

Bestemmingsplan Schipborg – Borgweg 29

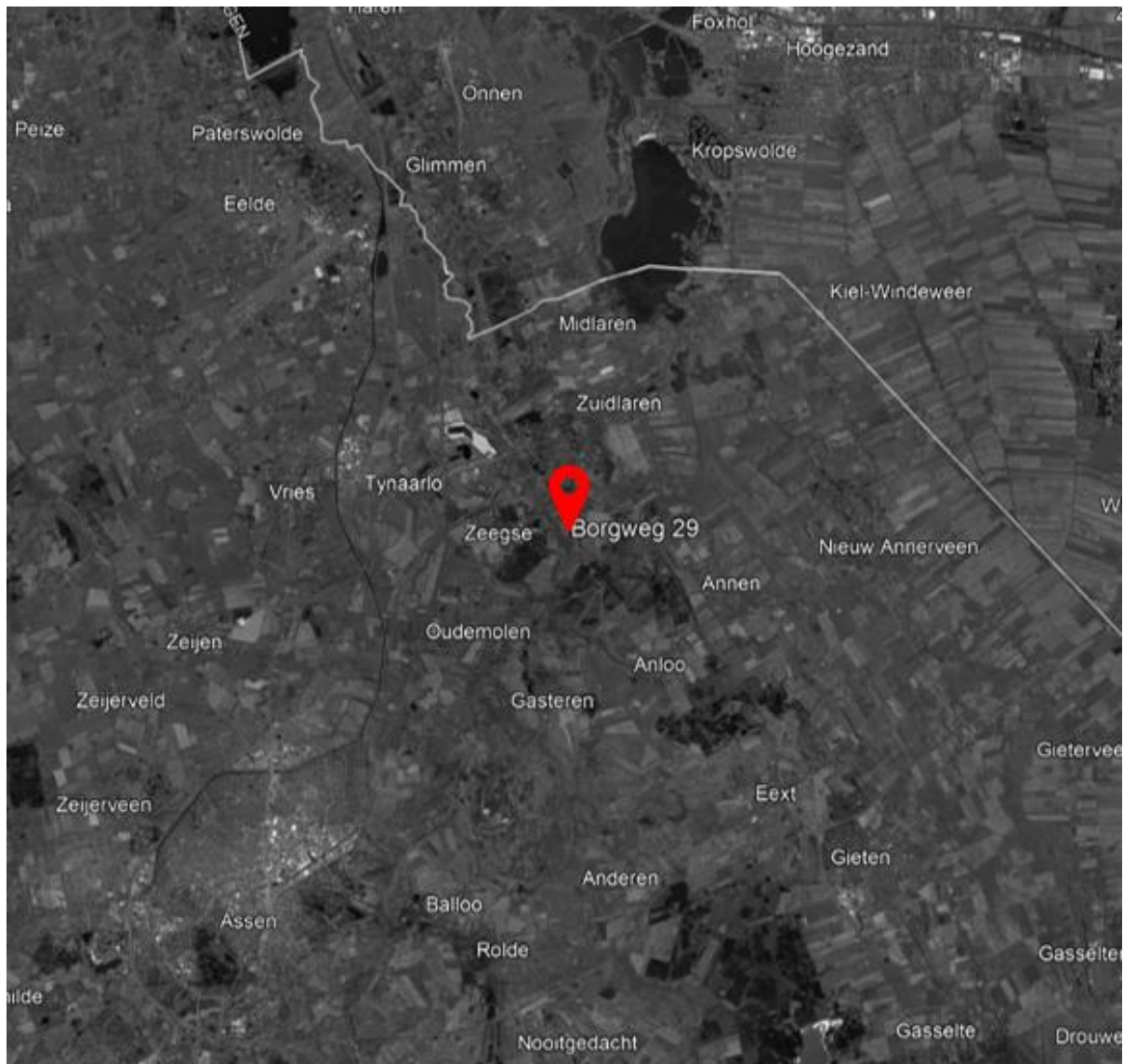
Status: Vastgesteld

IMRO: **NL.IMRO.1680.SBGBORGWEG29-VB01**

Plantype: Bestemmingsplan ex artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening

Datum: 18 april 2024

TOELICHTING



Ligging perceel Borgweg 29 te Schipborg (bron: google earth)

Bestemmingsplan “Schipborg – Borgweg 29”

Inhoud

TOELICHTING	2
1 ALGEMEEN.....	5
1.1 Inleiding.....	5
1.2 Ligging en begrenzing van het plan (Plangebied)	5
1.3 Planologische regeling.....	6
1.4 Leeswijzer	7
2 PLANBESCHRIJVING	8
2.1 Huidige situatie	8
2.2 Gewenste situatie en inrichtingsplan	8
3 BELEIDSKADER	10
3.1 Rijksbeleid	10
3.2 Provinciaal beleid	11
3.3 Gemeentelijk beleid.....	14
4 OMGEVINGSASPECTEN EN OVERIGE ASPECTEN	15
4.1 Cultuurhistorie & archeologie.....	15
4.2 Water	16
4.3 Ecologie	18
4.4 Bedrijven en milieuzonering.....	20
4.5 Geluid.....	21
4.6 Luchtkwaliteit.....	21
4.7 Bodem.....	22
4.8 Externe veiligheid.....	23
4.9 Verkeer en parkeren.....	24
5 JURIDISCHE REGELING	25
5.1 Algemeen	25
5.2 Verbeelding.....	25
5.3 Regels	25
6 UITVOERBAARHEID VAN HET PLAN.....	27
6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	27
6.2 Economische uitvoerbaarheid	27
6.3 Participatie	27

BIJLAGEN bij toelichting.....	29
Bijlage I Wateradvies	30
Bijlage II Archeologisch Onderzoek	30
Bijlage III Stikstofberekening.....	30
a. Stikstofonderzoek.....	30
b. AERIUS calculator	30
Bijlage IV Bodemonderzoek	30
 R E G E L S.....	 31
Hoofdstuk 1 INLEIDENDE REGELS	32
Artikel 1 Begrippen	32
Artikel 2 Wijze van meten	38
Hoofdstuk 2 BESTEMMINGSREGELS	39
Artikel 3 Wonen - 3	39
Artikel 4 Wonen - c	45
Artikel 5 Waarde - Archeologie 3	49
Artikel 6 Waarde - Archeologie 5	52
Hoofdstuk 3 ALGEMENE REGELS.....	55
Artikel 7 Anti-dubbeltelbepaling.....	55
Artikel 8 Algemene bouwregels.....	55
Artikel 9 Algemene gebruiksregels	55
Artikel 10 Algemene afwijkingsregels	56
Artikel 11 Algemene wijzigingsregels.....	58
Hoofdstuk 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS	59
Artikel 12 Overgangsrecht	59
Artikel 13 Slotregel	59

1 ALGEMEEN

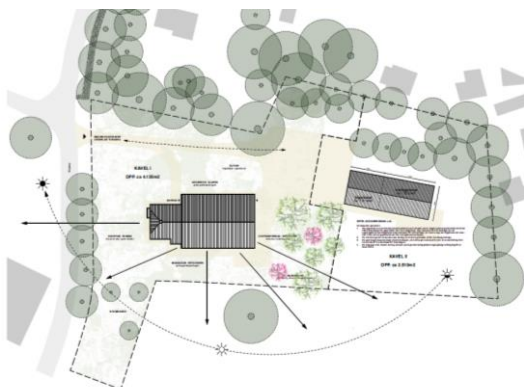
1.1 Inleiding

Aan de Borgweg 29 te Schipborg bevindt zich een voormalig agrarisch bedrijf. Initiatiefnemer is voornemens om de bestaande bedrijfsbebouwing te slopen en daarvoor in de plaats een tweede woning op het “achtererf” te bouwen. Tevens wordt de agrarische bestemming gewijzigd in een woonbestemming.

Het voornemen is om totaal circa 720 m² aan agrarische bebouwing te verwijderen/slopen. Het hoofdgebouw met de voormalige bedrijfswooning zal worden gehandhaafd en worden ingericht ten behoeve van de woonfunctie. Voor de sloop van de agrarische bebouwing is reeds een omgevingsvergunning verleend. Het voornemen is om nog een nieuwe woning met een oppervlakte van circa 250 m² te realiseren, dit is een zogenaamde compensatiewoning voor de ontsierende bedrijfsbebouwing. Hierdoor ontstaan 2 woonkavels op dit perceel: een kavel met de bestaande voormalige bedrijfswooning en een kavel met een nieuw te bouwen woning.

Initiatiefnemer heeft de gemeente verzocht om medewerking te verlenen aan de herinrichting van zijn erf middels de ruimte voor ruimte regeling. Het plan is gelegen binnen “bestaand stedelijk gebied” en niet in het buitengebied. De gemeente wil meewerken aan het initiatief in de ‘geest van de ruimte voor ruimte regeling’. Een partiële herziening van het bestemmingsplan is noodzakelijk om de nieuw te bouwen woning of ook wel ‘compensatiewoning’ te kunnen realiseren.

Uit onderhavig bestemmingsplan wordt duidelijk dat het plan uitvoerbaar is en ook zo wordt uitgevoerd dat er sprake is van een goede landschappelijke inpassing.



Figuur 1: schets inrichting nieuw perceel met links de huidige bebouwing met globaal locatie nieuwe woning en rechts de gewenste situatie

1.2 Ligging en begrenzing van het plan (Plangebied)

Het plangebied van dit bestemmingsplan is gelegen aan de Borgweg 29 te Schipborg en betreft het kadastrale perceel gemeente Anloo, sectie P, nummer 1100. Dit perceel heeft een oppervlakte van 5.969m² Het plangebied is gelegen aan de rand van het dorp Schipborg. Het plangebied grenst aan het open buitengebied, bos en woningen en heeft aan de voorzijde een aansluiting op de Borgweg, de doorgaande weg van Schipborg naar Gasteren.

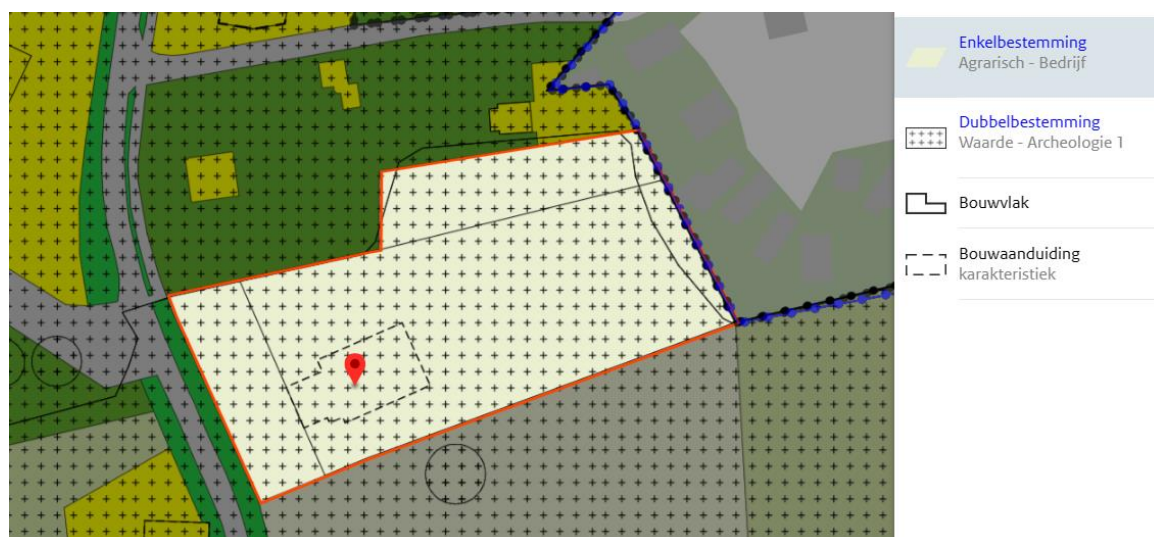


Figuur 2: plangebied voorliggend bestemmingsplan

Het aangrenzende perceel, dat wel deel zal uitmaken van de kavel met de woonboerderij, behoudt zijn huidige agrarische bestemming, zodat de openheid gewaarborgd blijft en valt dan ook buiten het plangebied.

1.3 Planologische regeling

Het plangebied valt onder het bestemmingsplan Schipborg van de gemeente Aa en Hunze (vastgesteld op 15 februari 2012) en heeft de bestemming agrarisch - bedrijf. Tevens geldt er voor dit perceel een dubbelbestemming "Waarde – Archeologie 1", "Waarde – Archeologie 2" (slechts klein deel), een bouwvlak en een bouwaanduiding 'karakteristieke' voor het hoofdgebouw.



Figuur 3: uitsnede bestemmingsplan Schipborg

Zowel de woonfunctie als een extra woning is in strijd met dit vigerend bestemmingsplan “Schipborg”.

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de realisatie van de woonfunctie voor het plangebied met reeds bestaand hoofdgebouw en een extra woning (in de plaats van de gesloopte bedrijfsgebouwen) op het perceel aan de Borgweg 29 te Schipborg.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 1 van deze toelichting is een inleiding gegeven en komen de ligging en begrenzing van het plan aan de orde evenals de planologische situatie. In hoofdstuk 2 worden de huidige en gewenste situatie uiteengezet. Het beleid wordt in hoofdstuk 3 beschreven. De omgevingsaspecten en overige aspecten zijn opgenomen in hoofdstuk 4. Hoofdstuk 5 beschrijft juridische regeling en in hoofdstuk 6 komt de uitvoerbaarheid van het plan aan bod.

2 PLANBESCHRIJVING

2.1 Huidige situatie

Aan de Borgweg 29 te Schipborg bevindt zich een voormalig agrarisch bedrijf. Het perceel bestaat uit een woonboerderij (hoofdgebouw met de voormalige dienstwoning uit het jaar 1932) en agrarische bedrijfsgebouwen. De agrarische bedrijvigheid (waarvoor in 1992 een revisievergunning is afgegeven voor het houden van 25 vleeskoeien met bijbehorende jongvee en 2 stieren) op het perceel is beëindigd en het perceel is onlangs verkocht met als doel deze te gaan gebruiken voor de woonfunctie.



