

Beheersverordening Vries



ONTWERP



BügelHajema

Plek voor ideeën

Toelichting

Inhoudsopgave

Toelichting	1
Hoofdstuk 1 Inleiding	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Beheersverordening	3
1.3 Juridische systematiek	3
1.4 Beheersgebied en vigerende plannen	4
1.5 Leeswijzer	5
Hoofdstuk 2 Beleidskader	6
2.1 Rijk	6
2.1.1 Beschermd dorpsgezicht	6
2.2 Provincie	8
2.2.1 Omgevingsvisie Drenthe	8
2.2.2 Omgevingsverordening Drenthe	14
2.2.3 Regiovisie Groningen-Assen 2030	15
2.3 Gemeente	15
2.3.1 Structuurplan gemeente Tynaarlo	15
2.3.2 Structuurvisie Wonen	16
2.3.3 Structuurvisie Archeologie	17
2.3.4 Structuurvisie Cultuurhistorie	20
2.3.5 Bomenplan	22
2.3.6 Welstandsnota	22
2.3.7 Bed and breakfastbeleid	22
Hoofdstuk 3 Planbeschrijving	24
3.1 Ruimtelijke structuur en kwaliteit	24
3.2 Bestaande situatie	26
3.3 Ontwikkelingen	27
3.4 Juridische vormgeving	27
3.4.1 Bestemmingen	28
3.4.2 Algemene regels	34
Hoofdstuk 4 Toets aan wet- en regelgeving	36
4.1 Wet geluidhinder	36
4.2 Milieuzonering	36
4.3 Bodem	36
4.4 Water	37
4.5 Luchtkwaliteit	37
4.6 Ecologie	38
4.7 Externe veiligheid	38
4.7.1 Gemeentelijke visie op externe veiligheid	39
4.7.2 Inrichtingen	40
4.7.3 Buisleidingen	40
4.7.4 Transportroutes gevaarlijke stoffen	41
4.8 Archeologie en cultuurhistorie	41

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Elke gemeente dient op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) om de tien jaar haar bestemmingsplannen te herzien of een verlengingsbesluit te nemen, dan wel een beheersverordening vast te stellen. Indien de gemeenteraad dit niet tijdig doet, vervalt haar bevoegdheid om leges te heffen voor diensten die verband houden met het bestemmingsplan (bijvoorbeeld in het kader van omgevingsvergunningen). Het bestemmingsplan Vries kern is op 28 november 2006 door de raad vastgesteld. Om aan de tienjarige actualiseringsplicht van de Wet ruimtelijke ordening te voldoen is het bestemmingsplan Vries kern geactualiseerd.

1.2 Beheersverordening

Bij de behandeling van de Wet ruimtelijke ordening door het Parlement is de beheersverordening toegevoegd aan het ruimtelijke instrumentarium van gemeenten. Hiermee is de mogelijkheid gecreëerd om voor zogenaamde 'laag dynamische' gebieden op een snelle en eenvoudige wijze, een nieuw planologisch regiem vast te stellen. Aangezien binnen Vries geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen worden voorzien (zie ook paragraaf 3.3), is ervoor gekozen om voor het gehele kerngebied een beheersverordening op te stellen. Met deze beheersverordening wordt de huidige planologisch-juridische regeling, dan wel het bestaande gebruik (opnieuw) vastgelegd, waarbij een actualisatie heeft plaatsgevonden aangevonden aan gewijzigd beleid en gewijzigde omstandigheden.

1.3 Juridische systematiek

De bestaande rechten op grond van de vigerende (bestemmings)plannen vormen het uitgangspunt voor deze beheersverordening. Het vigerende bestemmingsplan Vries kern kent overwegend gebiedsgerichte bestemmingen. Daarbij zijn de in de verbeelding aan te geven juridisch harde begrenzingen tussen de verschillende functies beperkt tot een aantal essentiële onderdelen. Ten aanzien van de bebouwing is sprake van een vrij grote mate van detaillering in de regels. Deze systematiek wordt gecontinueerd in deze beheersverordening.

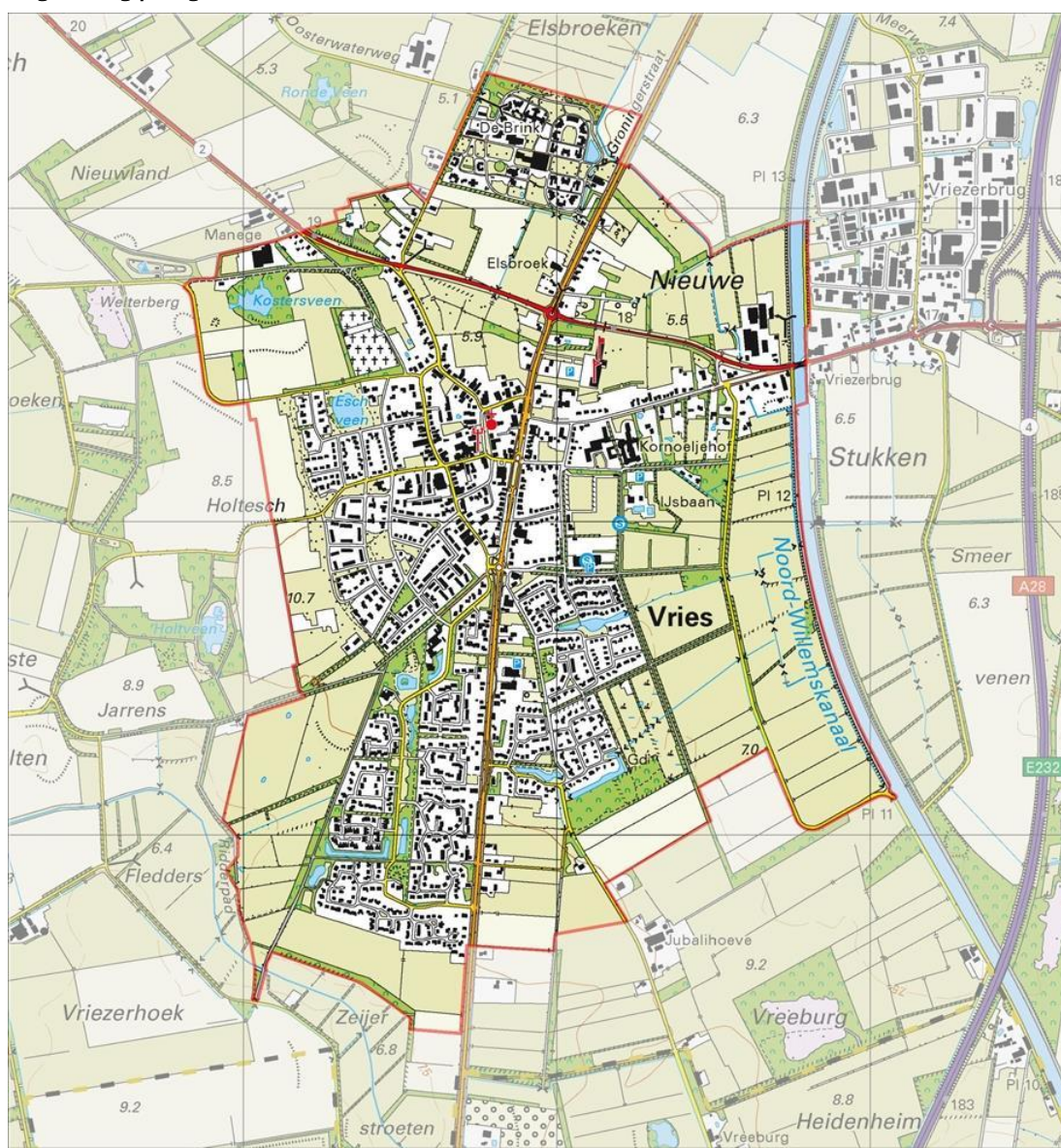
Daarnaast wordt zoveel mogelijk aangesloten bij de juridisch-planologische regeling van het bestemmingsplan Zuidlaren Centrum, dat in juni 2016 is vastgesteld. Dit bestemmingsplan vormt het actuele gemeentelijke beleid.

1.4 Beheersgebied en vigerende plannen

De ligging en globale begrenzing van het beheersgebied Vries zijn aangegeven op het hieronder weergegeven overzichtskaartje. Hiervoor zijn de volgende bestemmingsplannen van kracht:

- Vries kern, vastgesteld op 28 november 2006
- Locatie Reigerstraat te Vries, vastgesteld op 17 april 2010
- Appartementencomplex Tynaarlosestraat 21-27 te Vries, vastgesteld op 21 februari 2012
- Locatie Holtenweg te Vries, vastgesteld op 18 juni 2013
- Vries, vastgesteld op 10 november 1972
- Buitengebied Vries, vastgesteld op 10 april 2001.

Begrenzing plangebied



Overzichtskaart

1.5 Leeswijzer

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

Hoofdstuk 2 Beleidskader

2.1 Rijk

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

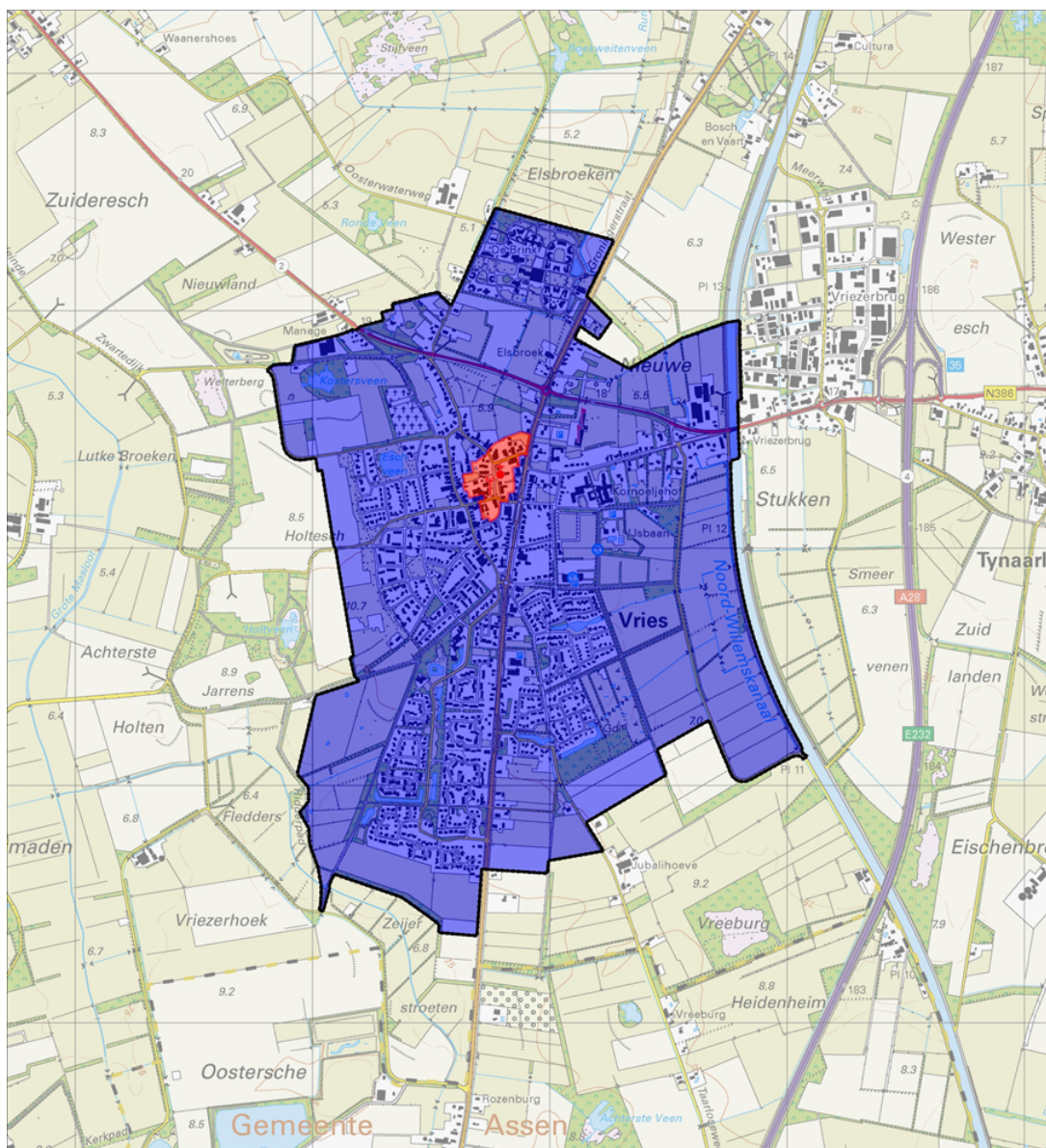
In de Handreiking Beheersverordening Wro is aangegeven dat de beheersverordening bestaat uit:

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

Een beheersverordening gaat vergezeld van een toelichting waarin gemotiveerd wordt beschreven: de keuze voor het instrument beheersverordening, waarom er géén ruimtelijke ontwikkelingen worden voorzien en welke onderzoeken hebben plaatsgevonden. Ook bevat de toelichting een uitleg van de regels. In paragraaf 3.4 wordt nader ingegaan op de juridische vormgeving van voorliggende beheersverordening.

2.1.1 Beschermd dorpsgezicht

Een deel van Vries is aangewezen als beschermd dorpsgezicht op grond van de Monumentenwet. Beschermd dorpsgezichten zijn gebieden welke vanwege de cultuurhistorische en stedenbouwkundige waarden beschermd worden. Hun waarde stijgt uit boven het lokale belang. Ook een groot deel van de aangewezen monumenten ligt in het beschermd dorpsgezicht. Op navolgende afbeelding is een uitsnede te zien van de kaart waarop het beschermd dorpsgezicht van Vries is te zien.



Ligging beschermd dorpsgezicht

In de toelichting op het aanwijzingsbesluit d.d. 12 juli 1967 wordt het volgende gesteld:

"Het kerkdorp Vries, eens de hoofdplaats van het dingspel Noorderveld, is ontstaan op het noordelijke gedeelte van het Drentse zandplateau, ter plaatse waar een klein beekje, de Runsloot, ontspringt. De esgronden bevinden zich aan de westzijde en strekken zich uit tot aan het beekdal van de zogenaamde Maassloot.

Vries is een nederzetting, die vanouds wordt gevormd door een aantal boerderijen, gegroepeerd om een centraal gelegen ruimte, de Brink. Door allerlei wijzigingen en vernieuwingen en ook door de aanleg van een nieuwe weg voor het doorgaande verkeer is aan de periferie van de zich allengs uitbreidende plaats veel van het oude karakter verloren gegaan. De oude dorpskern, de Brink, is evenwel juist doordat de verkeersweg er buiten langs is gelegd, nagenoeg ongeschonden bewaard gebleven. Zowel door de fraaie beplanting van de rechthoekige ruimte,

als door de kwaliteit van het merendeel van de aan vier zijden aanwezige bebouwing, heeft zij haar oorspronkelijke aspect behouden.

Aan de oostzijde van de Brink is een van Drenthe's oudste en tevens belangrijke kerkgebouwen gelegen. Hiertegenover bevinden zich enige hoeven, namelijk Brink 8 en 10 en Brinkstraat 1 en 3, die oudheidkundig gezien van belang zijn. Met de overige panden, alle goed van schaal, verlenen zij aan de ruimte, die met haar hoge bomen het besloten karakter vertoont aan de Drentse brinken eigen, een waardig en rustig landelijk cachet, dat zich uitstekend aanpast bij de voorname dorpskerk. In verband met de oudheidkundige waarde van een tweetal aan de oude Rijksweg, in de onmiddellijke nabijheid van de Brink gelegen boerderijen, nummer 5 en 7 zijn deze mede in het dorpsgezicht opgenomen.

De aanwijzing beoogt niet een algehele bevrozing, maar heeft tot strekking het treffen van zodanige stedenbouwkundige maatregelen als noodzakelijk om het behoud en het voortbestaan van deze karakteristieke dorpskern te waarborgen."

Veranderingen aan bestaande gebouwen, nieuwbouw en vervangende nieuwbouw zullen het karakter niet mogen aantasten en er zal rekening moeten worden gehouden met de kenmerken van de aanwezige waardevolle bebouwing. Het beschermde dorpsgezicht is vertaald in een beschermende dubbelbestemming (zie ook paragraaf 2.3.4)

2.2 Provincie

2.2.1 Omgevingsvisie Drenthe

De provincie Drenthe heeft op 2 juni 2010 het nieuwe omgevingsplan vastgesteld: de Omgevingsvisie Drenthe. De Omgevingsvisie is het strategische kader voor de ruimtelijk-economische ontwikkeling van Drenthe voor de periode tot 2020. De Omgevingsvisie 2010 is op een aantal inhoudelijke thema's geactualiseerd. Deze wijzigingen zijn opgenomen in het document Actualisatie Omgevingsvisie Drenthe 2014. De geactualiseerde visie is op 20 augustus 2014 in werking getreden.

Kernkwaliteiten

De missie voor de Omgevingsvisie Drenthe luidt: "Het ontwikkelen van een bruisend Drenthe, passend bij de kernkwaliteiten die de provincie rijk is".

Deze ambitie vormt het hart van het provinciaal beleid. De provincie wil 'ontwikkelen met ruimtelijke kwaliteit', mede vanuit de wetenschap dat landschapskwaliteit een belangrijke vestigingsfactor is. De provincie benoemt in haar beleid zes verschillende kernkwaliteiten die de ruimtelijke kwaliteit inhoud geven. Het gaat om landschap, cultuurhistorie, aardkundige waarden, archeologie, rust en natuur. Zorgvuldig ruimtegebruik en milieu en leefomgevingskwaliteit vormen de andere aspecten van ruimtelijke kwaliteit.

Omdat niet alle kernkwaliteiten goed te duiden zijn in het fysiek-ruimtelijk domein, zijn deze vertaald naar indicatoren. Rust is vertaald naar stilte en duisternis. Ruimte staat voor de openheid van het landschap. De graadmeter voor natuur is de biodiversiteit. Landschap is vertaald naar diversiteit en gaafheid van landschapstypen. Oorspronkelijkheid is concreet gemaakt in de kernkwaliteiten cultuurhistorische, archeologische en aardkundige waarden. Veiligheid staat voor sociale, externe en verkeersveiligheid.

De kernkwaliteiten noaberschap, menselijke maat en kleinschaligheid zijn lastig ruimtelijk te duiden, maar zijn meegenomen in de begrippen 'leefbaarheid' en 'passend bij Drenthe'. Onder natuur wordt verstaan de biodiversiteit in de provincie. Biodiversiteit is echter veelomvattend. De provinciale inzet op het behouden en het versterken van de biodiversiteit richt zich primair op het soortenbeleid en op het realiseren van het Natuurnetwerk Nederland. In de wet heet dit de Ecologische Hoofdstructuur (EHS).

Landschap

De kwaliteit en de diversiteit van het Drentse landschap dragen sterk bij aan een aantrekkelijk milieu om in te wonen, te werken en te recreëren. De identiteit van het Drentse landschap wordt bepaald door de ontstaansgeschiedenis en de diversiteit aan landschapstypen. De provincie richt zich op het in stand houden en versterken van het landschap als economisch, ecologisch en cultureel kapitaal.

De provinciale ambitie is een Drents landschap waarin de verscheidenheid in landschapstypen en -onderdelen zich blijvend manifesteert. Landschapstypen met de bijbehorende landschapskenmerken wil men in samenhang behouden en versterken. Daarmee wordt gestreefd naar een Drents landschap waarin het grondgebruik, het type natuur en het landschapsbeeld passen bij de ontwikkelingsgeschiedenis van het landschap. Vanuit dat perspectief wil de provincie keuzes voor nieuwe ontwikkelingen in het landschap blijvend mogelijk maken.

Vries maakt deel uit van het esdorpenlandschap. Van provinciaal belang zijn:

- de essen; deze voor het esdorpenlandschap kenmerkende open ruimtes zijn veelal omgeven met esrandbeplanting;
- de beekdalen: onbebouwd gebied met kleinschalige beplantingstructuren en beekdal(rand)beplanting.

Het provinciaal beleid is gericht op behoud van de open ruimte en het versterken van esrandbeplanting. Tevens is het beleid gericht op het behoud van het onbebouwde karakter en het versterken van karakteristiek beekdal(rand)beplanting.

De beheersverordening maak geen ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk die de kernkwaliteit landschap kunnen aantasten.

Natuur

De Ecologische Hoofdstructuur (EHS) is een samenhangende structuur van gebieden met een speciale natuurkwaliteit. De Ecologische Hoofdstructuur vormt de ruggengraat van het Drentse natuurnetwerk

en waarborgt biodiversiteit en duurzame natuur. De op perceelsniveau begrensde EHS vormt het kader voor regelgeving en subsidies.

De provincie is direct verantwoordelijk voor de kwaliteit en kwantiteit van de natuur binnen de EHS. Gemeenten en waterschappen zijn in de eerste plaats verantwoordelijk voor natuur buiten de EHS. In een te ontwikkelen Natuurvisie wordt uitgewerkt welke rol de provincie heeft in natuurwaarden buiten de begrensde EHS.

De EHS grenst niet aan het beheersgebied. De beheersverordening maak geen ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk die de kernkwaliteit natuur kunnen aantasten.

Cultuurhistorie

Het provinciale beleid ten aanzien van cultuurhistorie is beschreven in het Cultuurhistorisch Kompas. Twee doelstellingen staan hierin centraal. Ten eerste wil de provincie de cultuurhistorie herkenbaar houden. Ten tweede wil de provincie de ruimtelijke identiteit versterken.

De provincie doet dat door ruimtelijke ontwikkelingen te sturen vanuit samenhangende cultuurhistorische kwaliteiten, met respect en durf. Daarin is ruimte voor inspiratie en eigen afwegingen van de partners. Het veiligstellen van cultuurhistorische waarden en tegelijkertijd het bieden van ruimte voor ontwikkelingen, vraagt om een heldere wijze van sturing. Onderscheid wordt gemaakt tussen drie sturingsniveaus: respecteren, voorwaarden stellen en eisen stellen.

Voor Vries geldt het sturingsniveau “eisen stellen”. De provincie stuurt de ontwikkelingen in de (vanuit de cultuurhistorie gezien) gewenste richting.

Voor het gebied “De kop van Drenthe”, waar Vries deel van uitmaakt, is de ambitie als volgt vastgelegd:

- Het in stand houden van de karakteristiek van het esdorpenlandschap. Deze karakteristiek uit zich in een zichtbare ruimtelijke samenhang tussen esdorp, es, beekdal en veld met bijbehorend microreliëf en beplantingselementen als houtwallen en esrandbosjes. Bovendien kent het esdorpenlandschap een grote tijdsdiepte, wat blijkt uit vele zichtbare en onzichtbare (pre)historische bewoningssporen als nederzettingen, grafmonumenten en celtic fields.
- Het vasthouden en zorgvuldig doorzetten van de ruimtelijke opzet van de esdorpen. Deze opzet wordt getypeerd door een vrije ordening van bebouwing en boerderijen, afwisseling tussen bebouwde plekken en open ruimtes (in het bijzonder de brinken) en doorzichten naar het omliggende buitengebied.
- Het behouden van de openheid van de brede beekdalen als contrast met hun scherpe begrenzingen, in de vorm van houtwallen en bossen.
- Het veiligstellen van de karakteristiek van de randveenontginningen, door het behouden van licht slingerende wegdorpen en het verder versterken van de houtwalpatronen en de opstreckende verkaveling in het buitengebied.

De beheersverordening maak geen ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk die de kernkwaliteit cultuurhistorie kunnen aantasten. De gemeente heeft ten behoeve van het aspect cultuurhistorie de

Structuurvisie Cultuurhistorie 2014-2024 “Een juweel tussen twee provinciehoofdsteden” vastgesteld (zie paragraaf 2.3.4). De ruimtelijke aspecten van deze structuurvisie zijn vertaald in de beheersverordening.

Archeologie

De provinciale doelstellingen voor archeologie zijn:

- het in de bodem bewaren (behoud ‘in situ’) van waardevol Drents archeologische erfgoed of – als dat niet mogelijk is – het opgraven en duurzaam veiligstellen (behoud ‘ex situ’) van het erfgoed in het Noordelijk Archeologisch Depot in Nuis;
- het op goede wijze uitvoeren van archeologisch onderzoek in het kader van ruimtelijke plannen;
- het vergroten van het draagvlak voor het archeologisch erfgoed;
- het ontsluiten van de ‘archeologische verhalen van Drenthe’.

De beheersverordening maak geen ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk die de kernkwaliteit archeologie kunnen aantasten. De gemeente heeft ten behoeve van het aspect archeologie de Structuurvisie Archeologie vastgesteld (zie paragraaf 2.3.3). Bekende en verwachte archeologische waarden hebben een beschermende regeling gekregen in de beheersverordening.

Aardkundige waarden

Aardkundige waarden zijn natuurlijke variaties in het aardoppervlak van geomorfologische, geologische, bodemkundige verschijnselen en/of processen die onder andere onder invloed van wind en water gebeuren. Onder aardkundige waarden vallen bijvoorbeeld veentjes, pingoruïnes, stuwwallen, zandkoppen en (micro en macro)reliëf.

Aardkundige waarden die bijdragen aan het specifieke Drentse karakter wil de provincie behouden en waar mogelijk herstellen zonder daarbij het normale landbouwkundig gebruik te belemmeren. Voor de aardkundige waarden worden drie beschermingsniveaus onderscheiden die verschillen in de mate van inzet van de provincie. Het hoge en het gemiddelde beschermingsniveau zijn van provinciaal belang.

Aan de westelijke zijde van het beheersgebied zijn gronden gelegen waarvoor een gemiddeld beschermingsniveau geldt. De beheersverordening maak geen ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk die de kernkwaliteit aardkundige waarden kunnen aantasten.

Rust

De provinciale stilte- en duisternisgebieden zijn in de Omgevingsvisie Drenthe aangegeven. Vries behoort hier niet toe.

De belangrijkste bronnen van lichthinder vallen onder de bevoegdheid van de gemeenten. Te denken valt aan openbare verlichting, glastuinbouw, open melkstallen, sportveldverlichting, terreinverlichting, sierverlichting en reclameverlichting. De provincie onderzoekt samen met de gemeente Tynaarlo en andere de Drentse gemeenten welke mogelijkheden er zijn om lichthinder terug te dringen en duisternis te bevorderen. Dit draagt ook bij aan energiebesparing. Het streven om minder openbare

verlichting langs de provinciale wegen te gebruiken, is vastgelegd in de nota 'Openbare verlichting, provinciale wegen Drenthe'. Bij het verlenen van omgevingsvergunningen op grond van de Wet milieubeheer en de Natuurbeschermingswet let de provincie nadrukkelijk op het voorkomen en beperken van lichthinder.

De beheersverordening maak geen ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk die de kernkwaliteit rust kunnen aantasten.

Kernwaarde bedrijvigheid

Naast de zes kernkwaliteiten heeft de provincie de kernwaarde bedrijvigheid geïntroduceerd. Bedrijvigheid in Drenthe is van grote maatschappelijke en economische betekenis vanwege de werkgelegenheid en de vitaliteit van het platteland en de steden. De provincie acht bedrijvigheid van provinciaal belang en heeft dit daarom tot een kernwaarde benoemd. Kernkwaliteiten en kernwaarde wegen als uitgangspunt even zwaar.

Het behouden en ontwikkelen van de kernkwaliteiten is belangrijk voor een gezonde en aantrekkelijke leefomgeving in Drenthe. Even belangrijk is een gezond economisch klimaat, met voldoende bedrijvigheid en werkgelegenheid, en een gezond sociaal klimaat, met voldoende variatie in het aanbod van woonmilieus en voorzieningen met een hoge leefbaarheid.

De provincie wil met haar beleid voorwaarden creëren voor het ontwikkelen van een robuuste sociaal-economische structuur van Drenthe. Daarbij wordt rekening houden met de economische en demografische ontwikkeling. De voor Vries relevante beleidsthema's komen hieronder kort aan de orde.

Economische ontwikkeling en werkgelegenheid

Om werkgelegenheid te behouden en nieuwe te creëren, streeft de provincie naar de ontwikkeling van een dynamische, vitale en zichzelf vernieuwende regionale economie. Een belangrijke voorwaarde daarvoor is het kunnen bieden van voldoende, gevarieerde, aantrekkelijke en vitale vestigingsmogelijkheden op regionale bedrijventerreinen en andere stedelijke werklocaties.

In het landelijk gebied wil de provincie voldoende ontwikkelingsmogelijkheden bieden voor landbouw, recreatie en toerisme en andere niet-agrarische bedrijvigheid. Het regionale economische vestigingsklimaat is van provinciaal belang.

Van provinciaal belang is ook een goed gespreid en gevarieerd aanbod van regionale werklocaties, zowel kwantitatief als kwalitatief, aansluitend bij de vraag van ondernemingen. Deze locaties moeten goed bereikbaar zijn. Daarnaast worden locaties aangewezen voor milieuhinderlijke bedrijvigheid.

De landbouw moet in de provincie voldoende mogelijkheden hebben voor schaalvergroting en voor de productie van energie. Ook dit is een provinciaal belang.

De vrijetijdssector is van groot economisch belang voor de provincie Drenthe. De sector zorgt voor veel werkgelegenheid en heeft bovendien een positief effect op de leefbaarheid van het platteland.

Daarom wordt geïnvesteerd in natuur, landschap en (recreatieve) infrastructuur, ondernemerschap en innovatie. Het verbeteren en vernieuwen van het bestaande aanbod van verblijfs- en dagrecreatie is een belangrijk aandachtspunt. Hierbij ligt de focus op kwaliteit boven kwantiteit.

Demografische ontwikkeling

Structurele bevolkingsdaling is voor de provincie Drenthe een relatief nieuw fenomeen. Dalende bevolkingsaantallen kunnen leiden tot ongewenste concurrentie om bewoners en bedrijven. Dit vraagt om nieuwe, bovenlokale visies op de ruimtelijke inrichting. De provincie ziet het als een bestuurlijke uitdaging om de demografische ontwikkeling samen met de gemeenten in goede banen te leiden. Het is dus een provinciaal belang om een adequate strategie te ontwikkelen voor krimpgebieden, met aandacht voor wonen, leefbaarheid, bereikbaarheid en arbeid.

Wonen

De provincie streeft naar aantrekkelijke, gevarieerde en leefbare woonmilieus die voorzien in de woonvraag. Het maken van bovenlokale afspraken hierover is van provinciaal belang. Gemeenten werken hun aandeel in het woonaanbod en de woonmilieus uit in de gemeentelijke structuurvisies of woonplannen. Zij houden daarbij rekening met de huidige kernenstructuur in de gemeente en de behoefte aan verschillende woonmilieus.

Steden en stedelijke netwerken

De stedelijke centra maken Drenthe voor haar inwoners en voor bezoekers extra aantrekkelijk. De provincie streeft naar steden met een onderscheidende identiteit, gebaseerd op historische kenmerken of gebiedskenmerken. Deze differentiatie is van provinciaal belang. Dat geldt ook voor ontwikkelingen die bijdragen aan het bruisende karakter van de steden.

Van provinciaal belang is dat de stedelijke netwerken 'robuust' zijn. De provincie streeft naar netwerken van steden die samenhangen, samenwerken en complementair zijn. Dit is nodig voor een toekomstbestendige ontwikkeling van mobiliteit, woon- en werklocaties, werkgelegenheid en voorzieningen.

Klimaatverandering

De provincie streeft naar een leefomgeving die de langetermijnveranderingen in het klimaat en weersextremen kan opvangen. Hiervoor is een klimaatbestendig watersysteem cruciaal. De beleidsverantwoordelijkheid voor de kwaliteit en kwantiteit van (grond)water ligt bij de provincie en is daarmee van provinciaal belang.

Mobiliteit en bereikbaarheid

Voor de ambities op het gebied van wonen, werken en recreëren moet de provincie veilig en goed te bereiken zijn, ook internationaal. De provincie wil voorwaarden creëren voor een duurzame en innovatieve ontwikkeling van de mobiliteit. De samenhang en de betrouwbaarheid van (inter)regionale netwerken voor auto, openbaar vervoer, fiets en goederen over weg, spoor en water zijn van provinciaal belang, evenals de verknoping met de (inter)nationale netwerken. Daarnaast is

een hoogwaardige digitale bereikbaarheid van groot belang voor de sociaal-economische ontwikkeling van Drenthe.

Multifunctionaliteit

Op veel plekken in de provincie komen verschillende gebruiksfuncties samen. Een goede verweving van deze functies is van provinciaal belang. Het gaat de provincie hierbij om het verbinden van stad en land, het verweven van landbouw, natuur en water in het landelijk gebied en het benutten van de kernkwaliteiten voor de plattelandseconomie.

Cultuur en sport

De provincie streeft naar een bruisende provincie die uitdaagt tot bewegen en inspireert met culturele activiteiten. Sport- en cultuurparticipatie en de continuïteit in het voorzieningenniveau die hiervoor nodig is, zijn van provinciaal belang.

Geconcludeerd kan worden dat de beheersverordening geen ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk maakt die bovengenoemde waarden kunnen aantasten.

2.2.2 Omgevingsverordening Drenthe

De provincie heeft de Omgevingsvisie (deels) doorvertaald naar een verordening voor zover het planologisch relevante aspecten betreft. De Omgevingsverordening is op 9 maart 2012 door Provinciale Staten vastgesteld. Omdat de Omgevingsvisie in 2014 is geactualiseerd, was het ook noodzakelijk de Provinciale Omgevingsverordening te actualiseren. Op 23 september 2015 is de actualiseerde versie door Provinciale Staten vastgesteld.

In de Omgevingsverordening is bepaald dat indien bij een ruimtelijk plan kernkwaliteiten betrokken zijn:

- in het ruimtelijk plan wordt uiteengezet dat met het desbetreffende plan wordt bijgedragen aan behoud en ontwikkeling van de bij het plan betrokken kernkwaliteiten conform het provinciaal beleid en de sturingsniveaus zoals die zijn verwoord in de Omgevingsvisie;
- het desbetreffende ruimtelijk plan geen nieuwe activiteiten mogelijk maakt dan wel wijziging van bestaande activiteiten mogelijk maakt die deze kernkwaliteiten significant aantasten.

Zoals hiervoor staat beschreven worden de kernkwaliteiten niet aangetast door het vastleggen van de bestaande situatie in de beheersverordening Vries.

In de Omgevingsverordening is het beheersgebied aangeduid als “bestaand stedelijk gebied”.

Artikel 3.15 van de Omgevingsverordening geeft aan dat een ruimtelijk plan slechts in ruimte vragende ontwikkelingen voorziet op het gebied van woon-, werklocaties en infrastructuur indien uit

het desbetreffende ruimtelijk plan blijkt dat dit op basis van de ladder voor duurzame verstedelijking gerechtvaardigd is.

