvestingswet 2014, benodigd is voor de splitsing in appartementsrechten? : Klik hier als u tekst wilt invoeren.
Nee, hiervoor is een wijziging in de bestemming nodig.

perceelsgebonden informatie Prinses Marijkelaan 17, 7776 XA Slagharen

Zo ja: is met betrekking tot het registergoed een splitsingsvergunning in de zin van artikel 22 Huisvestingswet 2014 aangevraagd?	: Klik hier als u tekst wilt invoeren. n.v.t.
10. Zijn er krachtens de Woningwet voorzieningen voorgescreven of schriftelijk aangekondigd, welke nog niet zijn uitgevoerd?	: Klik hier als u tekst wilt invoeren. Nee
11. Zijn er ten aanzien van het registergoed handhavingsacties in verband met artikel 2.1 tot en met 2.3a Wet algemene bepalingen omgevingsrecht genomen dan wel te verwachten?	: Klik hier als u tekst wilt invoeren. Nee
12. Zijn er ten aanzien van het registergoed dwangsommen opgelegd in verband met artikel 2.1 tot en met 2.3a Wet algemene bepalingen omgevingsrecht?	: Klik hier als u tekst wilt invoeren. Nee
13. Zijn met betrekking tot het registergoed subsidies aangevraagd of toegekend, waaraan voorwaarden zijn verbonden die nog niet zijn nagekomen?	: Klik hier als u tekst wilt invoeren. Niets bekend bij de gemeente
14. Is er sprake van leegstand in de zin van de Leegstandwet en de daaruit voortvloeiende regulering?	: Klik hier als u tekst wilt invoeren. Nee
15. Is met betrekking tot het registergoed een besluit genomen in de zin van artikel 174a Gemeentewet (sluiten van woning of bij de woning behorend erf, in verband met versterking van de openbare orde)?	: Klik hier als u tekst wilt invoeren. Nee
16. Is met betrekking tot het registergoed bij de gemeente informatie bekend over bodemverontreiniging?	: Klik hier als u tekst wilt invoeren. Nee, zie bijlage
17. Is met betrekking tot het registergoed bij de gemeente informatie bekend over (een) onder- en/of bovengrondse tank(s)?	: Klik hier als u tekst wilt invoeren. Geen tanks bekend bij de gemeente
18. Is met betrekking tot het registergoed bij de gemeente informatie bekend over asbest?	: Klik hier als u tekst wilt invoeren. Geen asbest op de datum
19. Is met betrekking tot het registergoed funderingsinformatie bij de gemeente bekend?	: Klik hier als u tekst wilt invoeren. Zie omgevingsvergunning, bouwkennings

perceelsgebonden informatie Prinses Marijkelaan 17, 7776 XA Slagharen

20. Uit de informatie afgegeven door het kadaster : Klik hier als u tekst wilt invoeren.

blijkt dat er geen publiekrechtelijke beperkingen ten aanzien van de woning zijn ingeschreven.

Graag verneem ik van u, of er inderdaad geen publiekrechtelijke beperkingen ten aanzien van de woning bestaan. Ook verneem ik graag, of er in de nabije toekomst publiekrechtelijke beperkingen ten aanzien van de woning te verwachten zijn.

Op het perceel staat een
bijgebouwtje van 103 m². Dit
is meer dan vergoedbaar
mogelijk is gezien de omvang
van de kavels. Hier is ook

geen omgevingsvergunning
voor verkeer of aangevraagd.

Er rusten geen publiekrecht-
elijke beperkingen op het perceel
of de woning.

Bijzondere voorwaarden

voorwaarde_43005.pdf

VEILINGVOORWAARDEN

Prinses Marijkelaan 17, 7776 XA Slagharen

veilingdatum: 27 september 2018

Op deze openbare verkoop zijn van toepassing:

Algemene Veilingvoorwaarden

Op deze executoriale verkoop zijn van toepassing de Algemene Voorwaarden voor Executieverkopen 2017 (inclusief de daarin opgenomen begrippen), voor zover daarvan bij de Bijzondere Veilingvoorwaarden akte niet uitdrukkelijk wordt afgeweken.

Deze Algemene Voorwaarden voor Executieverkopen 2017 worden hierna ook 'AVVE' genoemd.

De AVVE zijn vastgesteld bij akte, op 5 december 2016 voor Mr J.H. Oomen, notaris te 's-Hertogenbosch, verleden.

