

BESTEMMINGSPLAN

# **BG Zuid Hoogeveen,**

deelplan Riegshoogtendijk 83a

ontwerp

31 januari 2023



Bestemmingsplan BG Zuid Hoogeveen, Deelplan Riegshoogtendijk 83a

Gemeente Hoogeveen

Status: Ontwerp

Datum: 31 Januari 2023

IMRO-Idn: NL.IMRO.0118.2022BP9000011-ON01

## BG Zuid Hoogeveen, deelplan Riegshoogtendijk 83a

NL.IMRO.0118.2022BP9000011-ON01, BG Zuid Hoogeveen, deelplan Riegshoogtendijk 83a

Status	datum besluit B&W / Raad	publicatiedatum	inzagetermijn
voorontwerp	13 okt 2022		
ontwerp	31 jan 2023		
vastgesteld			
onherroepelijk			

Vaststellingsbesluit .....

Raad van State (onherroepelijk) .....

## Inhoudsopgave

<b>Toelichting</b>		<b>5</b>
<b>Hoofdstuk 1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>7</b>
1.1	Aanleiding	7
1.2	Opgave bestemmingsplan	7
1.3	Opbouw toelichting	7
<b>Hoofdstuk 2</b>	<b>Huidige situatie</b>	<b>9</b>
2.1	Plangebied	9
2.2	Geldende bestemmingsplan	9
2.3	Ruimtelijke en functionele structuur plangebied	10
<b>Hoofdstuk 3</b>	<b>Beleid</b>	<b>13</b>
3.1	Europees beleid	13
3.2	Rijksbeleid	13
3.3	Provinciaalbeleid	15
3.4	Regionaalbeleid	17
3.5	Gemeentelijk beleid	18
<b>Hoofdstuk 4</b>	<b>Gewenste ontwikkelingen</b>	
<b>uitgangspunten</b>		<b>21</b>
4.1	Ruimtelijke en functionele structuur	21
<b>Hoofdstuk 5</b>	<b>Omgevingsaspecten</b>	<b>23</b>
5.1	Bodem	23
5.2	Cultuurhistorie & Archeologie	23
5.3	Water	24
5.4	Ecologie	26
5.5	Geluid	26
5.6	Milieuzonering	27
5.7	Milieueffectrapportage	27
5.8	Luchtkwaliteit	28
5.9	Externe veiligheid	29
5.10	Parkeren en verkeer	29
5.11	Duurzaamheid	29
<b>Hoofdstuk 6</b>	<b>Planbeschrijving</b>	<b>31</b>
6.1	Juridisch systeem	31
6.2	Regels	31
6.3	Verklaring van de bestemmingen	31
<b>Hoofdstuk 7</b>	<b>Handhaving</b>	<b>33</b>
7.1	Algemeen	33
7.2	Beleidskeuzen	33
7.3	Inzet gemeentelijk apparaat	33
<b>Hoofdstuk 8</b>	<b>Uitvoerbaarheid</b>	<b>35</b>
8.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	35
8.2	Economische uitvoerbaarheid	35
<b>Regels</b>		<b>37</b>

<b>Hoofdstuk 1</b>	<b>Inleidende regels</b>	<b>38</b>
Artikel 1	Begrippen	38
Artikel 2	Wijze van meten	44
<b>Hoofdstuk 2</b>	<b>Bestemmingsregels</b>	<b>45</b>
Artikel 3	Agrarisch	45
Artikel 4	Bedrijf	47
Artikel 5	Tuin	50
<b>Hoofdstuk 3</b>	<b>Algemene regels</b>	<b>51</b>
Artikel 6	Anti-dubbelregel	51
Artikel 7	Algemene gebruiksregels	52
Artikel 8	Algemene afwijkingsregels	53
Artikel 9	Overige regels	54
<b>Hoofdstuk 4</b>	<b>Overgangs- en slotregels</b>	<b>55</b>
Artikel 10	Overgangsrecht	55
Artikel 11	Slotregel	57
Bijlagen bij regels		59
<b>Bijlage 1</b>	<b>Staat van Bedrijfsactiviteiten</b>	<b>60</b>
<b>Bijlage 2</b>	<b>Landschappelijk inpassingsplan</b>	<b>64</b>



## Toelichting





# Hoofdstuk 1      Inleiding

## 1.1      Aanleiding

Aan de Riegshoogtendijk 83a is een handelsonderneming gevestigd op gronden die de aanduiding 'kwekerij' hebben. Met dit bestemmingsplan wordt voorzien in een passende bedrijfsbestemming voor het bedrijfsperceel.

## 1.2      Opgave bestemmingsplan

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in een juridisch-planologisch kader waarbinnen het beoogde gebruik en het bouwplan gerealiseerd kan worden.

## 1.3      Opbouw toelichting

Bij het opstellen van dit plan is gebruik gemaakt van websites, visiedocumenten, beleidsstukken en rapportages. Waar nodig zijn de teksten en/of afbeeldingen integraal overgenomen om de inhoud zoveel mogelijk te waarborgen. Voor het overige is de naam en/of vindplaats van de bronnen weergegeven. Luchtfoto's en kaartmateriaal zijn, tenzij anders aangegeven, noordelijk gericht.

In hoofdstuk 2 wordt de huidige situatie in het plangebied beschreven. Vervolgens komt in hoofdstuk 3 het geldende beleid aan de orde. In hoofdstuk 4 wordt de gewenste ontwikkeling beschreven. In hoofdstuk 5 worden de omgevingsaspecten behandeld. Hoofdstuk 6 behandelt de indeling en de (juridische) opzet van het bestemmingsplan. Hoofdstuk 7 behandelt het onderwerp handhaving en in hoofdstuk 8 is de economische uitvoerbaarheid en de maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan aangegeven en het gaat in op de inspraak en het overleg aangaande het bestemmingsplan.



## Hoofdstuk 2 Huidige situatie

### 2.1 Plangebied

Het plangebied ligt in het buitengebied van de gemeente Hoogeveen ten zuiden van Hollandscheveld en ten oosten van Kerkenveld.

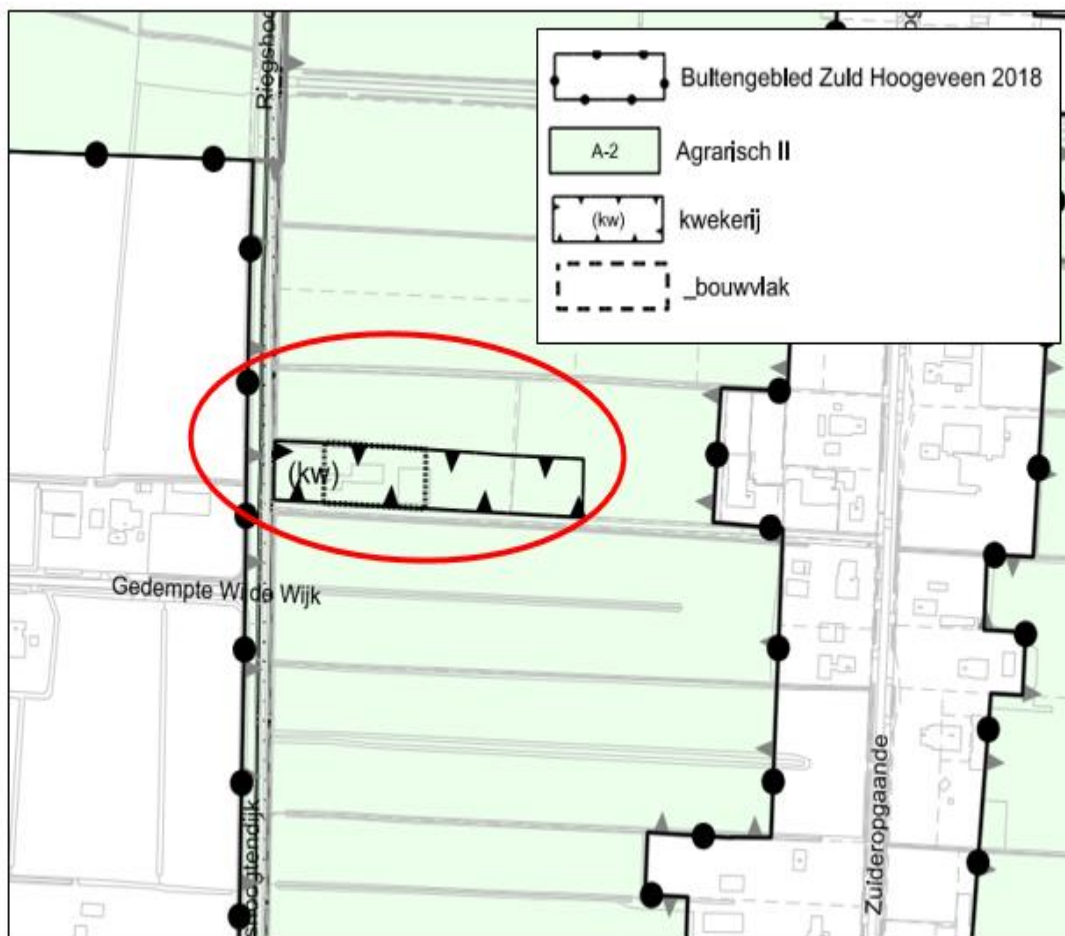


Afbeelding 2.1 Foto met aanduiding plangebied Bron: topotijdreis

### 2.2 Geldende bestemmingsplan

Het plangebied valt onder beheersverordening Buitengebied Zuid Hoogeveen, 2022 (vastgesteld 2020-09-08) en de gronden zijn aangeduid met enkelbestemming 'Agrarisch 2' met aanduiding 'kwekerij', en een bouwvlak. Het bestaande bedrijf is op deze locatie niet bij recht toegestaan. De nieuw aangelegde ontsluiting is tevens gelegen op gronden met enkelbestemming 'Agrarisch 2'. Het gehele plangebied is voorzien van de aanduiding 'landschapsbouw'.

Afbeelding 2.2 toont een uitsnede van de plankaart van de beheersverordening. Het plangebied is met een rode ster omcirkeld.



Afbeelding 2.2: Uitsnede plankaart bestemmingsplan Buitengebied Zuid Hoogeveen 2018

(Bron: ruimtelijkeplannen.nl)

## 2.3 Ruimtelijke en functionele structuur plangebied

### 2.3.1 Ruimtelijke structuur

Het plangebied is gelegen aan de Riegshoogtendijk, een typische rechte lange weg ontstaan tijdens de ontginning van het veengebied als kanaal. De meeste kanalen zijn inmiddels gedempt. Desondanks is de oorspronkelijke kanalen- en wijkenstructuur vaak nog herkenbaar. Waar het kanaal gedempt is ligt nu de weg met aan beide zijden rijen met eikenbomen.

De bebouwing langs de Riegshoogtendijk ligt in gevarieerde rooilijn met de nok meestal haaks op de weg. De oorspronkelijke bebouwing is in de loop van de tijd aangevuld met nieuwbouw, waar de woning in het plangebied een voorbeeld van is.

Het bebouwde perceel Riegshoogtendijk 83a is in 1996 ontstaan als nieuwvestiging van een bedrijf op het gebied van tuinrichting waaronder bestratingen, beplantingen en aanverwant materiaal. Dit bedrijf met bijbehorende bebouwing is mogelijk gemaakt door middel van een vergunning en vrijstelling van het bestemmingsplan. Vervolgens is deze vergunning van gemeentewege formeel vastgelegd door middel van de aanduiding 'kwekerij'. In de loop ter tijd hebben de bedrijfsactiviteiten zich geheel toegespitst op bestratingen en aanverwant materiaal. De planologische aanduiding is echter niet meegegaan in deze ontwikkeling.

Het bedrijfsperceel was aan de zuidzijde ontsloten via het Penningsdijkje. Het Penningsdijkje wordt door de schoolgaande jeugd gebruikt als fietsroute. Op verzoek van de basisschool en in overleg met de gemeente is de ontsluiting verlegd naar de Riegshoogtendijk.

### **2.3.2 Functionele structuur**

Het perceel Riegshoogtendijk 83a is een relatief jong erf. Er staat een vrijstaand huis met aangebouwd bijgebouw en een loods.

Het terrein noordelijk van de woning en de loods wordt gebruikt ten behoeve van opslag van de handelsonderneming ter plaatse. Er loopt een aarden wal met begroeiing langs de west- en noordzijde van het perceel die de bedrijvigheid afschermt. Aan de noordzijde eindigt de wal bij een groenstrook met dennen en gaat daarna over in grasland met enkele berkenbomen. Aan de westkant wordt het opslagterrein deels afgeschermd door een diezelfde groenstrook met dennen, een overblijfsel uit de tijd dat er tevens kweekgoed verkocht werd.

Er bestaan twee uitwegen die het perceel ontsluiten aan de Riegshoogtendijk. Tussen deze twee uitwegen ligt een sloot. Een sloot scheidt tevens het perceel van het fietspad dat langs de Riegshoogtendijk loopt.

Eén uitweg leidt naar het huis en de gronden tussen de weg en het huis zijn ingericht als tuin. De tweede uitweg leidt naar het bedrijfsperceel. De gronden tussen de weg en het bedrijfsperceel is grasland. Er staan enkele berkenbomen langs de voorzijde (westkant) en noordzijde van het perceel. Langs de Riegshoogtendijk staan op gemeentegrond grote eikenbomen.



