HuitingSchoon
makelaars & adviseurs



Rijksweg 76, 9422 CE Smilde

Verkoop bij inschrijving

NVM funda in business

HuitingSchoon Makelaars B.V.
Borgstee 27 B
9403 TS, ASSEN
Tel: 0592-390321
E-mail: info@huitingschoon.nl

Omschrijving

Verkoop bij inschrijving!

Uniek woon- werkobject op een erfperceel van 1.845 m², gelegen aan de doorgaande Rijksweg N 371 tussen Smilde en Hoogersmilde.

Dit pand met historische allure is zeer gunstig gelegen ten opzichte van zowel de dorpen Smilde en Hoogersmilde en de uitvalswegen richting Oosterwolde, Beilen en Assen.

Afmetingen en indeling
Bruto vloeroppervlak in gebruik als bedrijfsruimte circa 209 m². Daarnaast bevindt zich op de verdieping nog circa 105 m² aan extra opslagruimte.
Gebruiksoppervlakte wonen in gebruik als bedrijfswoning circa 94,5 m².
Goothoogte: ca. 4.45 meter.
Nokhoogte: ca. 6.10 meter.
De bedrijfsruimte betreft in hoofdzaak een werkplaats waar in het verleden sleutelwerkzaamheden aan tractoren zijn uitgevoerd. Via een stalen schuifdeur bereikt men de werkplaats, achter de werkplaats bevinden zich een onderdelenmagazijn, een tweetal afgesloten opslagruimtes en een kantoorruimte. De werkplaats staat middels een hal in directe verbinding met het woongedeelte.
Het woongedeelte heeft een entree in de keuken/eetkamer. Deze ruimte beschikt over een keuken in hoekopstelling, voorzien van diverse inbouwapparatuur zoals een gaskookplaat, afzuigkap en vaatwasser. Via de keuken bereikt u de woonkamer. Vanuit de woonkamer zijn tevens de bijkeuken en een berging met achterom toegankelijk. De keuken biedt daarnaast toegang tot een hal/opbergruimte en een slaapkamer, evenals een tweede hal met toegang tot de badkamer. De badkamer is voorzien van een toilet, urinoir, ligbad, wastafel en inloopdouche.

Bouwaard
Bouwjaar: oorspronkelijk bouwjaar 1916.
Dragende constructie: steens buitenmuren in combinatie met een houten spantconstructie.
Wanden: steens gemetselde muren, alsook kalkzandsteenblokken en houten gevelbekleding ter plaatse van de aanbouw aan westzijde.
Dak: beschoten kap, voorzien van bitumendakbedekking en een lichtnok ter hoogte van de werkplaats. De aanbouw aan westzijde is voorzien van geïsoleerde sandwichpanelen.
Vloer: het bedrijfsgedeelte is voorzien van een gestorte betonvloer. Het woongedeelte is grotendeels voorzien van houten vloeren, deels van betonvloeren.
Deuren en kozijnen: stalen schuifdeur en houten loopdeuren. De kozijnen van zowel het woongedeelte als het bedrijfsgedeelte betreffen houten kozijnen.

Voorzieningen
Isolatie: het woongedeelte is grotendeels voorzien van dubbele beglazing. Het dak van de aanbouw is voorzien van geïsoleerde sandwichpanelen.
Verwarming: het woongedeelte wordt verwarmd met gaskachels. Warm water wordt geleverd door een geiser van bouwjaar 2012.
Elektra: het gebouw is voorzien van diverse krachtstroomaansluitingen.
Erfverharding: het perceel is voorzien van diverse soorten erfverharding bestaande uit betonklinkers, betontegels, betonplaten en gestort beton.

HuitingSchoon Makelaars B.V.
Borgstee 27 B
9403 TS, ASSEN
Tel: 0592-390321
E-mail: info@huitingschoon.nl

Perceel en bestemming
Het pand is gelegen op het kadastrale perceel Smilde, sectie D, nummer 1459 en groot 1.845 m^2. Dit perceel is voorzien van een Enkelbestemming- Bedrijf met functieaanduiding bedrijf tot en met categorie 3.1 en een bouwvlakaanduiding.
Het pand is voorzien van een karakteristieke bouwaanduiding en is in het monumentenregister opgenomen als provinciaal monument onder monumentnummer P-16127.

Raadpleeg voor verdere toelichting voor wat betreft de vigerende bestemmingen gelieve het ''Bestemmingsplan Drentsche Hoofdvaart'' van Gemeente Midden-Drenthe. Deze is in te zien via www.omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/

ALGEMENE INFORMATIE
- Er is reeds een bodemonderzoek op deze locatie uitgevoerd. Uit het bodemonderzoek blijkt een plaatselijke bodemverontreiniging met asbest. Circa 150 m^2 van het perceel dient tot een diepte van 50 centimeter gesaneerd te worden.
- Biedprijs betreft prijs excl. kosten koper.
- Aanvaarding in overleg, oplevering van het geheel vindt plaats in de huidige staat. Het kan zijn dat er roerende zaken in en om het pand achter blijven.
- Er zal een as is- where is clausule worden opgenomen in de koopovereenkomst.
- Er zijn twee kijkmomenten gepland waarop u het object vrijblijvend kunt bezichtigen. Deze momenten zijn ingepland op 1 december 2026 van 11.00 - 12.30 uur & 9 december 2026 van 13.00 - 14.30 uur.
- Via een mail naar info@huitingschoon.nl of telefonisch contact via 0592-390321 kunt u als geïnteresseerde een biedingsformulier opvragen.
- Compleet ingevulde biedingsformulieren kunnen tot en met 18 december 2026, 12.00 uur schriftelijk ingediend worden via ons kantoor.

Dit kan zowel per e-mail gericht aan info@huitingschoon.nl als per post aan het volgende adres:
HuitingSchoon Makelaars B.V.
Borgstee 27B
9403 TS ASSEN

Kenmerken

Hoofdfunctie
Hoofdfunctie: Bedrijfsruimte
Voorzieningen: Krachtstroom, betonvloer

Energielabel
G met einddatum 19 oktober 2036

Locatiekaart



HuitingSchoon Makelaars B.V.
Borgstee 27 B
9403 TS, ASSEN
Tel: 0592-390321
E-mail: info@huitingschoon.nl

Foto’s













HuitingSchoon Makelaars B.V.
Borgstee 27 B
9403 TS, ASSEN
Tel: 0592-390321
E-mail: info@huitingschoon.nl













HuitingSchoon Makelaars B.V.
Borgstee 27 B
9403 TS, ASSEN
Tel: 0592-390321
E-mail: info@huitingschoon.nl











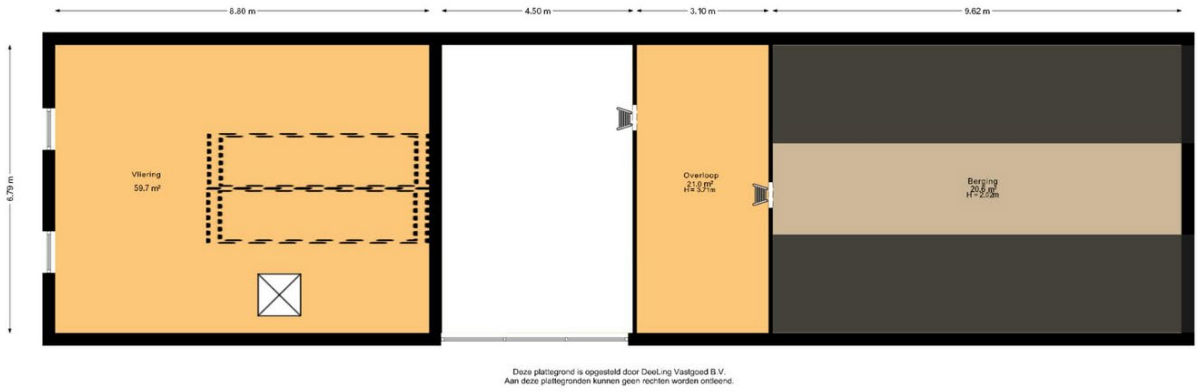


HuitingSchoon Makelaars B.V.
Borgstee 27 B
9403 TS, ASSEN
Tel: 0592-390321
E-mail: info@huitingschoon.nl

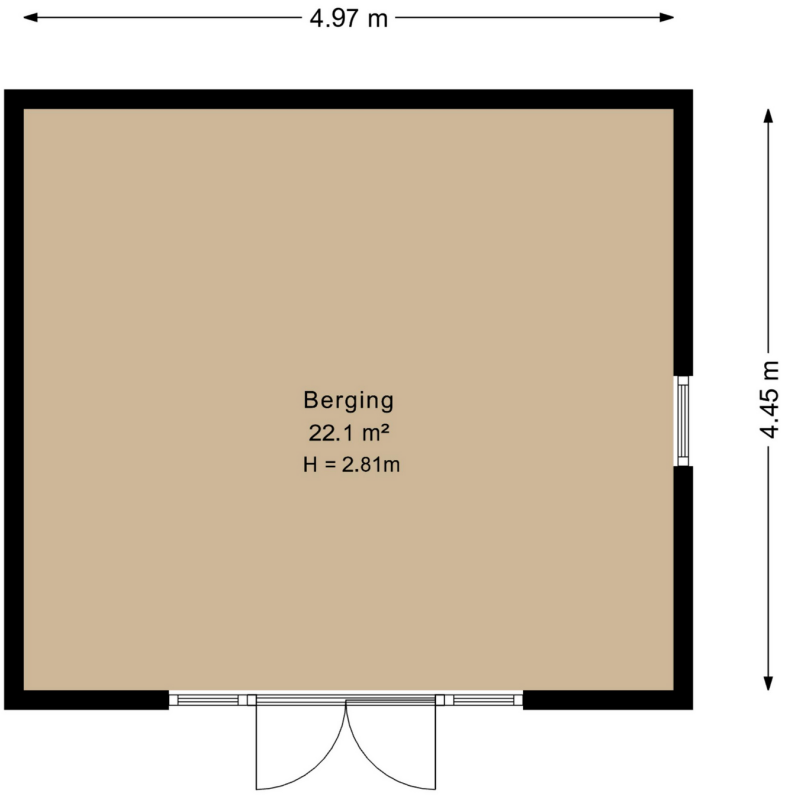
Plattegronden



HuitingSchoon Makelaars B.V.
Borgstee 27 B
9403 TS, ASSEN
Tel: 0592-390321
E-mail: info@huitingschoon.nl