Een afschrift van deze akte is ingeschreven in de openbare registers van het kadaster op 5 december 2016 in register 4, deel 69567 nummer 129.

Bijzondere Veilingvoorwaarden

2. Informatie over het registergoed

2.1 Feitelijke objectinformatie

Milieu

Het is de verkoper niet bekend of het registergoed is verontreinigd met giftige, chemische en/of andere gevaarlijke stoffen.

Het is de verkoper ook niet bekend of zich in het registergoed (ondergrondse) olie- en/of septic tanks bevinden.

Het is hem verder niet bekend of zich in het registergoed asbesthoudende en/of andere voor de gezondheid schadelijke materialen bevinden.

In het registergoed kunnen echter asbesthoudende stoffen aanwezig zijn. De eventueel aanwezige asbest en/of asbesthoudende stoffen zullen in het registergoed achterblijven. Bij eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen dienen op grond van de milieuwetgeving en/of milieurechtspraak speciale maatregelen te worden genomen.

Volgens bericht van de gemeente Hardenberg is geen informatie beschikbaar over bodemverontreiniging met betrekking tot het registergoed.

Funderingsinformatie

Volgens bericht van de gemeente Hardenberg is ten aanzien van het registergoed geen funderingsinformatie bekend.

Bouwwerken zonder bouwvergunning

Volgens bericht van de gemeente Hardenberg zijn ten aanzien van het registergoed geen:

- besluiten genomen zoals bedoeld in artikel 2.1 tot en met 2.3a Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (bouwwerken waarvoor geen omgevingsvergunning is verleend);
- handhavingsacties in verband met artikel 2.1 tot en met 2.3a Wet algemene bepalingen

veilingvoorwaarden : Prinses Marijkelaan 17, 7776 XA Slagharen
veilingdatum : 27 september 2018

pagina 1 van 8

- omgevingsrecht te verwachten; en
- dwangsommen opgelegd in verband met artikel 2.1 tot en met 2.3a Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

De verkoper staat niet in voor de juistheid en/of volledigheid van de verkregen informatie.

Energie label

Op www.ep-online.nl staat vandaag geen definitief energielabel van het registergoed geregistreerd.

2.2 Juridische informatie

Bestemming

Wat betreft de bestemming en het toegestane gebruik van het registergoed wordt verwezen naar een door de gemeente Hardenberg afgegeven verklaring, waarin wordt vermeld dat de bestemming van het registergoed is: wonen.

Het registergoed is, voor zover de verkoper bekend, in gebruik als woonhuis.

Privaatrechtelijke rechten en beperkingen

Met betrekking tot het registergoed zijn de verkoper geen erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen bekend.

Publiekrechtelijke rechten en beperkingen

Er zijn geen publiekrechtelijke beperkingen met betrekking tot het registergoed bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie.

Dit blijkt uit informatie van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers. Daarnaast heeft de verkoper bij de gemeente Hardenberg geïnformeerd naar de aanwezigheid van publiekrechtelijke beperkingen.

Volgens bericht van de gemeente Hardenberg zijn er geen publiekrechtelijke beperkingen bekend.

De verkoper heeft mij, notaris, verklaard dat hem geen feiten of omstandigheden bekend zijn waaruit blijkt dat deze mededeling onjuist is.

De koper is ervan op de hoogte dat overheidsorganen op grond van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen vier dagen de tijd hebben voor inschrijving van de beperking in het gemeentelijke beperkingenregister. Bij perceelsveranderingen hebben overheidsorganen vier weken de tijd voor deze inschrijving. Inschrijvingen in de registers vanaf vandaag zijn voor risico van de koper.

2.3 Gebruik

In aanvulling op artikel 24 AVVE geldt het volgende.

Volgens bericht van de gemeente Hardenberg van zestien april tweeduizend achttien staan er, naast de eigenaar, ook andere personen als bewoner ingeschreven op het adres van het registergoed.

Het is niet bekend op welke grond deze personen staan ingeschreven op het adres van het registergoed.

De hypotheekakte op grond waarvan deze executoriale verkoop plaatsvindt, bevat het huurbeding zoals bedoeld in artikel 3:264 Burgerlijk Wetboek.

Voor zover sprake is van huur, heeft de verkoper gebruikgemaakt van zijn bevoegdheden op grond van het huurbeding, zoals hierna omschreven.