Figuur 4: huidig aanzicht vanaf de Borgweg op het perceel Borgweg 29 te Schipborg

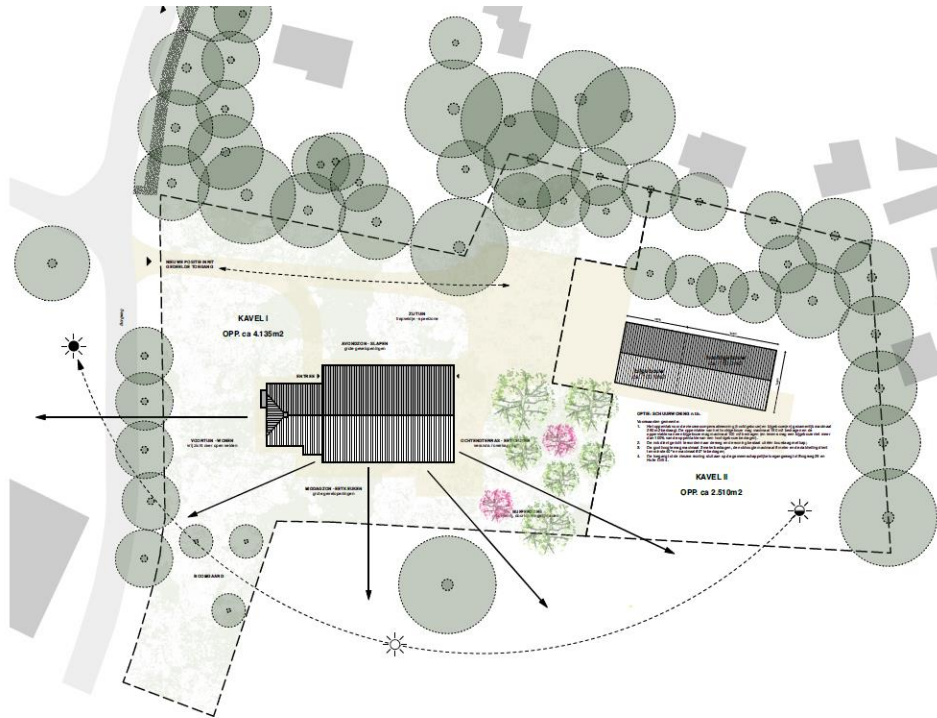
Het perceel bevindt zich aan de rand van het dorp Schipborg en is gelegen in het Drentse Aa gebied met uitzicht op weilanden, bossen en op de Schipborger Es.

Aan weerszijden van het perceel zijn percelen met een woonbestemming aanwezig.

2.2 Gewenste situatie en inrichtingsplan

Op het perceel aan de Borgweg 29 is initiatiefnemer voornemens om ter compensatie van de voormalige agrarische “ontsierende” bedrijfsbebouwing een nieuwe woning te realiseren. Hiertoe wordt de bedrijfsbebouwing gesloopt. Het huidige hoofdgebouw met dienstwoning zal blijven bestaan en zijn agrarische functie verliezen en helemaal voor de woonfunctie worden gebruikt.

Door de sloop van de van deze circa 720m² ontsierende bedrijfsgebouwen en het verwijderen van circa 850m² bijbehorende erfverharding ontstaat er ruimte voor een nieuwe woning op het “achtererf”. Qua vormgeving en “passend in het landschap” wordt gedacht aan een soort schuurwoning.



Figuur 5: Inrichtingsplan

Het huidige perceel zal hiervoor worden gesplitst in 2 woonkavels:

- Kavel 1: voormalige boerderij : circa 3.400 m², waarvan 600m² buiten dit plangebied valt, maar aansluitend perceel met bestemming agrarisch-cultuurgrond is.
- Kavel 2: met nieuwe woning : circa 3.000m².

De bestaande inrit, waar nu de Borgweg 29 gebruik van maakt, blijft gehandhaafd en wordt ook de inrit voor de nieuwe woning, zoals aangegeven in het inrichtingsplan in figuur 5.

3 BELEIDSKADER

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is begin 2012 in werking getreden. Met de Structuurvisie zet het kabinet het roer om in het nationale ruimtelijke beleid. Om de bestuurlijke drukte te beperken brengt het Rijk de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk bij burgers en bedrijven, laat het meer over aan gemeenten en provincies en komen de burgers en bedrijven centraal te staan. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen (zie hieronder bij BARRO). Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) staan de plannen voor ruimte en mobiliteit. Zo beschrijft het kabinet in de Structuurvisie in welke infrastructuurprojecten zij de komende jaren wil investeren. En op welke manier de bestaande infrastructuur beter benut kan worden.

De 'ladder voor duurzame verstedelijking' is in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geïntroduceerd en vastgelegd als procesvereiste in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het Bro bepaalt dat voor onder andere bestemmingsplannen de treden van de ladder moet worden doorlopen.

Met het plan wordt de bouw van 1 nieuwe woning en de herbestemming van een voormalige agrarische bedrijfswoning tot burgerwoning mogelijk gemaakt. Uit vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State blijkt dat een dergelijke kleinschalige ontwikkeling niet wordt aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling in de zin van het Bro (zie o.a. ECLI:NL:RVS:2015:2921). De ladder voor duurzame verstedelijking is daarom niet van toepassing op het bestemmingsplan.

3.1.2 Besluit Algemene Regels Ruimtelijke Ordening

Het Besluit Algemene Regels Ruimtelijke Ordening (BARRO) is op 30 december 2011 in werking getreden. Het BARRO stelt regels omtrent de 13 aangewezen nationale belangen, zoals genoemd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. Deze 13 nationale belangen zijn:

1. Rijksvaarwegen
2. Mainportontwikkeling Rotterdam
3. Kustfundament
4. Grote rivieren
5. Waddenzee en waddengebied
6. Defensie
7. Hoofdwegen en hoofdspoorwegen
8. Elektriciteitsvoorziening
9. Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen
10. Ecologische hoofdstructuur
11. Primaire waterkeringen buiten het kustfundament
12. IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte)
13. Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde

De ontwikkeling die in dit bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt raakt geen van de bovengenoemde belangen. De ontwikkeling is dan ook niet in strijd met het SVIR en met het BARRO.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Drenthe

Provinciale Staten hebben op 3 oktober 2018 de Omgevingsvisie Drenthe 2018 vastgesteld. De Omgevingsvisie Drenthe is voor Drenthe een centraal visiedocument. Deze Omgevingsvisie is het strategische kader voor de ruimtelijk-economische ontwikkeling van Drenthe. De missie van de visie is “Het waarderen van de Drentse kernkwaliteiten en het ontwikkelen van een bruisend Drenthe passend bij deze kernkwaliteiten”.

3.2.2 Provinciale Omgevingsverordening Drenthe 2018

In de Provinciale Omgevingsverordening heeft de provincie Drenthe onder meer zijn Omgevingsvisie (deels) vertaald, voor zover het planologisch relevante aspecten betreft. De verordening is op 3 oktober 2018 vastgesteld door Provinciale Staten en op 1 november 2018 in werking getreden. De visie is vervolgens nog van diverse wijzigingen voorzien. Op 26 juni 2023 is dit alles vastgelegd in een geconsolideerde versie van de provinciale omgevingsverordening die is gebruikt voor onderhavig plan. De voor dit plan van belang zijnde artikelen zijn hieronder verder uitgewerkt.

Artikel 2.17 Woningbouw

- Een ruimtelijk plan kan voorzien in nieuwe woningbouw mits de behoefte op basis van de gemeentelijke woonvisie kan worden aangetoond en aansluit bij bestaand stedelijk gebied. De gemeentelijke woonvisie ten aanzien van de woningvoorraad:
 - a. draagt bij aan balans tussen vraag en aanbod in de gehele Drentse woningvoorraad op de lange termijn en is hiertoe afgestemd binnen de woningmarktregio's;
 - b. benoemt tenminste de kwaliteit, kwantiteit, doelgroepen, duurzaamheid en kernenstructuur.
 - c. schetst de opgaven in de bestaande woningvoorraad;
 - d. geeft aan op welke wijze balans op lange termijn wordt gerealiseerd;
 - e. geeft een lange termijn beeld.
- Een ruimtelijk plan kan voorzien in een woonfunctie voor gronden met bebouwing die zijn functie verloren heeft, mits:
 - a. het bebouwing betreft die niet landschapsontsierend is;
 - b. het ruimtelijk plan een verbetering van de landschappelijke kwaliteit verzekert;
 - c. het ruimtelijk plan ten hoogste 6 woningen mogelijk maakt en niet gepaard gaat met externe bouwactiviteiten; en
 - d. wordt voldaan aan artikel 2.16 lid 3 sub a, c en d van deze verordening.



Figuur 6: Aanzicht vanaf Borgweg (bron Google earth,; beeld mei 2023)

De agrarische bestemming op het perceel wordt omgezet in een woonbestemming waar zowel de nieuwe als de voormalige bedrijfswoning onder gaan vallen. In onderhavig bestemmingsplan worden de randvoorwaarden opgenomen voor inpassing, omvang, inhoud en uiterlijk waar de nieuw te bouwen woning aan moet voldoen. Deze randvoorwaarden zijn in dit geval gelijk aan de maatgeving van de omliggende woningen zoals in het bestemmingsplan “Schipborg” aangegeven met Wonen -3 , met voor de nieuw te bouwen woning (nieuwe bestemming wonen-c) aangepast dat:

1. Het oppervlak voor de nieuwe (compensatie)woning (hoofdgebouw) en bijgebouw(en) gezamenlijk maximaal 250 m² bedraagt. De oppervlakte van het hoofdgebouw mag maximaal 150 m² bedragen en de oppervlakte van een bijgebouw mag maximaal 100 m² bedragen (en tevens mag een bijgebouw niet meer dan 100% van de oppervlakte van een hoofdgebouw bedragen).
2. De nok dient gericht te worden naar de weg en de woning bestaat uit één bouwlaag met kap;
3. De goothoogte mag maximaal 3 meter bedragen, de nokhoogte maximaal 8 meter en de dakhelling dient ten minste 40° en maximaal 60° te bedragen;
4. De toegang tot de nieuwe woning sluit aan op de gemeenschappelijke toegangsweg tot Borgweg 29.

Uit de relevante kaarten bij de provinciale verordening blijkt verder het volgende:

Kaart 8: Het plangebied is gelegen binnen de contouren van het Nationaal Park Drentsche Aa. Hiervoor geldt het volgende:

1. Een ruimtelijk plan kan, voor zover dit plan betrekking heeft op gronden aangeduid op kaart D2 (Nationaal Park Drentsche Aa), alleen voorzien in ruimtelijke ontwikkelingen voor zover deze bijdragen aan het behoud en het versterken van en niet in strijd zijn met de doelstellingen, kwaliteiten en kenmerken van het Nationaal Park Drentsche Aa zoals deze zijn opgenomen in het BIO-plan Drentsche Aa 2.0 (2012 - 2020).
2. In afwijking van het eerste lid kan een ruimtelijk plan voor zover dit plan betrekking heeft op een gebied dat onderdeel uitmaakt van het Nationaal Park Drentsche Aa in ruimtelijke ontwikkelingen voorzien wanneer:
 - a. de kenmerken van het landschap worden versterkt en er rekening wordt gehouden met het draagvermogen van het landschap gelet op de bouwvolumes, schaalgrootte en verschijningsvormen, en;
 - b. het ruimtelijk plan vergezeld gaat van een beeldkwaliteitsplan en landschappelijk inpassingsplan die juridisch verbonden zijn aan het desbetreffende ruimtelijke plan.

3. In afwijking van het eerste lid kan een ruimtelijk plan voor zover dit plan betrekking heeft op een gebied dat onderdeel uitmaakt van het Nationaal Park Drentsche Aa in ruimtelijke ontwikkelingen voorzien wanneer:
 - a. er sprake is van een groot maatschappelijk belang met het oog op duurzame energieontwikkeling;
 - b. er geen reële andere mogelijkheden zijn;
 - c. er rekening wordt gehouden met het landschap en de eventuele nadelige gevolgen voor het landschap en tot de verhouding van het rendement;
 - d. de nadelige effecten op het behoud of de versterking van de kwaliteiten kenmerken van het Nationaal Park Drentsche Aa als bedoeld in het eerste lid waar mogelijk worden gemitigeerd en voor het overige worden gecompenseerd, waarbij:
 - I. de compensatie niet mag leiden tot een nettoverlies van areaal, samenhang en kwaliteit van de kenmerken en kwaliteiten; en
 - II. de compensatie plaatsvindt:
 - aansluitend aan of, als dat niet mogelijk is, nabij het aangetaste gebied;
 - door realisering van kwalitatief gelijkwaardige waarden of fysieke compensatie op afstand van het gebied;
 - of op financiële wijze;
 - e. de aard van de effectbeperkende of compenserende maatregelen, de begrenzing van het compensatiegebied en de compensatie duurzaam zijn verzekerd.

Door voorgenomen initiatief wordt landschap ontsierende bebouwing verwijderd en tevens een agrarische functie beëindigd. Daarvoor in de plaats komt een woning, te denken aan een schuurwoning, die past in het landschap en meer kwaliteit in het landschap brengt dan de bestaande agrarische bebouwing en tevens minder belastend zal zijn voor het Drentse Aa gebied dan de agrarische activiteiten.

In artikel 2.6 lid 2 van de Omgevingsverordening is opgenomen dat als bij een ruimtelijk plan kernkwaliteiten betrokken zijn:

- a. wordt in het ruimtelijk plan uiteengezet hoe het desbetreffende plan zich verhoudt tot het behoud en de ontwikkeling van de bij dat plan betrokken kernkwaliteiten conform het provinciaal beleid en de strategische opgaven en de sturingsniveaus zoals die zijn verwoord in de Omgevingsvisie;
- b. maakt het desbetreffende ruimtelijk plan geen nieuwe activiteiten dan wel wijziging van bestaande activiteiten mogelijk die deze kernkwaliteiten significant aantasten.

Uit de bij de verordening behorende kaarten met kernkwaliteiten blijkt dat bij het plangebied valt onder de kernkwaliteiten archeologie, aardkundige waarden, cultuurhistorie en landschap:

- Archeologie
Het plangebied is gelegen in een archeologisch gebied waarvoor geldt dat de verwachte archeologische waarde dient te worden getoetst door onderzoek.
- Aardkundige waarden
Het plangebied is gelegen in een gebied met generieke bescherming,
- Cultuurhistorie: beleid eisen stellen
- Landschap: Nationaal Park Drentsche Aa.

Door de realisatie van een woning in ruil voor de ontsierende agrarische bebouwing (die wordt gesloopt) en het herbestemmen van het perceel van agrarisch naar wonen waarbij de dienstwoning ook een burgerwoning wordt (de rechten en plichten van een agrarische bestemming vervallen) wordt bijgedragen aan het behoud van bovenstaande kernkwaliteiten en zullen deze niet significant worden aangetast. In hoofdstuk 4 zullen deze bovendien verder aan de orde komen dan wel uitgewerkt worden.

Landbouwgebied

En tenslotte blijkt uit kaart D9 van het provinciaal omgevingsplan dat er sprake is van een landbouwgebied met ‘Bouwvlak grondgebonden agrarisch bedrijf’. Hiervoor geldt dat er maximale normen worden gesteld aan het bouwvlak van agrarisch bedrijven die in dit gebied liggen. Deze agrarische functie zal hier echter vervallen en daarmee is dit aspect hier niet meer relevant.

