

Bestemmingsplan Slochteren, Verlengde Veenlaan

NL.IMRO.0040.bp00011-41vg

Inhoudsopgave

Toelichting	5
Hoofdstuk 1 Inleiding	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Plangebied Slochteren, Verlengde Veenlaan	5
1.3 Vigerende bestemmingsplannen	6
1.4 Leeswijzer	6
Hoofdstuk 2 Gebiedsverkenning	7
2.1 Inleiding	7
2.2 Historische ontwikkeling	7
2.3 Ruimtelijke structuur en analyse	7
2.4 Functionele structuur en analyse	8
Hoofdstuk 3 Beleidskader	9
3.1 Europees beleid	9
3.2 Rijksbeleid	9
3.3 Provinciaal beleid	10
3.4 Gemeentelijk beleid	11
Hoofdstuk 4 Onderzoeken	15
4.1 Inleiding	15
4.2 Milieuaspecten	15
4.3 Externe veiligheid	19
4.4 Luchtkwaliteit	24
4.5 Civieltechnische aspecten	24
4.6 Water	24
4.7 Archeologie en cultuurhistorie	27
4.8 Flora en fauna	30
Hoofdstuk 5 Planuitgangspunten	32
5.1 Inleiding	32
5.2 Woningbehoefte	32
5.3 Beleidsregels	33
5.4 Ruimtelijke kwaliteit	33
5.5 Bedrijven en voorzieningen	35
Hoofdstuk 6 Juridische planbeschrijving	36
6.1 RO Standaarden en regels 2008	36
6.2 Plantoelichting	38
6.3 Planregels	38
6.4 Toelichting bestemmingen	41
6.5 Verbeelding	44
Hoofdstuk 7 Economische uitvoerbaarheid	46
7.1 Exploitatieplan	46
7.2 Planschade	46
Hoofdstuk 8 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	47
8.1 Vooroverleg	47
8.2 Zienswijzen	47

Bijlagen bij toelichting	49	
Bijlage 1	Vooroverlegreactie Brandweer Regio Groningen	51
Bijlage 2	Vooroverlegreactie Provincie Groningen	59
Bijlage 3	Vooroverlegreactie Waterschap Hunze en Aa's	65
Bijlage 4	Vooroverlegreactie VROM-inspectie	71
Regels	77	
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	78
Artikel 1	Begrippen	78
Artikel 2	Wijze van meten	83
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	85
Artikel 3	Groen	85
Artikel 4	Verkeer - Wegverkeer	87
Artikel 5	Wonen - 1B	88
Hoofdstuk 3	Algemene regels	92
Artikel 6	Antidubbeltelregel	92
Artikel 7	Algemene bouwregels	93
Artikel 8	Algemene gebruiksregels	94
Artikel 9	Algemene Afwijkingsregels	95
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	97
Artikel 10	Overgangsrecht	97
Artikel 11	Slotregel	98
Bijlagen bij de regels	98	
Bijlage 1	Lijst vrije beroepen	99
Bijlage 2	Lijst overige aan huis verbonden beroepen	100
Bijlage 3	Beleidsregels aan-huis-verbonden beroepen en bedrijven	101
Bijlage 4	Beleidsregels recreatieve verblijfsaccomodaties	117

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

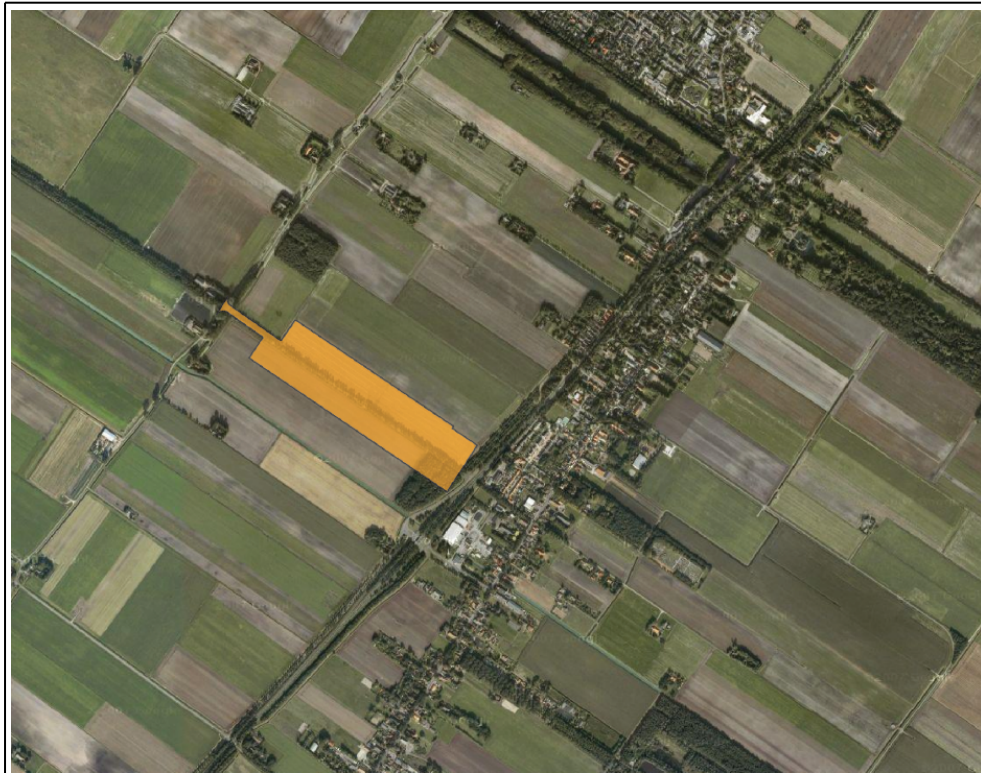
1.1 Aanleiding

In 2006 heeft de gemeenteraad van Slochteren de Structuurvisie Slochteren Kern vastgesteld. In verband met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening is de visie aangepast en in 2009 opnieuw vastgesteld door de gemeenteraad. In deze visie is een beeld geschetst van de wijze waarop ruimtelijke ontwikkelingen kunnen worden vormgegeven in het dorp Slochteren. Voor een aantal locaties in het dorp Slochteren zijn spelregels uitgewerkt voor ruimtelijke ontwikkeling. Eén van deze locaties is de Verlengde Veenlaan. Het concept voor de Verlengde Veenlaan is gebaseerd op transparante dubbelzijdige lintbebouwing.

Dit concept is uitgewerkt in een stedenbouwkundig plan, dat de bouw van circa 50 woningen mogelijk maakt. Op haar beurt is het stedenbouwkundig plan planologisch verankerd in het voorliggende bestemmingsplan 'Verlengde Veenlaan'.

1.2 Plangebied Slochteren, Verlengde Veenlaan

Het planontwikkelingsgebied Verlengde Veenlaan is gelegen aan de noordwestzijde van de Provinciale weg N387 en ligt tussen de Groenedijk en Fromaweg / Noorderweg te Slochteren. De bebouwing is geprojecteerd aan weerszijden van de Verlengde Veenlaan. In de hoek Noorderweg / Verlengde Veenlaan is een gemeentewerf van de gemeente Slochteren aanwezig. Het voorlopig ontwerp behelst de bouw van circa 50 woningen. Onderstaande afbeelding geeft een indicatieve ligging van de planontwikkeling Verlengde Veenlaan Slochteren.



Ligging plangebied

1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Het plangebied maakt onderdeel uit van het vigerende bestemmingsplan Buitengebied, herziening 1997 (vastgesteld op 22 december 1997 en goedgekeurd op 7 augustus 1998) en is bestemd voor agrarisch gebied. Woningbouw is op grond van het vigerende bestemmingsplan niet toegestaan.

1.4 Leeswijzer

In vervolg op de situatieschets van het plangebied in dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 verder ingezoomd op het plangebied. Hierbij zal na een historische beschrijving ingegaan worden op de huidige ruimtelijke en functionele kenmerken van de Verlengde Veenlaan en omgeving.

Hoofdstuk 3 vormt een overzicht van het beleidskader dat als bovenliggend toetsingskader valt aan te merken. De (milieu)onderzoeken die ten grondslag liggen aan het plan worden in hoofdstuk 4 toegelicht. In hoofdstuk 5 wordt aangegeven op welke planuitgangspunten zijn gehanteerd. Hoofdstuk 6 geeft een toelichting op de juridische vormgeving van het bestemmingsplan. Hoofdstuk 7 beschrijft de financiële consequenties van het plan en geeft een toets weer of het plan economisch uitvoerbaar is. Tenslotte wordt in hoofdstuk 8 het verloop van de voorbereidende procedure weergegeven waaronder een verslag van de inspraak en reacties van overlegpartners. In een bijgevoegde Nota Inspraak en Overleg zijn aanpassingen genoemd naar aanleiding van de inspraak en het vooroverleg.

Hoofdstuk 2 Gebiedsverkenning

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt eerst ingegaan op de (historische) ontwikkeling van het grondgebied van Slochteren en vervolgens ingezoomd op het plangebied. Deze inventarisatie is gesplitst in een ruimtelijke en een functionele analyse.

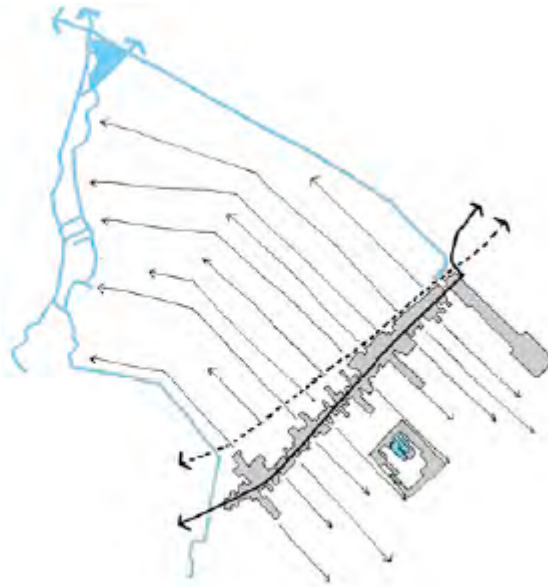
2.2 Historische ontwikkeling

2.2.1 Gemeente

De gemeente Slochteren beslaat een groot deel van de streek 'Duurswold'. Het Duurswold heeft zijn naam te danken aan het karakter dat het vroeger bezat. Er was sprake van lage gronden waarop struiken en bomen elkaar afwisselden. Het gebied werd ook wel de Zevenwolden genoemd, naar de zeven concentraties die op de zandrug waren ontstaan. De streek behoort tot de laagste delen van de provincie. Vroeger stroomde het water van de hogere klei- en zandgronden hier naar toe en ontstonden er meren. Het huidige Schildmeer is hiervan nog een overblijfsel. Bewoning ontstond op de hogere, drogere zandrug in het Duurswold. Het huidige bewoningspatroon is nog steeds op deze rug, die loopt van Ruischerbrug (via Harkstede, Slochteren en Siddeburen) naar Wagenborgen, gesitueerd. Door deze concentratie van bebouwing is een groot deel van het buitengebied open.

Slochteren is gebouwd langs een ontginningslint dat slingert door het landschap en is gelegen bovenop een dekzandrug. Haaks op het slingerende ontginningslint zijn er zijlinten ontstaan. Dit zijn rechte lijnen in het landschap. Dit betreffen veelal verbindingswegen naar omliggende dorpen en boerderijen of het zijn kortere routes naar een andere plek op de ontginningsas.

schema ontginningsrichting



2.3 Ruimtelijke structuur en analyse

De Veenlaan is een dergelijk dwarslint. Het is een oud verbindingslint waar nauwelijks bebouwing aan staat. Het lint is doorsneden door de N387. Het deel ten westen van de N387 waaronder het plangebied heet nu Verlengde Veenlaan.

Vanaf de Verlengde Veenlaan heb je zicht op het open agrarisch landschap met verspreid in het landschap een aantal erven met erfbeplanting als groene eilandjes. De Verlengde Veenlaan wordt doorkruist door de Groenedijk een karakteristieke dijk waaraan drie molens op regelmatige afstand staan. De middelste is de Grootte Poldermolen. In het noordoosten ligt parallel aan de Verlengde Veenlaan het Overbos behorend bij de Fraeylemaborg.

2.4 Functionele structuur en analyse

Het plangebied beperkt zich in functioneel opzicht tot een dwarslint waaraan agrarische gronden grenzen. De zware laanbeplanting van eiken geeft de (Verlengde) Veenlaan een statig karakter en zorgt er in beperkte mate ook voor dat de twee delen van de Veenlaan visueel met elkaar verbonden zijn. Aangrenzend aan het plangebied is een gemeentewerf en brandweerkazerne gelegen en wordt het dwarslint doorkruist door de N387. Ten noordwesten van het plangebied bevindt zich de Grootte Poldermolen. Deze molen staat net ten zuidwesten van de Verlengde Veenlaan aan de Groenedijk. De molen draagt in grote mate bij aan de sfeer en het karakter van het gebied. De Verlengde Veenlaan bevindt zich binnen de molenbiotoop van deze molen.

Hoofdstuk 3 **Beleidskader**

3.1 Europees beleid

3.1.1 Wet op de Archeologische Monumentenzorg

Begin 1992 ondertekende Nederland het Verdrag van Valletta (Malta). Daarmee heeft de zorg voor het archeologisch erfgoed een meer prominente plaats gekregen in de ruimtelijke planvorming.

Als uitvloeisel van de ondertekening van het Verdrag van Malta (1992) is op 1 september 2007 de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (Wamz) in werking getreden. Met de daaruit voortvloeiende herziening van de Monumentenwet 1988 (en een drietal andere wetten) zijn de uitgangspunten van het Verdrag van Malta binnen de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd. De Monumentenwet (1988) regelt de bescherming van archeologisch erfgoed en de inpassing van archeologische waarden in de ruimtelijke ordening. Daarnaast stelt de wet dat de financiering van onderzoek dat voortvloeit uit een onontkoombare verstoring van archeologische waarden ten laste van de initiatiefnemer komt. Het genoemde onderzoek omvat het volledig archeologisch proces zoals beschreven in de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA), dan wel een daarop gebaseerd Programma van Eisen (PvE).

De nieuwe wetgeving heeft voor de Nederlandse gemeenten vergaande consequenties, met name ten aanzien van de zorg voor het archeologisch erfgoed. Vanaf het moment van ondertekening van het Verdrag van Malta in 1992 is door de rijksoverheid beleid ontwikkeld om tot een zorgvuldige omgang met dit archeologisch erfgoed te komen, met als uitgangspunt het behoud van archeologische waarden "in situ" (ter plekke; in de bodem). Met de inwerkingtreding van de Wamz (2007) en de herziening van de Monumentenwet (1988) zijn overheden wettelijk verplicht om archeologische waarden mee te laten wegen in ruimtelijke planprocedures. Omdat de invulling van ruimtelijke plannen vooral een gemeentelijke taak is, zijn gemeenten, zoals de wetgever het heeft beoogd, de belangrijkste speler in het 'archeologische' veld geworden. De gemeenten zijn verplicht om het archeologisch bodemarchief te beschermen en daarvoor passend archeologiebeleid te formuleren.

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 Nota Ruimte

Het kabinet Balkenende heeft het ruimtelijk beleid van het Rijk gebundeld in de Nota Ruimte. Deze nota is op 23 april 2004 vastgesteld in de ministerraad en volgt sindsdien de nog te doorlopen stappen van de planologische kernbeslissing (PKB) Nationaal Ruimtelijk Beleid. Het is een strategische nota op hoofdlijnen, waarin rijksverantwoordelijkheden en die van anderen duidelijk zijn onderscheiden. De nota geeft invulling aan het motto "decentraal wat kan, centraal wat moet". Gekozen is voor een versterking van het decentrale planningsstelsel, met een kernrol voor de gemeentelijke bestemmingsplannen. Het Rijk richt zijn ordenende en sturende rol vooral op de elementen van de zogenaamde Ruimtelijke Hoofdstructuur. Voor gebieden die daar buiten vallen, zoals het grondgebied van de gemeente Slochteren, laat het Rijk de ruimtelijke ordening over aan de provincies en gemeenten. Wel geldt een aantal algemene doelstellingen en spelregels die ervoor moeten zorgen dat overal aan eisen van "ruimtelijke basiskwaliteit" wordt voldaan. Onder dit laatste wordt het samenspel van gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde verstaan.

De Nota Ruimte en de andere vigerende planologische kernbeslissingen (PKB's) hebben op 1 juli 2008 op basis van het overgangsrecht de status van structuurvisie verkregen. Nieuwe structuurvisies moeten volgens de Wro een beschrijving bevatten waaruit blijkt hoe het rijk de in de structuurvisie verwoorde nationale ruimtelijke belangen wil verwezenlijken

(realisatieparagraaf). Het overzicht van alle nationale ruimtelijke belangen uit de verschillende PKB's en de voorgenomen verwezenlijking daarvan worden gebundeld in één Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid, die de status van structuurvisie krijgt. In de realisatieparagraaf benoemt het kabinet ruim 30 nationale ruimtelijke belangen en de instrumenten om die uit te voeren. Daarvan komt een aantal in de algemene maatregel van bestuur, de AMvB Ruimte.

3.2.2 *Nota Vitaal Platteland*

In de nota Vitaal Platteland staat een leefbaar platteland en een vitale en duurzame agrarische sector centraal. De vitaliteit van een gebied wordt volgens het kabinet bepaald door een bloeiende economie, goede woonomstandigheden, een levendige sociale structuur en een sterke identiteit, een gezond functionerend ecosysteem en een aantrekkelijk landschap. Vanwege de samenhang tussen deze factoren, is de Agenda voor een Vitaal Platteland als een integrale kabinetsnota geschreven.

Eenzijds is het volgens het kabinet voor de vitaliteit van het platteland van belang dat er voldoende ruimte ontstaat voor nieuwe bedrijvigheid en bijbehorende infrastructuur, anderzijds moet worden voorkomen dat het landschap daardoor verrommelt en zijn karakter verliest. Niet alles kan overal worden toegelaten. Verschillende functies kunnen met elkaar in botsing komen. Het gaat om de ontwikkeling van kwaliteit: daar waar nieuwe economische activiteiten mogen worden ontwikkeld, moet ook de kwaliteit van het gebied toenemen.

Tegelijk liggen er ook kansen om gebiedsgericht bepaalde functies te combineren, bijv. waterberging met natuurontwikkeling of recreatie met landbouw en om daartussen een goed evenwicht te vinden.

3.3 **Provinciaal beleid**

3.3.1 *Provinciaal Omgevingsplan*

In het derde Provinciaal Omgevingsplan Groningen (vastgesteld door Provinciale Staten op 17 juni 2009) is net als in het twee POP gekozen voor concentratie van wonen en werken in de stedelijke centra en centrumdorpen. Deze keuze ondersteunt de centrumfunctie van de steden met bijbehorende voorzieningen, beperkt de ruimteclaims op het landelijk gebied en gaat mobiliteit tegen.

Dit betekent niet dat alle overige dorpen op slot zijn gezet. In dorpen waar de meest wezenlijke voorzieningen nog aanwezig zijn (de zogenaamde "complete dorpen"), kunnen woningen worden gebouwd voor de lokale behoefte, die wordt bepaald door de te verwachten groei van het aantal huishoudens als gevolg van de gezinsverdunding. De grotere kernen in de gemeente (Slochteren/ Schildwolde, Harkstede en Siddeburen) behoren tot deze categorie dorpen. Om de leefbaarheid en de lokale voorzieningen in stand te houden, kunnen "complete dorpen" gebaat zijn bij beperkte nieuwbouw.