Aangezien de beheersverordening geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk maakt, wordt voldaan aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

2.2.3 Regiovisie Groningen-Assen 2030

De Regiovisie Groningen-Assen 2030 (juni 1999) geeft de langetermijnvisie op de ruimtelijke en economische ontwikkeling van de regio Groningen-Assen weer. Deze regio vervult een motorfunctie binnen het Noorden op het gebied van werkgelegenheid, onderwijs, woningbouw, voorzieningen, vervoersverbindingen en cultuur. In 2013 heeft de stuurgroep van de Regio Groningen - Assen de Actualisatie Regiovisie "Veranderende context, blijvend perspectief" vastgesteld.

De Regiovisie is geen ruimtelijke plan in de zin van de Wet ruimtelijke ordening, maar een samenwerkingsprogramma van regionale overheden om te komen tot regionale ontwikkeling met behoud van aanwezige kwaliteiten. Het geeft een toekomstvisie in hoofdlijnen met een globaal programma en bevat een groot aantal opgaven die moeten worden uitgewerkt en gerealiseerd. De visie krijgt zijn neerslag in plannen van provincie, gemeenten en waterschappen.

De Regiovisie vormt de basis voor de uitwerking van opgaven en projecten door de provincies en de gemeenten. Bij projecten waarbij een nadrukkelijke regionale regie nodig is om tot ontwikkeling te komen zal de Regio de projectorganisatie verzorgen en financiële middelen beschikbaar stellen uit gezamenlijk te creëren fondsen.

Vanwege het programmatische karakter van de Regiovisie is er geen sprake van een doorwerking in deze beheersverordening.

2.3 Gemeente

2.3.1 Structuurplan gemeente Tynaarlo

In 2006 heeft de gemeente het Structuurplan gemeente Tynaarlo opgesteld. Het Structuurplan is kaderstellend en initiërend voor het ruimtelijk beleid. Tevens dient het als communicatiemiddel richting de bevolking inzake toekomstige veranderingen en koersbepaling.

In het kader van de Omgevingswet werkt de gemeente aan een nieuwe Omgevingsvisie.

Binnen de beleidsterreinen wonen, archeologie, cultuurhistorie en economie zijn inmiddels afzonderlijke visies opgesteld. Wat nog relevant is voor het beheersgebied komt in het navolgende aan bod.

Vries is in toeristisch-recreatief opzicht aangemerkt als 'rustdorp' met een orientatie op bos en open gebied. Dit aspect heeft geen invloed op de inhoud van deze beheersverordening.

2.3.2 Structuurvisie Wonen

Op 27 augustus 2013 is de Structuurvisie Wonen door de gemeenteraad van Tynaarlo vastgesteld. In deze structuurvisie wordt een beeld geschetst van de actuele woningmarktsituatie in onze gemeente en onze visie op het wonen tot 2020. Hoewel de marktomstandigheden door de financiële en economische situatie in de afgelopen jaren ingrijpend zijn veranderd, blijven de speerpunten van beleid actueel.

In de Structuurvisie Wonen is op basis van de verwachte demografische ontwikkelingen het woningbouwprogramma van Tynaarlo vastgesteld. Hierin wordt uitgegaan van maximaal 1966 woningen tot 2030. Deze aantallen zijn als volgt toebedeeld:

- Eelde-Paterswolde 367 woningen
- Vries 397 woningen
- Zuidlaren 473 woningen
- Eelderwolde/Ter Borch 576 woningen
- Kleine kernen 57 woningen

Voor de kern Vries wordt de woningbehoefte grotendeels bepaald door de groeiende groep 60-plussers. De kwalitatieve woningbehoefte is gevarieerd: vooral vrijstaand in de koopsector en grondgebonden (senior) huurwoningen.

In de Structuurvisie Wonen zijn alle 1966 woningen belegd met plannen voor woningbouw in de gemeente Tynaarlo. Er is een kleine restpost waarmee de gemeente in kan spelen op kleine marktinitiatieven.

Medio 2014 is de actieve planvorming van de locatie De Bronnen (met 350 woningen) stilgelegd c.q. beëindigd. Dit betekent dat het aantal geplande woningen medio 2016 grosso modo 1966 minus 350 = 1616 woningen is. Gesteld kan worden dat er dus nog beleidsmatige ruimte is om plannen voor woningbouw toe te voegen.

Gezien de veranderde marktomstandigheden is medio 2015 door adviesbureau Companen een woningbehoefteonderzoek uitgevoerd voor de Regio Groningen-Assen. Vervolgens heeft de gemeente Tynaarlo hier op gemeentelijk niveau een verdiepingsslag op laten uitvoeren. Dit om op basis van de huidige situatie en omstandigheden inzicht te krijgen in de actuele prognoses voor de ontwikkeling van de woningmarkt. Hieruit komt het volgende naar voren.

Het aantal huishoudens in de gemeente Tynaarlo zal in vrijwel alle economische scenario's de komende jaren nog licht groeien. De bevolkingsomvang blijft de komende jaren redelijk stabiel en zal op termijn iets krimpen. Verwacht wordt dat de huishoudensgroei tot ca. 2030 zal doorzetten. Daarna zal ook in onze gemeente het aantal huishoudens gaan afnemen en krijgen we te maken met krimp. Tegelijkertijd heeft de gemeente Tynaarlo met vergrijzing en ontgroening. Er is sprake van een sterfteoverschot en jongeren in de leeftijdscategorie 18-30 jaren trekken veelal weg uit de gemeente Tynaarlo. De nieuwe vestigers bestaan hoofdzakelijk uit jonge gezinnen en jonge ouderen (30 – 54 jaren en 55+). Hierdoor gaat de gemiddelde leeftijd van onze inwoners al jaren gestaag omhoog. Deze trend zal zich ook de komende jaren verder doorzetten. Een hoger sterftecijfer zal op termijn leiden tot een sterk stijgend aanbod in de bestaande woningmarkt.

De belangrijkste migratierelatie van onze gemeente is die met de stad Groningen. Er trekken veel jongeren weg richting de stad Groningen. Een beperkt deel van deze jongeren zal op latere leeftijd weer terugkeren. In absolute aantallen vertrekken er meer huishoudens richting de stad dan andersom. De nieuwe vestigers bestaan hoofdzakelijk uit gezinnen en jonge ouderen (30 – 54 jaren en 55+) met name afkomstig uit de stad Groningen en in mindere mate de Regio Groningen-Assen. Kernen binnen fietsafstand van Groningen zijn hierin duidelijk in het voordeel en delen feitelijk mee in de aantrekkingskracht die de stad Groningen heeft op nieuwkomers. Ook vindt er in de prognoses geleidelijk een verhuisbeweging plaats vanuit de kleinere kernen naar de zogenaamde voorzieningskernen.

In lijn met de trend van de afgelopen jaren neemt het aantal inwoners in de kern Vries de komende jaren nog licht af en stabiliseert vervolgens. Tot 2030 zal het aantal huishoudens toenemen. Dit is vooral een gevolg van de huishoudensverdunding en de trek van ouderen van de kleinere kernen in de gemeente naar grotere kernen, waaronder Vries. De toename in het aantal huishoudens kan oplopen tot +180 huishoudens in de periode 2015-2030. Daarnaast is er een verschuiving te zien in de opbouw van de huishoudens. Het aantal (en aandeel) huishoudens in de leeftijdscategorie 30 tot 54 jaar neemt af (van 670 in 2015 naar 540 tot 550 in 2030), terwijl dit bij huishoudens van 55 jaar en ouder juist toeneemt (van 1.000 in 2015 tot ca. 1.250-1.320 in 2030). De groep 75-plussers groeit van 330 huishoudens in 2015 naar 440 tot 460 in 2030. De vergrijzing zet zich in ieder geval tot 2030 door.

De wijziging van de huishoudensamenstelling (vergrijzing en minder personen per huishouden) vraagt om een transformatie van de bestaande voorraad. Vanuit de transformatiegedachte is het verstandig de uitbreidingsopgave te gebruiken om woningtypes toe te voegen die voor meerdere doelgroepen geschikt zijn. Het gaat dan onder andere om levensloopbestendige woningen waarmee wordt ingespeeld op de specifieke woonwensen van de vergrijzende bevolking. Vanuit de vraag ligt de belangrijkste opgave voor de komende jaren in de koopsector, vooral in de vraag naar vrijstaande woningen.

Deze beheersverordening voorziet in de nieuwbouw van woningen op de voormalige ACM-locatie (Tynaarlosestraat 21-27) en de locatie Reigerstraat. De nog uit te geven kavels zijn opgenomen in de woningbouwprogrammering en betreffen bestaande planologische rechten.

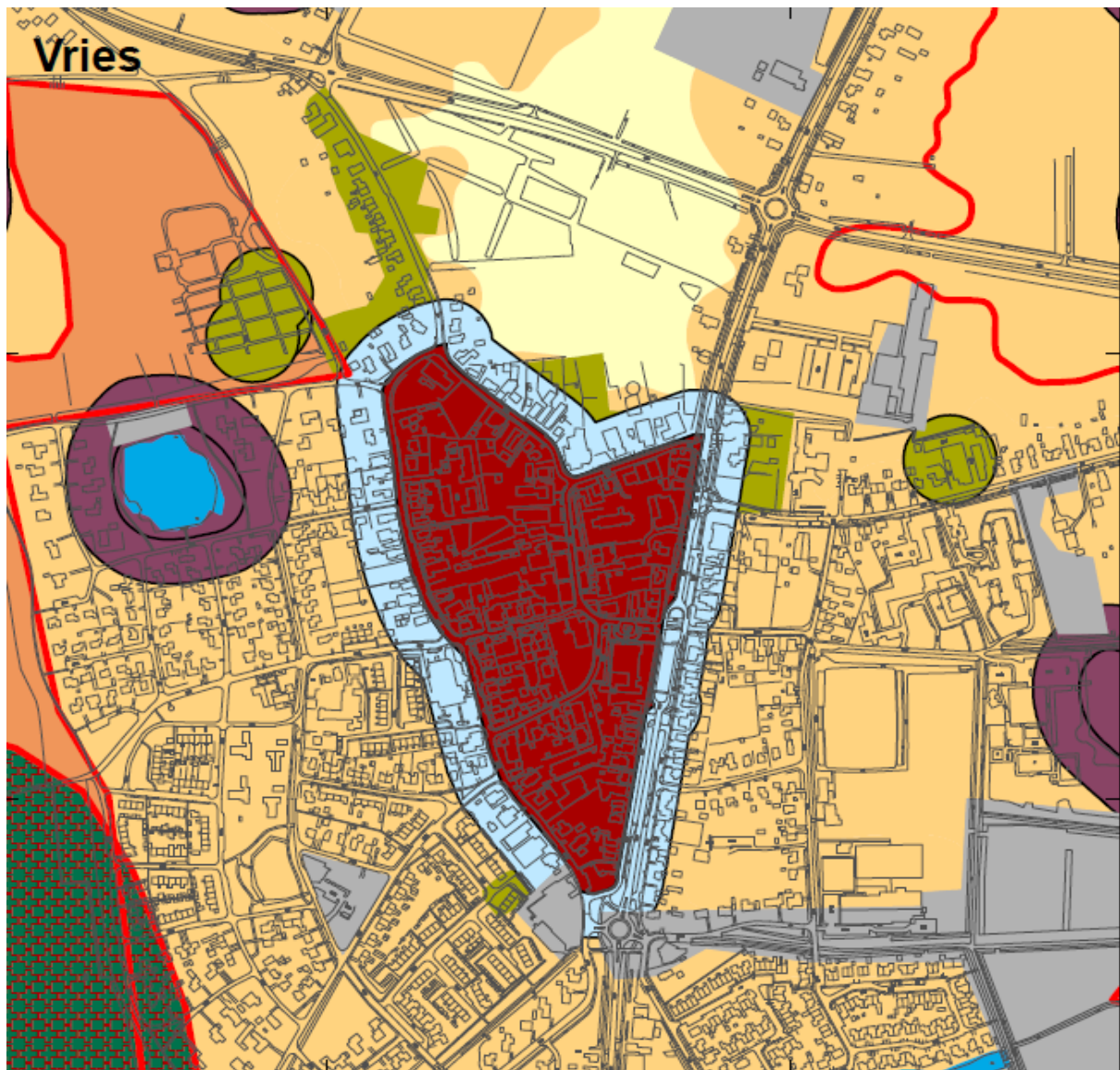
2.3.3 Structuurvisie Archeologie

In de Structuurvisie Archeologie, welke vastgesteld is op 28 mei 2013, is vastgelegd op welke wijze de gemeente Tynaarlo wil omgaan met het archeologisch erfgoed. De Structuurvisie Archeologie inventariseert de bekende en verwachte archeologische waarden en geeft invulling aan het ruimtelijke beleid. Het belangrijkste instrument daarbij zijn bestemmingsplannen en beheersverordeningen. In deze ruimtelijke plannen, zo ook deze beheersverordening, zijn te beschermen zones aangewezen en van op maat gesneden bestemmingsregels voorzien.

Op de archeologische beleidskaart is inzichtelijk gemaakt welke waarden waar aanwezig zijn. Een uitsnede van deze kaart en de legenda zijn hierna weergegeven.

Uit deze kaart blijkt dat de historische kern van het beheersgebied een archeologisch monument is (rood = historische kern). Een zone van 50 m rondom de historische kern is aangeduid als bufferzone (blauw).

Voor het overige heeft het beheersgebied een hoge tot middelhoge verwachting op archeologische waarden.



Uitsnede archeologische waardenkaart

Archeologische beleidskaart Gemeente Tynaarlo

Archeologie

Archeologische monumenten (AMK)

- historische kern
- beschermd monument
- zeer hoge archeologische waarde
- hoge archeologische waarde
- archeologische waarde

Bijzondere terreinen

- offerveen of grafveld
- celtic field
- offerveen of burcht
- historische elementen inclusief WOII en historische kern
- verwacht celtic field
- es

Archeologische verwachting

- dekzandkoppen binnen beekdal en vennetjes / laagten
- hoge tot middelhoge verwachting op basis landschap
- lage verwachting op basis landschap
- verstoord of archeologisch onderzocht en vrijgegeven

Overig

- begrenzing provinciaal belang archeologie
- begrenzing bufferzone algemeen (50 m)
- begrenzing bufferzone AMK-terreinen (50 m)

- topografie
- water
- gemeentegrens

Beleid

Indien archeologisch onderzoek noodzakelijk is, contact opnemen met de gemeente Tynaarlo:

gedetailleerd archeologisch bureauonderzoek noodzakelijk bij geplande bodemverstoringen met oppervlakten ≥ 100 m².

behoud in situ, indien niet mogelijk monumenten vergunning aanvragen bij de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed.

behoud in situ, indien niet mogelijk archeologische opgraving noodzakelijk.

waarderend archeologisch onderzoek noodzakelijk bij geplande bodemverstoringen.

waarderend archeologisch onderzoek noodzakelijk bij geplande bodemverstoringen.

behoud in situ, indien niet mogelijk archeologische opgraving noodzakelijk bij geplande bodemverstoringen vanaf 30 cm beneden maaiveld.

behoud in situ, indien niet mogelijk archeologische opgraving noodzakelijk bij geplande bodemverstoringen vanaf 30 cm beneden maaiveld.

waarderend archeologisch onderzoek noodzakelijk bij geplande bodemverstoringen vanaf 30 cm beneden maaiveld.

gedetailleerd archeologisch bureauonderzoek noodzakelijk bij geplande bodemverstoringen met oppervlakten ≥ 100 m² en dieper dan 30 cm -mv.

karterend proefsleuven onderzoek noodzakelijk bij geplande bodemverstoringen met oppervlakten ≥ 500 m² en dieper dan 30 cm -mv.

waarderend archeologisch onderzoek noodzakelijk bij geplande bodemverstoringen met oppervlakten ≥ 500 m² en dieper dan 30 cm -mv.

specifiek archeologisch onderzoek noodzakelijk bij geplande bodemverstoringen vanaf 30 cm -mv, zie rapport hoofdstuk 5.5.

inventariserend veldonderzoek noodzakelijk bij geplande bodemverstoringen met oppervlakten ≥ 1000 m² en dieper dan 30 cm -mv.

geen archeologisch onderzoek noodzakelijk.

geen archeologisch onderzoek (meer) noodzakelijk.

contact opnemen met de provincie via gemeente (provinciaal belang archeologie is inclusief beekdalen, prehistorische routes en Drentse Aa gebied).

archeologisch onderzoek noodzakelijk, zie desbetreffende eenheid (m.u.v. AMK-terreinen).

inventariserend veldonderzoek noodzakelijk bij geplande bodemverstoringen, bij historische kernen in eerste instantie een

gedetailleerd archeologisch bureauonderzoek bij geplande bodemverstoringen met oppervlakten ≥ 100 m².

2.3.4 Structuurvisie Cultuurhistorie

De gemeente heeft ten behoeve van het aspect cultuurhistorie de Structuurvisie Cultuurhistorie 2014-2024 “Een juweel tussen twee provinciehoofdsteden” vastgesteld. Het doel van deze visie is het borgen van cultuurhistorisch erfgoed. De gemeente heeft het waarborgen van het erfgoed en de ruimtelijke identiteit van Tynaarlo samengevat in één centrale boodschap: de gemeente wil historische structuren en karakteristieken herkenbaar houden, de kwaliteit bewaken en de historische gelaagdheid in acht nemen.

Op de cultuurhistorische beleidswaardenkaart is inzichtelijk gemaakt welke waarden waar aanwezig zijn. Een uitsnede van deze kaart is op de volgende pagina weergegeven.

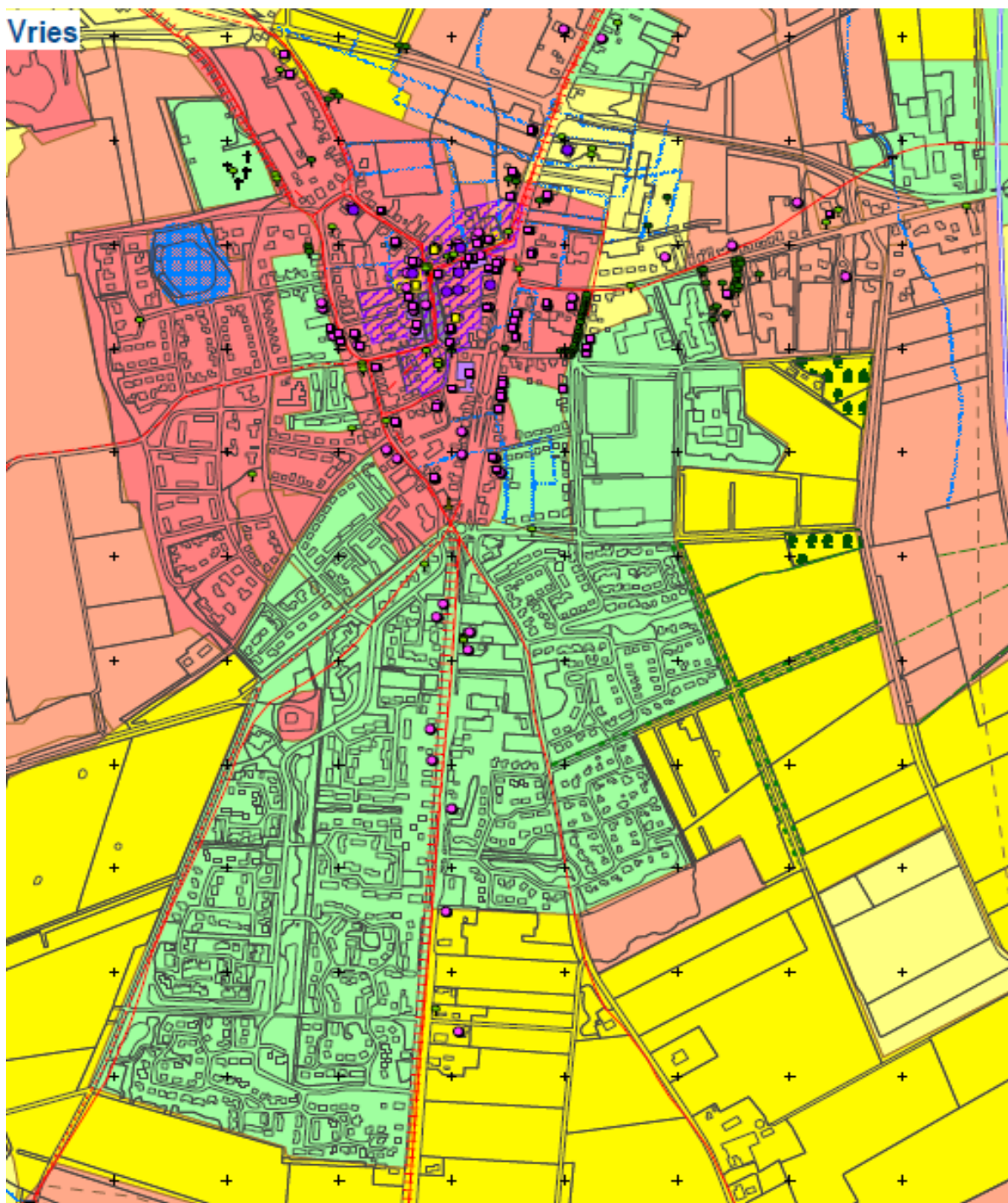
Uit deze kaart blijkt dat het centrum van Vries een zeer hoge cultuurhistorische waarde (rood) kent. Bij ruimtelijke ontwikkelingen wordt gestreefd naar behoud en/of inpassing en borging door middel van een dubbelbestemming.

De woongebieden hebben een lage waarde (groen). Bij ruimtelijke ontwikkelingen wordt gestreefd naar een sterke verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Deze lage waardering houdt overigens niet in dat er geen ruimtelijke kwaliteit aanwezig is. De cultuurhistorische waardenkaart heeft als uitgangspunt de landschappelijke gaafheid sinds 1850-1900; bij de ontwikkelingen van de woongebieden zijn diverse landschappelijke kenmerken verloren gegaan.

Wat betreft de aspecten bouwkunst en stedenbouw zijn diverse elementen op de cultuurhistorische beleidswaardenkaart aangegeven. Op de kaart is het beschermde dorpsgezicht (paarse arcering) duidelijk herkenbaar. Het beleid voor het beschermd dorpsgezicht is borging in het bestemmingsplan/beheersverordening.

Voorts zijn in het beheersgebied de aanwezige rijksmonumenten, provinciale monumenten, beeldbepalende panden aangeduid. Een overzicht van de beeldbepalende panden is als bijlage 1 aan de toelichting van het plan toegevoegd.

Ook wat betreft het aspect landschapselementen zijn diverse elementen op de cultuurhistorische beleidswaardenkaart aangegeven. Het betreft historische infrastructuur, brinken en monumentale bomen. Waardevolle bomenstructuren en monumentale bomen zijn ook in het gemeentelijke Bomenplan (zie ook paragraaf 2.3.5) opgenomen.



Uitsnede cultuurhistorische beleidswaardenkaart (rood = hoge tot zeer hoge waarde, geel = laaggemiddelde tot hooggemiddelde waarde, groen = lage waarde, paars = beschermd dorpsgezicht)

De voornoemde waarden zijn als volgt in deze beheersverordening vertaald:

Voor het beschermd dorpsgezicht is de beschermende dubbelbestemming 'Waarde – Beschermd Dorpsgezicht' opgenomen. Beeldbepalende panden zijn op de verbeelding aangeduid met een nadere bouwaanduiding. Voor deze panden geldt dat de bestaande verschijningsvorm in de zin van bouw-/goothoogte, dakhelling, dakvorm en situering van bouwwerken dient te worden gehandhaafd.

Eventueel kan hier via een afwijkingsmogelijkheid van worden afgeweken, mits de karakteristieke waarden van het bouwwerk niet onevenredig worden aangetast.

Rijksmonumenten en provinciale monumenten zijn beschermd op basis van de Erfgoedwet en een provinciale verordening. Deze monumenten zijn, net als de beeldbepalende panden, op de verbeelding aangeduid met een nadere bouwaanduiding.

Op de verbeelding zijn de (provinciale en gemeentelijke) monumentale bomen aangeduid. De brink is specifiek bestemd en hebben net als de overige historische groene structuren een beschermende regeling.

2.3.5 Bomenplan

De gemeente heeft het Bomenplan opgesteld. Daarin is ingegaan op de groenstructuren, monumentale bomen en 'lokale bomen' binnen het gemeentelijk groengebied. Het uitgangspunt voor het bomenbeleid is als volgt gedefinieerd:

“de gemeente Tynaarlo koestert haar groene karakter door beleid en beheer rond bomen af te stemmen op het landschappelijk, natuurlijk en historisch raamwerk, passend binnen de normen van de huidige tijd.” Het Bomenplan doet aanbevelingen ter behoud en/of versterking van bestaand groen (zowel qua structuur als solitaire bomen).

Zoals in de vorige paragraaf staat vermeld zijn de monumentale bomen op de verbeelding aangeduid.

2.3.6 Welstandsnota

In het kader van het welstandstoezicht wordt het uiterlijk van een bouwwerk beoordeeld aan de hand van de zogenaamde redelijke eisen van welstand. Die eisen zijn vastgelegd in de gemeentelijke welstandsnota. Een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor bouwactiviteiten wordt getoetst aan de welstandseisen. Daarmee is het welstandstoezicht een instrument voor het beheer van de ruimtelijke kwaliteit van een gebied.

De welstandsnota bevat criteria waaraan een bouwplan qua uiterlijke verschijning wordt getoetst. De welstandscriteria zijn onderverdeeld naar ligging, massa en vorm, gevelopbouw, detaillering en materiaal- en kleurgebruik.

Het welstandsbeleid heeft geen gevolgen voor deze beheersverordening aangezien er geen ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt.

2.3.7 Bed and breakfastbeleid

In april 2013 heeft de gemeenteraad een actualisatie van het bed and breakfastbeleid vastgesteld. De mogelijkheden ten aanzien van de vestiging en omvang van een bed and breakfast zijn verruimd. In hoofdlijnen komt het nieuwe beleid neer op de volgende uitgangspunten, die zijn meegenomen in de regels van deze beheersverordening.

Bij recht is een omvang van maximaal twee kamers en vier personen toegestaan (bij een woonbestemming en in het hoofdgebouw). Hierbij mag maximaal 30% van het bestaande oppervlak worden gebruikt, met een maximum van 45 m².

Middels een binnenplanse afwijking kan een grotere omvang worden toestaan, namelijk maximaal vier kamers en acht personen. Ook de omvang wat betreft het bestaande vloeroppervlak kan door middel van afwijking worden vergroot tot maximaal 100 m². In tegenstelling tot het vorige beleid kan een bed and breakfastaccommodatie nu ook in een vrijstaand bijgebouw worden toegestaan. Een keukenvoorziening zal niet worden toegestaan.

Hoofdstuk 3 Planbeschrijving

3.1 Ruimtelijke structuur en kwaliteit

De ruimtelijke structuur van Vries wordt vooral gekenmerkt door een nagenoeg ongeschonden oude dorpskern. Waardevolle elementen zijn met name de brink, met de daaromheen gelegen hoeven en boombeplantingen. Het karakter van zowel het oorspronkelijke als van het huidige dorp wordt voorts in belangrijke mate bepaald door de door eikenhakhout omzoomde Wester-es en de beekdalen ten oosten van het dorp en ten westen van voornoemde es.

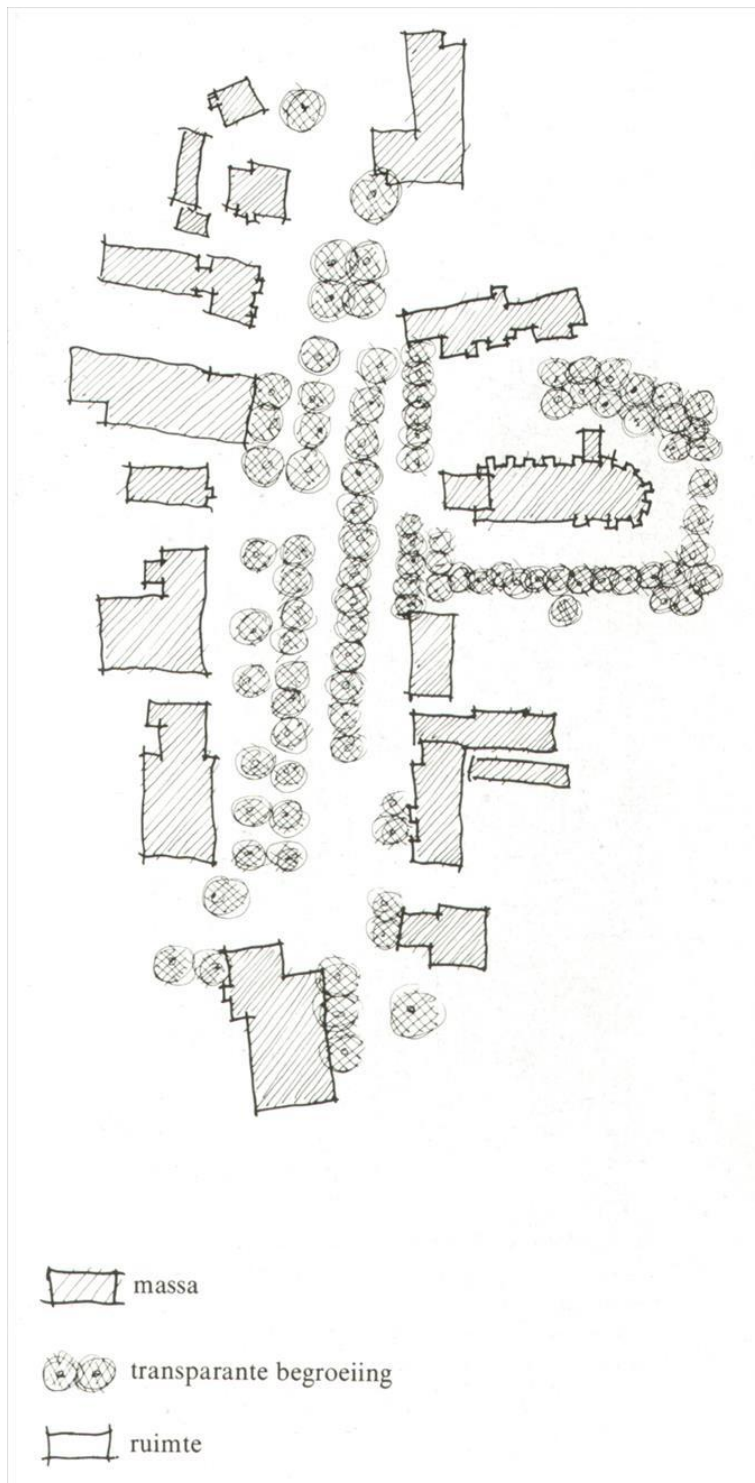
In het gehele samenstel van ruimten, wegen en beplantingen is de historische opbouw van de oude dorpskern van Vries nog duidelijk aanwezig. In dit licht is een deel van de kern van Vries aangewezen als beschermd dorpsgezicht ex artikel 20 van de Monumentenwet (oud). Een toelichting op deze aanwijzing is opgenomen in paragraaf 2.1.1.

De bebouwing van het dorp wordt voorts vooral gekenmerkt door de historisch gegroeide onregelmatige situering van veelal vrijstaande gebouwen. De aanwezige verschillen in architectuur, materiaalgebruik en kleur passen binnen een maatvoering en hoofdobbouw die betrekkelijk eenduidig is. Essentieel voor de bescherming is dan ook het behoud van het verstrooide en open karakter van de bebouwing, alsmede van hoofdvorm en afmetingen.

Brink

De met zware oude linden begroeide brink is nog steeds de centrale (open) ruimte in het dorp en heeft ook nu nog de functie van ontmoetingsplaats; aan de brink of in de directe omgeving treft men een relatief groot aantal horecagelegenheden en de Nederlands-hervormde kerk. Op de brink vinden ook de meeste festiviteiten plaats.

Op de rechthoekige brink wordt de aandacht gevestigd op onder andere de middeleeuwse kerk. De kerk is gelegen aan de zijkant van de Brink en maakt deel uit van de oostelijke gevelwand. De ruimte waar de kerk staat wordt geaccentueerd door de hogere ligging en de begeleidende eikenbeplanting. De brink is een goed voorbeeld van ruimtelijk tegenover elkaar geplaatste gebouwen (contrapositie). Verder is opvallend dat de weg midden over de brink loopt.



Ruimtelijke analyse van de brink

(bron: Brinkenboek; een verkenning van de brinken in Drenthe, 1981)

Bebouwing

De oude dorpskern wordt gekenmerkt door vrijstaande gebouwen, die zijn gesitueerd langs de historische wegenstructuur. Voor de (voormalige) agrarische bebouwing rond de brink zijn kernmerkende materialen gebruikt: riet op de schuren en zwarte of roodbruine pannen (meestal

geglazuurd) op de woongedeelten. Onderaan het dakvlak van de schuren zijn vaak ook enkele rijen van deze pannen toegepast. Kleur van het metselwerk is meestal grijs-rood.

De bebouwing van recentere datum, aan de randen van de oude dorpskern en langs de uitvalswegen, is over het algemeen vrijstaand en bestaat uit een bouwlaag met kap. De kapvormen en nokrichting zijn hierbij divers. De gebruikte materialen zijn overwegend rode baksteen en rode of donkere dakpannen.

De naoorlogse uitbreidingen hebben geen relatie meer met de oorspronkelijke dorpsstructuur en stratenpatroon. Zo wordt de wijk De Fledders bijvoorbeeld gekenmerkt door een verzameling van besloten woonerven. De bebouwing alhier is zowel vrijstaand als geschakeld. De architectuur is eenvoudig en eenduidig.

De meest recente uitbreiding aan de zuidoostzijde bestaat grotendeels uit vrijesector kavels en kent derhalve een diverse architectuur.

De uitbreidingen worden gekenmerkt door een tamelijk ruime opzet, de aanwezigheid van veel groen en de gespaarde houtwallen. Het groen heeft een verbindende functie; op een aantal plaatsen is meer sprake van wonen in een park dan van een verzameling van afzonderlijke woningen.

Wegen

Het dorp wordt in de lengterichting doorsneden door de Groningerstraat-Nieuwe Rijksweg-Asserstraat (Yde-Assen). Tussen de aansluitingen van de Oude Rijksweg en de Oude Asserstraat is deze doorgaande weg voorzien van parallelstraten, waarvan het langzame verkeer gebruik moet maken.

Aan de noordkant van de dorpskom ligt de N386 (Tynaarlo-Donderen). Geconcludeerd kan worden dat het dorp uitstekend verbonden is met de omliggende kernen. Via de Hooijkamp en Taarloseweg is het dorp verbonden met het buitengebied.