Samenvattend kan worden geconcludeerd dat er geen belemmeringen zijn om de ontsierende (voormalige) agrarische bebouwing te vervangen door een reguliere woning die past binnen het landschap en de uitstraling verbeterd. De bestaande zichtlijnen zullen gehandhaafd blijven.

3.3 Gemeentelijk beleid

Woonvisie

Op is de Woonvisie 2020+ “Buitengewoon wonen in Aa en Hunze” vastgesteld. In deze visie wordt centraal gesteld wat het wonen in Aa en Hunze zo aantrekkelijk maakt: de kwaliteit en diversiteit van het landschap en de dorpen. Uitgangspunt is dat toevoegingen, onttrekkingen of andere ontwikkelingen in de woningvoorraad niet aan deze kwaliteiten mogen tornen.

Het vertrekpunt van deze Woonvisie is kwaliteit van de (afwisselende) landschappen en dorpen en het aansluiten van het woonbeleid daarop. Met een adaptief en gebiedsgericht woningbouwprogramma wil de gemeente bijdragen aan de vitaliteit van de dorpen en de kracht van het buitengebied.

In algemene zin gelden veel trends en ontwikkelingen voor de hele gemeente Aa en Hunze:

- Demografische veranderingen
- Beschikbaarheid van de woningen
- Investeren in de bestaande woningvoorraad
- Wonen en Klimaatadaptatie, Energietransitie en Circulariteit (KEC)
- Wonen en zorg
- Aandacht voor een kwalitatieve en aantrekkelijke woonomgeving.

Een van de punten die wordt genoemd in deze visie is dat de gemeente wil faciliteren in kleinschalige vernieuwende wooninitiatieven die voortkomen uit lokale of regionale behoefte. Deze (nieuwe of reeds bestaande) wooninitiatieven moeten bijdragen aan de vitaliteit van de dorpen en/of het karakter van het landschap. Hierbij wordt o.a. gedacht aan de transformatie van boerenerven.

Onderhavig plan voorziet in een kleinschalig initiatief waarbij het boeren erf verandert in een woonfunctie met een extra woning op het voormalige erf. Gelet op bovenstaande past het voornemen in het gemeentelijk woonbeleid.

4 OMGEVINGSASPECTEN EN OVERIGE ASPECTEN

Uit de bestaande omgevingsituatie kunnen (wettelijke) belemmeringen en/of voorwaarden voortkomen voor deze ruimtelijke ontwikkeling. Het uitgangspunt is dat er goede afwegingen met betrekking tot de omgevingsaspecten worden gemaakt. In de volgende paragrafen wordt hier op ingegaan.

4.1 Cultuurhistorie & archeologie

Cultuurhistorie

Ingevolge het per 1 januari 2012 gewijzigde Besluit ruimtelijke ordening dient ook aandacht te worden besteed aan de cultuurhistorische waarden van een plangebied. Voor zover van toepassing dient tevens aandacht te worden besteed aan de historische (stede)bouwkunde en historische geografie.

Het perceel Borgweg 29 en het om- en tegenoverliggende gebied ligt in het oudste deel van het esdorp Schipborg. Op de Cultuurhistorische waardenkaart is dit deel van Schipborg beschreven als cultuurhistorisch waardevol esdorp. Langs de Borgweg liggen (voormalige) agrarische erven en vanaf de Borgweg zijn er zichtlijnen naar de es aan de oostzijde en zichtlijnen naar het stroomdal aan de westzijde. Het behoud van dit unieke open en landelijke karakter met de zichtlijnen naar het landschap is het uitgangspunt en dient behouden te blijven.

Door de sloop van de landschap ontsierende (voormalige) agrarische bedrijfsbebouwing ontstaat op die plek ruimte voor een nieuwe woning. De bestaande zichtlijnen zullen in tact blijven door het voorgenomen initiatief.

Archeologie

Op grond van het Verdrag van Malta en de daaruit voortvloeiende Erfgoedwet (sinds 1 juli 2016) dient te worden gekeken naar de archeologische waarden in het plangebied. In deze paragraaf wordt bekeken wat de archeologische waarden zijn ter hoogte van het plangebied aan de Borgweg 29 te Schipborg.

Het plangebied heeft ter hoogte van de te realiseren bebouwing een archeologische bestemming "Waarde -Archeologie 1" volgens het vigerend bestemmingsplan Schipborg. Dit betekent dat op deze gronden geen bouwwerken mogen worden gebouwd, waarbij de bodem dieper dan 30 cm beneden het maaiveld wordt geroerd, met uitzondering van :

- bouwwerken ter vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de bestaande oppervlakte met niet meer dan 70 m² wordt uitgebreid;
- bouwwerken met een oppervlakte kleiner dan 70 m² ten behoeve van andere, voor deze gronden geldende bestemmingen.

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het hiervoor genoemde, mits:

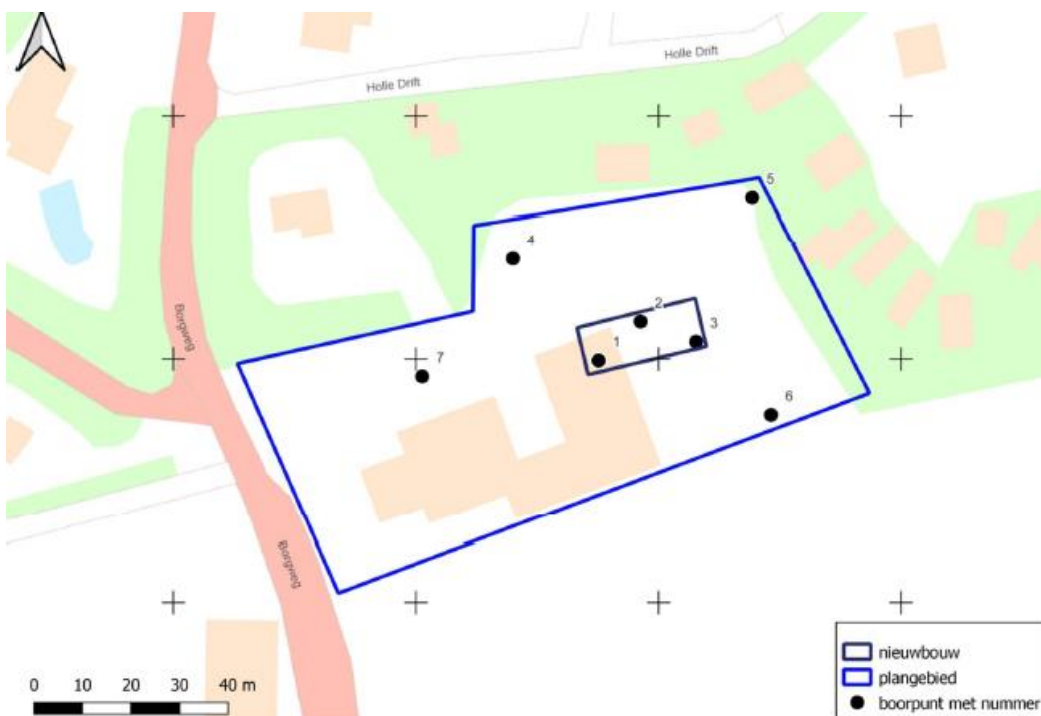
1. op basis van archeologisch onderzoek door een daartoe bevoegde instantie is aangetoond dat geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn;
2. op basis van archeologisch onderzoek door een daartoe bevoegde instantie is aangetoond dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden geschaad;
3. één of meer van de volgende voorschriften in acht wordt genomen:
 - een verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 - een verplichting tot het (laten) uitvoeren van archeologisch onderzoek door middel van opgravingen;

- een verplichting de bouw van het bouwwerk te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

Aangezien een deel (meer dan 70m²) van de nieuw te realiseren woning buiten de contouren van de huidige bebouwing is gelegen is een verkennend archeologisch onderzoek uitgevoerd.

Uit dit bureau- en inventariserend veldonderzoek, uitgevoerd door Laagland Archeologie (d.d. september 2023) dat als bijlage II is toegevoegd, is gebleken dat op de locatie van de geplande nieuwbouwwoning sprake is van een diep verstoord bodemprofiel. Hier worden geen archeologische resten meer verwacht. Elders zijn nog stuifzandlagen aanwezig.

Mochten in de toekomst elders in het plangebied bodemverstorende werkzaamheden plaatsvinden, dan wordt geadviseerd die werkzaamheden ter hoogte van het meest oostelijke gebied rondom boringen 5 en 6 (zie figuur 7 hieronder) te beperken tot maximaal 155 cm (diepte potentiële archeologische niveau plus daarboven een bufferlaag van 30 cm dik). Daarbuiten zijn ten aanzien van archeologie geen beperkingen.



Figuur 7: Boorpuntenkaart veldonderzoek

4.2 Water

Een ruimtelijke ingreep kan invloed hebben op het watersysteem. Daarom is het bij ruimtelijke ontwikkelingen van belang om de "verandering" te toetsen aan het waterbeleid, door middel van de zogenaamde "Watertoets". Het doel van de Watertoets is het waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen meer expliciet en op een evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundige relevante ruimtelijke plannen en besluiten. Door de realisatie van de nieuwe (compensatie) woning op de plaats van de huidige erfverharding en bedrijfsgebouwen en de functieverandering van het hoofdgebouw van agrarisch naar wonen zal het verhard oppervlak niet toenemen, maar juist afnemen.

Via de Digitale Watertoets (www.dewatertoets.nl) is aan waterschap Hunze en Aa's gevraagd een reactie te geven in het kader van de watertoets. In dit advies (aanvraag nummer 00016086 d.d. 7 september 2023, zie bijlage II) is aangegeven dat de "korte procedure" voor dit plan van toepassing is. Dit houdt in dat het waterschap een standaard waterparagraaf verstrekt, met voor het plan relevante adviezen, die hieronder aan de orde komen. Deze adviezen zullen bij het bouwplan in acht worden genomen.

Verhard oppervlak

Het gebouw met de voormalige agrarische bedrijfswoning wordt een reguliere woning en blijft bestaan. De overige agrarische bebouwing, circa 720 m², maakt plaats voor een nieuwbouw woning met een oppervlak van circa 250 m². De woning komt deels op de plek van de bestaande bebouwing, deels op bestaande verharding en deels op onverhard terrein. Het gesloopte deel zal, op het stukje overlap met de nieuwe woning na, onverhard terrein worden en daarmee onderdeel van het erf/tuin. Daarnaast zal er ook nog verhard oppervlak verdwijnen ter plaatse van de huidige opslagplaats. Door deze ontwikkeling neemt de verharding in het plangebied af met in ieder geval 450m². Omdat het verharde oppervlak niet toeneemt, is het niet noodzakelijk dat er conform de regels van het Waterschap Hunze en Aa's een compenserende waterberging wordt gerealiseerd.

Oppervlaktewater

Aan de voorkant van het perceel/plangebied grenst een watergang in de vorm van een greppel/sloot. Aan de voorkant van het perceel vinden echter geen veranderingen in de terreininrichting plaats. Er is dan ook geen sprake van verandering van de waterloop.

Riolering

De wijze van afvoer van de reeds bestaande voormalige bedrijfswoning wijzigt niet. De nieuwe woning zal worden aangesloten op het rioleringssysteem. Het vuile afvalwater vanuit de nieuwe woning kan dan via het bestaande rioleringssysteem worden afgevoerd naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie.

Hemelwaterafvoer

De hemelwaterafvoer van de voormalige agrarische bedrijfswoning wordt niet gewijzigd. Voor de omvorming van een bedrijfswoning naar een reguliere woning is het niet nodig deze afvoer te wijzigen. Het hemelwater dat op het dak van de nieuw te bouwen woning en bijbehorende erfverharding neerkomt, wordt apart ingezameld en zal gescheiden blijven van het vuile huishoudelijke afvalwater. Het hemelwater zal in de bodem worden geïnfiltreerd of worden afgevoerd naar de greppels zoals nu het geval is bij de bestaande verharding/dakoppervlak van de agrarische bebouwing.

Waterkwaliteit

Het hemelwater dient zo schoon mogelijk te blijven. Dit is met name ook van belang omdat het plangebied binnen het stroomgebied van de Drentsche Aa ligt. Het water dat afstroomt uit het plangebied stroomt door het Natura2000-gebied van de Drentsche Aa en wordt bij Glimmen ingenomen door het waterbedrijf Groningen voor publieke drinkwatervoorziening. Het is daarom belangrijk om de waterkwaliteit te bewaken. Daartoe dient het gebruik van uitlogbare materialen bij de bouw van de nieuwe woningen evenals bij toekomstige onderhouds- en renovatiewerkzaamheden zoveel mogelijk te worden vermeden. Bovendien zal door de verandering van het gebruik van agrarisch naar wonen er geen sprake meer zijn van mogelijke afvalstoffen van dit agrarisch bedrijf in het oppervlaktewater. Een extra woning op het perceel, met een aansluiting op het rioolstelsel voor het vuile afvalwater, in plaats van de agrarische bedrijfsvoering zal geen verslechtering zijn voor de kwaliteit van het oppervlaktewater.

Onderhavig initiatief waarbij het perceel met een agrarische bedrijfsvoering met bedrijfswoning opnieuw wordt ingericht met alleen 2 reguliere woningen (bestaande uit het bestaande gebouw met

de reguliere bedrijfswoning en één nieuw te bouwen woning met een oppervlak kleiner dan de huidige bedrijfsgebouwen) zal gezien bovenstaande geen nadelige effecten hebben op de waterhuishouding.

4.3 Ecologie

Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient rekening gehouden te worden met eventuele ecologische waarden in of nabij het plangebied. Wat betreft de ecologische waarden is de nieuwe Wet natuurbescherming relevant die op 1 januari 2017 in werking is getreden. De nieuwe wet vervangt de Natuurbeschermingswet 1998 (gebiedsbescherming), de Flora- en faunawet (soortenbescherming), en de Boswet. De nieuwe wet bevat regels voor de bescherming van in het wild levende dier- en plantensoorten en de belangrijkste natuurgebieden in Nederland. Daarnaast bevat de wet regels voor het vellen van houtopstanden (bos). Inhoudelijk is er niets veranderd.

Gebiedsbescherming

Het plangebied is maakt geen deel uit van het NNN-gebied en Natura2000-gebied. Het dichtstbijzijnde NNN gebied ligt op 50 meter van het plangebied en ruim 100 meter van de nieuw te realiseren (compensatie)woning. Vervolgstappen ten aanzien van (natuur buiten) het NNN zijn niet aan de orde.