3.3.2 *Omgevingsverordening*

De omgevingsverordening is een nieuw beleidsinstrument, dat voortkomt uit de Wro. De verordening is vastgesteld door Provinciale Staten en bevat provinciale beleidsregels waarvan wordt verwacht dat gemeenten deze doorvertalen in hun bestemmingsplannen. Op basis van de volgende criteria zijn onderwerpen opgenomen in de verordening. Het gaat om beleidsonderwerpen:

1. waarvoor de provincie in belangrijke mate verantwoordelijk is;
2. die een algemene betekenis hebben;
3. waarvan borging in een ruimtelijk plan mogelijk is;
4. die blijvend moeten worden beschermd of veilig worden gesteld (waarborgfunctie);
5. waarvan borging door middel van eenduidige kaderstelling nodig is (rechtszekerheid).

De verordening richt zich op de thema's milieu, water en ruimte. Waarbij het thema ruimte een geheel nieuwe regeling bevat.

Het hoofdstuk Ruimtelijke ordening bevat regels over de inhoud van gemeentelijke bestemmingsplannen, projectbesluiten en beheersverordeningen. De bepalingen richten zich daarmee tot de gemeenteraden, die verplicht zijn hun bestemmingsplannen hieraan aan te passen. Zolang dit niet is gebeurd, gelden de bestaande bestemmingsplannen. Voor een aantal onderwerpen waaraan een groot provinciaal belang wordt gehecht, zijn rechtstreeks werkende regels opgenomen (o.a. aanleg bedrijventerreinen en plaatsing windmolens). Deze bepalingen zijn als zodanig verwerkt in voorliggend bestemmingsplan.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Structuurvisie Slochteren kern

De ruimtelijke visie Slochteren - kern is in november 2006 door de gemeenteraad van Slochteren vastgesteld. Op 1 juli 2008 is de nieuwe Wet op de ruimtelijke ordening (hierna: Wro) in werking getreden. Onderdeel van de Wro is de introductie van de structuurvisie als formele planfiguur. Gemeenten zijn onder de Wro verplicht gesteld om voor het gehele grondgebied te beschikken over één of meer vastgestelde structuurvisies. De ruimtelijke visie Slochteren-kern uit 2006 heeft een tijdshorizon van enkele decennia. Aangezien in 2009 de beleidsmatige inhoud van de visie uit 2006 geen aanleiding geeft tot fundamentele wijzigingen is deze opnieuw vastgesteld door de gemeenteraad, ditmaal als structuurvisie zoals bedoeld in de Wro.

In de structuurvisie is het concept voor de ontwikkeling van de Veenlaan als volgt geformuleerd:

Transparante dubbelzijdig lintbebouwing met mogelijkheid tot inpassing van andere functies (werf, boerderij e.d.). De bomenlaan werkt als verbindend element.

De volgende uitgangspunten zijn in de structuurvisie opgenomen voor de ontwikkeling van de Verlengde Veenlaan:

- gebruik maken van de bestaande landschappelijke kwaliteiten van de Grote Wijk en de bomenlaan;
- doorzichten van en naar het open landschap creëren;
- vanaf de provinciale weg dit nieuwe lint goed zichtbaar maken, om het onderdeel te laten worden van Slochteren;
- de Kromte als los element in het landschap beschouwen en niet aansluiten op de lintstructuur;
- bebouwing niet laten doorlopen tot aan het carré, zodat carré en dwarslinten los van elkaar liggen en zo een sterker karakter krijgen;
- inrichting van profiel van de weg laten aansluiten bij het gebruik er van. Rekening houden met verschillende gebruikstypen: landbouwverkeer en fietsers.

3.4.2 Woonplan

Op 27 januari 2011 is door de gemeenteraad het woonplan van de gemeente Slochteren vastgesteld. Het woonplan schetst de gemeentelijke visie op de ontwikkeling van het wonen en geeft een onderbouwing van het gehele gemeentelijke woningbouw- en transformatieprogramma. In het woonplan is onder andere gekeken naar bevolkingsontwikkeling en (gewenste) kwantiteit en kwaliteit van de woningvoorraad. Conclusie uit het woonplan is dat er in de gemeente Slochteren de komende jaren vraag naar nieuwe woningen zal zijn. Het voorliggende plan is onderdeel van het woningbouwprogramma zoals dat in het woonplan is omschreven. In de onderzoeken en prognoses ten behoeve van het woonplan is rekening gehouden met de kredietcrisis en de daarmee samenhangende woningvraag.

In het woonplan wordt een afweging gemaakt voor wat betreft de locatie van een beoogde ontwikkelingen, het aantal nieuw te bouwen woningen, de doelgroepen waarvoor gebouwd wordt en het tempo waarin dit bouwen moeten plaatsvinden. In het woonplan is tot 2020 vastgelegd op welke locaties binnen de gemeente nieuwe woningen worden gebouwd en waar herstructurering of transformatie kan plaatsvinden.

Deze volkshuisvestelijke keuzes zijn mede op basis van de toekomstverwachtingen gemaakt. De prognoses over de demografische factoren (o.a. leeftijd) zijn hierbij erg belangrijk. Daarnaast zijn er reeds een aantal visies vastgesteld die van invloed zijn op het wonen binnen de gemeente Slochteren. Zo is de toekomstvisie 2020 vastgesteld waarin naar voren komt dat er in beginsel alleen in de drie hoofdkernen wordt gebouwd (Harkstede, Slochteren en Siddeburen). Wel is de insteek dat incidentele woningbouw onder bepaalde voorwaarden mogelijk moet zijn. Daarnaast zijn er voor bepaalde kernen, waaronder Slochteren al structuurvisies vastgesteld waarin nieuwe bouwlocaties zijn beschreven. Dit geldt ook voor het voorliggende plan Verlengde Veenlaan. In het woonplan staan naast de verschillende potentiële locaties ook de gewenste woonkwaliteiten. Hierbij moet bijvoorbeeld gedacht worden aan duurzaam bouwen en de leefbaarheid. Dit wordt ook wel de kwalitatieve bouwopgave genoemd. Naast een kwalitatieve bouwopgave is er ook een kwantitatieve bouwopgave. Dit gaat over het aantal te bouwen woningen voor een bepaalde periode. Binnen de Regiovisie Groningen-Assen, dit is een vrijwillig samenwerkingsverband tussen twaalf gemeenten en twee provincies, zijn in dit kader afspraken gemaakt over de te bouwen woningen per gemeente voor de periode 2007 tot en met 2019. Ook de gemeente Slochteren is hier een onderdeel van. De te bouwen woningen worden uitgedrukt in de opnamecapaciteit. Het totaal aantal woningen dat de gemeente Slochteren kan gaan bouwen (opnamecapaciteit voor meerdere jaren) binnen de periode 2007-2019 is juridisch vastgelegd in de Omgevingsverordening van de provincie Groningen (onderdeel van POP3).

3.4.3 *Welstandsnota*

Deze nota bevat het welstandsbeleid voor het gehele grondgebied van de gemeente Slochteren. De invoering van een welstandsnota komt voort uit de gewijzigde Woningwet per 1 januari 2003. Na de inwerkingtreding van deze wet kunnen de gemeentelijke welstandscriteria niet meer worden vastgelegd in de bouwverordening.

De nota tracht op een heldere en klantvriendelijke manier de welstandsgrenzen duidelijk te maken voor zowel aanvragers van een bouwvergunning, architecten/aannemers, omwonenden en de welstandscommissie. Het is hierdoor voor alle partijen vooraf duidelijk aan welke criteria een bouwwerk zal moeten voldoen. Bouwplannen die niet voldoen aan redelijke eisen van welstand, zullen zo worden geweerd. Op deze manier levert de Welstandsnota een bijdrage aan het behouden van, en daar waar nodig het versterken, van de schoonheid en aantrekkelijkheid van de gemeente Slochteren. De nota maakt deel uit van het integrale ruimtelijke kwaliteitsbeleid en zal daarom worden afgestemd op de bestemmingsplannen.

Relatie Welstandsnota t.o.v. bestemmingsplan

Bij de plaats en omvang van gebouwen en bouwwerken is in principe het bestemmingsplan leidend. Bij het toekennen van bebouwingsmogelijkheden in het bestemmingsplan is in het algemeen rekening gehouden met de effecten op de omgeving. De welstandstoetsing neemt het bestemmingsplan dan ook als vertrekpunt.

Dat wil niet zeggen dat welstand geen nader-invullende werking kan hebben voor de plaats en de omvang van gebouwen en bouwwerken. Van belang daarbij is of een in het bestemmingsplan aanwezige vrijheid specifiek die vrijheid ten doel heeft gehad of dat die vrijheid eerder is voortgekomen uit andere oogmerken. Als de vrijheid op zich geen doel van de regeling is geweest, is het aanvaardbaar deze bij de welstandstoetsing nader in te vullen. Dit zal echter alleen aan de orde kunnen zijn als daartoe voldoende rechtvaardiging bestaat in de vorm van (dreigend) ernstig beeldbederf.

Enkele voorbeelden rol welstand bij plaatsing gebouwen:

- **Positie bijgebouwen:** de positie van bijgebouwen (al dan niet vrijstaand) wordt in de eerste plaats in het bestemmingsplan geregeld (afstand tot de voorgevelrooilijn en zijdelingse perceelsgrens). Dit kan tot doel hebben het voorkomen van verstoring van het straatbeeld, het bewaren van een zekere openheid in het bebouwingsbeeld of het veilig stellen van belangen van derden. Het aanvullend welstandsoordeel kan dan bijvoorbeeld betrekking hebben op een bepaalde ritmiek in het bebouwingsbeeld of ongelukkige plaatsing van een aan- of bijgebouw waardoor het beeld van het hoofdgebouw of het ensemble wordt

verstoord.

- Rooilijn vasthouden: een in het bestemmingsplan bepaalde rooilijn zal als richtinggevend moeten worden ervaren, hiermee is immers bedoeld richting te geven aan de plaatsing van de gebouwen.

Voor de woningbouwplannen aan de Verlengde Veenlaan is een beeldkwaliteitsplan opgesteld dat als onderdeel van de welstandsnota wordt vastgesteld, gelijktijdig met de vaststelling van dit bestemmingsplan.

3.4.4 *Toekomstvisie het Land van Slochteren*

Op 29 mei 2008 heeft de gemeenteraad de Toekomstvisie vastgesteld. Hierin is uiteengezet hoe Slochteren er in 2020 uit zou moeten zien. Deze stip is uitgewerkt in drie thema's:

- Meedoen en Voorzieningen;
- Wonen en Werken;
- Recreatie en Buitengebied.

Kernbegrippen uit de Toekomstvisie zijn:

1. rechten en plichten, eigen verantwoordelijkheid van inwoners, maatschappelijk middenveld, ondernemers, partners en overheid;
2. verantwoordelijk voor henzelf, maar ook voor de gemeenschap: gezamenlijkheid. Samen staan we sterk;
3. verschil mag er zijn: differentiatie in voorzieningen, qua (buiten)gebied en in woonmilieus. Door te differentiëren kunnen we als gemeente ruimte bieden om de eigen verantwoordelijkheid te nemen;
4. diversiteit in eigenheid (identiteit): het karakteristieke van de dorpen en de mensen is een groot goed, dat behouden en versterkt moet worden;
5. ontwikkeling en versterking van kwaliteiten, zoals de sociale cohesie ofwel noaberschap (nodig voor de ontmoeting), het goede voorzieningenniveau, het prettig wonen. Op veel fronten is doorgaan op de ingezette koers nodig om de visie te realiseren;
6. kwaliteit gaat voor kwantiteit, dit geldt zowel voor voorzieningen, ondernemerschap en wonen.

3.4.5 *Groen- en landschapsvisie*

Door de gemeenteraad is in 2000 een Landschaps- en groenvisie vastgesteld. Op basis van dit beleidsplan is een Basisdocument integraal beheerplan opgesteld dat vervolgens uitgewerkt is in een Beheerplan groen Slochteren.

In de Groen- en landschapsvisie wordt de gewenste ontwikkelingslijn van de groene ruimte binnen de gemeente vormgegeven. De visie maakt daarbij onderscheid tussen de groenstructuur in de kernen en het buitengebied. In het buitengebied ligt de schaal op landschapsniveau.

Beleidsmatig wordt het groen in de kernen onderverdeeld in een drietal zones:

- Het lint (tunnelbos);
- Bossingels en struwelen;
- Groen in de woonomgeving.

Voor het buitengebied wordt ingezet op de volgende doelen:

- Herkenbaarheid van het landschap vergroten en de karakteristieke onderdelen ervan beschermen;
- Ecologische verbindingen tot stand brengen, gekoppeld aan het vergroten van de ecologische waarde van de elementen zelf;
- Mogelijkheden recreatief gebruik vergroten;
- Ontwikkelen aantrekkelijke woonmilieus;
- Bieden van mogelijkheden voor nieuwe functies.

3.4.6 *Archeologiebeleid*

De gemeente Slochteren heeft een archeologische beleidskaart met nota vastgesteld waarin de verwachtingswaarden voor het gehele grondgebied zijn weergegeven. Door dit uitgebreide bureauonderzoek is duidelijk geworden waar (hoge) archeologische verwachtingswaarden zijn en waar deze laag zijn. Door deze kaart is nu vooraf duidelijk voor welke bouw- en graafwerkzaamheden wel en voor welke geen inventariserend archeologisch onderzoek vooraf benodigd is om uit te sluiten dat archeologische waarden worden aangetast. Wanneer de beleidskaart aangeeft dat er hoge verwachtingswaarden zijn moet de aanvrager door middel van een (bureau)onderzoek aantonen of er ter plaatse waarden aanwezig zijn.

3.4.7 *Beleidsnota Duurzaam Slochteren*

In de beleidsnota Duurzaam Slochteren (2010-2013) formuleert de gemeente het kader voor milieu- en duurzaamheidsbeleid waarin de ambities integraal worden benoemd. De nota onderscheidt verschillende thema's. Voor het onderhavige plan is het thema 'duurzaam wonen' de belangrijkste. Bij duurzaam wonen draait het om kwaliteit, van de woning en de woonomgeving. Een duurzame woning voldoet aan de hedendaagse eisen op het gebied van energieverbruik en levensloopbestendigheid. Afspraken met ontwikkelaars moeten leiden tot een EPC die beter is dan de wettelijke norm (vastgelegd in het bouwbesluit).

In een bestemmingsplan kan deze duurzaamheidsambitie niet worden vastgelegd. Een bestemmingsplan mag alleen duurzaamheidsaspecten regelen die een direct verband houden met de bestemming die aan de gronden wordt toegekend. De voorschriften moeten rechtstreeks betrekking hebben op het ruimtebeslag van de gronden zelf of effect hebben op het ruimtegebruik van nabijgelegen gronden. Dit betekent dat kwaliteitseisen voor gebouwen niet of nauwelijks bindend in het bestemmingsplan zijn op te nemen. In de meeste gevallen moeten andere wegen worden gezocht, zo ook bij het onderhavige plan. De gemeente Slochteren kiest ervoor om haar duurzaamheidsambities voor het plan Verlengde Veenlaan nader uit te werken door individueel duurzaamheidsadvies aan kopers aan te bieden. Hiervoor wordt in de exploitatieopzet een bedrag gereserveerd.

Hoofdstuk 4 Onderzoeken

4.1 Inleiding

Dit hoofdstuk bevat de resultaten van de verschillende onderzoeken naar de randvoorwaarden voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan en de bijbehorende regelingen. Er wordt daarbij onderscheid gemaakt in de volgende thema's: milieu-aspecten, externe veiligheid, luchtkwaliteit, water, archeologie en cultuurhistorie, flora en fauna en civieltechnische aspecten.

4.2 Milieuaspecten

4.2.1 Wegverkeerslawaaï

In het kader van besluitvorming over ruimtelijke plannen is de huidige maar vooral ook de toekomstige verkeerssituatie van belang. Gebruikelijk is om hierbij minimaal 10 jaar vooruit te kijken. Onderzoek is uitgevoerd naar de huidige en toekomstige verkeerssituatie door adviesbureau WMA uit Slochteren (februari, 2010). Onderzocht is welke invloed het autoverkeer heeft op de geluidskwaliteit en of er een acceptabel woon- en leefklimaat zal heersen in de nieuw te bouwen woonomgeving. De geluidsbelasting is getoetst aan de normen van de Wet geluidhinder.

Het gemotoriseerde verkeer is een bron van geluidemissies. De geluidsproductie van een auto wordt veroorzaakt door het motorgeluid en het rolgeluid vanwege het contact band-wegdek. Bij lagere snelheden is de motor de belangrijkste geluidbron. Vanaf een bepaalde snelheid wordt het rolgeluid dominant. Voor de bepaling van de geluidskwaliteit rond wegen zijn de volgende gegevens over de bron van belang:

- verkeersintensiteit (totaal aantal motorvoertuigen per etmaal)
- verkeerssamenstelling (verdeling auto's, middelzware voertuigen, zware voertuigen)
- verkeersverdeling over een etmaal (overdag, avond en nacht)
- maximale snelheid van de verschillende weggedeelten
- soort wegdek (asfalt, klinker, geluidarm)

Wet geluidhinder

Het plangebied ligt binnen de invloedssfeer van diverse wegen. Bij het mogelijk maken van de woningbouw en andere voor geluid gevoelige functies zal daarom toetsing plaats moeten vinden aan de randvoorwaarden van de Wet geluidhinder. Deze Wet hanteert een voorkeurswaarde van 48 dB en geeft criteria aan voor het toelaten van een hogere geluidsbelasting indien de voorkeurswaarde niet gehaald kan worden. In de Wet geluidhinder is een expliciete koppeling opgenomen met besluiten op grond van de Wet ruimtelijke ordening, zoals een bestemmingsplan.

In de Wet geluidhinder is per situatie bepaald wat de voorkeursgrenswaarde en de maximaal toelaatbare geluidsbelasting is. Zie hiervoor de onderstaande tabel.