HuitingSchoon Makelaars B.V.
Borgstee 27 B
9403 TS, ASSEN
Tel: 0592-390321
E-mail: info@huitingschoon.nl



Deze plattegrond is opgesteld door DeeLing Vastgoed B.V.
Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

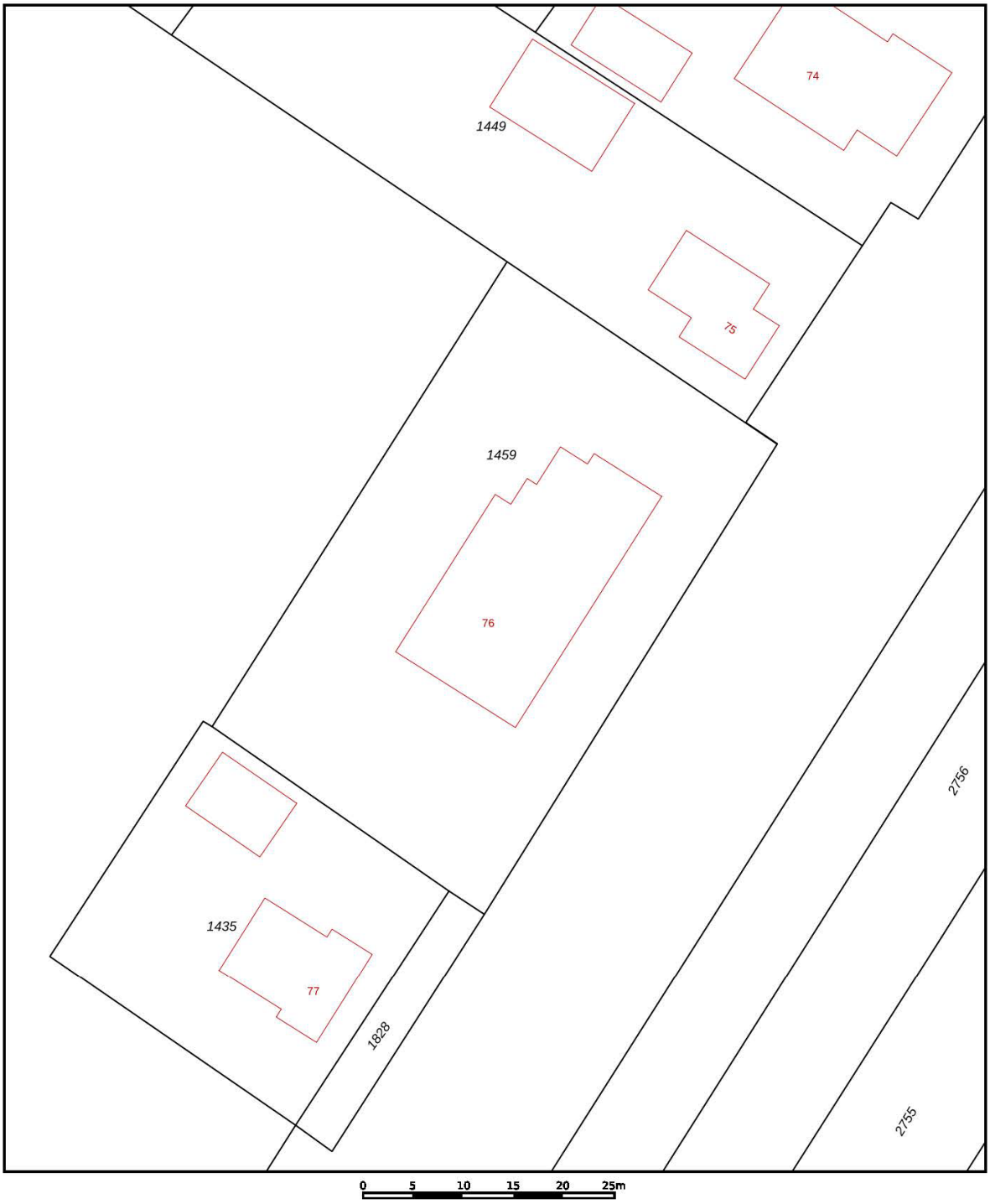
HuitingSchoon Makelaars B.V.
Borgstee 27 B
9403 TS, ASSEN
Tel: 0592-390321
E-mail: info@huitingschoon.nl



HuitingSchoon Makelaars B.V.
Borgstee 27 B
9403 TS, ASSEN
Tel: 0592-390321
E-mail: info@huitingschoon.nl

Kadastrale kaart

Uw referentie: jz/verkvaartweg76



12345	Perceelnummer
25	Huisnummer
	Vastgestelde kadastrale grens
	Voorlopige kadastrale grens
	Administratieve kadastrale grens
	Bebouwing

Deze kaart is noordgericht

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Smilde
Sectie	D
Perceel	1459

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 28 september 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

kadaster

HuitingSchoon Makelaars B.V.
Borgstee 27 B
9403 TS, ASSEN
Tel: 0592-390321
E-mail: info@huitingschoon.nl

Algemene informatie

Meer informatie
Zojuist heeft u een brochure ontvangen van een door HuitingSchoon aangeboden object. De verkoper, onze opdrachtgever, heeft besloten om zijn/haar onroerende zaken exclusief via ons kantoor te koop aan te bieden. Dit betekent dat als u meer informatie wenst of een afspraak wilt maken voor een bezichtiging, u hiervoor contact op kunt nemen met ons kantoor. Ons telefoonnummer is 0592-390321.

Voorbehouden/onderzoeksplicht
Als kopende partij heeft u een wettelijke onderzoeksplicht naar alle zaken die voor u belangrijk zijn en kunt u zich nimmer beroepen op onbekendheid met feiten die u zelf had kunnen waarnemen of die kenbaar waren uit de openbare registers. Vanzelfsprekend kunnen wij u doorverwijzen naar de desbetreffende instanties of deskundigen. De verkoper heeft een informatieplicht en zal alle voor u meldingplichtige informatie verstrekken. Deze gegevens zijn soms verkregen door mondelinge informatie, soms uit het geheugen opgediept. U mag verwachten dat meldingplichtige zaken gemeld zullen worden, tenminste, voor zover ze bij verkoper of makelaar bekend zijn. Het geeft echter geen garantie voor het aan- dan wel afwezig zijn van eigenschappen. Van de meeste percelen zijn kadastrale gegevens, een bestemmingsplan en een eigendomsbewijs beschikbaar.
Indien koper één of meer voorbehouden wenst, dient hij dat bij de bieding op het inschrijfformulier te vermelden. Voorbehouden ingebracht nadat een overeenkomst tot stand is gekomen, worden niet geaccepteerd tenzij verkoper met dergelijke toevoegingen alsnog instemt.

Interesse en nu?
Indien u het object met één van onze makelaars heeft bezichtigd en u heeft interesse, kunt u een bod op het object uitbrengen. Hiervoor dient u gebruik te maken van het biedingsformulier dat u via ons kantoor kunt opvragen.
Het is verstandig om bij uw bieding de door u gewenste transportdatum en voorwaarden te noemen. Verkoper behoudt zich nadrukkelijk het recht voor het aanbod te gunnen aan de gegadigde van zijn keuze.
Een overeenkomst komt pas tot stand, als schriftelijk overeenstemming is bereikt over de koopsom en de datum van oplevering.

Koopakte
De mondelinge overeenstemming wordt door ons kantoor vastgelegd in een koopakte opgesteld conform de modelkoopakte van de Nederlandse Coöperatieve Vereniging van Makelaars en Taxateurs in onroerende goederen NVM U.A (NVM). Tenzij verkoper anders bepaalt, wordt er een waarborgsom of bankgarantie ter grootte van 10% van de koopsom als zekerheid voor de verkoper in de akte opgenomen. Deze waarborgsom of bankgarantie dient binnen 10 dagen na het ondertekenen van de koopovereenkomst of, indien een financieringsvoorbehoud is overeengekomen, binnen 10 dagen na het verstrijken van het financieringsvoorbehoud gesteld te worden. In overleg kunnen er eventueel andere ontbindende voorwaarden opgenomen worden. Als koper ontbinding inroept, omdat hij geen financiering kan verkrijgen, dan dient hij de afschriften van minimaal twee afwijzingen met het bericht van ontbinding mee te sturen.

Kosten koper
Tenzij anders vermeld is de verkoopprijs kosten koper. Dit wil zeggen dat de kosten voor het in eigendom verkrijgen van het perceel voor rekening van de koper zijn. Dit betreft vaak de overdrachtsbelasting, notariskosten voor het opmaken van de leveringsakte, de hypotheekakte en het inschrijven daarvan in de registers, de kadasterkosten en de afsluitprovisie. De makelaarscourtage komt niet voor rekening van de koper. Als de verkoper een makelaar inschakelt om zijn object te verkopen, dan moet hij zelf met de makelaar afrekenen voor deze dienst. De makelaar dient bij de verkoop vooral het belang

HuitingSchoon Makelaars B.V.
Borgstee 27 B
9403 TS, ASSEN
Tel: 0592-390321
E-mail: info@huitingschoon.nl

van de verkoper en niet dat van de koper. Het kan daarom eveneens voor de koper van belang zijn een eigen makelaar in te schakelen.
Bij kosten koper heeft de koper in principe vrijheid van notariskeuze. Indien de koper uiterlijk binnen 3 werkdagen na ondertekening van de koopakte nog geen notariskeuze heeft gemaakt, behoudt de verkoper zich het recht voor om de koopakte naar een plaatselijke notaris te sturen.
Hoewel deze verkoopbrochure met de grootst mogelijke zorg is samengesteld, wordt voor eventuele onjuistheden noch door HuitingSchoon, noch door verkoper enige aansprakelijkheid aanvaard. Alle verstrekte informatie dient te worden beschouwd als een uitnodiging tot het doen van een bod of om in onderhandeling te treden.
De eventuele in deze brochure opgenomen plattegronden, tekeningen, situatieschetsen e.d. dienen uitsluitend ter indicatie en kunnen afwijken van de werkelijke situatie. Eventueel aangegeven maten dienen ter plaatse te worden nagemeten en kunnen eveneens afwijken van de werkelijkheid.