Het dichtstbijzijnde Natura2000-gebied “Drentsche Aa-gebied” is gelegen op 290 meter van de nieuw te realiseren woning en circa 155 meter van de huidige (bedrijfs)woning. Ten aanzien van gebiedsbescherming kan worden geconcludeerd dat het plangebied buiten de begrenzing van Natura 2000-gebieden ligt. Er is zodoende geen sprake van direct negatieve effecten zoals oppervlakteverlies, versnippering en mechanische effecten.

Dit Natura2000 gebied betreft een stroomdal en heeft een beschermende status vanwege de habitattypen, zoals zandverstuivingen, heide, padden, libel en bever. Al deze soorten zullen door de woonfunctie (in plaats van de agrarische functie) en de realisatie van een extra woning niet worden aangetast.

Op basis van bekende verstoringsafstanden en de afstand tot het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied is er eveneens geen sprake van tijdelijke verstoring op Natura 2000-gebieden. Op doelsoorten van de dichtstbijzijnde Natura 2000 gebieden worden geen effecten verwacht aangezien deze gebonden zijn aan specifieke biotopen. Er is zodoende geen sprake van (tijdelijke) negatieve effecten op instandhoudingsdoelen van Natura-2000 gebieden.



Figuur 7: ligging plangebied t.o.v. respectievelijk Natura2000-gebieden en NNN-gebied (donkergroen)

Soortenbescherming

De nieuwe woning wordt gerealiseerd op het bestaande reeds verharde erf en grotendeels op de locatie van de voormalige agrarische bebouwing. De aanwezigheid van beschermde soorten is hier niet te verwachten. Ook het overige deel van het nieuwe erf is nu grotendeels verhard en als agrarisch erf in gebruik. De bestaande bomen zullen blijven bestaan en verder zal het perceel juist met meer groen worden ingericht (waar nu beton/verharding aanwezig is).

Het opnieuw in te richten deel van het plangebied betreft dan ook een stuk van het erf zonder verdere ecologische waarde. Binnen en in de directe omgeving van het plangebied kunnen diverse (niet jaarrond beschermde) vogels tot broeden komen. Voor alle inheemse vogelsoorten geldt een verbod op handelingen die soorten, nesten, eieren of vaste rust-of verblijfplaatsen beschadigen.

Voor werkzaamheden met schadelijke effecten op broedvogels wordt veelal geen ontheffing verleend, omdat het uitvoeren van de werkzaamheden buiten het broedseizoen over het algemeen een goed alternatief vormt. In het kader van de Wet natuurbescherming wordt voor het broedseizoen geen standaardperiode gehanteerd, omdat deze per soort en vaak per jaar kan verschillen. Van belang is of een broedgeval wordt verstoord, ongeacht de datum. Voor de meeste soorten kan de periode tussen maart en september worden aangehouden als broedseizoen. Dit is echter afhankelijk van de soort en van de klimatologische omstandigheden.

De werkzaamheden zullen (indien mogelijk) buiten het broedseizoen worden uitgevoerd. Ook kan ervoor worden gekozen de werkzaamheden voor het broedseizoen op te starten en continue door te werken, zodat vogels buiten de invloedssfeer van de werkzaamheden geschikte broedgelegenheden zullen zoeken. Wanneer de werkzaamheden in het broedseizoen worden opgestart en de locaties niet van tevoren dicht gezet kunnen worden, zal de locatie voorafgaand aan de werkzaamheden worden vrijgegeven door een ervaren ecooloog (broedvogelcheck). Indien bij de controle in gebruik zijnde nesten van vogels, of in aanbouw zijnde nesten worden aangetroffen zal een zorgvuldige werkwijze worden bepaald of worden de werkzaamheden uitgesteld tot het nest niet meer in gebruik is.

Zorgplicht

Te allen tijde geldt de zorgplicht. Deze zorgplicht houdt in dat nadelige gevolgen voor flora en fauna zoveel mogelijk moeten worden voorkomen

4.5.2 Stikstof

Bij de realisatie van nieuwe plannen dient rekening te worden gehouden met stikstof-uitstoot. Stikstof verspreidt zich door de lucht en slaat neer op de bodem. Door dichtbij natuurgebieden te bouwen, komt stikstof dus ook daar terecht. En die overdaad aan stikstof is een groot probleem voor de natuur. Het verrijkt namelijk de bodem waardoor zeldzame planten, die het goed doen op een voedselarme grond, het niet overleven en overwoekerd raken door planten die wél goed gedijen op een voedselrijke grond. Op 29 mei 2019 heeft de Raad van State het Programma Aanpak Stikstof (PAS) onverbindend verklaard. Het PAS regelde sinds 2015 de ruimte voor de uitstoot van stikstof nabij Natura 2000-gebieden.

Effecten stikstofdepositie

Door de voorgenomen ontwikkeling kan in de realisatie- en/of de gebruiksfase stikstofdepositie ontstaan. Emissie van stikstofoxiden ontstaat onder andere door verbranding van fossiele brandstoffen bij stook van cv-installaties, in het verkeer of door inzet van mobiele machines. Stikstofdepositie kan tot vele kilometers ver reiken en negatieve (verzurende/vermestende) effecten hebben op stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden.

Toetsingskader

Voor elk Natura 2000-gebied zijn instandhoudingsdoelstellingen geformuleerd voor de te beschermen soorten en habitats. Natura 2000-gebieden zijn onder de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn aangewezen en de bescherming ervan is vastgelegd in de Wet natuurbescherming (Wnb). De Wnb (art. 2.7) verplicht vooraf te beoordelen of plannen/projecten in of in de nabijheid van Natura 2000-gebieden (significant) negatieve effecten kunnen hebben. Voor het stikstofaspect wordt het rekenmiddel AERIUS Calculator gebruikt om de te verwachten stikstofdepositie (NO_x) te berekenen.

Uit deze berekening (zie bijlage III) blijkt dat het rekenresultaat 0,00 mol/ha/j is en daarmee onder de 0,05 mol/ha/j blijft.

In de nieuwe situatie zal er geen sprake meer zijn van een agrarisch bedrijf waar vee (uitstoot NH₃) gehouden wordt, maar alleen nog van wonen.

Het plan is gelegen op korte afstand van Natura2000-gebied (290 meter), maar doordat het agrarisch bedrijf stopt, waardoor er geen stikstof uitstoot meer zal zijn door vee, wordt het vee intern gesaldeerd en kan het plan gezien het rekenresultaat van de AERIUS calculator vergunningsvrij worden uitgevoerd (lager dan 1 mol/ha/j).

4.4 Bedrijven en milieuzonering

milieuzonering

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is afstemming nodig tussen gevoelige functies en bedrijven. De VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' hanteert hiervoor richtafstanden. Dat zijn normen per bedrijfstype en geven aan wat de algemeen acceptabele afstand is ten opzichte van een gevoelige bestemming op het vlak van onder meer geur, stof en geluid. De afstanden betreffen richtafstanden tussen een verstorende activiteit van een bedrijf en een 'rustige woonwijk'.

Als het perceel aan de Borgweg 29 een woonbestemming krijgt mogen daardoor geen omliggende (agrarische) bedrijven in hun bedrijfsmogelijkheden worden beperkt. Het dichtstbijzijnde bouwvlak van een agrarische bedrijf ligt op circa 150 meter. Voor een agrarisch bedrijf geldt bij fokken en houden van rundvee (melkvee) een grootste afstand van 100 in verband met geur en voor akkerbouw een grootste richt afstand van 50 meter in verband met geluid. Gezien de afstand en het feit dat er al woonfuncties dicht bij liggen, zullen deze 2 woningen op grotere afstand van de agrarische bouwkvavel geen extra belemmeringen en/of beperkingen opleveren voor de bedrijfsvoering van dat agrarisch bedrijf.

Daarnaast bevindt zich aan de oostzijde van de nieuw te realiseren woning het recreatieparkje "Mooi Schipborg". Dit is een kleinschalig recreatiepark met 37 recreatiewoningen. Voor kampeerterreinen en vakantiecentra (met keuken) gelden richtafstanden van 30, 50 en 30 meter voor respectievelijk geur, geluid en gevaar. De nieuwe woning komt op circa 30 meter van deze recreatiebestemming en voldoet daarmee aan de richtafstand voor geur en gevaar. Er kan op basis van deze richtafstand echter niet worden voldaan aan de benodigde 50 meter voor geluid. In eerste instantie was de gewenste situering nog dicht bij het vakantiepark gelegen hetgeen niet wenselijk is. De situering van de nieuw te realiseren woning zoals in onderhavig plan is aangegeven is gezien het gebruik en de kleinschaligheid van het recreatiepark aanvaardbaar.

Besluit milieueffectrapportage

Op 1 april 2011 is het (gewijzigde) Besluit m.e.r. in werking getreden. Een belangrijke wijziging betreft het indicatief maken van de drempelwaarden in onderdeel D (betreft de m.e.r.-beoordeling) van de

bijlage bij het Besluit m.e.r. Concreet betekent dit dat, ook wanneer ontwikkelingen onder de in lijst D opgenomen drempelwaarden blijven, het bevoegd gezag zich er nog steeds van moet vergewissen of activiteiten geen aanzienlijke milieugevolgen kunnen hebben, de zogenaamde ‘vergewisplicht’. Daarbij zijn in het bijzonder de omstandigheden als bedoeld in bijlage III van de EU-richtlijn van belang. Deze omstandigheden betreffen onder andere de kenmerken van de potentiële effecten en cumulatie. Op grond van artikel 3:46 van de Algemene wet bestuursrecht dient het bevoegd gezag zijn eventuele keuze voor géén m.e.r.- beoordeling voor een activiteit die beneden de drempelwaarde valt, te motiveren in de overwegingen van het moederbesluit. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd. Op basis van de vormvrije m.e.r. blijkt of al dan niet een m.e.r. of m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is.

Het voorliggend bestemmingsplan voorziet in de toename van 2 woningen, waarvan 1 slechts een functieverandering van een dienstwoning naar een reguliere woning betreft. Dit voornemen valt dan ook onder de drempelwaarden zoals opgenomen in het Besluit m.e.r. Uit de verrichte milieuonderzoeken, zoals verwoord in dit hoofdstuk, blijkt voorts dat het planvoornemen geen negatieve effecten op de omgeving legt. Voor het onderhavig plan hoeft daarmee geen m.e.r.- (beoordelings)procedure te worden doorlopen. Het plan is op dit punt uitvoerbaar.

4.5 Geluid

Wegverkeerslawaaï

De wet geluidhinder merkt woningen aan als geluidgevoelige objecten. In het kader van de Wet Geluidhinder bevinden zich langs alle wegen geluidszones, met uitzondering van woonerven en wegen waar een maximumsnelheid van 30km/uur geldt.



Figuur 8: uitsnede kaart geluid wegverkeer (bron: www.atlasleefomgeving.nl)

De Borgweg kent, ter plaatse van het plangebied, een maximum snelheid van 30 km/uur. Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï is hier dan ook niet noodzakelijk. Tevens blijkt uit bovenstaand figuur dat het geluid wegverkeer ter hoogte van de woningen lager is dan 45 dB waardoor er geen belemmeringen zijn de woningen ten opzichte van het verkeerslawaaï.

4.6 Luchtkwaliteit

Een onderdeel van de Wet milieubeheer betreft de luchtkwaliteit. De wet is enerzijds bedoeld om de negatieve effecten op de volksgezondheid aan te pakken als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging. Anderzijds heeft de wet tot doel mogelijkheden te creëren voor ruimtelijke ontwikkelingen, ondanks overschrijdingen van de Europese grenswaarden voor luchtkwaliteit.

De Wet milieubeheer voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Luchtkwaliteitseisen vormen onder de Wet milieubeheer geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkelingen als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde of;
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt of;
- een project “niet in betekenende mate” bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

Voor kleinere ruimtelijke en verkeersplannen die effect kunnen hebben op de luchtkwaliteit heeft het ministerie van VROM in samenwerking met InfoMil een specifieke rekentool ontwikkeld. Daarmee kan op een eenvoudige en snelle manier worden bepaald of een plan “niet in betekenende mate” bijdraagt aan luchtverontreiniging. Door het extra aantal voertuigbewegingen en het aandeel vrachtverkeer in te vullen, wordt een worstcase scenario berekend.

In onderhavige situatie is sprake van twee woningen in plaats van een agrarisch bedrijf met bedrijfswoning. Dit zal geen (significante) toename van het aantal motorvoertuigen (mvt) tot gevolg hebben. Doordat het agrarisch bedrijf wegvalt zal er geen vracht- en werkverkeer meer zijn ten behoeven van het agrarisch bedrijf.

De realisatie van de nieuw te bouwen woning aan de Borgweg 29 te Schipborg zal voor de luchtkwaliteit dan ook geen negatieve gevolgen hebben. Het plan kan daarom worden beschouwd als een nibm-project. Onderzoek naar de luchtkwaliteit kan derhalve achterwege blijven.

4.7 Bodem

Verdachte plekken met betrekking tot de kwaliteit van de bodem dienen bij ruimtelijke plannen en projecten in het kader van de Wet bodembescherming te worden gesignaleerd vanuit een goede ruimtelijke ordening.

Uitgangspunt bij nieuwe initiatieven is dat voor wat betreft de bodem de kwaliteit daarvan zodanig dient te zijn, dat er geen risico's voor de volksgezondheid ontstaan. Bouwen op verontreinigde grond moet voorkomen worden. Dit betekent bijvoorbeeld dat met een bodemonderzoek moet worden aangetoond dat de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik. De onderzoekplicht is van toepassing in situaties waarbij voortdurend of nagenoeg voortdurend mensen zullen verblijven.

Ter plaatse van het perceel Borgweg 29 te Schipborg is een Verkennend bodemonderzoek uitgevoerd door ASMA BV (projectcode 11423, d.d. 24 augustus 2023 te Nieuwediep, zie bijlage IV. Het verkennend onderzoek heeft als doel de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem te bepalen. Uit dit onderzoek is het volgende gebleken:

- Zowel het maaiveld ter plaatse van de verrichte boringen als de opgeboorde grond is zintuiglijk geïnspecteerd op de aanwezigheid van asbestverdachte materialen. Op het maaiveld en in de grond is geen asbest aangetroffen.
- Uit de analyseresultaten blijkt dat de bovengrond op het voorterrein plaatselijk licht verontreinigd is met zink, lood, kobalt, minerale olie en PAK. In de ondergrond van het voorterrein zijn licht verhoogde gehalten aan minerale olie en PAK aangetoond.
- Uit de analyseresultaten blijkt dat de bovengrond licht verontreinigd is met PAK.
- In de ondergrond zijn geen verontreinigingen aangetoond.
- In het grondwater is een licht verhoogde concentratie aan barium aangetoond.

De verhoogde gehalten vormen geen risico voor de volksgezondheid.