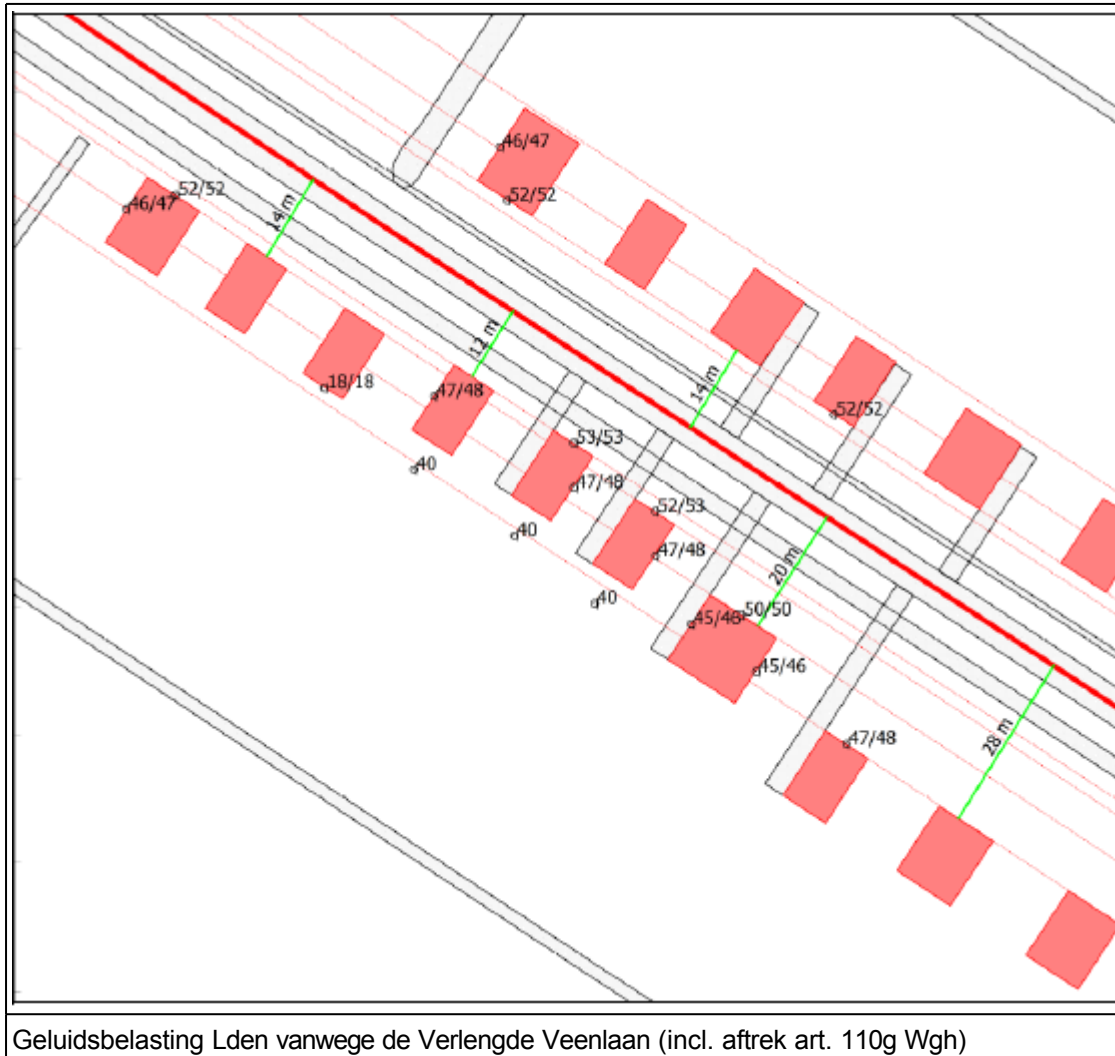
Situatie		Voorkeurs- grenswaarde	Ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting	Artikel Wgh
Gevoelige functie	Geluidsbron			
Nieuwe woning	Bestaande weg	48 dB	Stedelijk gebied: 63 dB Buitenstedelijk gebied: 53 dB	Art. 83, lid 2

De woningen komen buiten de bebouwde kom te liggen waardoor de ten hoogst toelaatbare geluidsbelasting 53 dB is.

Resultaten geluidsonderzoek

Verlengde Veenlaan

In de onderstaande figuur is de geluidsbelasting opgenomen op diverse afstanden van de Verlengde Veenlaan. De maximaal toelaatbare geluidsbelasting van 53 dB ontvangt een voorgevel van een woning op 12 meter van de weg. Op 14 meter van de weg ontvangt een gevel een geluidsbelasting van 52 dB op de begane grond en 53 dB op de eerste verdieping. De voorkeurswaarde van 48 dB heerst op een afstand van 28 meter van de weg.



Op de zijgevels heerst een geluidsbelasting van 48-49 dB. De achtergevel en -tuint is geluidsluw (< 48 dB). Bij een afstand tussen de 12 en 28 meter kan de woning gerealiseerd worden door het vaststellen van een hogere grenswaarde voor geluid.

Overige wegen

Weg	Referentie-punt	Toelichting	Geluidsbelasting L_{den}	Conclusie
Provinciale weg N386	903	Grens plangebied zuid-westkant	48 dB	Voldoet aan de voorkeurswaarde
Groenedijk	901	Grens plangebied noord-oostkant	30 dB	Voldoet aan de voorkeurswaarde
Groenedijk	900	Grens plangebied noord-westkant	30 dB	Voldoet aan de voorkeurswaarde

Geluidsbelasting L_{den} vanwege de overige wegen op 4,8 m hoogte (incl. aftrek art. 110g)

De geluidsbelasting van de overige wegen voldoet aan de voorkeurswaarde. Hiervoor hoeft geen hogere grenswaarde te worden vastgesteld.

Geluidsreducerende maatregelen

Het aanbrengen van geluidswerende voorzieningen is een maatregel waarmee de geluidsbelasting van de gevels teruggedrongen kan worden. Het plaatsen van een wal of een scherm is echter ongewenst vanuit stedenbouwkundig oogpunt. Het kenmerk van lintbebouwing is de ruimtelijke eenheid die bebouwing en weg vormen. Door het aanbrengen van geluidswerende voorzieningen in de vorm van een wal of een scherm wordt deze eenheid doorbroken.

Vaststellen hogere waarde

De nieuwe woningen dienen op meer dan 12 meter van de weg te worden gerealiseerd om te kunnen voldoen aan de maximale grenswaarde van 53 dB. In die situatie mag geen wegdek worden toegepast dat meer geluid geeft dan het nu aanwezige dicht asfalt beton. Het situeren van de woningen op meer dan 28 meter vanuit de as van de Veenlaan is vanuit stedenbouwkundig oogpunt ongewenst. Dit geldt ook voor het aanbrengen van geluidswerende voorzieningen. Om te kunnen voldoen aan de Wet geluidhinder zal een hogere waarde moeten worden vastgesteld bij de vaststelling van dit bestemmingsplan.

Conclusies

Uit het onderzoek is gebleken dat:

- de voorkeurswaarde van 48 dB heerst op een afstand van 28 meter van de wegas van de Verlengde Veenlaan;
- de maximaal toelaatbare geluidsbelasting van 53 dB heerst op 12 meter van de wegas;
- bij situering van een woning op 14 meter van de wegas ontvangt een gevel een geluidsbelasting van 52 dB op de begane grond en 53 dB op de eerste verdieping;
- de achtergevel en -tuin blijft geluidsluw (< 48 dB);
- bij een afstand tussen de 12 en 28 meter kunnen de woningen gerealiseerd worden door het vaststellen van een hogere grenswaarde voor geluid in het kader van de Wet geluidhinder;
- de geluidsbelasting in het plangebied als gevolg van het gemotoriseerd verkeer op de provinciale weg N387 en de Groenedijk blijft onder voorkeurswaarde van de Wet geluidhinder.

Als een hogere geluidsbelasting dan de voorkeurswaarde op de gevel van een woning wordt toegestaan is een goede geluidwering van de gevel noodzakelijk om een aanvaardbaar binnenklimaat te houden. Het maximaal toelaatbare binnenniveau bedraagt 33 dB voor nieuw te bouwen woningen. De benodigde isolatie zal bij de behandeling van de aanvraag om een bouwvergunning moeten worden getoetst. Volgens het bouwbesluit dient de isolatie getoetst te worden aan een gevelbelasting exclusief de aftrek art. 110g van 5 dB. Bij de dimensionering van de isolatiemaatregelen en het akoestisch onderzoek "geluidwering gevels" dient hiermee rekening te worden gehouden.

Bij situering van de woningen op minimaal 12 meter van de wegas, in combinatie met woningisolatie en het feit dat de achtergevel en –tuin geluidsluw blijft, zal er een aanvaardbaar woon- en leefklimaat heersen.

4.2.2 Industrielawaai

In de omgeving van het plangebied bevinden zich geen geluidszoneringsplichtige bedrijven. Industrielawaai vormt geen belemmering voor de bouw van de woningen aan de Verlengde Veenlaan.

4.2.3 Bedrijven en milieuzonering

Algemeen

Bedrijven worden ingedeeld in categorieën met behulp van de VNG publicatie Bedrijven en milieuzonering (editie 2009). Deze publicatie biedt een handreiking ten behoeve van de afstemming tussen ruimtelijke ordening en milieu op lokaal niveau en geeft informatie over de milieukeurmerken van verschillende typen bedrijven. Op basis van de milieukeurmerken van de verschillende typen bedrijven en inrichtingen wordt een indicatie van de afstanden gegeven die als gevolg van deze kenmerken moeten worden aangehouden tussen de diverse typen bedrijven. Daarbij wordt onderscheid gemaakt in omgevingstypen: rustige woonwijk, gebied met functiemenging en bedrijventerrein.

Plangebied

Sinds 2009 is de nieuwe gemeentewerf/brandweerkazerne gevestigd op Verlengde Veenlaan 1. De VNG geeft een richtafstand van 100 meter tussen een brandweerkazerne en woningen. Op grond van de milieuvergunning die is verleend ten behoeve van de gemeentewerf/brandweerkazerne is de minimale bebouwingsafstand tot deze functie 92 meter. Voor het overige zijn er in de directe omgeving van het plangebied geen functies en inrichtingen gevestigd waarvoor een milieuzonering geldt.

4.2.4 Bodem

Omdat het plangebied gedurende langere perioden van de dag in gebruik zal worden genomen door mensen, dient voorafgaand aan de realisatie inzicht te worden verkregen in de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem. Er is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd in het plangebied door Ingenieursbureau Oranjewoud B.V. (november 2005).

In het uitgevoerde bodemonderzoek is op basis van de NEN 5740 de milieuhygiënische bodemkwaliteit ter plaatse van de onderzoekslocatie vastgesteld.

Zintuiglijk

Zintuiglijk zijn er geen bijzonderheden aangetroffen die duiden op het eventueel voorkomen van een bodemverontreiniging. Ook zijn er tijdens de terreininspectie en bij het uitvoeren van de boringen geen asbestverdachte materialen waargenomen.

Grond

Uit de analyseresultaten komt naar voren dat in de bovengrond van nagenoeg de gehele onderzoekslocatie licht verhoogde gehalten aan EOX zijn aangetoond. Verder is in de bovengrond op twee plaatsen een licht verhoogd gehalte aan koper gemeten. In de mengmonsters van de ondergrond zijn geen gehalten verhoogd ten opzichte van de detectiegrens of streefwaarde aangetoond.

Grondwater

In het grondwater onder de locatie zijn licht verhoogde concentraties aan chroom en nikkel gemeten. Plaatselijk zijn tevens een licht verhoogde concentraties aan xylenen en cadmium aangetoond. De zuurgraad (pH) en het elektrische-geleidingsvermogen (EC) zijn niet afwijkend van een natuurlijke situatie.

Toetsing hypothese

De vooraf opgestelde hypothese 'onverdachte locatie' wordt formeel verworpen op basis van de gemeten licht verhoogde gehalten/concentraties in de grond en het grondwater. De onderzoeksresultaten geven echter geen aanleiding tot het uitvoeren van vervolgonderzoek of sanerende maatregelen. De gemeten concentraties zijn kleiner dan de tussen- en interventiewaarde. Op basis van de onderzoeksresultaten worden geen risico's verwacht voor de mens en/of het milieu. Op basis van de onderhavige onderzoeksresultaten bestaan er milieuhygiënisch gezien geen belemmeringen voor de huidige bestemming en voorgenomen ontwikkeling van de locatie.

4.3 Externe veiligheid

4.3.1 *Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen*

Het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen is het wettelijk kader waarin (afstands)normen worden gesteld met betrekking tot risicovolle inrichtingen. Met name de relatie met risicogevoelige objecten in de omgeving is daarbij van belang die verbonden zijn aan bepaalde inrichtingen. Doel is te voorkomen dat personen die permanent op een plaats verblijven een onevenredig groot risico lopen als gevolg van een ramp met een risicobron. Naast inrichtingen is deze normstelling ook van toepassing op het transport van gevaarlijke stoffen.

Het besluit onderscheidt twee categorieën risicogevoelige objecten, namelijk kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten. Dit onderscheid is gebaseerd op maatschappelijke opvattingen over de groepen mensen die in het bijzonder moeten worden beschermd en op gegevens zoals het aantal personen en de verblijfstijd van groepen mensen.

Kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten

Bij kwetsbare objecten kan bijvoorbeeld worden gedacht aan woningen, ziekenhuizen, verpleeghuizen, scholen, kinderopvang, grote kantoren, hotels en winkelcomplexen en grote kampeer- en recreatierterreinen. Beperkt kwetsbare objecten zijn volgens het besluit verspreid liggende woningen, dienstwoningen van derden, kleinere kantoren, hotels, winkels, bedrijfsgebouwen, sporthallen, zwembaden, overige sport- en kampeerterrainen en objecten van hoge infrastructurele waarde zoals elektriciteitscentrales.

Er worden daarnaast twee vormen van risico onderscheiden: plaatsgebonden risico en groepsgebonden risico.

Plaatsgebonden risico

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

De grenswaarde voor kwetsbare objecten is 10^{-6} per jaar. Voor beperkt kwetsbare objecten wordt dit als richtwaarde gehanteerd.

Groepsrisico

Het groepsrisico (GR) is een maat voor het overlijdensrisico voor een groep personen in een bepaald gebied als rechtstreeks gevolg van hun afwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en van een ongeval in die inrichting, waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken.

Vanuit het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI) geldt een plicht tot verantwoording van het groepsrisico bij het opstellen van ruimtelijke plannen en/of het voeren van planprocedures. Bij deze motivering wordt aandacht geschonken aan:

- het aantal personen in het invloedsgebied;
- het groepsrisico;
- de mogelijkheden tot risicovermindering;
- de alternatieven;
- de mogelijkheden om de omvang van de ramp te beperken;
- de mogelijkheden tot zelfredzaamheid.

4.3.2 *Provinciaal basisnet*

Het Provinciaal Basisnet Groningen is het antwoord op de Nota Vervoer gevaarlijke stoffen waarin een borging van risico-afstanden als gevolg van transporten van gevaarlijke stoffen wordt aangekondigd. Het doel is om deze transportroutes vast te leggen en een systeem te creëren waarbij rekening kan worden gehouden met de dynamiek van transport en toekomstige groei. Om dit bereiken wordt langs een aantal aangewezen transportroutes (de grotere weg-, spoor- en waterinfrastructuur) in beginsel een zone van 200 meter aangehouden waarin de beleidsvrijheid voor bepaalde functies mogelijk wordt beperkt. Dit heeft betrekking op gebouwen voor beperkt zelfredzame personen (ziekenhuizen, zorgcentra of scholen). Daarnaast zal binnen dit gebied het groepsrisico moeten worden verantwoord. Voor Slochteren is de volgende infrastructuur opgenomen in het provinciaal basisnet: A7, N33, N387, N860, N865, N987 en Eemskanaal. De A7, N33 en het Eemskanaal zijn tevens opgenomen in het nationaal basisnet.

Voor deze infrastructuur geldt dat binnen een zone van 30 meter geen nieuwe kwetsbare objecten worden opgericht en tevens het vestigen van nieuwe functies (scholen, zorgwoningen, zorgcentra, etcetera) voor beperkt zelfredzame personen wordt uitgesloten. Daarnaast geldt voor een zone van 200 meter een verantwoording van het groepsrisico.

4.3.3 *Wetgeving aardgastransportleidingen*

Voor ruimtelijke plannen binnen toetsingszones van risicovolle buisleidingen is de circulaire 'Zonering langs hogedruk aardgastransportleidingen' uit 1984 van belang en de circulaire 'Bekendmaking van de voorschriften ten behoeve van de zonering langs brandbare vloeistoffen van de K1, K2 en K3 categorie' uit 1991. Deze circulaires worden vervangen door het Besluit Externe veiligheid Buisleidingen (Bevb), welke op 1 januari 2011 van kracht wordt. Het RIVM verzoekt om voor die tijd reeds te anticiperen op dit besluit door rekening te houden met zowel het plaatsgebonden als groepsrisico.

4.3.4 *Wetgeving risicovolle transportassen*

Voor ruimtelijke plannen binnen het invloedsgebied (1% letaliteitsgebied) van de risicovolle transportassen (spoor, weg of water) is de circulaire "RisicoNormering Vervoer Gevaarlijke Stoffen" (RNVGS) van toepassing. Deze circulaire zal naar verwachting medio 2010 vervangen worden door het Besluit transportroutes externe veiligheid en het daaraan gekoppelde basisnet.

Voor provincie Groningen is inmiddels het provinciaal basisnet vastgesteld.

4.3.5 *Plangebied*

Grontmij B.V. (februari 2009) heeft geïnventariseerd welke risicovolle inrichtingen in de omgeving of binnen de planontwikkeling aanwezig zijn. Daarbij is gekeken naar de aanwezigheid van de volgende risicovolle activiteiten:

1. inrichtingen die onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen vallen;
2. transport van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor en het water;
3. hogedrukaardgasleidingen en K1, K2 en K3-vloeistofleidingen.

In de volgende paragrafen wordt ingegaan op de risicobronnen rond de planontwikkeling.

Risicovolle inrichtingen

In de nabijheid van de planontwikkeling bevinden zich enkele risicovolle inrichtingen. Dit betreffen de volgende risicovolle inrichtingen:

- NAM, Gasproductie/behandelingsinstallatie Kooipolder, Groenedijk Froombosch

Deze risicovolle inrichting bevindt zich op basis van de risicokaart aan de zuidwestzijde van de planontwikkeling op circa 1.800 meter. De risicoafstand (PR 10-6) van de procesinstallatie bedraagt 230 meter. De planontwikkeling ligt buiten de risicoafstand (PR 10-6). De aanwezigheid van dit risicovol object is geen belemmering.

- Heinneman (LPG-tankstation), Hoofdweg 5 Schildwolde

Op circa 1.650 meter van de planontwikkeling bevindt zich op basis van de risicokaart dit LPG-tankstation met een vergunde jaardoorzet van 500 m³. Het groepsrisico invloedsgebied hiervan bedraagt volgens de Revi 150 meter. Externe veiligheid is hierbij niet van invloed op de planontwikkeling. De planontwikkeling is buiten het invloedsgebied van dit risicovol object gelegen. De aanwezigheid van dit risicovol object is geen belemmering.

- Dijkman (LPG-tankstation), Korenmolendreef 2 Slochteren

Op circa 400 meter van de planontwikkeling bevindt zich op basis van de risicokaart dit LPG-tankstation met een vergunde jaardoorzet van 500 m³. Het groepsrisico invloedsgebied hiervan bedraagt volgens de Revi 150 meter. De planontwikkeling is buiten het invloedsgebied van dit risicovol object gelegen. De aanwezigheid van dit risicovol object is geen belemmering.

Vervoer gevaarlijke stoffen

In deze paragraaf gaan we in op de relevantie van het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor en het water.

- Provinciale weg N387 Hoogezand-Sappemeer - Siddeburen

Aan de zuidoostzijde van de planontwikkeling bevindt zich de N387 op circa 225 meter van het te ontwikkelen gebied. In 2007 zijn er door DVS (Dienst Verkeer & Scheepvaart) tellingen uitgevoerd van de risicovolle wegen in Nederland. De N387 is daarbij niet meegenomen.

Conform het programma van eisen van DVS geldt voor LPG (GF3) een invloedsgebied van 325 meter. De planontwikkeling valt hier binnen. In de nabijheid van de weg liggen een tweetal LPG tankstations liggen en de verwachting is dat deze over de weg worden bevoorrad.

- Spoortracé Groningen - Zuidbroek

Het dichtstbijzijnde spoortracé bevindt zich op circa 5.000 meter. Er vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats op het tracé. Volgens Prorail geldt voor het vervoer van D4 vloeistoffen een invloedsgebied van 3.000 meter. De planontwikkeling is buiten het invloedsgebied van dit risicovol object gelegen. De aanwezigheid van dit risicovol object is geen belemmering.

Waterwegen

Er zijn waterwegen waar gevaarlijke stoffen over vervoerd worden. Het betreft respectievelijk het Eemskanaal op een afstand van 7.000 meter en het Winschoterdiep op 5.000 meter van de planontwikkeling. Conform het programma van eisen van DVS geldt voor GT3 gassen een invloedsgebied van 1070 meter. De planontwikkeling is buiten het invloedsgebied van dit risicovol object gelegen. De aanwezigheid van dit risicovol object is geen belemmering.