Afsluitend

Mocht u na het doornemen van deze brochure of na een bezichtiging geen belangstelling meer hebben in dit perceel, wilt u dan zo vriendelijk zijn dit aan ons door te geven? Wij kunnen dan de eigenaar hierover informeren.

HuitingSchoon Makelaars B.V.
Borgstee 27 B
9403 TS, ASSEN
Tel: 0592-390321
E-mail: info@huitingschoon.nl

PROVINCIAAL MONUMENT
Monumentnummer:
P-16127
Monumentnaam:
Rijksweg 76
Smilde

Beschrijving

Inleiding

De in 1915/1916 gebouwde TRAMSTATION en -REMISE van Hijkersmilde is ontworpen in een sobere Overgangsarchitectuur met kenmerken van de late Neorenaissance door architect A.D. Heegerink uit Rotterdam in opdracht van de Nederlandse Tramweg Maatschappij te Utrecht. Het pand behoorde tot de in 1914 geopende lijn Oosterwolde-Assen, die in 1916 werd uitgebreid met de lijn Hijkersmilde-Meppel. Het pand is in samenhang met de naastgelegen dienstwoning cultuurhistorisch van belang op het gebied van de infrastructurele ontwikkelingen in Drenthe. Het tramstation en de remise verkeren in grotendeels authentieke staat. De zuidzijde kent achterstallig onderhoud. Het is oorspronkelijk ontworpen met een loket- en wachtruimte en een remisedeel. De huidige functie is woonhuis en werkplaats.

Het tramstation en de remise zijn rechthoekig van opbouw en liggen vrijstaand in de rooilijn, met de lange zijde en op enige afstand langs een fietspad (ruwweg de plaats van de voormalige trambaan), de openbare weg en de Drentse Hoofdvaart. Aan de achterzijde is vrij uitzicht op landerijen. Aan de voorzijde is het erf verhard met in elleboogverband gelegde oude walen verder is er een gazon en een afgesloten deel waarop opslag van oude materialen. De tramrails zijn niet meer aanwezig.

Omschrijving

Het tramstation heeft een rechthoekige, langgerekte plattegrond en bestaat uit een bouwlaag. Het heeft een zadeldak dat bedekt is met bitumen, het deel boven de werkplaats heeft in de nok een lichtdoorlatende dakbedekking. Op het dak bevindt zich een gemetselde schoorsteen. Het dak heeft een forse (groengeverfde) dakoverstek met houten dakgoot die ondersteund wordt door hanglijsten en korbelen. De hemelwaterafvoer is van zink.

De gevels zijn opgetrokken in bruine en rode bakstenen op een trasraam met rolplint. De geleding van de gevels bestaat uit bruin metselwerk dat afgewisseld wordt met twee horizontaal, rondom het gebouw verlopende banden van drie lagen rode baksteen. Vier vensters met drieruits bovenlicht, grijze afzaat met decoratieve uiteinden, geleden de gevel van het woongedeelte. Twee vensters gepaard, de andere twee aan weerszijden van de entree met bovenlicht, grijze onderdorpel en gemetselde stoep. Boven vensters en deur bevindt zich detaillering in de vorm van boogvelden, segmentbogen van rode bakstenen en aanzetstenen van grijsgekleurd beton.

De entree van de werkplaats zijn schuifdeuren van gegolfd metalen plaatmateriaal. Hierboven bevindt zich een zesruits raamwerkligger met in het midden een kobeel.

Verder geeft een dubbele houten strokendeur met panelen (vier) waarvan de bovenste voorzien van vensters toegang tot de werkplaats, hierboven een segmentboogvormig vierruits bovenlicht met segmentboog en aanzetstenen. Op de gevel zijn vervaagde letters te zien.

De noordelijke gevel heeft een venster met drieruits bovenlicht en twee met hout dichtgetimmerde openingen waarvan één een deuropening was en de andere, gezien het aanwezige boogveld, vermoedelijk een venster. Op deze gevel is met verf 'Hijkersmilde' aangebracht. De topgevel is bekleed met strokenhout met zaagtanduiteinde. De zuidelijke zijgevel is vergelijkbaar doch hier is een zeer slechte staat van onderhoud geconstateerd, de vensters zijn vervallen en dichtgetimmerd. Verder zijn hier de vervaagde letters 'metaalwaren' en drie metalen platen op de gevel te zien.
De achteraanbouw, deels door bewoner/eigenaar zelf gebouwd, valt niet onder de provinciale bescherming.

Tramstation Hijkersmilde is een exemplaar uit een reeks vergelijkbare gebouwen, deze zijn of waren te vinden op de Stationvoorpleinen van Assen, Meppel en Steenwijk.

Waardering

Het tramstation en de remise zijn van algemeen provinciaal belang op grond van de volgende criteria:

Cultuurhistorische waarde:
- Het tramstation en de remise zijn vertegenwoordigen hoge cultuurhistorische waarde als bijzondere uitdrukking van de infrastructurele ontwikkelingen in Drenthe rond 1915

Architectuurhistorische waarde:
- als bijzondere uitdrukking van een tramstation en remise zijn ze ontworpen in 1914-1916 door de Rotterdamse architect A.D. Heegerink in een sobere Overgangsarchitectuur met kenmerken van de late Neorenaissance
- vanwege het kenmerkende materiaalgebruik en de zorgvuldige detaillering in een sobere Overgangsarchitectuur met kenmerken van de late Neorenaissance

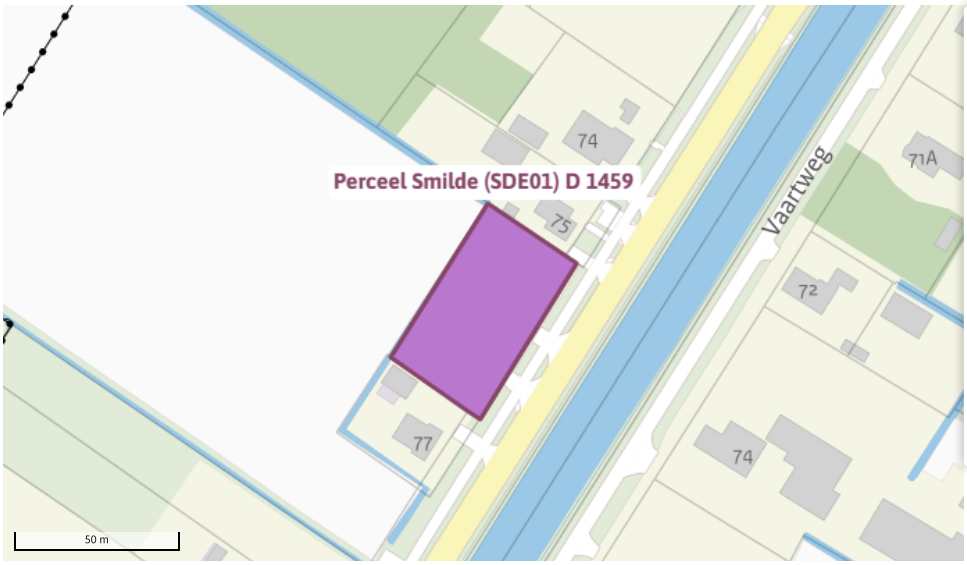
Stedenbouwkundige / ensemblewaarde:
- vanwege de beeldbepalende ligging van het tramstation en de remise aan de Drentse Hoofdvaart die van cultuurhistorisch belang is als historisch-infrastructurele ontwikkelingsas van Drenthe
- vanwege de ensemblewaarde van het tramstation en de remise als essentieel historisch-functioneel complexonderdeel in samenhang met de naastgelegen dienstwoning die eveneens is aangewezen als provinciaal monument

Gaafheid / authenticiteit:
- vanwege de redelijke mate van gaafheid van het exterieur van het tramstation en de remise;
- vanwege de waarde van het tramstation en de remise in relatie tot de redelijke mate

van gaafheid van de stedenbouwkundige structuur van het bebouwingslint aan de Drentse Hoofdvaart

Zeldzaamheid:
- vanwege de redelijke mate van zeldzaamheid van het tramstation en de remise in de provincie Drenthe in relatie tot de voornoemde cultuurhistorische, architectonische en stedenbouwkundige kenmerken

Bron: Fenicks B.V.