Het verkennend bodemonderzoek ter plaatse van de locatie is uitgevoerd volgens de onderzoekshypothese “niet-verdacht”, waarbij geen verontreiniging verwacht werd. Uit het verkennend bodemonderzoek blijkt dat de milieuhygiënische kwaliteit niet overeenkomt met deze verwachting; er zijn immers meerdere stoffen in verhoogde gehalten/concentraties aangetroffen. Aanpassing van de hypothese is wenselijk. Aangezien de verhoogde gehalten geen risico vormen voor de volksgezondheid is een nader onderzoek niet noodzakelijk.

Vervolgens is er nog een aanvullend verkennend bodemonderzoek uitgevoerd omdat de gehele locatie onderzocht diende te worden en niet alleen het nieuwbouwgedeelte. Ook uit dit onderzoek volgt de zelfde conclusie als hierboven genoemd.

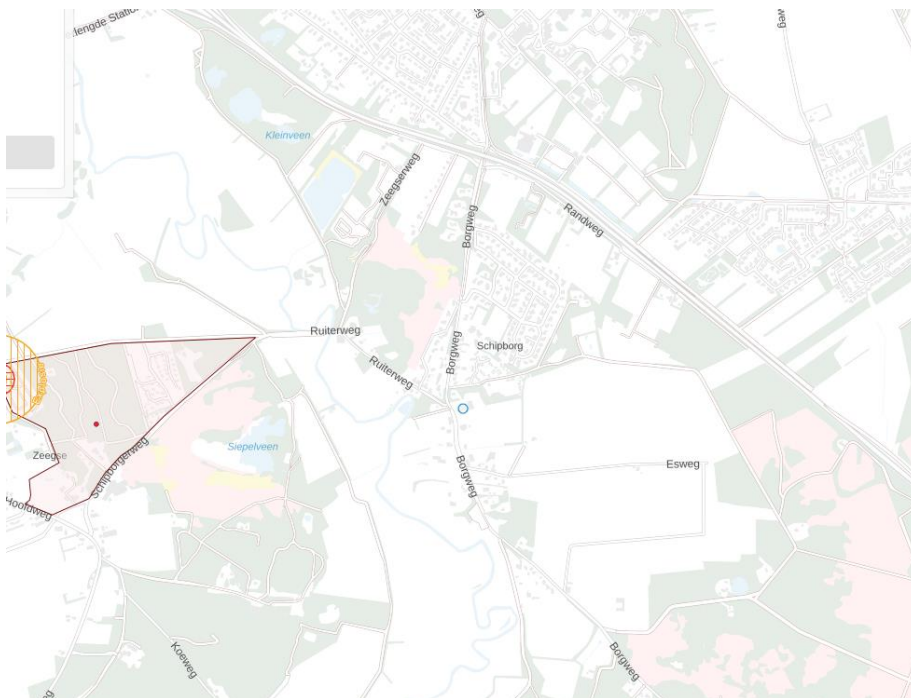
Speciaal aandachtspunt bij dit aanvullend verkennend onderzoek zijn de drupzones van de voormalige asbesthoudende daken. Tijdens dit onderzoek is hier aandacht aan besteedt en is in de drupzone geen asbest aangetroffen. Van belang bij dit onderzoek is nog dat normaal gesproken ter plaatse van drupzone de bovenste 10 centimeter van de bodem verdacht wordt ten aanzien van de aanwezigheid van asbest. De locatie is echter na de sloop van de opstallen opgehoogd, waardoor de drupzone niet meer de bovenste laag betreft, maar dieper gelegen; direct onder de ophooglaag. De dikte van de ophooglaag varieert, waardoor er geen eenduidige diepte kan worden aangegeven. De dikte staat beschreven in de boorstaten van het aanvullend onderzoek. Het nemen van monsters van de dieper gelegen lagen betreft (in dit geval) geen afwijking van de NEN5707.

De milieuhygiënische kwaliteit vormt geen belemmering voor de voorgenomen nieuwbouw.

4.8 Externe veiligheid

Ten aanzien van externe veiligheid wordt onderscheid gemaakt tussen inrichtingen, vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen en vervoer van gevaarlijke stoffen door buisleidingen. De belangrijkste risicomaten zijn het plaatsgebonden risico (grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten) en het groepsrisico (oriënterende waarde). Voor wegen waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd geldt aanvullend een plasbrandaandachtsgebied. Binnen deze zone dient een extra afweging plaats te vinden bij de oprichting van bebouwing. Daarnaast geldt langs buisleidingen bebouwingsvrije zone, de zogenoemde belemmeringstrook (4 m bij buisleidingen tot 40 Bar en 5 m voor overige buisleidingen).

Om te bepalen of in de nabijheid van het plangebied risicovolle objecten aanwezig zijn die het planvoornemen belemmeren, zijn de kaarten bij “veilige omgeving” op www.atlasleefomgeving.nl geraadpleegd. De navolgende kaart betreft een uitsnede van deze kaart met daarop weergegeven de (globale) ligging van het plangebied.



Figuur 9: Uitsnede kaart “veilige omgeving” (www.atlasleefomgeving.nl)

Uit deze kaart blijkt dat de dichtstbijzijnde risicovolle inrichting op circa 1 kilometer afstand van het plangebied ligt en het hier een propaantank op het circa 1,3 km betreft. Gezien deze afstand heeft deze inrichting geen nadelige gevolgen voor het voorgenomen initiatief.

In de nabijheid van het plangebied liggen geen buisleidingen, vaar- en spoorwegen die worden aangemerkt als transportroutes waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd.

Aangezien er in de nabijheid van het plangebied geen risicovolle inrichtingen en transportroutes gevaarlijke stoffen zijn, vormt het aspect “externe veiligheid” geen belemmering voor het voorgenomen initiatief.

4.9 Verkeer en parkeren

Door het voorgenomen initiatief zal er geen verkeersstroom meer naar het perceel zijn ten behoeve van de agrarische functie. Er komt naast de huidige (bedrijfs)woning nog een extra woning op het perceel, die gebruik zal maken van de bestaande toegangsweg/oprit die ook intact blijft voor de bestaande (bedrijfs)woning. Voor beide woningen geldt dat er voldoende ruimte op eigen erf zal zijn om tenminste 2 auto's te parkeren zoals geldt volgens de CROW-norm voor parkeren bij een vrijstaande woning.

5 JURIDISCHE REGELING

5.1 Algemeen

Het bestemmingsplan bestaat uit de plantoelichting, regels en verbeelding. De regels en de verbeelding vormen het juridisch bindende gedeelte van een bestemmingsplan. De verbeelding en de regels moeten altijd in samenhang worden gebruikt. De plantoelichting is bedoeld om de verbeelding en de regels te verduidelijken en om gemaakte keuzes te verantwoorden aan de hand van ruimtelijk beleid.

Het bestemmingsplan Schipborg – Borgweg 29 dient rechtszeker, eenvoudig te begrijpen, goed toepasbaar en handhaafbaar te zijn voor de gebruiker. Met de indeling van het bestemmingsplan zoals de naamgeving van de bestemmingen, opbouw van de regels en de weergave van op de verbeelding wordt aangesloten op de "Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012" van het ministerie van VROM.

5.2 Verbeelding

Het Bestemmingsplan "Schipborg - Borgweg 29" gaat vergezeld van een verbeelding. Alle gronden die binnen het plangebied vallen hebben een bestemming en/of aanduiding gekregen op de verbeelding. Deze bestemmingen en aanduidingen hebben slechts juridische betekenis indien in de regels hieraan een betekenis wordt gegeven.

5.3 Regels

De regels zijn een juridische vertaling van het planologische -en ruimtelijk beleid van de gemeente, provincie en het rijk. De regels zijn een juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden en bebouwing, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing en regelingen betreffende het gebruik van aanwezige en/of op te richten bebouwing. Bij het opstellen van de regels is geprobeerd om de regels zo beperkt mogelijk te houden door alleen te regelen wat nodig is.

Opzet regels

De planregels van dit bestemmingsplan zijn opgedeeld in vier hoofdstukken:

- Hoofdstuk 1. Inleidende regels;
Hier worden diverse begrippen welke in de planregels worden gehanteerd nader verklaard. Dit om mogelijke interpretatieproblemen te voorkomen. Daarnaast wordt aangegeven op welke wijze bepaalde afmetingen dienen te worden gemeten.
- Hoofdstuk 2. Bestemmingsregels;
In dit hoofdstuk 2 van de regels worden de op de verbeelding aangegeven bestemmingen omschreven en wordt toegelicht op welke wijze de gronden en opstallen gebruikt mogen worden.
In dit plan zijn de bestemmingen "wonen-3" "wonen-c", "waarde – archeologie 3" en "waarde – archeologie 5" van toepassing.
Hierbij is het verouderde beleid en regels van de "waarde-archeologie 1 en waarde-archeologie 2" zoals in het vigerend bestemmingsplan Schipborg gebruikt is aangepast naar het actuele beleid en indeling en als "waarde-archeologie 3" en "waarde-archeologie 5" opgenomen in dit plan.
- Hoofdstuk 3. Algemene regels;
Hier zijn de bepalingen opgenomen die van toepassing zijn op meerdere bestemmingen, zodat het uit praktische overwegingen de voorkeur verdient deze in afzonderlijke artikelen onder te brengen

- Hoofdstuk 4. Overgangs - en slotregels.

Dit laatste hoofdstuk bevat het overgangsrecht, zoals beschreven in het besluit Ruimtelijke Ordening en de slotregel. In het laatste artikel wordt aangegeven op welke wijze de regels van het bestemmingsplan kunnen worden aangehaald. In dit geval kunnen de regels van het bestemmingsplan aangehaald worden als regels van het bestemmingsplan “Schipborg – Borgweg 29”.

6 UITVOERBAARHEID VAN HET PLAN

Conclusie is dat de nieuw te bouwen woning, ter compensatie van de gesloopte agrarische bebouwing, gerealiseerd kan worden zonder dat dit onevenredige inbreuk oplevert voor de milieusituatie, de woonsituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden. Dit geldt eveneens voor de bestemmingswijziging van agrarisch naar wonen.

Wettelijk bestaat de verplichting om inzicht te geven in de uitvoerbaarheidsaspecten van een bestemmingsplan. In dat verband wordt een onderscheid gemaakt tussen de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid.

De regels en de verbeelding vormen samen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan.

6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Aangetoond dient te worden dat een ruimtelijk plan maatschappelijk uitvoerbaar is. Het plan zal de in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) opgenomen procedure doorlopen. Nadat het college het bestemmingsplan “Schipborg - Borgweg 29”, heeft vrijgegeven voor overleg artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro), zal het voor- ontwerpbestemmingsplan voor overleg verzonden worden naar verschillende overlegpartners.

De ontvangen adviezen en reacties zullen worden gebundeld en zullen worden voorzien van het standpunt van het college van burgemeester en wethouders ten aanzien van de verschillende overlegreacties. Waar de adviezen en reacties leiden tot aanpassingen van het bestemmingsplan, zullen de aanpassingen in het ontwerpbestemmingsplan verwerkt.

Het ontwerpbestemmingsplan zal op grond van de algemene voorbereidingsprocedure (artikel 3.4. Algemene wet bestuursrecht) 6 weken ter inzage worden gelegd, zodat belanghebbenden in de gelegenheid worden gesteld een zienswijze in te dienen

6.2 Economische uitvoerbaarheid

Het betreft een particulier initiatief. De grond binnen het plangebied is eigendom van de initiatiefnemer. Voor wat betreft mogelijke planschade zal de gemeente met initiatiefnemer een overeenkomst sluiten, op grond waarvan de gemeente eventuele planschade op initiatiefnemer kan verhalen.

6.3 Participatie

De burens zijn door initiatiefnemer persoonlijk op de hoogte gesteld van het plan. Vanaf het moment van de “overdracht” heeft de initiatiefnemer (nieuwe bewoner) de directe omgeving betrokken in het proces en aangegeven wat de bedoeling is en de toekomstige invulling wordt van het perceel.

De burens vinden het zeer prettig om op de hoogte gesteld te worden van de ontwikkelingen.

Initiatiefnemer heeft er bewust voor gekozen om de omwonenden zelf te benaderen in plaats van een centrale bijeenkomst. Op deze wijze merkt men dat er oprechte aandacht is voor wat zij er van vinden en ze waarderen het dat ze hier tot op zekere hoogte in betrokken worden. Voor de buurt is het verdwijnen van een bedrijf met o.a zwaar verkeer, verouderde bebouwing en stank(overlast) dat plaats maakt voor regulier wonen een positieve ontwikkeling.

Het belangrijkste voor de directe omgeving maar ook voor een relatief klein dorp als Schipborg is dat er weer een gezin is komen wonen met jonge kinderen en dat er door het bouwen van een extra woning

kans ontstaat dat er nog een gezin kan komen wonen wat een (bewezen) positief effect heeft op met name de omwonenden die al wat op leeftijd zijn.

Kortom, tot op heden enkel positieve reacties van de burens met de eenvoudige strekking dat het een mooi plan is.

Bij de bouwaanvraag zal een bijlage worden toegevoegd met verslag en de handtekeningen van de burens voor akkoord.