De woonbuurten zijn allen verbonden met de Nieuwe Rijksweg-Asserstraat. De Nieuwe Holtenweg-Brinkweg, de Westerstraat-Oude Asserstraat, Tynaarlosestraat, Taarloseweg en De Fledders doen hierbij dienst als verzamel- en verdeelstraten. Tevens hebben zij een beperkte functie voor doorgaand verkeer.

3.2 Bestaande situatie

Wonen

In het grootste deel van het beheersgebied is wonen veruit de belangrijkste functie. De meeste woningen zijn grondgebonden eengezinshuizen. Appartementen en wooncomplexen zijn gelegen aan onder andere de Nachtegaalstraat en de Fledders. In sommige gevallen is het wonen gecombineerd

met een andere functie. Alleen aan de Brink, Brinkstraat en Oude Asserstraat is het wonen ondergeschikt aan de andere functies (winkels, kantoren en horeca).

Centrumvoorzieningen

Wat het aantal winkels betreft is Vries een van de belangrijkste centra in de gemeente Tynaarlo. De meeste centrumvoorzieningen in het gebied Brink, Brinkstraat en Oude Asserstraat. In dit centrumgebied zijn tevens de parkeerplaatsen aanwezig. Aan de Brink, Oude rijksweg en Brinkstraat zijn voorts diverse horecavoorzieningen geconcentreerd: cafés, restaurants en snackbars. Ook op het gebied van de zakelijke dienstverlening beschikt Vries over een ruim en gevarieerd aanbod: postagentschap, toeristisch informatiepunt, makelaarskantoren, en reisbureau.

Maatschappelijke voorzieningen

Vries beschikt over een dorps huis en meerdere verenigings- en clubgebouwen. Voorts beschikt het dorpscentrum over voorzieningen zoals een bibliotheek en kinderopvang. Op het gebied van de gezondheidszorg zijn de dagelijkse voorzieningen aanwezig: huisarts, tandarts en apotheek. In het dorp zijn twee basisscholen (De Vijverstee en De Holtenhoek) aanwezig.

Voorts beschikt Vries over een grootschalig woonzorgcomplex voor mensen met een verstandelijke en/of visuele handicap; stichting De Brink aan de Veenweg.

Sport

Aan de oostzijde van het dorp ligt sporthal De Kamp met voetbal- en tennisvelden. Aan de Sportlaan is het zwembad De Leemdobben gelegen. Naast het zwembad is de ijsbaan gesitueerd.

3.3 Ontwikkelingen

Op grond van de vigerende (bestemmings)plannen voor de ACM-locatie (Tynaarlosestraat 21-27) en de locatie Reigerstraat kunnen binnen het beheersgebied woningen worden gebouwd. De regeling voor deze gebieden is één op één vertaald in deze beheersverordening.

3.4 Juridische vormgeving

Zoals in de inleiding is aangegeven, is ervoor gekozen om voor Vries een beheersverordening op te stellen. Binnen het beheersgebied zijn alleen 'ontwikkelingen' meegenomen die deel uitmaken van de vigerende bestemmingsplannen. Dit heeft betrekking op de vorengenoemde bouw mogelijkheden ten behoeve van woningen en de reguliere planologische mogelijkheden om erfbouw en beperkte uitbreidingen van hoofdgebouwen te realiseren. Vanwege het ontbreken van voorziene ruimtelijke ontwikkelingen op basis van een structuurvisie, dient Vries te worden aangemerkt als een 'laag dynamisch'-gebied.

Vergunningvrije bouwwerken en activiteiten die onder de "Kruimellijst" (art. 4 bijlage II Bor) vallen, worden niet aangemerkt als ruimtelijke ontwikkelingen.

Nieuwe wet- en regelgeving, die verplicht in ieder ruimtelijke plan moet worden meegenomen, zijn vertaald in deze beheersverordening. Dit heeft betrekking op onder andere het archeologiebeleid.

Bij een beheersverordening moet het bestaande gebruik worden geregeld. In de Handreiking Beheersverordening van de Vereniging Nederlandse gemeenten (VNG) is onder meer aangegeven dat het begrip 'bestaand' op twee manieren kan worden gedefinieerd. Gebruik in 'enge zin' is het gebruik dat feitelijk bestaand is op het moment van het vaststellen van de beheersverordening. Dit geldt zowel voor het gebruik van gronden als van de aanwezige bouwwerken. Gebruik in 'ruime zin' gaat uit van het vigerende bestemmingsplan en van verleende omgevingsvergunningen voor planologisch afwijken. De VNG adviseert bij een keuze voor een beheersverordening uit te gaan van de 'ruime' definitie. Daarbij wordt als basis het vigerend bestemmingsplan gekozen. De gemeente Tynaarlo gaat hierin mee.

Juridische opzet

De Wro geeft niet aan uit welke elementen een beheersverordening is opgebouwd, c.q. waaruit deze bestaat. Deze beheersverordening bestaat uit:

- een verbeelding;
- regels;
- een toelichting.

In de verbeelding zijn de bestemmingen, aanduidingen en bouwvlakken opgenomen. De regels zijn als volgt opgebouwd:

- inleidende regels;
- bestemmingsregels;
- algemene regels
- overgangs- en slotregels.

3.4.1 Bestemmingen

De in deze beheersverordening voorkomende bestemmingen en bijbehorende regels zullen in deze paragraaf nader worden toegelicht.

Agrarisch

In het beheersgebied bevindt zich een grondgebonden agrarisch bedrijf. Dit bedrijf is als zodanig bestemd. Houtteelt, boomteelt, fruitteelt en intensieve veehouderij zijn niet toegestaan, behoudens de activiteiten van de kwekerij die in de regels nader worden omschreven.

Bedrijf

De voorkomende bedrijven zijn specifiek voor Bedrijf bestemd. Bedrijven tot en met categorie 2 van de bij de regels behorende Staat van Bedrijven zijn zonder meer toegestaan.

Centrum

Het centrale winkel- en voorzieningengebied is voorzien van de bestemming Centrum, wat aansluit op de bestaande en aanwezige functies in de kern Vries. Binnen de bestemming Centrum worden uitsluitend typische centrumfuncties, zoals detailhandel, dienstverlenende bedrijven, maatschappelijke voorzieningen, bedrijven van categorie 1 en 2 (welke wat betreft geur, stof, geluid en gevaar toelaatbaar zijn naast woningen) en horeca van categorie 1 en horeca tot en met categorie 2 toegestaan. Daarnaast is wonen toegestaan al dan niet in combinatie met aan huis verbonden beroepen en/of bed and breakfast.

Daarnaast zijn binnen de bestemming verkeers- en verblijfsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, groen- en speelvoorzieningen, water en openbare nutsvoorzieningen toegestaan.

Detailhandel

Ook voor de in het plangebied gelegen detailhandel (o.a. supermarkt Aldi en Welkoop) zijn de vigerende regels in voorliggende beheersverordening overgenomen.

Dienstverlening

De in het plangebied gelegen dienstverlenend bedrijf is bestemd voor Dienstverlening.

Groen

De groenvoorzieningen in het openbaar gebied zijn bestemd als Groen. Naast groenvoorzieningen, water, openbare nutsvoorzieningen en speelvoorzieningen zijn in de bestemming onder andere voorzieningen in de vorm van fiets- en voetpaden, oeverstroken, sierbestrating en overige verhardingen en dagrecreatief medegebruik begrepen.

Binnen de bestemming is het bouwen van gebouwen niet toegestaan.

Binnen de bestemming geldt aanvullend een bepaling ten aanzien van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden.

Groen – Brink

De brink is specifiek bestemd. De gronden zijn bestemd voor het behoud en zo mogelijk herstel van de ruimtelijke structuur, beplantingsstructuur en de cultuurhistorische waarden.

Binnen de bestemming is het bouwen van gebouwen niet toegestaan.

Ook binnen de bestemming Groen - Brink geldt aanvullend een bepaling ten aanzien van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden.

Maatschappelijk

Maatschappelijke functies zoals het gemeentehuis, scholen en kerken zijn afzonderlijk bestemd. Daarnaast zijn binnen de bestemming verkeers- en verblijfsvoorzieningen, groen- en speelvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen toegestaan.

Maatschappelijk - Begraafplaats

De bestaande begraafplaats heeft een specifieke maatschappelijke bestemming gekregen waarbinnen uitsluitend gebouwen ten behoeve van beheer en onderhoud mogen worden opgericht.

Maatschappelijk - Zorginstelling

Stichting De Brink aan de Veenweg, een grootschalig zorgcomplex, is tevens voorzien van een specifieke bestemming Maatschappelijk - Zorginstelling.

Recreatie – Volkstuinen

Een tweetal volkstuinterreinen ten westen van de kern Vries zijn bestemd als Recreatie – Volkstuinen. Binnen deze bestemming zijn onder andere volkstuinten, verkeers- en verblijfsvoorzieningen, openbare nutsvoorzieningen, groenvoorzieningen en water toegestaan. Bouwen ten behoeve van volkstuinten mag uitsluitend zoals is voorgeschreven in de regels; zo is o.a. per volkstuint perceel een berging voor opslag van tuingereedschap en -benodigdheden toegestaan.

Op het volkstuinterrein aan de westzijde van de Valkenlaan zijn op 3 percelen bergingen aanwezig met een grotere oppervlakte dan toegestaan. Op 2 van de 3 percelen worden de bergingen ook gebruikt voor de stalling van dieren. Omdat deze strijdigheid al lang bestaat en er nooit handhavend is opgetreden tegen deze strijdigheid, is besloten een uitsterfregeling op te nemen. De bergingen worden niet positief bestemd omdat een grotere bebouwing op een es ruimtelijk niet aanvaardbaar is. Derhalve wordt aangesloten bij de regels voor volkstuintencomplexen elders in de gemeente en het actuele gemeentelijke beleid.

De uitsterfregeling houdt in dat de grotere oppervlakte en het gebruik voor stalling van dieren, conform de feitelijke situatie zijn toegestaan. Indien de opslag van tuingereedschap en -benodigdheden en stalling van dieren gedurende een aaneengesloten periode van een jaar niet meer zijn uitgeoefend, vervalt het recht op een grotere oppervlakte en het gebruik voor stalling van dieren. Ook bij herbouw van de betreffende berging dient te worden voldaan aan reguliere bouwregels. De 3 betrokken percelen, het gebruik voor de stalling van dieren en de bestaande grotere oppervlakten zijn op de volgende afbeelding weergegeven.



Sport

De tweetal maneges (Eswalmanege en Jan Dolfing) zijn bestemd voor Sport en specifiek aangeduid. Bij deze voorzieningen zijn ook paardenbakken toegestaan. Het aanwezige kampeerterrein is eveneens bestemd voor sport. Tevens is sporthal De Kamp met voetbal- en tennisvelden voorzien van de bestemming Sport. Daarnaast zijn binnen de bestemming verkeers- en verblijfsvoorzieningen, speelvoorzieningen, dagrecreatieve voorzieningen, groenvoorzieningen, water en openbare nutsvoorzieningen toegestaan.

In de bestemming is horeca in de vorm van een kantine en daarmee vergelijkbare vormen eveneens begrepen.

Verkeer

De hoofdverkeersstructuur binnen het beheersgebied is bestemd als Verkeer. Binnen deze bestemming zijn onder andere wegen, voet- en fietspaden, groenvoorzieningen en water toegestaan.

Water

De waterstructuur binnen het beheersgebied is overeenkomstig de geldende situatie bestemd als Water.

Woongebied

De als Woongebied aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen en tuinen en erven en daarnaast voor onder andere verkeers- en verblijfsvoorzieningen, groenvoorzieningen, water en parkeervoorzieningen. Tevens zijn o.a. bestaande bedrijven, detailhandel, dienstverlening en maatschappelijke voorzieningen binnen de bestemming toegestaan en daar waar voorkomend, veelal specifiek aangeduid in de verbeelding.

Op de verbeelding zijn in deze bestemming geen bouwvlakken opgenomen waarbinnen de gebouwen moeten worden opgericht. Daarvoor in de plaats is in de regels een zogenaamde verbale regeling opgenomen. Deze schrijft onder andere afstanden tot de voorgevelrooilijn en de zijdelingse perceelsgrenzen voor. Wel geldt voor woningen die nog niet zijn gerealiseerd, dat een bouwvlak is opgenomen en specifieke maatvoeringsregels zijn voorgeschreven.

In de bouwregels wordt onderscheid gemaakt tussen het hoofdgebouw (inclusief aan- en uitbouwen) en bijgebouwen/overkappingen.

Binnen de woonfunctie zijn aan huis verbonden beroepen toegelaten voor zover de woonfunctie in overwegende mate blijft gehandhaafd. Als voorwaarde geldt onder andere dat de aan huis verbonden activiteiten uitsluitend in pandig mogen worden verricht, maximaal 30% van de vergunde oppervlakte van hoofdgebouw en bijbehorend bouwwerken mag worden gebruikt voor de aan huis verbonden activiteiten met een maximum van 45 m² en dat deze activiteiten in een afgebakend/helder herkenbaar deel van het hoofdgebouw en/of bijgebouw moeten worden uitgeoefend. Degene die het aan huis verbonden beroep uitoefent, dient ook bewoner van de woning te zijn.

Het gebruik mag voorts geen ernstige hinder voor het woonmilieu opleveren, dan wel mag geen afbreuk doen aan het woonkarakter van de omringende woonomgeving.

Voor aan huis verbonden bedrijven is een afwijkingsbepaling opgenomen. Het maximale ruimtebeslag is gelijk aan de regeling voor aan huis verbonden beroepen.

Binnen de woonfunctie mag ook een bed and breakfast worden gerealiseerd. Als voorwaarde geldt onder andere dat aan maximaal vier personen nachtverblijf mag worden verschaft en dat het aantal slaapkamers niet meer dan twee bedraagt. Daarnaast mag de oppervlakte van de bed and breakfast niet meer bedragen dan 30% van het bestaande vloeroppervlak van de woning waarbij de totale oppervlakte ten hoogste 45 m² bedraagt. Er dient te worden geparkeerd op eigen terrein.

Met een afwijkingsbepaling mag een bed and breakfast worden uitgebreid met de totale oppervlakte van ten hoogste 100 m², mist wordt voldaan aan de voorgeschreven voorwaarden.

Binnen de woonbestemming is ook gastouderschap/kleinschalige kinderopvang toegestaan, mits wordt voldaan aan de voorgeschreven voorwaarden in de regels. Gastouderschap en/of kleinschalige kinderopvang zijn daarnaast ook toegestaan binnen andere bestemmingen waarbij de woonfunctie tevens is toegestaan.

Leiding - Gas (dubbelbestemming)

Ter bescherming van de in het plangebied gelegen gasleiding is een dubbelbestemming opgenomen. Binnen deze bestemming geldt dat niet zonder meer mag worden gebouwd en ook is een

omgevingsvergunningverplichting opgenomen voor het uitvoeren van bepaalde werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden.

Waarde – Archeologie (dubbelbestemming)

De Structuurvisie Archeologie is vertaald in een dubbelbestemmingen Waarde – Archeologie 1, 2 en Waarde - Archeologische verwachting 1 en 2.

Bestemming	Gebied	Voorwaarden
Waarde - Archeologie 1	Bekende archeologische vindplaatsen van hoge of zeer hoge archeologische waarde	Er geldt een bouwverbod. Grondroerende werkzaamheden alleen na archeologisch onderzoek. Op percelen met een agrarische hoofdbestemming mag de bodem zonder vergunning geroerd worden tot 30 cm onder maaiveld.
Waarde - Archeologie 2	Historische dorpskernen, zandopduikingen en pingo's/dobbies	Het plaatsen van bouwwerken en andere bodemversturende ingrepen zijn toegestaan. Er geldt een onderzoeksvrijstelling voor de eerste 30 cm onder het maaiveld en voor aanvragen voor bodemingrepen kleiner dan 100 m ² .
Waarde - Archeologische verwachting 1	Essen en de verwachtingszones voor celtic fields	Voorafgaand aan een bodemingreep groter dan 500 m ² en dieper dan 30 cm onder het maaiveld eerst een verkennend archeologisch onderzoek
Waarde - Archeologische verwachting 2	Middelhoge of hoge archeologische verwachting	Voorafgaand aan een bodemingreep groter dan 1000 m ² en dieper dan 30 cm onder het maaiveld eerst een verkennend archeologisch onderzoek

Normaal beheer en onderhoud worden uitgezonderd van de vergunningplicht. Hieronder wordt verstaan: het beheer en het onderhoud, dat gelet op de bestemming regelmatig noodzakelijk is voor een goed beheer en gebruik van de gronden en gebouwen die tot de betreffende bestemming behoren.

Waarde – Beschermd dorpsgezicht (dubbelbestemming)

De dubbelbestemming Waarde-Beschermd dorpsgezicht is in de beheersverordening opgenomen voor het behoud en zo mogelijk herstel van de ruimtelijke structuur en de cultuurhistorische waarden van Vries. In de regels worden de specifieke ruimtelijke kenmerken van het beschermd dorpsgezicht beschreven en daarmee beschermd.

Binnen de bestemming 'Waarde – Beschermd dorpsgezicht' geldt aanvullend een bepaling ten aanzien van de omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk.

3.4.2 Algemene regels

In hoofdstuk 3 (Algemene regels) zijn regels opgenomen die gelden voor alle bestemmingen.

Algemene gebruiksregels

In de algemene gebruiksregels is beschreven welke vormen van gebruik in elk geval gelden als gebruik in strijd is met de bestemming.

Algemene aanduidingsregels: gebiedsaanduidingen

In hoofdstuk 3 zijn ook de regels voor de gebiedsaanduidingen opgenomen. Dit zijn regels voor gebiedsaanduidingen die in meerdere bestemmingen voorkomen.

Beeldbepalend

In de algemene aanduidingsregels is opgenomen dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - beeldbepalend' het behoud van de bestaande verschijningsvorm van belang is. In beginsel zal de bestaande verschijningsvorm van het hoofdgebouw in de zin van hoogte, dakhelling en plaatsing op het bouwperceel moeten worden gehandhaafd. Eventueel kan hiervan via een omgevingsvergunning worden afgeweken indien het beeldbepalende karakter niet wordt aangetast. Wat betreft aspecten als materiaal- en kleurgebruik wordt verwezen naar de welstandsnota van de gemeente Tynaarlo.

Monumentale boom

Provinciale en gemeentelijke monumentale bomen zijn binnen het plangebied specifiek aangeduid. Bijzondere bomen vinden hun voornaamste bescherming in de Algemene Plaatselijke Verordening. In de beheersverordening is een aanvullende regeling opgenomen, vanwege het cultuurhistorische belang van deze bomen. De monumentale bomen zijn met een aanduiding op de verbeelding aangegeven. In de regels is bepaald dat, daar waar de aanduiding 'monumentale boom' voorkomt, geen bouwwerken mogen worden gebouwd. Ter verdere bescherming van de bomen is een aantal werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden slechts toegestaan indien een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden is verleend.

Rijks- en provinciale monumenten

Rijks- en provinciale monumenten zijn in de verbeelding aangeduid en hiervoor geldt het beschermingsregime dat is geregeld in de Monumentenwet 1988.

Algemene afwijkingsregels

In de algemene afwijkingsregels is geregeld dat onder voorwaarden specifiek gebruik of bouwen na verkrijgen van een omgevingsvergunning is toegestaan.

Overige regels

In de overige regels is opgenomen dat binnen het beheersgebied geen seksinrichtingen zijn toegestaan en parkeergelegenheid en los- en laadmogelijkheden aan regels zijn gebonden.

Overgangs- en slotregels

Hoofdstuk 4 bevat tot slot het overgangsrecht voor bouwwerken en het gebruik en de titel van de beheersverordening.

Hoofdstuk 4 Toets aan wet- en regelgeving

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

4.1 Wet geluidhinder

In het kader van de Wet geluidhinder bevinden zich langs alle wegen zones, met uitzondering van wegen waar een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt en wegen die zijn aangeduid als 'woonerf'. In geval van geluidgevoelige bebouwing binnen een zone dient akoestisch onderzoek plaats te vinden. Behoudens situaties waarbij door burgemeester en wethouders een hogere waarde is vastgesteld, geldt voor woningen binnen een zone als hoogst toelaatbare geluidsbelasting van de gevel 48 dB (artikel 82, lid 1 van de Wet geluidhinder).

Deze beheersverordening geeft de planologische mogelijkheid om woningen op te richten. Het betreft hier bestaande planologische rechten die zijn overgenomen uit vigerende bestemmingsplannen. De woningbouwlocaties liggen aan wegen waar een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt. Akoestisch onderzoek kan derhalve achterwege blijven.

4.2 Milieuzonering

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

4.3 Bodem

Bodemvervuiling kan een rol spelen bij de totstandkoming van nieuwe ontwikkelingen. De tijd dat elke vervuiling moest worden aangepakt, ligt achter ons. Belangrijkste criterium hierbij is of de vervuiling zodanig is dat er sprake is van risico's voor gezondheid of milieu. In de praktijk blijven er

vrijwel nooit risico's te zijn voor de gezondheid van mensen. Milieurisico's (verspreiding en ecologie) komen wel voor, maar meestal gaat het erom dat eventuele vervuilingen afstemming vereisen met bepaalde ontwikkelingen.

Op dit moment is er sprake van een omslag van saneren naar beheren en behoeven alleen de zogeheten 'ernstige vervuilingen' in meer of mindere mate aangepakt te worden. De maatregelen worden daarbij afgestemd op de functie. Het nationale bodembeleid is geregeld in de Wet bodembescherming (Wbb). Het doel van de Wbb is om te voorkomen dat nieuwe gevallen van bodemverontreinigingen ontstaan. Voor bestaande bodemverontreinigingen is aangegeven in welke situaties (omvang en ernst van verontreiniging) en op welke termijn sanering moet plaatsvinden. Hierbij dient de bodemkwaliteit tenminste geschikt te worden gemaakt voor de functie die erop voorzien is, waarbij verspreiding van verontreiniging zoveel mogelijk wordt voorkomen.

Het beleid gaat uit van het principe dat de bodem geschikt dient te zijn voor de beoogde functie. De gewenste functie bepaalt als het ware de gewenste bodemkwaliteit.

Deze beheersverordening maakt ten opzichte van de vigerende (bestemmings)plannen die worden vervangen geen ontwikkelingen mogelijk die van invloed zijn op de bodemkwaliteit danwel die beperkt worden door de bodemkwaliteit.

4.4 Water

Deze beheersverordening heeft geen invloed op de huidige waterhuishoudkundige situatie.

4.5 Luchtkwaliteit

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

Deze beheersverordening maakt ten opzichte van de vigerende (bestemmings)plannen die worden vervangen geen ontwikkelingen mogelijk die van invloed zijn op de luchtkwaliteit. Er is derhalve sprake van een 'nibm'-situatie waardoor onderzoek achterwege kan blijven.

4.6 Ecologie

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

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

4.7 Externe veiligheid

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) richt zich, zoals uit de naam reeds blijkt, primair op inrichtingen als bedoeld in de Wet milieubeheer. Welke inrichtingen onder de werking van het besluit vallen, blijkt uit artikel 2, lid 1. Deze inrichtingen brengen risico's met zich mee voor de in de omgeving gelegen risicogevoelige objecten.

Het besluit onderscheidt twee categorieën risicogevoelige objecten, namelijk kwetsbare objecten en beperkt kwetsbare objecten. Vervolgens geeft het besluit waarden voor het risico dat toelaatbaar wordt geacht voor deze objecten. Hierbij worden twee vormen van risico onderscheiden.

In het besluit is het plaatsgebonden risico gedefinieerd als de kans per jaar dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op een bepaalde plaats in de omgeving van een inrichting zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval met een gevaarlijke stof. Dit risico laat zich goed ruimtelijk vertalen aangezien het gaat om punten waar zich een bepaald risico voordoet. Deze punten kunnen worden verbonden tot een contour.

Voor de zogenaamde categoriale inrichtingen, inrichtingen waarbij slechts één stof of categorie van stoffen verantwoordelijk is voor het risico, kan het plaatsgebonden risico eenvoudig worden bepaald. Het gaat hierbij bijvoorbeeld om lpg, enkelvoudige opslagen, ammoniakopslag en dergelijke. Voor deze inrichtingen is op basis van een ministeriële regeling de plaatsgebonden risicocontour vertaald in een afstand. Bij de niet-categoriale inrichtingen, inrichtingen waarbij niet steeds dezelfde stoffen aanwezig zijn en waarbij stoffen wellicht worden bewerkt, kan geen standaard afstand worden bepaald. De ligging van de plaatsgebonden risicocontour zal hierbij moeten worden bepaald door een risicoanalyse.

Voor kwetsbare objecten geldt een harde normstelling in de vorm van een grenswaarde. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt een richtwaarde. De grenswaarde dient altijd en de richtwaarde dient zoveel mogelijk in acht te worden genomen. Zowel de grens- als de richtwaarde voor het plaatsgebonden risico is bepaald op 10^{-6} per jaar.

Voorts kent het besluit het zogenaamde groepsrisico. Hierbij gaat het om de kans per jaar dat een groep mensen in minimaal een bepaalde omvang slachtoffer wordt van een ongeval. In het besluit wordt dit gedefinieerd als de (cumulatieve) kansen dat ten minste 10, 100 of 1.000 personen overlijden als direct gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van de inrichting en van één ongeval in die inrichting, waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken. Het groepsrisico moet worden bepaald binnen het invloedsgebied van de inrichting. Voor het groepsrisico gelden, anders dan voor het plaatsgebonden risico, geen grenswaarden, maar slechts oriënterende waarden. Het gaat om een maatschappelijke verantwoordingsplicht aan de hand van het risico. Ten aanzien hiervan moet een belangenafweging plaatsvinden. De wijze waarop met het groepsrisico moet worden omgegaan, blijkt uit een bij het besluit behorende ministeriële regeling en de Handreiking Groepsrisico.

Ook hier doet zich het verschil voor tussen categoriale en niet-categoriale bedrijven. Voor categoriale bedrijven kan aan de hand van de tabellen uit de ministeriële regeling worden bepaald of het aantal personen in het invloedsgebied, in combinatie met het gevaar van de risicobron, de oriënterende waarde overschrijdt. Bij niet-categoriale bedrijven moet altijd een berekening van het groepsrisico worden uitgevoerd.

4.7.1 Gemeentelijke visie op externe veiligheid

Met de Visie externe veiligheid geeft de gemeente Tynaarlo haar visie op de beheersing van veiligheidsrisico's binnen de gemeente. Het gaat dan om risico's als gevolg van opslag, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen. Daarmee geeft de gemeente ook het ambitieniveau aan. Op basis van deze visie wordt een nadere invulling gegeven aan de beleidsvrijheid op het gebied van externe veiligheid. Zo wordt aangegeven hoe de gemeente omgaat met (de verantwoording van) het groepsrisico en de richtwaarde bij het plaatsgebonden risico bij beperkt kwetsbare objecten.

De bestaande risicovolle inrichtingen voldoen aan de gestelde veiligheidseisen conform de wet- en regelgeving en worden gehandhaafd. Omdat veilig wonen een belangrijk uitgangspunt is en de gemeente hier veel waarde aan hecht, biedt ze geen ruimte meer voor nieuwe risicovolle inrichtingen. De aan te houden afstanden zijn in de wetgeving benoemd als risicocontouren waarbij de plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} een belangrijke is. Woonwijken, scholen, bejaardenhuizen et cetera worden gezien als kwetsbare objecten en mogen niet in deze risicocontour van een inrichting komen te liggen. Beperkt kwetsbare objecten, zoals kantoren, bedrijfswoningen, sporthal of restaurant, kunnen bij uitzondering binnen de risicocontour komen te liggen. Echter het belang van een veilige leefomgeving heeft de gemeente aangegrepen om beperkt kwetsbare objecten binnen de plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} risicocontour niet toe te staan.

Naast de genoemde risicocontour moet volgens de wetgeving ook worden gekeken naar de bevolkingsdichtheid in een bepaalde straal rondom een dergelijke risicovolle inrichting. Dit wordt het groepsrisico genoemd. Immers des te meer mensen er wonen of verblijven, des te groter de kans op meer slachtoffers als er iets gebeurt. De wetgeving heeft een zachte norm (oriëntatiewaarde) voor het groepsrisico gesteld en laat de gemeente vrij om haar eigen beleid hierin te ontwikkelen.

De gemeente heeft deze vrijheid genomen en zal de oriëntatiewaarde als toetsnorm hanteren. Dit betekent dat een toename van het aantal mensen voor wonen of verblijven wordt geaccepteerd zolang de oriëntatiewaarde niet wordt overschreden. Verder zal een toename van het groepsrisico altijd goed worden gemotiveerd waarbij de gemaakte keuzes worden verantwoord en vastgelegd in het bijbehorende document, bijvoorbeeld het bestemmingsplan of een milieuvergunning.

Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over de rijkswegen en provinciale wegen (A28, A7, N34 en N386) en het spoor sluit de gemeente zich aan bij de veiligheidsafstanden conform het nog in ontwikkeling zijnde rijksbeleid. De gemeente zal dan, indien nodig, in de bestemmingsplannen zones rond de wegen en het spoor opnemen waarbinnen geen gebouwen zijn toegestaan.

Samengevat luidt de ambitie voor nieuwe situaties, in de termen genoemd in de wetgeving, als volgt:

	Overschrijding grenswaarde PR (10^{-6}) voor kwetsbare objecten	Overschrijding richtwaarde PR (10^{-6}) voor beperkt kwetsbare objecten	Overschrijding oriënterende waarde GR	Toename GR
Gemeente Tynaarlo	niet acceptabel	niet acceptabel	niet acceptabel	acceptabel onder voorwaarden

4.7.2 Inrichtingen

Er zijn geen risicovolle inrichtingen van invloed op het beheersgebied. Op de risicokaart is een gasdrukregel- en meetstation aan de Veltenburgerdijk 2 aangegeven. Deze inrichting valt onder het Activiteitenbesluit.

4.7.3 Buisleidingen

Het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) met de bijbehorende Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb) omvat de regelgeving op het gebied van buisleidingen waardoor gevaarlijke stoffen worden vervoerd. In deze regelgeving is bepaald dat de belemmeringsstrook (4 m bij buisleidingen met een druk tot en met 40 Bar en 5 m bij overige buisleidingen), de plaatsgebonden risicocontour (10^{-6}) en het invloedsgebied van het groepsrisico in acht dienen te worden gehouden bij ruimtelijke ontwikkelingen.

In het beheersgebied zijn twee buisleidingen (N-507-30 en N-507-37) aanwezig. Binnen de plaatsgebonden risicocontour zijn geen ontwikkelingen mogelijk.

4.7.4 Transportroutes gevaarlijke stoffen

Zoals bij inrichtingen het Bevi voorwaarden stelt aan de omgang met externe veiligheid, zo zijn bij vervoer van gevaarlijke stoffen deze voorwaarden opgenomen in het Besluit transportroutes externe veiligheid (Btev), met als uitvloeisel het zogeheten Basisnet voor de beoordeling van de risico's vanwege transport van gevaarlijke stoffen over de grote vaar-, spoor- en autowegen. Het Bevt vervangt de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (cRNVGS).

De nieuwe wetgeving is van toepassing op de rijksinfrastructuur die onderdeel uitmaakt van de Basisnetten Weg, Water en Spoor. Hierbij wordt vastgehouden aan de volgende zaken:

- vaste afstanden voor het plaatsgebonden risico;
- vaste invoergegevens voor de berekening van het groepsrisico;
- aanwijzing plasbrandaandachtsgebieden (PAG).

In of nabij het beheersgebied liggen geen wegen, waarmee in verband met het aspect externe veiligheid rekening moet worden gehouden.

4.8 Archeologie en cultuurhistorie

Archeologie

Door ondertekening van het verdrag van Malta (1992) heeft Nederland zich verplicht om bij ruimtelijke planvorming nadrukkelijk rekening te houden met het niet zichtbare deel van het cultuurhistorisch erfgoed, te weten de archeologische waarden. In de Erfgoedwet is geregeld hoe met archeologische vindplaatsen en zichtbare monumenten moet worden omgegaan. Het streven is om deze belangen tijdig bij de planvorming te betrekken.

In mei 2013 heeft de gemeenteraad de Structuurvisie Archeologie vastgesteld. De in het beheersgebied voorkomende archeologische waarden en verwachtingswaarden zijn in deze beheersverordening middels een dubbelbestemming beschermd (zie ook paragraaf 2.3).

Cultuurhistorie

Op grond van artikel 3.6.1 Bro dient per 1 januari 2012 in de toelichting van een ruimtelijk plan een beschrijving te worden opgenomen van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden rekening is gehouden.

In hoofdstuk 3.1 is reeds ingegaan op de ontwikkeling van Vries en de waardevolle elementen in het dorp. In hoofdstuk 2.3 komt de Structuurvisie Cultuurhistorie 2014-2024 "Een juweel tussen twee provinciehoofdsteden" van de gemeente aan bod. Daarin is verwoord welke cultuurhistorische waarden betrekking hebben op het beheersgebied en is verwoord op welke wijze deze waarden vertaald zijn naar de beheersverordening. Daarmee wordt voldaan aan artikel 3.6.1 van de Bro.