Buisleidingen

Nabij de planontwikkeling liggen er binnen het geïnventariseerde gebied geen HTL buisleidingen. Echter op de risicokaart zijn een tweetal hogedruk aardgastransportleidingen van de Gasunie aangegeven op een afstand van circa 1250 meter, zijnde:

- A-639-KR-061

De aardgastransportleiding heeft een maximale werkdruk van 80 bar. De inventarisatieafstand bedraagt in dit geval 520 meter. De afstand van de leiding tot de beoogde woningen bedraagt 1250 meter. Hierdoor heeft dit geen invloed op de planontwikkeling.

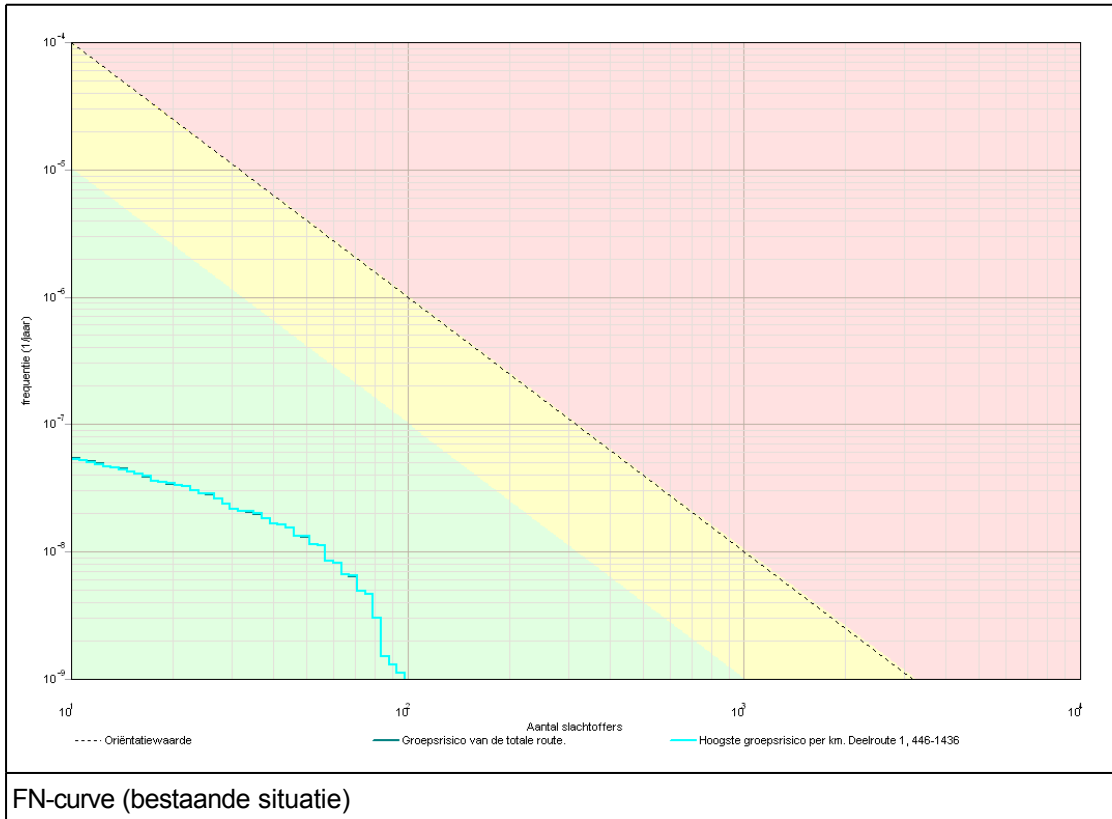
- A-640-KR-061

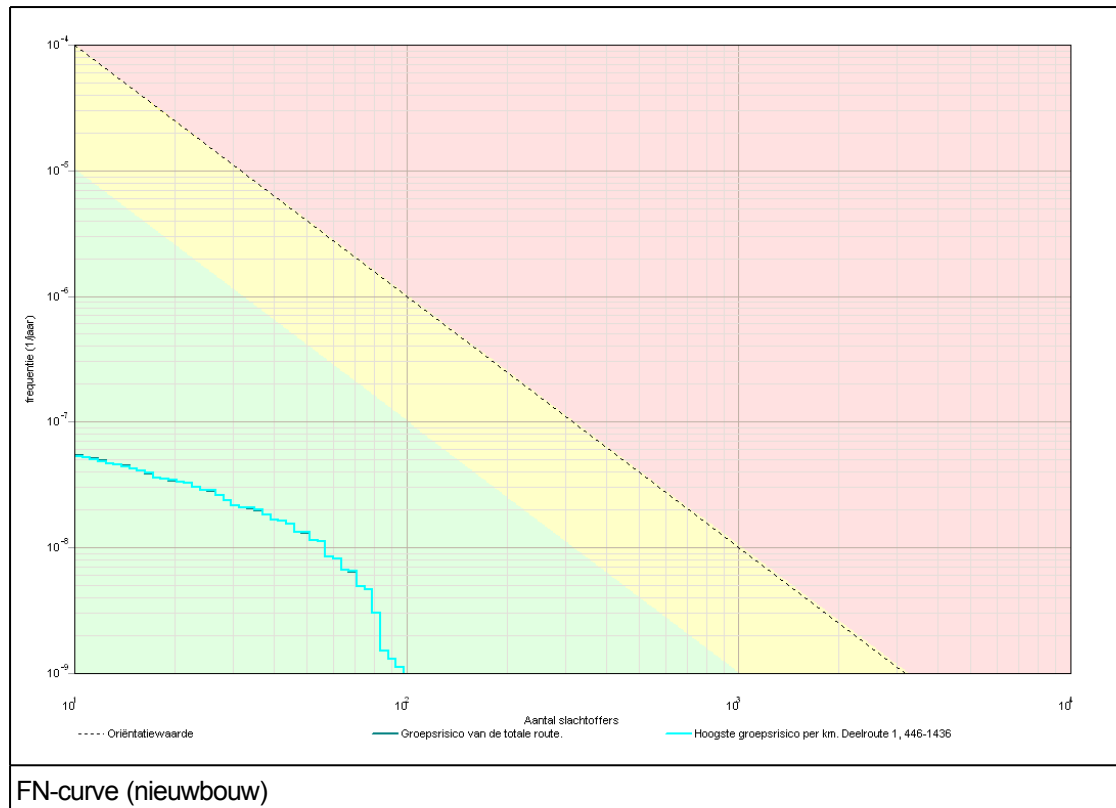
De aardgastransportleiding heeft een maximale werkdruk van 80 bar. De inventarisatieafstand bedraagt in dit geval 580 meter. De afstand van de leiding tot de beoogde woningen bedraagt 1250 meter. Hierdoor heeft dit geen invloed op de planontwikkeling.

Op basis van de klicmelding bevinden zich geen K1, K2 en K3-vloeistofleidingen van het Ministerie van Defensie in of in de nabijheid van de planontwikkeling.

4.3.6 QRA groepsrisico

Het steunpunt externe veiligheid Groningen heeft een Quantitative Risk Analysis (QRA) uitgevoerd vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen over de N387. Onderstaande figuren geven de FN-curves weer in de bestaande en in de nieuwe situatie. De FN-curve geeft de hoogte van het totale groepsrisico aan. De getekende lijn laat in beide gevallen (bestaande situatie en nieuwbouw) zien dat het groepsrisico ver onder de oriënterende waarde ligt.





Vergelijking van de FN-curves laat zien bij het totale groepsrisico geen sprake is van een significantie toename van het groepsrisico als gevolg van de geplande nieuwbouw.

Verantwoording groepsrisico

Op grond van de nieuwe regelgeving (Art. 7 Besluit transportroutes externe veiligheid, ofwel het BTEV) en het onlangs vastgestelde Provinciale Basisnet Groningen (blz. 24-28) is voor deze ontwikkeling geen uitgebreide groepsrisicoverantwoording nodig.

De veiligheidsregio (voorheen Regionale brandweer) heeft op grond van de door het Steunpunt Externe veiligheid uitgevoerde QRA voor de provinciale weg N387 een advies opgesteld. In dit advies is conform het PBG (provinciaal Basisnet Groningen) ingegaan op de aspecten bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid. Hieruit is gebleken dat het plangebied, behalve de bestrijdbaarheid geen belemmeringen ondervindt ten aanzien van het voornoemd aspect.

Aangezien de dichtstbij gelegen primaire bluswatervoorziening is gelegen op meer dan 400 meter kan de bestrijdbaarheid niet worden gegarandeerd. De gemeente dient in overleg met de lokale brandweer te treden waar binnen het plangebied een primaire bluswatervoorziening kan worden aangelegd.

Voor het volledige advies verwijzen wij naar de in de bijlage bijgevoegde adviesbrief.

Conclusies

Er bevinden zich in de nabijheid van de planontwikkeling drie risicovolle inrichtingen. Deze hebben vanwege de ruime afstand tot de planontwikkeling geen invloed en kunnen buiten beschouwing worden gelaten.

Uit de inventarisatie is tevens gebleken dat het spoortracé, waterwegen en de buisleidingen op ruime afstand van de planontwikkeling zijn gelegen. Deze hebben geen invloed op de planontwikkeling.

Het invloedsgebied van de provinciale weg N387 valt binnen de planontwikkeling Verlengde Veenlaan Slochteren. Uit de uitgevoerde QRA blijkt dat er geen significante toename is van het groepsrisico als gevolg van de nieuwbouw langs de Verlengde Veenlaan. Er is geen uitgebreide groepsrisicoverantwoording noodzakelijk.

4.4 Luchtkwaliteit

Uit het luchtkwaliteitsonderzoek, (Nota Luchtkwaliteitsonderzoek Gemeente Slochteren, WMA, juni 2008), is gebleken dat de achtergrondconcentraties van alle onderzochte stoffen ruim onder de luchtkwaliteitsnormen liggen. Ook nabij drukke wegen in de gemeente, op 5 en 10 meter van de wegwand, voldoet de luchtkwaliteit aan de geldende normen. Nu en in de toekomst (inclusief Meerstad).

Ook bij de realisatie van nieuwe functies met een verkeersaantrekkende en/of genererende werking blijft de totale concentratie als gevolg van de toename beneden de normen. Dit betekent, dat er vanwege de luchtkwaliteit geen belemmeringen zijn voor de vaststelling en realisering van nieuwe bestemmingsplannen tot aan de scenario's die zijn beschreven in het luchtkwaliteitsonderzoek (waaronder realisering 1500 nieuwe woningen, aanleg recreatiegebied). Alleen bij bestemmingsplannen met een nog grotere verkeersaantrekkende werking zal aanvullend onderzoek moeten plaatsvinden. Nabij rijks-, provinciale of gemeentelijke wegen zijn er vanwege de luchtkwaliteit geen belemmeringen om gevoelige functies toe te staan. Omdat bij deze actualisering er slechts in beperkte mate nieuwe ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt kan er ruimschoots worden voldaan aan de normen.

4.5 Civieltechnische aspecten

In het plangebied bevinden zich liggen geen kabels en leidingen, waarvoor een specifieke planologische bescherming van belang is. Wel ligt er een gasleiding parallel aan de Verlengde Veenlaan waarmee bij de uitwerking van het plan in een bestek rekening moet worden gehouden in verband met beheer en onderhoud.

4.6 Water

4.6.1 Waterbeleid

Op grond van een afspraak uit de Startovereenkomst Waterbeleid 21^e eeuw, dienen de centrale overheden in de toelichting op ruimtelijke plannen een waterparagraaf op te nemen. In die paragraaf dient te worden uiteengezet wat voor gevolgen het plan in kwestie heeft voor de waterhuishouding, dat wil zeggen het grondwater en het oppervlaktewater.

Het Waterbeleid 21^e eeuw heeft twee principes voor duurzaam waterbeheer geïntroduceerd, te weten de tritsen:

- vasthouden, bergen en afvoeren;
- schoonhouden, scheiden en zuiveren.

De trits vasthouden, bergen en afvoeren houdt in dat overtollig water zoveel mogelijk bovenstrooms wordt vastgehouden in de bodem en in het oppervlaktewater. Vervolgens wordt zo nodig het water tijdelijk geborgen in bergingsgebieden en pas als vasthouden en bergen te weinig opleveren, wordt het water afgevoerd. Bij de trits schoonhouden, scheiden en zuiveren gaat het erom dat het water zoveel mogelijk wordt schoongehouden. Vervolgens worden schoon en vuil water zoveel mogelijk gescheiden en als laatste wanneer schoonhouden en scheiden niet mogelijk is, komt het zuiveren van verontreinigd water aan bod.

Op gemeentelijk niveau zijn twee beleidsdocumenten relevant: het Waterplan Slochteren – Watersysteemplan Duurswold (2008) en het gemeentelijk rioleringsplan (GRP, 2008).

4.6.1.1 *Het water van Slochteren*

Vooruitlopend op het gemeentelijke watersysteemplan is er een watervisie opgesteld 'Het water van Slochteren'. In het Waterplan wordt de visie van Slochteren t.a.v. de waterkwaliteit en ecologie en de visie t.a.v. water en ruimtelijke ordening verwoord in ambitieniveaus. Er is gekozen voor drie oplopende ambitieniveaus die voor het watersysteem van de bebouwde omgeving in Slochteren mogelijk zijn: basis ('eerlijk water'), midden ('heerlijk water') dat hogere ambities heeft dan basis water, en hoog ('begeerlijk'), het hoogste niveau. Voor elk niveau gelden maatstaven t.a.v. de waterkwaliteit, de waterbodem, natuur, inrichting, cultuur en gebruik.

De watervisie kent de volgende beleidsuitgangspunten:

- Bestaande watergangen zo mogelijk benutten als drager voor de verbinding tussen natuur en cultuur.
- Aantrekkelijkheid van de grotere wateren (onderdeel van de boezem) voor toervaart verbeteren.
- Aantrekkelijkheid van de kleinere watergangen en sloten voor kanogebied verhogen.
- De visuele aantrekkelijkheid en verschillende gebruiksmogelijkheden van watergangen en waterpartijen benutten ten behoeve van de kwaliteit van de woonomgeving.
- Water inpassen bij nieuwbouw en herstructurering van woonwijken en bedrijventerreinen.
- Inrichtingprincipes: vasthouden-bergen-afvoeren.
- Géén verslechtering van watersysteem bij ruimtelijke ingrepen (stand-still principe), anders compensatiemaatregelen elders.
- Géén verslechtering van waterkwaliteit bij ruimtelijke ingrepen (stand-still principe).
- Watertoets bij elk ruimtelijk plan.
- Aansluiten bij de gemeentelijke visies op dorpsniveau.
- Versterken van de cultuurhistorische waarden in relatie met water.
- Versterken van de recreatieve waarden in relatie met water.

4.6.1.2 *Watersysteemplan*

Het waterschap Hunze en Aa's heeft samen met gemeente Slochteren een waterplan opgesteld (2008), dat is gericht op het gebied Duurswold, dat een samenhangend watersysteem vormt. Het grondgebied van Slochteren omvat ongeveer 75% van het watersysteem Duurswold.

Binnen het watersysteem worden drie componenten onderscheiden: het boezemgebied, het landelijk gebied en het bebouwd gebied.

Boezemsysteem

Het boezemsysteem bestaat in hoofdlijnen uit het Schildmeer, de Groeve het Afwateringskanaal Duurswold, het Slochterdiep en zijtakken van deze kanalen. De boezem ligt grotendeels tussen kaden, verhoogd in het landschap. De boezem voert het overtollig water, dat uit de omliggende polders naar de boezem wordt gemalen, af naar zee. In perioden van water tekort voert de boezem water aan voor de polders. Daarnaast heeft de boezem ook een belangrijke ecologische functie en heeft een groot deel van de boezem ook een vaarweg functie en is het van belang voor diverse vormen van recreatie en beleving.

Om in de toekomst voldoende ruimte te hebben voor verbetering, versterking en eventuele verhoging van kaden streeft het waterschap er naar om langs de boezemkaden een vrijwaringszone langs boezemkaden te handhaven van ten minste 15 meter breedte. De bedoeling is dat zich in deze vrijwaringszone geen ontwikkelingen voordoen die beperkingen zouden kunnen inhouden voor toekomstige kadeverbetering. Het streven is dat de vrijwaringszones ook als zodanig in bestemmingsplannen wordt opgenomen.

Landelijk gebied

Het systeem van watergangen en poldergemalen is in het landelijk gebied van Duurswold zodanig ingericht dat wateroverlast noch in het heden noch de komende jaren een probleem vormt. Knelpunten die lokaal kunnen ontstaan door bodemdaling onder invloed van veenoxidatie

kunnen naar verwachting worden opgelost door aanpassingen in het peilbeheer en eventueel aanpassingen in de detailontwatering. De bodemdaling als gevolg van gaswinning leidt naar verwachting niet tot wateroverlast.

In het kader van functieveranderingen in de landinrichtingen Midden-Groningen, Meerstad en Westerbroek zullen in delen van het landelijk gebied de komende jaren aanpassingen in de waterhuishouding worden doorgevoerd. Daarbij zal gezorgd worden dat hiervan geen negatieve effecten uitgaan voor bestaande gebiedsfuncties.

Bebouwde gebieden

In de bebouwde gebieden is over het algemeen de waterhuishouding op orde. Een groot deel van het bebouwde gebied beschikt nog over een gemengd rioolstelsel. In nieuw te ontwikkelen gebieden wordt een gescheiden stelsel aangelegd. Ook wordt bij de aanleg van nieuwe bebouwde gebieden als woonwijken en bedrijventerreinen extra waterberging aangelegd ter compensatie van de toename aan verharding/bebouwd oppervlak.

Plangebied

Grootschalige ontwikkelingen zijn op grond van dit bestemmingsplan aldus niet mogelijk. Het plan biedt (zoals nagenoeg elk bestemmingsplan) voorts de mogelijkheid voor uitbreiding van hoofdgebouwen (woningen, bedrijven, maatschappelijke voorzieningen en dergelijke) en voor de realisering van aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij woningen. Zowel bij de ontwikkelingen bij recht als bij de ontwikkelingen na wijziging van het bestemmingsplan dienen de beleidsuitgangspunten van het Waterplan te worden nagekomen.

In algemene zin kan worden opgemerkt dat, onder meer door het als zodanig bestemmen van belangrijke groenstructuren in het plangebied, wordt voorkomen dat deze groenstructuren worden verhard. Dit draagt mede bij aan de instandhouding van het bestaande watersysteem.

4.6.1.3 Gemeentelijk rioleringsplan

Op grond van de Wet milieubeheer draagt de gemeente de zorg voor doelmatige inzameling en doelmatig transport van afvalwater dat vrijkomt bij de binnen haar grondgebied gelegen percelen. Deze zorgplicht wordt doorvertaald in een rioleringsplan. De speerpunten van het gemeentelijk rioleringsplan (2008) zijn:

- zoveel mogelijk hemelwater van schoon oppervlak rechtstreeks naar oppervlaktewater afvoeren;
- doelmatig reduceren van de vuilemissie via overstorten;
- doelmatig beheren van de rioleringsobjecten;
- tijdig inspelen op toekomstige ontwikkelingen.

Bij nieuwe ontwikkelingen, met uitzondering van kleine uitbreidingen, wordt een nieuw gescheiden rioolstelsel aangelegd.