## Hoofdstuk 3      **Beleid**

### **3.1      Europees beleid**

#### **Verdrag van Malta**

In 1992 werd het Europese Verdrag van Valletta (Malta) ondertekend door een groot aantal EU-landen, waaronder Nederland, met als doel om het (Europese) archeologische erfgoed veilig te stellen. De ondertekenaars hebben zich verplicht, archeologische belangen tijdig te betrekken bij de ruimtelijke planvorming voor woningbouw, landinrichting, wegeaanleg en dergelijke. Het beleid is gericht op het behoud van de archeologische waarden in de bodem en de planologische bescherming van waardevolle archeologische vindplaatsen.

De uitgangspunten van het verdrag zijn op nationaal niveau uitgewerkt in de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz, 2007). Voor archeologische waarden geldt per 1 september 2007 op basis van de gewijzigde Monumentenwet 1988 de wettelijke verplichting om bij vaststelling van een bestemmingsplan rekening te houden met de in de grond aanwezige, dan wel te verwachten monumenten.

De gronden vallend binnen voorliggend plangebied zijn op basis van dit verdrag getoetst. Een nadere beschrijving van het thema archeologie staat in hoofdstuk 5 Omgevingsaspecten.

#### **Wet Natuurbescherming**

Bij het opstellen van bestemmingsplannen wordt aandacht gevraagd voor het veiligstellen van beschermde flora en fauna. De uitvoeringsinstrumenten voor de Vogelrichtlijn en de Habitatrictlijn in Nederland zijn de Natuurbeschermingswet 1998 (of kortweg Nb-wet 1998) en Flora- en faunawet (Ff-wet). Sinds 1 januari 2017 vervangt de nieuwe Wet natuurbescherming deze wetten alsmede de Boswet. De gronden vallende binnen dit plan zijn aan deze wet getoetst. Uitwerking hiervan is te vinden in hoofdstuk 5.

### **3.2      Rijksbeleid**

#### **NOVI**

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) biedt een duurzaam perspectief voor de Nederlandse leefomgeving. Hiermee kan worden ingespeeld op de grote uitdagingen die voor ons liggen. De NOVI biedt een kader, geeft richting en maakt keuzes waar dat kan. Tegelijkertijd is er ruimte voor regionaal maatwerk en gebiedsgerichte uitwerking. Met de NOVI zet de Rijksoverheid een proces in gang waarmee keuzes voor onze leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden.

Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld.

Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. Die komen samen in vier prioriteiten:

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- Duurzaam economisch groeipotentieel;
- Sterke en gezonde steden en regio's;
- Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

De druk op de fysieke leefomgeving in Nederland is zo groot, dat belangen soms botsen. Het streven vanuit de NOVI is combinaties te maken en win-win situaties te creëren. Soms zijn er scherpe keuzes nodig en moeten belangen worden afgewogen. Hiertoe gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies: In het verleden is scheiding van

functies vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI wordt gezocht naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van de ruimte;

2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal: wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling, tussen concurrentiekracht en leefbaarheid, verschilt van gebied tot gebied. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere;
3. Afwentelen wordt voorkomen: het is van belang dat de leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie van inwoners zonder dat dit ten koste gaat van die van toekomstige generaties.

### *Overweging*

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in het ontwikkelen van een toekomstbestendig landelijk gebied en past daarmee binnen de prioriteiten van de NOVI.

### **SVIR**

Op 13 maart 2012 is de Rijkstructuurvisie Infrastructuur en Ruimte (hierna SVIR) vastgesteld. Daarin is aangegeven dat het Rijk streeft naar 'Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig'. Het Rijk kiest drie doelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk economische structuur van Nederland;
- het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Het Rijk kiest daarbij voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

Een aantal van deze nationale belangen wordt juridisch geborgd via het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro).

### *Overweging*

Voor dit plan zijn in de SVIR dan wel de Barro geen onderwerpen van nationaal belang opgenomen waarmee rekening dient te worden gehouden.

### **Ladder voor duurzame verstedelijking**

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de verplichting opgenomen om in het geval van nieuwe stedelijke ontwikkeling in de plantoelichting een onderbouwing op te nemen van nut en noodzaak van de nieuwe stedelijke ruimtevraag en de ruimtelijke inpassing. De ladder voor duurzame verstedelijking heeft als doel om zorgvuldig ruimtegebruik te stimuleren en over-programmering op regionaal niveau te voorkomen.

De behoefte van de ontwikkeling dient te worden beschreven indien er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Als de ontwikkeling is voorzien buiten het bestaand stedelijk gebied, zal daarnaast gemotiveerd moeten worden waarom de ontwikkeling niet binnen het bestaande gebied kan worden gerealiseerd.

### **Nieuwe stedelijke ontwikkeling**

Of de behoefte van de ontwikkeling moet worden beschreven hangt af van de vraag of er sprake is van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' als bedoeld in artikel 3.1.6, lid 2 Bro. Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving.

De definitie van een stedelijke ontwikkeling is als volgt in het Bro omschreven:



*'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'.*

#### *Overweging*

Dit plan kan onder 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein' worden geschaard. Het gaat enkel om een functiewijziging. Ten opzichte van de mogelijkheden die bestonden onder de huidige bestemming wordt er planologisch minder mogelijk gemaakt. Onder de aanduiding 'kwekerij' bestond er geen maximum aan oppervlakte bedrijfsbebouwing, behalve dat er binnen het bouwvlak gebouwd moest worden. In het huidige plan wordt er een maximum aan oppervlakte bedrijfsbebouwing gesteld, waarbij sprake is van een maximum van 10% uitbreiding van de bestaande bedrijfsbebouwing, daarbij blijft de grootte van het bouwblok gelijk. Tevens zal het bestemmingsvlak waarin met dit plan wordt voorzien van nagenoeg gelijke omvang zijn als de aanduiding 'kwekerij'. Daarmee worden planologisch gezien de mogelijkheden verkleind, waarmee er blijkens jurisprudentie geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling.

#### **Conclusie:**

Dit plan is in overeenstemming met het rijksbeleid.

### **3.3 Provinciaal beleid**

#### **3.3.1 Provinciale omgevingsverordening Drenthe**

De Provinciale omgevingsverordening Drenthe (vastgesteld dd. 3 oktober 2018), met inbegrip van de navolgende wijzigingen, geeft de randvoorwaarden voor het opstellen van ruimtelijke plannen. De verordening heeft onder meer als doel om de kernkwaliteiten van Drenthe te behouden en te versterken. Als bij een ruimtelijk plan kernkwaliteiten betrokken zijn, moet in het ruimtelijk plan uiteengezet worden dat met het desbetreffende plan wordt bijgedragen aan behoud en ontwikkeling van de bij het plan betrokken kernkwaliteiten conform de provinciale ontwikkelingsvisie. Een ruimtelijk plan mag geen nieuwe activiteiten dan wel wijziging van bestaande activiteiten mogelijk maken die de kernkwaliteiten significant aantasten.

Artikel 2.18 lid 3 staat dat Gedeputeerde staten nadere regels kunnen stellen met betrekking tot de mogelijkheid dat een ruimtelijk plan voorziet in vestiging of significante uitbreiding van een solitair buiten bestaand stedelijk gebied gelegen regionaal georiënteerd bedrijf. In de 'Regeling Vestiging solitair bedrijf in buitengebied' staat dat een ruimtelijk plan alleen kan voorzien in vestiging of een significante uitbreiding van een bestaand solitair buiten bestaand stedelijk gebied gelegen regionaal georiënteerd bedrijf onder een aantal voorwaarden.

#### **3.3.2 Omgevingsvisie Drenthe**

In de omgevingsvisie zijn de belangen, ambities, rollen, verantwoordelijkheden en sturing van de provincie in het ruimtelijk domein geformuleerd. De omgevingsvisie vormt het strategisch kader voor de ruimtelijke economische ontwikkeling van Drenthe in de periode tot 2020, met in sommige gevallen een doorkijk naar de periode daarna. De Omgevingsvisie Drenthe is een integraal document en fungeert als provinciale structuurvisie op grond van de Wet ruimtelijke ordening, als provinciaal milieubeleidsplan, als regionaal waterplan en als provinciaal verkeers- en vervoersplan.

Op de visiekaart 2020 heeft het plangebied aanduiding 'Landbouwgebied'. Deze primaire sector is van groot belang voor de Drentse economie en de werkgelegenheid. De ambitie is de landbouw maximale speelruimte te bieden in gebieden die aangeduid zijn als landbouwgebied. Ontwikkelingen in deze gebieden mogen geen negatief effect hebben op de landbouw.

#### **Kernkwaliteiten**

In de omgevingsvisie zijn de provinciale belangen benoemd, waarmee gemeenten rekening dienen te houden bij het beoordelen van bestemmingsplannen. De provinciale belangen zijn verdeeld in Drentse kwaliteiten en ontwikkelingen.

Binnen de Drentse kwaliteiten staat het behoud en de ontwikkeling van de kernkwaliteiten, de dynamiek van bedrijvigheid, de biodiversiteit en de milieu- en leefomgevingskwaliteit centraal. De kernkwaliteiten zijn opgenomen op een kernkwaliteitenkaart. Op het gebied van ontwikkelingen zijn onder meer het regionale economische vestigingsklimaat, de landbouw, het toerisme, de demografische ontwikkeling, de mobiliteit en de ontwikkeling van natuur en landschap (ecologische hoofdstructuur, diversiteit in landschapstypen) als provinciaal belang benoemt.

De kernkwaliteiten vormen de belangrijkste basis voor het begrip 'ruimtelijke kwaliteit'. Daarnaast is zorgvuldig ruimtegebruik en milieu- en leefomgevingskwaliteit van belang.

#### Landschap

Het plangebied maakt deel uit van het 'landschap van de veenkoloniën'. Kenmerkend voor de hoogveengebieden is de strakke orthogonale verkaveling, de bebouwingslinten langs kanalen en monden en de grote, weidse ruimtes met wijken. Elke ontginning heeft zijn eigen specifieke kenmerken, waaraan de tijd en de manier van ontginning is af te lezen. Zo heeft het gebied rond Hollandscheveld een kleinschalig, besloten karakter met veel verspreid voorkomende bebouwing en bosstroken.

#### Archeologie

Voor de kernkwaliteit archeologie is het plangebied aangeduid met het 'beschermingsniveau 1 Generiek'. Het beschermingsniveau 'generiek' richt zich op het algemene uitgangspunt dat alle behoudenswaardige archeologische vindplaatsen die op de Archeologische Monumentenkaart van Drenthe staan en de nieuw ontdekte behoudenswaardige vindplaatsen niet ongezien kunnen verdwijnen. In het veenlandschap zijn geen dekzandverhogingen onder het veen aanwezig. Het gebied was altijd al laaggelegen en vlak. Daarom is aan deze gebieden een lage archeologische verwachting toegekend.

#### Cultuurhistorie

Verder is het plangebied voor de kernkwaliteit cultuurhistorie aangewezen met beschermingsniveau 'Respecteren'.

Het is het laagste sturingsniveau en is voorzien over het grootste deel van het grondgebied van de provincie Drenthe. Voor deze gebieden richt men zich op het waarborgen van de cultuurhistorische samenhang voor de toekomst. Daarbij hebben initiatiefnemers de verantwoordelijkheid om de cultuurhistorische hoofdstructuur als inspiratiebron te benutten. Kaartmateriaal m.b.t. historische geografie van Hogeveen laat zien dat het plangebied valt onder 'veenkoloniale ontginningsvlakte (relatief laaggelegen) en er zijn geen bijzondere cultuurhistorische elementen nabij gelegen. Het gebied langs de Riegshoogtendijk wordt een basiswaarde toegekend wanneer het gaat om het historisch geografisch ensemble en bebouwing. Dit is de laagste waarde mogelijk.

#### Aardkundige waarden

Wat betreft aardkundige waarden is het plangebied aangeduid met beschermingsniveau 'generiek'. Dit betekent dat in deze gebieden de lokale, aardkundige kenmerken voor de toekomst bewaard moeten worden. Er wordt van gemeenten verwacht dat ze via het gemeentelijk bestemmingsplan bescherming geven aan kenmerkende aardkundige waarden. Bij ontwikkelingen kunnen aardkundige kwaliteiten als inspiratiebron worden gebruikt. Op de geomorfologische kaart van Nederland is het plangebied aangeduid als 'grondmorenewelvingen'.

Wat betreft de kernkwaliteiten 'natuur' en 'rust' is het plangebied niet voorzien van enige aanduiding.

### **Overwegingen provinciaalbeleid**

Het plan voorziet in het planologisch herschikken van het de bedrijfsgronden en het reguleren van de bestaande bedrijfsfunctie. In het gebied mag de landbouw niet beperkt worden. Met dit plan is geen extra ruimtebeslag voorzien. Het betreft het reguleren van een bestaande functie en inrichting. Met dit bestemmingsplan is tevens voorzien in een landschappelijk inrichtingsplan waarmee is aangegeven op welke wijze de inrichting de kernkwaliteiten niet onevenredig aantast.