Voor zover na de veiling blijkt dat sprake is van bewoning door de eigenaar en/of personen die zich zonder recht of titel in het registergoed bevinden en als zodanig niet bekend waren aan de koper, kan de koper deze personen tot ontruiming dwingen op de wijze zoals in artikel 525 lid 3 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering is bepaald. Bij onderhandse verkoop kan de koper de eigenaar en de zijnen na de levering dwingen tot ontruiming op grond van de beschikking van de voorzieningenrechter, als de voorzieningenrechter deze personen hiertoe veroordeelt. De ontruiming komt voor rekening en risico van

de koper. De verkoper staat niet in voor de bevoegdheid van de koper tot ontruiming.

Bepalingen in verband met het inroepen van het huurbeding

Omdat het registergoed woonruimte betreft waarop de artikelen 7:271 tot en met 277 Burgerlijk Wetboek van toepassing zijn, is verlot van de voorzieningenrechter nodig voor het inroepen van het huurbeding.

De verkoper heeft dit verlot gevraagd.

Het verlot is verleend bij beschikking van de voorzieningenrechter te Zwolle op zes juni tweeduizend achttien.

De door de voorzieningenrechter gegeven ontruimingstermijn is dertig vanaf de datum van betekening van de beschikking.

Deze beschikking is op tweeëntwintig juni tweeduizend achttien betekend, waardoor de ontruimingstermijn op dat moment is gaan lopen.

De ontruiming heeft plaatsgevonden op drieëntwintig juli tweeduizend achttien.

3. Financieel

3.1 Kosten en heffingen

a. Het registergoed is een tot bewoning bestemde onroerende zaak. Op grond van artikel 524a Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering en artikel 9 lid 1 AVVE worden aan de koper in rekening gebracht:

- het honorarium van de notaris (zoals de kosten van het maken, bespreken en ondertekenen van de koopovereenkomst, het indienen en de behandeling van het verzoekschrift tot goedkeuring van de koopovereenkomst en het maken, bespreken en ondertekenen van de leveringsakte bij onderhandse executoriale verkoop);
- de overdrachtsbelasting;
- het kadastrale recht en de kosten van kadastrale recherche;
- de kosten van ontruiming na de aflevering;
- de kosten waarvoor de koper op grond van de wet aansprakelijk is.

b. Volgens opgave van de betreffende instanties bedragen de eigenaarslasten voor het registergoed per vandaag:

- onroerende zaakbelasting: honderd tweeëntachtig euro en drieënveertig cent (€ 182,43);
- waterschapslasten: eenenzestig euro en vijftien cent (€ 61,15).

Deze eigenaarslasten worden niet verrekend.

3.2 Fiscaal

Voor zover de verkoper bekend, is met betrekking tot de levering geen omzetbelasting, maar wel overdrachtsbelasting verschuldigd.

3.3 Aanvulling op de AVVE

- a. In aanvulling op artikel 26 lid 2 AVVE geldt dat als de wederpartij eerst kiest voor nakoming van de koopovereenkomst zoals bedoeld onder a van die bepaling en vervolgens alsnog voor ontbinding zoals bedoeld onder b van die bepaling, de boete wordt verminderd met het al betaalde bedrag van de dagboete.
- b. In aanvulling op artikel 10 lid 1 onder c AVVE geldt dat de notaris over de waarborgsom die op zijn kantoorrekening is betaald geen rente vergoedt.
- Als de notaris geen rente ontvangt over de waarborgsom, maar in plaats daarvan rente moet betalen ('negatieve rente'), moet deze rente samen met de administratiekosten die de notaris in verband

hiermee maakt aan de notaris worden vergoed, gelijktijdig met de betaling van de koopprijs en de overige nog niet betaalde kosten en heffingen. Over het bedrag van de te betalen rente en de administratiekosten wordt de koper tijdig geïnformeerd.

4. Openbare executoriale verkoop (de veiling)

De volgende voorwaarden zijn van toepassing op de veiling.

4.1 Wijze van veilen

De veiling is een zaal-/internetveiling zoals bedoeld in begrip 29 en in artikel 2 AVVE.

De veiling vindt plaats in één zitting. De inzet vindt plaats bij opbod en de afslag aansluitend bij afmijning.

4.2 Bieden

De wijze waarop de biedingen in de zaal moeten worden uitgebracht, wordt voorafgaand aan de biedingen kenbaar gemaakt door de veilingmeester.