BIJLAGEN bij toelichting

Bijlage I	Wateradvies
Bijlage II	Archeologisch Onderzoek
Bijlage III	Stikstofberekening a. Stikstofonderzoek b. AERIUS calculator
Bijlage IV	Bodemonderzoek

REGELS

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

a. plan:

het bestemmingsplan ‘Schipborg – Borgweg 29’ van de gemeente Aa en Hunze met identificatienummer **NL.IMRO.1680.SBGBORGWEG29-VB01**;

b. bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand **NL.IMRO.1680.SBGBORGWEG29-VB01** met de bijbehorende regels;

c. aanbouw:

een gebouw dat als afzonderlijke ruimte is aangebouwd aan een hoofdgebouw waarmee het in directe verbinding staat, welk gebouw kan worden onderscheiden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

d. 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;

e. aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

f. aan huis verbonden beroep of bedrijf:

een beroep of bedrijf aan huis dat op kleine schaal in een woning wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en de desbetreffende beroeps- of bedrijfsuitoefening een ruimtelijke uitstraling heeft die in overeenstemming is met de woonfunctie ter plaatse. Onder een aan huis verbonden beroep of bedrijf wordt in geen geval verstaan het exploiteren van een seksinrichting in welke vorm dan ook;

g. afhankelijke woonruimte:

een tijdelijke zelfstandige woonruimte in een deel van een hoofdgebouw, aanbouw, dan wel een vrijstaand bijgebouw bij dat hoofdgebouw, waarin een tweede huishouden kan worden gehuisvest uit oogpunt van mantelzorg, welke tijdelijke woonruimte qua ligging een ruimtelijke eenheid vormt met het hoofdgebouw en is gelegen binnen een bestemming die wonen mogelijk maakt. Bedrijfsgebouwen of andere gebouwen die niet ten dienste staan van een woonfunctie zijn hieronder niet begrepen;

h. agrarisch bedrijf:

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

i. bebouwing:

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

j. bed and breakfast/logiesverstrekking:

het bieden van de, ten opzichte van het hoofdgebruik ondergeschikte, mogelijkheid tot recreatief nachtverblijf en ontbijt aan personen die hun hoofdverblijf elders hebben. De kamers zijn niet voorzien van een eigen keukenblok;

k. bedrijfsvloeroppervlak:

de totale vloeroppervlakte van de ruimte binnen een functie die wordt gebruikt voor een aan huis verbonden beroep of bedrijf, inclusief opslag- en administratieruimten en dergelijke;

l. bedrijfswoning:

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

m. bestaande:

1. het gebruik dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig is en/of bebouwing die op dat tijdstip aanwezig of in uitvoering is, dan wel kan worden gebouwd krachtens een omgevingsvergunning;
2. het onder 1 bedoelde geldt niet voorzover sprake was van strijd met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder mede begrepen het overgangsrecht van het bestemmingsplan of een andere planologische toestemming;

n. bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

o. bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

p. bijgebouw:

een opzichzelfstaand, al dan niet vrijstaand gebouw dat door de vorm kan worden onderscheiden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

q. bouwen:

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

r. bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

s. bouwlaag:

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

t. bouwperceel:

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

u. bouwperceelgrens:

een grens van een bouwperceel;

v. bouwvlak:

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

w. bouwwerk:

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

x. cultuurgrond:

grasland, akkerbouw- en tuinbouwgronden;

y. dak:

elke bovenbeëindiging van een gebouw;

z. detailhandel:

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

aa. dienstverlenend bedrijf en/of dienstverlenende instelling:

een bedrijf of instelling waarvan de werkzaamheden bestaan uit het verlenen van economische en maatschappelijke diensten aan derden;

bb. eerste bouwlaag:

de bouwlaag op de begane grond;

cc. erker:

een hoek- of rondvormig uitgebouwd deel van een hoofdgebouw, bouwkundig bestaande uit een 'lichte' constructie met een overwegende transparante uitstraling;

dd. erotisch getinte vermaaksfunctie:

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

ee. gebouw:

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

ff. geluidsbelasting:

de geluidsbelasting vanwege een weg, een industrieterrein en/of een spoorweg;

gg. geluidsgevoelige objecten:

gebouwen die dienen ter bewoning of andere geluidsgevoelige objecten of terreinen, zoals bedoeld in de Wet geluidhinder en/of het Besluit geluidhinder;

hh. geluidszoneringsplichtige inrichting:

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

ii. groepsaccommodatie:

een gebouw bestemd voor recreatief nachtverblijf voor een groep of groepen van personen, die hun hoofdverblijf elders hebben en waarbij wordt overnacht in gemeenschappelijke zalen en/of kamers;

jj. grondgebonden agrarische bedrijfsvoering:

een agrarische bedrijfsvoering die hoofdzakelijk niet in gebouwen plaatsvindt, waarbij het gebruik van agrarische gronden noodzakelijk is voor het functioneren van het bedrijf;

kk. hogere grenswaarde:

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

ll. hoofdgebouw:

een gebouw dat, gelet op de bestemming, als het belangrijkste bouwwerk op een bouwperceel kan worden aangemerkt;

mm. kampeermiddel:

een tent(huisje), tentwagen, kampeerauto of caravan, dan wel enig ander onderkomen of enig ander voertuig of gewezen voertuig of gedeelte daarvan, voorzover geen bouwwerk zijnde, een en ander voorzover deze onderkomens of voertuigen geheel of ten dele blijvend zijn bestemd of opgericht, dan wel worden of kunnen worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf;

nn. kampeerterrein:

terrein of plaats, geheel of gedeeltelijk ingericht en blijkens die inrichting bestemd om daarop gelegenheid te geven tot het plaatsen of geplaatst houden van kampeermiddelen ten behoeve van recreatief nachtverblijf;

oo. karakteristiek gebouw:

een gebouw, dat vanwege haar cultuurhistorie of architectuur opvalt en waarvan het beleid is om de verschijningsvorm te behouden bij verandering of uitbreiding;

pp. kas:

een bouwwerk, niet zijnde een tunnelkas of een naar de aard daarmee vergelijkbaar bouwwerk, waarvan de wanden en het dak geheel of grotendeels bestaan uit glas of ander lichtdoorlatend materiaal, dienend tot het kweken van groenten, vruchten, bloemen of planten;

qq. kleinschalig kampeerterrein:

een kampeerterrein gedurende het kampeerseizoen van 15 maart tot en met 31 oktober en met een maximum grootte van 0,5 hectare;

rr. landschappelijke waarden:

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

ss. maatschappelijke voorzieningen:

educatieve, sociaal-medische, sociaal-culturele, levensbeschouwelijke voorzieningen en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, alsook ondergeschikte horeca ten dienste van deze voorzieningen;

tt. mantelzorg:

intensieve zorg of ondersteuning, die niet in het kader van een hulpverlenend beroep wordt geboden aan hulpbehoevende, ten behoeve van zelfredzaamheid of participatie, rechtstreeks voortvloeiend uit een tussen personen bestaande sociale relatie, die de gebruikelijke hulp van huisgenoten voor elkaar overstijgt, en waarvan de behoefte met een verklaring van een huisarts, wijkverpleegkundige of andere door de gemeente aangewezen sociaal-medisch adviseur kan worden aangetoond;

uu. mindervaliden en zorgbehoevenden:

personen die als mindervalide of zorgbehoevend kunnen worden aangemerkt op grond van een besluit ingevolge de Wet voorzieningen gehandicapten of na overlegging van een verklaring van de GGD;

vv. natuurwetenschappelijke waarde:

geologische, bodemkundige en biologische waarde;

ww. neven- of hobbybedrijf:

de uitoefening van een kleinschalig agrarisch bedrijf, dienstverlenend bedrijf of winkel, waarvan de activiteiten kennelijk het beoefenen van een hobby- of nevenactiviteit beogen. Onder een neven- of hobbybedrijf wordt in geen geval verstaan het exploiteren van een seksinrichting in welke vorm dan ook;

xx. overkapping:

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

yy. paardrijbak:

een buitenrijbaan ten behoeve van paardrijactiviteiten, voorzien van een zandbed en al dan niet voorzien van een omheining;

zz. peil:

1. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
2. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter plaatse van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw.

aaa. productiegebonden detailhandel:

detailhandel in goederen die ter plaatse worden vervaardigd, gerepareerd en/of toegepast in het productieproces, waarbij de detailhandelsfunctie ondergeschikt is aan de productiefunctie;

bbb. prostitutie:

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

ccc. risicovolle inrichting:

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

ddd. seksinrichting:

een voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig of in de omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotisch/pornografische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting wordt in elk geval verstaan: een prostitutiebedrijf,

waaronder begrepen een erotische massagesalon, een seksbioscoop, een seksautomatenhal, een sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;

eee. silo:

een bouwwerk ten behoeve van opslagdoeleinden;

fff. slopen:

het afbreken van een bouwwerk of een gedeelte daarvan;

ggg. standplaats:

een gedeelte van een kampeerterrein dat bestemd is voor het plaatsen en geplaatst houden van kampeermiddelen in de periode van 15 maart tot en met 31 oktober;

hhh. tunnelkas:

elke constructie van hout, metaal of ander materiaal die met plastic of in gebruik daarmee overeenstemmend materiaal is afgedekt en dient als teeltondersteuning voor bedekte teelten;

iii. uitbouw:

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

jjj. voorkeurgrenswaarde:

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

kkk. weg:

alle voor het openbaar rijverkeer of ander verkeer openstaande wegen of paden, daaronder begrepen de daarin gelegen bruggen en duikers, de tot de wegen of paden behorende bermen en zijkanten, alsmede de aan de weg liggende parkeergelegenheden;

III. woning:

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

mmm. woongebouw:

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

nnn. woonhuis:

een gebouw dat één woning omvat en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid kan worden beschouwd.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

a. dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

b. 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;

c. de inhoud van een bouwwerk:

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

d. de bouwhoogte van een bouwwerk:

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

e. de oppervlakte van een bouwwerk:

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

f. de afstand tot de zijdelingse perceelgrens:

de kortste afstand vanaf enig punt van een gebouw tot de zijdelingse perceelgrens.

Artikel 3 Wonen - 3

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'wonen - 3' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woonhuizen, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan huis verbonden beroep of bedrijf;
- b. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen;

waarbij ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' de instandhouding van de bestaande karakteristieke hoofdvorm wordt nagestreefd;

met daaraan ondergeschikt:

- c. groenvoorzieningen;
- d. speelvoorzieningen;
- e. paden;
- f. water;
- g. met daarbij behorende:
- h. tuinen en erven;
- i. overige bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde.

3.2 Bouwregels

a. Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

1. als hoofdgebouw mogen uitsluitend woonhuizen worden gebouwd;
2. de hoofdgebouwen dienen binnen een bouwvlak te worden gebouwd;
3. per bouwvlak mag maximaal één hoofdgebouw worden gebouwd;
4. de hoofdgebouwen worden vrijstaand gebouwd;
5. de afstand van een hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelgrens zal ten minste 3 m bedragen, tenzij de bestaande afstand kleiner is, in welk geval de bestaande afstand als minimale afstand geldt;
6. de goothoogte van een hoofdgebouw zal ten hoogste 4 m bedragen, dan wel niet meer dan de bestaande goothoogte van een gebouw indien deze meer bedraagt;
7. de bouwhoogte van een hoofdgebouw zal ten hoogste 8 m bedragen, dan wel niet meer dan de bestaande bouwhoogte van een gebouw indien deze meer bedraagt;
8. de dakhelling van een hoofdgebouw zal ten minste 30° bedragen;
9. de dakhelling van een hoofdgebouw zal ten hoogste 60° bedragen.

b. Voor het bouwen van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

1. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen zullen ten minste 3 m achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw, dan wel het verlengde daarvan worden gebouwd;
2. de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen zullen ten minste 1 m vanaf de zijdelingse perceelgrens, dan wel op de zijdelingse perceelgrens worden gebouwd;
3. de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij een hoofdgebouw zal ten hoogste 50 m² bedragen, met dien verstande dat de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen ten hoogste 50% van

de oppervlakte van het bouwperceel, voorzover gelegen achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw en verminderd met de oppervlakte van het hoofdgebouw, zal bedragen;

4. de goothoogte van een aan- of uitbouw, een aangebouwd bijgebouw of een aan het hoofdgebouw gebouwde overkapping zal ten hoogste gelijk zijn aan de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw plus 0,25 m, met dien verstande dat de goothoogte van een aan- of uitbouw, een aangebouwd bijgebouw of een aan het hoofdgebouw gebouwde overkapping ten hoogste 4 m zal bedragen;
5. de goothoogte van een vrijstaand bijgebouw of een niet aan het hoofdgebouw gebouwde overkapping zal ten hoogste 3 m bedragen;
6. de maximale bouwhoogte mag 1 meter onder de nokhoogte van het hoofdgebouw bedragen;
7. de maximale afstand van een vrijstaand bijgebouw tot het dichtstbijzijnde punt van een hoofdgebouw zal ten hoogste 25 m bedragen.

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

1. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt voor de voorgevel ten hoogste 1 m en achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van de bedrijfswoning ten hoogste 2 m, met dien verstande dat de bouwhoogte op zijerven die grenzen aan een openbare weg (niet zijnde een brandgang tussen twee gebouwen) of openbaar groengebied op een afstand van 1 m of minder uit de perceelgrens ten hoogste 1 m bedraagt;
2. de oppervlakte van bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, zal ten hoogste 1 m² bedragen;
3. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, zal ten hoogste 5 m bedragen.

3.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen ten behoeve van:

- een goede woonsituatie;
- de sociale veiligheid;
- de verkeersveiligheid;
- de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;

nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing.

3.4 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

- het straat- en bebouwingsbeeld;
- de woonsituatie;
- de verkeersveiligheid;
- de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;

bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

a. lid 3.2, sub a, onder 2:

en toestaan dat een hoofdgebouw gedeeltelijk buiten het bouwvlak wordt gebouwd, mits:

1. een afwijking uitsluitend wordt toegepast indien uitbreiding van het hoofdgebouw binnen het bouwvlak niet meer mogelijk is;
2. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de karakteristieke hoofdvorm, indien aanwezig, van de bebouwing;

b. lid 3.2, sub a, onder 2:

voorzover het de gronden ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' betreft, mits:

1. de afwijking uitsluitend wordt toegepast indien uitbreiding van het hoofdgebouw binnen het bouwvlak niet meer mogelijk is;
2. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de karakteristieke hoofdvorm van de bebouwing;

c. lid 3.2, sub b, onder 1:

en toestaan dat aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen minder dan 3 m achter c.q. voor de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw c.q. het verlengde daarvan worden gebouwd, mits:

- de geluidsbelasting van geluidsgevoelige objecten niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde of een vastgestelde hogere grenswaarde;

d. lid 3.2, sub b, onder 3:

en toestaan dat de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij een hoofdgebouw wordt vergroot tot ten hoogste 100 m², mits de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen ten hoogste 100% van de oppervlakte van het hoofdgebouw bedraagt, met uitzondering van een vergroting ten behoeve van de huisvesting van mindervaliden en zorgbehoevenden, waarbij op basis van een besluit van de Wet maatschappelijke ondersteuning of een verklaring van de GGD dient te worden aangetoond dat de gewenste uitbreiding noodzakelijk is;

e. lid 3.2, sub b, onder 3:

voor het toestaan van vervangende herbouw van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen indien op het moment van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan sprake is van meer dan 100 m² aan bijgebouwen met dien verstande dat:

1. de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij een hoofdgebouw wordt vergroot tot ten hoogste 200 m², mits de bestaande oppervlakte, zoals deze bestond op het moment van de terinzagelegging van het ontwerpplan, meer bedraagt dan 100 m², maar minder dan 200 m², in welk geval de gezamenlijke oppervlakte ten hoogste de bestaande oppervlakte zal bedragen;
2. indien reeds 200 m² of meer aan aan- en uitbouwen en bijgebouwen en overkappingen aanwezig is, op het moment van de terinzagelegging van het ontwerpplan, maar minder dan 500 m², per bouwperceel vervangende bouw en/of verbouw van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mag plaatsvinden tot een maximum oppervlak van 50% van het oppervlak aan aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen boven de 200 m², met dien verstande dat op de oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' geen reductie van toepassing is;
3. indien reeds meer dan 500 m² aan aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen aanwezig is op het moment van de terinzagelegging van het ontwerpplan, per bouwperceel vervangende bouw en/of verbouw van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mag plaatsvinden tot een maximum oppervlak van 20% van het oppervlak aan aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen boven de 500 m², met dien verstande dat op de oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' geen reductie van toepassing is;

f. lid 3.2, sub b, onder 3:

en toestaan dat de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij een hoofdgebouw wordt vergroot tot ten hoogste 150 m², mits de vergroting noodzakelijk is ten behoeve van de uitoefening een aan huis verbonden beroep, dan wel ten dienste staat van een neven- of hobbybedrijf;

g. lid 3.2, sub b, onder 5:

en toestaan dat de goothoogte van een vrijstaand bijgebouw en een niet aan het hoofdgebouw gebouwde overkapping wordt verhoogd tot ten hoogste 4,5 m, mits de maximale bouwhoogte 1 meter onder de nokhoogte van het hoofdgebouw bedraagt;

h. lid 3.2, sub b, onder 6:

en toestaan dat de dakhelling van een aan- of uitbouw, een bijgebouw of een overkapping wordt verlaagd of verhoogd, mits de maximale bouwhoogte 1 meter onder de nokhoogte van het hoofdgebouw bedraagt.