Feitelijk gezien is er geen sprake van nieuwvestiging of significante uitbreiding. Planologisch gezien worden ten opzichte van de huidige aanduiding 'kwekerij' de mogelijkheden niet uitgebreid. Daarmee is de Regeling Vestiging solitair bedrijf in buitengebied niet van toepassing. Toch kan worden voldaan aan de voorwaarden. Eén ervan is dat vestiging of uitbreiding alleen kan indien over de vestiging of uitbreiding van de bedrijvigheid in het verleden bestuurlijke uitspraken zijn gedaan of intenties zijn vastgelegd. Hierover is tussen de gemeente en provincie afstemming geweest waaruit onder voorwaarden medewerking is uitgesproken. Deze voorwaarden zijn meegenomen in dit bestemmingsplan. Tevens is er sprake van een gegroeide ontwikkeling waarbij er geen juridische mogelijkheden zijn om een eind te maken aan de ontstane ruimtelijke situatie.

#### **Conclusie:**

Dit plan is in overeenstemming met het provinciaal beleid.

### **3.4 Regionaal beleid**

Het plangebied is gelegen binnen het gebied van Waterschap Drents Overijsselse Delta (hierna WDODelta).

Het waterschap laat in het waterbeheerplan zien welke ontwikkelingen voor het waterbeheer van belang zijn en welke accenten in de samenwerking met partners gelegd worden. Vanuit die omgevingsverkenning wordt vervolgens het beleid beschreven op basis van de volgende primaire taakgebieden:

- Bescherming tegen overstromingen en werken aan veiligheid: Veilig water.
  - Zorgen voor de juiste hoeveelheid water en passende waterpeilen: Voldoende water.
  - Zorgen voor een goede waterkwaliteit die nodig is voor mens, plant en dier: Schoon water.
  - Verwerken van afvalwater en het benutten van energie en grondstoffen daaruit: Afvalwater.
- Bij ruimtelijke plannen adviseert het waterschap om te komen tot een duurzame ruimtelijke inrichting. Ruimtelijke aanpassingen kunnen bijdragen aan het voorkomen van een overstroming of wateroverlast en het beperken van eventuele gevolgen. Daarnaast gaat het ook om de bijdrage die inwoners, gemeenten, provincies en belangenorganisaties zelf kunnen leveren aan waterveiligheid. De betrokkenheid vanuit de samenleving bij de gewenste veiligheid is een belangrijk aandachtspunt in de planperiode.

Doelstellingen voor ruimtelijke plannen:

- Het beperken van de gevolgen van wateroverlast en overstromingen (overlast, schade en slachtoffers).
- Het vergroten van het bewustzijn van de (resterende) eigen verantwoordelijkheid van de inwoners, overheden en bedrijven.

#### **Overwegingen regionaal beleid**

Het plan betreft een geringe ruimtelijke ingreep welke geen invloed van betekenis heeft op de eisen vanuit het waterplan. Dit plan voldoet aan de doelstellingen en criteria van het voornoemde Waterschapsbeleid. Op grond van voorgaande vormt dit plan geen beletsel voor de uitvoering vanuit het Waterschapsbeleid. Er is in het kader van de planvorming uitvoering gegeven aan de watertoets. De resultaten worden weergegeven in paragraaf 4.7.

#### **Conclusie**

Dit plan is in overeenstemming met het regionaal beleid.

### **3.5 Gemeentelijk beleid**

#### **Toekomstvisie 2018**

In de toekomstvisie wordt aangegeven door de gemeente welke ontwikkelingen en opgaven er zijn op het gebied van bestuur, veiligheid, sociaal, omgeving en economie.

In de toekomstvisie stelt de dat Hoogeveen haar dynamiek haalt uit bedrijvigheid en bereikbaarheid. Er zijn meer globale kaders gewenst, minder regels en meer ruimte voor ondernemers in de stad en de dorpen.

#### **Structuurvisie 2.0 Hoogeveen (2018)**

In 2012 heeft de gemeenteraad de structuurvisie 2015-2030 geactualiseerd tot Structuurvisie 2.0. Deze visie vormt het toetsingskader voor ruimtelijke ontwikkelingen met 2030 als zichtjaar. De structuurvisie heeft niet als doelstelling de ontwikkelingslocaties op perceelsniveau op de kaart weer te geven, maar geeft de ontwikkelingsmogelijkheden per landschapstype weer. Dit wordt de fysieke structuurvisie genoemd.

In de structuurvisie wordt de manier waarop gemeente Hoogeveen ruimtelijke ontwikkelingen benaderd uitnodigingsplanologie benoemd.

Dit betekent dat ze zich uitnodigend opstellen naar initiatiefnemers met alleen op hoofdlijnen ruimtelijke kaders, niet op details. Uitgangspunten zijn duurzaamheid, ambitie en kwaliteit.

Volgens de structuurvisie is de grote kracht van Hoogeveen het midden- en kleinbedrijf. De initiatieven en de betrokkenheid van lokale ondernemers is zeer belangrijk voor de ontwikkeling en leefbaarheid van het buitengebied, de dorpen en de stad. Er moet samen gezocht worden naar ruimtelijke kansen.

#### **Nota Ruimtelijke Kwaliteit**

De Nota Ruimtelijke Kwaliteit vervangt de Welstandsnota uit 2007. Ruimtelijke kwaliteit van een gebouw of gebied gaat vooral over 'goed' en niet alleen over 'mooi'.

Een 'goede' ruimtelijke kwaliteit wordt bepaald door drie factoren die vertaald zijn naar een drietal waarden, namelijk gebruikswaarde (functie), belevingswaarde (vorm) en toekomstwaarde (tijd).

##### *Gebruikswaarde:*

een hoge score op deze waarde wordt bereikt als in elkaars omgeving gesitueerde functies elkaar versterken. Nabijheid, bereikbaarheid en toegankelijkheid zijn hierbij van belang.

##### *Belevingswaarde:*

Een hoge score op deze waarde gaat over herkenbaarheid, identiteit, attractiewaarde, levendigheid, cultuur en eigenheid.

##### *Toekomstwaarde:*

Dit gaat over de houdbaarheid van een plan op langere termijn en voor een gebouw geldt dat het zo in elkaar moet zitten dat het lange tijd mee kan en aangepast kan worden indien nodig.

In deze nota valt de Riegshoogtendijk onder lintbebouwing. Het grootste deel van het grondgebied van Hoogeveen is gevormd door de hoogveenontginning. In deze ontginningen ligt de oorsprong van de kenmerkende rechthoekige orthogonale structuur van kanalen en wijken. De meeste kanalen zijn inmiddels gedempt. Desondanks zijn de oorspronkelijke kanalen en wijkenstructuur vaak nog herkenbaar. Deze linten liggen in het landelijk gebied. Waar het kanaal gedempt is ligt nu de weg met aan beide zijden bommenrijen.

Bebouwing in gevarieerde rooilijn met de nok meestal haaks op de weg. De oorspronkelijke bebouwing is in de loop van de tijd aangevuld met nieuwbouw, met behoud van enkele kenmerkende doorzichten naar het achterliggende landschap.

**Overwegingen**

Het behouden van bedrijvigheid en meewerken aan ontwikkeling daarvan, sluit goed aan bij de toekomstvisie en de structuurvisie waarin de gemeente ondernemers meer ruimte wil gunnen. Met dit plan wordt een het bedrijfsperceel landschappelijk ingepast waarmee de ruimtelijke kwaliteit wordt verbeterd.

**Conclusie**

Dit plan voldoet aan de doelstellingen en criteria van het gemeentelijk beleid.



## Hoofdstuk 4 Gewenste ontwikkeling en uitgangspunten

### 4.1 Ruimtelijke en functionele structuur

Het plan voorziet in het planologisch herschikken van het de bedrijfsgronden en het reguleren van de bestaande bedrijfsfunctie.

Het aanduidingsvlak 'kwekerij' komt te vervallen en een deel van die gronden krijgen een bedrijfsbestemming. De bedrijfsbestemming strekt zich noordelijk uit in de nieuwe situatie om daarmee ook de huidige opslag te omvatten.

Het plangebied krijgt deels een bedrijfsbestemming, deels een agrarische bestemming en deels een tuinbestemming.

Er is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld. Het inpassingsplan is bij dit plan gevoegd als bijlage bij de regels. Tevens is de aanleg en instandhouding van de landschappelijke maatregelen in de regels van dit bestemmingsplan geborgd door middel van voorwaardelijke verplichting. Afbeelding 4.1 toont uitsnede van het landschappelijk inpassingsplan.



Afbeelding 4.1 schets landschappelijke inpassing Bron: Reuvers Buro voor Groene Ruimtes d.d. 20-9-2022

De sloot aan de noordzijde van het perceel wordt opgeschoond om de aloude structuur van kanalen en wijken te benadrukken. Het dennenbosje blijft behouden vanwege de mogelijkheid voor uilen om er te nestelen. De sloot tussen de beide toegangen blijft behouden en wordt benadrukt door er elzen aan te planten. Ook dit draagt bij aan het herstel van de oude verkavelingsstructuur. De bestaande hagen om de privétuin alsmede het weilandje aan de zijde van de Riegshoogtendijk blijven behouden.

Er zullen ook elzen worden aangeplant aan de zuidzijde van de loods om deze aan het zicht te onttrekken. De bestaande wal zal beplant worden met streekeigen struiken.





## Hoofdstuk 5 Omgevingsaspecten

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de relevante omgevingsaspecten. Op grond van artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening (Wro) dient te worden bezien of het plan uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening verenigbaar is met de eisen die aan de omgeving worden gesteld. Het plan dient een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te waarborgen en de belangen van omwonenden niet te schaden.

Het plan voorziet in het planologisch herschikken van de bedrijfsmatige bestemming om een de bestaande bedrijfsfunctie te reguleren.

### 5.1 Bodem

Op grond van het Bro dient in verband met de uitvoerbaarheid van een plan rekening te worden gehouden met de bodemgesteldheid in het plangebied. Bij functiewijzigingen dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie.

Het plan voorziet in een functiewijziging waarbij enkel sprake is van aanleg van landschappelijke elementen.

Daarbij is met dit project geen sprake van een gevoelige functie. De gronden waren voorheen in gebruik als akker en/of weidegronden en daarmee is het aannemelijk dat de bodem een voldoende bodemkwaliteit bevatten voor het met dit plan voorgenomen activiteiten.

In het kader van milieuwetgeving zal initiatiefnemer tevens aan richtlijnen voor het behoud van de bodemkwaliteit (moeten) voldoen.

#### Conclusie:

Het aspect 'bodem' vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit plan.

### 5.2 Cultuurhistorie & Archeologie

Goede ruimtelijke ordening betekent dat er een integrale afweging dient plaats te vinden van alle belangen die effect hebben op de kwaliteit van de ruimte. Eén van die belangen is de cultuurhistorie ofwel de aanwezigheid van monumenten of archeologisch waardevolle gebieden.

#### Archeologie

Het plangebied is niet voorzien van een archeologische dubbelbestemming. En op de archeologische kaarten van gemeente Hogeveen is het plangebied aangeduid met een lage archeologische verwachting wat zich vertaalt in 'Archeologische waarde – 5'. Hier wordt geen archeologisch onderzoek verlangd en daarom is er ook geen dubbelbestemming opgenomen in het bestemmingsplan. Alleen bij ontwikkelingen groter dan 3 ha wordt onderzoek verlangd. Dat is hier niet het geval.

Dat laat onverlet dat er indien bij de uitvoering onverhoopt toch archeologische grondsporen worden aangetroffen en/of vondsten worden gedaan, deze direct gemeld dienen te worden bij zowel de gemeente als de provinciaal archeoloog (artikel 5.10 van de Erfgoedwet).

#### Monumenten

De binnen de gemeente Hogeveen aangewezen rijksmonumenten en provinciale monumenten zijn op ruime afstand van het plangebied gesitueerd, zodat de voorgenomen ontwikkeling niet van enige invloed is op deze beschermde gebouwen.

#### Cultuurhistorie

Cultuurhistorie is het totaal aan bovengrondse sporen van menselijke activiteiten in de stad en op

het platteland, in de bebouwde en de onbebouwde omgeving. Voor het plangebied geldt sturingsniveau respecteren: 'Bij ontwikkelingen ligt de inzet bij het waarborgen van de cultuurhistorische samenhang voor de toekomst. Initiatiefnemers hebben de verantwoordelijkheid om de cultuurhistorische hoofdstructuur als inspiratiebron te benutten voor ontwikkelingen.'

Op de cultuurhistorische beleidskaart van de gemeente Hoogeveen wordt het plangebied een basiswaarde toegekend voor de combinatie van 'ensemble historische geografie en bebouwing'. Bij basiswaarde wordt uitgegaan van respecteren van de bebouwing, maar wordt niet ingezet op actief beleid.

### **Overweging**

Het plangebied ligt in een gebied dat gewaardeerd wordt met 'basiswaarde'. Dit gebied strekt zich uit langs de Riegshoogtendijk. De landschappelijke inpassing zorgt voor een versterking van het landschapsbeeld. Deze ontwikkeling doet geen afbreuk aan de cultuurhistorische waarden. De achterzijde van het perceel blijft als weide in gebruik en dus open.