In afwijking van en/of aanvulling op artikel 5 AVVE geldt dat niet kan worden geboden namens een of meerdere anderen, tenzij dit op grond van deze bijzondere verkoopvoorwaarden wel is toegestaan. De verkoper staat dus geen 'akte de command' toe.

De bieder/koper kan uiteraard wel het registergoed, nadat dit aan hem is overgedragen, aan een ander overdragen.

Het volgende wordt door de verkoper wel toegestaan (omdat dit door de verkoper niet als 'akte de command' wordt gezien):

- a. Bij een zaalveiling of een zaal-/internetveiling, wordt direct na de veiling, dus nog in de veilingzaal, door de bieder aan de notaris kenbaar gemaakt dat hij de bieding heeft uitgebracht namens een of meer anderen, als de bieder op dat moment aan de notaris de volmacht(en) overlegt die aan de bieder met dat doel is of zijn afgegeven.
Een kopie van die volmacht en de naam van de bieder en volmachtgever(s) worden bekend gemaakt aan de verkoper. Hiervan wordt ook een akte van gunning opgemaakt. Als de verkoper een of meer volmachtgevers niet accepteert, wordt de bieder geacht uitsluitend voor zichzelf te hebben geboden.
- b. De situatie als beschreven in onderdeel 4.3 lid 10 van deze akte.

4.3 Voorwaarden in verband met internetbieden en internetborg

Het bieden tijdens de veiling kan ook via openbareverkoop.nl plaatsvinden.

In verband hiermee wordt hierna verstaan onder:

1. openbareverkoop.nl:
de algemeen toegankelijke website of een daaraan gelieerde website, zoals bedoeld in begrip 27 AVVE; via deze website kan een bod via internet worden uitgebracht.
2. NIIV:
'Stichting Notarieel Instituut Internetveilen', statutair gevestigd in de gemeente Baarn, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 52037098, rechthebbende van openbareverkoop.nl.
3. handleiding:
de 'handleiding online bieden' vermeld op openbareverkoop.nl.
4. registratienotarissen:
een notaris die de via openbareverkoop.nl in te vullen registratieverklaring en het geldige identiteitsbewijs van een natuurlijke persoon die wil bieden via internet, in ontvangst neemt en controleert om de identiteit en het opgegeven telefoonnummer vast te stellen en zijn of haar handtekening onder de registratieverklaring te legaliseren.

5. registratie:
de door NIIV voorgeschreven handelingen, voor de identificatie van een natuurlijke persoon die via openbareverkoop.nl wil bieden, die bestaan uit de invoer via internet van zijn of haar persoonsgegevens en controle door de registratienotararis van zijn of haar identiteit en het door die persoon opgegeven mobiele telefoonnummer.
6. deelnemer:
een natuurlijk persoon die de procedure van registratie heeft doorlopen, tijdig voor de veiling een internetborg heeft gestort en tijdens de veiling van het registergoed is ingelogd op openbareverkoop.nl.
7. internetborg:
een bedrag dat door een deelnemer is gestort, zoals beschreven in de handleiding. De hoogte van de internetborg is één procent (1%) van de biedlimiet zoals bedoeld in de handleiding met een minimum van vijfduizend euro (€ 5.000,00) per registergoed, en geldt als een afdoende 'gegoedheid' zoals bedoeld in artikel 14 AVVE.

In verband met de mogelijkheid van bieden via openbareverkoop.nl gelden de volgende voorwaarden.