3.5 Specifieke gebruiksregels

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

a. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor (recreatieve) bewoning;

b. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een aan huis verbonden beroep of bedrijf, zodanig dat:

1. het bedrijfsvloeroppervlak ten behoeve van een aan huis verbonden beroep of bedrijf meer bedraagt dan een derde deel van het gebruiksvloeroppervlak van de gebouwen op een bouwperceel;
2. het bedrijfsvloeroppervlak ten behoeve van een aan huis verbonden beroep of bedrijf meer bedraagt dan 50 m²;
3. degene die de activiteiten in de woning uitvoert, geen hoofdbewoner van de woning is;
4. er detailhandel plaatsvindt;
5. de activiteiten qua aard, omvang en uitstraling niet passen in een woonomgeving;
6. de activiteiten meldingsplichtig of vergunningplichtig zijn ingevolge de Wet milieubeheer;
7. er meer dan twee kamers ten behoeve van verblijfsrecreatie (logiesverstrekking) zijn;
8. de kamers voor meer dan vier personen ten behoeve van verblijfsrecreatie (logiesverstrekking) zijn;

c. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van bedrijfsdoeleinden, dienstverlenende bedrijven en/of dienstverlenende instellingen, detailhandel en maatschappelijke voorzieningen.

3.6 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

- de milieusituatie;
- de woonsituatie;

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

bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

a. lid 3.5, sub a:

en toestaan dat bijgebouwen worden gebruikt als afhankelijke woonruimte, mits:

1. een verzoek om toepassing van deze omgevingsvergunning schriftelijk wordt ingediend en uit de aanvraag de behoefte aan mantelzorg blijkt van de persoon of personen voor wie de afhankelijke woonruimte is bedoeld;
2. de oppervlakte van de afhankelijke woonruimte ten hoogste 80 m² bedraagt;
3. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de in geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;

b. lid 3.5, sub b:

en toestaan dat gronden en bouwwerken worden gebruikt voor de uitoefening van een aan huis verbonden beroep of bedrijf anders dan genoemd in lid 3.5 sub b, mits:

1. het gebruik ten behoeve van een aan huis verbonden beroep of bedrijf ondergeschikt blijft aan de woonfunctie;
2. er geen detailhandel plaatsvindt, uitgezonderd een beperkte verkoop als ondergeschikte activiteit en in verband met de aan huis verbonden activiteiten;
3. het bedrijfsvloeroppervlak ten behoeve van een aan huis verbonden beroep of bedrijf ten hoogste een derde deel van het gebruiksvloeroppervlak van de gebouwen op een bouwperceel bedraagt;
4. het bedrijfsvloeroppervlak ten behoeve van een aan huis verbonden beroep of bedrijf ten hoogste 100 m² bedraagt;
5. het geen milieubelastende activiteiten zijn;

3.7 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

a. Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag gebouwen ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' geheel of gedeeltelijk te slopen:

b. Het onder a vervatte verbod is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden, die:

1. het normale onderhoud betreffen;
2. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan.

c. De onder a genoemde vergunning kan slechts worden verleend, indien:

1. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de karakteristieke hoofdvorm van de bebouwing;
2. de karakteristieke hoofdvorm niet langer aanwezig is en niet zonder ingrijpende wijzigingen aan het gebouw kan worden hersteld;
3. de karakteristieke hoofdvorm in redelijkheid niet te handhaven is;
4. het delen van een gebouw of bijgebouwen betreft, die op zichzelf niet als karakteristiek vallen aan te merken, en door sloop daarvan geen onevenredige aantasting van de karakteristieke hoofdvorm plaatsvindt.

3.8 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

- de milieusituatie;
- het straat-, bebouwingsbeeld en dorpsbeeld;
- de woonsituatie;
- de verkeersveiligheid;
- de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;

het plan wijzigen in die zin dat:

a. de aanduiding 'karakteristiek' wordt aangebracht, indien:

- door verbeteringswerkzaamheden, dan wel veranderende inzichten een niet als karakteristiek aangeduid gebouw (weer) karakteristiek wordt;

b. de aanduiding 'karakteristiek' wordt verwijderd, indien:

1. de karakteristieke hoofdvorm niet langer aanwezig is en niet zonder ingrijpende wijzigingen aan het gebouw kan worden hersteld;
2. de karakteristieke hoofdvorm in zijn geheel redelijkerwijs niet te handhaven is in relatie tot de functie die het gebouw moet of uitsluitend nog kan vervullen.

Bij de voorbereiding van de wijzigingsbevoegdheid zal rekening worden gehouden met:

- de aspecten bodem, archeologie, water en milieutechnische aspecten;
- de mogelijke aanwezigheid van te beschermen planten- en diersoorten op grond van de Flora- en faunawet. Indien het onderzoek daartoe aanleiding geeft, zal de (bouw)werkzaamheid pas kunnen plaatsvinden nadat een ontheffing c.q. vrijstelling op grond van de Flora- en faunawet is verkregen.

Artikel 4 Wonen - c

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'wonen - c' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woonhuizen, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan huis verbonden beroep of bedrijf;
- b. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen;

met daaraan ondergeschikt:

- c. groenvoorzieningen;
- d. speelvoorzieningen;
- e. paden;
- f. water;
- g. met daarbij behorende:
- h. tuinen en erven;
- i. overige bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde.

4.2 Bouwregels

a. Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

1. als hoofdgebouw mogen uitsluitend woonhuizen worden gebouwd;
2. de hoofdgebouwen dienen binnen een bouwvlak te worden gebouwd;
3. per bouwvlak mag maximaal één hoofdgebouw worden gebouwd;
4. de hoofdgebouwen worden vrijstaand gebouwd;
5. de afstand van een hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelgrens zal ten minste 3 m bedragen, tenzij de bestaande afstand kleiner is, in welk geval de bestaande afstand als minimale afstand geldt;
6. Het oppervlak van hoofdgebouw en bijgebouw(en) bedraagt gezamenlijk maximaal 250 m². De oppervlakte van het hoofdgebouw mag maximaal 150 m² bedragen en de oppervlakte van een bijgebouw mag maximaal 100 m² bedragen. De oppervlakte van het bijgebouw bedraagt niet meer dan 100% van de oppervlakte van het hoofdgebouw.
7. De nok dient gericht te worden naar de weg en de woning bestaat uit één bouwlaag met kap;
8. De goothoogte mag maximaal 3 meter bedragen, de nokhoogte maximaal 8 meter en de dakhelling dient ten minste 40° en maximaal 60° te bedragen;
9. De toegang tot de nieuwe woning sluit aan op de gemeenschappelijke toegangsweg tot Borgweg 29.

b. Voor het bouwen van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

1. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen zullen ten minste 3 m achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw, dan wel het verlengde daarvan worden gebouwd;
2. de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen zullen ten minste 1 m vanaf de zijdelingse perceelgrens, dan wel op de zijdelingse perceelgrens worden gebouwd;
3. de oppervlakte van een bijgebouw mag maximaal 100 m² bedragen, met dien verstande dat een bijgebouw niet meer dan 100% van de oppervlakte van een hoofdgebouw mag bedragen;

4. de goothoogte van een aan- of uitbouw, een aangebouwd bijgebouw of een aan het hoofdgebouw gebouwde overkapping zal ten hoogste gelijk zijn aan de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw plus 0,25 m, met dien verstande dat de goothoogte van een aan- of uitbouw, een aangebouwd bijgebouw of een aan het hoofdgebouw gebouwde overkapping ten hoogste 4 m zal bedragen;
5. de maximale nokhoogte mag 1 meter onder de nokhoogte van het hoofdgebouw bedragen, voor bijgebouw aan hoofdgebouw binnen het bouwblok mag nokhoogte gelijk aan nokhoogte hoofdgebouw, mits dakhelling ook gelijk en goothoogte lager of gelijk aan goothoogte hoofdgebouw;
6. de maximale afstand van een vrijstaand bijgebouw tot het dichtstbijzijnde punt van een hoofdgebouw zal ten hoogste 25 m bedragen.

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

1. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt voor de voorgevel ten hoogste 1 m en achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van de bedrijfswoning ten hoogste 2 m, met dien verstande dat de bouwhoogte op zijerven die grenzen aan een openbare weg (niet zijnde een brandgang tussen twee gebouwen) of openbaar groengebied op een afstand van 1 m of minder uit de perceelgrens ten hoogste 1 m bedraagt;
2. de oppervlakte van bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, zal ten hoogste 1 m² bedragen;
3. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, zal ten hoogste 5 m bedragen.

4.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

- het straat- en bebouwingsbeeld;
- de woonsituatie;
- de verkeersveiligheid;
- de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;

bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

a. lid 4.2, sub a, onder 2:

en toestaan dat een hoofdgebouw gedeeltelijk buiten het bouwvlak wordt gebouwd, mits:

1. een afwijking uitsluitend wordt toegepast indien uitbreiding van het hoofdgebouw binnen het bouwvlak niet meer mogelijk is;
2. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de karakteristieke hoofdvorm, indien aanwezig, van de bebouwing;

b. lid 4.2, sub b, onder 1:

en toestaan dat aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen minder dan 3 m achter c.q. voor de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw c.q. het verlengde daarvan worden gebouwd, mits:

- de geluidsbelasting van geluidsgevoelige objecten niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde of een vastgestelde hogere grenswaarde;

4.4 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen ten behoeve van:

- een goede woonsituatie;
- de sociale veiligheid;
- de verkeersveiligheid;
- de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;

nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing.

4.5 Specifieke gebruiksregels

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

a. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor (recreatieve) bewoning;

b. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een aan huis verbonden beroep of bedrijf, zodanig dat:

1. het bedrijfsvloeroppervlak ten behoeve van een aan huis verbonden beroep of bedrijf meer bedraagt dan een derde deel van het gebruiksvloeroppervlak van de gebouwen op een bouwperceel;
2. het bedrijfsvloeroppervlak ten behoeve van een aan huis verbonden beroep of bedrijf meer bedraagt dan 50 m²;
3. degene die de activiteiten in de woning uitvoert, geen hoofdbewoner van de woning is;
4. er detailhandel plaatsvindt;
5. de activiteiten qua aard, omvang en uitstraling niet passen in een woonomgeving;
6. de activiteiten meldingsplichtig of vergunningplichtig zijn ingevolge de Wet milieubeheer;
7. er meer dan twee kamers ten behoeve van verblijfsrecreatie (logiesverstrekking) zijn;
8. de kamers voor meer dan vier personen ten behoeve van verblijfsrecreatie (logiesverstrekking) zijn;

c. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van bedrijfsdoeleinden, dienstverlenende bedrijven en/of dienstverlenende instellingen, detailhandel en maatschappelijke voorzieningen.

4.6 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

- de milieusituatie;
- de woonsituatie;
- de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- de verkeersveiligheid;

bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

a. lid 4.5, sub b:

en toestaan dat gronden en bouwwerken worden gebruikt voor de uitoefening van een aan huis verbonden beroep of bedrijf anders dan genoemd in lid 4.5 sub b, mits:

6. het gebruik ten behoeve van een aan huis verbonden beroep of bedrijf ondergeschikt blijft aan de woonfunctie;
7. er geen detailhandel plaatsvindt, uitgezonderd een beperkte verkoop als ondergeschikte activiteit en in verband met de aan huis verbonden activiteiten;
8. het bedrijfsvloeroppervlak ten behoeve van een aan huis verbonden beroep of bedrijf ten hoogste een derde deel van het gebruiksvloeroppervlak van de gebouwen op een bouwperceel bedraagt;
9. het bedrijfsvloeroppervlak ten behoeve van een aan huis verbonden beroep of bedrijf ten hoogste 100 m² bedraagt;
10. het geen milieubelastende activiteiten zijn;

Artikel 5 Waarde - Archeologie 3

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 3' aangewezen gronden, terreinen van hoge archeologische waarde, zijnde: historische kernen en verwachtingszones met hoge verwachting: aanwezigheid vindplaats, en de daarbij behorende bufferzones zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de te verwachten archeologische waarden.

5.2 Algemene regel

Indien er sprake is van de activiteit bouwen waarbij de bodem wordt geroerd over een oppervlakte kleiner dan de in lid 5.3.1 genoemde uitzondering en er tevens sprake is van het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden waarbij de bodem wordt geroerd over een oppervlakte kleiner dan de in lid 5.4 sub b genoemde uitzondering, maar waarbij de bodem voor de activiteiten gezamenlijk wordt geroerd over een oppervlakte groter dan de genoemde uitzondering, dan geldt alsnog dat alvorens een omgevingsvergunning wordt verleend, door de aanvrager een rapport dient te worden overgelegd, zoals genoemd in lid 5.3.1 en 5.4 sub d.

5.3 Bouwregels

5.3.1 Omgevingsvergunning voor het bouwen

Voor bouwwerken, met uitzondering van:

- a. bouwwerken waarbij de bodem niet dieper dan 30 cm wordt geroerd ter plaatse van een bouwvoor; en/of:
- b. bouwwerken waarbij ten behoeve van de activiteit bouwen de bodem over een oppervlakte van minder dan 100 m² wordt geroerd;

moet alvorens een omgevingsvergunning voor het bouwen wordt verleend, door de aanvrager een rapport worden overgelegd waarin:

1. de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag kunnen worden verstoord in voldoende mate zijn vastgesteld; en
2. in voldoende mate is aangegeven op welke wijze de archeologische waarden worden bewaard en/of gedocumenteerd.