### **Conclusie**

Het aspect 'cultuurhistorie & archeologie' vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit plan.

## **5.3 Water**

In dit bestemmingsplan worden nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Deze waterparagraaf is erop gericht om de actuele watersituatie en het actuele waterbeleid in beeld te brengen. Daarnaast is de waterparagraaf vooral bedoeld om een brug te slaan naar de procedures en toetsingsinstrumenten van de waterbeheerder. De gemeente Hoogeveen is gelegen in het beheersgebied van het waterschap Drents Overijsselse Delta en het waterschap Vechtstromen, welke beiden verantwoordelijk zijn voor het waterkwantiteit- en waterkwaliteitsbeheer.

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is het verplicht de Watertoets uit te voeren. De Watertoets is een waarborg voor water in ruimtelijke plannen en besluiten.

Het Waterschap Drents Overijsselse Delta is op 15 september 2022 geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets.

Op basis van deze toets is de korte procedure van toepassing waarmee de standaard waterparagraaf is opgenomen.

### **Standaard waterparagraaf**

Belangrijk instrument om waterbelangen in ruimtelijke plannen te waarborgen is de watertoets, die sinds 1 november 2003 wettelijk is verankerd. Initiatiefnemers zijn verplicht in ruimtelijke plannen een beschrijving op te nemen van de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding. Het doel van de wettelijk verplichte watertoets is te garanderen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op een evenwichtige wijze in het plan worden afgewogen. Deze waterhuishoudkundige doelstellingen betreffen zowel de waterkwantiteit (veiligheid, wateroverlast, tegengaan verdroging) als de waterkwaliteit (riolering, omgang met hemelwater, lozingen op oppervlaktewater). Deze standaard waterparagraaf heeft betrekking op het plan.

### *Waterbeleid*

De Europese Kaderrichtlijn Water is richtinggevend voor de bescherming van de oppervlaktewaterkwaliteit in de landen in de Europese Unie. Aan alle oppervlaktewateren in een stroomgebied worden kwaliteitsdoelen gesteld die in 2015 moeten worden bereikt. Ruimtelijk relevant rijksbeleid is verwoord in de Nota Ruimte en het Nationaal Waterplan (inclusief de stroomgebiedbeheerplannen).

Op provinciaal niveau zijn de Omgevingsvisie en de bijbehorende Omgevingsverordening richtinggevend voor ruimtelijke plannen. Het Waterschap Vechtstromen heeft de beleidskaders van

rijk en provincie nader uitgewerkt in het Waterbeheerplan 2016-2021. De belangrijkste ruimtelijk relevante thema's zijn waterveiligheid, klimaatbestendigheid omgeving en ruimte voor waterberging. Daarnaast is de Keur van Waterschap Vechtstromen een belangrijk regelstellend instrument waarmee in ruimtelijke plannen rekening moet worden gehouden.

Op gemeentelijk niveau zijn het in overleg met Waterschap Vechtstromen opgestelde gemeentelijk Waterplan en het gemeentelijk Rioleringsplan van belang bij het afwegen van waterbelangen in ruimtelijke plannen.

#### *Watersysteem*

In het waterbeheer van de 21e eeuw worden duurzame, veerkrachtige watersystemen nagestreefd. Dit betekent concreet dat droge perioden worden doorstaan zonder droogteschade, vissterfte en stank, en dat in natte perioden geen overlast optreedt door hoge grondwaterstanden of inundaties vanuit oppervlaktewateren. Problemen worden niet afgewenteld op andere gebieden of latere generaties. Het principe 'eerst vasthouden, dan bergen, dan pas afvoeren' is hierbij leidend. Rijk, provincies en gemeenten hebben in het Nationaal Bestuursakkoord Water doelen vastgelegd voor het op orde brengen van het watersysteem.

#### *Afvalwaterketen*

Het zoveel mogelijk scheiden van vuil en schoon water is belangrijk voor het bereiken van een goede waterkwaliteit. Door te voorkomen dat grote hoeveelheden relatief schoon hemelwater door rioolstelsels worden afgevoerd, neemt het aantal overstorten van verontreinigd rioolwater op oppervlaktewater af en neemt de doelmatigheid van de rioolwaterzuivering toe. Hierdoor verbetert zowel de kwaliteit van oppervlaktewateren waarop overstorten plaatsvinden als de kwaliteit van het effluent ontvangende oppervlaktewater. Indien het schone hemelwater door middel van infiltratie in het gebied wordt vastgehouden alvorens het wordt afgevoerd naar oppervlaktewater, draagt dit bovendien bij aan de duurzaamheid van het watersysteem. Vandaar dat het principe 'eerst schoonhouden, dan scheiden, dan pas zuiveren' een belangrijk uitgangspunt is bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Als het hemelwater niet wordt aangekoppeld of wordt afgekoppeld van het bestaande rioolstelsel is oppervlakkige afvoer en infiltreren in de bodem uitgangspunt. Als infiltratie in de bodem niet mogelijk is, is lozing op het oppervlaktewater via een bodempassage gewenst.

#### *Waterspecten plangebied*

##### *Waterhuishouding*

Het plan loopt geen verhoogd risico op wateroverlast als gevolg van overstromingen. Het plan heeft geen schadelijke gevolgen voor de waterkwaliteit en ecologie. In het verleden is er in of rondom het plangebied geen wateroverlast of grondwateroverlast geconstateerd. De toename van het verharde oppervlak is minder dan 1500m<sup>2</sup>. Het plangebied bevindt zich niet binnen een beschermingszone of herinrichtingszone langs een waterloop, primair watergebied, invloedszone zuiveringstechnisch werk of een retentiecompensatiegebied.

##### *Voorkeursbeleid hemelwaterafvoer*

In het plan wordt het afvalwater en het hemelwater behandeld via een gescheiden stelsel: hemelwater wordt afgevoerd naar oppervlaktewater.

##### *Aanleghoogte van de bebouwing*

Voor de aanleghoogte van de gebouwen (onderkant vloer begane grond) wordt een ontwateringsdiepte geadviseerd van minimaal 80 centimeter ten opzichte van de gemiddelde hoogste grondwaterstand(GHG). Bij een afwijkende maatvoering is de kans op structurele grondwateroverlast groot. Bij het bouwen zonder kruipruimte kan worden volstaan met een geringere ontwateringsdiepte. Kelders dienen waterdicht te zijn. Om wateroverlast en schade in woningen en bedrijven te voorkomen wordt geadviseerd om een drempelhoogte van 30 centimeter

boven het straatpeil te hanteren. Ook voor lager, beneden het maaiveld, gelegen ruimtes (kelders, parkeergarages) moet aandacht worden besteed aan het voorkomen van wateroverlast. In het plan wordt er naar gestreefd het voorkeursbeleid van het waterschap op te volgen.

#### *Watertoetsproces*

De initiatiefnemer heeft het waterschap Vechtstromen geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets. De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat de korte procedure van de watertoets is toegepast. De bestemming en de grootte van het plan hebben een geringe invloed op de waterhuishouding.

De procedure in het kader van de watertoets is goed doorlopen. Het waterschap Vechtstromen geeft een positief wateradvies.

#### **Overwegingen**

Met dit plan is het reguleren van een bestaande inrichting van een bedrijfsperceel voorzien.

Het afstromende hemelwater op het verharde terrein wordt door middel van straatkolken afgevoerd naar een laagte in het oostelijk gelegen weiland. Er is met dit plan 10% vergroting van de bedrijfsbebouwing mogelijk. Deze uitbreiding dient te worden gebouwd binnen het bouwvlak welke reeds verhard is. Daarmee is er ten opzichte van de bestaande situatie met dit plan geen sprake van toename van het verhard oppervlak.

#### **Conclusie**

Het aspect 'water' vormt naar verwachting geen belemmering voor de uitvoering van dit plan.

### **5.4 Ecologie**

Bij ruimtelijke planvorming dient aandacht te worden besteed aan natuurwetgeving. Hierbij kan een tweedeling gemaakt worden in soortbescherming en gebiedsbescherming. Soortbescherming wordt geregeld in de Wet natuurbescherming.

#### *Soortbescherming*

Er zijn geen ingrepen voorzien op het perceel, anders dan de aanplant van groen wat de flora- en fauna zal versterken. Het dennenbosje blijft behouden, waarmee dit bosje kan fungeren als verblijfplaats voor uilen.

#### *Gebiedsbescherming*

Het projectgebied is op ruime afstand gelegen van enig Natura 2000-gebied dan wel het Natuurnetwerk Nederland (NNN-gebieden), voorheen Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Op basis van de afstand en aard van de ingreep en tussenliggende barrières zijn uitstralende effecten op dergelijke gebieden ook niet aan de orde. Toetsing aan de Wet Natuurbescherming is voor dit plan achterwege gebleven.

#### **Conclusie**

Het aspect 'ecologie' vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit plan.

### **5.5 Geluid**

Met dit project is geen sprake van de toevoeging van een geluidsgevoelig object. Op grond van de Wet geluidhinder is daarom een nadere akoestische afweging niet vereist.

#### **Conclusie**

Het aspect 'geluid' vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit plan.

## 5.6 Milieuzonering

Een goed woon- en leefklimaat wordt bereikt als er balans is tussen de milieubelastende en milieugevoelige activiteiten, er is als het ware een goede mix van wonen en werken. In dat kader dient te worden beoordeeld of in de omgeving van het plangebied functies voorkomen die kunnen worden gehinderd door dit plan of waarvan het plan juist hinder ondervindt.

Een goede ruimtelijke ordening vergt dat er voldoende afstand is tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en gevoelige functies (zoals woningen).

In dit geval wordt het bedrijfsvlak aan het oosten verkleind en naar het noorden uitgebreid. De dichtstbijzijnde gevoelige functie (woonbestemming) ligt aan de oostzijde op 150 meter waarmee de afstand tot die woonbestemming vergroot wordt.

De nabijgelegen bedrijven worden niet belemmerd, het bestaande bouwvlak blijft gelijk waarmee de bestaande bedrijfswoning niet dichterbij gesitueerd kan worden dan nu planologisch reeds mogelijk is.

### Conclusie

Het aspect 'milieuzonering' vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit plan.

## 5.7 Milieueffectrapportage

Het bevoegd gezag moet zich ervan vergewissen of deze activiteit geen belangrijke nadelige milieugevolgen kan hebben. Beoordeeld moet dus worden of ervoor op een later te nemen besluit een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is. Deze toets, die een nieuw element is in de m.e.r.-beoordeling, vindt plaats volgens het nee, tenzij principe.

Dit betekent dat er geen m.e.r. hoeft te worden opgesteld, tenzij bij het verlenen van de omgevingsvergunning in de toekomst de vraag aan de orde is of belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu op voorhand niet zijn uit te sluiten.

### Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling bestaan geen vereisten voor de vorm, maar wel voor de inhoud. Met betrekking tot de inhoud ('wat moet er in de vormvrije worden onderzocht?') moet aandacht besteed worden aan alle criteria die zijn opgenomen in Bijlage III bij de Europese richtlijn 'betreffende de milieubeoordeling van bepaalde openbare en particuliere projecten'.

Naar aanleiding van het gestelde in de voorgaande paragraaf, moet er een toets worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Het uitgangspunt is dat het gaat om een bestaande kern, dat planologisch wordt aangepast aan de eisen van deze tijd. De toets kan gebeuren aan de hand van die aspecten, die hiervoor al aan de orde zijn geweest voor zover ze van invloed zijn op het (natuurlijke) milieu.

Om te bepalen of sprake is van een m.e.r.-(beoordelings)plichtig project, dient bepaald te worden of de ontwikkeling de drempelwaarden uit lijst C of D van het Besluit m.e.r. overschrijdt, of de ontwikkeling in een kwetsbaar gebied ligt en of er belangrijke milieugevolgen zijn.

### Drempelwaarden Besluit m.e.r.

Dit project voorziet in een directe eindbestemming en voldoet daarmee aan de definitie van een 'besluit' zoals bedoeld in het Besluit m.e.r. Dit betekent dat dit project m.e.r.-(beoordelings)plichtig is indien activiteiten worden mogelijk gemaakt die genoemd worden in onderdeel C of D van het Besluit m.e.r. en de daarin opgenomen drempelwaarden overschrijden.

In dit geval is sprake van een ontwikkeling die niet wordt genoemd in onderdeel C van het Besluit m.e.r., er is derhalve geen sprake van een directe m.e.r.-plicht. Op basis van onderdeel D (De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw

van winkelcentra of parkeerterreinen) is indien de volgende drempelwaarden worden overschreden sprake van een m.e.r.-beoordelingsplichtig project:

1. een oppervlakte van 100 hectare of meer,
2. een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of
3. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m<sup>2</sup> of meer.

Met de ontwikkeling die dit plan mogelijk maakt, worden de hiervoor genoemde drempelwaarden niet overschreden. Er is derhalve geen sprake van een directe m.e.r.-beoordelingsplicht.

### **Gevoelig gebied**

Als gevoelig gebied zijn gebieden aangewezen die beschermd worden op basis van de natuurwaarden, landschappelijke waarden, cultuurhistorische waarden en waterwingebieden. Er is in dezen geen sprake van een gevoelig gebied.