Legenda Kaartlagen

Legenda

Gekozen locatie

Bestemmingsplan

Geselecteerde kenmerken

Bedrijf

Plankaart

Perceel Smilde (SDE01) D 1459

Drentsche Hoofdvaart

bestemmingsplan - Gemeente Midden-Drenthe

meer documentkenmerken

vastgesteld 27-06-2013 - geheel onherroepelijk in werking

Plekinfo Overzicht **Regels** Bijlagen bij regels Bijlagen bij toelichting Gerelateerd Overig Toelichting Zoeken

Bedrijf ×

Gevonden kenmerken: < >

Filter op: Locatie Kenmerken

Regels

hoofdstuk 1 Inleidende regels

artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan Drentsche Hoofdvaart van de gemeente Midden-Drenthe;

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1731.DRHoofdvaart-VST1 met de bijbehorende regels;

1.3 aan huis verbonden (bedrijfs)activiteiten:

het verlenen van diensten, het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid (geheel of overwegend door middel van handwerk uit te oefenen), waarvan de aard, omvang en uitstraling zodanig zijn dat de activiteit in de woning met behoud van de woonfunctie ter plaatse kan worden uitgeoefend;

1.4 aan huis verbonden beroep:

het beroep van accountant, administratieconsulent, advocaat, apotheker, architect, assurantiebemiddelaar, belastingconsulent, bouwkundig architect, dierenarts, fysiotherapeut, gastouder, gerechtsdeurwaarder, huisarts, interieurarchitect, logopedist, makelaar in onroerend goed, medisch specialist, notaris, oefentherapeut, organisatieadviseur, raadgevend ingenieur, registeraccountant, specialist, tandarts, tandartsspecialist, tuin- en landschapsarchitect, verloskundige, dan wel een naar de aard daarmee gelijk te stellen beroep, dat in combinatie met de (bedrijfs)woonfunctie, als hoofdfunctie kan worden uitgeoefend in een hoofdgebouw en/of bijgebouw(en) dat is (die zijn) bestemd voor het wonen;

1.5 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;

1.6 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.7 aaneengebouwde bebouwing:

bebouwing welke wordt gekenmerkt door een rij van minimaal drie aan elkaar gebouwde hoofdgebouwen;

1.8 aanlegsteiger:

een voorziening om boten aan te laten meren;

1.9 achtererf:

gedeelte van het erf dat aan de achterzijde van het gebouw is gelegen;

1.10 agrarisch bedrijf:

een bedrijf dat gericht is op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of het houden van dieren (met uitzondering van de intensieve veehouderij);

1.11 agrarisch dienstverlenend bedrijf:

een bedrijf waarbinnen uitsluitend of overwegend arbeid wordt verricht ter productie of levering van goederen of diensten ten behoeve van agrarische bedrijven, zoals een loonbedrijf;

1.12 andere opgaande teeltvormen:

de teelt van opgaande sierbeplanting als heesters en struiken, het kweken van fruit aan houtige gewassen en naar de aard daarmee gelijk te stellen vormen van opgaande teelt van meerjarige gewassen;

1.13 archeologisch monument:

terreinen welke van algemeen belang zijn wegens daar aanwezige zaken als hun schoonheid, hun betekenis voor de wetenschap of hun cultuurhistorische waarde en die daarom op grond van de Monumentenwet worden beschermd;

1.14 archeologische waarden:

waarden die bestaan uit de aanwezigheid van een bodemarchief met sporen van vroegere menselijke bewoning en/of grondgebruik daarin, en zodanig van wetenschappelijk belang zijn en het cultuurhistorisch erfgoed vertegenwoordigen;

1.15 archeologisch waardevol gebied:

een gebied waarin zich voorwerpen of bewoningssporen van vroegere samenlevingen bevinden;

1.16 bar-dancing:

een horecabedrijf, zijnde een bar, waar tevens gelegenheid wordt geboden tot dansen, alsmede naar de aard en invloed van de omgeving daarmee gelijk te stellen horecabedrijven, zoals discotheken en nachtclubs;

1.17 bebouwing:

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

1.18 bebouwingspercentage:

een op de verbeelding of in de regels aangegeven percentage, dat de grootte van het deel van een terrein aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd;

1.19 bed and breakfast:

het tegen vergoeding verstrekken van logies waarbij de Bed & Breakfasteenheden enkel zijn ingericht als nachtverblijf en er in totaal maximaal 6 personen mogen verblijven;

1.20 bedrijf:

een onderneming gericht op het bedrijfsmatig vervaardigen en/of bewerken, opslaan, installeren en/of herstellen van goederen;

1.21 bedrijfsgebouw:

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

1.22 bedrijfsvloeroppervlakte:

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

1.23 bedrijfswoning:

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

1.24 beroepsmatige activiteiten:

een beroep, of beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen gebied, dat door zijn beperkte omvang in een woning en daarbij behorende gebouwen, met behoud van de woonfunctie kunnen worden uitgevoerd;

1.25 bestaand bouwwerk:

een bouwwerk, dat ten tijde van terinzagelegging van het ontwerp van dit plan bestaat, wordt gebouwd, dan wel nadien krachtens een bouwvergunning, waarvoor de aanvraag voor dat tijdstip is ingediend, kan worden gebouwd;

1.26 bestaand gebruik:

het gebruik dat bestaat ten tijde van het van kracht worden van het betreffende gebruiksverbod, met uitzondering van gebruik dat in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan;

1.27 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.28 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.29 bijbehorend bouwwerk

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

1.30 blaastunnel:

een luchtzak gevuld met lucht en warmte, dienend tot het kweken van vruchten, bloemen of planten ;

1.31 boerderijpand:

het gebouw behorende tot het voormalige agrarisch bedrijf, waarin oorspronkelijk het woongedeelte en de stal waren ondergebracht en dat oorspronkelijk als het hoofdgebouw van het agrarisch bedrijf is gebouwd;

1.32 bosbouw:

het geheel van bedrijfsmatig handelen en van activiteiten gericht op de instandhouding en ontwikkeling van bestaande, respectievelijk nieuwe bossen ten behoeve van (de functies) natuur, houtproductie, landschap, milieu en recreatie;

1.33 bouwen:

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

1.34 bouwlaag:

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

1.35 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.36 bouwperceel:

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

1.37 bouwperceelgrens:

de grens van een bouwperceel;

1.38 bouwvlak:

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

1.39 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;

1.40 buitenschoolse opvang:

een opvang buiten de reguliere schooltijden bedoeld voor kinderen in de leeftijd van 4 tot 12 jaar die de basisschool bezoeken;

1.41 categorie:

een groep bedrijfsactiviteiten, die een gelijke of nagenoeg gelijke invloed hebben op een nabij gelegen of omringende woonomgeving;

1.42 cultuurgrond:

grasland, akkerbouw- en tuinbouwgronden, die bedrijfsmatig, dan wel hobbymatig in gebruik zijn;

1.43 dak:

iedere bovenbeëindiging van een gebouw;

1.44 detailhandel:

het bedrijfsmatig te koop aanbieden (waaronder de uitstalling ten verkoop), verkopen, verhuren en leveren van goederen aan personen die die goederen kopen of huren voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit, waaronder grootschalige detailhandel, volumineuze detailhandel, tuincentrum en supermarkt;

1.45 dienstverlenend bedrijf:

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

1.46 dierenverblijf:

een bouwwerk ten behoeve van de huisvesting van dieren;

1.47 erf:

de oppervlakte van het bouwperceel, uitgezonderd de oppervlakte van het hoofdgebouw;

1.48 erker:

een uitbouw van de gevel van het hoofdgebouw;

1.49 evenement:

elke voor publiek buiten de daartoe ingerichte inrichtingen toegankelijke festiviteit, grootschalige sportwedstrijd, auto- of motorcrosswedstrijd, optochten, georganiseerd vuurwerk en alle overige tot vermaak en recreatie bedoelde activiteiten op een locatie die vaker dan twee maal per jaar wordt gebruikt, met uitzondering van markten als bedoeld in de Gemeentewet, kansspelen als bedoeld in de Wet op de kansspelen en betogingen, samenkomsten en vergaderingen als bedoeld in de Wet openbare manifestaties;

1.50 extensief dagrecreatief medegebruik:

een extensief dagrecreatief medegebruik van gronden dat ondergeschikt is aan de functie van de bestemming waarbinnen dit recreatieve gebruik is toegestaan, zoals wandelen, fietsen, paardrijden, kanoën, een vissteiger, een picknickplaats, of een naar de aard daarmee gelijk te stellen medegebruik;

1.51 extensieve recreatie:

die vormen van openluchtrecreatie, waarbij vooral het landschap of bepaalde aspecten daarvan worden beleefd, zoals wandelen en fietsen, waarbij relatief weinig recreanten aanwezig zijn per oppervlakte-eenheid en die plaatsvinden in een gebied zonder recreatievoorzieningen;

1.52 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;

1.53 gebouw:

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

1.54 geluidsbelasting:

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

1.55 geluidsgevoelige functies:

in een gebouw of op een terrein aanwezige functies die maken dat een gebouw of een terrein als geluidsgevoelig object wordt aangemerkt;

1.56 geluidsgevoelige objecten:

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

1.57 geluidszoneringplichtige inrichting:

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

1.58 grondgebonden agrarische bedrijfsvoering:

een agrarisch bedrijfsvoering waarbij het gebruik van agrarische gronden noodzakelijk is voor het functioneren van het bedrijf, waaronder ook wordt verstaan bloembollenteelt, onderstamteelt, vollegrondsgroenteteelt en teelt in de vorm van struiken zoals (blauwe) bessen, druiven en dergelijke;

1.59 hogere waarde:

een maximale waarde voor de geluidbelasting, die hoger is dan de voorkeursgrenswaarde en die in een concreet geval kan worden vastgesteld op grond van de Wet geluidhinder, c.q. het Besluit grenswaarden binnen zones rond industrieterreinen, het Besluit grenswaarden binnen zones langs wegen en/of het Besluit geluidhinder spoorwegen;

1.60 hoofdgebouw:

een gebouw dat op een bouwperceel in bouwkundig opzicht qua massa en vorm, dan wel gelet op de bestemming als belangrijkste gebouw valt aan te merken;

1.61 horecabedrijf:

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

categorie 1: een horecabedrijf, waarin hoofdzakelijk maaltijden worden verstrekt en waar doorgaans geen overlast voor het leefklimaat wordt veroorzaakt, zoals restaurants, hotels en pensions en een horecabedrijf dat vooral is gericht op het overdag en 's avonds verstrekken van in hoofdzakelijk alcoholvrije dranken en eenvoudige etenswaren zoals ijssalons, croissanterieën, lunchrooms en naar de aard en openingstijden daarmee gelijk te stellen horecabedrijven;

categorie 2: een horecabedrijf, waar meestal in hoofdzaak alcoholische dranken worden verstrekt en/of waarvan de exploitatie doorgaans overlast voor het leefklimaat kan veroorzaken en een grote druk op de openbare orde met zich meebrengt, zoals cafés, bars, snackbars en cafetaria's;

categorie 3: een horecabedrijf dat voornamelijk gericht is op het 's avonds en 's nachts verstrekken van (alcoholische) dranken en waar tevens gelegenheid wordt geboden tot dansen of vergelijkbaar vermaak, zoals een bardancing, zalencentrum, discotheek en/of een naar de aard en invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen horecabedrijf;