Regels

Inhoudsopgave

<u>Hoofdstuk 1 Inleidende regels</u>	<u>3</u>
<u>Artikel 1 Begrippen</u>	<u>4</u>
<u>Artikel 2 Wijze van meten</u>	<u>14</u>
<u>Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels</u>	<u>16</u>
<u>Artikel 3 Agrarisch</u>	<u>17</u>
<u>Artikel 4 Bedrijf</u>	<u>24</u>
<u>Artikel 5 Centrum</u>	<u>30</u>
<u>Artikel 6 Detailhandel</u>	<u>36</u>
<u>Artikel 7 Dienstverlening</u>	<u>38</u>
<u>Artikel 8 Groen</u>	<u>40</u>
<u>Artikel 9 Groen - Brink</u>	<u>42</u>
<u>Artikel 10 Maatschappelijk</u>	<u>44</u>
<u>Artikel 11 Maatschappelijk - Begraafplaats</u>	<u>49</u>
<u>Artikel 12 Maatschappelijk - Zorginstelling</u>	<u>50</u>
<u>Artikel 13 Recreatie - Volkstuinen</u>	<u>52</u>
<u>Artikel 14 Sport</u>	<u>54</u>
<u>Artikel 15 Verkeer</u>	<u>60</u>
<u>Artikel 16 Water</u>	<u>61</u>
<u>Artikel 17 Woongebied</u>	<u>62</u>
<u>Artikel 18 Leiding – Gas</u>	<u>71</u>
<u>Artikel 19 Waarde – Archeologie 1</u>	<u>73</u>
<u>Artikel 20 Waarde – Archeologie 2</u>	<u>76</u>
<u>Artikel 21 Waarde – Archeologische verwachting 1</u>	<u>79</u>
<u>Artikel 22 Waarde – Archeologische verwachting 2</u>	<u>82</u>
<u>Artikel 23 Waarde – Beschermd dorpsgezicht</u>	<u>85</u>
<u>Hoofdstuk 3 Algemene regels</u>	<u>88</u>
<u>Artikel 24 Anti-dubbeltelregel</u>	<u>89</u>
<u>Artikel 25 Algemene gebruiksregels</u>	<u>90</u>
<u>Artikel 26 Algemene aanduidingsregels</u>	<u>91</u>
<u>Artikel 27 Algemene afwijkingsregels</u>	<u>94</u>
<u>Artikel 28 Overige regels</u>	<u>96</u>
<u>Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels</u>	<u>97</u>
<u>Artikel 29 Overgangsrecht</u>	<u>98</u>
<u>Artikel 30 Slotregel</u>	<u>99</u>

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan:

de beheersverordening Vries met identificatienummer NL.IMRO.1730.BVVriesKern-0301 van de gemeente Tynaarlo;

1.2 beheersverordening:

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

1.3 aan- of uitbouw:

een onderdeel van een hoofdgebouw dat door de vorm daarvan onderscheiden kan worden en dat door zijn ligging en/of in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan de hoofdvorm;

1.4 aanduiding:

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

1.5 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.6 aan huis verbonden beroep:

het beroepsmatig verlenen van administratieve, juridische, medische, therapeutische, kunstzinnige, ontwerptechnische diensten zoals weergegeven in de lijst van aanvaardbare vormen van aan huis verbonden bedrijvigheid zoals opgenomen als bijlage bij deze regels, dan wel een naar de aard daarmee gelijk te stellen beroepsmatige activiteit. De ruimtelijke uitstraling van het aan huis verbonden beroep dient in overeenstemming te zijn met de woonfunctie;

1.7 aan huis verbonden bedrijf:

het verrichten van werkzaamheden van dienstverlenende en/of ambachtelijk productieve aard zoals weergegeven in de lijst van aanvaardbare vormen van aan huis verbonden bedrijvigheid behorende als bijlage bij deze regels, dan wel een naar de aard daarmee gelijk te stellen bedrijfsmatige activiteit. De ruimtelijke uitstraling van het aan huis verbonden bedrijf dient in overeenstemming te zijn met de woonfunctie;

1.8 achtererfgebied:

erf achter de lijn die het hoofdgebouw doorkruist op 1 m achter de voorkant en van daaruit evenwijdig loopt met het aangrenzend openbaar toegankelijk gebied, zonder het hoofdgebouw opnieuw te doorkruisen of in het erf achter het hoofdgebouw te komen;

1.9 agrarisch bedrijf:

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

1.10 bebouwing:

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

1.11 bebouwingsgebied:

achtererfgebied alsmede de grond onder het hoofdgebouw, uitgezonderd de grond onder het oorspronkelijk hoofdgebouw;

1.12 bed and breakfast:

een kleinschalige aan de woonfunctie ondergeschikte accommodatie voor uitsluitend logies en ontbijt;

1.13 bedrijfsgebouw:

een gebouw dat dient voor de uitoefening van een bedrijf;

1.14 bedrijfswoning of dienstwoning:

een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon die een functionele binding heeft met het bedrijf. Van een functionele binding is sprake indien deze persoon:

- een dienstverband van minimaal 18 uur per week bij het bedrijf heeft, of;
- als er geen dienstverband is, zijn hoofdinkomen uit het bedrijf genereert;

1.15 beeldbepalend:

een te beschermen bouwwerk of object van vroege cultuur, bewoning of nijverheid, dat niet onder de Erfgoedwet valt of als provinciaal en gemeentelijke monument is aangewezen;

1.16 beschermd dorpsgezicht:

beschermd dorpsgezicht vries in de zin van de Erfgoedwet zoals middels aanwijzingsbesluit en bijbehorende toelichting door de ministers van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer en Onderwijs, Cultuur en Wetenschappen is aangewezen;

1.17 bestaand:

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

1.18 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.19 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.20 bijgebouw:

een gebouw dat in bouwkundig en/of visueel opzicht ondergeschikt is aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw;

1.21 bouwen:

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

1.22 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.23 bouwlaag:

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

1.24 bouwperceel:

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

1.25 bouwperceelgrens:

de grens van een bouwperceel;

1.26 bouwvlak:

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

1.27 bouwwerk:

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

1.28 brink:

cultuurhistorische waardevolle en open ruimte in een dorp of aan de rand van een dorp, waar boerderijen omheen gegroepeerd staan, meestal beplant met bomen (eiken);

1.29 chalet:

een permanent aanwezig gebouw, geen recreatiewoning of stacaravan, in één bouwlaag grotendeels uitgevoerd in hout en/of lichte materialen, bestemd om uitsluitend door een huishouden of daarmee gelijk te stellen groep van personen, dat het hoofdverblijf elders heeft, gedurende een gedeelte van het jaar te worden bewoond uitsluitend voor recreatieve doeleinden;

1.30 cultuurhistorische waarde:

de aan een bouwwerk of gebied toegekende waarde, gekenmerkt door het beeld dat is ontstaan en door het gebruik dat de mens in de loop van de geschiedenis van dat bouwwerk of dat gebied heeft gemaakt, zoals dat onder meer tot uitdrukking komt in de beplanting, het reliëf, de verkaveling, het sloten- of wegenpatroon en/of de architectuur;

1.31 dagrecreatieve voorzieningen:

voorzieningen ten behoeve van activiteiten zoals wandelen, fietsen, vissen, zwemmen, kanoën en natuurobservatie in de vorm van bijvoorbeeld aanlegsteigers, ligweiden, strand, picknickplaatsen, observatiepunten, informatieborden en banken;

1.32 dakbeëindiging:

de snijlijn tussen de gevel en het hellende dakvlak, wanneer geen goot, boeiboord of druiplijn wordt gerealiseerd;

1.33 detailhandel:

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

1.34 detailhandel in volumineuze goederen:

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

1.35 dienstverlenend bedrijf:

een bedrijf of instelling waarvan de werkzaamheden bestaan uit het verlenen van economische en maatschappelijke diensten aan derden, waaronder zijn begrepen kapperszaken, schoonheidsinstituten, fotostudio's, makelaars en accountants en naar de aard daarmee gelijk te stellen bedrijven en inrichtingen, evenwel met uitzondering van een garagebedrijf en een seksinrichting;

1.36 discotheek en of bar-dancing:

een horecabedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van dranken voor gebruik ter plaatse, waarbij het doen beluisteren van muziek en het gelegenheid geven tot dansen wezenlijke onderdelen vormen;

1.37 dobbe:

voormalige drinkplaats voor vee of bluswatervijver op een brink;

1.38 erf:

al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een hoofdgebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw, en, voor zover een bestemmingsplan of een beheersverordening van toepassing is, deze die inrichting niet verbieden;

1.39 garagebedrijf:

een bedrijf dat uitsluitend of in hoofdzaak is bestemd voor verkoop, onderhoud en reparatie van motorvoertuigen, met dien verstande dat de verkoop van motorbrandstoffen is uitgezonderd;

1.40 gebouw:

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

1.41 grondgebonden agrarisch bedrijf:

een agrarisch bedrijf waarvan de bedrijfsvoering hoofdzakelijk niet in gebouwen plaatsvindt en waarbij het gebruik van agrarische gronden noodzakelijk is voor het functioneren van het bedrijf;

1.42 hoofdgebouw:

gebouw, of gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming dan wel in bouwkundig /architectonisch opzicht het belangrijkste is;

1.43 horecabedrijf:

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

1.44 horecabedrijf, categorie I:

een complementair horecabedrijf dat is gericht op het hoofdzakelijk overdag bereiden en verstrekken van (niet of licht alcoholhoudende) dranken en eenvoudige etenswaren aan bezoekers van andere functies, met name functies als centrumvoorzieningen, zoals een automatiek, een broodjeszaak, een cafetaria, een croissanterie, een koffiebar, een lunchroom, een ijssalon, een petit-restaurant, een

snackbar, een snack-kiosk, een tearoom, een traiteur, en/of een naar de aard en invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen horecabedrijf;

1.45 horecabedrijf categorie 2:

een horecabedrijf met een in het algemeen hoge bezoekersfrequentie gedurende de avond, dat voornamelijk is gericht op het bereiden en verstrekken van maaltijden en/of (alcoholische) dranken, zoals een bar, een (grand)café, een eetcafé, een restaurant, een café-/restaurant, en/of een naar de aard en invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen horecabedrijf, al dan niet in combinatie met logiesvertrekking of een zalencentrum;

1.46 horecabedrijf categorie 3:

een horecabedrijf, dat voornamelijk is gericht op het 's avonds en/of 's nachts verstrekken van (alcoholische) dranken en waar tevens gelegenheid wordt geboden tot dansen of vergelijkbaar vermaak, zoals een bar-/dancing, een discotheek, een nachtclub, en/of een naar de aard en invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen horecabedrijf;

1.47 kampeermiddel:

- a. een tent, een vouwwagen, een camper, een toercaravan of een huifkar;
- b. enig ander onderkomen of enig ander voertuig of gewezen voertuig of een gedeelte daarvan, voor zover geen bouwwerk zijnde, dat geheel of ten dele blijvend kan worden gebruikt voor een recreatief dag- en/of nachtverblijf;

1.48 kampeerseizoen:

het gedeelte van het kalenderjaar vanaf 15 maart tot en met 31 oktober;

1.49 kleinschalige verblijfsrecreatie:

verblijfsrecreatieterrein, geheel of gedeeltelijk ingericht en blijkens die inrichting bestemd, om daarop gedurende de periode van 15 maart tot en met 31 oktober van elk jaar gelegenheid te geven tot het plaatsen of geplaatst houden van ten hoogste 15 standplaatsen ten behoeve van recreatief dag- en/of nachtverblijf, hieronder niet begrepen stacaravans, chalets en trekkershutten;

1.50 kunstobject:

voortbrengsel van de beeldende kunsten in de vorm van een bouwwerk, geen gebouw of overkapping zijnde;

1.51 landschappelijke waarde:

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;

1.52 manege:

een bedrijf met een publieksgericht karakter, gericht op het bieden van gelegenheid tot het berijden en verzorgen van paarden en pony's (waaronder het lesgeven, de verhuur van paarden en pony's en het organiseren van wedstrijden en/of andere hippische evenementen), alsook ondergeschikte horeca en detailhandel ten dienste van deze activiteiten;

1.53 maatschappelijke voorzieningen:

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

1.54 monumentale boom:

een solitaire boom of boomgroep van minimaal 80 jaar en door zijn leeftijd en verschijning beeldbepalend, onvervangbaar voor het karakter van zijn omgeving en van groot belang voor het groene karakter van de gemeente Tynaarlo. Daarnaast kan een boom monumentaal zijn als deze als herdenkingsboom is geplant, van grote dendrologische waarde is in combinatie met zijn leeftijd of een bijzonder kenmerk bevat dan de boom uniek maakt voor de gemeente Tynaarlo.

Een boom is monumentaal als hij past binnen de hierboven geschetste definitie én voldoet aan de volgende randvoorwaarden:

- de boom mag niet in een onherstelbare slechte conditie verkeren;
- een boomgroep bestaat uit maximaal vijf bomen;
- het kan zowel gemeentelijke als particuliere bomen betreffen;
- bomen van landelijk belang (opgenomen in de lijst van de Bomenstichting) of provinciaal belang (opgenomen in de lijst van Landschapsbeheer Drenthe) die voldoen aan de criteria voor gemeentelijke monumentale bomen worden op de monumentale bomenlijst opgenomen, maar komen niet in aanmerking voor gemeentelijke regelingen.

1.55 natuurlijke waarde:

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

1.56 normaal onderhoud:

het onderhoud, dat gelet op de bestemming regelmatig noodzakelijk is voor een goed beheer en gebruik van de gronden en gebouwen die tot de betreffende bestemming behoren;

1.57 overkapping:

een bouwwerk van één bouwlaag dat dient ter overdekking en met maximaal één wand is omgeven;

1.58 peil:

- a. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
- b. 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;
- c. indien in of op het water wordt gebouwd: het Normaal Amsterdams Peil (of een plaatselijk aan te houden waterpeil);

1.59 permanente bewoning:

bewoning van een ruimte als hoofdverblijf;

1.60 plat dak:

een dakvlak met een dakhelling van 5° of minder;

1.61 productiegebonden detailhandel:

detailhandel in goederen die ter plaatse worden vervaardigd, gerepareerd en/of toegepast in het productieproces, of in streekproducten of producten voortkomend uit in het buitengebied gevestigde kunstzinnigheid zoals een atelier, waarbij de detailhandelsfunctie ondergeschikt is aan de productiefunctie;

1.62 recreatiewoning:

een complex van ruimten dat dient voor recreatief verblijf waarvan de gebruikers hun hoofdverblijf elders hebben, bestemd om gedurende een gedeelte van het jaar te worden bewoond;

1.63 seksinrichting:

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

1.64 staat van bedrijven:

de als bijlage bij de regels opgenomen Staat van bedrijven;

1.65 stacaravan:

een caravan, voorzien van as-/wielstelsel, die gedurende langere tijd op een kampeerterrein op dezelfde plaats blijft staan en die door zijn plaatsing direct of indirect met de grond is verbonden, dan wel direct of indirect steun vindt in of op de grond en daardoor als bouwwerk is aan te merken en in zijn geheel verrijdbaar/ vervoerbaar is;

1.66 standplaats:

een afgeschermd terrein van beperkte omvang waarop één kampeermiddel met ten hoogste twee bijzettenten voor een familie of een bij elkaar horende groep personen kunnen worden geplaatst;

1.67 supermarkt:

een gebouw of een ruimte in een gebouw, dat door zijn inrichting kennelijk bedoeld is voor detailhandel in (hoofdzakelijk) een grote verscheidenheid aan levensmiddelen door middel van zelfbediening;

1.68 uitbouw:

een onderdeel van een hoofdgebouw dat in bouwkundig en/of visueel opzicht ondergeschikt is aan de hoofdvorm;

1.69 volkstuinencomplex:

complex van volkstuinen alleen bedoeld voor het hobbymatig en voor eigen gebruik telen van groente, fruit en snijbloemen, niet zijnde zogenaamde dag- en verblijfstuinen;

1.70 voorgevel:

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

1.71 voorgevelrooilijn:

- a. langs een wegzijde met een regelmatige of nagenoeg regelmatige ligging van de voorgevels van de bestaande bebouwing:
 - de evenwijdig aan de as van de weg gelegen lijn, welke, zoveel mogelijk aansluitend aan de ligging van de voorgevels van de bestaande bebouwing, een zoveel mogelijk gelijkmatig beloop van de rooilijn overeenkomstig de richting van de weg geeft;
- b. langs een wegzijde waarlangs geen bebouwing als bedoeld onder a aanwezig is en waarlangs mag worden gebouwd:
 - bij een wegbreedte van ten minste 15 m, de lijn gelegen op 15 m uit de as van de weg;
 - bij een wegbreedte geringer dan 10 m, de lijn gelegen op 10 m uit de as van de weg;
 - bij een wegbreedte tussen de 10 m en de 15 m, de lijn gelegen op een afstand, die gelijk is aan de wegbreedte, uit de as van de weg;
- c. langs een wegzijde met een regelmatige of nagenoeg regelmatige ligging van de voorgevels, waarbij deze voorgevels niet parallel aan de weg liggen:
 - de evenwijdig aan de as van de weg gelegen lijn, die, zo veel mogelijk aansluitend aan de ligging van de dichtst bij de weg gelegen punt van de voorgevels van de bestaande bebouwing, een zoveel mogelijk gelijkmatig beloop van de rooilijn overeenkomstig de richting van de weg geeft.

1.72 waterhuishoudkundige voorzieningen:

voorzieningen die nodig zijn ten behoeve van een goede water aan- en afvoer, waterberging, hemelwaterinfiltratie en waterkwaliteit, zoals duikers, stuwen, infiltratievoorzieningen, gemalen, inlaten, sloten, greppels en vijvers, ook als deze incidenteel of structureel droogvallen;

1.73 waterkant:

daar waar land ophoudt en een water, zoals een beek, vijver, rivier, meer of kanaal begint;

1.74 woning:

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

1.75 wooneenheid:

een zelfstandig gedeelte van een gebouw dat bedoeld is voor de huisvesting van personen.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.2 de goothoogte van een bouwwerk:

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

2.3 de inhoud van een bouwwerk:

boven peil tussen de bovenzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;

2.4 de bouwhoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen alsmede dakopbouwen op woningen, voor zover de hoogte daarvan niet meer dan 115% van de bouwhoogte van de woning is;

2.5 de oppervlakte van een bouwwerk:

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

2.6 de oppervlakte van een overkapping:

tussen de buitenwerkse constructiedelen, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;

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

vanaf enig punt van een bouwwerk tot de (zijdelingse) grens van een bouwperceel;

2.8 lessenaarsdak

In afwijking van het bepaalde onder 2.2 en 2.4 wordt bij een woning met een lessenaarsdak het hoogste punt van dak aangemerkt als bouwhoogte en het laagste punt van de goot c.q. de druiplijn, het boeiboord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel als goothoogte.

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van de plaatsing van gebouwen worden ondergeschikte bouwdelen als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, rookkanalen, gevel- en kroonlijsten, luifels, erkers, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding niet meer dan 1 m bedraagt.

Voorzover in de regels een goothoogte of dakhelling is voorgeschreven, is het bepaalde onder 2.1 en 2.2 niet van toepassing op dakkapellen, dakopbouwen en op dakvlakken die niet evenwijdig aan de noklijn zijn gelegen.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. agrarisch cultuurgrond;
- b. groenvoorzieningen;
- c. openbare nutsvoorzieningen;
- d. verkeers- en verblijfsvoorzieningen;
- e. water;

en tevens voor:

- f. grondgebonden agrarisch bedrijf met de daarbij behorende bedrijfsgebouwen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - grondgebonden agrarisch bedrijf';
- g. kwekerij van bomen en fruitteelt in de vorm van boomgaarden, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - kwekerij';
- h. een bergbezinkbassin, ter plaatse van de aanduiding 'bergbezinkbassin';
- i. telefooncentrale en antennemast, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'nutsvoorzieningen';
- j. stallen van werktuigen en stallen van dieren in de wintermaanden, ter plaatse van de aanduiding 'opslag';
- k. bestaande paardenstal en paardenbak, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - paardenstal';
- l. het bestaande wonen ten behoeve van het bedrijf, al dan niet in combinatie met:
 - een aan huis verbonden beroep;
 - een bed and breakfast;
- m. kleinschalige kinderopvang/gastouderschap;
- n. bestaande bedrijven aan huis.

In de bestemming is houtteelt, boomteelt en/of fruitteelt in boomgaarden, behoudens het bepaalde in sub g, niet begrepen.

Het gebruik van gebouwen ten behoeve van fokkerijen, mesterijen en/of pluimvee is niet in de bestemming begrepen.

In de bestemming zijn de bestaande paden en wegen begrepen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen en overkappingen ten behoeve van het agrarische bedrijf

Voor het bouwen van gebouwen en overkappingen ten behoeve van het agrarische bedrijf, niet zijnde kwekerij, gelden de volgende regels:

- a. de gebouwen en overkappingen dienen binnen een bouwvlak te worden gebouwd;

- b. de goothoogte bedraagt niet meer dan 5 m, dan wel niet meer dan de goothoogte van het bestaande gebouw indien deze meer bedraagt;
- c. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 12 m, dan wel niet meer dan de bouwhoogte van het bestaande gebouw indien deze meer bedraagt;
- d. de dakhelling bedraagt voor 60% van het oppervlak niet minder dan 30°, dan wel niet minder dan de dakhelling van het bestaande gebouw indien deze minder is;
- e. ten hoogste één bedrijfswoning dan wel het bestaande aantal bedrijfswoningen per bedrijf mag worden gebouwd, met dien verstande dat de gezamenlijke oppervlakte van de bedrijfswoning en bijbehorende uitbouwen en (vrijstaande) bijgebouwen maximaal 250 m² bedraagt.

3.2.2 Gebouwen en overkappingen ten behoeve van de kwekerij

Voor het bouwen van gebouwen en overkappingen ten behoeve van de kwekerij gelden de volgende regels:

- a. de maximale oppervlakte van gebouwen en overkappingen bedraagt 50 m², dan wel niet meer dan de oppervlakte van het bestaande gebouw indien deze meer bedraagt;
- b. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 3,5 m, dan wel niet meer dan de bouwhoogte van het bestaande gebouw indien deze meer bedraagt;
- c. bedrijfswoningen ten behoeve van de kwekerij zijn niet toegestaan.

3.2.3 Gebouwen en overkappingen ten behoeve van de nutsvoorzieningen

Voor het bouwen van gebouwen en overkappingen ter plaatse van de aanduiding 'nutsvoorzieningen' gelden de volgende regels:

- a. de gebouwen en overkappingen dienen binnen een bouwvlak te worden gebouwd;
- b. de goot- en bouwhoogte bedragen niet meer dan de goot- en bouwhoogte van het bestaande gebouw.

3.2.4 Gebouwen en overkappingen ten behoeve van de opslag

Voor het bouwen van gebouwen en overkappingen ter plaatse van de aanduiding 'opslag' gelden de volgende regels:

- a. de gebouwen en overkappingen dienen binnen een bouwvlak te worden gebouwd;
- b. de goot- en bouwhoogte bedragen niet meer dan de goot- en bouwhoogte van het bestaande gebouw.

3.2.5 Gebouwen en overkappingen ten behoeve van de paardenstal

Voor het bouwen van gebouwen en overkappingen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - paardenstal' gelden de volgende regels:

- a. de gebouwen en overkappingen dienen binnen een bouwvlak te worden gebouwd;
- b. de goot- en bouwhoogte bedragen niet meer dan de goot- en bouwhoogte van het bestaande gebouw.

3.2.6 Bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde

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

- a. de bouwhoogte binnen een bouwvlak bedraagt niet meer dan 8 m, daaronder begrepen torensilo's, met dien verstande dat buiten een bouwvlak de bouwhoogte niet meer dan 3 m mag bedragen;
- b. de bouwhoogte van de antennemast ter plaatse van de aanduiding 'nutsvoorziening' bedraagt niet meer dan de bestaande bouwhoogte;
- c. er zijn uitsluitend vergunningvrije erf- en perceelafscheidings toegestaan overeenkomstig artikel 2 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht, zoals dat geldt op het moment van vaststelling van deze beheersverordening, met dien verstande dat bestaande erf- en perceelafscheidings eveneens zijn toegestaan;
- d. omheiningen ten behoeve van paardenbakken zijn uitsluitend binnen het bouwvlak toegestaan, waarbij de afstand tot de perceelgrens ten minste 3 m bedraagt. De hoogte van omheiningen van paardenbakken bedraagt ten hoogste 2 m en het omheind oppervlak bedraagt maximaal 1.200 m²;
- e. sleuf- en torensilo's en mestopslagplaatsen dienen binnen een bouwvlak te worden gebouwd;
- f. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt niet meer dan 8 m, dan wel de bestaande bouwhoogte, indien deze meer bedraagt.

3.3 Nadere eisen

Het bevoegd gezag kan, met het oog op het voorkomen van een onevenredige aantasting van:

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

nadere eisen stellen aan:

- a. de plaats van gebouwen in die zin dat de gebouwen in de naar de weg gekeerde bouwgrens moeten worden gebouwd;
- b. de dakhelling in die zin dat deze niet minder dan 40° en niet meer dan 60° dient te bedragen.

3.4 Afwijken van de bouwregels

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

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

bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. lid 3.2.1, sub b:
voor een hogere goothoogte van maximaal 6 m aan één zijde van een kapschuur.

3.5 Specifieke gebruiksregels

3.5.1 Toegestaan gebruik

In overeenstemming met deze bestemming is:

- a. het gebruik van de bedrijfsgebouwen voor de inpandige opslag van caravans, boten en daarmee gelijk te stellen goederen;
- b. het gebruik van de gebouwen voor een bed and breakfastvoorziening, uitsluitend indien wordt voldaan aan de volgende voorwaarden;
 1. de vestiging van een bed and breakfast wordt gerealiseerd binnen de bedrijfswoning, waarbij geen afzonderlijke entree en/of oprit worden aangelegd;
 2. er mag aan maximaal vier personen nachtverblijf worden verschaft;
 3. het aantal slaapkamers bedraagt niet meer dan twee;
 4. de oppervlakte van de bed and breakfast bedraagt niet meer dan 30% van het bestaande vloeroppervlak van de bedrijfswoning waarbij de totale oppervlakte ten hoogste 45 m² bedraagt;
 5. een bed and breakfast mag geen tekenen van een wooneenheid vertonen, zoals een keuken. Eigen sanitaire voorzieningen zijn wel toegestaan;
 6. een bed and breakfast dient te worden geëxploiteerd door de bewoner van de woning;
 7. het aanbrengen van reclame-uitingen van beperkte omvang in de tuin of aan het pand is slechts toegestaan indien deze niet hoger zijn dan 1 m en geen grotere oppervlakte hebben dan 0,5 m². Lichtreclame is niet toegestaan;
 8. er dient te worden geparkeerd op eigen terrein.
- c. Aan huis verbonden beroepen, voorzover wordt voldaan aan onderstaande criteria:
 1. de woonfunctie moet in ruimtelijke en visuele zin primair blijven;
 2. de aan huis verbonden activiteiten ten behoeve van het beroep mogen zowel in het hoofdgebouw als in een al dan niet vrijstaand bijgebouw worden verricht;
 3. het beroep dient uitgeoefend te worden door de bewoner van de bedrijfswoning;
 4. het deel van de voor uitoefening van een aan huis verbonden beroep mag tot 30% van de met omgevingsvergunning en vergunningvrij gerealiseerde oppervlakte van het hoofd- en bijgebouw met een maximum van 45 m² bedragen, met dien verstande dat de aan huis verbonden activiteiten plaatsvinden in een afgebakend en/of helder begreemd deel van het hoofdgebouw en/of bijgebouw;
 5. vanuit de bedrijfswoning mag geen detailhandel, horeca en groothandel plaatsvinden, ook mag geen prostitutie- of seksinrichting worden opgericht;
 6. er dient te worden geparkeerd op eigen terrein;
 7. het aanbrengen van reclame-uitingen van beperkte omvang in de tuin of aan het pand zijn slechts toegestaan indien deze niet hoger zijn dan 1 m en geen grotere oppervlakte hebben dan 0,5 m². Lichtreclame is niet toegestaan;
 8. buitenopslag is niet toegestaan.

- d. Kleinschalige kinderopvang/gastouderschap, voor zover wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
 - 1. de woonfunctie moet in ruimtelijke en visuele zin primair blijven;
 - 2. er zijn maximaal 6 kinderen (inclusief eigen kinderen tot 10 jaar) toegestaan;
 - 3. de opvang dient uitgeoefend te worden door de bewoner van de woning, personeel is niet toegestaan;
 - 4. maximaal 45 m² van de met omgevingsvergunning gerealiseerde oppervlakte van de woning mag worden ingezet voor kleinschalige kinderopvang/gastouderschap;
 - 5. er dient te worden geparkeerd op eigen terrein;
 - 6. onevenredige aantasting van het woonklimaat is niet toegestaan;
 - 7. het aanbrengen van reclame-uitingen van beperkte omvang in de tuin of aan het pand zijn slechts toegestaan indien deze niet hoger zijn dan 1 m en geen grotere oppervlakte hebben dan 0,5 m². Lichtreclame is niet toegestaan.
- e. het gebruik van de gronden voor paardenbakken, uitsluitend indien wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
 - 1. de oppervlakte bedraagt niet meer dan 1.200 m²;
 - 2. de paardenbak dient te worden geplaatst op of aan het bouwperceel van de aanvrager, binnen een afstand van 30 m van het perceel;
 - 3. de afstand tot de woning van derden bedraagt minimaal 20 m; deze afstand geldt ook voor recreatiewoningen;
 - 4. de afstand tot het perceel van derden bedraagt minimaal 3 m;
 - 5. de paardenbak dient wat betreft kleur- en materiaalgebruik passend te zijn in het buitengebied;
- f. het gebruik van verlichting voor een paardenbak, met inachtneming van de volgende regels:
 - 1. er mag niet meer dan 60 LUX/m² worden geproduceerd, gemeten 1 m boven de bodem van de paardenbak;
 - 2. de verlichting mag niet worden gebruikt tussen 23.00 uur en 07.00 uur.

3.5.2 Strijdig gebruik

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

- a. het gebruik van de gebouwen ten behoeve van de uitoefening van aan huis verbonden bedrijfsactiviteiten;
- b. het gebruik van gronden voor reclaimedoeleinden anders dan voor het op de gronden gevestigde bedrijf;
- c. de aanleg van en het gebruik van gronden voor paardenbakken, anders dan is toegestaan op grond van het bepaalde in artikel 3.5.1, sub e;
- d. het gebruik of laten gebruik van andere gebouwen en bijgebouwen dan de bedrijfswoning voor bewoning.

3.6 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan middels een omgevingsvergunning afwijken van de gebruiksregels ten behoeve van:

Aan huis verbonden bedrijf

- a. het gebruik ten behoeve van een aan huis verbonden bedrijf, met dien verstande dat voor het gebruik van een deel van de (bedrijfs)woning voor de uitoefening van aan huis verbonden bedrijfsactiviteiten de volgende criteria in acht dienen te worden genomen:
 1. de woonfunctie moet in ruimtelijke en visuele zin primair blijven;
 2. de aan huis verbonden activiteiten ten behoeve van het bedrijf mogen zowel in het hoofdgebouw als in een al dan niet vrijstaand bijgebouw worden verricht;
 3. het bedrijf dient te worden uitgeoefend door de bewoner van de woning;
 4. het deel van de voor uitoefening van aan huis verbonden bedrijfsactiviteiten mag tot 30% van de met omgevingsvergunning gerealiseerde oppervlakte van de bedrijfswoning en bijgebouwen bedragen met een maximum oppervlakte van 45 m², met dien verstande dat de aan huis verbonden activiteiten plaatsvinden in een afgebakend en/of helder begreemd deel van de bedrijfswoning en/of bijgebouw;
 5. er mogen geen omgevingsvergunningplichtige activiteiten als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, onder e van de Wet algemene regels omgevingsrecht of meldingsplichtige activiteiten volgens het Activiteitenbesluit plaatsvinden;
 6. vanuit de woning mag geen detailhandel, horeca en groothandel plaatsvinden, ook mag geen prostitutie- of seksinrichting worden opgericht;
 7. er dient te worden geparkeerd op eigen terrein;
 8. er mag geen onevenredige aantasting van het woonklimaat optreden door overlast van gebruikte apparatuur (geluidsoverlast, geuroverlast et cetera);
 9. uitsluitend bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan indien deze voorkomen in, of gelijk te stellen zijn aan de in de lijst van aanvaardbare vormen van aan huis verbonden bedrijvigheid genoemde aan huis verbonden bedrijfsactiviteiten zoals opgenomen bij deze regels;
 10. buitenopslag is niet toegestaan;
 11. het aanbrengen van reclame-uitingen van beperkte omvang in de tuin of aan het pand zijn slechts toegestaan indien deze niet hoger zijn dan 1 m en geen grotere oppervlakte hebben dan 0,5 m². Lichtreclame is niet toegestaan.

Uitbreiding bed and breakfastregeling

- b. een grotere bed and breakfast en/of een bed and breakfast in bijgebouwen, met dien verstande dat:
 1. de vestiging van een bed and breakfast wordt gerealiseerd binnen de woning en/of in bijgebouwen en de na vaststelling van deze beheersverordening met omgevingsvergunning

en vergunningvrij gerealiseerde vloeroppervlakte, waarbij geen afzonderlijke entree en/of oprit worden aangelegd;

2. per bouwperceel aan maximaal acht personen nachtverblijf wordt verschaft;
3. per bouwperceel het aantal slaapkamers niet meer bedraagt dan vier;
4. de oppervlakte van de bed and breakfast niet meer bedraagt dan 30% van het bestaande vloeroppervlak van de bedrijfswoning en bijgebouwen en de na vaststelling van deze beheersverordening met omgevingsvergunning en vergunningvrij gerealiseerde vloeroppervlakte, waarbij de totale vloeroppervlakte ten behoeve van een bed and breakfast per bouwperceel ten hoogste 100 m² bedraagt;
5. een bed and breakfast geen tekenen vertoont van een wooneenheid, zoals een keuken. Eigen sanitaire voorzieningen zijn wel toegestaan;
6. een bed and breakfast wordt geëxploiteerd door de bewoner van de bedrijfswoning;
7. het aanbrengen van reclame-uitingen van beperkte omvang in de tuin of aan het pand is toegestaan indien deze niet hoger zijn dan 1 m en geen grotere oppervlakte hebben dan 0,5 m² en lichtreclame niet is toegestaan;
8. het gebruik geen nadelige invloed heeft op de verkeersafwikkeling en de parkeersituatie ter plaatse; ten aanzien van het laatste geldt als uitgangspunt dat er dient te worden geparkeerd op eigen terrein;
9. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, waaronder onder meer belemmeringen voor de ontwikkeling van omliggende (agrarische) bedrijven worden verstaan.

Artikel 4 Bedrijf

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven tot en met categorie 2 van de bij de regels behorende Staat van Bedrijven, welke wat betreft geur, stof, geluid en gevaar toelaatbaar zijn naast woningen;
- b. verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg';
- c. bestaande bedrijven;
- d. bestaande detailhandel;

en tevens voor:

- e. groenvoorzieningen;
- f. openbare nutsvoorzieningen;
- g. verkeers- en verblijfsvoorzieningen;
- h. water;
- i. het bestaande wonen ten behoeve van het bedrijf, al dan niet in combinatie met:
 - een aan huis verbonden beroep;
 - een bed and breakfast.
- j. kleinschalige kinderopvang/gastouderschap.

De toelaatbaarheid van de in lid 4.1 onder a bedoelde bedrijven met het oog op het woon- en leefklimaat wordt bepaald aan de hand van de bij de regels behorende Staat van bedrijven. Bedrijven die wat betreft geur, stof, gevaar en geluid vergelijkbaar zijn met de bedrijven genoemd in categorieën 1 en 2, maar niet zijn genoemd in de lijst, zijn zonder meer toelaatbaar.

Voorzover een bedrijf in een naast hogere categorie in de Staat van bedrijven voorkomt, dan wel daarmee vergelijkbaar is, gaat het bevoegd gezag bij een verzoek om een omgevingsvergunning na of het betreffende bedrijf, naar aard en effecten op het woon- en leefklimaat van de aangrenzende woningen, al dan niet onder te stellen voorwaarden, wat betreft geur, stof, geluid en gevaar, kan worden gelijkgesteld met de bedrijven genoemd in de categorieën 1 en 2 uit de Staat van bedrijven.