### **Milieugevolgen**

In dit plan zijn de verschillende milieueffecten beschouwd, zoals geluid, bodem en luchtkwaliteit. Hieruit blijkt dat dit bestemmingsplan geen belangrijke nadelige milieugevolgen heeft die het doorlopen van een m.e.r.-procedure noodzakelijk maken.

### **Conclusie**

Het aspect 'milieueffectrapportage' vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit plan.

## **5.8 Luchtkwaliteit**

De luchtkwaliteit dient te worden meegenomen in ruimtelijke besluitvorming. Uitgangspunt is dat een project niet leidt tot overschrijding van luchtkwaliteitsnormen. Als er wel sprake is van een overschrijding, dan mag een project de luchtkwaliteit niet in betekenende mate verslechteren.

Luchtkwaliteitsnormen vormen onder de Wet milieubeheer geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkeling als aannemelijk is dat aan één of een combinatie van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. Er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde.
- b. Een project leidt per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit.
- c. Een project draagt slechts in 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging.
- d. Een project is opgenomen of past binnen het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) of een regionaal programma van maatregelen.

Van een verslechtering van de luchtkwaliteit in betekenende mate als bedoeld onder c is sprake indien zich één van de volgende ontwikkelingen voordoet:

- woningbouw: minimaal 1.500 woningen netto bij 1 ontsluitende weg of minimaal 3.000 woningen bij 2 ontsluitende wegen;
- infrastructuur: 3% concentratiebijdrage (verkeerseffecten gecorrigeerd voor minder congestie);
- kantoorlocaties: minimaal 100.000 m<sup>2</sup> brutovloeroppervlak bij 1 ontsluitende weg, minimaal 200.000 m<sup>2</sup> brutovloeroppervlak bij 2 ontsluitende wegen.

Er is in dezen sprake van een project dat 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij draagt aan de luchtverontreiniging.

### **Conclusie**

Het aspect 'luchtkwaliteit' vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit plan.

## 5.9 Externe veiligheid

Externe veiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag of handelingen met gevaarlijke stoffen. Dit kan betrekking hebben op bedrijven, buisleidingen of transportroutes. Op deze categorieën is verschillende wet- en regelgeving van toepassing. Het huidige beleid voor inrichtingen (bedrijven) is afkomstig uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Voor buisleidingen geldt het Besluit buisleidingen externe veiligheid (Bevb). Het externe veiligheidsbeleid voor transport van gevaarlijke stoffen staat in het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt).

In het kader van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), gelezen in samenhang met de regels omtrent externe veiligheid, moet worden onderzocht of er sprake is van aanwezigheid van risicobronnen in de nabijheid van de locatie waarop het Wro besluit betrekking heeft en dienen plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR) en de eventuele toename hiervan, te worden bepaald.

Het plan voorziet in het planologisch herschikken van het de bedrijfsgronden en het reguleren van de bestaande bedrijfsfunctie. Er wordt geen gevoelige functie toegevoegd waarmee dit aspect verder buiten beschouwing gelaten kan worden.

### Conclusie

Het aspect 'externe veiligheid' vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit plan.

## 5.10 Parkeren en verkeer

Het plan voorziet in het planologisch herschikken van de bedrijfsgronden en het reguleren van de bestaande bedrijfsfunctie. In vergelijking met de gebruiksmogelijkheden die de aanduiding 'kwekerij' bood ten opzichte van de bedrijfsbestemming is er geen extra parkeerbehoefte of extra verkeersaantrekkende werking te verwachten. Het parkeren vindt plaats op eigen terrein.

### Conclusie

Het aspect 'parkeren en vervoer' vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit plan.

## 5.11 Duurzaamheid

De gemeente Hoogeveen heeft een Milieuvisie opgesteld waarin aangegeven wordt dat het begrip duurzaam zich in de laatste jaren meer en meer ontwikkeld van een energiebesparingsmodel in duurzaam bouwen tot een begrip dat een evenwicht beschrijft tussen natuur, samenleving en economie. Onder de ambities van de gemeente valt een klimaatneutraal beleid. Eén van de middelen om klimaatbeleid te voeren is duurzaam bouwen.

### Klimaatrobuust inrichten

De gemeente heeft zichzelf ten doel gesteld dat ze in 2050 klimaatrobuust is. De gemeente bereidt zich voor op extremere weersomstandigheden en samen met het waterschap is er een visie 'klimaatrobuust Hoogeveen' opgesteld. De gemeente heeft samen met het waterschap de verantwoordelijkheid voor het opvangen van het regenwater in het openbaar gebied, maar dat is slechts een beperkt deel van het water dat op het gemeentelijk grondgebied valt. Het grootste deel van het water valt op terreinen in eigendom van grondeigenaren, inwoners of bedrijven. Op deze terreinen is het mogelijk een deel van het water tijdelijk op te vangen.

Het toevoegen van groen op het perceel zorgt voor het beter vast kunnen houden van water. Dat geldt ook voor het uitdiepen van de sloot aan de noordzijde. De landschappelijke inrichting draagt bij aan klimaatrobuust inrichten.





## Hoofdstuk 6 Planbeschrijving

### 6.1 Juridisch systeem

De planregels geven inhoud aan de op de verbeelding gegeven bestemmingen. Ze geven aan waarvoor de gronden en opstallen al dan niet mogen worden gebruikt en wat en hoe er gebouwd mag worden. Bij de opzet van de planregels is het aantal regels zo beperkt mogelijk gehouden. Alleen datgene is geregeld, wat werkelijk noodzakelijk is. Toch kan het in een concrete situatie voorkomen dat een afwijking van de planregels gewenst is. Daarom zijn er in het bestemmingsplan afwijkings- en wijzigingsmogelijkheden opgenomen.

Het plan is opgesteld conform het Handboek bestemmingsplannen van de gemeente Hoogeveen en de landelijke Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2012 (SVBP 2012). De regels zijn overgenomen uit de beheersverordening 'Buitengebied Zuid Hoogeveen 2018' zoals vastgesteld op 27 februari 2020. Daarbij zijn de overbodige regels achterwege gelaten.

### 6.2 Regels

De regels van het plan bestaan uit vier hoofdstukken, te weten:

1. Inleidende regels;
2. Bestemmingsregels;
3. Algemene regels;
4. Overgangs- en slotregels.

In hoofdstuk 1 worden de in de planregels gehanteerde begrippen nader verklaard, zodat interpretatieproblemen zoveel mogelijk worden voorkomen. Daarnaast wordt aangegeven op welke wijze moet worden gemeten. In hoofdstuk 2 zijn specifieke regels opgenomen voor de bestemmingen die voorkomen in het plangebied. De bestemmingsartikelen bestaan uit een bestemmingsomschrijving en bouwregels en in dit geval een wijzigingsbevoegdheid. De hoofdstukken 3 en 4 bevatten algemene regels.

Het beleid en de planuitgangspunten, zoals verwoord in de voorgaande hoofdstukken, hebben in de regels van dit plan hun juridische vertaling gekregen. Daarmee zijn de gebruiks- en bebouwingmogelijkheden van de gronden in het plangebied vastgelegd.

### 6.3 Verklaring van de bestemmingen

In deze paragraaf worden de gemaakte keuzes nader onderbouwd. Hierbij zullen de bestemmingen in dezelfde volgorde als in de regels worden behandeld.

#### Artikel 3 Agrarisch

De gronden met de bestemming Agrarisch worden onder andere gebruikt voor het behoud en herstel van de landschappelijke en natuurlijke waarden, agrarische cultuurgrond met daarbij behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wegen en toegangswegen en water.

#### Artikel 4 Bedrijf

De voor 'bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor 'niet-agrarische bedrijven', voor nijverheidsbedrijven of ambachtelijke of dienstverlenende bedrijven (waaronder opslag begrepen) genoemd in de categorieën 1 en 2 van de Staat van bedrijven en voor een bedrijf in handel van (sier)bestrating, zand, grind en split. Buitenopslag is enkel toegestaan ter hoogte van de aanduiding 'buitenopslag'. Ter plaatse van de aanduiding 'landschapselement' wordt voorzien in het behoud en herstel van de ter plaatse aanwezige en/of te ontwikkelen landschappelijke waarden met behulp van een grondwal met beplanting.

## **Artikel 5 Tuin**

De gronden met de bestemming Tuin zijn bestemd voor tuinen, toegangspaden, water met daarbij ten dienste van de bestemming behorende balkons en erkers, bouwwerken geen gebouwen zijnde, andere werken en parkeren.

## Hoofdstuk 7 Handhaving

### 7.1 Algemeen

Het bestemmingsplan wil een sturend instrument zijn voor de ruimtelijke en functionele inrichting van het plangebied. Aan de hand van de in het bestemmingsplan opgenomen regels worden voorgenomen activiteiten (activiteiten en gebruik van gronden) getoetst. Als blijkt dat in afwijking van de regels activiteiten plaatsvinden, is handhaving in enge zin aan de orde, gericht op het ongedaan maken van een overtreding. Handhaving is belangrijk om de sturing die het bestemmingsplan beoogt tot haar recht te laten komen.

### 7.2 Beleidskeuzen

De gemeenteraad heeft op 3 februari 2011 de Kadernota Toezicht en handhaving vastgesteld. Het handhavingsbeleid maakt onderdeel uit van het programma Veilig. De looptijd van de kadernota Integrale handhaving loopt van 2011-2014, waarmee wordt aangesloten bij andere plannen waarin op onderdelen wordt verwezen naar handhaving. Dit zijn het Drentse veiligheidsplan, Integrale veiligheidsplan Hoogeveen en de visie externe veiligheid.

De afgelopen jaren is er veel veranderd en de komende jaren gaat er nog veel veranderen. Er vindt een verschuiving plaats van vergunningplicht naar steeds meer algemene regels in het VROM-domein. Gevolg hiervan is dat er meer nadruk komt te liggen op de uitvoering van de handhaving.

In 2022 is het Handhavingsuitvoeringsprogramma (HUP) vastgesteld waarin ingegaan wordt op de actuele handhavingsprogrammering. Ook is er het programma Veilig Hoogeveen (2019-2022) waar de HUP aan wil bijdragen door de wijze van handhaven.

### 7.3 Inzet gemeentelijk apparaat

Op basis van de kadernota Toezicht en handhaving wordt jaarlijks een gemeentelijk werkprogramma opgesteld. Hierin worden op basis van een evaluatie voor het komende jaar de prioriteiten (bij)gesteld. In dit werkprogramma worden alle taken, taakonderdelen, de wettelijke of gewenste prioriteitstelling, prestatie en capaciteitstoekenning op het gebied van handhaving opgenomen. Tevens wordt de voortgang van de projecten die op de afdeling spelen inzichtelijk gemaakt.

In het Handhavingsuitvoeringsprogramma wordt het volgende aangegeven over de inzet van het gemeentelijk apparaat. De primaire aandachtspunten bij het toezicht liggen in dezelfde lijn als de controlepunten bij het proces om te komen tot vergunningverlening (toetsingsmatrix bouwbesluit).

De primaire aandachtspunten zijn:

- Constructieve veiligheid en brandveiligheid van (toekomstige) gebruiker;
- Constructieve veiligheid en brandveiligheid van (de omgeving van) het bouwwerk;
- Volledig toezicht op openbaar toegankelijke bouwwerken;
- Gezondheid (toekomstige) gebruikers.

En voor slopen zijn dat:

- Veilige en gezonde wijze van slopen voor directe omgeving en gebruikers;
- Het beperken van overlast voor de omgeving;
- Toezien op naleving van sloopvoorschriften (asbest en andere milieuaspecten bij RUD);
- Toezicht particuliere sloopmeldingen met asbest tot 35m<sup>2</sup> ligt bij de gemeente;
- Sloop bij monumenten.

Daarnaast vindt toezicht plaats op de naleving van:

- Gebruiksvoorschriften uit bestemmingsplannen;
- Bouw kwaliteit bestaande bouwwerken op kwaliteitsniveau bestaande bouw bouwbesluit;
- Wetgeving ter voorkoming van illegale bouw;
- Sluiting van panden in het kader van de Opiumwet.

## Hoofdstuk 8      Uitvoerbaarheid

### 8.1      Maatschappelijke uitvoerbaarheid

#### **Informereren omgeving**

Dit plan omvat het reguleren van een bestaande situatie. Er wordt geen bebouwing toegevoegd en de activiteiten veranderen niet. Daarom is er geen verslag van het informeren van burens, alhoewel de meeste burens wel op de hoogte zijn van de legalisering en geen bezwaar kenbaar hebben gemaakt.

#### **Vooroverleg**

In het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro heeft het college het conceptbestemmingsplan afgestemd met de provincie. De provincie kan instemmen met het plan.

#### **Procedure**

##### ***Inspraak***

Het college heeft de bevoegdheid te besluiten of inspraak wordt verleend bij de voorbereiding van gemeentelijk beleid. Aangezien onderhavig plangebied gering van omvang is en de ruimtelijke consequenties beperkt zijn, is overeenkomstig het besluit van het college geen gelegenheid tot inspraak geboden.

##### ***Zienswijzen***

Het voorliggend bestemmingsplan zal als ontwerp ter visie worden gelegd gedurende 6 weken. Binnen deze termijn is een ieder in de gelegenheid gesteld een zienswijze op het plan in te dienen.