1.62 houtteelt:

de bedrijfsmatige uitoefening van uitsluitend het kweken van bomen ten behoeve van de houtproductie op gronden die in principe hiervoor tijdelijk worden gebruikt en waarvoor daartoe ontheffing is verleend van de meldings- en herplantplicht ex artikel 2 en 3 van de Boswet;

1.63 intensief veehouderijbedrijf:

een agrarisch bedrijf met een bedrijfsvoering die geheel of in overwegende mate in gebouwen plaatsvindt en die gericht is op het houden van dieren, zoals rundveemesterij, varkens-, vleeskalver-, pluimvee-, pelsdier-, geiten- of schapenhouderij of een combinatie van deze bedrijfsvormen, alsmede naar de aard daarmee gelijk te stellen bedrijfsvormen, met uitzondering van grondgebonden melkveehouderij en het biologisch houden van dieren conform de Landbouwkwaliteitswet;

1.64 kampeermiddel:

a. een tent, een tentwagen, een kampeerauto of een caravan;
b. enig ander onderkomen of ander voertuig of gewezen voertuig of gedeelten daarvan, voorzover niet zijnde een bouwwerk waarvoor een bouwvergunning is vereist;
c. een en ander voorzover de onder a. en b. bedoelde onderkomens of voertuigen geheel of gedeeltelijk blijvend zijn bestemd of ingericht dan wel worden of kunnen worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf;

1.65 kas:

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

1.66 kinderdagverblijf:

het opvangen van kinderen in de vorm van een kinderdagverblijf voor 0-4 jarigen met daarbij buitenschoolse opvang voor 4-12 jarigen, als nevenactiviteit bij een agrarisch bedrijf of ondergeschikt aan de woonfunctie;

1.67 kwekerij:

een bedrijf dat is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen;

1.68 landschappelijke waarden:

de cultuurhistorische en de visuele waarden van het landschap;

1.69 maatschappelijke voorziening

educatieve, sociaal-medische, sociaal-culturele, levensbeschouwelijke, kinderopvang, buitenschoolse opvang, dorpshuis, peuterspeelzalen en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, alsmede ondergeschikte detailhandel en ondergeschikte horeca ten dienste van deze voorzieningen;

1.70 mantelzorg:

het bieden van zorg aan eenieder die hulpbehoevend is op het fysieke, psychische en/of sociale vlak, op vrijwillige basis en buiten orga-nisatorisch verband;

1.71 mestsilo:

een bouwwerk ten behoeve van de opslag van mest of digestaat;

1.72 milieusituatie:

de waarde van een gebied in milieuhygiënische zin die wordt bepaald door de mate van scheiding tussen milieugevoelige en milieubelastende functies, daarbij in het bijzonder gelet op het voorkomen, dan wel beperken van hinder door geur, stof, geluid, gevaar, licht en/of trilling. Onderdeel van de afweging van het begrip 'milieusituatie' zal ook de bodembescherming zijn;

1.73 natuurlijke waarden:

de abiotische en biotische waarden van een gebied;

1.74 niet-grondgebonden agrarische bedrijfsvoering:

een agrarische bedrijfsvoering die hoofdzakelijk in gebouwen plaatsvindt en die als zodanig niet afhankelijk is van agrarische gronden als productiemiddel, zoals een intensief tuinbouwbedrijf of een intensief veehouderijbedrijf;

1.75 nutsvoorziening:

voorziening ten behoeve van het openbaar nut, zoals ten behoeve van de levering van elektriciteit, gas, drinkwater en telecommunicatiediensten, alsmede ten behoeve van riolering en afvalinzameling;

1.76 ondergeschikte of tweede tak:

een ondergeschikt bestanddeel van de totale bedrijfsomvang van een agrarisch bedrijf, zoals een intensieve tak veehouderij;

1.77 overkapping:

een bouwwerk dat is voorzien van een plat dak, dan wel een kap en met maximaal één wand is uitgevoerd;

1.78 paardrijbak:

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

1.79 peil:

a. bij ligging aan een weg: de kruin van de weg;
b. bij ligging aan een anderszins verhard terrein: de bovenkant van dat terrein;
c. bij ligging anders dan aan een weg of verhard terrein: het maaiveld;
d. bij bijbehorende bouwwerken en overkappingen bij of aan een bestaande woning: de bestaande peilmaat van de woning;

1.80 productiegebonden detailhandel:

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

1.81 risicogevoelig bouwwerk c.q. object:

een bouwwerk c.q. object, waaronder terreinen, die bestemd zijn voor het regelmatig verblijf van mensen, al dan niet gedurende een gedeelte van de dag;

1.82 risicovolle inrichting:

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

1.83 schuilgelegenheid:

een niet voor bewoning, al dan niet in het kader van een agrarisch bedrijf bestemd gebouw dat dient voor het onderbrengen van vee tegen weersinvloeden;

1.84 seksinrichting:

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

1.85 snackbar:

een horecabedrijf dat voornamelijk is gericht op het verstrekken van kleine etenswaren en nietalcoholhoudende dranken;

1.86 staat van bedrijven:

de staat van bedrijfstypen behorende bij dit plan;

1.87 standplaats:

een plaats waar vergunningplichtige bouwwerken geplaatst kunnen worden;

1.88 torensilo:

een bouwwerk ten behoeve van opslagdoeleinden;

1.89 tuinbouwbedrijf:

een bedrijf dat is gericht op het telen van gewassen;

1.90 tuincentrum:

een bedrijf waar siergewassen voor kamer en tuin en bijpassende benodigdheden verkocht worden;

1.91 tunnelkas:

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

1.92 verblijfsrecreatie:

een vorm van recreatie gericht op verblijf van recreanten die elders hun hoofdverblijf hebben, en voor een bepaalde periode waarbij tenminste één overnachting plaatsvindt;

1.93 vloeroppervlak:

totale oppervlakte, binnenwerks gemeten, van alle ruimten op de begane grond, de verdiepingen, de zolder en de bijbehorende bouwwerken;

1.94 volwaardig (agrarisch) bedrijf:

een (agrarisch) bedrijf waaruit een zelfstandig en reëel inkomen voortkomt voor minimaal één huishouden;

1.95 volwaardig meermansbedrijf:

een bedrijf waaruit een zelfstandig en reëel inkomen voortkomt voor minimaal twee huishoudens;

1.96 voorgevel:

de naar de weg gekeerde gevel van een woning of, indien een woning met meer dan één zijde naar de weg is gekeerd, de als zodanig door burgemeester en wethouders aan te wijzen gevel(s);

1.97 voorgevelrooilijn:

a. langs een wegzijde met een regelmatige of nagenoeg regelmatige ligging van de voorgevels van de bestaande bebouwing:
    1. 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:
    1. bij een wegbreedte van tenminste 15 m, de lijn gelegen op 15 m uit de as van de weg;
    2. bij een wegbreedte geringer dan 10 m, de lijn gelegen op 10 m uit de as van de weg;
    3. 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;

1.98 voorkeursgrenswaarde:

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

1.99 vrijstaande (hoofd)bebouwing

bebouwing waarbij de hoofdgebouwen aan beide zijden niet in de perceelsgrens zijn gebouwd;

1.100 watergang:

een min of meer lijnvormig watervoerend object met vrij wateroppervlak, zoals een beek, een vaart, een sloot of een greppel;

1.101 waterhuishoudkundige voorzieningen:

voorzieningen die nodig zijn ten behoeve van een goede water aan- en/of afvoer, waterberging en waterkwaliteit;

1.102 werk:

een werk, geen gebouw of bouwwerk zijnde;

1.103 woning:

een (gedeelte van een) gebouw, dat dient voor de huisvesting van één huishouden;

1.104 zendmast:

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, waarop antenne-installaties worden geplaatst;

1.105 zorgfunctie:

een zorgfunctie als neventak bij een bedrijf waarbij een directe relatie bestaat tussen de sociaalmedische opvang van personen en de bedrijfsactiviteiten, in die zin dat de personen behulpzaam zijn bij de bedrijfsactiviteiten.

artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 afstand tot de grens van een bouwperceel:

de kortste afstand vanaf enig punt van een bouwwerk tot de grens van een bouwperceel;

2.2 bebouwd oppervlak van een bouwperceel:

de oppervlakte van alle op een bouwperceel aanwezige bouwwerken tezamen.

2.3 de bouwhoogte van een bouwwerk:

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

2.4 de dakhelling van een bouwwerk:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak (dakhellingregels zijn niet van toepassing op de horizontale gedeelten van afgeknotte daken, de bovenste dakvlakken van mansarde kappen en op dakvlakken welke niet evenwijdig aan de noklijn zijn gelegen);

2.5 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, waarbij de goothoogte van een lessenaarsdak wordt bepaald vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daar-mee gelijk te stellen constructiedeel van de laagste kant van het dak of van de kap. De goothoogte van een lessenaarsdak wordt bepaald door de hoogte van de goot aan de lage zijde van het dak;

2.6 de inhoud van een bouwwerk:

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

2.7 de oppervlakte van een bouwwerk:

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

2.8 ondergeschikte bouwdelen:

bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen, worden ondergeschikte bouwdelen als:

a. plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten;
b. erkers die voldoen aan de bouwregels;
c. overstekende daken en/of luifels kleiner dan 0,5 m;
d. balkons die minder dan 1 m buiten de gevel steken;

buiten beschouwing gelaten.

hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

artikel 4 Bedrijf

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. bedrijven die zijn genoemd in de categorieën 1 en 2 van de bij deze regels behorende Staat van bedrijven, dan wel naar de aard en invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen bedrijvigheid, met uitzondering van geluidzoneringsplichtige en risicovolle inrichtingen en/of vuurwerkbedrijven;
b. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.1', uitsluitend bedrijven zijn toegestaan die zijn genoemd in de categorieën 1 t/m 3.1 van de bij deze regels behorende Staat van bedrijven, dan wel naar de aard en invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen bedrijvigheid, met uitzondering van geluidzoneringsplichtige en risicovolle inrichtingen en/of vuurwerkbedrijven;
c. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.2', uitsluitend bedrijven zijn toegestaan die zijn genoemd in de categorieën 1 t/m 3.2 van de bij deze regels behorende Staat van bedrijven, dan wel naar de aard en invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen bedrijvigheid, met uitzondering van geluidzoneringsplichtige en risicovolle inrichtingen en/of vuurwerkbedrijven;
d. het uitoefenen van dienstverlenende bedrijven;
e. verkooppunten van motorbrandstoffen met inbegrip van LPG ter plaatse van de aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen met lpg';
f. verkooppunten van motorbrandstoffen zonder LPG ter plaatse van de aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg';
g. detailhandel ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel';
h. wonen ten dienste van het bedrijf, behalve ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten';

met daaraan ondergeschikt:

i. een aan huis verbonden beroep;
j. mantelzorg;
k. groenvoorzieningen;
l. infrastructurele voorzieningen;
m. openbare nutsvoorzieningen;
n. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;

met daarbij behorende:

o. tuinen, erven en terreinen;

met dien verstande dat:

p. ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek', de instandhouding van de bestaande karakteristieke hoofdvorm wordt nagestreefd.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

a. de gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
b. binnen een bestemmingsvlak mogen uitsluitend gebouwen ten behoeve van één bedrijf worden gebouwd;
c. per bedrijf is maximaal één bedrijfswoning toegestaan, behalve ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten', waar geen bedrijfswoningen zijn toegestaan en ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' waar ten hoogste het aantal aangeduide bedrijfswoningen is toegestaan;
d. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' is een bedrijfswoning uitsluitend binnen de bedoelde aanduiding toegestaan;
e. de oppervlakte van een bedrijfswoning bedraagt ten hoogste 150 m^2, dan wel de bestaande oppervlakte indien deze meer bedraagt;
f. ter plaatse van de aanduiding 'aaneengebouwd' mogen gebouwen uitsluitend aaneengebouwd worden;
g. de afstand van een gebouw tot de zijdelingse bouwperceelgrens bedraagt ten minste 5 m, mits de gronden niet zijn aangeduid als 'aaneengebouwd' in welk geval één zijde van het gebouw op de bouwperceelsgrens gebouwd dient te worden;
h. de goothoogte van een gebouw bedraagt ten hoogste 4 m, met uitzondering van de gebouwen ter plaatse van de aanduiding 'maximale goothoogte (m)' waar de aangeduide goothoogte de maximale goothoogte bedraagt, met dien verstande dat indien de bestaande goothoogte meer bedraagt dan is aangegeven, deze bestaande goothoogte de maximale goothoogte betreft;

i. de bouwhoogte van een gebouw bedraagt ten hoogste 12 m, met dien verstande dat indien de bestaande bouwhoogte meer bedraagt dan is aangegeven, deze bestaande bouwhoogte de maximale bouwhoogte betreft;
j. in uitzondering op het bepaalde onder g en h geldt dat de goot- en bouwhoogte van gebouwen ter plaatse van de aanduidingen 'karakteristiek' ten hoogste de bestaande goot- en bouwhoogte bedragen;
k. het hoofdgebouw (met daarin de bedrijfswoning) dient in de naar de weggekeerde grens van het bouwvlak gebouwd te worden;
l. de dakhelling bedraagt ten minste 30° en ten hoogste 60°, dan wel de bestaande dakhelling indien deze meer of minder is;
m. het gebruik van bedrijfsgebouwen ten behoeve van niet-bedrijfsmatige activiteiten moet ondergeschikt zijn aan de bedrijfsbestemming.

4.2.2 Bijbehorende bouwwerken en overkappingen bij de bedrijfswoning

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken en overkappingen bij bedrijfswoningen gelden de volgende regels:

a. de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken en overkappingen mag ten hoogste 110% van het grondoppervlak van de bedrijfswoning bedragen, met dien verstande dat:
    1. de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken en overkappingen op het achtererf ten hoogste 50% van het achtererf mag bedragen;
    2. onverminderd het bepaalde onder 1 de gezamenlijke oppervlakte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken maximaal 80% van het oppervlak van de bedrijfswoning mag bedragen;
    3. onverminderd het bepaalde onder 1 de oppervlakte van bijbehorende bouwwerken en overkappingen ten hoogste 85 m^2 mag bedragen;
b. indien de oppervlakte van de bedrijfswoning kleiner is dan 63 m^2 mag de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken en overkappingen ten hoogste 50% van het achtererf bedragen met een maximum van 50 m^2;
c. de breedte van een bijbehorend bouwwerk of overkapping naast de bedrijfswoning mag ten hoogste de helft van de breedte van de voorgevel van de bedrijfswoning bedragen, met een maximum van 7,50 m. Indien het hoofdgebouw in de voorgevel smaller is dan 7 m, mag de breedte van een bijbehorend bouwwerk of overkapping ten hoogste 3,50 meter bedragen;
d. bijbehorende bouwwerken en overkappingen moeten ten minste 3 m achter de naar de weg(en) gekeerde gevel(s) van de bedrijfswoning, dan wel het verlengde daarvan, worden gebouwd;
e. vrijstaande bijbehorende bouwwerken en overkappingen moeten volledig binnen een afstand van 25 m vanuit het dichtsbijzijnde punt van de bedrijfswoning worden gebouwd, dan wel overeenkomstig de bestaande situatie;
f. bij woningen waarvan er horizontaal meer dan twee aaneen zijn gebouwd, mag de diepte van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk of aangebouwde overkapping achter de achtergevel van de bedrijfswoning, indien deze aangebouwd bijbehorend bouwwerk of deze aangebouwde overkapping breder is dan 50% van de breedte van de achtergevel van de bedrijfswoning, niet meer bedragen dan 4 m.
g. de bouwhoogte van platte bijbehorende bouwwerken en overkappingen mag ten hoogste 3 m bedragen;
h. de goothoogte van bijbehorende bouwwerken en overkappingen bedraagt ten hoogste de goothoogte van de bedrijfswoning met dien verstande dat de goothoogte ten hoogste 3,30 m mag bedragen;
i. de bouwhoogte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken en aangebouwde overkappingen mag ten hoogste 7 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte minimaal 1 m lager is dan de bouwhoogte van de bedrijfswoning;
j. de goot- en boeihoogte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken en overkappingen mag ten hoogste 3 m bedragen;
k. de bouwhoogte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken en overkappingen mag ten hoogste 6,60 m bedragen;
l. een erker mag de bouwgrens/bouwvlak overschrijden, mits de afstand van de voorgevel van de erker tot de perceelgrens ten minste 3,50 m bedraagt;
m. de breedte van de erker mag, buitenwerks gemeten, ten hoogste 50% van de breedte van de gevel van de bedrijfswoning waarin de erker geplaatst wordt bedragen;
n. de diepte van de erker mag, buitenwerks gemeten, ten hoogste 1,50 m bedragen;
o. de bouwhoogte van de erker mag ten hoogste 3 m bedragen;
p. bijbehorende bouwwerken en overkappingen dienen op de zijdelingse perceelgrens, dan wel op een afstand van minimaal 1 m hiervan te worden gebouwd;
q. bij vrijstaande bedrijfswoningen dienen de aangebouwde bijbehorende bouwwerken en de aangebouwde overkappingen op een afstand van minimaal 3 m van de zijdelingse perceelgrens te worden gebouwd.

4.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde

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

a. op een bouwperceel mag maximaal één vlaggenmast van ten hoogste 6,00 m worden geplaatst;
b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt tot 1 m achter de naar de weg(en) toegekeerde (voor)gevel(s) van het hoofdgebouw ten hoogste 1 m en daarachter ten hoogste 2 m;
c. de bouwhoogte van overige bouwwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, bedraagt tot 1 meter achter de naar de weg(en) toegekeerde (voor)gevel(s) van het hoofdgebouw ten hoogste 1 m en daarachter ten hoogste 5 m.

4.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen ten behoeve van een goede woonsituatie, de milieusituatie, de

verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden nadere eisen stellen aan:

a. de plaats en de afmetingen van de bebouwing;
b. de plaats van bedrijfsgebouwen ten opzichte van de bedrijfswoning, in die zin dat de bedrijfsgebouwen achter de bedrijfswoning worden geplaatst;
c. de plaats en de afmetingen van de bedrijfswoning in die zin dat de bedrijfswoning in de naar de weg gekeerde bouwgrens moet worden gebouwd;
d. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen ten aanzien van het erf grenzend aan de openbare weg of openbaar groen;
e. de plaats van gebouwen in de nabijheid van een gebouw ter plaatse van de aanduidingen 'karakteristiek';
f. de goot- en bouwhoogte van de met 'karakteristiek' aangegeven gebouwen, in die zin dat dient te worden aangesloten bij de goot- en bouwhoogte en dakvorm van het bestaande gebouw.

4.4 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan, mits de noodzaak wordt aangetoond en mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid, de milieusituatie en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden, een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in:

a. lid 4.2.1 onder a en toestaan dat gebouwen gedeeltelijk buiten het bouwvlak worden gebouwd, mits:
    1. de oppervlakte maximaal 250 m^2 bedraagt;
    2. de geluidsbelasting van geluidgevoelige objecten niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde of een vastgestelde hogere grenswaarde;
    3. er sprake is van een stedenbouwkundige samenhang;
b. lid 4.2.1 onder g en toestaan dat de afstand van een gebouw tot de zijdelingse bouwperceelgrens wordt verkleind;
c. lid 4.2.1 onder h en toestaan dat de goothoogte van het bedrijfspand wordt vergroot tot 6,50 m;
d. lid 4.2.1 onder k en toestaan dat achter de naar de weggekeerde grens van het bouwvlak gebouwd wordt, indien dit vanuit geluidsoverwegingen noodzakelijk is;
e. lid 4.2.1 onder l en toestaan dat de dakhelling van ondergeschikte delen van een gebouw, zoals verbindingsgebouwen en serres, wordt verlaagd tot 0°;
f. lid 4.2.1 onder l en toestaan dat de dakhelling van een gebouw wordt verhoogd tot 80°.