In de bestemming zijn niet begrepen:

- risicovolle inrichtingen, anders dan bedoeld onder sub b;
- geluidzoneringsplichtige inrichtingen op grond van de Wet geluidhinder;
- m.e.r.-plichtige en m.e.r.-beoordelingsplichtige inrichtingen, anders dan bestaande bedrijven.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen en overkappingen ten behoeve van het bedrijf gelden de volgende regels:

- a. de gebouwen en overkappingen dienen binnen een bouwvlak te worden gebouwd;
- b. de goothoogte bedraagt niet meer dan 5,5 m, dan wel niet meer dan de goothoogte van het bestaande gebouw indien deze meer bedraagt;
- c. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 10 m, dan wel niet meer dan de bouwhoogte van het bestaande gebouw indien deze meer bedraagt;
- d. de dakhelling bedraagt voor 60% van het oppervlak niet minder dan 30°, dan wel niet minder dan de dakhelling van het bestaande gebouw indien deze minder is;
- e. de afstand tot de zijdelingse bouwperceelgrens bedraagt niet minder dan 3 m, dan wel bedraagt niet minder dan de bestaande afstand;
- f. ten hoogste het bestaande aantal bedrijfswoningen per bedrijf mag worden gebouwd, met dien verstande dat de gezamenlijke oppervlakte van de bedrijfswoning en bijbehorende uitbouwen en (vrijstaande) bijgebouwen maximaal 250 m² bedraagt.

4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. niet meer dan 50% van een bouwperceel mag worden bebouwd;
- b. er zijn uitsluitend vergunningvrije erf- en perceelafscheidings toegestaan overeenkomstig artikel 2 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht, zoals dat geldt op het moment van vaststelling van deze beheersverordening, met dien verstande dat bestaande erf- en perceelafscheidings eveneens zijn toegestaan;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt niet meer dan 8 m, dan wel de bestaande bouwhoogte, indien deze meer bedraagt.

4.3 Nadere eisen

Het bevoegd gezag kan, met oog op het voorkomen van een onevenredige aantasting van:

- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
 - het bebouwingsbeeld
 - de verkeersveiligheid;
- a. de plaats van gebouwen in die zin dat de gebouwen in de naar de weg gekeerde bouwgrens moeten worden gebouwd;
 - b. de dakhelling in die zin dat deze niet minder dan 40° en niet meer dan 60° dient te bedragen.

4.4 Specifieke gebruiksregels

4.4.1 Toegestaan gebruik

In overeenstemming met deze bestemming is:

- a. Het gebruik van de gebouwen voor een bed and breakfastvoorziening, uitsluitend indien wordt voldaan aan de volgende voorwaarden;
 1. de vestiging van een bed and breakfast wordt gerealiseerd binnen de bedrijfswoning, waarbij geen afzonderlijke entree en/of oprit worden aangelegd;
 2. er mag aan maximaal vier personen nachtverblijf worden verschaft;
 3. het aantal slaapkamers bedraagt niet meer dan twee;
 4. de oppervlakte van de bed and breakfast bedraagt niet meer dan 30% van het bestaande vloeroppervlak van de bedrijfswoning waarbij de totale oppervlakte ten hoogste 45 m² bedraagt;
 5. een bed and breakfast mag geen tekenen van een wooneenheid vertonen, zoals een keuken. Eigen sanitaire voorzieningen zijn wel toegestaan;
 6. een bed and breakfast dient te worden geëxploiteerd door de bewoner van de woning;
 7. het aanbrengen van reclame-uitingen van beperkte omvang in de tuin of aan het pand is slechts toegestaan indien deze niet hoger zijn dan 1 m en geen grotere oppervlakte hebben dan 0,5 m². Lichtreclame is niet toegestaan;
 8. er dient te worden geparkeerd op eigen terrein.
- b. Aan huis verbonden beroepen, voorzover wordt voldaan aan onderstaande criteria:
 1. de woonfunctie moet in ruimtelijke en visuele zin primair blijven;
 2. de aan huis verbonden activiteiten ten behoeve van het beroep mogen zowel in het hoofdgebouw als in een al dan niet vrijstaand bijgebouw worden verricht;
 3. het beroep dient uitgeoefend te worden door de bewoner van de bedrijfswoning;
 4. het deel van de voor uitoefening van een aan huis verbonden beroep mag tot 30% van de met omgevingsvergunning en vergunningvrij gerealiseerde oppervlakte van het hoofd- en bijgebouw met een maximum van 45 m² bedragen, met dien verstande dat de aan huis verbonden activiteiten plaatsvinden in een afgebakend en/of helder begreemd deel van het hoofdgebouw en/of bijgebouw;
 5. vanuit de bedrijfswoning mag geen detailhandel, horeca en groothandel plaatsvinden, ook mag geen prostitutie- of seksinrichting worden opgericht;
 6. er dient te worden geparkeerd op eigen terrein;
 7. het aanbrengen van reclame-uitingen van beperkte omvang in de tuin of aan het pand zijn slechts toegestaan indien deze niet hoger zijn dan 1 m en geen grotere oppervlakte hebben dan 0,5 m². Lichtreclame is niet toegestaan;
 8. buitenopslag is niet toegestaan.
- c. Kleinschalige kinderopvang/gastouderschap, voor zover wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
 1. de woonfunctie moet in ruimtelijke en visuele zin primair blijven;
 2. er zijn maximaal 6 kinderen (inclusief eigen kinderen tot 10 jaar) toegestaan;

3. de opvang dient uitgeoefend te worden door de bewoner van de woning, personeel is niet toegestaan;
4. maximaal 45 m² van de met omgevingsvergunning gerealiseerde oppervlakte van de woning mag worden ingezet voor kleinschalige kinderopvang/gastouderschap;
5. er dient te worden geparkeerd op eigen terrein;
6. onevenredige aantasting van het woonklimaat is niet toegestaan;
7. het aanbrengen van reclame-uitingen van beperkte omvang in de tuin of aan het pand zijn slechts toegestaan indien deze niet hoger zijn dan 1 m en geen grotere oppervlakte hebben dan 0,5 m². Lichtreclame is niet toegestaan.

4.5 Afwijken van de bouwregels

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

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

bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. lid 4.2.1 sub a:
voor het bouwen buiten het bouwvlak met een maximale oppervlakte van ten hoogste 10% van de oppervlakte van het bouwvlak.

4.6 Afwijken van de gebruiksregels

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

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

Aan huis verbonden bedrijf

- b. het gebruik ten behoeve van een aan huis verbonden bedrijf, met dien verstande dat voor het gebruik van een deel van de (bedrijfs)woning voor de uitoefening van aan huis verbonden bedrijfsactiviteiten de volgende criteria in acht dienen te worden genomen:
 1. de woonfunctie moet in ruimtelijke en visuele zin primair blijven;
 2. de aan huis verbonden activiteiten ten behoeve van het bedrijf mogen zowel in het hoofdgebouw als in een al dan niet vrijstaand bijgebouw worden verricht;
 3. het bedrijf dient te worden uitgeoefend door de bewoner van de woning;
 4. het deel van de voor uitoefening van aan huis verbonden bedrijfsactiviteiten mag tot 30% van de met omgevingsvergunning gerealiseerde oppervlakte van de bedrijfswoning en bijgebouwen bedragen met een maximum oppervlakte van 45 m², met dien verstande dat

de aan huis verbonden activiteiten plaatsvinden in een afgebakend en/of helder begrensd deel van de bedrijfswoning en/of bijgebouw;

5. er mogen geen omgevingsvergunningplichtige activiteiten als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, onder e van de Wet algemene regels omgevingsrecht of meldingsplichtige activiteiten volgens het Activiteitenbesluit plaatsvinden;
6. vanuit de woning mag geen detailhandel, horeca en groothandel plaatsvinden, ook mag geen prostitutie- of seksinrichting worden opgericht;
7. er dient te worden geparkeerd op eigen terrein;
8. er mag geen onevenredige aantasting van het woonklimaat optreden door overlast van gebruikte apparatuur (geluidsoverlast, geuroverlast et cetera);
9. uitsluitend bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan indien deze voorkomen in, of gelijk te stellen zijn aan de in de lijst van aanvaardbare vormen van aan huis verbonden bedrijvigheid genoemde aan huis verbonden bedrijfsactiviteiten zoals opgenomen bij deze regels;
10. buitenopslag is niet toegestaan;
11. het aanbrengen van reclame-uitingen van beperkte omvang in de tuin of aan het pand zijn slechts toegestaan indien deze niet hoger zijn dan 1 m en geen grotere oppervlakte hebben dan 0,5 m². Lichtreclame is niet toegestaan.

Uitbreiding bed and breakfastregeling

- c. een grotere bed and breakfast en/of een bed and breakfast in bijgebouwen, met dien verstande dat:
 1. de vestiging van een bed and breakfast wordt gerealiseerd binnen de woning en/of in bijgebouwen en de na vaststelling van deze beheersverordening met omgevingsvergunning en vergunningvrij gerealiseerde vloeroppervlakte, waarbij geen afzonderlijke entree en/of oprit worden aangelegd;
 2. per bouwperceel aan maximaal acht personen nachtverblijf wordt verschaft;
 3. per bouwperceel het aantal slaapkamers niet meer bedraagt dan vier;
 4. de oppervlakte van de bed and breakfast niet meer bedraagt dan 30% van het bestaande vloeroppervlak van de bedrijfswoning en bijgebouwen en de na vaststelling van deze beheersverordening met omgevingsvergunning en vergunningvrij gerealiseerde vloeroppervlakte, waarbij de totale vloeroppervlakte ten behoeve van een bed and breakfast per bouwperceel ten hoogste 100 m² bedraagt;
 5. een bed and breakfast geen tekenen vertoont van een wooneenheid, zoals een keuken. Eigen sanitaire voorzieningen zijn wel toegestaan;
 6. een bed and breakfast wordt geëxploiteerd door de bewoner van de bedrijfswoning;
 7. het aanbrengen van reclame-uitingen van beperkte omvang in de tuin of aan het pand is toegestaan indien deze niet hoger zijn dan 1 m en geen grotere oppervlakte hebben dan 0,5 m² en lichtreclame niet is toegestaan;

8. het gebruik geen nadelige invloed heeft op de verkeersafwikkeling en de parkeersituatie ter plaatse; ten aanzien van het laatste geldt als uitgangspunt dat er dient te worden geparkeerd op eigen terrein;
9. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, waaronder onder meer belemmeringen voor de ontwikkeling van omliggende (agrarische) bedrijven worden verstaan.

Artikel 5 Centrum

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Centrum' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, met dien verstande dat het aantal woningen per bouwperceel niet meer mag bedragen dan het bestaande aantal, al dan niet in combinatie met:
 - een aan huis verbonden beroep;
 - een bed and breakfast;
 - b. kleinschalige kinderopvang/gastouderschap;
 - c. detailhandel, waaronder begrepen supermarkten uitsluitend overeenkomstig de bestaande situatie;
 - d. dienstverlenend bedrijf;
 - e. maatschappelijke voorzieningen;
 - f. bedrijven tot en met categorie 2 van de bij de regels behorende Staat van Bedrijven, welke wat betreft geur, stof, geluid en gevaar toelaatbaar zijn naast woningen;
 - g. bestaande bedrijven voorzover deze niet vallen onder f;
- en tevens voor:
- h. horeca van de categorie 1, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'horeca van categorie 1';
 - i. horeca van de categorieën 1 en 2, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'horeca tot en met categorie 2';
 - j. verkooppunt motorbrandstoffen met, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg';
 - k. parkeervoorzieningen;
 - l. groenvoorzieningen;
 - m. openbare nutsvoorzieningen;
 - n. verkeers- en verblijfsvoorzieningen;
 - o. water;
 - p. speelvoorzieningen.

Onder f zijn geen auto- en/of garagebedrijven begrepen, met uitzondering van de bestaande auto- en/of garagebedrijven.

De toelaatbaarheid van de in lid 5.1 onder f bedoelde bedrijven met het oog op het woon- en leefklimaat wordt bepaald aan de hand van de bij de regels behorende Staat van bedrijven. Bedrijven die wat betreft geur, stof, gevaar en geluid vergelijkbaar zijn met de bedrijven genoemd in categorieën 1 en 2 zijn zonder meer toelaatbaar.

Voorzover een bedrijf in een naast hogere categorie in de Staat van bedrijven voorkomt, dan wel daarmee vergelijkbaar is, gaat het bevoegd gezag bij een verzoek om een omgevingsvergunning na of het betreffende bedrijf, naar aard en effecten op het woon- en leefklimaat van de aangrenzende

woningen, al dan niet onder te stellen voorwaarden, wat betreft geur, stof, geluid en gevaar, kan worden gelijkgesteld met de bedrijven genoemd in de categorieën 1 en 2 uit de Staat van bedrijven.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. de gebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- b. de dakhelling bedraagt voor 60% van het oppervlak niet minder dan 30°, dan wel ten minste de dakhelling van het bestaande gebouw indien deze minder bedraagt;
- c. de goothoogte bedraagt niet meer dan 5,5 m, dan wel niet meer dan de goothoogte van het bestaande gebouw indien deze meer bedraagt;
- d. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 9 m, dan wel niet meer dan de bouwhoogte van het bestaande gebouw indien deze meer bedraagt;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' worden de gebouwen gestapeld gebouwd, waarvoor geldt dat gebouwd mag worden tot ten hoogste de bouwhoogte van het bestaande gebouw;
- f. het aantal (bedrijfs)woningen bedraagt niet meer dan het bestaande aantal (bedrijfs)woningen.

5.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. niet meer dan 50% van een bouwperceel mag worden bebouwd;
- b. er zijn uitsluitend vergunningvrije erf- en perceelafscheidings toegestaan overeenkomstig artikel 2 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht, zoals dat geldt op het moment van vaststelling van deze beheersverordening, met dien verstande dat bestaande erf- en perceelafscheidings eveneens zijn toegestaan;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt niet meer dan 8 m, dan wel de bestaande bouwhoogte, indien deze meer bedraagt.

5.3 Nadere eisen

Het bevoegd gezag kan, met het oog op het voorkomen van een onevenredige aantasting van:

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

nadere eisen stellen aan:

- a. de plaats van gebouwen in die zin dat de gebouwen in de naar de weg gekeerde bouwgrens moeten worden gebouwd;
- b. de dakhelling in die zin dat deze niet minder dan 40° en niet meer dan 60° dient te bedragen.

5.4 Afwijken van de bouwregels

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

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

middels een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- lid 5.2.1, sub c:
ten behoeve van een platte afdekking tot 9 m. Deze afwijking is niet toegestaan binnen het beschermd dorpsgezicht.

5.5 Specifieke gebruiksregels

5.5.1 Toegestaan gebruik

In overeenstemming met deze bestemming is:

- a. Het gebruik van de gebouwen voor een bed and breakfastvoorziening, uitsluitend indien wordt voldaan aan de volgende voorwaarden;
 1. de vestiging van een bed and breakfast wordt gerealiseerd binnen de bedrijfswoning, waarbij geen afzonderlijke entree en/of oprit worden aangelegd;
 2. er mag aan maximaal vier personen nachtverblijf worden verschaft;
 3. het aantal slaapkamers bedraagt niet meer dan twee;
 4. de oppervlakte van de bed and breakfast bedraagt niet meer dan 30% van het bestaande vloeroppervlak van de bedrijfswoning waarbij de totale oppervlakte ten hoogste 45 m² bedraagt;
 5. een bed and breakfast mag geen tekenen van een wooneenheid vertonen, zoals een keuken. Eigen sanitaire voorzieningen zijn wel toegestaan;
 6. een bed and breakfast dient te worden geëxploiteerd door de bewoner van de woning;
 7. het aanbrengen van reclame-uitingen van beperkte omvang in de tuin of aan het pand is slechts toegestaan indien deze niet hoger zijn dan 1 m en geen grotere oppervlakte hebben dan 0,5 m². Lichtreclame is niet toegestaan;
 8. er dient te worden geparkeerd op eigen terrein.
- b. Aan huis verbonden beroepen, voorzover wordt voldaan aan onderstaande criteria:
 1. de woonfunctie moet in ruimtelijke en visuele zin primair blijven;
 2. de aan huis verbonden activiteiten ten behoeve van het beroep mogen zowel in het hoofdgebouw als in een al dan niet vrijstaand bijgebouw worden verricht;
 3. het beroep dient uitgeoefend te worden door de bewoner van de bedrijfswoning;
 4. het deel van de voor uitoefening van een aan huis verbonden beroep mag tot 30% van de met omgevingsvergunning en vergunningvrij gerealiseerde oppervlakte van het hoofd- en bijgebouw met een maximum van 45 m² bedragen, met dien verstande dat de aan huis verbonden activiteiten plaatsvinden in een afgebakend en/of helder begreemd deel van het hoofdgebouw en/of bijgebouw;

5. vanuit de bedrijfswoning mag geen detailhandel, horeca en groothandel plaatsvinden, ook mag geen prostitutie- of seksinrichting worden opgericht;
 6. er dient te worden geparkeerd op eigen terrein;
 7. het aanbrengen van reclame-uitingen van beperkte omvang in de tuin of aan het pand zijn slechts toegestaan indien deze niet hoger zijn dan 1 m en geen grotere oppervlakte hebben dan 0,5 m². Lichtreclame is niet toegestaan;
 8. buitenopslag is niet toegestaan.
- c. Kleinschalige kinderopvang/gastouderschap, voor zover wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
1. de woonfunctie moet in ruimtelijke en visuele zin primair blijven;
 2. er zijn maximaal 6 kinderen (inclusief eigen kinderen tot 10 jaar) toegestaan;
 3. de opvang dient uitgeoefend te worden door de bewoner van de woning, personeel is niet toegestaan;
 4. maximaal 45 m² van de met omgevingsvergunning gerealiseerde oppervlakte van de woning mag worden ingezet voor kleinschalige kinderopvang/gastouderschap;
 5. er dient te worden geparkeerd op eigen terrein;
 6. onevenredige aantasting van het woonklimaat is niet toegestaan;
 7. het aanbrengen van reclame-uitingen van beperkte omvang in de tuin of aan het pand zijn slechts toegestaan indien deze niet hoger zijn dan 1 m en geen grotere oppervlakte hebben dan 0,5 m². Lichtreclame is niet toegestaan.

5.6 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 5.1 voor:

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

Aan huis verbonden bedrijf

- b. het gebruik ten behoeve van een aan huis verbonden bedrijf, met dien verstande dat voor het gebruik van een deel van de (bedrijfs)woning voor de uitoefening van aan huis verbonden bedrijfsactiviteiten de volgende criteria in acht dienen te worden genomen:
 1. de woonfunctie moet in ruimtelijke en visuele zin primair blijven;
 2. de aan huis verbonden activiteiten ten behoeve van het bedrijf mogen zowel in het hoofdgebouw als in een al dan niet vrijstaand bijgebouw worden verricht;
 3. het bedrijf dient te worden uitgeoefend door de bewoner van de woning;
 4. het deel van de voor uitoefening van aan huis verbonden bedrijfsactiviteiten mag tot 30% van de met omgevingsvergunning gerealiseerde oppervlakte van de bedrijfswoning en bijgebouwen bedragen met een maximum oppervlakte van 45 m², met dien verstande dat

de aan huis verbonden activiteiten plaatsvinden in een afgebakend en/of helder begrensd deel van de bedrijfswoning en/of bijgebouw;

5. er mogen geen omgevingsvergunningplichtige activiteiten als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, onder e van de Wet algemene regels omgevingsrecht of meldingsplichtige activiteiten volgens het Activiteitenbesluit plaatsvinden;
6. vanuit de woning mag geen detailhandel, horeca en groothandel plaatsvinden, ook mag geen prostitutie- of seksinrichting worden opgericht;
7. er dient te worden geparkeerd op eigen terrein;
8. er mag geen onevenredige aantasting van het woonklimaat optreden door overlast van gebruikte apparatuur (geluidsoverlast, geuroverlast et cetera);
9. uitsluitend bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan indien deze voorkomen in, of gelijk te stellen zijn aan de in de lijst van aanvaardbare vormen van aan huis verbonden bedrijvigheid genoemde aan huis verbonden bedrijfsactiviteiten zoals opgenomen bij deze regels;
10. buitenopslag is niet toegestaan;
11. het aanbrengen van reclame-uitingen van beperkte omvang in de tuin of aan het pand zijn slechts toegestaan indien deze niet hoger zijn dan 1 m en geen grotere oppervlakte hebben dan 0,5 m². Lichtreclame is niet toegestaan.

Uitbreiding bed and breakfastregeling

- c. een grotere bed and breakfast en/of een bed and breakfast in bijgebouwen, met dien verstande dat:
 1. de vestiging van een bed and breakfast wordt gerealiseerd binnen de woning en/of in bijgebouwen en de na vaststelling van deze beheersverordening met omgevingsvergunning en vergunningvrij gerealiseerde vloeroppervlakte, waarbij geen afzonderlijke entree en/of oprit worden aangelegd;
 2. per bouwperceel aan maximaal acht personen nachtverblijf wordt verschaft;
 3. per bouwperceel het aantal slaapkamers niet meer bedraagt dan vier;
 4. de oppervlakte van de bed and breakfast niet meer bedraagt dan 30% van het bestaande vloeroppervlak van de bedrijfswoning en bijgebouwen en de na vaststelling van deze beheersverordening met omgevingsvergunning en vergunningvrij gerealiseerde vloeroppervlakte, waarbij de totale vloeroppervlakte ten behoeve van een bed and breakfast per bouwperceel ten hoogste 100 m² bedraagt;
 5. een bed and breakfast geen tekenen vertoont van een wooneenheid, zoals een keuken. Eigen sanitaire voorzieningen zijn wel toegestaan;
 6. een bed and breakfast wordt geëxploiteerd door de bewoner van de bedrijfswoning;
 7. het aanbrengen van reclame-uitingen van beperkte omvang in de tuin of aan het pand is toegestaan indien deze niet hoger zijn dan 1 m en geen grotere oppervlakte hebben dan 0,5 m² en lichtreclame niet is toegestaan;

8. het gebruik geen nadelige invloed heeft op de verkeersafwikkeling en de parkeersituatie ter plaatse; ten aanzien van het laatste geldt als uitgangspunt dat er dient te worden geparkeerd op eigen terrein;
9. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, waaronder onder meer belemmeringen voor de ontwikkeling van omliggende (agrarische) bedrijven worden verstaan.

Artikel 6 Detailhandel

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Detailhandel' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. detailhandel, met dien verstande dat supermarkten uitsluitend zijn toegestaan overeenkomstig de bestaande situatie;
- b. verkeers- en verblijfsvoorzieningen;
- c. openbare nutsvoorzieningen;
- d. groenvoorzieningen;
- e. parkeervoorzieningen;
- f. water.

Binnen de bestemming zijn bedrijfswoningen niet toegestaan.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. de gebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- b. de dakhelling bedraagt voor 60% van het oppervlak niet minder dan 30°, dan wel ten minste de dakhelling van het bestaande gebouw indien deze minder bedraagt;
- c. de goothoogte bedraagt niet meer dan 6 m, dan wel niet meer dan de goothoogte van het bestaande gebouw indien deze meer bedraagt;
- d. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 10 m, dan wel niet meer dan de bouwhoogte van het bestaande gebouw indien deze meer bedraagt.

6.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. niet meer dan 50% van een bouwperceel mag worden bebouwd;
- b. er zijn uitsluitend vergunningvrije erf- en perceelafscheidings toegestaan overeenkomstig artikel 2 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht, zoals dat geldt op het moment van vaststelling van deze beheersverordening, met dien verstande dat bestaande erf- en perceelafscheidings eveneens zijn toegestaan;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt niet meer dan 8 m, dan wel de bestaande bouwhoogte, indien deze meer bedraagt.

6.3 Nadere eisen

Het bevoegd gezag kan, met het oog op het voorkomen van een onevenredige aantasting van:

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

nadere eisen stellen aan:

- a. de plaats van gebouwen, in die zin dat de hoofdgebouwen in de naar de weg gekeerde bouwgrens moeten worden gebouwd;
- b. de dakhelling, in die zin dat deze niet minder dan 40° en niet meer dan 60° dient te bedragen.

6.4 Afwijken van de bouwregels

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

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

bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. lid [6.2.1](#) sub a:
voor het bouwen buiten het bouwvlak met een maximale oppervlakte van ten hoogste 10% van de oppervlakte van het bouwvlak.

Artikel 7 Dienstverlening

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Dienstverlening' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. zakelijke dienstverlening;
- b. verkeers- en verblijfsvoorzieningen;
- c. openbare nutsvoorzieningen;
- d. groenvoorzieningen;
- e. parkeervoorzieningen;
- f. water.

Binnen de bestemming zijn bedrijfswoningen niet toegestaan.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. de gebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- b. de oppervlakte van de bestaande gebouwen mag met maximaal 10% worden vergroot;
- c. de goot- en bouwhoogte van gebouwen bedragen niet meer dan de goot- en bouwhoogte van bestaande gebouwen.

7.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. niet meer dan 50% van een bouwperceel mag worden bebouwd;
- b. er zijn uitsluitend vergunningvrije erf- en perceelafscheidings toegestaan overeenkomstig artikel 2 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht, zoals dat geldt op het moment van vaststelling van deze beheersverordening, met dien verstande dat bestaande erf- en perceelafscheidings eveneens zijn toegestaan;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt niet meer dan 8 m, dan wel de bestaande bouwhoogte, indien deze meer bedraagt.

7.3 Nadere eisen

Het bevoegd gezag kan, met het oog op het voorkomen van een onevenredige aantasting van:

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

nadere eisen stellen aan:

- a. de plaats van gebouwen, in die zin dat de hoofdgebouwen in de naar de weg gekeerde bouwgrens moeten worden gebouwd;
- b. de dakhelling, in die zin dat deze niet minder dan 40° en niet meer dan 60° dient te bedragen.

7.4 Afwijken van de bouwregels

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

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

bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. lid 7.2.1 sub a:
voor het bouwen buiten het bouwvlak met een maximale oppervlakte van ten hoogste 10% van de oppervlakte van het bouwvlak;
- b. lid 7.2.1 sub c:
voor een hogere goot- en bouwhoogte, mist wordt aangesloten bij de goot- en bouwhoogte van de in de directe nabijheid gelegen bebouwing.

Artikel 8 Groen

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

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

Dagrecreatief medegebruik van de gronden is in de bestemming begrepen.

Binnen de bestemming zijn eveneens voorzieningen in de vorm fiets- en voetpaden, oeverstroken sierbestrating en overige verhardingen begrepen.

Ter plaatse van de woningen op de locatie tussen de Reigerstraat, Nachtegaalstraat en Leeuwerikstraat wordt het behoud van de beplanting in de vorm van de bestaande bomen nagestreefd. De groenvoorziening mag worden doorsneden door verharding die toegang geeft tot de woningen. Daarbij moeten de bomen zoveel mogelijk worden ontzien.

8.2 Bouwregels

8.2.1 Gebouwen

Binnen de bestemming is het bouwen van gebouwen niet toegestaan.

8.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. er zijn uitsluitend vergunningvrije erf- en perceelafscheidings toegestaan overeenkomstig artikel 2 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht, zoals dat geldt op het moment van vaststelling van deze beheersverordening, met dien verstande dat bestaande erf- en perceelafscheidings eveneens zijn toegestaan;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt niet meer dan 8 m, dan wel de bestaande bouwhoogte, indien deze meer bedraagt.

8.3 Nadere eisen

Het bevoegd gezag kan, met oog op het voorkomen van een onevenredige aantasting van:

- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- de verkeersveiligheid;

nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

8.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden

- a. Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
- het aanbrengen of verwijderen van boom- en struikbeplanting;
 - het aanleggen van ondergrondse en bovengrondse kabels en leidingen;
 - het ontgronden, egaliseren en ophogen van gronden;
 - het bebossen van gronden;
 - het aanleggen, amoveren of verharden van wegen, paden of andere oppervlakteverhardingen.
- b. Het onder a bedoelde verbod is niet van toepassing op:
- werken en werkzaamheden die het normale onderhoud betreffen, dan wel werken en werkzaamheden die van geringe betekenis moeten worden geacht en het beheer van het gebied betreffen;
 - werken en werkzaamheden die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van deze beheersverordening;
 - werken en werkzaamheden die op basis van de Algemene Plaatselijke Verordening (Kapverordening) zonder vergunning kunnen worden uitgevoerd.
- c. De onder a bedoelde omgevingsvergunning wordt niet verleend indien onherstelbare schade aan de natuurlijke en beeldbepalende karakteristieke waarde van de betreffende beplanting of het gebied wordt aangebracht.

Artikel 9 Groen - Brink

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen - Brink' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen en water;
- b. bestaande wegen en paden.

De gronden zijn mede bestemd voor het behoud en zo mogelijk herstel van de ruimtelijke structuur, beplantingsstructuur en de cultuurhistorische waarden.

De bestemming is gericht op het behoud en herstel van de bestaande beplantingsstructuur.

9.2 Bouwregels

9.2.1 Gebouwen

Ten aanzien van deze bestemming geldt dat geen gebouwen mogen worden gebouwd.

9.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. er zijn uitsluitend vergunningvrije erf- en perceelafscheidings toegestaan overeenkomstig artikel 2 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht, zoals dat geldt op het moment van vaststelling van deze beheersverordening, met dien verstande dat bestaande erf- en perceelafscheidings eveneens zijn toegestaan;
- b. de bouwhoogte van lichtmasten bedraagt niet meer dan 6 m;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt niet meer dan 3 m, dan wel de bestaande bouwhoogte, indien deze meer bedraagt.

9.3 Nadere eisen

Het bevoegd gezag kan, met oog op het voorkomen van een onevenredige aantasting van:

- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- de verkeersveiligheid;

nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

9.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden

- a. Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- het verwijderen en aanbrengen van boom- en struikbeplanting;
 - het ontgronden, ophogen en egaliseren van gronden;
 - het aanleggen van ondergrondse en bovengrondse kabels en leidingen;
 - het aanleggen, amoveren of verharden van wegen, paden of andere oppervlakteverhardingen.
- b. Het onder a bedoelde verbod is niet van toepassing op:
- werken en werkzaamheden die het normale onderhoud betreffen, dan wel werken en werkzaamheden die van geringe betekenis moeten worden geacht en het beheer van het gebied betreffen;
 - werken en werkzaamheden die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van deze beheersverordening;
 - werken en werkzaamheden die op basis van de Algemene Plaatselijke Verordening (Kapverordening) zonder vergunning kunnen worden uitgevoerd.
- c. De onder a bedoelde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien door de werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, de dorpskarakteristiek van Vries welke wordt gevormd door de ruimtelijke structuur, beplantingsstructuur en de cultuurhistorische waarden, waarvan de kenmerkende elementen zijn beschreven in lid 23.1, niet onevenredig worden aangetast in verhouding tot de mate waarin andere belangen door de werken of werkzaamheden worden gediend.

Artikel 10 Maatschappelijk

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. maatschappelijke voorzieningen;
- en tevens voor:
- b. het bestaande wonen ten behoeve van de maatschappelijke functie, al dan niet in combinatie met:
 - een aan huis verbonden beroep;
 - een bed and breakfast.
- c. kleinschalige kinderopvang/gastouderschap;
- d. gemeentelijke opslagplaats, ter plaatse van de aanduiding 'opslag';
- e. verkeers- en verblijfsvoorzieningen;
- f. openbare nutsvoorzieningen;
- g. groenvoorzieningen en water;
- h. speelvoorzieningen.

10.2 Bouwregels

10.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. de gebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- b. de dakhelling bedraagt voor 60% van het oppervlak niet minder dan 30°, dan wel ten minste de dakhelling van het bestaande gebouw indien deze minder bedraagt. Een geheel platte afdekking is ook toegestaan;
- c. de goothoogte bedraagt niet meer dan 5,5 m, dan wel niet meer dan de goothoogte van het bestaande gebouw indien deze meer bedraagt;
- d. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 9 m, dan wel niet meer dan de bouwhoogte van het bestaande gebouw indien deze meer bedraagt, met uitzondering van de gronden ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte', waarvoor geldt dat de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan de aangegeven bouwhoogte;
- e. voor zover in de verbeelding ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage' een bebouwingspercentage is aangegeven, mag ten hoogste het aangegeven bebouwingspercentage van het bouwvlak worden bebouwd.

10.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

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

- b. er zijn uitsluitend vergunningvrije erf- en perceelafscheidings toegestaan overeenkomstig artikel 2 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht, zoals dat geldt op het moment van vaststelling van deze beheersverordening, met dien verstande dat bestaande erf- en perceelafscheidings eveneens zijn toegestaan;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt niet meer dan 8 m, dan wel de bestaande bouwhoogte, indien deze meer bedraagt., met dien verstande dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, op het adres Westersestraat 26 niet meer dan 6 m mag bedragen.

10.3 Nadere eisen

Het bevoegd gezag kan, met het oog op het voorkomen van een onevenredige aantasting van:

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

nadere eisen stellen aan:

- a. de plaats van gebouwen in die zin dat de gebouwen in de naar de weg gekeerde bouwgrens moeten worden gebouwd;
- b. de dakhelling in die zin dat deze niet minder dan 40° en niet meer dan 60° dient te bedragen.