### 8.2      Economische uitvoerbaarheid

Het gaat om een particulier initiatief waarbij de initiatiefnemers garant staat voor de economische uitvoerbaarheid van het plan. Eventuele planschade en aan dit plan verwante kosten komen daarmee voor rekening van de initiatiefnemer.



## Regels

# Hoofdstuk 1 Inleidende regels

## Artikel 1 Begrippen

### 1.1 plan

bestemmingsplan BG Zuid Hoogeveen, deelplan Riegshoogtendijk 83a van de gemeente Hoogeveen;

### 1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0118.2022BP9000011-ON01 met de bijbehorende regels (en bijlagen);

### 1.3 aanbouw

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

### 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 bedrijfsactiviteit

het verlenen van diensten, waaronder mede wordt verstaan e-commerce, c.q. het uitoefenen van ambachtelijke –geheel of overwegend door middel van handwerk uit te oefenen- bedrijvigheid, waarvan de aard, omvang en uitstraling zodanig zijn, dat de activiteit in de (bedrijfs) woning en/of daarbij behorende bijgebouwen, met behoud van de woonfunctie ter plaatse, kan worden uitgeoefend;

### 1.7 aan-huis-verbonden beroep

het in een woning en/of daarbij behorende bijgebouwen uitoefenen van een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, zakelijk, maatschappelijk, juridisch, medisch, kunstzinnig of ontwerptechnisch dan wel daarmee gelijk te stellen gebied, alsmede de beroepen van schoonheidsspecialist(e), kapper en mani- en/of pedicure, waarbij de (bedrijfs)woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en de desbetreffende beroepsuitoefening een ruimtelijke uitstraling heeft die in overeenstemming is met de woonfunctie, hieronder mede begrepen Bed & Breakfast;



### **1.8 afhankelijke woonruimte**

een aanbouw c.q. een vrijstaand bijgebouw waarin één of meerdere hulpbehoevenden vanuit het oogpunt van mantelzorg gehuisvest zijn en dat qua ligging een ruimtelijke eenheid vormt met de woning;

### **1.9 ander werk**

een werk, geen bouwwerk zijnde;

### **1.10 bebouwing**

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

### **1.11 bedrijfsgebouw**

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

### **1.12 bedrijfsploeroppervlakte**

de totale vloeroppervlakte van een kantoor, winkel, bedrijf of daarmee vergelijkbare voorzieningen, met inbegrip van de daartoe behorende magazijnen en overige dienstruimten;

### **1.13 bedrijfswoning**

een woning in of bij een gebouw of op een terrein, bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, ten behoeve van de bedrijfsbestemming van het gebouw of het terrein.

### **1.14 beroeps- cq. bedrijfsploeroppervlakte**

de totale vloeroppervlakte van de ruimte die wordt gebruikt voor een aan-huis-verbonden beroep c.q. een (dienstverlenend) bedrijf of een dienstverlenende instelling, inclusief opslag- en administratieruimten en dergelijke;

### **1.15 bestaand**

de op het moment van ter inzage legging van dit plan en conform de op dat moment geldende regels aanwezige gebouwen/ oppervlakten/ gebruik of waarvoor een bouwvergunning is verleend danwel een aanvraag om bouwvergunning is ingediend die kan worden verleend;

### **1.16 bestemmingsgrens**

de grens van een bestemmingsvlak;

### **1.17 bestemmingsvlak**

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

### **1.18 Bevi-inrichtingen**

inrichtingen als bedoeld in artikel 2 lid 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen

### **1.19 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;

### **1.20 bouwgrens**

de grens van een bouwvlak;

### **1.21 bouwlaag**

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

### **1.22 bouwperceel**

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

### **1.23 bouwperceelgrens**

een grens van een bouwperceel;

### **1.24 bouwvlak**

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

### **1.25 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;

### **1.26 bouwwerk geen gebouw zijnde**

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 en een niet voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

### **1.27 bijgebouw**

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

### **1.28 dak**

iedere bovenbeëindiging van een gebouw;

### **1.29 detailhandel**

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

### **1.30 dienstverlenend bedrijf**

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

### **1.31 e-commerce**

vorm van bedrijfsvoering waarbij het bedrijf uitsluitend goederen aan particulieren verhandelt door middel van contact met die particulieren dat uitsluitend verloopt via post, fax, telefoon, e-mail of internet waardoor geen handelswaren op het bedrijf worden aangeprezen en waarbij het bedrijfspannend geen uitstraling heeft van een winkelpand, de goederen niet uitstalt ten verkoop, en daarmee een ruimtelijke uitstraling heeft die in overeenstemming is met magazijn c.q. opslag van goederen ten behoeve van de op grond van de bestemming toegelaten bedrijven.

### **1.32 erf**

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

### **1.33 gebouw**

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt, waaronder mede een carport en overkapping wordt verstaan;

### **1.34 hoofdgebouw**

een gebouw dat op een bouwperceel door zijn constructie en/of afmetingen dan wel gelet op de bestemming als het belangrijkste gebouw is aan te merken;

### **1.35 kap**

een gesloten en (overwegend) hellende bovenbeëindiging van een bouwwerk, bestaande uit ten minste één niet horizontaal vlak;

### **1.36 landschap**

De waarneembare ruimtelijke verschijningsvorm van het aardoppervlak die wordt bepaald door de onderlinge samenhang en wederzijdse beïnvloeding van de factoren reliëf, bodem, water, klimaat, flora en fauna alsmede de wisselwerking met de mens.

### **1.37 landschappelijke inpassing**

Een zodanige vormgeving en inpassing dat deze optimaal is afgestemd op de bestaande dan wel nog te ontwikkelen ruimtelijke, natuurlijke en cultuurhistorische landschapskwaliteiten.

### **1.38 mantelzorg**

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

### **1.39 peil**

1. voor gebouwen, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
2. in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld;

### **1.40 perceelgrens**

de grens van een bouwperceel;

### **1.41 prostitutie**

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

### **1.42 seksinrichting**

de 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 seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een prostitutiebedrijf, alsmede een erotische massagesalon, een seksbioscoop, een seksautomatenhal, een sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;

### **1.43 Staat van Bedrijfsactiviteiten**

de Staat van Bedrijfsactiviteiten die van deze regels onderdeel uitmaakt;

### **1.44 uitbouw**

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

### **1.45 voorgevel**

het meest naar de zijde van de weg, waaraan de hoofdontsluiting van het perceel is gelegen, gekeerde deel van een hoofdgebouw;

### **1.46 winkel**

een gebouw of een deel van een gebouw, dat een ruimte omvat, welke door zijn indeling kennelijk bedoeld is te worden gebruikt voor de detailhandel;

#### **1.47 woning**

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één (of meerdere) huishouden(s).

## **Artikel 2      Wijze van meten**

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

### **2.1      de dakhelling**

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

### **2.2      de goothoogte van een bouwwerk**

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

### **2.3      de inhoud van een bouwwerk**

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

### **2.4      de bouwhoogte van een bouwwerk**

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

### **2.5      de oppervlakte van een bouwwerk**

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

### **2.6      de afstand tot de perceelgrens**

de afstand tussen de perceelgrens en het dichtstbijzijnde punt van een bouwwerk.

### **2.7      ondergeschikte bouwdelen**

- a. Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, erkers, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouw-, c.q. bestemmingsgrenzen niet meer dan 1 meter bedraagt.
- b. De maximale bouwhoogte mag ten behoeve van deze ondergeschikte bouwwerken met ten hoogste 1 meter worden overschreden.

## Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

### Artikel 3 Agrarisch

#### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. behoud en herstel van de landschappelijke en natuurlijke waarden;
- b. agrarische cultuurgrond; met daarbij behorende;
- c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.
- d. wegen en toegangswegen;
- e. water.

In het doel 'behoud en herstel van de landschappelijke en natuurlijke waarden' is het aanbrengen van landschapselementen groter dan 1 ha niet inbegrepen.

#### 3.2 Bouwregels

##### 3.2.1 Gebouwen

Het oprichten van gebouwen is niet toegestaan.

##### 3.2.2 Bouwwerk, geen gebouw zijnde

De hoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 meter bedragen.

#### 3.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

- a. Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning (aanlegvergunning) van burgemeester en wethouders de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
  1. het aanbrengen van beplantingen ten behoeve van de teelt van laan- en parkbomen en boomfruit, alsmede bos;
  2. het aanleggen van dagrecreatieve voorzieningen zoals picknickplaatsen en parkeervoorzieningen;
  3. het aanleggen of verwijderen van ondergrondse leidingen;
  4. het aanbrengen van lijnvormige beplantingen;
  5. het aanbrengen van drainage en/of een greppelsysteem, het zoeken naar delfstoffen (seismisch onderzoek en exploratieonderzoek), het graven en dempen van sloten en andere watergangen, het vergroten of verkleinen van het doorstromingsprofiel en het aanbrengen of verwijderen van dammen en stuwen voor zover het gronden betreft die zijn aangeduid met 'hydrologisch aandachtsgebied';
  6. het dempen van wijken;
  7. egaliseren.
- b. De sub a bedoelde vergunning is niet vereist indien:
  1. werken en/of werkzaamheden betreft die het normale onderhoud tot doel hebben;
  2. De in sub a, onder 4 bedoelde vergunning is niet vereist indien sprake is van erfbeplanting.
- c. Voor zover voor meerdere werken en/of werkzaamheden vergunningen worden gevraagd en deze in één (inrichtings)plan zijn ondergebracht, wordt dit plan in zijn geheel in de beoordeling betrokken.
- d. Indien de aanlegvergunning gevolgen kan hebben voor de waterhuishouding, wordt de aanvraag voor de aanlegvergunning voorgelegd aan het betreffende waterschap met het verzoek de aanvraag te voorzien van een deskundigenadvies.
- e. De sub a, onder 1 bedoelde vergunning wordt, voor zover deze betrekking heeft op de aanplant

- van bos, niet eerder verleend dan nadat advies is ingewonnen bij de provincie Drenthe.
- f. De sub a, onder 1 bedoelde vergunning wordt niet verleend indien als gevolg van de bosaanplant omliggende agrarische bedrijven in de (toekomstige) uitbreidingsmogelijkheden worden belemmerd.



## **Artikel 4      Bedrijf**

### **4.1      Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. 'niet-agrarische bedrijven' en voor nijverheidsbedrijven of ambachtelijke of dienstverlenende bedrijven (waaronder opslag begrepen) genoemd in de categorieën 1 en 2 van de Staat van bedrijven;
- b. Een bedrijf in handel van (sier)bestrating, zand, grind en split.
- c. Buitenopslag is enkel toegestaan ter hoogte van de aanduiding 'buitenopslag'.
- d. Het behoud van landschapsmaatregelen zoals vermeld in Bijlage 2 Landschappelijke inpassing ter hoogte van de aanduiding 'landschapselement'.

met daarbij behorende:

- a. bedrijfsgebouwen;
- b. bedrijfswoning;
- c. bijgebouwen en aan- en uitbouwen ten behoeve van de bedrijfswoning;
- d. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- e. verhardingen;
- f. groenvoorzieningen;
- g. parkeervoorzieningen;
- h. nutsvoorzieningen
- i. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- j. ontsluitingsvoorzieningen;

met inachtneming van het volgende:

- a. inrichtingen en installaties die vallen onder de werking van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) d.d. 27 oktober 2004 zijn niet toegestaan
- b. brandstofverkooppunten zijn niet toegestaan;
- c. Wgh-inrichtingen zijn niet toegestaan

Een en ander met dien verstande dat gebruik van de gronden ten behoeve van de in 4.1 genoemde opsomming pas is toegestaan als de landschappelijke inpassingsmaatregelen worden uitgevoerd en in stand gehouden conform het in de bijlage van de regels opgenomen inpassingsplan (Bijlage 2 Landschappelijke inpassing) ter hoogte van de aanduiding 'landschapselement'.