4.5 Specifieke gebruiksregels

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 gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel, anders dan de verkoop van motorbranstoffen ter plaatse van de aanduidingen 'verkooppunt motorbrandstoffen met lpg' en 'verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg';
b. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel, anders dan de verkoop van goederen ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel' en dat wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
    1. de verkoop van goederen mag niet meer bedragen dan 20% van het bestemmingsvlak;
c. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor een aan huis verbonden beroep, tenzij de woonfunctie in overwegende mate blijft gehandhaafd, er geen ernstige hinder of afbreuk aan het woonmilieu wordt gedaan en dat wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
    1. de woonfunctie moet in ruimtelijke en visuele zin primair blijven;
    2. aan huis verbonden activiteiten ten behoeve van het beroep mogen uitsluitend inpandig worden verricht;
    3. maximaal 30% van de oppervlakte van hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken mag worden gebruikt voor de aan huis verbonden activiteiten ten behoeve van het beroep met een maximum van 45 m^2;
    4. degene die de gebruiker is van de woning moet ook degene zijn die het aan huis verbonden beroep uitoefent;
    5. de ruimtelijke uitstraling van de activiteiten moet qua aard, omvang en intensiteit verenigbaar zijn met het karakter van de omringende woonomgeving;
    6. behoudens een beperkte verkoop in het klein, in direct verband met het aan huis verbonden beroep, mag geen detailhandel plaatsvinden;
    7. het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de verkeersafwikkeling en de parkeersituatie ter plaatse; ten aanzien van het laatste geldt als uitgangspunt dat er dient te worden geparkeerd op eigen terrein;
d. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van (verblijfs)recreatie;
e. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van horecadoeleinden;
f. het gebruik van gronden en bouwwerken als seksinrichting;
g. het gebruik van de gronden ten behoeve van opslag, tenzij de opslag aan de volgende eisen voldoet:
    1. de opslag mag niet meer bedragen dan 10% van het bestemmingsvlak;
    2. de hoogte van de opslag mag niet meer dan 2,00 m bedragen;
h. het gebruik van een bedrijfswoning als zelfstandige woning;

i. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor bewoning;
j. het splitsen van een bedrijfswoning in meer dan één woning;
k. het gebruik van een bedrijfsgebouw als bijbehorend bouwwerk bij een bedrijfswoning, indien en voor zover dit gebruik niet in ondergeschikte mate plaatsvindt.

4.6 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan, mits de noodzaak wordt aangetoond en mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid, de milieusituatie en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden, een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in:

a. lid 4.5 onder a en toestaan dat de gronden en gebouwen worden gebruikt voor de uitoefening van detailhandel in goederen die ter plaatse worden toegepast, vervaardigd of gerepareerd, met dien verstande dat:
    1. dit geen betrekking heeft op voedings- en genotartikelen;
    2. de detailhandelsfunctie ondergeschikt is aan de productiefunctie;
b. lid 4.5 onder b in die zin dat gronden en bouwwerken worden gebruikt ten behoeve van aan huis verbonden bedrijfsactiviteiten, met dien verstande dat de uitoefening van een aan huis verbonden bedrijf uitsluitend is toegestaan voor zover de woonfunctie in overwegende mate blijft gehandhaafd, er geen ernstige hinder of afbreuk aan het woonmilieu wordt gedaan en dat wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
    1. de woonfunctie in de bedrijfswoning moet in ruimtelijke en visuele zin primair blijven;
    2. de aan huis verbonden activiteiten ten behoeve van het bedrijf mogen uitsluitend inpandig worden verricht;
    3. maximaal 30% van de oppervlakte van hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken mag worden gebruikt voor de aan huis verbonden activiteiten ten behoeve van het bedrijf met een maximum van 45 m^2;
    4. degene die de gebruiker is van de woning moet ook degene zijn die het aan huis verbonden bedrijf uitoefent;
    5. de ruimtelijke uitstraling van de activiteiten moet qua aard, omvang en intensiteit verenigbaar zijn met het karakter van de omringende woonomgeving;
    6. het gebruik levert geen ernstige hinder op voor het woonmilieu, dan wel doet geen afbreuk aan het woonkarakter van de wijk of de buurt;
    7. van deze afwijkingsbevoegdheid wordt geen gebruik gemaakt ten behoeve van bedrijven die vergunningsplichtig of meldingsplichtig zijn krachtens de milieuwetgeving;
    8. bedrijfsactiviteiten zijn bovendien uitsluitend toegestaan voor zover deze voorkomen in, dan wel naar de aard en de invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen zijn met de bedrijven categorie 1 en 2 van de in de bijlage opgenomen Staat van bedrijven;
    9. behoudens een beperkte verkoop in het klein, in direct verband met het aan huis verbonden bedrijf, mag geen detailhandel plaatsvinden;
    10. het gebruik zal geen nadelige invloed hebben op de verkeersafwikkeling en de parkeersituatie ter plaatse; ten aanzien van het laatste geldt als uitgangspunt dat er dient te worden geparkeerd op eigen terrein.
c. lid 4.5 onder c en toestaan dat gronden en bouwwerken worden gebruikt ten behoeve van bed and breakfast, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
    1. de bed and breakfast moet plaatsvinden binnen de bestaande bebouwing en mag zowel in hoofdgebouw als bijgebouw worden gerealiseerd. Er wordt uitgegaan van een al bestaande entree;
    2. in een bijgebouw mogen voor de bed and breakfastfunctie uitsluitend slaapplaatsen met sanitaire voorzieningen worden gerealiseerd. Hieraan gekoppeld, moet in het hoofdgebouw een ontbijtruimte en mag een eventuele woonkamer worden gerealiseerd;
    3. het bijgebouw moet in de directe nabijheid van het hoofdgebouw staan en een duidelijke relatie hebben met het hoofdgebouw;
    4. de uiterlijke kenmerken van het hoofdgebouw moeten behouden blijven. Er mogen geen uiterlijke kenmerken aan de woning worden toegevoegd;
    5. er mogen maximaal drie bed and breakfasteenheden worden gerealiseerd;
    6. er mag maximaal voor 6 personen slaapgelegenheid worden gerealiseerd;
    7. er mag geen keukenblok in de bed and breakfasteenheden worden gemaakt;
    8. het parkeren voor de bed and breakfast moet op eigen erf plaatsvinden;
    9. er mag geen extra inrit worden aangelegd in verband met de vestiging van bed and breakfast;
    10. de vestiging van bed and breakfast is alleen toegestaan aan een verkeersontsluiting van voldoende omvang.

4.7 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

a. Ter plaatse van de aanduiding ‘karakteristiek’, is het verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke omgevingsvergunning voor het slopen bouwwerken te slopen;
b. de onder a bedoelde omgevingsvergunning is niet vereist voor het slopen:
    1. ingevolge een aanschrijving van burgemeester en wethouders;
    2. van bouwwerken waarvoor geen omgevingsvergunning voor het bouwen is vereist;
    3. dat reeds in uitvoering is op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
c. de onder a bedoelde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, mits:
    1. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de karakteristieke hoofdvorm van de bebouwing;

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

4.8 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen, mits de noodzaak wordt aangetoond en mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid, de milieusituatie en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden, het plan wijzigen in die zin dat in het geval van bedrijfsbeëindiging de bestemming gewijzigd wordt in de bestemming 'Wonen - voormalige boerderijen' met dien verstande dat:

a. alvorens tot wijziging wordt overgegaan, een hydrologisch onderzoek wordt uitgevoerd, met dien verstande dat de wijzigingsbevoegdheid uitsluitend wordt toegepast indien uit het onderzoek is gebleken dat de waterhuishoudkundige waarde door toepassing van de wijzigingsbevoegdheid niet onevenredig wordt geschaad;
b. de geluidsbelasting van geluidsgevoelige objecten niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde dan wel een verleende hogere waarde;
c. het aantal woningen niet meer bedraagt dan het bestaande aantal bedrijfswoningen;
d. per hoofdgebouw voldoende parkeerplaatsen op eigen erf worden gerealiseerd;
e. na toepassing van de wijzigingsbevoegdheid de regels van Artikel 16 van toepassing zijn.

hoofdstuk 3 Algemene regels

artikel 20 Anti-dubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is gekomen 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 21 Algemene bouwregels

21.1 bouwregels

In afwijking van hetgeen elders in deze regels is bepaald, mogen binnen 20 m uit de rand van de buitenste rijbaan van de N381, Provinciale weg en de N371, Rijksweg:

a. geen gebouwen worden gebouwd;
b. bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, alleen worden gebouwd ten behoeve van het wegverkeer.

21.2 afwijken van de bouwregels

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 21.1 en worden toegestaan dat de in de basisbestemming genoemde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, worden gebouwd, mits:

a. vooraf advies wordt ingewonnen van de betreffende wegbeheerder;
b. is aangetoond dat er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de bescherming van het doelmatig en veilig functioneren van de nabijgelegen weg.

artikel 22 Algemene gebruiksregels

22.1 specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met de gegeven bestemmingen, wordt in ieder geval gerekend:

a. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting;
b. het gebruik van de gronden voor de opslag van schroot, afbraak- en bouwmaterialen, anders dan ten behoeve van de uitvoering van krachtens de bestemming toegelaten bouwactiviteiten en werken en werkzaamheden;
c. het storten van puin en afvalstoffen;
d. de stalling en opslag van (aan het oorspronkelijk gebruik onttrokken) voer-, vaar- of vliegtuigen;
e. het gebruik van de gronden voor het plaatsen en/of aanbrengen van niet-perceelsgebonden handelsreclame en/of reclame voor ideële doeleinden of overtuigingen;
f. het vernielen en/of aantasten van waardevolle bomen;
g. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van evenementen;
h. het gebruiken of laten gebruiken van gronden en bouwwerken ten behoeve van risicovolle inrichtingen, met uitzondering van de bestaande als bedoeld in artikel 4.1 sub e;
i. het gebruik van bijbehorende bouwwerken voor zelfstandige bewoning.