1. In aanvulling op de AVVE kan tijdens de veiling door een deelnemer via internet worden geboden.
Als bod zoals bedoeld in de AVVE wordt dus ook een bod via internet aangemerkt, als dit bod is uitgebracht door een deelnemer op de door NIIV in de handleiding voorgeschreven wijze. De hoogte van het bod dat de deelnemer uitbrengt wordt bepaald door het bedrag waarop hij klikt of drukt.
2. Als de deelnemer een bod heeft uitgebracht en volgens de notaris de hoogste bieder is, kan de internetborg op verzoek van de deelnemer ook worden gebruikt als (deel)betaling voor de op grond van artikel 12 van de AVVE na de veiling te betalen waarborgsom, waarbij de deelnemer ermee instemt dat de notaris (dit deel van) de waarborgsom pas vrijgeeft als de deelnemer al zijn verplichtingen die uit het doen van een bod voortvloeien, is nagekomen.
3. Bij discussie over het tijdstip waarop de biedingen, ofwel via internet, ofwel in de zaal, de notaris hebben bereikt, en bij storing aan en/of het uitvallen van de internetverbinding(en) tijdens de veiling en in alle andere gevallen van discussie beslist de notaris.
4. Weliswaar wordt de mogelijkheid geboden om via internet te bieden, maar hiermee wordt niet gegarandeerd dat de deelnemer permanente en/of gelijktijdige toegang heeft tot internet om mee te bieden. Eventuele vertragingen in de snelheid van de internetverbinding(en), evenals storingen en uitval van deze verbinding(en) komen geheel voor rekening en risico van de deelnemer.
5. Tenzij de notaris anders beslist, wordt pas overgegaan tot de inzet en de afslag, nadat de notaris voldoende is gebleken dat via internet biedingen kunnen worden uitgebracht.
6. In aanvulling op artikel 3 lid 3 AVVE kan de afmijning door de deelnemer ook elektronisch plaatsvinden door te klikken of te drukken op het woord 'bied'.
7. Als afmijnbedrag geldt het bedrag waarop door de deelnemer tijdens de afslag wordt geklikt of gedrukt op het moment waarop een zaalbieder kan afmijnen.
8. Wanneer de deelnemer tijdens de veiling overgaat tot het uitbrengen van een bod via internet en het bod de notaris heeft bereikt, heeft dit bod gelijke rechtsgevolgen als een bod dat vanuit de veilingzaal wordt uitgebracht.
9. De deelnemer die tijdens de veiling overgaat tot het uitbrengen van een bod via internet is verplicht tijdens het verdere verloop van de veiling voor de notaris telefonisch bereikbaar te zijn en te blijven, op het mobiele telefoonnummer dat de deelnemer heeft ingevuld op zijn of haar

registratieformulier. Als de deelnemer tijdens het verdere verloop van de veiling niet of slechts gedeeltelijk voor de notaris telefonisch bereikbaar is, terwijl in het kader van de veiling op enig moment telefonisch overleg tussen de notaris en de deelnemer noodzakelijk wordt geacht door de notaris, dan is de notaris bevoegd het bod van de deelnemer niet als zodanig te erkennen dan wel af te wijzen.

10. In aanvulling op artikel 5 leden 2 en 3 AVVE is de deelnemer die het hoogste bod heeft uitgebracht tot het moment van gunning bevoegd te verklaren dat hij heeft geboden namens een rechtspersoon of personenvennootschap, als die deelnemer vóór de gunning:

- naar het oordeel van de notaris voldoende aantoonst volledig bevoegd te zijn tot vertegenwoordiging van die rechtspersoon of personenvennootschap; en
- de waarborgsom heeft gestort zoals bedoeld in artikel 12 lid 1 AVVE.

De notaris meldt dit aan de verkoper, tegelijk met het resultaat van de veiling en de naam van de bieder/ander. Het bepaalde in artikel 5 lid 4 AVVE is in deze situatie ook van toepassing (acceptatie door de verkoper).

Dit moet uit de notariële akte van gunning blijken.

Als op grond hiervan een rechtspersoon of personenvennootschap optreedt als vertegenwoordigde van de deelnemer, komt aan die rechtspersoon of personenvennootschap het recht toe vóór de betaling van de koopprijs te verklaren dat hij het bod heeft uitgebracht namens een of meer anderen zoals bedoeld in artikel 5 lid 2 AVVE.