4.6.2 Plangebied

Er spelen op het gebied van water een aantal aspecten. Enerzijds moeten de vervallen sloten langs de Veenlaan gecompenseerd worden. Anderzijds dient de toename van het verhard oppervlak te worden gecompenseerd. De afwatering van de bestaande weg is tevens een punt van aandacht.

Vervanging sloten

De twee sloten over de gehele lengte langs de Verlengde Veenlaan worden gedempt. Hierdoor neemt het beschikbaar oppervlak open water af. In het plan worden nieuwe sloten gegraven langs de achterzijde van de percelen (begrenzing plangebied). Hiermee wordt het dempen van de bestaande sloten gecompenseerd.

Compensatie toename verhard oppervlak

Verder neemt door de uitvoering van het plan het verhard oppervlak toe en daarmee de directe waterafvoer naar het oppervlaktewatersysteem. Ter compensatie moet 1.884 m² extra open

water gecreëerd worden. Binnen het plan zijn hiervoor verschillende mogelijkheden. Zo kunnen extra sloten worden gegraven in de lengterichting van de percelen, haaks op de Verlengde Veenlaan. Ook zou de open ruimte naast het bestaande bosje een bergingsfunctie kunnen krijgen. Een en ander wordt bij de concrete uitwerking van het plan nader ingevuld.

Belangrijke conclusie is dat er voldoende compensatiemogelijkheden voorhanden zijn om te voldoen aan de afwatering –en bergingsopgave. Deze opgave wordt in een later stadium bij de uitwerking als randvoorwaarde gehanteerd.

Afwatering Verlengde Veenlaan

De sloten langs de bestaande weg worden gedempt. Hierdoor vervalt de bestaande afwatering van de weg. De weg kan niet afwateren in de berm, omdat het water dan blijft staan in de voormalige sloot. Dit heeft nadelige effecten voor de bomen. Een en ander kan worden ondervangen door aan te sluiten op het regenwaterriool, aangezien de verkeersintensiteit van de Verlengde Veenlaan (en dus de vervuilingsgraad van het water) relatief gering is. Uiteindelijk kan worden overwogen om het water af te voeren via de (nieuw te graven) dwarsloten in het plan.

Er zijn voldoende mogelijkheden voorhanden om de afwatering van de weg te verzorgen. Ook dit zal als randvoorwaarde bij de uitwerking worden meegenomen.

Droogleggingseis

Voor het plan geldt een droogleggingseis van 1,20 m en een ontwateringsdiepte van 0,70 m ten opzichte van de vloer van de woningen. Hiermee wordt rekening gehouden bij de ophoging van gronden.

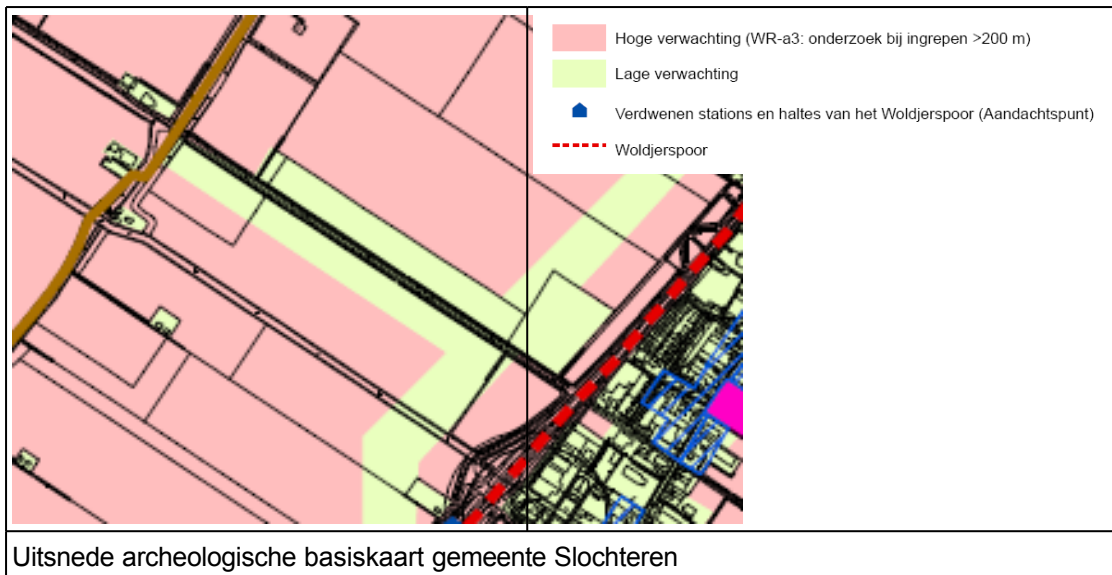
4.7 Archeologie en cultuurhistorie

Per 1 september 2007 is de Monumentenwet 1988 gewijzigd ter uitvoering van het verdrag van Malta. Het verdrag vraagt om bescherming van het archeologisch bodemarchief tegen bodemverstoringen als gevolg van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. De Monumentenwet verplicht gemeenten om bij het opstellen van nieuwe planologische regelingen rekening te houden met de te verwachten en de aanwezige archeologische waarden. Behoud van die waarden is het uitgangspunt.

Op de archeologische beleidskaart Gemeente Slochteren is aangegeven welk archeologisch beleid van toepassing is in het bestemmingsplan.

4.7.1 Lage verwachtingswaarde

Aan het grootste deel van het plangebied is een lage archeologische verwachtingswaarde toegekend. Dit is weergegeven op onderstaande uitsnede uit de archeologische beleidskaart van de gemeente Slochteren. De bovengrond is moerig doordat hier vroeger bos en veen zijn ontgonnen. De bovengrond van de onderzochte percelen heeft door vroeger ontginning en landbouwactiviteiten een verstoord karakter gekregen. Verder zijn er geen bodemprocessen zoals podzolering aangetoond in de onderliggende zandlagen waarmee een indicatie de bewoonbaarheid in de steentijd kan worden aangetoond. Dit betekent dat bij het aanvragen van een omgevingsvergunning geen archeologisch onderzoek is vereist. In deze gebieden zijn ook geen aanlegvergunningplichtige werken en/of werkzaamheden op grond van archeologie.



4.7.2 Cultuurhistorie

De cultuurhistorische waarden in het aangrenzende (buiten)gebied worden met name bepaald door elementen en structuren in het omliggende buitengebied, waaronder verkavelingen, oude dijken, waterlopen en bepaald reliëf. In de nabijheid van het plangebied bevindt zich de Grootte Poldermolen.

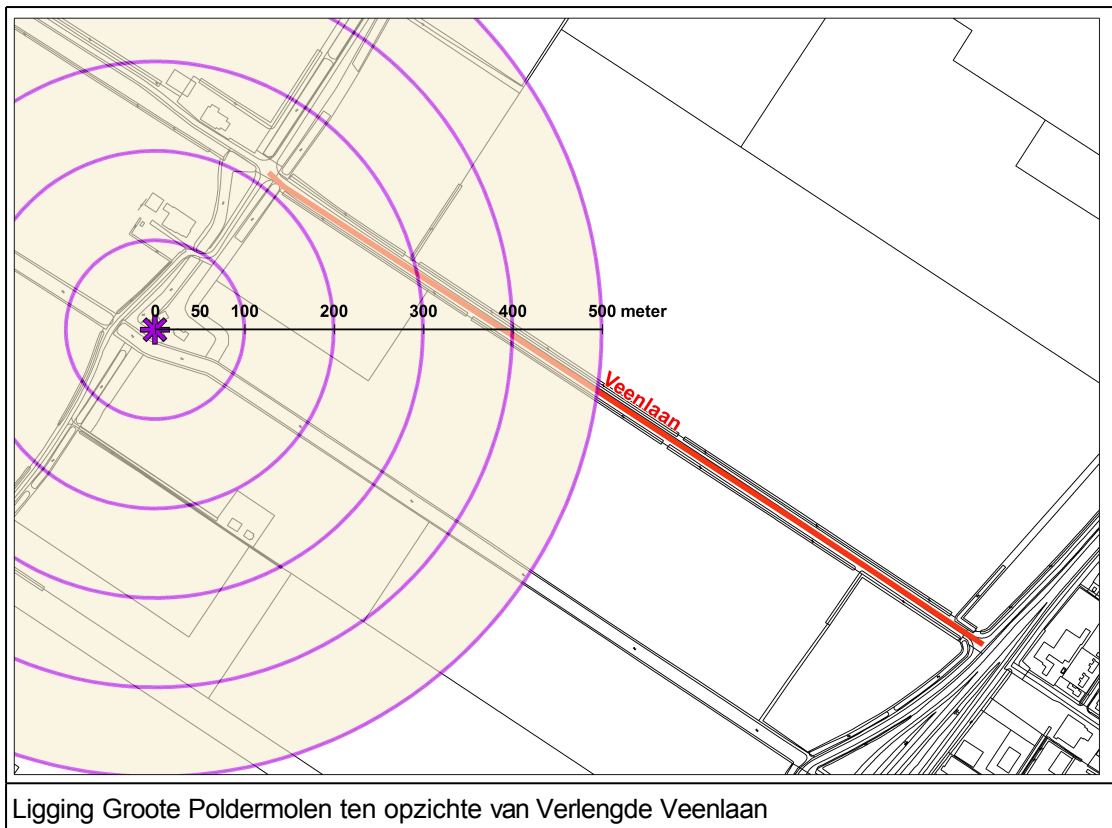
4.7.3 Molenbiotoop

Een maalvaardige (gerestaureerde) molen en een enthousiaste molenaar alleen zijn niet voldoende om een molen te laten functioneren. Het werktuig stelt ook eisen aan zijn omgeving: er moet, in het geval van een windmolen, wind zijn om de wieken in beweging te kunnen zetten. In 1973 werd om dit omgevingselement aan te duiden het begrip 'molenbiotoop' geïntroduceerd. De molenbiotoop heeft betrekking op de hele omgeving van een molen, voor zover die van invloed is op het functioneren van die molen als maalwerktuig en monument. Gebouwen en bomen kunnen de molenbiotoop aantasten.

Naast windvang dient dan ook te worden gelet op de belevingswaarde van de molen. Molens zijn een belangrijk element in het landschap en hebben vaak te maken met de onstaansgeschiedenis van dat landschap. Omdat molens wind moesten kunnen ontvangen, stonden ze in een open landschap of staken ze in ieder geval uit boven hun omgeving.

De provincie hecht ook belang aan het beschermen van molenbiotoop. In de omgevingsverordening is opgenomen met welke molens gemeenten in hun bestemmingsplannen rekening moeten houden (opnemen van een molenbeschermingszone).

Nabij het plangebied bevindt zich de Grootte Poldermolen. Deze is ook opgenomen in de omgevingsverordening van de provincie. De Grootte Poldermolen is gelegen op de Groenedijk, een cultuurhistorisch en landschappelijk waardevolle structuur parallel aan de Hoofdweg en daarmee haaks op de Verlengde Veenlaan. Aan de Groenedijk staan drie monumentale molens, waarvan de Grootte Poldermolen met circa 200 meter het dichtst bij de Verlengde Veenlaan ligt.



Ligging Grote Poldermolen ten opzichte van Verlengde Veenlaan

Molens zijn bewegende werktuigen en monumenten. Als zij in werking zijn, stellen ze specifieke eisen aan hun omgeving, namelijk een goede windvang door zo min mogelijk ruimtelijke obstakels. Molens en hun directe omgeving hebben daarmee dus een ruimtelijk technische interactie.

Molens zijn tevens monumenten die de identiteit van menig Nederlands landschap mede bepalen. Het landschap is andersom gezien ook van invloed op de belevingswaarde van de molen zelf. Molens en hun omgeving hebben met andere woorden een interactie in belevingswaarde. Daarom is het van belang om de cultuurhistorische waarde van de molen te beschouwen.

Door deze technische en culturele interactie met de omgeving zijn molens relevante elementen om rekening mee te houden ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening.

Windvang

Een molen is in de eerste plaats gebouwd als een werktuig. Een draaiende molen heeft aanzienlijk minder vaak groot onderhoud dan een molen die buiten bedrijf is. In die hoedanigheid stelt de molen specifieke eisen aan onderhoud en omgeving.

Voor een goede werking van een molen is het van cruciaal belang om ruimte rond de molen vrij te houden ten behoeve van voldoende windvang. Dit heeft tot gevolg dat een molen regelmatig in bedrijf is. Met betrekking tot de windvang is het van belang de overheersende windrichting en windfrequenties in kaart te brengen. In Nederland is de overheersende windrichting zuid tot west.

Langs de Verlengde Veenlaan zal woningbouw gaan plaatsvinden. De woningen worden ten oosten van de Grote Poldermolen gerealiseerd en vormen geen obstakel voor de overheersende windrichting. De woningen worden tevens gebouwd in een gebied waar nu al hoge bomen staan. De extra windafvang door de woningen is daardoor minder dan wanneer deze in een volledig open landschap gebouwd zouden worden.

Onderzoek molenbiotoop

Om te kunnen bepalen wat de invloed is van de geplande ontwikkeling langs de Verlengde Veenlaan op het functioneren van de Grote Poldermolen is het onderzoek 'Molenbiotoop Groote Poldermolen te Slochteren, Onderzoek naar invloed lintbebouwing Veenlaan op molenbiotoop' (Grontmij, oktober 2010) uitgevoerd. In het onderzoek naar de Groote Poldermolen is het nodig een kwantitatief inzicht te krijgen in de bijdrage die nieuwe lintbebouwing langs de Verlengde Veenlaan heeft op de windvang van de molen. De bestaande situatie speelt bij deze beoordeling een belangrijke rol. De werkwijze, die in het onderzoek is toegepast, is een door Grontmij ontwikkelde methode. Er is uitgegaan van een combinatie van bestaande inzichten in de wederzijdse afhankelijkheid en beïnvloeding van molen, wind en omgeving. Het onderzoek is specifiek toegesneden op de situatie in het plangebied.

Conclusies

In de huidige situatie is een hoge mate van windbelemmering aanwezig in de richtingen tussen westzuidwest, via noord, oost en zuid tot en met zuidwest. Alleen de richting tussen westzuid-west en noordwest is ongestoord. Van het totale aanbod winduren in een jaar is circa 41 % inzetbaar voor de molen, uitgaande van een onbelemmerde windvang uit alle windrichtingen.

De overheersende windrichtingen zijn de zuidwestelijke richtingen. Deze worden deels afgeschermd door bosplantsoen, hoge populieren en beplanting langs het oprijpad naar het erf ten zuiden van de molen. De streefsituatie is een windbelemmering van ten hoogste 5 % van de ongestoorde windvang, zodat de molen nog redelijk kan functioneren. De aanwezige opgaande elementen veroorzaken een windreductie die groter is dan 5 %.

De bestaande opgaande elementen in het landschap leiden ertoe dat circa 28 % (1018 uren) van de totaal beschikbare winduren gedurende het jaar gebruikt kunnen worden in plaats van de beschikbare 41 % (3560 uren).

Indien er rond de molen geen belemmeringen zouden bestaan, veroorzaakt nieuwe lintbebouwing langs de Verlengde Veenlaan bij wind uit oostelijke richtingen een verslechtering van de windvang van circa 2 % (10 % reductie wordt 12 % reductie).

Rond de molen zijn echter wel windbelemmeringen aanwezig. Zo veroorzaakt de wegbeplanting langs de Verlengde Veenlaan in de huidige situatie circa 10 % windreductie en na verloop van tijd, als de bomen hun uiteindelijke hoogte hebben bereikt, circa 20 %. De belemmering die veroorzaakt wordt door de erfbepanting rond de molen is 40 % tot 85 %. De gecombineerde windbelemmering als gevolg van wegbeplanting en erf is daarmee beduidend hoger dan het streefniveau van ten hoogste 5 % windbelemmering ten opzichte van ongestoorde windvang.

Geconcludeerd wordt dat de verslechtering van 2 % ten gevolge van nieuwe lintbebouwing in de huidige context van het landschap geen effect heeft op het functioneren van de molen.

4.8 Flora en fauna

4.8.1 Algemeen

In algemene zin geldt dat nieuwe activiteiten, die in bestemmingsplannen mogelijk worden gemaakt en die een bedreiging kunnen vormen voor beschermde dier- en plantensoorten, beoordeeld moeten worden. Indien nodig moet ontheffing bij het Ministerie van Economie, Landbouw en innovatie worden aangevraagd. Vooral wanneer er soorten voorkomen uit de zogenaamde "streng" categorie (Bijlage 4 van de Habitatrictlijn en de bedreigde soorten van de diverse Rode Lijsten), kan dit een belemmering vormen voor het plan. Dit is het geval wanneer de mogelijkheden in het bestemmingsplan significant nadelige effecten kunnen hebben op deze soorten.

Voor algemene soorten heeft het Rijk via een Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) een algemene vrijstelling verleend. Voor deze soorten hoeft in het kader van het bestemmingsplan dus niet meer afzonderlijk een ontheffing te worden aangevraagd. De onderzoeksverplichting komt voort uit de Flora- en faunawet, die op 1 april 2002 van kracht is geworden. De wet

vervangt de Vogelwet, Jachtwet en een gedeelte van de Natuurbeschermingswet. De wet biedt, uit het oogpunt van natuurbehoud, bescherming aan planten- en diersoorten die in het wild leven.

4.8.2 *Plangebied Verlengde Veenlaan*

In het plangebied worden voornamelijk algemeen voorkomende soorten verwacht. Een uitzondering hierop vormen vleermuizen en vogels. Dit zijn strikt beschermde dieren. Een beperkt aantal vogelsoorten kan in het plangebied broeden. Negatieve effecten op vogels kunnen voorkomen worden door de geplande werkzaamheden buiten het broedseizoen te starten.

Vleermuizen

Uit veldonderzoek (ecologisch onderzoek naar vleermuizen aan de Verlengde Veenlaan te Slochteren, buro bakker, september 2010) is duidelijk geworden dat de bomenrijen langs de Verlengde Veenlaan een belangrijke functie voor vleermuizen als vliegroute hebben. Belangrijke foerageergebieden en verblijfplaatsen zijn niet aanwezig in het plangebied. Als gevolg van de voorgenomen plannen wordt het biotoop permanent verandert. De geschiktheid van het plangebied als foerageergebied en/of migratieroute neemt af. Door bij de toekomstige inrichting van het terrein rekening te houden met de eisen die vleermuizen stellen aan het landschap, kunnen negatieve effecten op vleermuizen voorkomen worden. Om te voorkomen dat de gunstige staat van instandhouding van de lokaal aanwezige vleermuispopulaties in het geding komt, is het van belang foerageergebieden en vliegroutes zoveel mogelijk intact te laten. Daartoe dienen er mitigerende maatregelen getroffen te worden.

Mitigerende maatregelen

Mitigerende maatregelen bestaan uit handelingen (bijvoorbeeld werkbare periode van het jaar, geen belichting in de avonduren op groene elementen en dergelijke) die effecten minimaliseren op flora en fauna.

De volgende mitigerende maatregelen worden uitgevoerd om er voor te zorgen dat de effecten op de migratieroute beperkt blijven:

- bij het dempen van de sloten langs de weg worden voorzorgsmaatregelen getroffen waarmee negatieve gevolgen voor de zomereiken worden geminimaliseerd door het treffen van voorzorgsmaatregelen bij het dempen van sloten, het uitvoeren van boombeheer en het aanbrengen van een beluchtingssysteem. (Verlengde Veenlaan, Slochteren Randvoorwaardenanalyse, Danphe, maart 2010);
- er worden zo min mogelijk bomen gekapt;
- de bestaande open ruimtes worden zoveel mogelijk benut om de inritten te maken;
- de inritten worden verspringend gepositioneerd (niet recht tegenover elkaar);
- de open ruimte van de inritten maximaal 25 meter, om zodoende de afstanden overbrugbaar te houden voor vleermuizen;
- verlichting langs Verlengde Veenlaan en fietspad gebruiken die naar beneden gericht is.