Bij aanvraag voor een vergunning in een terrein dat op de gemeentelijke archeologische beleidsadvieskaart als provinciaal archeologisch belang is aangemerkt, voeren burgemeester en wethouders in een zo vroeg mogelijk stadium overleg met de provinciaal archeoloog.

5.3.2 Voorschriften omgevingsvergunning

Indien uit het in lid 5.3.1 genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning voor het bouwen worden verstoord, kunnen één of meerdere van de volgende voorschriften worden verbonden aan de omgevingsvergunning voor het bouwen:

- a. een verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
- b. een verplichting tot het doen van archeologisch onderzoek;
- c. een verplichting de bouw van een bouwwerk te laten begeleiden door een archeologisch deskundige die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties en op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen.

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

- a. Voor de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden is ongeacht het bepaalde in de regels bij de andere op de gronden van toepassing zijnde bestemmingen een omgevingsvergunning vereist:
 - 1. het uitvoeren van grondbewerkingen, behalve:
 - indien deze werkzaamheden in het kader van onderzoek naar mogelijke (pre)historische vindplaatsen wordt uitgevoerd;
 - voor werkzaamheden waarbij de bodem niet dieper dan 30 cm wordt geroerd ter plaatse van een bestaande bouwvoor;
 - voor werkzaamheden waarbij de bodem niet dieper dan 30 cm wordt geroerd op gronden gelegen binnen de artikel 3 en 9;
 - voor niet-bodemkerende werkzaamheden ten behoeve van het verbeteren van een verdichte bodemstructuur (woelen) tot ten hoogste 10 cm onder de bouwvoor;
 - 2. bodem verlagen of afgraven (ook voor het verwijderen van bestaande funderingen) van gronden waarvoor geen ontgrondingenvergunning is vereist;
 - 3. het graven en/of baggeren van sloten, vaarten en andere watergangen;
 - 4. het aanbrengen van drainage;
 - 5. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen, en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
 - 6. het aanplanten dan wel verwijderen van bomen of een houtig gewas.
- b. Het bepaalde in sub a is niet van toepassing op werken en werkzaamheden:
 - 1. waarbij de bodem over een oppervlakte van minder dan 100 m² wordt geroerd;
 - 2. die het normale onderhoud betreffen;
 - 3. die het normale agrarische gebruik betreffen;
 - 4. die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.
- c. De in sub a genoemde vergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de archeologische waarden van de gronden wat moet blijken uit een rapport dat de aanvrager bij de aanvraag om omgevingsvergunning als bedoeld in sub a moet overleggen, met dien verstande dat het overleggen van een rapport niet nodig is als

naar oordeel van het bevoegd gezag de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie voldoende is vastgesteld.

- d. Bij aanvraag voor een vergunning in terrein dat op de gemeentelijke archeologische beleidsadvieskaart als provinciaal archeologisch belang is aangemerkt, voeren burgemeester en wethouders in een zo vroeg mogelijk stadium overleg met de provinciaal archeoloog.
- e. De in sub a genoemde vergunning kan pas worden verleend nadat door de aanvrager een rapport is overgelegd waarin:
 - 1. de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag kunnen worden verstoord in voldoende mate zijn vastgesteld; en
 - 2. in voldoende mate is aangegeven op welke zijde de archeologische waarden worden bewaard en/of gedocumenteerd.
- f. Alvorens de omgevingsvergunning wordt verleend, moet het bevoegd gezag ten behoeve van de beoordeling van het rapport advies inwinnen bij een archeologisch deskundige die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.
- g. Indien uit het in sub d genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden worden verstoord, kunnen één of meerdere van de volgende voorschriften worden verbonden aan de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden:
 - 1. een verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
 - 2. een verplichting tot het doen van archeologisch onderzoek;
 - 3. een verplichting het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden te laten begeleiden door een archeologisch deskundige die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties en op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen.

Artikel 6 Waarde - Archeologie 5

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 5' aangewezen gronden, verwachtingszones met hoge verwachting: beekdal, hoge verwachting algemeen, waardevolle essen, zijn bestemd voor het behoud en de bescherming van de te verwachten archeologische waarden en de bescherming van waardevolle essen.

6.2 Algemene regel

Indien er sprake is van de activiteit bouwen waarbij de bodem wordt geroerd over een oppervlakte kleiner dan de in lid 6.3.1 genoemde uitzondering en er tevens sprake is van het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden waarbij de bodem wordt geroerd over een oppervlakte kleiner dan de in lid 6.4 sub c genoemde uitzondering, maar waarbij de bodem voor de activiteiten gezamenlijk wordt geroerd over een oppervlakte groter dan de genoemde uitzondering, dan geldt alsnog dat alvorens een omgevingsvergunning wordt verleend, door de aanvrager een rapport dient te worden overgelegd, zoals genoemd in lid 6.3.1 en 6.4 sub d.

6.3 Bouwregels

6.3.1 Omgevingsvergunning voor het bouwen

Voor bouwwerken, met uitzondering van:

- a. bouwwerken waarbij de bodem niet dieper dan 30 cm wordt geroerd ter plaatse van een bouwvoor; en/of:
- b. bouwwerken waarbij ten behoeve van de activiteit bouwen de bodem over een oppervlakte van minder dan 500 m² wordt geroerd;

moet alvorens een omgevingsvergunning voor het bouwen wordt verleend, door de aanvrager een rapport worden overgelegd waarin:

1. de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag kunnen worden verstoord in voldoende mate zijn vastgesteld; en
2. in voldoende mate is aangegeven op welke wijze de archeologische waarden worden bewaard en/of gedocumenteerd.

Bij aanvraag voor een vergunning in een terrein dat op de gemeentelijke archeologische beleidsadvieskaart als provinciaal archeologisch belang is aangemerkt, voeren burgemeester en wethouders in een zo vroeg mogelijk stadium overleg met de provinciaal archeoloog.

6.3.2 Voorschriften omgevingsvergunning

Indien uit het in lid 6.3.1 genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning voor het bouwen worden verstoord, kunnen één of meerdere van de volgende voorschriften worden verbonden aan de omgevingsvergunning voor het bouwen:

- a. een verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
- b. een verplichting tot het doen van archeologisch onderzoek;
- c. een verplichting de bouw van een bouwwerk te laten begeleiden door een archeologisch deskundige die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties en op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen.

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

- a. Voor de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden is ongeacht het bepaalde in de regels bij de andere op de gronden van toepassing zijnde bestemmingen een omgevingsvergunning vereist:
 - 1. het uitvoeren van grondbewerkingen, behalve:
 - indien deze werkzaamheden in het kader van onderzoek naar mogelijke (pre)historische vindplaatsen wordt uitgevoerd;
 - voor werkzaamheden waarbij de bodem niet dieper dan 30 cm wordt geroerd ter plaatse van een bestaande bouwvoor;
 - voor werkzaamheden waarbij de bodem niet dieper dan 30 cm wordt geroerd op gronden gelegen binnen de artikel 3 en 9;
 - voor niet-bodemkerende werkzaamheden ten behoeve van het verbeteren van een verdichte bodemstructuur (woelen) tot ten hoogste 10 cm onder de bouwvoor;
 - het aanbrengen van drainage, waarbij deze uitzondering niet geldt voor essen, zoals aangegeven op de archeologische beleidsadvieskaart van de gemeente Aa & Hunze;
 - 2. bodem verlagen of afgraven (ook voor het verwijderen van bestaande funderingen) van gronden waarvoor geen ontgrondingsvergunning is vereist;
 - 3. het aanbrengen van drainage op essen;
 - 4. het graven en/of baggeren van sloten, vaarten en andere watergangen;
 - 5. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen, en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
 - 6. het aanplanten dan wel verwijderen van bomen of een houtig gewas.
- b. Het bepaalde in sub a is niet van toepassing op werken en werkzaamheden:
 - 1. waarbij de bodem over een oppervlakte van minder dan 500 m² wordt geroerd, waarbij in geval van aanleggen van drainage het niet gaat om de direct te verstoren m² maar om de oppervlakte van het te draineren gebied;
 - 2. die het normale onderhoud betreffen;
 - 3. die het normale agrarische gebruik betreffen;
 - 4. die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

- c. De in sub a genoemde vergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de archeologische waarden van de gronden wat moet blijken uit een rapport dat de aanvrager bij de aanvraag om omgevingsvergunning als bedoeld in sub d moet overleggen, met dien verstande dat het overleggen van een rapport niet nodig is als naar oordeel van het bevoegd gezag de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie voldoende is vastgesteld.
- d. Bij aanvraag voor een vergunning in terrein dat op de gemeentelijke archeologische beleidsadvieskaart als provinciaal archeologisch belang is aangemerkt, voeren burgemeester en wethouders in een zo vroeg mogelijk stadium overleg met de provinciaal archeoloog.
- e. De in sub a genoemde vergunning kan pas worden verleend nadat door de aanvrager een rapport is overgelegd waarin:
 - 1. de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag kunnen worden verstoord in voldoende mate zijn vastgesteld; en
 - 2. in voldoende mate is aangegeven op welke zijde de archeologische waarden worden bewaard en/of gedocumenteerd.
- f. Alvorens de omgevingsvergunning wordt verleend, moet het bevoegd gezag ten behoeve van de beoordeling van het rapport advies inwinnen bij een archeologisch deskundige die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.
- g. Indien uit het in sub d genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden worden verstoord, kunnen één of meerdere van de volgende voorschriften worden verbonden aan de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden:
 - 1. een verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
 - 2. een verplichting tot het doen van archeologisch onderzoek;
 - 3. een verplichting het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden te laten begeleiden door een archeologisch deskundige die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties en op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen.

Hoofdstuk 3 ALGEMENE REGELS

Artikel 7 Anti-dubbeltelbepaling

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

Artikel 8 Algemene bouwregels

De bouwgrenzen mogen in afwijking van dit bestemmingsplan uitsluitend worden overschreden door:

- a. tot gebouwen behorende stoepen, stoeptreden, trappen(huizen), galerijen, hellingbanen, funderingen, balkons, erkers, serres, entreeportalen, veranda's en afdaken, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 1,5 m;
- b. andere ondergeschikte onderdelen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 1 m.

Artikel 9 Algemene gebruiksregels

Onder strijdig gebruik wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijvingen, waaronder in elk geval wordt begrepen:

- a. het gebruik van de gronden voor de stalling en opslag van (aan het oorspronkelijk gebruik onttrokken) voer-, vaar- en/of vliegtuigen;
- b. het gebruik van de gronden voor de opslag van schroot, afbraak- en bouwmaterialen, grond, bodemspecie en puin en voor het storten van vuil, anders dan ten behoeve van de uitvoering krachtens de bestemming toegelaten bouwactiviteiten en werken en werkzaamheden;
- c. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting;
- d. het gebruik van de gronden als standplaats voor kampeermiddelen, met uitzondering van de gronden ter plaatse van de aanduiding 'kampeerterrein';
- e. het permanent bewonen van recreatiewoningen.

Artikel 10 Algemene afwijkingsregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. de bestemmingsregels en toestaan dat bouwgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
- b. het bepaalde in de artikelen 3 ten aanzien van gebruik, en toestaan dat de realisering van een functie voor de verblijfsrecreatie wordt toegestaan, mits;
 1. de capaciteit van de verblijfsrecreatie ten hoogste tien personen bedraagt;
 2. de verblijfsrecreatie gericht is op bed and breakfast of recreatieappartementen;
 3. het gebruik ten behoeve van verblijfsrecreatie ondergeschikt blijft aan de hoofdfunctie;
 4. het bedrijfsvloeroppervlak maximaal een derde van het bedrijfsvloeroppervlak van de gebouwen op een bouwperceel bedraagt;
 5. het bedrijfsvloeroppervlak ten behoeve van verblijfsrecreatie maximaal 100 m² bedraagt;
 6. de ontwikkeling van de verblijfsrecreatie past binnen de Notitie 'Recreatieve Ontwikkelingen in bestaande gebouwen';
- c. het bepaalde in de artikelen 3 ten aanzien van het toelaten van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van paardrijbakken worden gebouwd, mits de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van paardrijbakken ten hoogste 1,5 m zal bedragen, indien:
 1. het uitsluitend gaat om een hobbymatige functie bij het wonen;
 2. een paardrijbak achter de (bedrijfs)woning wordt gesitueerd;
 3. de afstand van een paardrijbak tot de zijdelingse perceelgrens ten minste 5 m bedraagt;
 4. er een minimale afstand van 50 m tussen de paardrijbak en woningen van derden wordt aangehouden;
 5. wanneer er verlichting wordt gebruikt, sprake is van objectgerichte verlichting die niet tot buiten de paardrijbak reikt. Dit dient te worden aangetoond door middel van een verlichtingsrapport;
 6. de oppervlakte van een paardrijbak maximaal 1.000 m² bedraagt, met dien verstande dat de oppervlakte niet meer mag bedragen dan 40% van het bouwperceel dat tot de (bedrijfs-/dienst)woning moet worden gerekend;
 7. de landschappelijke inpassing gestalte krijgt in een inrichtingsplan (uitgaande van inheemse beplanting);
- d. de bestemmingsregels ten aanzien van de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot ten hoogste 10 m;
- e. de bestemmingsregels ten aanzien van de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van kunstwerken, geen gebouwen zijnde, en ten behoeve van zend-, ontvangst- en/of sirenemasten, wordt vergroot tot ten hoogste 40 m;
- f. het bepaalde ten aanzien van de maximale bouwhoogte van gebouwen en toestaan dat de bouwhoogte van de gebouwen ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers en lichtkappen, mits:
 1. de maximale oppervlakte van de vergroting ten hoogste 10% van het betreffende bouwvlak zal bedragen;

2. de bouwhoogte leidt tot een bouwhoogte die ten hoogste 1,25 maal de maximale bouwhoogte van het betreffende gebouw zal bedragen.

Artikel 11 Algemene wijzigingsregels

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

- a. de dubbelbestemming Waarde - Archeologie 1 (gebied van hoge archeologische waarde) wordt aangebracht, indien uit nader onderzoek is gebleken dat ter plaatse archeologische waarden aanwezig (kunnen) zijn;
- b. de dubbelbestemming Waarde - Archeologie 2 (gebied van archeologische verwachtingswaarde met middelhoge en hoge trefkans) wordt aangebracht, indien uit nader onderzoek is gebleken dat ter plaatse archeologische waarden aanwezig (kunnen) zijn.

Hoofdstuk 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Artikel 12 Overgangsrecht

12.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, danwel 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,
 - 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - 2. na het tenietgaan ten gevolge van een calamiteit, geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde onder a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld onder a met maximaal 10%.
- c. Het bepaalde onder 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.

12.2 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 onder 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 onder a, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- d. Het bepaalde onder 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 13 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan 'Schipborg – Borgweg 29'.