22.2 afwijken van de gebruiksregels

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 22.1 sub g en worden toegestaan dat de gronden tevens worden gebruikt ten behoeve van evenementen, mits is aangetoond dat er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de natuurlijke en landschappelijke waarden, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

artikel 24 Algemene afwijkingsregels

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van:

a. het bepaalde in het plan en toestaan dat bestemmings- of bouwgrenzen zullen worden overschreden, voor zover een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
b. het bepaalde in het plan en toestaan dat openbare nutsgebouwtjes, wachthuisjes ten behoeve van het openbaar vervoer, telefooncellen, gebouwtjes ten behoeve van (de bediening van) kunstwerken, toiletgebouwtjes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen gebouwtjes zullen worden gebouwd mits de inhoud per gebouwtje ten hoogste 50 m^3 bedraagt;
c. de bestemmingsregels ten aanzien van de maximale bouwhoogte van gebouwen en toestaan dat de bouwhoogte van de gebouwen ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers en lichtkappen wordt vergroot, mits:
    1. de maximale oppervlakte van de plaatselijke verhoging ten hoogste 10% van het betreffende bouwvlak mag bedragen;
    2. de vergroting ten hoogste 1,25 maal de maximale bouwhoogte van het betreffende gebouw bedraagt;
d. de bestemmingsregels en worden toegestaan dat de hoogte van bouwwerken geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, ten behoeve van zend-, ontvangst- en antennemasten wordt vergroot, mits:
    1. de mast niet kan worden geplaatst op een bestaand hoog bouwwerk, zoals een hoogspanningsmast, een reclamemast, een torensilo, of een daarmee gelijk te stellen hoog bouwwerk;
    2. de mast niet kan worden geplaatst op een bedrijventerrein;
    3. de mast vervolgens wordt geplaatst in aansluiting op grote infrastructuurlijnen;
    4. de mast radiografisch noodzakelijk is;
    5. de hoogte van een mast ten hoogste 40 m zal bedragen;
    6. het aantal masten binnen de gemeente niet meer mag bedragen dan strikt noodzakelijk is voor de realisatie van een adequaat dekkend netwerk van voldoende capaciteit conform het Plaatsingsplan, zoals vastgesteld door het Rijk, de VNG en de gezamenlijke mobiele telefoonaanbieders;
    7. is aangetoond dat er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de natuurlijke en landschappelijke waarden, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
e. het bepaalde in het plan en toestaan dat de gronden worden gebruikt voor de aanleg van een paardrijbak, met dien verstande dat de volgende voorwaarden gelden:
    1. de paardrijbak uitsluitend binnen het bestemmingsvlak ten behoeve van het eigen hobbymatige gebruik worden aangelegd;
    2. de paardrijbak zoveel mogelijk uit het zicht van de openbare weg worden gesitueerd;
    3. de paardrijbak achter de woning wordt gesitueerd;
    4. er geen hinder (geur, geluid, licht en stof) wordt veroorzaakt voor nabijgelegen woningen van derden (minimale afstand van 30 meter tussen de paardrijbak en woningen van derden);
    5. er geen onevenredige verstoring van het bodemarchief wordt veroorzaakt;
    6. er geen bouwwerken ten behoeve van verlichting bij een paardrijbak worden aangebracht.

artikel 25 Algemene wijzigingsregels

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

a. de aanduiding 'karakteristiek' wordt aangebracht, mits deze wijzigingsbevoegdheid uitsluitend wordt toegepast, indien door verbeteringswerkzaamheden, dan wel veranderde inzichten een niet als karakteristiek aangeduid pand (weer) karakteristiek wordt;
b. de aanduiding 'karakteristiek' wordt verwijderd, mits deze wijzigingsbevoegdheid uitsluitend wordt toegepast, indien blijkt dat een karakteristieke hoofdvorm niet is te handhaven in relatie tot de functie die het pand moet vervullen;
c. enige bestemming, met uitzondering van de bestemming 'Bos' wordt gewijzigd in de bestemming 'Verkeer', dan wel de bestemming 'Verkeer' wordt gewijzigd in enige bestemming, mits:
    1. deze wijziging uitsluitend wordt toegepast voor incidentele verbredingen, bochtafsnijdingen en dergelijke van wegen en paden;
    2. na toepassing van de wijzigingsbevoegdheid de regels behorende bij de betreffende bestemming van overeenkomstige toepassing zijn;
    3. de bestaande waterhuishoudkundige situatie niet verslechterd en wordt verbeterd om te voldoen aan de maatstaven van het huidige moderne waterbeheer;
d. enige bestemming, met uitzondering van de bestemming 'Bos' , wordt gewijzigd in de bestemming 'Water', dan wel de bestemming 'Water' wordt gewijzigd in enige bestemming, mits:
    1. deze wijziging uitsluitend wordt toegepast voor de incidentele aanleg van opvaarten, verbredingen van waterlopen ten behoeve van waterberging en/of de aanleg van natuurvriendelijke oevers, bochtafsnijdingen, kleine verleggingen en dergelijke van vaarwegen c.a.;
    2. na toepassing van de wijzigingsbevoegdheid de regels behorende bij de betreffende bestemming van overeenkomstige toepassing zijn;
    3. de bestaande waterhuishoudkundige situatie niet verslechterd en wordt verbeterd om te voldoen aan de maatstaven van het huidige moderne waterbeheer;

e. de bestemming 'Agrarisch met waarden - 1', 'Bedrijf', 'Bedrijf - agrarisch dienstverlenend', 'Detailhandel', 'Horeca' of 'Maatschappelijk' wordt gewijzigd in de bestemming 'Wonen', mits:
   1. na toepassing van de wijzigingsbevoegdheid de regels behorende bij de bestemming 'Wonen' van overeenkomstige toepassing zijn;

f. de bestemming 'Agrarisch met waarden - 1' wordt gewijzigd in de bestemming 'Bedrijf', met dien verstande dat:
   1. uitsluitend bedrijven zijn toegestaan die zijn genoemd in de categorieën 1 en 2 van de bij deze regels behorende Staat van bedrijven, dan wel naar de aard en invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen bedrijvigheid, met uitzondering van geluidzoneringsplichtige en risicovolle inrichtingen en/of vuurwerkbedrijven;
   2. na toepassing van de wijzigingsbevoegdheid de regels behorende bij de bestemming 'Bedrijf' van overeenkomstige toepassing zijn;

g. de bestemming 'Waarde - Archeologie - 1' wordt aangebracht, mits door aanvullend historisch en/of archeologisch onderzoek archeologische waarden van terreinen naar voren komen;

h. de bestemming 'Waarde - Archeologie - 2' wordt aangebracht, mits door aanvullend historisch en/of archeologisch onderzoek archeologische waarden van terreinen naar voren komen.

artikel 26 Overige regels

26.1 Aanvullende werking welstandscriteria

De in het plan geboden ruimte ten aanzien van de situering en de maatvoering van bouwwerken kan nader worden ingevuld door de in de Woningwet bedoelde welstandscriteria.

26.2 Algemene toelichtingscriteria afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden

Er wordt uitsluitend een omgevingsvergunning tot het afwijken van het bestemmingsplan verleend en er wordt uitsluitend overgegaan tot wijziging van het bestemmingsplan indien is aangetoond dat er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

- de milieusituatie (toetsing aan de Wet geurhinder), natuurlijke (Natura 2000 en EHS) en landschappelijke waarden (open gebieden, robuuste landbouwgebieden);
- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- het bebouwings- en landschapsbeeld;
- het zicht op karakteristieke gebouwen en bomen;
- de verkeersveiligheid;
- de bestaande waterhuishoudkundige situatie en deze bovendien wordt verbeterd om te voldoen aan de maatstaven van het huidige moderne waterbeheer.

26.3 Nadere eisen

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

- de milieusituatie;
- de landschappelijke waarden;
- de natuurlijke waarden;
- de geomorfologische waarden;
- de cultuurhistorische waarden;
- de archeologische waarden;
- het bebouwingsbeeld;
- de woonsituatie;
- de verkeersveiligheid;
- de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;

nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, onder andere ten behoeve van een goede landschappelijke inpassing en het zicht op de karakteristieke en monumentale bouwwerken ter plaatse van de aanduiding ‘karakteristiek’.

26.4 Natuurbeschermingstoets

Bij toepassing van de bevoegdheid middels omgevingsvergunning af te wijken en wijzigingsbevoegdheden in dit bestemmingsplan dient voordat een omgevingsvergunning wordt verleend, dan wel een wijzigingsplan wordt vastgesteld, te zijn aangetoond dat op voorhand redelijkerwijs is te verwachten dat:

- een Natuurbeschermingswetvergunning, indien vereist, kan worden verleend;
- een ontheffing op grond van de Flora- en faunawet, indien vereist, kan worden verleend.

26.5 Parkeernorm

Als uitgangspunt geldt dat in alle bestemmingen op eigen erf dient te worden geparkeerd. Hiervan kan bij een omgevingsvergunning worden afgeweken indien in het geval van nieuwe ontwikkelingen in de nabijheid van deze ontwikkeling op een goede wijze kan worden voorzien in voldoende parkeerplaatsen.

hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

artikel 27 Overgangsrecht

27.1 Overgangsrecht bouwwerken

a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan 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,
    1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
    2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van een omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

b. Het bevoegd gezag kan eenmalig een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde onder a voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld onder a met ten hoogste 10%.

c. Het bepaalde onder a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder omgevingsvergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

27.2 Overgangsrecht gebruik

a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het bepaalde onder a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

c. Indien het gebruik, bedoeld in het bepaalde onder a, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

d. Het bepaalde onder a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

artikel 28 Slotregel

28.1 Citeertitel

Deze regels worden aangehaald als:

'Regels van het bestemmingsplan Drentsche Hoofdvaart'

In originele document: Regels