Daarnaast worden zijn overige mitigerende maatregelen aan de orde die bij de inrichting van het plangebied in acht moeten worden genomen (Natuurtoets Veenlaan, Slochteren, onderzoek naar beschermde natuurwaarden, Oranjewoud, 2006):

- graafwerkzaamheden moeten in een richting uitgevoerd worden, waarbij gewerkt wordt in richting van de houtsingels of bospercelen;
- de start van de werkzaamheden moet plaatsvinden buiten het broed- en voortplantingsseizoen van vogels en zoogdieren. De beste periode hiervoor is september t/m februari;
- werkzaamheden aan de sloot(randen) moeten in het najaar uitgevoerd worden;
- bij het dempen van sloten moeten vluchtwegen voor vissen open blijven (dempen richting te behouden sloten/wateren).

Hoofdstuk 5 Planuitgangspunten

5.1 Inleiding

Dit hoofdstuk vormt een uiteenzetting van verschillende uitgangspunten die in het bestemmingsplan hun doorwerking vinden. Enerzijds heeft dit betrekking op beleidsregels die door het college zijn vastgesteld en anderzijds gaat het om aspecten die op grond van de provinciale omgevingsverordening (vastgesteld d.d. 17 juni 2009) onderdeel uitmaken van het bestemmingsplan.

5.2 Woningbehoefte

In de toekomstvisie 'Het land van Slochteren' (zie par. 3.4.4) is vastgesteld dat de gemeentelijke woningbouwopgave voornamelijk wordt neergelegd in de hoofdkernen Slochteren, Harkstede en Siddeburen. Dit zijn de kernen met een volwaardig voorzieningenaanbod. Voor het dorp Slochteren is de woningbouwopgave uitgewerkt in de structuurvisie 'Slochteren kern'. In de structuurvisie wordt voorzien in de bouw van 180 tot 205 woningen tot 2025. Uitbreiding van het dorp zal voornamelijk plaatsvinden langs uitleglocaties aan nieuwe lintenstructuren. De totale opgave voor het dorp Slochteren is gesplitst in verschillende projectonderdelen. De Verlengde Veenlaan is het eerste uit te werken projectonderdeel van de structuurvisie Slochteren kern en bestaat uit de nieuwbouw van maximaal 45 vrijstaande woningen.

Het plan Verlengde Veenlaan past binnen afspraken over de gewenste groei van de woningvoorraad die zijn gemaakt in regionaal verband (Regio Groningen-Assen) en die uiteindelijk door de Provincie Groningen zijn bestemd in haar Omgevingsverordening. Afspraken in regionaal verband zijn gebaseerd op kwantitatief en kwalitatief (regionaal) woningmarktonderzoek. Uit deze onderzoeken komt naar voren dat de Regio Groningen-Assen, waar ook de gemeente Slochteren deel van uitmaakt, in ieder geval tot 2020 een groei van c.a. 20.000 huishoudens zal doormaken. De opnamecapaciteit per gemeente is berekend over de periode 2007 tot en met 2019. De opnamecapaciteit staat in dit verband voor de woningbehoefte per jaar per gemeente. Kortom, hoeveel woningen er per jaar in de gemeente Slochteren nodig zijn om aan de vraag te kunnen voldoen.

Begin 2011 is het woonplan van de gemeente Slochteren door de gemeenteraad vastgesteld. Het woonplan schetst de gemeentelijke visie op de ontwikkeling van het wonen en geeft een onderbouwing van het gehele gemeentelijke woningbouw- en transformatieprogramma, waaronder ook woningbouw aan de Verlengde Veenlaan.

Conclusie uit het woonplan is dat er in de gemeente Slochteren de komende jaren vraag naar nieuwe woningen zal zijn. In de onderzoeken en prognoses ten behoeve van het woonplan is rekening gehouden met de kredietcrisis en de daarmee samenhangende woningvraag.

Nieuwbouwruijnte

De provincie heeft in haar omgevingsverordening vastgelegd wat per gemeente de gewenste groei van de woningvoorraad is. Dit wordt uitgedrukt in nieuwbouwruijnte (maximaal toegestane groei van de woningvoorraad). De huidige stand van de nieuwbouwruijnte is op het moment van het opstellen van dit bestemmingsplan als volgt. In de jaren 2007 tot en met 2009 zijn in totaal 375 woningen gerealiseerd. Dat betekent dat per 1 januari 2010 de resterende nieuwbouwruijnte 395 bedroeg. In 2010 worden twee andere bestemmingsplannen voorbereid, te weten "de Weerterij" in Siddeburen en "Eilandrijk 3a", in Harkstede. In deze bestemmingsplannen worden respectievelijk 89 en 26 woningen beoogd. Dat komt neer op maximaal 115 woningen. Tenslotte geven de huidige bestemmingsplannen nog bouwtitels voor in totaal 25 nieuwe woningen. Bovenstaande betekent dat er voldoende nieuwbouwruijnte resteert voor het kunnen realiseren van maximaal 45 woningen in voorliggend bestemmingsplan.

5.3 Beleidsregels

5.3.1 *Proces*

Vooruitlopend op de actualisering zijn voor een aantal specifieke ruimtelijke thema's beleidsnotities en/of regels opgesteld die als afwegingskader voor het meewerken aan ruimtelijke plannen zullen worden gebracht en als input voor nieuwe bestemmingsplannen. Het gaat daarbij om de volgende beleidsregels:

- aan-huis-verbonden beroepen;
- recreatieve verblijfsaccommodaties.

Genoemde beleidsregels hebben het inspraaktraject doorlopen en zijn vastgesteld op 7 april 2009.

5.3.2 *Doorvertaling bestemmingsplan*

De beleidsregels zijn waar mogelijk opgenomen in de planregels. De beleidsregels vormen daarbij het afwegingskader voor het verlenen van medewerking voor een omgevingsvergunning voor het (binnenplannen) afwijken van de bestemmingsregels of een bestemmingswijziging. In de bestemmingsregels wordt volstaan met een verwijzing naar de relevante beleidsregels of eventueel een beperkte weergave van de inhoud. Per beleidsthema/ beleidsregel zijn een aantal kernpunten aangestipt.

Recreatieve verblijfsaccommodaties

- onderscheid in bed en breakfast en groepsaccommodaties;
- bed en breakfast onder voorwaarden bij woningen;
- groepsaccommodaties als neventak bij woningen en agrarische bedrijven.

Aan-huis-verbonden beroepen

- onderscheid vrije beroepen en overige aan-huis-verbonden beroepen;
- woonfunctie blijft in alle gevallen in overwegende mate gehandhaafd;
- limitatieve lijsten met beroepen en activiteiten.

De voor dit bestemmingsplan relevante beleidsregels zijn als bijlage bij de regels opgenomen.

5.4 Ruimtelijke kwaliteit

Het nieuwe lint aan de Verlengde Veenlaan is geïnspireerd op de bestaande lintbebouwing in Slochteren en omgeving. De basis van het stedenbouwkundig plan dat ten grondslag ligt aan het bestemmingsplan is gelegen in de uitgangspunten en randvoorwaarden zoals deze in de structuurvisie Slochteren Kern zijn beschreven.

Verkaveling

Langs de Verlengde Veenlaan wordt ruimte geboden voor de bouw van circa 50 woningen. De bouwmassa van de woningen wordt gerelateerd aan de kavelbreedte. Medebepalend voor de locatie van de bouwvlakken zijn de hindercirkel van de gemeentewerf, de molenbiotoop de zichtlijnen naar en vanuit het Overbos.

De verkaveling van de lintbebouwing heeft invloed op het ritme en de verhoudingen in het bebouwingsbeeld. Het gaat hierbij om de relatie tussen massa en ruimte, bouwvlakken en doorzichten naar het landschap. Het ritme hier tussen heeft geen vaste regelmaat. Er zijn grote en kleine open ruimtes in de vorm van onbebouwde kavels en in de vorm van sloten. (zie ook toelichting landschappelijke inpassing zichtlijnen).

Wegprofiel

Het beeld van de Verlengde Veenlaan wordt in grote mate bepaald door de zware laanbeplanting van eiken. Dit is het verbindend element en mede rede voor de keuze van het bouwen aan de Verlengde Veenlaan. De beplanting biedt vanuit het landschap een achtergrond

aan het de bebouwing.

Het profiel van de Verlengde Veenlaan zal bestaan uit een weg van vijf meter met aan beide zijden laanbeplanting van eiken. Daarnaast komt aan de noordoostzijde een breed fietspad.

Landschappelijke inpassing

Belangrijk onderdeel van het plan is de landschappelijke inpassing. In dit plan zijn een aantal thema's gehanteerd die een landschappelijk raamwerk bieden voor de inpassing van het nieuwe lint.

- Erfbeplanting en -inrichting
- Zichtlijnen
- Water
- Randen

Erfbeplanting en -inrichting

Van oudsher hebben de beplanting en inrichting van de erven aan een zijlint een functioneel karakter. Dit komt naar voren door de eenduidige keuzes op de verschillende erven, eenvoudige ogende inrichtingsprincipes, gebiedseigen beplanting en materialen. Deze principes gelden ook voor de erven aan de Verlengde Veenlaan. Het streven is dat er eenvoudige inrichtingsprincipes gehanteerd te worden. Hierbij valt te denken aan het beperken van materiaalsoorten (veel gras, één soort verharding, hagen en bomen).

Bestaande linten zien er vanuit het landschap aan de achterkant groen uit. Het silhouet wordt gevormd door bomenkronen en enkele zichtbare daken. Voor het nieuwe lint aan de Verlengde Veenlaan is dit ook het streven. Het streven is de bebouwing zoveel mogelijk op de voorste helft van de kavel te plaatsen zodat de achterkant met name als tuin of kleine weide gebruikt zal worden. Hierdoor ontstaat het groene silhouet vanuit het landschap. De beplanting aan de voorzijde van een erf heeft veelal een representatief karakter.

Zichtlijnen

Naast het beeld van buitenaf is de beleving vanaf de Verlengde Veenlaan belangrijk. Door het creëren van zichtlijnen naar het open landschap blijft de Verlengde Veenlaan verweven met het landschap eromheen. In het lint zijn een aantal openingen opgenomen die gevrijwaard blijven van bebouwing en hoogopgaand groen. De invulling van deze openingen moet passen binnen het landschappelijke karakter. Een denkbare invulling is een weide voor begrazing, waarbij geen in het oogspringende voorzieningen zijn toegestaan. De onbebouwde kavels van verschillende afmetingen zorgen voor vensters en de slotenstructuur voor kleine openingen in het lint. Dit zijn zichtlijnen die vooral voor het langzaam verkeer de beleving van open versus gesloten landschap versterken.

Water

Water is een belangrijk onderdeel van het landschap van Slochteren. Water komt voor in de vorm van sloten, wijken en diepen. De waterstructuur staat in hoofdzaak haaks op het lint. Een diep of wijk loopt in veel gevallen parallel aan een weg. Ook in het stedenbouwkundig plan is water een belangrijk element. Het is noodzakelijk voor de berging van water. De waterstructuur bestaat uit sloten die haaks staan op de Verlengde Veenlaan. Dit zorgt er voor dat het nieuwe lint onderdeel wordt van het landschap. Daarnaast is aan de achterzijde een sloot als kavelgrens opgenomen.

Randen

Bij randen valt te denken aan de bermen, oevers en erfgrenzen. De randen zijn vaak gebieden die verrommelen. Dit werkt storend gezien vanuit het dorp en landschap en gaat ten koste van de landschappelijke inpassing. Ook hiervoor geldt dat er gekozen dient te worden voor eenvoudige principes. Veelal kan het toepassen van aaneengesloten grasstroken (in diverse beheervormen) zorgen voor een rustig beeld. Voor erfafscheidingen geldt dat wordt gekozen voor eenvoudige principes die aansluiten bij het beeld van de bestaande linten. Dit betekent een naadloze overgang van het gras op het erf met het gras van de berm, een haag of een eenvoudig

hekwerk. Schuttingen en muren passen niet in het landschappelijke karakter van het lint.

De beoogde beeldkwaliteit van het nieuwe lint aan de Verlengde Veenlaan is vastgelegd in een beeldkwaliteitsplan dat als onderdeel van de gemeentelijke welstgandsnota wordt vastgesteld.

5.5 Bedrijven en voorzieningen

In het plangebied is wonen duidelijk de overheersende functie. Onder voorwaarden wordt ruimte geboden voor aan-huis-verbonden beroepen en recreatieve verblijfsaccomodaties.

Hoofdstuk 6 Juridische planbeschrijving

6.1 RO Standaarden en regels 2008

6.1.1 Algemeen

De Wet op de Ruimtelijke Ordening, die tot 1 juli 2008 van kracht was (hierna WRO) en het daarbij behorende Besluit op de ruimtelijke ordening (BRO 1985) bevatten bijna geen bepalingen over de opbouw en de verbeelding van het bestemmingsplan. De artikelen 12 en 16 van het Bro 1985 kenden alleen enkele voorschriften voor de verschijningsvorm van het bestemmingsplan. Dit heeft er toe geleid dat in de praktijk allerlei varianten zijn toegepast. Hierdoor zijn er zeer verschillende bestemmingsplannen ontstaan. Bestemmingsplannen met dezelfde beleidsmatige inhoud en met hetzelfde doel zagen er geheel anders uit en waren moeilijk vergelijkbaar. Hierdoor ontbrak het aan duidelijkheid voor de gebruiker van het bestemmingsplan, burger en bedrijven die snel een juist beeld willen vormen van de planologische mogelijkheden en beperkingen op één of meer locatie(s). Daarnaast is voor partijen die betrokken zijn bij planvoorbereiding, planmonitoring en planbeoordeling de vergelijkbaarheid van ruimtelijke plannen van groot belang om verschillende afzonderlijke plannen in grotere samenhang te bezien.

In de Wet ruimtelijke ordening (hierna Wro) behoudt het bestemmingsplan de belangrijke rol in het ruimtelijk planstelsel. Het bestemmingsplan is en blijft een belangrijk – zo niet het belangrijkste – normstellende instrumentarium voor het ruimtelijk beleid. Dit temeer nu niet alleen de gemeenten, maar ook het rijk en de provincies bestemmingsplannen kunnen maken. Vanwege deze belangrijke rol van het bestemmingsplan is er nog meer reden om te komen tot vergelijkbare plannen, die goed toegankelijk en gebruiksvriendelijk zijn.

Volgens het Bro 2008 wordt een bestemmingsplan met de daarbij behorende toelichting langs elektronische weg vastgelegd. Het bestemmingsplan wordt in die vorm ook vastgesteld, tegelijk met een volledige analoge verbeelding van het bestemmingsplan op papier. Indien de digitale en de analoge verbeelding tot interpretatieverschillen leiden, is de digitale verbeelding beslissend.

In het huidige Bro zijn ook vergeleken met het BRO 1985 meer regels opgenomen over de inhoud van een bestemmingsplan. In par. 3.1 worden een aantal verplichte onderdelen voor de bestemmingsplanprocedure en daarnaast een aantal facultatieve zaken. Daarnaast zijn in par. 3.2 standaardregels opgenomen die verplicht moeten worden opgenomen in bestemmingsplannen.

Onder de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) worden alle planologische visies, plannen, besluiten, verordeningen en algemene maatregelen van bestuur (Wro instrumenten) digitaal vervaardigd en op elektronische wijze beschikbaar gesteld. Om dit mogelijk te maken zijn de RO standaarden en regels 2008 ontwikkeld. Voor bestemmingsplannen zijn de volgende standaarden van belang:

- PRBP2008: Praktijkrichtlijn bestemmingsplannen;
- IMRO2008: Informatiemodel ruimtelijke ordening;
- STRI2008: Standaard toegankelijke ruimtelijke instrumenten;
- SVBP2008: Standaard vergelijkbare bestemmingsplannen.

6.1.2 *PRBP2008*

De Praktijkrichtlijn bevat de gegevensset (de set van objecten en attributen die het bestemmingsplan representeren) die beschrijft hoe conform het IMRO2008 en de SVBP2008 bestemmingsplannen elektronisch vastgelegd moeten worden. Als uitgangspunt voor deze Praktijkrichtlijn worden alle gegevens beschouwd die behoren tot het bestemmingsplan. Er is daardoor sprake van een, binnen de juridische context, complete gegevensset. Daarmee wordt de volledige digitale representatie van een bestemmingsplan beschreven. Ook kan op basis van deze Praktijkrichtlijn te allen tijde vanuit de gegevensset de volledige inhoud van het wettelijk vastgestelde bestemmingsplan worden geraadpleegd.

6.1.3 *STRI2008*

De STRI 2008 beschrijft hoe de beschikbaarstelling van de ruimtelijke plannen en besluiten gerealiseerd dient te worden. Deze standaard is (eveneens) wettelijk verankerd in een Ministeriële regeling. Deze standaard is nodig om drie redenen:

1. waarborgen van de bruikbaarheid en interoperabiliteit van de Wro instrumenten door middel van het vaststellen van technische vormvereisten;
2. waarborgen van de vindbaarheid en raadpleegbaarheid van de Wro instrumenten door middel van het vaststellen van regels rondom de elektronische beschikbaarstelling;
3. waarborgen van de rechtszekerheid door middel van het vaststellen van vereisten rondom integriteit, authenticiteit en volledigheid van de Wro instrumenten.

6.1.4 *IMRO2008*

het Informatie Model Ruimtelijke Ordening IMRO2008 wordt gebruikt bij het coderen van het Wro instrument. IMRO is het informatiemodel voor het opstellen en uitwisselen van digitale plannen voor de ruimtelijke ordening (ruimtelijke instrumenten). Het informatiemodel is voor uitwisselen van ruimtelijke instrumenten tussen organisaties in het veld van de ruimtelijke ordening en ook voor uitwisseling naar andere werkvelden.

6.1.5 *SVBP2008*

De Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (hierna SVBP 2008) maakt het mogelijk om bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op een zelfde manier worden verbeeld. Vergelijkbare bestemmingsplannen leiden tot een betere dienstverlening en tot een effectievere en efficiëntere overheid. Het onderhavige document geeft bindende standaarden voor de opbouw en de verbeelding van het bestemmingsplan, zowel digitaal als analoog. Dit om de gewenste vergelijkbaarheid zeker te stellen. De standaarden hebben geen betrekking op de toelichting van het bestemmingsplan. De toelichting maakt immers geen deel uit van het bestemmingsplan. Wel dient het bestemmingsplan van een toelichting vergezeld te gaan.

Met het oog op de vergelijkbaarheid van bestemmingsplannen is het belangrijk dat er eenheid is in de wijze waarop de diverse functies in bestemmingen worden ondergebracht. Eenduidigheid in de naamgeving van bestemmingen is daarbij een vereiste. Daarom is een lijst met mogelijke in een plangebied voorkomende functies opgesteld. Deze functies zijn gegroepeerd binnen zogeheten hoofdgroepen van bestemmingen. Deze hoofdgroepen van bestemmingen spelen een grote rol bij de naamgeving en de verbeelding van een bestemmingsplan. De naam van een in een bestemmingsplan op te nemen bestemming begint altijd met de naam van de hoofdgroep. De systematiek van hoofdgroepen laat het toe een bestemming te specificeren en slechts één of enkele functies van een hoofdgroep binnen een bestemming mogelijk te maken. Een bestemming hoeft dus niet alle bij een hoofdgroep aangegeven functies te bevatten.