10.4 Specifieke gebruiksregels

10.4.1 Toegestaan gebruik

In overeenstemming met deze bestemming is:

- a. Het gebruik van de gebouwen voor een bed and breakfastvoorziening, uitsluitend indien wordt voldaan aan de volgende voorwaarden;
 1. de vestiging van een bed and breakfast wordt gerealiseerd binnen de bedrijfswoning, waarbij geen afzonderlijke entree en/of oprit worden aangelegd;
 2. er mag aan maximaal vier personen nachtverblijf worden verschaft;
 3. het aantal slaapkamers bedraagt niet meer dan twee;
 4. de oppervlakte van de bed and breakfast bedraagt niet meer dan 30% van het bestaande vloeroppervlak van de bedrijfswoning waarbij de totale oppervlakte ten hoogste 45 m² bedraagt;
 5. een bed and breakfast mag geen tekenen van een wooneenheid vertonen, zoals een keuken. Eigen sanitaire voorzieningen zijn wel toegestaan;
 6. een bed and breakfast dient te worden geëxploiteerd door de bewoner van de woning;
 7. het aanbrengen van reclame-uitingen van beperkte omvang in de tuin of aan het pand is slechts toegestaan indien deze niet hoger zijn dan 1 m en geen grotere oppervlakte hebben dan 0,5 m². Lichtreclame is niet toegestaan;

8. er dient te worden geparkeerd op eigen terrein.
- b. Aan huis verbonden beroepen, voorzover wordt voldaan aan onderstaande criteria:
 1. de woonfunctie moet in ruimtelijke en visuele zin primair blijven;
 2. de aan huis verbonden activiteiten ten behoeve van het beroep mogen zowel in het hoofdgebouw als in een al dan niet vrijstaand bijgebouw worden verricht;
 3. het beroep dient uitgeoefend te worden door de bewoner van de bedrijfswoning;
 4. het deel van de voor uitoefening van een aan huis verbonden beroep mag tot 30% van de met omgevingsvergunning en vergunningvrij gerealiseerde oppervlakte van het hoofd- en bijgebouw met een maximum van 45 m² bedragen, met dien verstande dat de aan huis verbonden activiteiten plaatsvinden in een afgebakend en/of helder begreemd deel van het hoofdgebouw en/of bijgebouw;
 5. vanuit de bedrijfswoning mag geen detailhandel, horeca en groothandel plaatsvinden, ook mag geen prostitutie- of seksinrichting worden opgericht;
 6. er dient te worden geparkeerd op eigen terrein;
 7. het aanbrengen van reclame-uitingen van beperkte omvang in de tuin of aan het pand zijn slechts toegestaan indien deze niet hoger zijn dan 1 m en geen grotere oppervlakte hebben dan 0,5 m². Lichtreclame is niet toegestaan;
 8. buitenopslag is niet toegestaan.
- c. Kleinschalige kinderopvang/gastouderschap, voor zover wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
 1. de woonfunctie moet in ruimtelijke en visuele zin primair blijven;
 2. er zijn maximaal 6 kinderen (inclusief eigen kinderen tot 10 jaar) toegestaan;
 3. de opvang dient uitgeoefend te worden door de bewoner van de woning, personeel is niet toegestaan;
 4. maximaal 45 m² van de met omgevingsvergunning gerealiseerde oppervlakte van de woning mag worden ingezet voor kleinschalige kinderopvang/gastouderschap;
 5. er dient te worden geparkeerd op eigen terrein;
 6. onevenredige aantasting van het woonklimaat is niet toegestaan;
 7. het aanbrengen van reclame-uitingen van beperkte omvang in de tuin of aan het pand zijn slechts toegestaan indien deze niet hoger zijn dan 1 m en geen grotere oppervlakte hebben dan 0,5 m². Lichtreclame is niet toegestaan.

10.5 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 10.1 voor:

Aan huis verbonden bedrijf

- a. het gebruik ten behoeve van een aan huis verbonden bedrijf, met dien verstande dat voor het gebruik van een deel van de (bedrijfs)woning voor de uitoefening van aan huis verbonden bedrijfsactiviteiten de volgende criteria in acht dienen te worden genomen:
1. de woonfunctie moet in ruimtelijke en visuele zin primair blijven;
 2. de aan huis verbonden activiteiten ten behoeve van het bedrijf mogen zowel in het hoofdgebouw als in een al dan niet vrijstaand bijgebouw worden verricht;
 3. het bedrijf dient te worden uitgeoefend door de bewoner van de woning;
 4. het deel van de voor uitoefening van aan huis verbonden bedrijfsactiviteiten mag tot 30% van de met omgevingsvergunning gerealiseerde oppervlakte van de bedrijfswoning en bijgebouwen bedragen met een maximum oppervlakte van 45 m², met dien verstande dat de aan huis verbonden activiteiten plaatsvinden in een afgebakend en/of helder begreind deel van de bedrijfswoning en/of bijgebouw;
 5. er mogen geen omgevingsvergunningplichtige activiteiten als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, onder e van de Wet algemene regels omgevingsrecht of meldingsplichtige activiteiten volgens het Activiteitenbesluit plaatsvinden;
 6. vanuit de woning mag geen detailhandel, horeca en groothandel plaatsvinden, ook mag geen prostitutie- of seksinrichting worden opgericht;
 7. er dient te worden geparkeerd op eigen terrein;
 8. er mag geen onevenredige aantasting van het woonklimaat optreden door overlast van gebruikte apparatuur (geluidsoverlast, geuroverlast et cetera);
 9. uitsluitend bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan indien deze voorkomen in, of gelijk te stellen zijn aan de in de lijst van aanvaardbare vormen van aan huis verbonden bedrijvigheid genoemde aan huis verbonden bedrijfsactiviteiten zoals opgenomen bij deze regels;
 10. buitenopslag is niet toegestaan;
 11. het aanbrengen van reclame-uitingen van beperkte omvang in de tuin of aan het pand zijn slechts toegestaan indien deze niet hoger zijn dan 1 m en geen grotere oppervlakte hebben dan 0,5 m². Lichtreclame is niet toegestaan.

Uitbreiding bed and breakfastregeling

- b. een grotere bed and breakfast en/of een bed and breakfast in bijgebouwen, met dien verstande dat:
1. de vestiging van een bed and breakfast wordt gerealiseerd binnen de woning en/of in bijgebouwen en de na vaststelling van deze beheersverordening met omgevingsvergunning en vergunningvrij gerealiseerde vloeroppervlakte, waarbij geen afzonderlijke entree en/of oprit worden aangelegd;
 2. per bouwperceel aan maximaal acht personen nachtverblijf wordt verschaft;
 3. per bouwperceel het aantal slaapkamers niet meer bedraagt dan vier;
 4. de oppervlakte van de bed and breakfast niet meer bedraagt dan 30% van het bestaande vloeroppervlak van de bedrijfswoning en bijgebouwen en de na vaststelling van deze beheersverordening met omgevingsvergunning en vergunningvrij gerealiseerde

vloeroppervlakte, waarbij de totale vloeroppervlakte ten behoeve van een bed and breakfast per bouwperceel ten hoogste 100 m² bedraagt;

5. een bed and breakfast geen tekenen vertoont van een wooneenheid, zoals een keuken. Eigen sanitaire voorzieningen zijn wel toegestaan;
6. een bed and breakfast wordt geëxploiteerd door de bewoner van de bedrijfswoning;
7. het aanbrengen van reclame-uitingen van beperkte omvang in de tuin of aan het pand is toegestaan indien deze niet hoger zijn dan 1 m en geen grotere oppervlakte hebben dan 0,5 m² en lichtreclame niet is toegestaan;
8. het gebruik geen nadelige invloed heeft op de verkeersafwikkeling en de parkeersituatie ter plaatse; ten aanzien van het laatste geldt als uitgangspunt dat er dient te worden geparkeerd op eigen terrein;
9. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, waaronder onder meer belemmeringen voor de ontwikkeling van omliggende (agrarische) bedrijven worden verstaan.

Artikel 11 Maatschappelijk - Begraafplaats

11.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. een begraafplaats;
 - b. gebouwen ten behoeve van beheer en onderhoud;
- met daaraan ondergeschikt:
- c. verkeers- en verblijfsvoorzieningen;
 - d. openbare nutsvoorzieningen;
 - e. groenvoorzieningen en water.

11.2 Bouwregels

11.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. de gebouwen dienen binnen een bouwvlak te worden gebouwd;
- b. de goot en bouwhoogte van gebouwen bedraagt niet meer dan respectievelijk 3 m en 6 m, dan wel niet meer dan de bestaande goot- en bouwhoogte indien dit meer bedraagt, met dien verstande dat de bouwhoogte van gebouwen met een platte afdekking maximaal 3 m mag bedragen.

11.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. niet meer dan 50% van een bouwperceel mag worden bebouwd;
- b. er zijn uitsluitend vergunningvrije erf- en perceelafscheidings toegestaan overeenkomstig artikel 2 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht, zoals dat geldt op het moment van vaststelling van deze beheersverordening, met dien verstande dat bestaande erf- en perceelafscheidings eveneens zijn toegestaan;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt niet meer dan 8 m, dan wel de bestaande bouwhoogte, indien deze meer bedraagt.

Artikel 12 Maatschappelijk - Zorginstelling

12.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk - Zorginstelling' aanwezen gronden zijn bestemd voor:

- a. maatschappelijke voorzieningen waaronder begrepen een zorginstelling ten behoeve van niet-zelfstandige huisvesting en/of verzorging van woongroepen, als dan niet gecombineerd met een dienstencentrum en overige voorzieningen;

met de daarbij behorende:

- a. groenvoorzieningen en water;
- b. openbare nutsvoorzieningen;
- c. verkeers- en verblijfsvoorzieningen;
- d. speelvoorzieningen.

12.2 Bouwregels

12.2.1 Gebouwen en overkappingen

Voor het bouwen van gebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

- a. de gebouwen en overkappingen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- b. de goothoogte bedraagt niet meer dan 5,5 m, dan wel niet meer dan de goothoogte van het bestaande gebouw indien deze meer bedraagt;
- c. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 13 m, dan wel niet meer dan de bouwhoogte van het bestaande gebouw indien deze meer bedraagt, met dien verstande dat in geval van een platte afdekking de bouwhoogte maximaal 5,5 m bedraagt;
- d. van het bouwperceel mag ten hoogste 35% worden bebouwd;
- e. het aantal dienstwoningen bedraagt niet meer dan het bestaande aantal.

12.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde

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

- a. niet meer dan 50% van een bouwperceel mag worden bebouwd;
- b. er zijn uitsluitend vergunningvrije erf- en perceelafscheidings toegestaan overeenkomstig artikel 2 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht, zoals dat geldt op het moment van vaststelling van deze beheersverordening, met dien verstande dat bestaande erf- en perceelafscheidings eveneens zijn toegestaan;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt niet meer dan 8 m, dan wel de bestaande bouwhoogte, indien deze meer bedraagt.

12.3 Nadere eisen

Het bevoegd gezag kan, met het oog op het voorkomen van een onevenredige aantasting van:

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

nadere eisen stellen aan:

- a. de plaats van gebouwen in die zin dat de gebouwen in de naar de weg gekeerde bouwgrens moeten worden gebouwd;
- b. de dakhelling in die zin dat deze niet minder dan 40° en niet meer dan 60° dient te bedragen.

Artikel 13 Recreatie - Volkstuinen

13.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. volkstuinen;
- b. verkeers- en verblijfsvoorzieningen;
- c. openbare nutsvoorzieningen;
- d. groenvoorzieningen;
- e. water.

13.2 Bouwregels

13.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen ten behoeve van volkstuinen gelden de volgende regels:

- a. voor opslag van tuingereedschap en -benodigdheden mag per volkstuinperceel een berging worden gebouwd met een bouwhoogte van maximaal 2,5 m en een oppervlakte van maximaal 10 m²;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - uitsterfregeling berging' is een berging met een grotere oppervlakte dan 10 m² conform de feitelijke situatie toegestaan. Indien de opslag van tuingereedschap en -benodigdheden gedurende een aaneengesloten periode van één jaar niet meer ter plaatse wordt uitgeoefend, is een grotere oppervlakte dan 10 m² niet meer toegestaan. Bij de herbouw van een berging dient te worden voldaan aan het gestelde in sub a;
- c. voor het overige geldt dat slechts (tunnel)kassen en daarmee naar de aard en omvang gelijk te stellen bouwwerken mogen worden gebouwd tot een oppervlakte van ten hoogste 6 m² per volkstuinperceel voorzover de bouwhoogte niet meer dan 1,5 m bedraagt;
- d. de totale oppervlakte aan gebouwen niet meer bedraagt dan 15% van de bijbehorende volkstuin.

13.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. er zijn uitsluitend vergunningvrije erf- en perceelafscheidings toegestaan overeenkomstig artikel 2 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht, zoals dat geldt op het moment van vaststelling van deze beheersverordening, met dien verstande dat bestaande erf- en perceelafscheidings eveneens zijn toegestaan;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 3 m.

13.3 Specifieke gebruiksregels

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - uitsterfregeling berging' is het toegestaan een berging en de bijbehorende gronden te gebruiken voor het hobbymatig houden van

dieren conform de feitelijke situatie. Indien het hobbymatig houden van dieren gedurende een aaneengesloten periode van één jaar niet meer ter plaatse wordt uitgeoefend, is dit gebruik niet meer toegestaan.

Artikel 14 Sport

14.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Sport' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. binnen- en buitensportvoorzieningen;
- b. verkeers- en verblijfsvoorzieningen;
- c. speelvoorzieningen;
- d. dagrecreatieve voorzieningen;
- e. groenvoorzieningen en water;

en tevens voor:

- f. een manege, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'manege';
- g. een kampeerterrein, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'kampeerterrein';
- h. het bestaande wonen ten behoeve van het bedrijf, al dan niet in combinatie met:
 - een aan huis verbonden beroep;
 - een bed and breakfast.
- i. kleinschalige kinderopvang/gastouderschap.

Onder binnen- en buitensportvoorzieningen worden mede verstaan bestaande voorzieningen, zoals tribunes, dug-outs, was- en kleedruimten, bergings- en stallingruimten en verenigingsgebouwen.

In de bestemming is tevens fysiotherapie begrepen.

In de bestemming is horeca in de vorm van een kantine en daarmee vergelijkbare vormen eveneens begrepen.

Binnen de bestemming zijn bedrijfswoningen ten behoeve van het kampeerterrein niet toegestaan.

Verblijfsrecreatie is uitsluitend toegestaan in het kampeerseizoen met ten hoogste het bestaande aantal standplaatsen.

14.2 Bouwregels

14.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. de gebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- b. de dakhelling bedraagt voor 60% van het oppervlak niet minder dan 30°, dan wel ten minste de dakhelling van het bestaande gebouw indien deze minder bedraagt;
- c. de goothoogte bedraagt niet meer dan 5,5 m, dan wel niet meer dan de goothoogte van het bestaande gebouw indien deze meer bedraagt;

- d. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 9 m, dan wel niet meer dan de bouwhoogte van het bestaande gebouw indien deze meer bedraagt;
- e. ten hoogste één bedrijfswoning dan wel het bestaande aantal bedrijfswoningen per bedrijf mag worden gebouwd, met dien verstande dat de gezamenlijke oppervlakte van de bedrijfswoning en bijbehorende uitbouwen en (vrijstaande) bijgebouwen maximaal 250 m² bedraagt.
- f. in afwijking van bovenstaande bepalingen zijn geen gebouwen ten behoeve van het kampeerterrein toegestaan.

14.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. niet meer dan 50% van een bouwperceel mag worden bebouwd;
- b. omheiningen ten behoeve van paardenbakken zijn uitsluitend binnen het bouwvlak toegestaan, waarbij de afstand tot de perceelgrens ten minste 3 m bedraagt. De hoogte van omheiningen van paardenbakken bedraagt ten hoogste 2 m en het omheind oppervlak bedraagt maximaal 1.200 m²;
- c. er zijn uitsluitend vergunningvrije erf- en perceelafscheidings toegestaan overeenkomstig artikel 2 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht, zoals dat geldt op het moment van vaststelling van deze beheersverordening, met dien verstande dat bestaande erf- en perceelafscheidings eveneens zijn toegestaan;
- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt niet meer dan 8 m, dan wel de bestaande bouwhoogte, indien deze meer bedraagt.

14.3 Nadere eisen

Het bevoegd gezag kan, met oog op het voorkomen van een onevenredige aantasting van:

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

nadere eisen stellen aan de plaats van gebouwen.

14.4 Afwijken van de bouwregels

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

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

middels een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 14.2 voor een uitbreiding van de bebouwde oppervlakte met ten hoogste 10% van de oppervlakte van de bestaande bebouwing.

14.5 Specifieke gebruiksregels

14.5.1 Toegestaan gebruik

In overeenstemming met deze bestemming is:

- a. het gebruik van de gronden voor paardenbakken, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'manage' en indien wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
 1. de oppervlakte bedraagt niet meer dan 1.200 m²;
 2. de paardenbak dient te worden geplaatst op of aan het bouwperceel van de aanvrager, binnen een afstand van 30 m van het perceel;
 3. de afstand tot de woning van derden bedraagt minimaal 20 m; deze afstand geldt ook voor recreatiewoningen;
 4. de afstand tot het perceel van derden bedraagt minimaal 3 m;
 5. de paardenbak dient wat betreft kleur- en materiaalgebruik passend te zijn in het buitengebied;
- b. het gebruik van verlichting voor een paardenbak, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'manage' en met inachtneming van de volgende regels:
 1. er mag niet meer dan 60 LUX/m² worden geproduceerd, gemeten 1 m boven de bodem van de paardenbak;
 2. de verlichting mag niet worden gebruikt tussen 23.00 uur en 07.00 uur.
- c. het gebruik van de gebouwen voor een bed and breakfastvoorziening, uitsluitend indien wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
 1. de vestiging van een bed and breakfast wordt gerealiseerd binnen de bedrijfswoning, waarbij geen afzonderlijke entree en/of oprit worden aangelegd;
 2. er mag aan maximaal vier personen nachtverblijf worden verschaft;
 3. het aantal slaapkamers bedraagt niet meer dan twee;
 4. de oppervlakte van de bed and breakfast bedraagt niet meer dan 30% van het bestaande vloeroppervlak van de bedrijfswoning waarbij de totale oppervlakte ten hoogste 45 m² bedraagt;
 5. een bed and breakfast mag geen tekenen van een wooneenheid vertonen, zoals een keuken. Eigen sanitaire voorzieningen zijn wel toegestaan;
 6. een bed and breakfast dient te worden geëxploiteerd door de bewoner van de woning;
 7. het aanbrengen van reclame-uitingen van beperkte omvang in de tuin of aan het pand is slechts toegestaan indien deze niet hoger zijn dan 1 m en geen grotere oppervlakte hebben dan 0,5 m². Lichtreclame is niet toegestaan;
 8. er dient te worden geparkeerd op eigen terrein.
- d. aan huis verbonden beroepen, voorzover wordt voldaan aan onderstaande criteria:
 1. de woonfunctie moet in ruimtelijke en visuele zin primair blijven;
 2. de aan huis verbonden activiteiten ten behoeve van het beroep mogen zowel in het hoofdgebouw als in een al dan niet vrijstaand bijgebouw worden verricht;
 3. het beroep dient uitgeoefend te worden door de bewoner van de bedrijfswoning;

4. het deel van de voor uitoefening van een aan huis verbonden beroep mag tot 30% van de met omgevingsvergunning en vergunningvrij gerealiseerde oppervlakte van het hoofd- en bijgebouw met een maximum van 45 m² bedragen, met dien verstande dat de aan huis verbonden activiteiten plaatsvinden in een afgebakend en/of helder begreemd deel van het hoofdgebouw en/of bijgebouw;
 5. vanuit de bedrijfswoning mag geen detailhandel, horeca en groothandel plaatsvinden, ook mag geen prostitutie- of seksinrichting worden opgericht;
 6. er dient te worden geparkeerd op eigen terrein;
 7. het aanbrengen van reclame-uitingen van beperkte omvang in de tuin of aan het pand zijn slechts toegestaan indien deze niet hoger zijn dan 1 m en geen grotere oppervlakte hebben dan 0,5 m². Lichtreclame is niet toegestaan;
 8. buitenopslag is niet toegestaan.
- e. kleinschalige kinderopvang/gastouderschap, voor zover wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
1. de woonfunctie moet in ruimtelijke en visuele zin primair blijven;
 2. er zijn maximaal 6 kinderen (inclusief eigen kinderen tot 10 jaar) toegestaan;
 3. de opvang dient uitgeoefend te worden door de bewoner van de woning, personeel is niet toegestaan;
 4. maximaal 45 m² van de met omgevingsvergunning gerealiseerde oppervlakte van de woning mag worden ingezet voor kleinschalige kinderopvang/gastouderschap;
 5. er dient te worden geparkeerd op eigen terrein;
 6. onevenredige aantasting van het woonklimaat is niet toegestaan;
 7. het aanbrengen van reclame-uitingen van beperkte omvang in de tuin of aan het pand zijn slechts toegestaan indien deze niet hoger zijn dan 1 m en geen grotere oppervlakte hebben dan 0,5 m². Lichtreclame is niet toegestaan.

14.6 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 14.1 voor:

Aan huis verbonden bedrijf

- a. het gebruik ten behoeve van een aan huis verbonden bedrijf, met dien verstande dat voor het gebruik van een deel van de (bedrijfs)woning voor de uitoefening van aan huis verbonden bedrijfsactiviteiten de volgende criteria in acht dienen te worden genomen:
1. de woonfunctie moet in ruimtelijke en visuele zin primair blijven;
 2. de aan huis verbonden activiteiten ten behoeve van het bedrijf mogen zowel in het hoofdgebouw als in een al dan niet vrijstaand bijgebouw worden verricht;
 3. het bedrijf dient te worden uitgeoefend door de bewoner van de woning;
 4. het deel van de voor uitoefening van aan huis verbonden bedrijfsactiviteiten mag tot 30% van de met omgevingsvergunning gerealiseerde oppervlakte van de bedrijfswoning en

bijgebouwen bedragen met een maximum oppervlakte van 45 m², met dien verstande dat de aan huis verbonden activiteiten plaatsvinden in een afgebakend en/of helder begrensd deel van de bedrijfswoning en/of bijgebouw;

5. er mogen geen omgevingsvergunningplichtige activiteiten als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, onder e van de Wet algemene regels omgevingsrecht of meldingsplichtige activiteiten volgens het Activiteitenbesluit plaatsvinden;
6. vanuit de woning mag geen detailhandel, horeca en groothandel plaatsvinden, ook mag geen prostitutie- of seksinrichting worden opgericht;
7. er dient te worden geparkeerd op eigen terrein;
8. er mag geen onevenredige aantasting van het woonklimaat optreden door overlast van gebruikte apparatuur (geluidsoverlast, geuroverlast et cetera);
9. uitsluitend bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan indien deze voorkomen in, of gelijk te stellen zijn aan de in de lijst van aanvaardbare vormen van aan huis verbonden bedrijvigheid genoemde aan huis verbonden bedrijfsactiviteiten zoals opgenomen bij deze regels;
10. buitenopslag is niet toegestaan;
11. het aanbrengen van reclame-uitingen van beperkte omvang in de tuin of aan het pand zijn slechts toegestaan indien deze niet hoger zijn dan 1 m en geen grotere oppervlakte hebben dan 0,5 m². Lichtreclame is niet toegestaan.

Uitbreiding bed and breakfastregeling

- b. een grotere bed and breakfast en/of een bed and breakfast in bijgebouwen, met dien verstande dat:
 1. de vestiging van een bed and breakfast wordt gerealiseerd binnen de woning en/of in bijgebouwen en de na vaststelling van deze beheersverordening met omgevingsvergunning en vergunningvrij gerealiseerde vloeroppervlakte, waarbij geen afzonderlijke entree en/of oprit worden aangelegd;
 2. per bouwperceel aan maximaal acht personen nachtverblijf wordt verschaft;
 3. per bouwperceel het aantal slaapkamers niet meer bedraagt dan vier;
 4. de oppervlakte van de bed and breakfast niet meer bedraagt dan 30% van het bestaande vloeroppervlak van de bedrijfswoning en bijgebouwen en de na vaststelling van deze beheersverordening met omgevingsvergunning en vergunningvrij gerealiseerde vloeroppervlakte, waarbij de totale vloeroppervlakte ten behoeve van een bed and breakfast per bouwperceel ten hoogste 100 m² bedraagt;
 5. een bed and breakfast geen tekenen vertoont van een wooneenheid, zoals een keuken. Eigen sanitaire voorzieningen zijn wel toegestaan;
 6. een bed and breakfast wordt geëxploiteerd door de bewoner van de bedrijfswoning;
 7. het aanbrengen van reclame-uitingen van beperkte omvang in de tuin of aan het pand is toegestaan indien deze niet hoger zijn dan 1 m en geen grotere oppervlakte hebben dan 0,5 m² en lichtreclame niet is toegestaan;

8. het gebruik geen nadelige invloed heeft op de verkeersafwikkeling en de parkeersituatie ter plaatse; ten aanzien van het laatste geldt als uitgangspunt dat er dient te worden geparkeerd op eigen terrein;
9. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, waaronder onder meer belemmeringen voor de ontwikkeling van omliggende (agrarische) bedrijven worden verstaan.

Artikel 15 Verkeer

15.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen en straten;
- b. voet- en fietspaden;
- c. parkeer- en groenvoorzieningen en water;
- d. openbare nutsvoorzieningen;
- e. kunstobjecten.

Het aantal rijstroken van de in de bestemming begrepen wegen mag ten hoogste het bestaande aantal bedragen.

In de bestemming zijn bestaande bruggen begrepen.

15.2 Bouwregels

15.2.1 Algemeen gebouwen

Op de in lid [15.1](#) bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

15.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde geldt dat de bouwhoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, anders dan rechtstreeks voor de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer, ten hoogste 5 m mag bedragen.

Artikel 16 Water

16.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. water.

In de bestemming zijn tevens oeverstroken, groenvoorzieningen begrepen.

16.2 Bouwregels

- a. Ten aanzien van deze bestemming geldt dat geen gebouwen mogen worden gebouwd.
- b. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat de bouwhoogte ten hoogste 3 m mag bedragen.

Artikel 17 Woongebied

17.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Woongebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, met dien verstande dat het aantal woningen per bouwperceel niet meer mag bedragen dan het bestaande aantal, dan wel niet meer dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' aangegeven aantal woningen, al dan niet in combinatie met:
 - een aan huis verbonden beroep;
 - een bed and breakfast;
- b. kleinschalige kinderopvang/gastouderschap;
- c. verkeers- en verblijfsvoorzieningen;
- d. openbare nutsvoorzieningen;
- e. groenvoorzieningen en water;
- f. speelvoorzieningen;
- g. parkeervoorzieningen;

en tevens voor:

- h. bestaande bedrijven tot en met categorie 2 van de bij de regels behorende Staat van Bedrijven, welke wat betreft geur, stof, geluid en gevaar toelaatbaar zijn naast woningen;
- i. detailhandel, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel';
- j. dienstverlenende bedrijven, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'dienstverlening';
- k. maatschappelijke voorzieningen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'maatschappelijk';
- l. een pension/logiesverstrekking, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van woongebied - pension';
- m. bedrijfsmatige opslag, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'opslag';
- n. bestaande bedrijven aan huis.

De hoofdtoegang van de hoofdgebouwen bevindt zich ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van woongebied – entree'.

Onder het doel 'bedrijf' is detailhandel uitsluitend begrepen voorzover die is aan te merken als rechtsreeks voortvloeiend uit de activiteiten van het bedrijf.

Onder h zijn geen auto- en/of garagebedrijven begrepen.

Onder i zijn geen supermarkten begrepen.

De toelaatbaarheid van de in lid [17.2](#) onder h bedoelde bedrijven met het oog op het woon- en leefklimaat wordt bepaald aan de hand van de bij de regels behorende Staat van bedrijven. Bedrijven die wat betreft geur, stof, gevaar en geluid vergelijkbaar zijn met de bedrijven genoemd in categorieën 1 en 2 zijn zonder meer toelaatbaar.

Voorzover een bedrijf in een naast hogere categorie in de Staat van bedrijven voorkomt, dan wel daarmee vergelijkbaar is, gaat het bevoegd gezag bij een verzoek om een omgevingsvergunning na of het betreffende bedrijf, naar aard en effecten op het woon- en leefklimaat van de aangrenzende woningen, al dan niet onder te stellen voorwaarden, wat betreft geur, stof, geluid en gevaar, kan worden gelijkgesteld met de bedrijven genoemd in de categorieën 1 en 2 uit de Staat van bedrijven.

Onder het doel 'horeca tot en met categorie 2' zijn uitsluitend bestaande horecavormen en daarmee naar de aard gelijk te stellen vormen begrepen.

17.2 Bouwregels

17.2.1 Hoofdgebouwen ten behoeve van wonen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. het maximaal aantal woningen bedraagt niet meer dan het bestaande aantal, dan wel niet meer dan het ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' aangegeven aantal;
- b. voor het bouwen van hoofdgebouwen waarvoor in de verbeelding een bouwvlak is aangegeven, geldt dat de hoofdgebouwen uitsluitend in het bouwvlak dienen te worden gebouwd;
- c. voor het bouwen van hoofdgebouwen waarvoor in de verbeelding geen bouwvlak is aangegeven geldt dat de hoofdgebouwen de voorgevelrooilijn niet mogen overschrijden;
- d. voor de bouw van erkers en toegangsportalen voor de naar de weg gekeerde gevel mag voor de voorgevelrooilijn worden gebouwd tot een diepte van 1,5 m gemeten vanuit de voorgevel en voor maximaal 75% van de lengte van de gevel met een bouwhoogte van maximaal 3 m;
- e. de afstand van een hoofdgebouw of een blok van aaneen gebouwde hoofdgebouwen tot de zijdelingse bouwperceelgrens bedraagt ten minste 3 m, dan wel niet minder dan de afstand van het bestaande hoofdgebouw tot die perceelgrens voor zover deze minder bedraagt;
- f. de goot- en bouwhoogte bedragen niet meer dan de goot- en bouwhoogte van het bestaande hoofdgebouw op het bouwperceel, met uitzondering van de gronden:
 1. ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte', waarvoor geldt dat de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan de aangegeven bouwhoogte;
 2. ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m)', maximum bouwhoogte (m)', waarvoor geldt dat de goot- en bouwhoogte niet meer mogen bedragen dan de aangegeven hoogten;
- g. de dakhelling wijkt niet af van de dakhelling van het bestaande hoofdgebouw, met uitzondering van de gronden ter plaatse van de aanduiding 'minimum dakhelling', waarvoor geldt dat de dakhelling niet minder bedraagt dan de aangegeven dakhelling. Platte afdekking van maximaal 40% van het hoofdgebouw is toegestaan als dit niet overeenkomt met de bestaande dakhelling;
- h. ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' worden de woningen gestapeld gebouwd, waarvoor geldt dat gebouwd mag worden tot ten hoogste de bouwhoogte van het bestaande gebouw,

- met uitzondering van de gronden ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte', waarvoor geldt dat de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan de aangegeven bouwhoogte;
- i. het bebouwingspercentage bedraagt niet meer dan 60% van het bouwperceel, dan wel ten hoogste het percentage aan bestaande bebouwing indien dat meer bedraagt;
 - j. in afwijking van en aanvulling op bovenstaande geldt ter plaatse van het adres Tynaarlosestraat 21 tot en met 27 dat de hoofdgebouwen worden voorzien van een platte afdekking;
 - k. aan- en uitbouwen dienen aan het hiervoor gestelde te voldoen, dan wel aan het gestelde onder 17.2.3 (regeling bijgebouwen).

17.2.2 Voor het bouwen van gebouwen ten behoeve van bedrijven, dienstverlening, detailhandel, maatschappelijke voorzieningen, horeca, pension en opslag gelden de volgende regels:

- a. de gebouwen mogen de voorgevelrooilijn niet overschrijden;
- b. de oppervlakte van de bestaande gebouwen mag met maximaal 10% worden vergroot;
- c. de goot- en bouwhoogte van gebouwen bedragen niet meer dan de goot- en bouwhoogte van bestaande gebouwen;
- d. het aantal bedrijfswoningen bedraagt niet meer dan het bestaande aantal.

17.2.3 Bijgebouwen en overkappingen

Voor het bouwen van bijgebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

- a. de bijgebouwen en overkappingen worden in het achtererfgebied gebouwd;
- b. in afwijking van het gestelde onder a mag worden gebouwd buiten het achtererfgebied als het gaat om vervanging van een bestaand gebouw dat buiten het achtererfgebied is gebouwd;
- c. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 6 m, dan wel de bestaande bouwhoogte indien deze meer bedraagt, met dien verstande dat in geval van platte afdekking de bouwhoogte niet meer dan 3 m bedraagt;
- d. de goothoogte van een bijgebouw en de bouwhoogte van een overkapping bedraagt niet meer dan 3 m, dan wel de bestaande goot- dan wel bouwhoogte indien deze meer bedraagt;
- e. de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen en overkappingen, inclusief de oppervlakte van aan- en uitbouwen, die niet voldoen aan de eisen van het hoofdgebouw, bedraagt niet meer dan:
 - in geval van een bebouwingsgebied kleiner dan of gelijk aan 100 m²: 50% van dat bebouwingsgebied;
 - in geval van een bebouwingsgebied groter dan 100 m² en kleiner dan of gelijk aan 300 m²: 50 m², vermeerderd met 20% van het deel van het bebouwingsgebied dat groter is dan 100 m²;
 - in geval van een bebouwingsgebied groter dan 300 m²: 90 m², vermeerderd met 10% van het deel van het bebouwingsgebied dat groter is dan 300 m², tot een maximum van in totaal 150 m².

In afwijking van voorgaande geldt bij een perceel waarbij zowel de voorgevel als de zijgevel naar de weg gekeerd zijn (hoekperceel): 80% van het bebouwingsgebied met een maximum van 150 m².

- f. in afwijking van het bepaalde in sub c geldt voor de woningen op de locatie tussen de Reigerstraat, Nachtegaalstraat en Leeuwerikstraat dat in geval van een platte afdekking de bouwhoogte niet meer dan 3,5 m bedraagt;
- g. in afwijking van het bepaalde in sub e geldt voor de woningen op de locatie tussen de Reigerstraat, Nachtegaalstraat en Leeuwerikstraat dat de gezamenlijke oppervlakte niet meer dan 60 m² bedraagt, waarvan maximaal 20 m² buiten het bouwvlak mag worden gebouwd.

17.2.4 Nutsvoorzieningen

Voor het bouwen van gebouwen en overkappingen ten behoeve van nutsvoorzieningen en verkeer en verblijf, gelden de volgende regels:

- a. de inhoud van een gebouw bedraagt niet meer dan 30 m²;
- b. de bouwhoogte van gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen en verkeer en verblijf bedraagt niet meer dan 3 m.

17.2.5 Garageboxen

Voor het bouwen van garageboxen gelden de volgende regels:

- a. garageboxen mogen uitsluitend worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van woongebied - garageboxen';
- b. de bouwhoogte van garageboxen bedraagt niet meer dan 3 m;
- c. voor zover de garagebox deel uitmaakt van een bouwperceel behorende bij een woning wordt de oppervlakte niet betrokken bij de in 17.2.3 onder e bedoelde gezamenlijke oppervlakte.

17.2.6 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde geldt dat:

- a. de bouwhoogte van erf- of perceelafscheidingen bedraagt niet meer dan:
 - 1 m; of
 - 2 m als deze op een perceel staat waarop al een gebouw staat waarmee de erf- of perceelafscheiding in functionele relatie staat, wordt geplaatst achter de voorgevelrooilijn en op meer dan 1 m van openbaar toegankelijk gebied;in afwijking van voorgaande bij een perceel waarbij zowel de voorgevel als de zijgevel naar de weg gekeerd zijn (hoekperceel): 2 m als deze op een perceel staat waarop al een gebouw staat waarmee de erf- of perceelafscheiding in functionele relatie staat en wordt geplaatst achter (het verlengde van) de voorgevel;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 8 m, dan wel de bestaande hoogte indien deze meer bedraagt.