11. De in lid 10 bedoelde deelnemer is, naast die rechtspersoon of personenvennootschap, hoofdelijk verbonden voor de nakoming van de verplichtingen als gevolg van de gunning. Als die deelnemer, bij verzuim van de door hem vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap, de koopprijs geheel voor eigen rekening betaalt, wordt hij geacht de koopovereenkomst voor zichzelf te zijn aangegaan. In dat geval vindt de levering aan hem plaats en wordt aan hem kwijting verleend. Dit moet uit de notariële verklaring van betaling blijken.
 12. Door het uitbrengen van een bod via internet, op de wijze zoals door NIIV omschreven, verleent de deelnemer en, als dit van toepassing is, mede namens de door hem vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap zoals bedoeld in lid 10, ook volmacht aan ieder van de medewerkers die op het moment van het gebruik van de volmacht werkzaam zijn op het kantoor van de notaris (zowel samen als ieder afzonderlijk) om kennis te nemen van de inhoud van het proces-verbaal van veiling en in en bij het proces-verbaal van veiling:
 - a. te bevestigen dat de deelnemer het betreffende bod heeft uitgebracht; en
 - b. in te stemmen met alle in het proces-verbaal van veiling (te) vermelde(n) waarnemingen van de notaris met betrekking tot de veiling.
- De gevolmachtigde kan op grond van deze volmacht ook het proces-verbaal van veiling ondertekenen en hiervoor alles doen wat hij nodig en/of nuttig acht. De gevolmachtigde heeft de macht tot substitutie, zodat hij onder zijn verantwoordelijkheid een ander in zijn plaats kan stellen.
13. Als een deelnemer niet via internet, maar vanuit de veilingzaal als zaalbieter een bod uitbrengt, kan de internetborg gebruikt worden als bewijs van zijn gegoedheid zoals bedoeld in artikel 14 AVVE en onderdeel 4.6 van deze akte én als betaling van een door deze deelnemer, of, als dit van toepassing is, de door hem vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap zoals bedoeld in lid 10, verschuldigde waarborgsom of een gedeelte daarvan.
 14. Bij niet-nakoming van de verplichting uit de koop door de koper, wordt de internetborg door de

notaris ingehouden en geheel of gedeeltelijk gebruikt ter betaling van (een deel van) de kosten die voortvloeien uit de niet-nakoming. Het bepaalde in artikel 26 AVVE blijft van toepassing.

4.4 Inzetpremie

Als niet wordt gegund, is er geen inzetpremie verschuldigd.

4.5 Legitimatie

De bieder, koper en vertegenwoordigde moeten zich tegenover de notaris legitimeren door een geldig identiteitsbewijs te overleggen.

4.6 Gegoedheid

De goedgeheid zoals bedoeld in artikel 14 AVVE moet door de bieder worden aangetoond door:

- het betalen van een internetborg vóór de veiling zoals onder 4.3 omschreven; of
- een verklaring van een geldverstrekker met een vergunning zoals bedoeld in de Wet op het financieel toezicht te overleggen tijdens de veiling, waaruit blijkt dat de bieder over voldoende financiële middelen beschikt om de prijs en de bijkomende kosten te kunnen betalen. Deze verklaring mag op de dag van de veiling niet ouder zijn dan vier (4) weken.

Als de bieder of koper een makelaar is die is aangesloten bij de Nederlandse Vereniging van Makelaars, dan hoeft hij tijdens de veiling zijn financiële goedgeheid niet aan te tonen. Een makelaar wordt gelijkgesteld met een makelaar die is aangesloten bij de Nederlandse Vereniging van Makelaars, als de notaris dit vóór de veiling schriftelijk heeft verklaard.

Aanvullende voorwaarde bij betaling internetborg

In aanvulling op het in artikel 4.3, onder 2 bepaalde kan de internetborg, behalve met de waarborgsom, niet worden verrekend met andere betalingen die de koper op grond van de AVVE of deze akte moet doen.

4.7 Gunning

Als de verkoper niet tot gunning overgaat, worden:

- de kosten en heffingen die de koper al heeft betaald, terugbetaald;
- de waarborgsom terugbetaald en/of de bankgarantie teruggestuurd;
- de internetborg vrijgegeven.

Dit geldt niet als de bieder/koper in gebreke is.

4.8 Risico-overgang

Het registergoed is een tot bewoning bestemde onroerende zaak.

Op grond van artikel 525 lid 4 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering en artikel 18 AVVE is het registergoed voor risico van de koper vanaf het moment van inschrijving van het proces-verbaal van toewijzing in de openbare registers.

5. Onderhandse executoriale verkoop (onderhandse verkoop)

De volgende voorwaarden zijn aanvullend van toepassing op de onderhandse verkoop door de verkoper, de eigenaar of degene die op het registergoed executoriaal beslag heeft gelegd (hierna: 'de beslaglegger'). Dit geldt alleen voor zover hiervan in een tussen de verkoper, de eigenaar of de beslaglegger en de koper gesloten koopovereenkomst niet wordt afgeweken.

5.1 Schriftelijke verklaring

In aanvulling op artikel 27 lid 1 AVVE is op de website (onderaan de aankondiging van de executie van het registergoed) een formulier beschikbaar dat verplicht voor biedingen moet worden gebruikt.