6.2 Plantoelichting

Op basis van artikel 3.1.6 Bro gaat een bestemmingsplan vergezeld van een toelichting. De toelichting geeft een beeld van de wijze waarop het plan is ingericht en wat met het plan wordt beoogd. De toelichting geeft een onderbouwing van de in het plan gemaakte keuzes en bevat de resultaten van het onderzoek uit de inspraak en vooroverleg. De toelichting geeft alleen een toelichting op de regels en de verbeelding. De toelichting heeft geen bindende werking. Wel kan zij een functie hebben bij de interpretatie van de bedoelingen van onverhoopt onduidelijke regels. Aan een vermelding in de toelichting kunnen derhalve geen rechten worden ontleend.

6.3 Planregels

6.3.1 Inleidende regels

6.3.1.1 Begripsbepalingen

Dit artikel definieert de begrippen die in het bestemmingsplan worden gebruikt. Dit wordt gedaan om interpretatieverschillen te voorkomen. De begripsbepalingen zijn, met uitzondering van de begrippen plan en bestemmingsplan, in alfabetische volgorde opgenomen. Een aantal van deze begrippen worden vastgelegd vanuit het Bro. Sommige van de omschreven begrippen worden overigens nog nader toegelicht c.q. uitgewerkt in los van het bestemmingsplan vast te stellen beleidsregels. Dit omdat sommige zaken zo complex zijn dat een verhandeling nodig zou zijn die niet past binnen het kader van de begripsbepalingen. Om de betekenis van de begrippen in de regels zo makkelijk mogelijk duidelijk te maken aan de lezer (van de digitaal geraadpleegde versie) is waar mogelijk gebruik gemaakt van hyperlinks naar de begrippen.

6.3.1.2 Wijze van meten

Dit artikel geeft aan hoe de lengte, breedte, hoogte, diepte en oppervlakte e.d. van gronden en bouwwerken wordt gemeten of berekend bij het beoordelen of de maatvoering in overeenstemming is met de regels. Alle begrippen waarin maten en waarden voorkomen worden in dit artikel verklaard. Ter verduidelijking van het doel wordt de wijze van meten voor een aantal opgenomen aspecten toegelicht.

de breedte van een gebouw

Om te voorkomen dat vanaf de straat gezien een zeer uitgestrekte bouwmassa ontstaat door zijdelingse uitbreidingen aan het hoofdvolume wordt de grootste breedte van een gebouw in de regels gebruikt.

de horizontale diepte van een gebouw

De ten hoogste toegestane diepte van een gebouw moet hetzelfde bereiken als in het bovenstaande voor de breedte is beschreven, maar dan om zogenoemde pijpenlaantjes te voorkomen door aaneengeschakelde, achter elkaar geplaatste bebouwing op een bouwperceel.

de goothoogte van een bouwwerk

De wijze van meten voor de goothoogte is overgenomen uit het SVBP 2008. Vanwege de definitie van 'goot, boeiboord of druiplijn': de laagste snijlijn van het dakvlak naar de gevel, wordt hiermee de hoogte bedoeld waar het dakvlak snijdt met het gevelvlak.

Met de goothoogte wordt zodoende beoogd de maximale hoogte van de basismassa te regelen. De te toetsen hoogte moet dan ook plaatsvinden aan de hand van de goothoogte die representatief kan worden geacht voor de hoofdmassa.

de overbouwde oppervlakte

Het begrip overbouwde oppervlakte wordt toegepast voor alle bouwwerken die boven het maaiveld zijn gelegen. Uitgangspunt is dat de neergeslagen oppervlakte van de ruimste omtrek

van een bouwwerk meetelt, tenzij overstekken, balkons e.d. minder dan 0,50 meter uitsteken ten opzichte van het gedeelte dat met de grond is verbonden. Indien overstekken, balkons meer dan 0,50 meter uitsteken, wordt ook de eerste 0,50 meter meegenomen in de overbouwde oppervlakte.

6.3.2 *Bestemmingsregels*

6.3.2.1 *Bestemmingsomschrijving*

Hier worden de aan de gronden toegekende functie(s) omschreven, waar nodig onderverdeeld in hoofdfunctie(s) en daaraan ondergeschikte functies. De bestemmingsomschrijving bevat behalve functie(s) ook inrichtingsaspecten: de gebouwen en bouwwerken ten behoeve van de toegestane functies.

Daarnaast kan bij sommige bestemmingen het behoud van bepaalde karakteristieke waarden worden nagestreefd, zoals cultuurhistorische waarden. De gronden worden dan, naast bijvoorbeeld de woonfunctie, tevens bestemd voor het behoud en het herstel van de in het gebied voorkomende cultuurhistorische waarden. Hiervoor worden gebiedsaanduidingen en dubbelbestemmingen gebruikt.

6.3.2.2 *Bouwregels*

De bouwregels geven de bebouwingsbepalingen waaraan bouwwerken moeten voldoen. Dit kunnen zijn bepalingen ten aanzien van hoogte, horizontale diepte, breedte, oppervlakte, bouwgrenzen, afstanden tot perceelsgrenzen etcetera. Voor een deel gebeurt dit door middel van een verwijzing naar een aanduiding op de verbeelding.

Vergunningplichtige bouwactiviteiten worden aan deze bepalingen getoetst. Vergunningvrije bouwwerken behoeven niet aan de bouwregels te voldoen. Het gebruik van dergelijke bouwwerken is overigens wel weer onderworpen aan de bepalingen van het bestemmingsplan (zie gebruiksbeepalingen).

6.3.2.3 *Afwijken van de bouwregels*

Hier wordt aangegeven van welke bouwregels het bevoegd gezag (in de meeste gevallen het college van burgemeester en wethouders) een omgevingsvergunning voor het afwijken van bepaalde regels in het bestemmingsplan kan verlenen. Deze afwijkingsbevoegdheid is gebaseerd op artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

De afwijkingsbepalingen kunnen worden opgenomen om een bepaalde flexibiliteit of verruiming van het bestemmingsplan mogelijk te maken, maar waarvoor om welke reden dan ook een nadere afweging per geval gewenst is. De criteria en afwegingskaders zijn opgenomen in dit artikel zelf en zijn zo objectief mogelijk geformuleerd. In ieder geval zijn de algemene afwijkingsvoorwaarden als opgenomen in Hoofdstuk 3 van toepassing.

6.3.2.4 *Specifieke gebruiksregels*

Deze bepaling geeft enerzijds aan wat in ieder geval wel en wat niet past binnen de bestemming. Bij toegestaan gebruik worden in sommige gevallen voorwaarden genoemd die soms zijn opgenomen in beleidsregels die als bijlage zijn toegevoegd en zodoende onderdeel van het bestemmingsplan zijn. Deze bepaling bevat een verbod om gronden en bouwwerken te (laten) gebruiken in strijd met de bestemming. Soms worden ook nog specifieke vormen van gebruik genoemd, die in ieder geval niet zijn toegestaan. Deze bepaling maakt het mogelijk op te treden tegen een overtreding van de bestemming.

6.3.2.5 *Afwijken van de gebruiksregels*

Er kan ook een omgevingsvergunning voor het afwijken van het gebruik worden verleend ten behoeve van een concrete vorm van gebruik van gronden en of bouwwerken op basis van artikel 3.6 Wro.

Een dergelijke afwijkingsbepaling kan worden opgenomen om een bepaalde flexibiliteit of verruiming van het bestemmingsplan mogelijk te maken, maar waarvoor om welke reden dan ook een nadere afweging per geval gewenst is. De criteria en afwegingskaders zijn opgenomen in de regels van de betreffende bestemming en in ieder geval in de algemene regels en zijn zo objectief mogelijk geformuleerd. In een aantal gevallen wordt voor de criteria verwezen naar de beleidsregels die als bijlage van de regels zijn opgenomen.

6.3.2.6 *Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk*

Een vergunningenstelsel, gebaseerd op artikel 3.3 van de Wet ruimtelijke ordening, maakt het mogelijk een omgevingsvergunning te eisen voor specifieke inrichtingsactiviteiten. Een dergelijke regeling kan worden opgenomen om bepaalde werkzaamheden binnen een bestemming te reguleren. Een vergunningenstelsel kan daarmee extra bescherming bieden aan specifieke waarden, zoals bijvoorbeeld archeologische waarden, landschappelijke of natuurlijke waarden, ecologische waarden of de groen- en/of waterstructuur. De criteria en afwegingskaders zijn opgenomen in de regels van de betreffende bestemming of in de algemene regels en zijn zo objectief mogelijk geformuleerd.

6.3.3 *Algemene regels*

In dit onderdeel van de regels komen algemene regels aan de orde die gelden voor alle bestemmingen in het bestemmingsplan. De regels worden in onderstaande volgorde opgenomen. De algemene regels bestaan uit de volgende artikelen:

6.3.3.1 *Antidubbeltelbepaling*

Met de antidubbeltelregel wordt geregeld dat grond die reeds eerder bij een verleende omgevingsvergunning is meegenomen niet nog eens bij de verlening van een nieuwe omgevingsvergunning mag worden meegenomen. De antidubbeltelregel heeft uitsluitend betrekking op situaties die plaatsvinden onder het geldende bestemmingsplan. Het is dus niet zo dat gronden die zijn meegeteld bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor bouwactiviteiten onder een vorig bestemmingsplan, bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor bouwen onder het nieuwe bestemmingsplan ook buiten beschouwing moeten worden gelaten.

6.3.3.2 *Algemene bouwregels*

In dit artikel wordt aangegeven in welke mate de maximale bouwgrenzen van ondergeschikte onderdelen van bouwwerken zonder omgevingsvergunning voor afwijken van het bestemmingsplan mogen worden overschreden. Dit kan echter ook plaatsvinden in de betreffende bestemmingen zelf.

6.3.3.3 *Algemene gebruiksregels*

In dit artikel wordt aangegeven welke gebruik strijdig is met alle in het plan voorkomende bestemmingen.

6.3.3.4 *Algemene afwijkingsregels*

In dit artikel wordt een opsomming gegeven van de regels waarvoor een omgevingsvergunning kan worden verleend voor het afwijken van bepaalde regels. Het gaat hierbij om de bevoegdheid om een omgevingsvergunning te verlenen voor het afwijken van regels die gelden voor alle bestemmingen in het plan, ten zij anders is aangegeven in de bepalingen.

6.3.4 *Overgangs- en slotregels*

In de overgangs- en slotregels zijn de overgangsbepalingen uit het Besluit ruimtelijke ordening overgenomen. In de slotregel is aangegeven op welke wijze de planregels van het bestemmingsplan kunnen worden aangehaald.

6.4 **Toelichting bestemmingen**

In deze paragraaf wordt een toelichting gegeven over de bestemmingsregels die in het plangebied voorkomen.

6.4.1 *Groen*

De bestemming Groen voorziet in een bestemmingsregeling voor openbaar groen. Aan alle openbare groenelementen als plantsoenen wordt in principe de bestemming Groen toegekend. Hierbinnen wordt het ook mogelijk gemaakt om water aan te leggen, verhardingen, additionele voorzieningen en nutsvoorzieningen.

6.4.2 *Verkeer - Wegverkeer*

Wegen met een ontsluitingsfunctie zijn bestemd als Verkeer - Wegverkeer. In dit plan geldt dit alleen voor de Verlengde Veenlaan. De inrichting van deze wegen dient te zijn gericht op een goede doorstroming van het verkeer alsmede op een veilig verloop hiervan. Bijbehorende wegbermen (inclusief bossingel), afvoewateringssloten, parallelwegen, fietspaden en parkeerstroken worden hier ook binnen geregeld.

6.4.3 *Wonen - 1B*

Woningen en bijbehorende gronden (tuinen en erven) worden binnen deze bestemming begrepen. In het plan wordt indien nodig een verdeling gemaakt in woningtypen.

De bestemming Wonen - 1B gaat uit van een hoofdgebouw met daarbij behorende, al dan niet aangebouwde bijgebouwen. Het hoofdgebouw, dat gelet op de constructie of afmetingen dan wel gelet op de bestemming het belangrijkste gebouw op het bouwperceel is, is slechts toegestaan binnen het bouwvlak en moet, uitgezonderd de aangebouwde zijde(n), op een afstand van tenminste 3 meter van de zijdelingse perceelsgrens zijn gesitueerd.

Bouwregels

Bij de woonbestemming wordt de situering van de bebouwing bepaald door 3 vlakken die op de verbeelding zijn aangegeven in combinatie met de bouwregels:

het **bestemmingsvlak**

het **bouwvlak** waarbinnen het woongebouw c.q. hoofdgebouw moet zijn gesitueerd, zodoende wordt de bebouwing geconcentreerd;

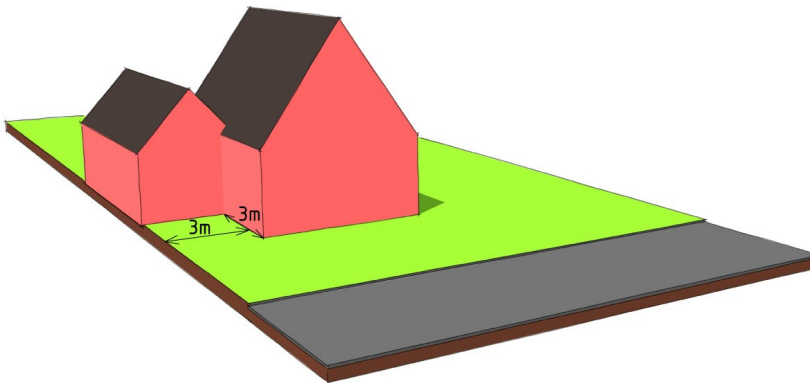
het **bouwperceel** waarbinnen alle bebouwing behorend bij het woongebouw c.q. hoofdgebouw is gesitueerd. Het bouwperceel is bedoeld om de schaal en intensiteit van de bebouwing in de hand te houden door een bebouwingspercentage van ten hoogste 50% voor alle bebouwing vast te stellen. De keuze voor een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing zorgt voor het onderscheid met het bestemmingsvlak. Hierdoor wordt namelijk geregeld dat binnen het bouwperceel slechts één hoofdgebouw wordt toegestaan en dat bijgebouwen daaraan worden gekoppeld. Om in gevallen waarbij meerdere woningen op één kadastraal perceel staan een juiste benadering bij bijgebouwen te hanteren, wordt de koppeling met een woning gelegd. De relatie tussen de grond en één bestemmingsvlak moet duidelijkheid bieden dat slechts gronden binnen een bestemming worden meegerekend voor de bouw mogelijkheden; aankoop gronden bestemd als (openbaar) groen of agrarische grond biedt geen extra bebouwingsmaatregelen. Daarom geldt voor het bepalen van het bouwperceel de ondergrond behorende bij het voorliggende plan.

Voor het hoofdgebouw zijn verschillende specifieke regels opgenomen die de grootte en situering bepalen. In het onderstaande wordt door middel van tekeningen kort weergegeven wat het doel is van de verschillende bouwregels:

Breedte en horizontale diepte van hoofd- en woongebouw incl. aangebouwde bijgebouwen.

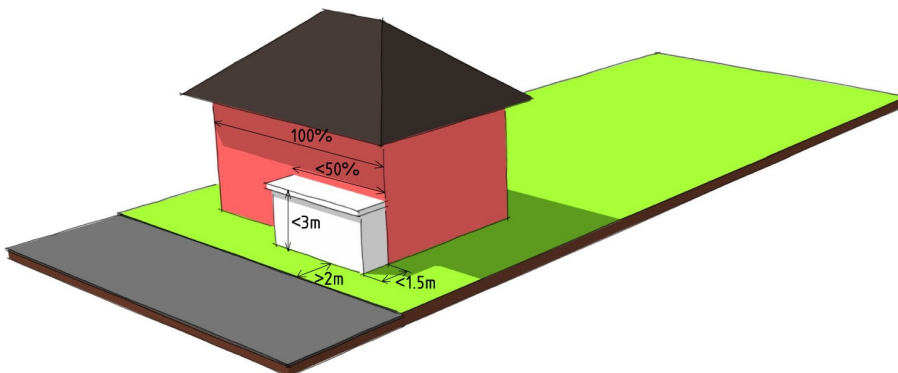
Bijgebouwen

Overkappingen worden onder hetzelfde regime geschaard als (vrijstaande) bijgebouwen. Dit omdat de ruimtelijke impact van overkappingen nauwelijks beperkter is dan die van (vrijstaande) bijgebouwen en onderlinge uitwisselbaarheid in toegestane oppervlakten op bouwpercelen te versimpelen. Bijgebouwen zijn toegestaan op een gedeelte van het bouwperceel. Vrijstaande bijgebouwen zijn toegestaan in het gebied tenminste 3 meter achter de voorgevel van het hoofd- of woongebouw en moeten binnen het bouwvlak, danwel binnen 25 meter daar vandaan zijn gelegen. Om bij achter elkaar gelegen woningen langs laantjes of met de achtergevels naar elkaar gerichte woningen met ondiepe achtererven in woonwijken te voorkomen dat aangebouwde bijgebouwen te dicht op bebouwing op achtergelegen bouwpercelen wordt gebouwd, moet tenminste 7,50 meter afstand tot de achterliggende perceelsgrens worden gehouden.



In hoeksituaties wordt daarnaast de voorwaarde gesteld dat bijgebouwen die buiten het bouwvlak worden gesitueerd op tenminste 5 meter van de kant van de weg staan en, wanneer een andere woning om de hoek staat, het bijgebouw achter de voorgevel van die woning is gelegen. Om uitbreidingsmogelijkheden aan de voorgevel te regelen worden, afhankelijk van de bestemming, erkers & entreeportalen met een diepte van ten hoogste 1,50 meter, danwel 0,75 meter en een hoogte van te hoogste 3 meter toegestaan mits:

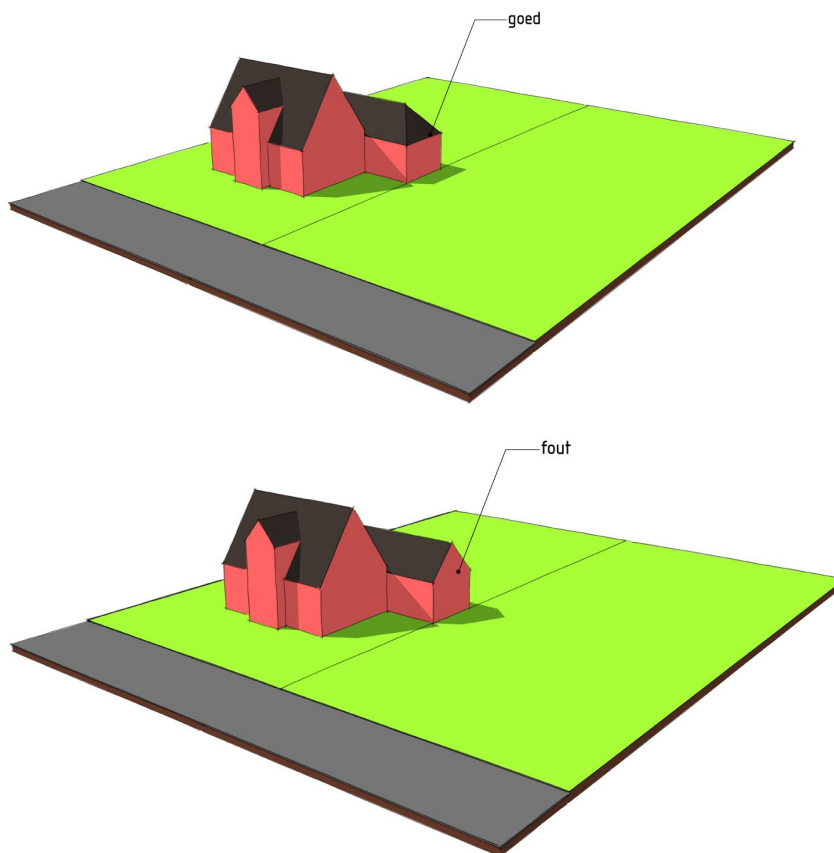
- daarna tenminste 2 meter onbebouwd gebied tot bestemmingsgrens overblijft;
- de uitbreiding minder dan 50% van de breedte van het hoofdgebouw.