17.3 Nadere eisen

Het bevoegd gezag kan, met het oog op het voorkomen van een onevenredige aantasting van:

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

nadere eisen stellen aan:

- a. de plaats van gebouwen, in die zin dat de hoofdgebouwen in de naar de weg gekeerde bouwgrens moeten worden gebouwd of in het geval van de woningen op de locatie tussen de Reigerstraat, Nachtegaalstraat en Leeuwerikstraat dat op een nader te bepalen afstand uit de voorgevelrooilijn moet worden gebouwd;
- b. de dakhelling, in die zin dat deze niet minder dan 40° en niet meer dan 60° dient te bedragen;
- c. de plaats van perceelafscheidings op hoekpercelen, in die zin dat de hoogte van perceelafscheidings op de perceelscheiding minder dan 2 m dient te bedragen.

17.4 Afwijken van de bouwregels

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

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

bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. lid 17.2.1 sub e:
met dien verstande dat op een geringere afstand tot de perceelgrens mag worden gebouwd, dan wel op de perceelgrens mag worden gebouwd;
- b. lid 17.2.1 sub f en h:
mits wordt aangesloten bij de goot- en bouwhoogte van de in de directe nabijheid van de woning gelegen bebouwing;
- c. lid 17.2.1 sub g:
voor een geringere dakhelling en/of een platte afdekking of een andere afwijkende dakvorm;
- d. lid 17.2.2 sub b:
tot een vergroting van 25% van de bestaande oppervlakte;
- e. lid 17.2.3 sub a:
voor het bouwen buiten het achtererfgebied wanneer het gaat om woningen met meer dan één naar de weg gekeerde gevel en voor zo ver het gaat om bouwen voor de voorgevel;
- f. lid 17.2.3 sub g:
tot een oppervlakte van 80 m², waarvan maximaal 20 m² buiten het bouwvlak mag worden gebouwd, mits de vergroting gelet op het levensloopbestendig maken van de woning en/of de verminderde validiteit van de bewoner noodzakelijk is;

17.5 Specifieke gebruiksregels

17.5.1 Toegestaan gebruik

In overeenstemming met deze bestemming is:

- a. Aan huis verbonden beroepen, voorzover wordt voldaan aan onderstaande criteria:
 1. de woonfunctie moet in ruimtelijke en visuele zin primair blijven;
 2. de aan huis verbonden activiteiten ten behoeve van het beroep mogen zowel in het hoofdgebouw als in een al dan niet vrijstaand bijgebouw worden verricht;
 3. het beroep dient uitgeoefend te worden door de bewoner van de woning;
 4. het deel van de voor uitoefening van een aan huis verbonden beroep mag tot 30% van de met omgevingsvergunning en vergunningvrij gerealiseerde oppervlakte van het hoofd- en bijgebouw met een maximum van 45 m² bedragen, met dien verstande dat de aan huis verbonden activiteiten plaatsvinden in een afgebakend en/of helder begrensd deel van het hoofdgebouw en/of bijgebouw;
 5. vanuit de woning mag geen detailhandel, horeca en groothandel plaatsvinden, ook mag geen prostitutie- of seksinrichting worden opgericht;
 6. er dient te worden geparkeerd op eigen terrein;
 7. het aanbrengen van reclame-uitingen van beperkte omvang in de tuin of aan het pand zijn slechts toegestaan indien deze niet hoger zijn dan 1 m en geen grotere oppervlakte hebben dan 0,5 m². Lichtreclame is niet toegestaan;
 8. buitenopslag is niet toegestaan.
- b. Het gebruik van de gebouwen voor een bed and breakfastvoorziening, uitsluitend indien wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
 1. de vestiging van een bed and breakfast wordt gerealiseerd binnen de woning, waarbij geen afzonderlijke entree en/of oprit wordt aangelegd;
 2. er mag aan maximaal vier personen nachtverblijf worden verschaft;
 3. het aantal slaapkamers bedraagt niet meer dan twee;
 4. de oppervlakte van de bed and breakfast bedraagt niet meer dan 30% van het bestaande vloeroppervlak van de woning waarbij de totale oppervlakte ten hoogste 45 m² bedraagt;
 5. een bed and breakfast mag geen tekenen van een wooneenheid vertonen, zoals een keuken. Eigen sanitaire voorzieningen zijn wel toegestaan;
 6. een bed and breakfast dient te worden geëxploiteerd door de bewoner van de woning;
 7. het aanbrengen van reclame-uitingen van beperkte omvang in de tuin of aan het pand is slechts toegestaan indien deze niet hoger zijn dan 1 m en geen grotere oppervlakte hebben dan 0,5 m². Lichtreclame is niet toegestaan;
 8. er dient te worden geparkeerd op eigen terrein.

- c. Kleinschalige kinderopvang/gastouderschap, voor zover wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
1. de woonfunctie moet in ruimtelijke en visuele zin primair blijven;
 2. er zijn maximaal 6 kinderen (inclusief eigen kinderen tot 10 jaar) toegestaan;
 3. de opvang dient uitgeoefend te worden door de bewoner van de woning, personeel is niet toegestaan;
 4. maximaal 45 m² van de met omgevingsvergunning gerealiseerde oppervlakte van de woning mag worden ingezet voor kleinschalige kinderopvang/gastouderschap;
 5. er dient te worden geparkeerd op eigen terrein;
 6. onevenredige aantasting van het woonklimaat is niet toegestaan;
 7. het aanbrengen van reclame-uitingen van beperkte omvang in de tuin of aan het pand zijn slechts toegestaan indien deze niet hoger zijn dan 1 m en geen grotere oppervlakte hebben dan 0,5 m². Lichtreclame is niet toegestaan.

17.5.2 Strijdig gebruik

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

- a. het gebruik van de gebouwen ten behoeve van de uitoefening van aan huis verbonden bedrijfsactiviteiten;
- b. het gebruik van gronden voor reclaimedoeleinden anders dan voor het op de gronden gevestigde beroep/bedrijf;
- c. het gebruiken van bijgebouwen ten behoeve van woonfuncties;
- d. het gebruiken of te laten gebruik van gronden ten behoeve van kleinschalige verblijfsrecreatie.

17.6 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de gebruiksregels voor:

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

Aan huis verbonden bedrijf

- b. het gebruik ten behoeve van een aan huis verbonden bedrijf, met dien verstande dat voor het gebruik van een deel van de woning voor de uitoefening van aan huis verbonden bedrijfsactiviteiten de volgende criteria in acht dienen te worden genomen:
 1. de woonfunctie moet in ruimtelijke en visuele zin primair blijven;
 2. de aan huis verbonden activiteiten ten behoeve van het bedrijf mogen zowel in het hoofdgebouw als in een al dan niet vrijstaand bijgebouw worden verricht;

3. het bedrijf dient te worden uitgeoefend door de bewoner van de woning;
4. het deel van de voor uitoefening van aan huis verbonden bedrijfsactiviteiten mag tot 30% van de met omgevingsvergunning en vergunningvrij gerealiseerde oppervlakte van het hoofdgebouw en bijgebouw bedragen met een maximum oppervlakte van 45 m², met dien verstande dat de aan huis verbonden activiteiten plaatsvinden in een afgebakend en/of helder begrensd deel van het hoofdgebouw- en/of bijgebouw;
5. er mogen geen omgevingsvergunningplichtige activiteiten als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, onder e van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht of meldingsplichtige activiteiten volgens het Activiteitenbesluit plaatsvinden;
6. vanuit de woning mag geen detailhandel, horeca en groothandel plaatsvinden, ook mag geen prostitutie- of seksinrichting worden opgericht;
7. er dient te worden geparkeerd op eigen terrein;
8. er mag geen onevenredige aantasting van het woonklimaat optreden door overlast van gebruikte apparatuur (geluidsoverlast, geuroverlast et cetera);
9. bedrijfsactiviteiten zijn alleen toegestaan als het gaat om aan huis verbonden activiteiten die zijn vermeld in de lijst van aanvaardbare vormen van aan huis verbonden bedrijvigheid in bijlage 1 bij de regels of als ze daarmee gelijk te stellen zijn;
10. buitenopslag is niet toegestaan;
11. het aanbrengen van reclame-uitingen van beperkte omvang in de tuin of aan het pand zijn slechts toegestaan indien deze niet hoger zijn dan 1 m en geen grotere oppervlakte hebben dan 0,5 m². Lichtreclame is niet toegestaan.

Uitbreiding bed and breakfastregeling

- c. een grotere bed and breakfast en/of een bed and breakfast in bijgebouwen, met dien verstande dat:
 1. de vestiging van een bed and breakfast wordt gerealiseerd binnen de woning en/of in bijgebouwen, waarbij geen afzonderlijke entree en/of oprit worden aangelegd;
 2. per bouwperceel aan maximaal acht personen nachtverblijf wordt verschaft;
 3. per bouwperceel het aantal slaapkamers niet meer bedraagt dan vier;
 4. de oppervlakte van de bed and breakfast niet meer bedraagt dan 30% van het bestaande vloeroppervlak van de woning en bijgebouwen en de na vaststelling van deze beheersverordening met omgevingsvergunning en vergunningvrij gerealiseerde vloeroppervlakte, waarbij de totale vloeroppervlakte ten behoeve van een bed and breakfast per bouwperceel ten hoogste 100 m² bedraagt;
 5. een bed and breakfast geen tekenen vertoont van een wooneenheid, zoals een keuken. Eigen sanitaire voorzieningen zijn wel toegestaan;
 6. een bed and breakfast wordt geëxploiteerd door de bewoner van de woning;
 7. het aanbrengen van reclame-uitingen van beperkte omvang in de tuin of aan het pand is toegestaan indien deze niet hoger zijn dan 1 m en geen grotere oppervlakte hebben dan 0,5 m² en lichtreclame niet is toegestaan;

8. het gebruik geen nadelige invloed heeft op de verkeersafwikkeling en de parkeersituatie ter plaatse; ten aanzien van het laatste geldt als uitgangspunt dat er dient te worden geparkeerd op eigen terrein;
9. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, waaronder onder meer belemmeringen voor de ontwikkeling van omliggende (agrarische) bedrijven worden verstaan.

Artikel 18 Leiding – Gas

18.1 Bestemmingsomschrijving

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

18.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 20.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 2,5 m;
- b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels uitsluitend worden gebouwd, indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

18.3 Afwijken van de bouwregels

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

18.4 Specifieke gebruiksregels

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

- a. het permanent opslaan van goederen;
- b. het gebruik van de gronden en bouwwerken als risicogevoelig object.

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

- a. Het is verboden op of in de gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
 - 1. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en bomen;
 - 2. het aanleggen van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
 - 3. het indrijven van voorwerpen in de bodem dieper dan 30 cm;
 - 4. het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage, dieper dan 30 cm;
 - 5. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
 - 6. het permanent opslaan van goederen.
- b. Het verbod is niet van toepassing op werken en/of werkzaamheden welke:
 - 1. het normale onderhoud ten aanzien van de leiding en belemmeringenstrook of ten aanzien van de functies van de andere voorkomende bestemming(en) betreffen;
 - 2. graafwerkzaamheden als bedoeld in de Wet informatie-uitwisseling ondergrondse netten vormen;
 - 3. reeds in uitvoering zijn of aanwezig zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
 - 4. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning.
- c. Een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden, kan worden verleend indien de betreffende werken en/of werkzaamheden niet strijdig zijn met de veiligheid van de leiding en van de bijbehorende belemmeringenstrook.

Artikel 19 Waarde – Archeologie 1

19.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 1' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van archeologische waarden in de bodem.

19.2 Bouwregels

Voor het oprichten van bebouwing geldt dat op of in deze gronden geen gebouwen en andere bouwwerken mogen worden gebouwd.

19.3 Afwijken van de bouwregels

19.3.1 Afwijken

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 19.2 voor het oprichten van een gebouw of ander bouwwerk, waarbij aan de omgevingsvergunning de volgende voorwaarden kunnen worden verbonden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden; of
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen; of
- c. de verplichting de oprichting van het bouwwerk te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg, op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen.

19.3.2 Afwegingskader

De in lid 19.3.1 genoemde omgevingsvergunning kan uitsluitend worden verleend, indien de aanvrager een onderzoek heeft overlegd waarin de archeologische waarde van het terrein, dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, in voldoende mate is vastgesteld, met dien verstande dat:

- het overleggen van een onderzoek niet nodig is als naar het oordeel van het bevoegd gezag de archeologische waarde van het terrein op basis van andere beschikbare informatie voldoende is vastgesteld;
- er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:
 - het straat- en bebouwingsbeeld;
 - de archeologische, cultuurhistorische en landschappelijke waarden;
 - de milieusituatie;

- externe veiligheid;
- de verkeerssituatie;
- de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

19.4 Nadere eisen

Burgemeester en Wethouders kunnen nadere eisen stellen ten aanzien van de situering en de afmetingen van bouwwerken, de inrichting en het gebruik van gronden. De nadere eisen zijn er op gericht de archeologische waarden zoveel mogelijk in de grond (in situ) te behouden.

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

- a. Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende andere werken of werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:
 1. grondwerkzaamheden waartoe worden gerekend woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, alsmede het graven of vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren en het aanleggen van drainage en/of oppervlakteverhardingen;
 2. bodem verlagen of afgraven (ook voor het verwijderen van bestaande funderingen) van gronden waarvoor geen ontgrondingenvergunning is vereist;
 3. het tot stand brengen en/of in exploitatie brengen van boor- en pompputten;
 4. het aanplanten van bomen of een houtig gewas voor zover het gaat om planten waarvan zeker is dat bij de oogst van de plant, dan wel het verwijderen van de gehele plant, de bodem dieper dan 0,3 m onder het maaiveld zal worden geroerd;
 5. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.
- b. Het onder a opgenomen verbod geldt niet:
 1. voor het uitvoeren van bodemkerende werkzaamheden tot maximaal 0,3 m onder het maaiveld op percelen met de bestemming Agrarisch;
 2. voor het uitvoeren van niet-bodemkerende werkzaamheden ten behoeve van het oplossen van een verdichte bodemstructuur (woelen) tot maximaal 0,4 m onder het maaiveld;
 3. ingeval op grond van de Monumentenwet 1988 een vergunning nodig is dan wel overige bepalingen van de Monumentenwet 1988 van toepassing zijn;
 4. voor werken en werkzaamheden die plaatsvinden in relatie tot archeologisch onderzoek, uitgevoerd op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen;
 5. voor werken en werkzaamheden die reeds in uitvoering zijn of aanwezig zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;

6. voor werken en werkzaamheden die mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning.
- c. Voor de onder a genoemde vergunning gelden de volgende beoordelingscriteria:
1. de vergunning kan slechts worden verleend voor zover de aanvrager een onderzoek heeft overlegd waarin de archeologische waarde van het terrein, dat blijkt de aanvraag zal worden verstoord, in voldoende mate is vastgesteld, met dien verstande dat:
 - het overleggen van een onderzoek niet nodig is als naar het oordeel van het bevoegd gezag de archeologische waarde van het terrein op basis van andere beschikbare informatie voldoende is vastgesteld;
 2. de vergunning kan slechts worden verleend voor zover uit een onderzoek dat de aanvrager bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning als bedoeld sub a moet overleggen blijkt dat:
 - de voorgenomen bodemingrepen, dan wel de directe of indirect gevolgen van deze bodemingrepen niet zullen leiden tot een verstoring van archeologische resten; of
 - de archeologische resten niet onevenredig worden verstoord gezien de te verrichten werken en werkzaamheden, waarbij het archeologische belang voldoende is gewaarborgd.
- d. Overeenkomstig het in artikel 2.22, tweede lid van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht bepaalde kan het bevoegd gezag aan de omgevingsvergunning voorschriften verbinden, waaronder:
1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, zoals het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht; of
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen; of
 3. de verplichting de activiteit die tot een bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een archeologisch deskundige op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen.

Artikel 20 Waarde – Archeologie 2

20.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud, de bescherming en/of het herstel van archeologische waarden in de bodem.

20.2 Bouwregels

20.2.1 Algemeen

Voor het oprichten van bebouwing gelden de volgende regels:

- a. bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het oprichten van een bouwwerk groter dan 100 m² en waarbij de bodemingrepen dieper gaan dan 0,3 m onder het maaiveld moet de aanvrager een onderzoek overleggen, waarin de archeologische waarde van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft voldoende is vastgesteld;
- b. als uit het onder a genoemde onderzoek blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het oprichten van het vergunde bouwwerk worden verstoord, kan het bevoegd gezag één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning:
 - de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, zoals alternatieven voor heiwerk, het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht;
 - de verplichting tot het doen van opgravingen op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen;
 - de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring te laten begeleiden door een archeologisch deskundige;
- c. het overleggen van een onderzoek is niet nodig als de archeologisch deskundige van de gemeente bevestigt dat de archeologische waarde van de gronden in andere beschikbare informatie voldoende is vastgesteld. Als de beschikbare informatie hiertoe aanleiding geeft, kan het bevoegd gezag voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning conform het bepaalde in artikel 20.2.1, onder b.

20.2.2 Uitzondering bouwregels

Het bepaalde onder 20.2.1, onder a geldt niet als:

- a. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn; of
- b. het bouwplan betrekking heeft op vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en de bestaande fundering wordt benut, met uitzondering van nieuwe kelders; of

- c. gebouwen maximaal 2,5 m uit de bestaande fundering worden vergroot.

20.3 Nadere eisen

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen ten aanzien van de situering en de afmetingen van bouwwerken, de inrichting en het gebruik van gronden, als uit archeologisch onderzoek blijkt dat ter plaatse behoudens- en beschermenswaardige archeologische monumenten of resten aanwezig zijn. De nadere eisen zijn erop gericht de archeologische waarden zoveel mogelijk in de grond (in situ) te behouden.

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

- a. Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende andere werken of werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:
 - 1. grondwerkzaamheden, waartoe worden gerekend diepploegen, mengwoelen, egaliseren van natuurlijk reliëf, ontginnen en het aanleggen of vergraven van sloten;
 - 2. bodem verlagen of afgraven (ook voor het verwijderen van bestaande funderingen) van gronden waarvoor geen ontgrondingsvergunning is vereist;
 - 3. het aanplanten van bomen of een houtig gewas voor zover het gaat om planten waarvan zeker is dat bij de oogst van de plant, dan wel het verwijderen van de gehele plant, de bodem dieper dan 0,3 m onder het maaiveld zal worden geroerd;
 - 4. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
 - 5. het tot stand brengen en/of in exploitatie brengen van boor- en pompputten.
- b. Het onder a opgenomen verbod geldt niet:
 - 1. voor werken en werkzaamheden die niet dieper reiken dan 0,3 m onder het bestaande maaiveld;
 - 2. voor werken en werkzaamheden waarbij het totaal aan nieuwe bodemverstoringen niet groter is dan 100 m²;
 - 3. voor werken en werkzaamheden in het kader van het normale beheer en onderhoud, met inbegrip van onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen of binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
 - 4. voor het uitvoeren van niet-bodemkerende werkzaamheden ten behoeve van het oplossen van een verdichte bodemstructuur (woelen) tot maximaal 0,4 m onder het maaiveld;
 - 5. ingeval op grond van de Monumentenwet 1988 een vergunning nodig is dan wel overige bepalingen van de Monumentenwet 1988 van toepassing zijn;

6. voor werkzaamheden die plaatsvinden in relatie tot archeologisch onderzoek, uitgevoerd op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen;
 7. voor werken en werkzaamheden die reeds in uitvoering zijn of aanwezig zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
 8. voor werken en werkzaamheden die mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning.
- c. Voor de onder a genoemde vergunning gelden de volgende beoordelingscriteria:
1. de vergunning kan slechts worden verleend voor zover de archeologische waarden niet onevenredig worden aangetast, wat dient te blijken uit een onderzoek dat de aanvrager bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning als bedoeld sub a dient te overleggen. In het onderzoek dienen de archeologische waarden van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft naar het oordeel van het bevoegd gezag voldoende zijn vastgesteld. Als het onderzoek daarvoor aanleiding geeft, moet op advies van de erkend archeoloog zo nodig een opgraving plaatsvinden;
 2. het overleggen van een onderzoek is niet nodig als naar het oordeel van het bevoegd gezag de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie voldoende is vastgesteld.
- d. Overeenkomstig het in artikel 2.22, tweede lid van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht bepaalde kan het bevoegd gezag aan de omgevingsvergunning voorschriften verbinden, waaronder:
1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, zoals het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht; of
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen; of
 3. de verplichting de activiteit die tot een bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een archeologisch deskundige op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen.

Artikel 21 Waarde – Archeologische verwachting 1

21.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologische verwachting 1' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van te verwachten archeologische waarden in de bodem.

21.2 Bouwregels

21.2.1 Algemeen

Voor het oprichten van bebouwing gelden de volgende regels:

- a. bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het oprichten van een bouwwerk groter dan 500 m² en waarbij de bodemingrepen dieper gaan dan 0,3 m onder het maaiveld moet de aanvrager een onderzoek overleggen, waarin de archeologische waarde van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft voldoende is vastgesteld;
- b. als uit het onder a genoemde onderzoek blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het oprichten van het vergunde bouwwerk worden verstoord, kan het bevoegd gezag één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, zoals alternatieven voor heiwerk, het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht;
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen;
 3. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring te laten begeleiden door een archeologisch deskundige;
- c. het overleggen van een onderzoek is niet nodig als de archeologisch deskundige van de gemeente bevestigt dat de archeologische waarde van de gronden in andere beschikbare informatie voldoende is vastgesteld. Als de beschikbare informatie hiertoe aanleiding geeft, kan het bevoegd gezag voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning conform het bepaalde in artikel 21.2.1, onder b.

21.2.2 Uitzondering bouwregels

Het bepaalde onder 21.2.1, onder a geldt niet als:

- a. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn; of
- b. het bouwplan betrekking heeft op vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en de bestaande fundering wordt genut, met uitzondering van nieuwe kelders; of
- c. gebouwen maximaal 2,5 m uit de bestaande fundering worden vergroot.

21.3 Nadere eisen

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen ten aanzien van de situering en de afmetingen van bouwwerken, de inrichting en het gebruik van gronden, als uit archeologisch onderzoek blijkt dat ter plaatse behoudens- en beschermenswaardige archeologische monumenten of resten aanwezig zijn. De nadere eisen zijn er op gericht de archeologische waarden zoveel mogelijk in de grond (in situ) te behouden.

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

- a. Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende andere werken of werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:
 - 1. grondwerkzaamheden, waartoe worden gerekend diepploegen, mengwoelen, egaliseren van natuurlijk reliëf, ontginnen, aanleggen of vergraven van sloten;
 - 2. bodem verlagen of afgraven (ook voor het verwijderen van bestaande funderingen) van gronden waarvoor geen ontgrondingenvergunning is vereist;
 - 3. het aanplanten van bomen of een houtig gewas voor zover het gaat om planten waarvan zeker is dat bij de oogst van de plant, dan wel het verwijderen van de gehele plant, de bodem dieper dan 0,3 m onder het maaiveld zal worden geroerd;
 - 4. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.
- b. Het onder a opgenomen verbod geldt niet:
 - 1. voor werken en werkzaamheden die niet dieper reiken dan 0,3 m onder het bestaande maaiveld;
 - 2. voor werken en werkzaamheden waarbij het totaal aan nieuwe bodemverstoringen niet groter is dan 500 m²;
 - 3. voor werken en werkzaamheden in het kader van het normale beheer en onderhoud, met inbegrip van onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen of binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
 - 4. voor het uitvoeren van niet-bodemkerende werkzaamheden ten behoeve van het oplossen van een verdichte bodemstructuur (woelen) tot maximaal 0,4 m onder het maaiveld;
 - 5. ingeval op grond van de Monumentenwet 1988 een vergunning nodig is, dan wel overige bepalingen van de Monumentenwet 1988 van toepassing zijn;
 - 6. voor werkzaamheden die plaatsvinden in relatie tot archeologisch onderzoek, uitgevoerd op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen;
 - 7. voor werken en werkzaamheden die reeds in uitvoering zijn of aanwezig zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;

8. voor werken en werkzaamheden die mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning;
 9. het aanleggen van kabels en leidingen in sleuven van maximaal 0,50 m breed en 0,5 m onder maaiveld;
 10. voor werken en werkzaamheden binnen een afstand van maximaal 2,50 m uit een bestaande fundering van een bestaand bouwwerk;
 11. het aanbrengen van drainage.
- c. Voor de onder a genoemde vergunning gelden de volgende beoordelingscriteria:
1. de vergunning kan slechts worden verleend voor zover de archeologische waarden niet onevenredig worden aangetast, wat moet blijken uit een onderzoek dat de aanvrager bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning als bedoeld sub a moet overleggen. In het onderzoek moeten de archeologische waarden van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft naar het oordeel van het bevoegd gezag voldoende zijn vastgesteld. Als het onderzoek daarvoor aanleiding geeft, moet op advies van de erkend archeoloog zo nodig een opgraving plaatsvinden;
 2. het overleggen van een onderzoek is niet nodig als naar het oordeel van het bevoegd gezag de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie voldoende is vastgesteld.
- d. Overeenkomstig het in artikel 2.22, tweede lid van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht bepaalde kan het bevoegd gezag aan de omgevingsvergunning voorschriften verbinden, waaronder:
1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, zoals het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht; of
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen; of
 3. de verplichting de activiteit die tot een bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een archeologisch deskundige op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen.

Artikel 22 Waarde – Archeologische verwachting 2

22.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologische verwachting 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van te verwachten archeologische waarden in de bodem.

22.2 Bouwregels

22.2.1 Algemeen

Voor het oprichten van bebouwing gelden de volgende regels:

- a. bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het oprichten van een bouwwerk groter dan 1.000 m² en de bodemingrepen dieper gaan dan 0,3 m onder het maaiveld moet de aanvrager een onderzoek overleggen, waarin de archeologische waarde van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft voldoende is vastgesteld;
- b. als uit het onder a genoemde onderzoek blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het oprichten van het vergunde bouwwerk worden verstoord, kan het bevoegd gezag één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, zoals alternatieven voor heiwerk, het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht; of
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen; of
 3. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring te laten begeleiden door een archeologisch deskundige; en/of
 4. de verplichting om na beëindiging van de werken en werkzaamheden schriftelijk verslag uit te brengen waaruit blijkt op welke wijze met de archeologische waarden is omgegaan;
- c. het overleggen van een onderzoek is niet nodig als de archeologisch deskundige van de gemeente bevestigt dat de archeologische waarde van de gronden in andere beschikbare informatie voldoende is vastgesteld. Als de beschikbare informatie hiertoe aanleiding geeft, kan het bevoegd gezag voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning conform het bepaalde in artikel 22.2.1, onder b.

22.2.2 Uitzondering bouwregels

Het bepaalde onder 22.2.1, onder a geldt niet als:

- a. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn; of
- b. gebouwen maximaal 2,5 m uit de bestaande fundering worden vergroot.

22.3 Nadere eisen

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen ten aanzien van de situering en de afmetingen van bouwwerken, de inrichting en het gebruik van gronden, als uit archeologisch onderzoek blijkt dat ter plaatse behoudens- en beschermenswaardige archeologische monumenten of resten aanwezig zijn. De nadere eisen zijn er op gericht de archeologische waarden zoveel mogelijk in de grond (in situ) te behouden.

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

- a. Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende andere werken of werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:
 - 1. grondwerkzaamheden, waartoe worden gerekend diepploegen, mengwoelen, egaliseren van natuurlijk reliëf, ontginnen, aanleggen of vergraven van sloten;
 - 2. bodem verlagen of afgraven (ook voor het verwijderen van bestaande funderingen) van gronden waarvoor geen ontgrondingenvergunning is vereist;
 - 3. het aanplanten van bomen of een houtig gewas voor zover het gaat om planten waarvan zeker is dat bij de oogst van de plant, dan wel het verwijderen van de gehele plant, de bodem dieper dan 0,3 m onder het maaiveld zal worden geroerd;
 - 4. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.
- b. Het onder 22.4, sub a opgenomen verbod geldt niet:
 - 1. voor werken en werkzaamheden die niet dieper reiken dan 0,3 m onder het bestaande maaiveld;
 - 2. voor werken en werkzaamheden waarbij het totaal aan nieuwe bodemverstoringen niet groter is dan 1.000 m²;
 - 3. voor werken en werkzaamheden in het kader van het normale beheer en onderhoud, met inbegrip van onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen of binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
 - 4. voor het uitvoeren van niet-bodemkerende werkzaamheden ten behoeve van het oplossen van een verdichte bodemstructuur (woelen) tot maximaal 0,4 m onder het maaiveld;
 - 5. ingeval op grond van de Monumentenwet 1988 een vergunning nodig is, dan wel overige bepalingen van de Monumentenwet 1988 van toepassing zijn;
 - 6. voor werkzaamheden die plaatsvinden in relatie tot archeologisch onderzoek, uitgevoerd op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen;
 - 7. voor werken en werkzaamheden die reeds in uitvoering zijn of aanwezig zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;

8. voor werken en werkzaamheden die mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning;
 9. het aanleggen van kabels en leidingen in sleuven van maximaal 0,5 m breed en 0,6 m onder maaiveld;
 10. voor werken en werkzaamheden binnen een afstand van maximaal 2,5 m uit een bestaande fundering van een bestaand bouwwerk;
 11. het aanbrengen van drainage.
- c. Voor de onder a genoemde vergunning gelden de volgende beoordelingscriteria:
1. de vergunning kan slechts worden verleend voor zover de archeologische waarden niet onevenredig worden aangetast, wat moet blijken uit een onderzoek dat de aanvrager bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning als bedoeld sub a moet overleggen. In het onderzoek moeten de archeologische waarden van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft naar het oordeel van het bevoegd gezag voldoende zijn vastgesteld. Als het onderzoek daarvoor aanleiding geeft, moet op advies van de erkend archeoloog zo nodig een opgraving plaatsvinden;
 2. het overleggen van een onderzoek is niet nodig als naar het oordeel van het bevoegd gezag de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie voldoende is vastgesteld.
- d. Overeenkomstig het in artikel 2.22, tweede lid van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht bepaalde kan het bevoegd gezag aan de omgevingsvergunning voorschriften verbinden, waaronder:
1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, zoals het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht; of
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen; of
 3. de verplichting de activiteit die tot een bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een archeologisch deskundige op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen.

Artikel 23 Waarde – Beschermd dorpsgezicht

23.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Beschermd dorpsgezicht' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud en zo mogelijk herstel van de ruimtelijke structuur en de cultuurhistorische waarden van Vries.

Specifieke ruimtelijke kenmerken van het beschermd dorpsgezicht

Het kerkdorp Vries, eens de hoofdplaats van het dingspel Noorderveld, is ontstaan op het noordelijke gedeelte van het Drentse zandplateau, ter plaatse waar een klein beekje, de Runsloot, ontspringt. De esgronden bevinden zich aan de westzijde en strekken zich uit tot aan het beekdal van de zogenaamde Maassloot.

Vries is een nederzetting, die vanouds wordt gevormd door een aantal boerderijen, gegroepeerd om een centraal gelegen ruimte, de Brink. Door allerlei wijzigingen en vernieuwingen en ook door de aanleg van een nieuwe weg voor het doorgaande verkeer is aan de periferie van de zich allengs uitbreidende plaats veel van het oude karakter verloren gegaan. De oude dorpskern, de Brink, is evenwel juist doordat de verkeersweg er buiten langs is gelegd, nagenoeg ongeschonden bewaard gebleven. Zowel door de fraaie beplanting van de rechthoekige ruimte, als door de kwaliteit van het merendeel van de aan vier zijden aanwezige bebouwing, heeft zij haar oorspronkelijke aspect behouden.

Aan de oostzijde van de Brink is een van Drenthe's oudste en tevens belangrijke kerkgebouwen gelegen. Hiertegenover bevinden zich enige hoeven, namelijk Brink 8 en 10 en Brinkstraat 1 en 3, die oudheidkundig gezien van belang zijn. Met de overige panden, alle goed van schaal, verlenen zij aan de ruimte, die met haar hoge bomen het besloten karakter vertoont aan de Drentse brinken eigen, een waardig en rustig landelijk cachet, dat zich uitstekend aanpast bij de voorname dorpskerk. In verband met de oudheidkundige waarde van een tweetal aan de oude Rijksweg, in de onmiddellijke nabijheid van de Brink gelegen boerderijen, nummer 5 en 7 zijn deze mede in het dorpsgezicht opgenomen.

De aanwijzing beoogt niet een algehele bevrozing, maar heeft tot strekking het treffen van zodanige stedenbouwkundige maatregelen als noodzakelijk om het behoud en het voortbestaan van deze karakteristieke dorpskern te waarborgen.

De bebouwing wordt voorts vooral gekenmerkt door de historisch gegroeide onregelmatige situering van veelal vrijstaande gebouwen. De aanwezige verschillen in architectuur, materiaalgebruik en kleur passen binnen een maatvoering en hoofdobbouw die betrekkelijk eenduidig is. Essentieel voor de bescherming is dan ook het behoud van het verstrooide en open karakter van de bebouwing, alsmede van hoofdvorm en afmetingen.

23.2 Nadere eisen

Het bevoegd gezag kan, indien hierdoor kan worden voorkomen dat afbreuk wordt gedaan aan de specifieke ruimtelijke kenmerken en waarden van het beschermde gezicht, nadere eisen te stellen ten aanzien van:

- a. de indeling van de van buitenaf zichtbare gevels of gevelonderdelen;
- b. de plaats en afmetingen van bouwwerken;
- c. de wijze van afdekking van gebouwen (kapvorm, dakhelling en nokrichting).

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

- a. Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
 - 1. het ontgronden, afgraven, ophogen en egaliseren van gronden;
 - 2. het aanbrengen of verwijderen van boom- en struikbeplanting buiten bebouwingsvlakken;
 - 3. het buiten bebouwingsvlakken aanleggen of verharderen van wegen, paden of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen met een oppervlak van meer dan 100 m².
- b. Een vergunning als bedoeld onder a kan slechts worden verleend indien door de werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, de dorpskarakteristiek van Vries niet onevenredig worden aangetast in verhouding tot de mate waarin andere belangen door de werken of werkzaamheden worden gediend.
- c. Het in sub a vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden, die:
 - 1. het normale onderhoud en/of het normale agrarische gebruik betreffen;
 - 2. reeds in uitvoering zijn of aanwezig zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
 - 3. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning.

23.4 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

- a. Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag bebouwing te slopen.