### **4.2      Bouwregels**

#### **4.2.1      Bedrijfsgebouwen**

Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen en bijbehorende bijgebouwen gelden de volgende regels:

- a. bedrijfsgebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. de gezamenlijke oppervlakte van de bedrijfsbebouwing mag niet meer dan 572 m<sup>2</sup> bedragen;
- c. de bouwhoogte van een bedrijfsgebouw mag niet meer dan 12 meter bedragen;
- d. de goothoogte van een bedrijfsgebouw mag niet meer dan 4,5 meter bedragen;
- e. de afstand tot de perceelsgrens bedraagt tenminste 2,5 m, dan wel de bestaande afstand indien deze kleiner is;

#### **4.2.2      Bedrijfswoningen**

Voor het bouwen van bedrijfswoningen gelden de volgende regels:

- a. per bestemmingsvlak is één bedrijfswoning toegestaan;
- b. een bedrijfswoning wordt binnen het bouwvlak gebouwd;
- c. de oppervlakte van een bedrijfswoning mag niet meer dan 200 m<sup>2</sup> bedragen, dan wel de bestaande oppervlakte indien deze groter is;
- d. de goothoogte bedraagt maximaal 3,5 meter en de bouwhoogte maximaal 10 meter, dan wel ten hoogste de bestaande goot- en bouwhoogte indien deze meer bedragen;
- e. de dakhelling mag niet minder dan 30° en niet meer dan 60° bedragen;

#### **4.2.3 Bijgebouwen bij een bedrijfswoning**

Voor het bouwen van bijgebouwen, waaronder begrepen aan- en uitbouwen, bij een bedrijfswoning gelden de volgende regels:

- a. De gezamenlijk oppervlakte aan aan- en bijgebouwen per bedrijfswoning bedragen maximaal 150 m<sup>2</sup>

met dien verstande dat:

- a. ten hoogste 50% van het bij het hoofdgebouw aansluitende erf mag worden bebouwd;
- b. de afstand tussen de bedrijfswoning en bijgebouwen maximaal 30 meter mag bedragen;
- c. de bouwhoogte niet meer dan 80% van de bouwhoogte van de bedrijfswoning mag bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte in ieder geval maximaal 6 meter mag bedragen, ongeacht de bouwhoogte van het bedrijfsgebouw;
- d. de goothoogte bedraagt maximaal 3 meter;
- e. aanbouwen en aangebouwde bijgebouwen mogen tot maximaal 100% van de oppervlakte van de bedrijfswoning plat worden afgedekt, indien de oppervlakte van aanbouwen en aangebouwde bijgebouwen meer dan 100% van de oppervlakte van het hoofdgebouw bedraagt moeten deze voorzien zijn van een kap, waarvan de dakhelling niet minder dan 30° en niet meer dan 60° mag bedragen;
- f. een vrijstaand bijgebouw moet zijn voorzien van kap, waarvan de dakhelling niet minder dan 30° en niet meer dan 60° mag bedragen.
- g. In aanvulling op het bepaalde onder sub a tot en met sub g is de bestaande maatvoering toegestaan, met uitzondering van op het tijdstip van inwerking treden van het plan bestaande maatvoering die is gebouwd zonder vergunning en in strijd is met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan. Wanneer dit bestaande bijgebouw wordt gesloopt is voor de bebouwing het bepaalde onder sub a tot en met sub g van toepassing, met uitzondering van de oppervlakte. Hiervoor geldt dat de bestaande overschrijding van het aantal vierkante meters aan aan- en bijgebouwen terug mag worden gebouwd, tot een maximum van 500 m<sup>2</sup> aan aan- en bijgebouwen. Hierbij zijn de m<sup>2</sup>'s die bij recht zijn toegestaan inbegrepen.

#### **4.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde**

De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet zijnde overkappingen, niet meer dan 3 meter mag bedragen, met dien verstande dat voor erf- of perceelsafscheidings geldt dat de hoogte:

- a. Maximaal 1 meter mag bedragen; of
- b. Maximaal 2 meter mag bedragen, mits meer dan 1 meter achter het verlengde van de voorgevel van het hoofdgebouw wordt gebouwd.

### **4.3 Specifieke gebruiksregels**

#### **4.3.1 Strijdig gebruik**

- a. Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming wordt in ieder geval gerekend:
  1. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor bewoning met uitzondering van mantelzorg;
  2. het gebruik van de gronden voor een paardenbak.
- b. Gebruik van ruimten binnen de (bedrijfs)woning of in de daarbij behorende bijgebouwen ten behoeve van de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep of bedrijf, wordt als gebruik overeenkomstig de bestemming aangemerkt, voor zover dit gebruik ondergeschikt blijft aan de woonfunctie en mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:
  1. maximaal 35% van het vloeroppervlak van de woning met bijbehorende bijgebouwen mag, indien dat niet meer dan 75 m<sup>2</sup> betreft, worden gebruikt voor aan-huis-verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteiten;
  2. de activiteit dient qua aard, omvang en uitstraling te passen in de woonomgeving;
  3. de activiteit mag niet vergunningplichtig danwel meldingsplichtig ingevolge de Wet milieubeheer zijn;
  4. er mag geen detailhandel ter plaatse plaatsvinden, uitgezonderd een beperkte verkoop als ondergeschikte activiteit van de aan-huis-verbonden activiteit of e-commerce;
  5. ten behoeve van e-commerce is geen showroom aanwezig.

#### **4.3.2 Voorwaardelijke verplichting**

- a. de landschappelijke inpassingsmaatregelen conform het in de bijlage van de regels

opgenomen landschappelijk inpassingsplan (Bijlage 2) binnen 1 jaar na onherroepelijk worden van dit bestemmingsplan is gerealiseerd en in stand wordt gehouden.

#### **4.4 Afwijken van de gebruiksregels**

- a. Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 4.3 indien strikte toepassing van dit voorschrift leidt tot een beperking van het meest doelmatige gebruik die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd;
- b. Burgemeester en wethouders kunnen ten behoeve van evenementen bij omgevingsvergunning afwijken van de regels.

## **Artikel 5      Tuin**

### **5.1      Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen;
- b. (toegangs)paden;
- c. Water;

met de daarbij ten dienste van de bestemming behorende:

- a. balkons en erkers;
- b. bouwwerken geen gebouwen zijnde, zoals pergola's en erf- of perceelsafscheidingsen;
- c. andere werken;
- d. parkeren.

### **5.2      Bouwregels**

#### **5.2.1    Gebouwen**

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd, met uitzondering van erkers;

#### **5.2.2    Erkers bij woningen**

Binnen deze bestemming zijn erkers bij woningen met een maximale diepte van 1,5 meter en een maximale breedte van 2/3 van de breedte van de voor- en/of zijgevel van het bijbehorende hoofdgebouw toegestaan, mits de hoogte van de erker ten hoogste gelijk zal zijn aan de hoogte van de eerste bouwlaag van het bijbehorende hoofdgebouw;

#### **5.2.3    Bouwwerken, geen gebouwen zijnde**

De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 meter bedragen, met dien verstande dat voor erf- of perceelsafscheidingsen geldt dat de hoogte:

- a. maximaal 1 meter mag bedragen; of
- b. maximaal 2 meter mag bedragen, mits meer dan 1 meter achter het verlengde van de voorgevel van het hoofdgebouw.

### **5.3      Afwijken van de bouwregels**

- a. Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 5.2 sub a, en toestaan dat een carport wordt opgericht, mits:
  1. de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 3 meter;
  2. niet meer dan 1 meter voor de voorgevel wordt geplaatst;
- b. De in lid 5.4 sub a genoemde vergunningen kunnen slechts worden verleend, indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
  1. het straat- en bebouwingsbeeld;
  2. de woonsituatie;
  3. de verkeersveiligheid;
  4. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

### **5.4      Specifieke gebruiksregel**

#### **5.4.1    Voorwaardelijke verplichting**

- a. de landschappelijke inpassingsmaatregelen conform het in de bijlage van de regels opgenomen landschappelijk inpassingsplan (Bijlage 2) binnen 1 jaar na onherroepelijk worden van dit bestemmingsplan is gerealiseerd en in stand wordt gehouden.

## **Hoofdstuk 3      Algemene regels**

### **Artikel 6      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 7            Algemene gebruiksregels**

- a. Het is verboden de gronden en de bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met de aangegeven bestemming.
- b. Tot een gebruik, strijdig met de in dit bestemmingsplan voorkomende bestemmingen wordt in ieder geval gerekend het gebruik of het laten gebruiken van de gronden en de daarop voorkomende bouwwerken als seksinrichting;
- c. Het is verboden bouwwerken, voor het bouwen waarvan op grond van de bestemmingsbepaling een omgevingsvergunning is verleend, te gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met het doel, waarvoor die vergunning is verleend.
- d. De in lid d genoemde vergunningen kunnen slechts worden verleend, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
  - 1. het straat- en bebouwingsbeeld;
  - 2. de milieusituatie;
  - 3. de verkeersveiligheid;
  - 4. de gebruiksmogelijkheden van omliggende gronden.
- e. Burgemeester en wethouders verlenen een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bepaalde in lid a, indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

## **Artikel 8            Algemene afwijkingsregels**

Burgemeester en wethouders kunnen, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, bij een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. de bestemmingsbepalingen en toestaan dat gebouwen ten behoeve van het openbaar nut, zoals transformatorgebouwen, gebouwen ten behoeve van de gasvoorziening en naar aard daarmee gelijk te stellen gebouwen, worden gebouwd mits:
  1. de hoogte, gemeten vanaf het aansluitend terrein, niet meer dan 3 meter bedraagt;
  2. de oppervlakte niet meer dan 25 m<sup>2</sup> bedraagt;
- b. de bestemmingsbepalingen ten aanzien van de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van kunstwerken, en ten behoeve van zend-, ontvang- en/of sirenemasten, wordt vergroot tot niet meer dan 40 meter;
- c. de bestemmingsbepalingen en toestaan dat ten behoeve van het beheer van bos, natuur en landschap beheergebouwen worden gebouwd, met dien verstande dat:
  1. per 250 ha te beheren object slechts 1 gebouw is toegestaan;
  2. dient te worden gebouwd in 1 bouwlaag met kap;
  3. de inhoud ten hoogste 150 m<sup>3</sup> mag bedragen.
- d. de bestemmingsbepalingen in het kader van niet bedrijfsmatige tijdelijke mantelzorg en toestaan dat een al dan niet bestaande aanbouw c.q. een al dan niet bestaand vrijstaand bijgebouw wordt gebruikt als afhankelijke woonruimte, met dien verstande dat:
  1. een dergelijke bewoning noodzakelijk dient te zijn vanuit het oogpunt van mantelzorg;
  2. de zorgbehoefte overtuigend dient te zijn aangetoond middels een schriftelijke verklaring van een huisarts, wijkverpleegkundige of andere door de gemeente aangewezen sociaal-medisch adviseur;
  3. per woning één afhankelijke woonruimte ten behoeve van mantelzorg is toegestaan;
  4. de bewoning slechts plaatsvindt binnen een oppervlakte van 60 m<sup>2</sup> aan aanbouwen of bijgebouwen, waarbij de totale toegestane oppervlakte aan aan- en bijgebouwen niet mag worden overschreden;
  5. als gevolg van de te verlenen afwijking mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van in het geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden, de agrarische sector en andere bedrijvigheid;
  6. als gevolg van de te verlenen afwijking geen strijdigheden met relevante milieuwetgeving dan wel met overige wetgeving mag ontstaan;
  7. de nieuw te bouwen afhankelijke woonruimte op een maximale afstand van 20 meter van het hoofdgebouw mag worden gerealiseerd;
  8. de maximale goothoogte en dakhelling respectievelijk maximaal 3 m en 30° tot 60° mogen bedragen;
  9. het hoofdgebouw geen aaneengesloten rijenbouw betreft.

## **Artikel 9      Overige regels**

De wettelijke regelingen waarnaar in de regels van dit plan wordt verwezen, gelden zoals deze luiden op het moment van vaststelling van het plan.



## Hoofdstuk 4      Overgangs- en slotregels

### Artikel 10      Overgangsrecht

#### 10.1      Overgangsrecht bouwwerken

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van de beheersverordening aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,

- a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

#### 10.2      Afwijking

Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig bij een omgevingsvergunning afwijken van lid 10.1 voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in lid 10.1 met maximaal 10%.

#### 10.3      Uitzondering op het overgangsrecht bouwwerken

Lid 10.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

#### 10.4      Overgangsrecht gebruik

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

#### 10.5      Strijdig gebruik

Het is verboden het met de beheersverordening strijdige gebruik, bedoeld in lid, 10.4 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.

#### 10.6      Verboden gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in lid 10.4 , na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan één jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

#### 10.7      Uitzondering op het overgangsrecht gebruik

Lid 10.4 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

## **10.8 Hardheidsclausule**

Voor zover toepassing van lid 10.4 leidt tot een onbillijkheid van overwegende aard voor een of meer natuurlijke personen die op het tijdstip van de inwerkingtreding van de beheersverordening grond en opstallen gebruikten in strijd met het voordien geldende bestemmingsplan, kan de gemeenteraad met het oog op beëindiging op termijn van die met het plan strijdige situatie ten behoeve van die persoon of personen dat overgangsrecht buiten toepassing laten.

## **Artikel 11 Slotregel**

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van bestemmingsplan BG Zuid Hoogeveen, deelplan Riegshoogtendijk 83a.