5.2 Koopovereenkomst

Direct nadat de verkoper, de eigenaar of de beslaglegger kenbaar heeft gemaakt het bod van koper te

accepteren is de koopovereenkomst tot stand gekomen, tenzij artikel 7:2 lid 1 Burgerlijk Wetboek van toepassing is. In dat geval komt de koopovereenkomst tot stand als deze schriftelijk is vastgelegd. De koopovereenkomst wordt schriftelijk door de notaris vastgelegd en ondertekend door de koper en degene die het verzoek tot onderhandse verkoop indient. Op eerste verzoek van de notaris moet de koper daartoe in eigen persoon verschijnen op het kantoor van de notaris en een geldig identiteitsbewijs overleggen.

5.3 Waarborgsom

De in artikel 27 lid 6 AVVE vermelde opschortende voorwaarde is niet van toepassing op de verplichting van de koper tot betaling van de waarborgsom.

5.4 Verzoekschriftprocedure

- a. De verkoper, de eigenaar en de beslaglegger zijn niet verplicht de koopovereenkomst ter goedkeuring aan de voorzieningenrechter voor te leggen. Het staat deze partijen ook vrij meer koopovereenkomsten ter goedkeuring voor te leggen.
- b. De koper is verplicht om alles te doen wat nodig is om de koopovereenkomst tijdig in te dienen. De koper is, tenzij hij hierbij zijn rechten op grond van artikel 7:2 lid 2 Burgerlijk Wetboek uitoefent, verplicht niets te doen of te laten dat tot gevolg kan hebben dat het verzoekschrift tot goedkeuring van de koopovereenkomst niet op tijd kan worden ingediend of dat dit verzoekschrift zal worden afgewezen. Als koper in strijd hiermee handelt of niet handelt, komt de daardoor ontstane schade voor rekening van de koper. Op deze verplichting is de in artikel 27 lid 6 AVVE vermelde opschortende voorwaarde niet van toepassing.
- c. De koper en de partij die de koopovereenkomst met de koper sluit kunnen geen rechten aan deze koopovereenkomst ontfen als de voorzieningenrechter deze overeenkomst niet goedkeurt.
- d. Als het verzoek niet wordt ingediend, wordt afgewezen of als de verkoper de koopovereenkomst (tijdig) ontbindt, komt de koop niet tot stand en ontvangt de bieder de waarborgsom geheel terug.

5.5 Risico-overgang

Het registergoed is een tot bewoning bestemde onroerende zaak. In aanvulling op artikel 525 lid 4 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering en artikel 18 AVVE is het registergoed voor risico van de koper vanaf de inschrijving van de akte van levering zoals bedoeld in artikel 3:89 Burgerlijk Wetboek.

Aanvullende informatie indicatie kosten veiling

43005_kostenindicatie.pdf



Lever Notarissen
Zuideinde 53, 7941 GB Meppel
Postbus 290, 7940 AG Meppel
tel 0522 252721
fax 0522 255910
info@lever.nl www.lever.nl

Krachtens de veilingvoorwaarden worden aan de koper in rekening gebracht, voor zover verschuldigd:

1. de overdrachtsbelasting en/of omzetbelasting;
2. het honorarium van de notaris;
3. het kadastrale recht en de kosten van kadastrale recherches; en
4. de kosten van ontruiming

perceel : Prinses Marijkelaan 17
7776 XA Slagharen
veilingdatum : donderdag 27 september 2018
regioveiling : Vastgoedveiling IJssel/Drenthe
veilinglocatie : Lumen Hotel & Events
Stadionplein 20
8025 CP Zwolle

kostenindicatie

1 Overdrachtsbelasting			pm
2 Notariskosten			
Honorarium notaris, excl. BTW	€	2.950,00	
21% BTW	€	<u>619,50</u>	
	€		3.569,50
3 Kadasterkosten			
Kosten kadastraal onderzoek, excl. BTW	€	100,00	
21% BTW	€	<u>21,00</u>	
	€		121,00
Kadastraal recht (inschrijving akten)	€		126,00
4 Kosten (eventuele) ontruiming			pm
totaal begrote kosten	€	<u>3.816,50</u>	

Wijzigingen van kadastertarieven en/of btw-percentage worden uitdrukkelijk voorbehouden.