- b. De omgevingsvergunning wordt uitsluitend verleend indien:
1. de bouwkundige staat van het gebouw zodanig is dat de sloop vanuit het oogpunt van goede volkshuisvesting noodzakelijk is, de karakteristieke hoofdvorm in redelijkheid niet te handhaven is en/of renovatie redelijkerwijs niet mogelijk is;
 2. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de karakteristieke hoofdvorm van de bebouwing;
 3. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ruimtelijke kenmerken van het beschermd dorpsgezicht;
 4. het delen van een gebouw of bijgebouwen betreft, die op zichzelf niet als karakteristiek vallen aan te merken, en door verwijdering daarvan geen onevenredige aantasting van de karakteristieke hoofdvorm plaatsvindt.
- c. Het onder sub a bedoelde verbod is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:
1. het normale onderhoud betreffen;
 2. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 24 Anti-dubbelregel

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

Artikel 25 Algemene gebruiksregels

25.1 Algemeen

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

- a. het gebruik van gronden als stort- en opslagplaats van al dan niet aan het gebruik onttrokken voorwerpen, stoffen en materialen, behoudens voor zover deze opslag geschiedt in het kader van het normale onderhoud en behoudens de gronden waar dit overeenkomstig dit plan is toegestaan;
- b. het gebruik van de gronden als standplaats voor kampeermiddelen, met uitzondering van de gronden ter plaatse van de aanduiding 'kampeerterrein';

Artikel 26 Algemene aanduidingsregels

26.1 Beeldbepalende bouwwerken

26.1.1 Aanduidingsregel

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - beeldbepalend' wordt het behoud van beeldbepalende bouwwerken nagestreefd.

26.1.2 Bouwregel

In afwijking van het gestelde in de bestemmingsregels dient ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - beeldbepalend' de bestaande verschijningsvorm in de zin van bouw-/goothoogte, dakhelling, dakvorm en situering van bouwwerken te worden gehandhaafd.

26.1.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken ten behoeve van een andere verschijningsvorm ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - beeldbepalend' in de zin van bouw-/goothoogte, dakhelling, dakvorm en situering van bouwwerken, mits de karakteristieke waarden van het bouwwerk niet onevenredig worden aangetast.

26.1.4 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

- a. Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag bebouwing ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - beeldbepalend' te slopen.
- b. De omgevingsvergunning wordt uitsluitend verleend indien:
 - de bouwkundige staat van het gebouw zodanig is dat de sloop vanuit het oogpunt van goede volkshuisvesting noodzakelijk is, de karakteristieke hoofdvorm in redelijkheid niet te handhaven is en/of renovatie redelijkerwijs niet mogelijk is;
 - geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de karakteristieke hoofdvorm van de bebouwing;
 - het delen van een gebouw of bijgebouwen betreft, die op zichzelf niet als karakteristiek vallen aan te merken, en door verwijdering daarvan geen onevenredige aantasting van de karakteristieke hoofdvorm plaatsvindt.
- c. Het onder sub a bedoelde verbod is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:
 1. het normale onderhoud betreffen;
 2. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan.

26.2 Monumentale boom

26.2.1 Aanduidingsregel

Ter plaatse van de aanduiding 'monumentale boom' wordt het behoud van monumentale bomen nagestreefd.

26.2.2 Bouwregels

In afwijking van het bepaalde in de overige bestemmingsregels mogen ter plaatse van de aanduiding 'monumentale boom' geen bouwwerken worden gebouwd.

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

- a. Het is verboden zonder omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:
 - 1. het aanbrengen van kabels, leidingen, drainage en verhardingen, het wijzigen van het bodemprofiel en/of de grondwaterstand, het uitvoeren van graafwerkzaamheden dieper dan 30 cm, het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het inbrengen van andere voorwerpen in de grond ter plaatse van de aanduiding 'monumentale boom'.
- b. Het in sub a vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden, die:
 - 1. het normale onderhoud;
 - 2. reeds in uitvoering zijn of aanwezig zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
 - 3. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning.
- c. De in sub a genoemde vergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de waardevolle/monumentale boom.
- d. De in sub a, onder 1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend indien de monumentale waarde van de boom niet langer aanwezig is en deze niet zonder ingrijpende maatregelen aan de boom kan worden hersteld, de monumentale waarde in redelijkheid niet meer is te handhaven, of de boom zich in een zodanige staat bevindt, dat de veiligheid van gebruikers van het omliggende terrein in gevaar wordt gebracht.

26.3 Rijks- en provinciale monumenten

26.3.1 Aanduidingsregel

Voor bouwwerken ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – rijksmonument' en 'specifieke bouwaanduiding - provinciaal monument' geldt het beschermingsregime dat is geregeld in de Monumentenwet 1988.

Artikel 27 Algemene afwijkingsregels

27.1 Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. de in het plan gegeven maten, afmetingen en percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages voorzover dit gelet op het gebruik en/of de constructie noodzakelijk is;
- b. het bepaalde in het plan en toestaan dat het beloop of profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geven;
- c. het bepaalde in het plan en toestaan dat bestemmings- of bouwgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
- d. het bepaalde in het plan en toestaan dat openbare nutsgebouwtjes, wachthuisjes ten behoeve van het openbaar vervoer, telefooncellen, gebouwtjes ten behoeve van de bediening van kunstwerken, openbare sanitairgebouwtjes en naar de aard daarmee gelijk te stellen gebouwtjes worden gebouwd, mits:
 - de inhoud per gebouwtje niet meer dan 50 m³ bedraagt.
 - de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 3 m.
- e. het bepaalde in het plan en toestaan dat antennemasten tot een bouwhoogte van 40 m worden gebouwd;
- f. het bepaalde in het plan en het gebruik van de gronden voor paardenbakken toestaan, uitsluitend indien wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
 1. de oppervlakte van het perceel bedraagt ten minste 1.500 m²;
 2. de oppervlakte bedraagt niet meer dan 800 m²;
 3. de paardenbak dient te worden geplaatst op of aan het bouwperceel van de aanvrager, binnen een afstand van 30 m van het perceel;
 4. de afstand tot de woning van derden bedraagt minimaal 20 m; deze afstand geldt ook voor recreatiewoningen;
 5. de afstand tot het perceel van derden bedraagt minimaal 3 m;
 6. de paardenbak mag geen significante negatieve effecten op de omgeving en de kwaliteit van de woonomgeving van derden hebben;
 7. per woning is maximaal één paardenbak toegestaan;
 8. de paardenbak dient wat betreft kleur- en materiaalgebruik passend te zijn in het buitengebied, met dien verstande dat de paardenbak niet is voorzien van bestrating of andere verharding;
 9. er moet sprake zijn van een goede landschappelijke inpassing van de paardenbak, waarbij nadere eisen gesteld kunnen worden aan de oppervlakte van de paardenbak en de verschijningsvorm (en de plaats van) lichtmasten.

27.2 De onder 27.1 bedoelde afwijkingen mogen niet leiden tot een onevenredige aantasting van:

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

- het bebouwingsbeeld.

Artikel 28 Overige regels

28.1. Uitsluiting seksinrichting

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

28.2. Parkeergelegenheid en los- en laadmogelijkheden

- a. Bij de verlening van een omgevingsvergunning voor bouwen of een omgevingsvergunning voor een gebruiksverandering moet, indien de omvang of de bestemming van een gebouw daartoe aanleiding geeft, ten behoeve van het parkeren of stallen van auto's, (motor)fietsen of andere voertuigen in voldoende mate ruimte zijn aangebracht in, op of onder het gebouw, dan wel op of onder het bijbehorend bouwperceel. Dit betekent dat moet worden voldaan aan de normen in de parkeerkencijfers in de CROW-publicatie 317 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' en dat indien deze beleidsregels gedurende de planperiode worden gewijzigd, rekening wordt gehouden met de wijziging.
- b. Indien de bestemming van een gebouw aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor het laden of lossen van goederen, moet in deze behoefte in voldoende mate zijn voorzien aan, in of onder dat gebouw, dan wel op of onder het bijbehorend bouwperceel.
- c. Gerealiseerde voorzieningen als bedoeld in sub a en b, dienen na de realisering in stand te worden gehouden.
- d. Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde in sub a en b:
 1. indien het voldoen aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit; of
 2. voor zover op andere wijze in de nodige parkeer- of stallingruimte, dan wel laad- of losruimte wordt voorzien.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 29 Overgangsrecht

A Overgangsrecht bouwwerken

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

B Overgangsrecht gebruik

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

Artikel 30 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van de beheersverordening 'Vries'.

Lijst met aanvaardbare vormen van aan huis verbonden bedrijvigheid

Aan huis verbonden beroepen

Accountant
Belastingconsulent
Psycholoog
Lesgevend beroep
Hypotheekadviseur
Juridisch adviseur
Assurantiebemiddelaar
Verloskundige
Logopedist
Gerechtsdeurwaarder
Diëtiste
Organisatieadviseur
Homeopaat
Paragnost
Architect
Teknebureau
Grafisch ontwerper
Kunstschilder
Beeldhouwer
Therapeut
Raadgevend ingenieur
Makelaar
Huisarts
Tandarts
Dierenarts
Notaris
Advocaat
Orthodontist
Acupuncturist
Fysiotherapeut
Redacteur
Tolk
Tuinarchitect

Aan huis verbonden bedrijven

Lijstenmaker
Ateliers voor kunst
Schoorsteenveger
Glazenwasser
Schoonmaker
Kapsalon
Pedicure
Manicure
Horlogemaker
Fietsenmaker
Timmerman
Fotograaf
Pottenbakker
Reisbureau (kleinschalig)
Hoedenmaker
Naaister
Nagelstudio
Autorijschool
Metselaar
Stukadoor
Loodgieter
Elektricien
Koeriersdienst
Schilder
Schoonheidsspecialiste
Bloemschikker
Computerservice
TV/radio reparateur
Web designer
Binderij
Vervaardigen van sierraden
Webwinkel (zonder toonbankfunctie)

Deze lijst is niet limitatief. Voor beide categorieën geldt dan wel een naar de aard daarmee gelijk te stellen beroeps/bedrijfsmatige activiteit, dat, met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend in een hoofdgebouw en/of een daarbij behorend bijgebouw bestemd voor woondoeleinden.

Bijlage 2. Staat van Bedrijven

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS						CATEGORIE
		nummer		GEUR	STOF	GELUID		GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	
01	01	-	LANDBOUW EN DIENSTVERLENING T.B.V. DE LANDBOUW							
014	016	0	Dienstverlening t.b.v. de landbouw:							
014	016	1	- algemeen (o.a. loonbedrijven): b.o. > 500 m²	30	10	50		10	50	D 3.1
014	016	3	- plantsoenendiensten en hoveniersbedrijven: b.o. > 500 m²	30	10	50		10	50	3.1
014	016	4	- plantsoenendiensten en hoveniersbedrijven: b.o. ≤ 500 m²	30	10	30		10	30	2
02	02	-	BOSBOUW EN DIENSTVERLENING T.B.V. BOSBOUW							
020	021, 022, 024		Bosbouwbedrijven	10	10	50		0	50	3.1
15	10, 11	-	VERVAARDIGING VAN VOEDINGSMIDDELEN EN DRANKEN							
151	101, 102	0	Slachterijen en overige vleesverwerking:							
151	101, 102	7	- loonslachterijen	50	0	50		10	50	3.1
151	108	8	- vervaardiging van snacks en vervaardiging van kant-en-klaarmaaltijden met p.o. < 2.000 m²	50	0	50		10	50	3.1
152	102	6	- verwerken anderszins: p.o. ≤ 300 m²	50	10	30		10	50	3.1
1581	1071	0	Broodfabrieken, brood- en banketbakkerijen:							
1581	1071	1	- v.c. < 7500 kg meel/week, bij gebruik van charge-ovens	30	10	30	C	10	30	2
1584	10821	6	- suikerwerkfabrieken zonder suiker branden: p.o. ≤ 200 m²	30	10	30		10	30	2
1585	1073		Deegwarenfabrieken	50	30	10		10	50	3.1
1593 t/m 1595	1102 t/m 1104		Vervaardiging van wijn, cider e.d.	10	0	30	C	0	30	2
17	13	-	VERVAARDIGING VAN TEXTIEL							
173	133		Textielveredelingsbedrijven	50	0	50		10	50	3.1
174, 175	139		Vervaardiging van textielwaren	10	0	50		10	50	3.1
176, 177	139, 143		Vervaardiging van gebreide en gehaakte stoffen en artikelen	0	10	50		10	50	3.1
18	14	-	VERVAARDIGING VAN KLEDING; BEREIDEN EN VERVEN VAN BONT							
181	141		Vervaardiging kleding van leer	30	0	50		0	50	3.1
182	141		Vervaardiging van kleding en -toebehoren (excl. van leer)	10	10	30		10	30	2
183	142, 151		Bereiden en verven van bont; vervaardiging van artikelen van bont	50	10	10		10	50	3.1
19	15	-	VERVAARDIGING VAN LEER EN LEDERWAREN (EXCL. KLEDING)							
192	151		Lederwarenfabrieken (excl. kleding en schoeisel)	50	10	30		10	50	D 3.1

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS						CATEGORIE
		nummer		GEUR	STOF	GELUID		GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	
193	152		Schoenenfabrieken	50	10	50		10	50	3.1
20	16	-	HOUTINDUSTRIE EN VERVAARDIGING ARTIKELN VAN HOUT, RIET, KURK E.D.							
2010.2	16102	0	Houtconserveringsbedrijven:							
2010.2	16102	2	- met zoutoplossingen	10	30	50		10	50	3.1
205	162902		Kurkwaren-, riet- en vlechtwerkfabrieken	10	10	30		0	30	2
21	17	-	VERVAARDIGING VAN PAPIER, KARTON EN PAPIER- EN KARTONWAREN							
2112	1712	0	Papier- en kartonfabrieken:							
2112	1712	1	- p.c. < 3 t/u	50	30	50	C	30	R 50	3.1
22	58	-	UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUKTIE VAN OPGENOMEN MEDIA							
221	581		Uitgeverijen (kantoren)	0	0	10		0	10	1
2222.6	18129		Kleine drukkerijen en kopieerinrichtingen	10	0	30		0	30	2
2223	1814	A	Grafische afwerking	0	0	10		0	10	1
2223	1814	B	Binderijen	30	0	30		0	30	2
2224	1813		Grafische reproductie en zetten	30	0	10		10	30	2
2225	1814		Overige grafische activiteiten	30	0	30		10	30	D 2
223	182		Reproductiebedrijven opgenomen media	0	0	10		0	10	1
24	20	-	VERVAARDIGING VAN CHEMISCHE PRODUCTEN							
2442	2120	0	Farmaceutische produktenfabrieken:							
2442	2120	1	- formulering en afvullen geneesmiddelen	50	10	50		50	R 50	3.1
2442	2120	2	- verbandmiddelenfabrieken	10	10	30		10	30	2
2462	2052	0	Lijm- en plakmiddelenfabrieken:							
2466	205903	A	Chemische kantoorbenodigdhedenfabrieken	50	10	50		50	R 50	3.1
25	22	-	VERVAARDIGING VAN PRODUCTEN VAN RUBBER EN KUNSTSTOF							
2512	221102	0	Loopvlakvernieuwingsbedrijven:							
2512	221102	1	- vloeropp. < 100 m2	50	10	30		30	50	3.1
26	23	-	VERVAARDIGING VAN GLAS, AARDEWERK, CEMENT-, KALK- EN GIPSPRODUCTEN							
261	231	0	Glasfabrieken:							
2615	231		Glasbewerkingsbedrijven	10	30	50		10	50	3.1
262, 263	232, 234	0	Aardewerkfabrieken:							
262, 263	232, 234	1	- vermogen elektrische ovens totaal < 40 kW	10	10	30		10	30	2
267	237	0	Natuursteenbewerkingsbedrijven:							
2681	2391		Slijp- en polijstmiddelen fabrieken	10	30	50		10	50	D 3.1

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS						CATEGORIE
		nummer		GEUR	STOF	GELUID		GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	
28	25,31	-	VERVAARD. EN REPARATIE VAN PRODUKTEN VAN METAAL (EXCL. MACH./TRANSPORTMIDD.)							
287	259, 331	B	Overige metaalwarenfabrieken n.e.g.; inpandig, p.o. <200 m ²	30	30	50		10	50	3.1
30	26, 28, 33	-	VERVAARDIGING VAN KANTOORMACHINES EN COMPUTERS							
30	26, 28, 33	A	Kantoormachines- en computerfabrieken incl. reparatie	30	10	30		10	30	2
31	26, 27, 33	-	VERVAARDIGING VAN OVER. ELEKTR. MACHINES, APPARATEN EN BENODIGDH.							
316	293		Elektrotechnische industrie n.e.g.	30	10	30		10	30	2
32	26, 33	-	VERVAARDIGING VAN AUDIO-, VIDEO-, TELECOM-APPARATEN EN - BENODIGDH.							
321 t/m 323	261, 263, 264, 331		Vervaardiging van audio-, video- en telecomapparatuur e.d. incl. reparatie	30	0	50		30	50	D 3.1
3210	2612		Fabrieken voor gedrukte bedrading	50	10	50		30	50	3.1
33	26, 32, 33	-	VERVAARDIGING VAN MEDISCHE EN OPTISCHE APPARATEN EN INSTRUMENTEN							
33	26, 32, 33	A	Fabrieken voor medische en optische apparaten en instrumenten e.d. incl. reparatie	30	0	30		0	30	2
35	30	-	VERVAARDIGING VAN TRANSPORTMIDDELEN (EXCL. AUTO'S, AANHANGWAGENS)							
351	301, 3315	0	Scheepsbouw- en reparatiebedrijven:							
351	301, 3315	1	- houten schepen	30	30	50		10	50	3.1
36	31	-	VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN N.E.G.							
361	9524	2	Meubelstofeerderijen b.o. < 200 m ²	0	10	10		0	10	1
362	321		Fabricage van munten, sieraden e.d.	30	10	10		10	30	2
363	322		Muziekinstrumentenfabrieken	30	10	30		10	30	2
364	323		Sportartikelenfabrieken	30	10	50		30	50	3.1
365	324		Speelgoedartikelenfabrieken	30	10	50		30	50	3.1
3663.1	32991		Sociale werkvoorziening	0	30	30		0	30	2
3663.2	32999		Vervaardiging van overige goederen n.e.g.	30	10	50		30	50	D 3.1
45	41, 42, 43	-	BOUWNIJVERHEID							
45	41, 42, 43	1	- bouwbedrijven algemeen: b.o. <= 2.000 m ²	10	30	50		10	50	3.1
45	41, 42, 43	2	Aannemersbedrijven met werkplaats: b.o. > 1.000 m ²	10	30	50		10	50	3.1
45	41, 42, 43	3	- aannemersbedrijven met werkplaats: b.o. < 1.000 m ²	0	10	30		10	30	2

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS						
		nummer		GEUR	STOF	GELUID		GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE
50	45, 47	-	HANDEL/REPARATIE VAN AUTO'S, MOTORFIETSEN; BENZINESERVICESTATIONS							
501, 502, 504	451, 452, 454		Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven	10	0	30		10	30	2
5020.4	45204	B	Autobekleiderijen	0	0	10		10	10	1
5020.4	45204	C	Autosputinrichtingen	50	30	30		30	R 50	3.1
5020.5	45205		Autowasserijen	10	0	30		0	30	2
503, 504	453		Handel in auto- en motorfietsonderdelen en -accessoires	0	0	30		10	30	2
505	473	0	Benzineservicestations:							
505	473	2	- met LPG < 1.000 m3/jr	30	0	30		50	R 50	3.1
505	473	3	- zonder LPG	30	0	30		10	30	2
51	46	-	GROOTHANDEL EN HANDELSBEMIDDELING							
511	461		Handelsbemiddeling (kantoren)	0	0	10		0	10	1
5121	4621	0	Grth in akkerbouwproducten en veevoerders	30	30	50		30	R 50	3.1
5122	4622		Grth in bloemen en planten	10	10	30		0	30	2
5124	4624		Grth in huiden, vellen en leder	50	0	30		0	50	3.1
5125, 5131	46217, 4631		Grth in ruwe tabak, groenten, fruit en consumptieaardappelen	30	10	30		50	R 50	3.1
5132, 5133	4632, 4633		Grth in vlees, vleeswaren, zuivelproducten, eieren, spijsoliën	10	0	30		50	R 50	3.1
5134	4634		Grth in dranken	0	0	30		0	30	2
5135	4635		Grth in tabaksproducten	10	0	30		0	30	2
5136	4636		Grth in suiker, chocolade en suikerwerk	10	10	30		0	30	2
5137	4637		Grth in koffie, thee, cacao en specerijen	30	10	30		0	30	2
5138, 5139	4638, 4639		Grth in overige voedings- en genotmiddelen	10	10	30		10	30	2
514	464, 46733		Grth in overige consumentenartikelen	10	10	30		10	30	2
5153	4673	0	Grth in hout en bouwmaterialen:							
5153.4	46735	6	- algemeen: b.o. <= 200 m²	0	10	30		0	30	2
5154	4674	0	Grth in ijzer- en metaalwaren en verwarmingsapparatuur:							
5154	4674	2	- algemeen: b.o. <= 2.000 m²	0	0	30		0	30	2
5156	4676		Grth in overige intermediaire goederen	10	10	30		10	30	2
518	466	0	Grth in machines en apparaten:							
518	466	2	- overige	0	10	50		0	50	3.1
519	466, 469		Overige grth (bedrijfsmeubels, emballage, vakbenodigdheden e.d.)	0	0	30		0	30	2
52	47	-	DETAILHANDEL EN REPARATIE T.B.V. PARTICULIEREN							

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS						CATEGORIE
		nummer		GEUR	STOF	GELUID		GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	
527	952		Reparatie t.b.v. particulieren (excl. auto's en motorfietsen)	0	0	10		10	10	1
60	49	-	VERVOER OVER LAND							
6022	493		Taxibedrijven	0	0	30	C	0	30	2
6024	494	1	- Goederenwegvervoerbedrijven (zonder schoonmaken tanks) b.o. <= 1.000 m²	0	0	50	C	30	50	3.1
63	52	-	DIENTSTVERLENING T.B.V. HET VERVOER							
6311.2	52242	0	Laad-, los- en overslagbedrijven t.b.v. binnenvaart:							
6312	52102, 52109	A	Distributiecentra, pak- en koelhuizen	30	10	50	C	50	R 50	D 3.1
6312	52109	B	Opslaggebouwen (verhuur opslagruimte)	0	0	30	C	10	30	2
64	53	-	POST EN TELECOMMUNICATIE							
641	531, 532		Post- en koeriersdiensten	0	0	30	C	0	30	2
642	61	A	Telecommunicatiebedrijven	0	0	10	C	0	10	1
71	77	-	VERHUUR VAN TRANSPORTMIDDELEN, MACHINES, ANDERE ROERENDE GOEDEREN							
711	7711		Personenautoverhuurbedrijven	10	0	30		10	30	2
712	7712, 7739		Verhuurbedrijven voor transportmiddelen (excl. personenauto's)	10	0	50		10	50	D 3.1
713	773		Verhuurbedrijven voor machines en werktuigen	10	0	50		10	50	D 3.1
714	772		Verhuurbedrijven voor roerende goederen n.e.g.	10	10	30		10	30	D 2
72	62	-	COMPUTERSERVICE- EN INFORMATIETECHNOLOGIE							
72	62	A	Computerservice- en informatietechnologie-bureaus e.d.	0	0	10		0	10	1
73	72	-	SPEUR- EN ONTWIKKELINGSWERK							
731	721		Natuurwetenschappelijk speur- en ontwikkelingswerk	30	10	30		30	R 30	2
732	722		Maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek	0	0	10		0	10	1
74	63, 69tm71, 73, 74, 77, 78, 80tm82	-	OVERIGE ZAKELIJKE DIENSTVERLENING							
74	63, 69tm71, 73, 74, 77, 78, 80tm82	A	Overige zakelijke dienstverlening: kantoren	0	0	10		0	10	D 1

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS							
		nummer		GEUR	STOF	GELUID		GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND		CATEGORIE
747	812		Reinigingsbedrijven voor gebouwen	50	10	30		30	50	D	3.1
7481.3	74203		Foto- en filmontwikkelcentrales	10	0	30	C	10	30		2
7484.4	82992		Veilingen voor huisraad, kunst e.d.	0	0	10		0	10		1
75	84	-	OPENBAAR BESTUUR, OVERHEIDSDIENSTEN, SOCIALE VERZEKERINGEN								
80	85	-	ONDERWIJS								
90	37, 38, 39	-	MILIEUDIENSTVERLENING								
9001	3700	A0	RWZI's en gierverwerkingsinricht., met afdekking voorbezinktanks:								
9002.1	381	A	Vuilophaal-, straatreinigingsbedrijven e.d.	50	30	50		10	50		3.1
9002.1	381	B	Gemeentewerven (afval- inzameldepots)	30	30	50		30	R 50		3.1
9002.2	382	A0	Afvalverwerkingsbedrijven:								
9002.2	382	A4	- pathogeen afvalverbranding (voor ziekenhuizen)	50	10	30		10	50		3.1
9002.2	382	A7	- verwerking fotochemisch en galvano-afval	10	10	30		30	R 30		2
93	96	-	OVERIGE DIENSTVERLENING								
9301.1	96011	A	Wasserijen en strijkinrichtingen	30	0	50	C	30	50		3.1
9301.1	96011	B	Tapijtreinigingsbedrijven	30	0	50		30	50		3.1
9301.2	96012		Chemische wasserijen en ververijen	30	0	30		30	R 30		2
9301.3	96013	A	Wasverzendinrichtingen	0	0	30		0	30		2

- Legenda**
- Beheersverordening Vries
 - A Agrarisch
 - B Bedrijf
 - B Centrum
 - B Detailhandel
 - DV Dienstverlening
 - G Groen
 - G-B Groen - Brink
 - M Maatschappelijk
 - M-BG Maatschappelijk - Begraafplaats
 - M-ZI Maatschappelijk - Zorginstelling
 - R-VT Recreatie - Volkstuinen
 - S Sport
 - V Verkeer
 - WA Water
 - WG Woongebied

- Dubbelbestemmingen**
- Leiding - Gas
 - WR-1 Waarde - Archeologie 1
 - WR-2 Waarde - Archeologie 2
 - WR-AV1 Waarde - Archeologische verwachting 1
 - WR-AV2 Waarde - Archeologische verwachting 2
 - Waarde - Bescherm dorpsegezicht

- Functieaanduidingen**
- (bbb) bergbezoekbassin
 - (dh) detailhandel
 - (dv) dienstverlening
 - (hs2) horeca tot en met categorie 2
 - (ht1) horeca van categorie 1
 - (kt) kampeertrein
 - (m) maatschappelijk
 - (ma) manege
 - (mob) monumentale boom
 - (nv) nutsvoorzieningen
 - (op) opslag
 - (sa-sa) specifieke vorm van agrarisch - paardenstal
 - (pa-n) specifieke vorm van woongebied - pension
 - (sa-gab) specifieke vorm van agrarisch - grondgebonden agrarisch bedrijf
 - (swg-kw) specifieke vorm van agrarisch - kwekerij
 - (swg-en) specifieke vorm van woongebied - entree
 - (swg-gb) specifieke vorm van woongebied - garageboxen
 - (vm) verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg

- Bouwvlak**
- bouwvlak
- Bouwaanduidingen**
- [gs] gestapeld
 - [sba-bp] specifieke bouwaanduiding - beeldbepalend
 - [sba-pm] specifieke bouwaanduiding - provinciaal monument
 - [sba-rm] specifieke bouwaanduiding - rijksmonument
 - [sba-urb] specifieke bouwaanduiding - uitsterfregeling berging

- Maatvoeringaanduidingen**
- maatvoeringsvlak
 - [E] maximum aantal wooneenheden
 - [P] maximum bebouwingspercentage
 - [H] maximum bouwhoogte (m)
 - [D] minimum dakhelling (graden)
 - [G] maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)

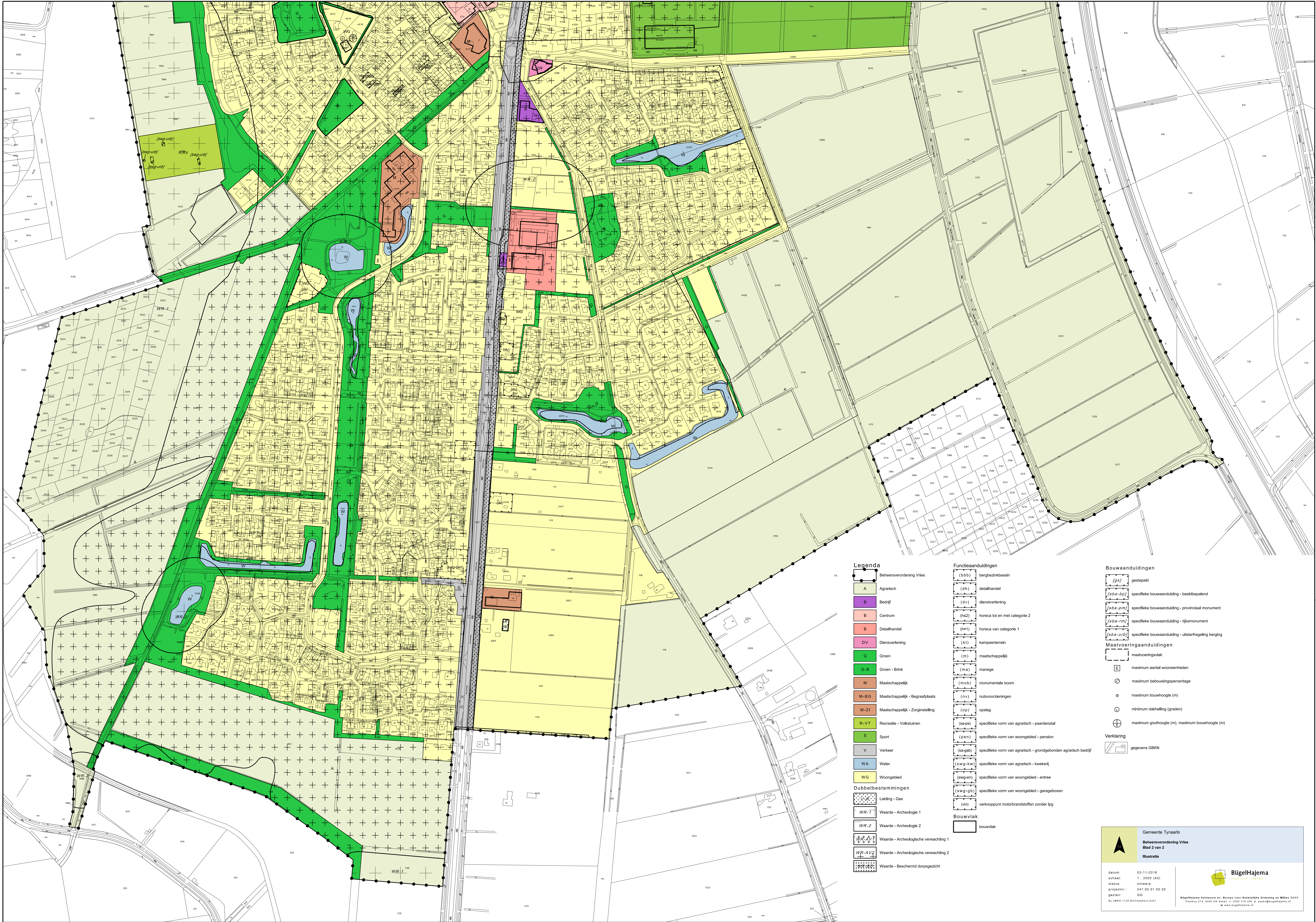
- Verklaring**
- gegevens GBKN

Gemeente Tynaarlo
Beheersverordening Vries
Blad 1 van 2
Illustratie

datum: 03-11-2016
schaal: 1 : 2000 (A0)
status: ontwerp
projectnr.: 247.00.01.50.00
gezien: GG
NL.IMRO.1730.BVriesKaart-0301

BügelHajema
Plan your ideas

BügelHajema Adviseurs bv, Bureau voor Ruimtelijke Ordening en Milieu O&P
Postbus 274, 9400 AD Assen, T 0983 316 208 E assen@buegelhajema.nl
W www.buegelhajema.nl



Legenda

- Beheersverordening Vries
 - A Agrarisch
 - B Bedrijf
 - B Centrum
 - B Detailhandel
 - DV Diensterverlening
 - G Groen
 - G-B Groen - Btrink
 - M Maatschappelijk
 - M-BG Maatschappelijk - Begraafplaats
 - M-ZI Maatschappelijk - Zorginstelling
 - R-VT Recreatie - Volkstuinen
 - S Sport
 - V Verkeer
 - WA Water
 - WG Woongebied
- Dubbelbestemmingen
 - Leiding - Gas
 - WR-1 Waarde - Archeologie 1
 - WR-2 Waarde - Archeologie 2
 - WR-AV1 Waarde - Archeologische verwachting 1
 - WR-AV2 Waarde - Archeologische verwachting 2
 - WR-B Waarde - Beschermde dorpsgezicht

Functieaanduidingen

- (bhb) bergbezietsbassin
- (dh) detailhandel
- (dv) dienstverlening
- (hs2) horeca tot en met categorie 2
- (h=1) horeca van categorie 1
- (kt) kampeerterrein
- (m) maatschappelijk
- (ma) manege
- (mob) monumentale boom
- (nv) nutsvoorzieningen
- (op) opslag
- (sa-ps) specifieke vorm van agrarisch - paardenstal
- (sa-pn) specifieke vorm van woongebied - pension
- (sa-gab) specifieke vorm van agrarisch - grondgebonden agrarisch bedrijf
- (swg-kw) specifieke vorm van agrarisch - kwekerij
- (swg-en) specifieke vorm van woongebied - entree
- (swg-gb) specifieke vorm van woongebied - garageboxen
- (m) verkooppunt motorbrandstoffen zonder log

Bouwvlak

- bouwvlak

Bouwaanduidingen

- [gs] gestapeld
- [sba-bp] specifieke bouwaanduiding - beekbepalend
- [sba-pm] specifieke bouwaanduiding - provinciaal monument
- [sba-rm] specifieke bouwaanduiding - rijksmonument
- [sba-urb] specifieke bouwaanduiding - uitsterfregeling berging
- Maatvoeringaanduidingen
 - maatvoeringsvlak
 - E maximum aantal woonenheden
 - maximum bebouwingspercentage
 - maximum bouwhoogte (m)
 - minimum dakhelling (graden)
 - maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)

Verklaring

- gegevens GBKN

Gemeente Tynaarlo

Beheersverordening Vries

Blad 2 van 2

Illustratie

datum: 03-11-2016

schaal: 1 : 2000 (AO)

status: ontwerp

projectnr.: 247.00.01.50.00

gezien: GG

NL.IMMO.1730.BV.vlaarim-0301

BügelHajema

Plan voor Leven

BügelHajema Adviseurs bv, Bureau voor Ruimtelijke Ordening en Milieu BNP

Postbus 274, 8420 AD Assen T: 0592 314 255 E: assen@buegelhajema.nl

www.buegelhajema.nl