## Bijlagen bij regels

## **Bijlage 1    Staat van Bedrijfsactiviteiten**

SBI-2008	nummer	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS			GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE
			GEUR	STOF	GELUID			
<b>01</b>	-	<b>LANDBOUW EN DIENSTVERLENING T.B.V. DE LANDBOUW</b>						
011, 012, 013		Akkerbouw en fruitteelt (bedrijfsgebouwen)	10	10	30 C	10	30	2
016	0	Dienstverlening t.b.v. de landbouw:						
016	2	- algemeen (o.a. loonbedrijven): b.o.<= 500 m²	30	10	30	10	30	2
016	4	- plantsoenendiensten en hoveniersbedrijven: b.o. <= 500 m²	30	10	30	10	30	2
<b>14</b>	-	<b>VERVAARDIGING VAN KLEDING; BEREIDEN EN VERVEN VAN BONT</b>						
141		Vervaardiging van kleding en -toebehoren (excl. van leer)	10	10	30	10	30	2
<b>16</b>	-	<b>HOUTINDUSTRIE EN VERVAARDIGING ARTIKELEN VAN HOUT, RIET, KURK E.D.</b>						
162902		Kurkwaren-, riet- en vlechtwerfabrieken	10	10	30	0	30	2
<b>58</b>	-	<b>UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUKTIE VAN OPGENOMEN MEDIA</b>						
18129		Kleine drukkerijen en kopieerinstallaties	10	0	30	0	30	2
1814	A	Grafische afwerking	0	0	10	0	10	1
1814	B	Binderijen	30	0	30	0	30	2
1813		Grafische reproductie en zetten	30	0	10	10	30	2
1814		Overige grafische activiteiten	30	0	30	10	30	2
182		Reproductiebedrijven opgenomen media	0	0	10	0	10	1
<b>23</b>	-	<b>VERVAARDIGING VAN GLAS, AARDEWERK, CEMENT-, KALK- EN GIPSPRODUKTEN</b>						
232, 234	0	Aardewerfabrieken:						
232, 234	1	- vermogen elektrische ovens totaal < 40 kW	10	10	30	10	30	2
<b>31</b>	-	<b>VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN N.E.G.</b>						
9524	2	Meubelstofleerbedrijven b.o. < 200 m²	0	10	10	0	10	1
321		Fabricage van munten, sieraden e.d.	30	10	10	10	30	2
322		Muziekinstrumentenfabrieken	30	10	30	10	30	2
32991		Sociale werkvoorziening	0	30	30	0	30	2
<b>35</b>	-	<b>PRODUKTIE EN DISTRIB. VAN STROOM, AARDGAS, STOOM EN WARM WATER</b>						
35	C0	Elektriciteitsdistributiebedrijven, met transformatorvermogen:						
35	C1	- < 10 MVA	0	0	30 C	10	30	2
35	D0	Gasdistributiebedrijven:						
35	D3	- gas: reduceer-, compressor-, meet- en regelinst. Cat. A	0	0	10 C	10	10	1
35	D4	- gasdrukregel- en meetruimten (kasten en gebouwen), cat. B en C	0	0	30 C	10	30	2
<b>36</b>	-	<b>WINNING EN DISTRIBUTIE VAN WATER</b>						
36	B0	Waterdistributiebedrijven met pompvermogen:						
36	B1	- < 1 MW	0	0	30 C	10	30	2
<b>41, 42, 43</b>	-	<b>BOUWNIJVERHEID</b>						
41, 42, 43	3	- aannemersbedrijven met werkplaats: b.o.< 1000 m²	0	10	30	10	30	2
<b>45, 47</b>	-	<b>HANDEL/REPARATIE VAN AUTO'S, MOTORFIETSEN; BENZINESERVICESTATIONS</b>						
451, 452, 454		Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven	10	0	30	10	30	2
45204	B	Autobekleeders	0	0	10	10	10	1
45205		Autowasserijen	10	0	30	0	30	2
453		Handel in auto- en motorfietsonderdelen en -accessoires	0	0	30	10	30	2
473	0	Benzineservicestations:						
473	3	- zonder LPG	30	0	30	10	30	2
<b>46</b>	-	<b>GROOTHANDEL EN HANDELSBEMIDDELING</b>						
4622		Grth in bloemen en planten	10	10	30	0	30	2
46735	4	zand en grind:						
46735	6	- algemeen: b.o. <= 200 m²	0	10	30	0	30	2
<b>47</b>	-	<b>DETAILHANDEL EN REPARATIE T.B.V. PARTICULIEREN</b>						
4773, 4774		Apotheken en drogisterijen	0	0	0	10	10	1
4752		Bouwmarkten, tuincentra	0	0	30	10	30	2
4778		Detailhandel in vuurwerk tot 10 ton verpakt	0	0	10	10 V	10	1
952		Reparatie t.b.v. particulieren (excl. auto's en motorfietsen)	0	0	10	10	10	1
<b>55</b>	-	<b>LOGIES-, MAALTIJDEN- EN DRANKENVERSTREKKING</b>						
562		Cateringbedrijven	10	0	30 C	10	30	2

<b>49</b>	-	<b>VERVOER OVER LAND</b>							
493		Taxibedrijven	0	0	30 C	0	30	2	
495		Pomp- en compressorstations van pijpleidingen	0	0	30 C	10	30	2	
<b>52</b>	-	<b>DIENSTVERLENING T.B.V. HET VERVOER</b>							
52109	B	Opslaggebouwen (verhuur opslagruimte)	0	0	30 C	10	30	2	
<b>53</b>	-	<b>POST EN TELECOMMUNICATIE</b>							
531, 532		Post- en koeriersdiensten	0	0	30 C	0	30	2	
61	A	Telecommunicatiebedrijven	0	0	10 C	0	10	1	
<b>77</b>	-	<b>VERHUUR VAN TRANSPORTMIDDELEN, MACHINES, ANDERE ROERENDE GOEDEREN</b>							
7711		Personenautoverhuurbedrijven	10	0	30	10	30	2	
772		Verhuurbedrijven voor roerende goederen n.e.g.	10	10	30	10	30	2	
<b>72</b>	-	<b>SPEUR- EN ONTWIKKELINGSWERK</b>							
721		Natuurwetenschappelijk speur- en ontwikkelingswerk	30	10	30	30 R	30	2	
722		Maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek	0	0	10	0	10	1	
<b>63, 69tm71, 73, 74, 77, 78, 80tm82</b>	-	<b>OVERIGE ZAKELIJKE DIENSTVERLENING</b>							
74203		Foto- en filmontwikkelcentrales	10	0	30 C	10	30	2	
<b>37, 38, 39</b>	-	<b>MILIEUDIENSTVERLENING</b>							
3700	B	rioolgemalen	30	0	10 C	0	30	2	
<b>96</b>	-	<b>OVERIGE DIENSTVERLENING</b>							
9602		Schoonheidsinstituten	0	0	10	0	10	1	
9313, 9604		Fitnesscentra, badhuizen en sauna-baden	10	0	30 C	0	30	2	
9609	B	Persoonlijke dienstverlening n.e.g.	0	0	10 C	0	10	1	





## Bijlage 2    Landschappelijk inpassingsplan

Hoge gedeelte  
750st te planten bosplantsoen 100/120cm

lat. naam	ned. naam	aant.	waar geplant
Prunus spinosa	Sleedoorn	100	in groepen aan randen
Sambucus nigra	Gewone vlier	100	door gehele aanplant
Salix repens	Kruip wilg	50	in groepen aan randen
Viburnum opulus	Gelderse roos	100	door gehele aanplant
Cytisus scoparius	Brem	50	in groepen aan randen
Rhamnus frangula	Vuilboom	100	door gehele aanplant
Betula pendula	Berk	100	door gehele aanplant
Alnus glutinosa	Els	100	door gehele aanplant
Salix cinerea	Grauwe wilg	50	door gehele aanplant

Lage gedeelte  
600st te planten bosplantsoen 100/120cm

lat. naam	ned. naam	aant.	waar geplant
Prunus spinosa	Sleedoorn	100	in groepen aan randen
Sambucus nigra	Gewone vlier	100	door gehele aanplant
Salix repens	Kruip wilg	100	in groepen aan randen
Viburnum opulus	Gelderse roos	100	door gehele aanplant
Cytisus scoparius	Brem	100	in groepen aan randen
Rhamnus frangula	Vuilboom	100	door gehele aanplant

**AANLEG BOSPLANTSOEN**  
terrein spitten met spitmachine, door planten volgens schema/lijst. plantafstand 1x 1,5m in wildverband (Met spitten rekening houden met aanwezige bomen/struiken)

**ONDERHOUD BOSPLANTSOEN**  
1e jaar onkruid bestrijding ,vrijhouden beplanting dmv maaien of schoffelen.  
na 1 jaar inboeten  
in het 3e/4e jaar na aanplant 1e gefaseerde dunning , zgn wijkers en blijvers , het eindresultaat is een dichte singel met enkele uitgegroeide bomen met daaronder een gevarieerde onderbeplanting die gefaseerd word afgezet ( eens in de 6 jaar)

**HER/AAN PLANT BOMEN**  
plantgaten 1x1m losmaken voorzien van 0,1m3 GFTcompost en 1 liter haagmeststof ( Ecostyle/bionova/dcm) voorzien van 2 onbehandelde boompalen en drainage/lucht/watergeef slang

**ONDERHOUD BOMEN**  
1e jaar evt. watergeven in droge periodes, tevens schoonhouden boomspiegel in het 3e/4e jaar na aanplant 1e vormsnoei en controle boombanden.

Te planten Bomen

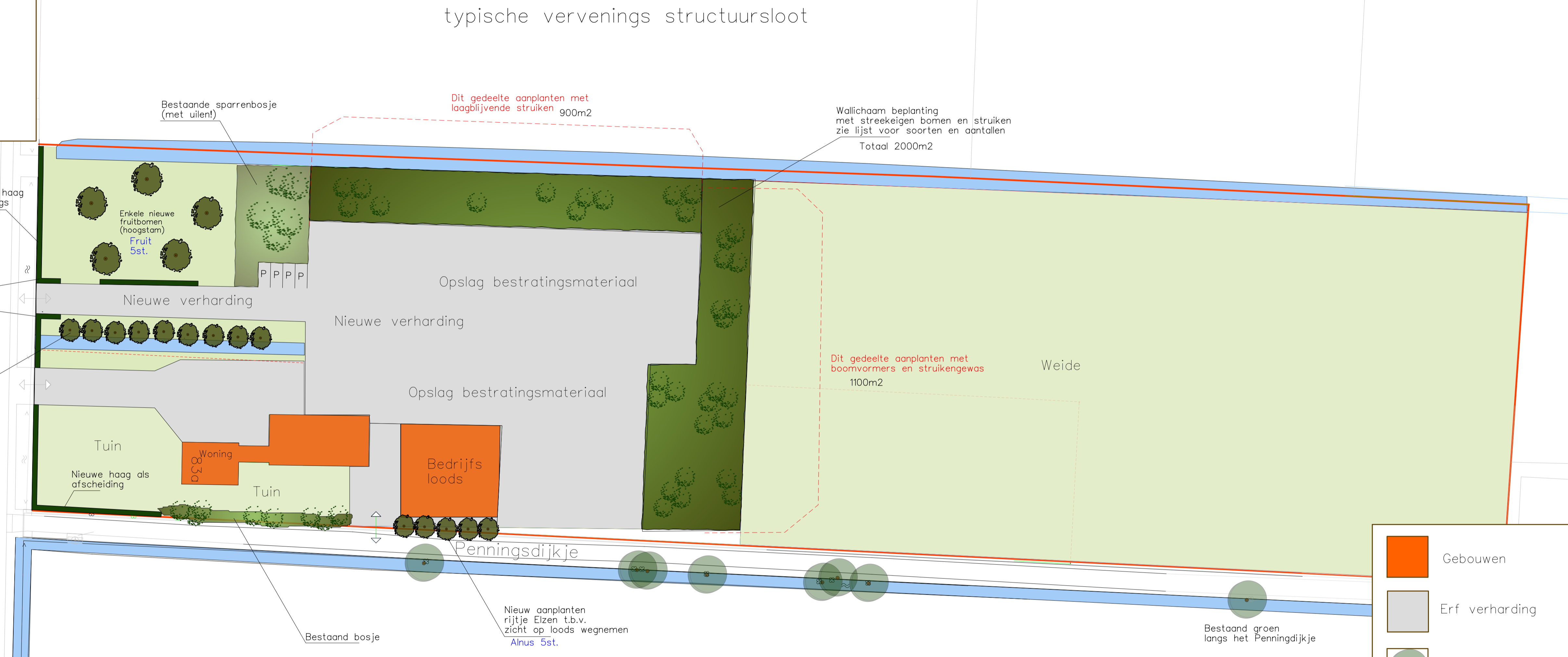
lat. naam	ned. naam	aant.	Maat
Alnus glutinosa	Zwarte Els	14	10/12
Hoogstam Fruitbomen soorten	n.t.b	5	12/14

definitieve plaats bepalen in het werk;  
- bomen moeten een goede toekomst tegemoet gaan  
- dus op voldoende afstand onderling en met aanwezige bomen  
- de bomen moeten zich kunnen ontwikkelen tot volwassen bomen.  
- hij moet "gedragen" worden door de bewoners ( een boom die in de "weg" staat heeft op een boerenerf geen toekomst!)

Te planten Hagen

lat. naam	ned. naam	aant.	Maat
Crateagus monogyna of Fagus sylvatica	Meidoorn Beuk	550	100/120cm

definitieve plaats bepalen in het werk;  
- plantlocatie goed losmaken en voorzien van GFT compost  
- 5st. per meter aanplanten  
- voorzien van haagmeststof (Ecostyle /bionova /dcm)



	Gebouwen
	Erf verharding
	Bestaande bomen/groen
	Te planten bomen
	Te planten hagen
	Te planten bosplantsoen
	Bestaande watergangen

**Reuvers Buro voor Groene Ruimtes**

Aelderstraat 70  
7854 RS Aalden  
Tel. (0591) 372328

www.burovoorgroenruimtes.nl  
www.wilfriedreuvers.nl  
info@wilfriedreuvers.nl

**Werk** Dhr Metselaar  
Firma Mekro

**Onderwerp** Beplantingsvoorstel

**Datum** 20-9-2022 **Schaal** A1 1:500 **Getek.**