De toegestane maatvoering van (vrijstaande) bijgebouwen en overkappingen is als volgt:

	gothoogte	bouwhoogte	dakhelling
Bijgebouw of overkapping	< 3 m	< 5,50 m	platte afdekking of meerzijdige kap < 60°

Om te voorkomen dat belendende percelen worden geconfronteerd met relatief lange wanden hoger dan 3 meter (topgevels) en bescherming van woon- en/of gebruiksgenot te geven is een voor bebouwing de zone op minder dan 3 meter van de zijdelingse perceelsgrens een specifieke regeling. Voor bijgebouwen hoger dan 3 meter geldt dat de nok min of meer evenwijdig aan de richting van die perceelsgrens moet liggen of, als dat niet zo is een wolfseind aan de zijde van de perceelsgrens moet worden toegepast. Uitzondering vormen bijgebouwen die zich uitstrekken over beide aan elkaar grenzende bouwpercelen. Hier zijn namelijk geen hinderlijke effecten voor de burens, als gevolg van de hoge topgevel, omdat die ook op hun eigen perceel staat.



Oppervlaktes

De toegestane gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen is afhankelijk van de grootte van het bouwperceel. Mits het toegestane bebouwingspercentage niet wordt overschreden is 50 m² aan bijgebouwen en overkappingen toegestaan. Hoe groter het bouwperceel is, hoe meer m² aan (vrijstaande) bijgebouwen en overkappingen wordt toegestaan, met een maximum van 150 m² op een bouwperceel groter dan 1000 m².

Toegestaan gebruik

Binnen de bestemmingen in de hoofdgroep Wonen moet de woonfunctie de belangrijkste functie zijn, met dien verstande dat deze niet is toegestaan in vrijstaande bijgebouwen. Binnen de bestemming wonen zijn vrije beroepen bij recht toegestaan daarnaast kan ontheffing worden verleend voor bepaalde andere aan-huis-verbonden beroepen of bedrijfsactiviteiten. Deze zijn opgenomen in de bijlage op een limitatieve lijst. Bij de vrijstaande woningen is een bed & breakfast toegestaan, mits wordt voldaan aan hetgeen is gesteld in de Beleidsregels recreatieve verblijfsaccomodaties. Om tegemoet te komen aan de opkomst van internetverkoop wordt het in

de woonbestemmingen toegestaan om administratieve werkzaamheden met betrekking tot internetwinkels en telefonische verkoop van goederen uit te voeren onder enkele voorwaarden.

Strijdig gebruik

Tot een gebruik strijdig van de bijgebouwen wordt in ieder geval begrepen het gebruik ten behoeve van bewoning dan wel de mogelijkheid daartoe. essentiële woonvoorzieningen zoals de al dan niet gecombineerde aanwezigheid van de een slaapkamer, toilet, badkamer en keuken zijn derhalve niet toegestaan in vrijstaande bijgebouwen. Hiermee wordt voorkomen dat een zelfstandige woning op een oneigenlijke manier ontstaat.

6.5 Verbeelding

6.5.1 Algemeen

Het onderscheid tussen de digitale en de analoge verbeelding van het bestemmingsplan is een nieuw element in de RO-standaarden 2008. Per wijze van verbeelding is steeds aangegeven hoe de inhoud van een bestemmingsplan moet worden weergegeven.

De analoge verbeelding van een bestemmingsplan (de plankaart) leidt altijd tot een concreet en afgerond product, te weten een analoge oftewel papieren kaart. Bij de eisen die worden gesteld aan de digitale verbeelding, is dit niet het geval. Dit komt omdat er bij de digitale verbeelding - gebaseerd op een geometrische plaatsbepaling van plangebied en bestemmingen niet alleen sprake is van een standaard cartografische weergave door middel van kleuren en symbolen, maar ook van dynamiek en interactie met de digitale informatie. Aldus wordt de uiteindelijke digitale verbeelding mede bepaald door de functionaliteit van de interface/viewer die wordt gebruikt.

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) wordt de plankaart niet langer als onderdeel van het bestemmingsplan genoemd. Dit komt omdat in de nieuwe wettelijke regelingen wordt uitgegaan van het primaat van digitalisering. Wel wordt door het Bro een volledige verbeelding van het bestemmingsplan op papier verplicht gesteld. In dat verband blijft de analoge verbeelding van het bestemmingsplan van belang. Overigens bepaalt het Bro dat bestemmingen en hun aansluiting op aangrenzend gebied moeten worden vastgesteld met gebruikmaking van een duidelijke ondergrond.

De analoge verbeelding van het bestemmingsplan bevat naast verklaringen met een verhelderende functie (bijvoorbeeld topografische gegevens, kadastrale ondergrond, straatnamen en dergelijke) alleen normen die juridisch relevant zijn. De normatieve regelingen die op een analoge verbeelding van het bestemmingsplan vermeld staan, zijn daarom terug te vinden in de regels.

Als ondergrond voor de verbeelding van het bestemmingsplan is gebruik gemaakt van de Grootchalige Basiskaart van Nederland (GBKN) aangevuld met kadastrale gegevens. Daardoor is snel en helder te zien waar percelen, bebouwing, wegen, waterlopen etc. zich bevinden. De GBKN geeft de situatie weer zoals deze was ten tijde van de vaststelling van het plan.

Op de plankaart wordt de plangrens vermeld. Daarnaast worden de grenzen van de bestemmingen vermeld. De verschillende bestemmingen worden op de plankaart in verschillende kleuren weergegeven, aangevuld met één of meer letters.

Verder zijn, daar waar nodig, bouwvlakken opgenomen. Een bouwvlak betreft het gebied waarbinnen hoofdgebouwen gebouwd mogen worden. De begrenzing van een bouwvak wordt aangegeven door middel van een bouwgrans.

Op de kaart is een legenda opgenomen met de verklaring van de in het plan voorkomende bestemmingen, bouwvlakken en figuren, met de daarbij behorende artikelnummers.

Dwarsprofielen zijn in een afzonderlijke figuur opgenomen.

Op de plankaart is tevens het transfer (of stempel) opgenomen. Hierin is de naam van het bestemmingsplan aangegeven, alsmede de status van het plan, met data van de tervisielegging

en vaststelling door gemeenteraad. De ligging van de bebouwingsgrenzen en dergelijke op de planverbeelding is bepaald aan de hand van onder meer:

- ruimtelijke aspecten zoals gewenste rooilijnen, weg- en bebouwingsprofielen, zichtlijnen etc.
- ligging van kabels en leidingen
- ligging van hindercirkels en milieuzoneringen
- de aanwezigheid van de Grote Poldermolen

Omdat een aantal aanduidingen is opgenomen in de algemene regels wordt hier niet altijd naar verwezen in de bestemmingen. Daarom is het essentieel dat het bestemmingsplan door middel van de (digitale) verbeelding wordt geraadpleegd. Zodoende worden alle van toepassing zijnde regels uit zowel hoofdstuk 2 als hoofdstuk 3 zichtbaar gemaakt.

Hoofdstuk 7 Economische uitvoerbaarheid

7.1 Exploitatieplan

Ten behoeve van de bouw van de woningen langs de Verlengde Veenlaan is een exploitatieberekening gemaakt. Hieruit blijkt dat het plan economisch uitvoerbaar is. Het saldo van de kosten en opbrengsten laat een positief resultaat zien. In de exploitatieberekening zijn alle kosten meegenomen die gemoeid zijn met de realisatie van het plan, zoals kosten voor bouw- en woonrijp maken, planontwikkeling, voorbereiding en toezicht. De raad van de gemeente Slochteren heeft een voorbereidingskrediet ter beschikking gesteld in 2007.

De gronden waarop de ontwikkeling plaatsvindt zijn, op één kavel na, in eigendom van de gemeente Slochteren.

Voor de resterende kavel is met de eigenaar een anterieure overeenkomst ex artikel 6.24 Wro afgesloten over kostenverhaal. Kostenverhaal van aan te leggen openbare voorzieningen vindt verder plaats via de uitgifte van de kavels. Er hoeft geen exploitatieplan in de zin van artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening te worden opgesteld.¹

7.2 Planschade

Op grond van artikel 6.1 Wro kennen Burgemeester en wethouders degene die in de vorm van een inkomensderving of een vermindering van de waarde van een onroerende zaak schade lijdt of zal lijden ten gevolge ondermeer een wijziging van het bestemmingsplan, op aanvraag een tegemoetkoming toe. Daarbij geldt dat de schade redelijkerwijs niet voor rekening van de aanvrager behoort te blijven voor zover de tegemoetkoming niet voldoende anderszins wordt gecompenseerd.

Binnen het normale maatschappelijke risico vallende schade blijft voor rekening van de aanvrager. Daarnaast wordt ook een waardevermindering van maximaal 2%, ontstaan door een verandering in het planologisch regime, binnen het normale maatschappelijke risico gerekend.

Hoofdstuk 8 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

8.1 Vooroverleg

8.1.1 Vooroverlegreacties

Op grond van artikel 3.1.1 van het Bro wordt bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg gepleegd met het waterschap, diensten van het rijk en provincie die betrokken zijn bij de ruimtelijke ordening en eventueel andere gemeenten. Naar aanleiding van dit vooroverleg hebben Brandweer Regio Groningen, Provincie Groningen, VROM-inspectie en Waterschap Hunze en Aa's een schriftelijke reactie op het bestemmingsplan gegeven. Deze zijn als bijlage toegevoegd.

Het advies van de Brandweer heeft geleid tot een aanvulling op paragraaf 4.3 (externe veiligheid).

De opmerking van de Provincie Groningen heeft geleid tot toevoeging van paragraaf 3.4.7 Beleidsnota Duurzaam Slochteren.

Tevens heeft de provincie geconstateerd dat een klein stukje van het plangebied in het buitengebied is gelegen. Omdat sprake is van een ondergeschikte overschrijding van de grens van het buitengebied en voldoende afstand resteert tot de Groenedijk, waardoor geen sprake is van ongewenste verknoping van de nieuwe bebouwing met deze weg, acht de provincie het plan in zoverre niet in strijd met een goede provinciale ruimtelijke ordening. De provincie Groningen heeft inmiddels op 15 maart 2011 de grens van het buitengebied aangepast.

De overige reacties hebben niet geleid tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

8.2 Zienswijzen

8.2.1 Ter inzage ligging

Het ontwerp bestemmingsplan zal gedurende 6 weken ter inzage liggen op het gemeentehuis en zal daarnaast beschikbaar worden gesteld op de gemeentelijke website. Tevens is het plan te raadplegen op de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl. Gedurende deze periode kan een ieder een zienswijze indienen ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan.

Bijlagen bij toelichting

Bijlage 1 Vooroverlegreactie Brandweer Regio Groningen

Afdeling Risicobeheersing

Gemeente Slochteren
 Backoffice Bouwen, Wonen en Bedrijven
 Mevrouw J. Smit
 Postbus 13
 9620 AA SLOCHTEREN

Reg. Nr. 0401	Class. Nr.	Dienst D	Archief
Ingekomen Gem. Slochteren		Kopie	
d.d. 17 JAN 2011			
Routing 1 J. Smit		Paraaf	
Paraaf Sec.		Paraaf Burg.	Paraaf Dir.

BEZOEKADRES
Sontweg 10WEBSITE
brandweer.groningen.nlPOSTADRES
Postbus 584
9700 AN Groningen

Telefoon (050) 367 47 34

Bijlage(n)

Ons kenmerk HV 11.2508572

Telefoon (050) 367 47 77

Datum 14-01-2011

Uw e-mail van 30-12-2011

Uw kenmerk

Fax (050) 367 46 66

Behandeld door C. Vaarkamp

E-mailadres coen.vaarkamp@hvd.groningen.nl

Onderwerp Voorontwerp bestemmingsplan 'Verlengde Veenlaan Slochteren'

Geachte mevrouw Smit,

Op 30 december 2010 heeft de heer Vaarkamp van mijn dienst, het voorontwerp bestemmingsplan 'Verlengde Veenlaan Slochteren' per e-mail van u ontvangen. Hierbij heeft u gevraagd om een schriftelijke reactie door de regionale brandweer. Naar aanleiding van dit verzoek is het bestemmingsplan beoordeeld in het kader van externe veiligheid, specifiek het groepsrisico.

Ontwikkeling

Uit beoordeling van het bestemmingsplan blijkt dat het plan woningbouw in het gebied mogelijk maakt. Het gaat hierbij om 45 vrijstaande woningen.

Risicobronnen

In het bestemmingsplan is een externe veiligheidsparagraaf opgenomen. Hierin is uitgebreid weergegeven dat in de omgeving van het plangebied verschillende risicobronnen zijn gelegen, die externe veiligheidsrisico's veroorzaken. Uit de inventarisatie blijkt dat het plangebied in het invloedsgebied van de N387 ligt. Daarom is verantwoording van het groepsrisico noodzakelijk.

Wettelijk kader

Voor ruimtelijke besluiten in invloedsgebieden van risicovolle transportassen is de circulaire "RisicoNormering Vervoer Gevaarlijke Stoffen" (RNVGS) van toepassing. Deze circulaire wordt naar verwachting in 2011 vervangen door het Besluit transport externe veiligheid (Btev) en het daaraan gekoppelde Basisnet. Daarnaast is het provinciale basisnet Groningen (PBG) van toepassing.

Groepsrisico

Volgens het PBG vindt over de N387 vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. De N387 ligt ten zuidoosten van het plangebied, waardoor het plangebied deels in het invloedsgebied ligt. Het Steunpunt externe veiligheid Groningen heeft voor de weg een kwalitatieve risicoanalyse (QRA) uitgevoerd. De FN-curves uit de

Bladzijde 2 van 3
Onderwerp Voorontwerp bestemmingsplan 'Verlengde Veenlaan Slochteren'

QRA zijn opgenomen in het bestemmingsplan en hieruit blijkt dat er niet of nauwelijks sprake is van een toename van het groepsrisico. Volgens artikel 8.3.4 van het PBG, kan voor deze ontwikkeling volstaan worden met een beperkte verantwoording van het groepsrisico.

Om u te ondersteunen bij de invulling van deze verantwoording, gaat de rest van het advies in op de aspecten bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid. Deze aspecten zijn in samenwerking met de heer Lambeck van brandweer Slochteren beoordeeld.

Bestrijdbaarheid

Om de bestrijdbaarheid te kunnen beoordelen zijn eerst de mogelijke effecten in het plangebied als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen beoordeeld. Vervolgens is de opkomsttijd en de tweezijdige bereikbaarheid beoordeeld. Tot slot is de beschikbaarheid van primaire (brandkranen) en secundaire (open water) bluswatervoorzieningen beoordeeld.

Effecten N387

Bij het vervoer van gevaarlijke stoffen (voornamelijk brandstoffen) over de N387 zijn twee maatgevende ongevalsscenario's mogelijk, namelijk een plasbrand en een explosie (BLEVE). Uit referentiescenario's¹ blijkt dat bij een plasbrand de 1% letaliteitgrens op 60 meter ligt. Voor een explosie is dit 230 meter. Het plangebied bevindt zich op circa 90 meter van de N387. Hierdoor zijn in het plangebied letale effecten van een explosie mogelijk.

Bereikbaarheid en bluswatervoorzieningen

Uit de beoordeling van de bereikbaarheid blijkt, dat het plangebied voldoende snel en in voldoende mate tweezijdig bereikbaar is. Uit de beoordeling van de bluswatervoorzieningen blijkt, dat in het plangebied geen primaire bluswatervoorzieningen aanwezig zijn. In de omgeving bevindt zich op circa 400 meter secundaire bluswatervoorzieningen. Ik adviseer u om in overleg met brandweer Slochteren het plangebied te voorzien van adequate primaire bluswatervoorzieningen. De "Handleiding Bereikbaarheid en Bluswatervoorzieningen regio Groningen" geldt daarbij als uitgangspunt.

Zelfredzaamheid

Om te beoordelen of de in de toekomst aanwezige personen in geval van een calamiteit zichzelf in veiligheid kunnen brengen, zijn zowel de mate van zelfredzaamheid van de in de toekomst aanwezige personen als de mogelijkheden om het plangebied snel te verlaten beoordeeld.

Uit de beoordeling blijkt, dat binnen het invloedsgebied geen objecten liggen waarbij sprake is van langdurig verblijf van groepen verminderd zelfredzame

¹ Handreiking 'Verantwoorde brandweeradvisering', IPO, februari 2010.

Bladzijde 3 van 3
Onderwerp Voorontwerp bestemmingsplan 'Verlengde Veenlaan Slochteren'

personen, zoals kleine kinderen, zieken en ouderen. Er wordt vanuit gegaan dat de toekomstige bewoners een gemiddelde bevolkingsgroep uit de samenleving vormen. Deze worden daarom als zelfredzaam beschouwd. Het plangebied en de directe omgeving daarvan bieden voldoende mogelijkheden om van de risicobron weg te vluchten.

Conclusie

In het plangebied is sprake van externe veiligheidsrisico's door het vervoer van gevaarlijke stoffen over de N387. Omdat het plangebied in het invloedsgebied van deze risicobron ligt is verantwoording van de groepsrisico's noodzakelijk.

In het plangebied is sprake van externe veiligheidsrisico's door N387. Het plangebied ligt deels in het invloedsgebied, maar draagt volgens de kwalitatieve risicoanalyse (QRA) niet of nauwelijks bij aan de hoogte van het groepsrisico. Desondanks zijn in het plangebied wel effecten mogelijk. Daarom is verantwoording van het groepsrisico noodzakelijk.

De aspecten bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid maken onderdeel uit van deze verantwoording. Uit beoordeling van de bestrijdbaarheid blijkt, dat de bereikbaarheid over het algemeen voldoende is. Ten aanzien van de bluswatervoorzieningen is het plangebied hierin nog niet voorzien. Ik adviseer u om het plangebied te voorzien van adequate bluswatervoorzieningen. De beoordeling van het aspect zelfredzaamheid geeft geen aanleiding tot het treffen van maatregelen.

Ik adviseer u om de beoordeling van de aspecten bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid mee te nemen in de externe veiligheidsparagraaf.

Ik vertrouw erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd. Indien u naar aanleiding van deze brief nog vragen heeft, kunt u contact opnemen met de heer Vaarkamp.

Met vriendelijke groet,



R. Knoop, ondercommandant
Brandweer Regio Groningen

Nb. deze brief is in afschrift naar de commandant van brandweer Hoogezand - Sappemeer en Slochteren verzonden.

Bijlage 2 Vooroverlegreactie Provincie Groningen



provincie
groningen

bezoekadres: St. Jansstraat 4

postadres: Postbus 610
9700 AP
Groningen

algemeen telefoonnr: 050 316 49 11

faxnr: 050 316 44 39

www.provinciegroningen.nl
info@provinciegroningen.nl

R U I M T E L I J K E P L A N N E N

Aan Burgemeester en Wethouders van de
gemeente Slochteren
Postbus 13
9620 AA SLOCHTEREN

Reg. Nr.	Class. Nr.	Dienst	Archief
Ingekomen Gem. Slochteren		Kopie	
d.d. 14 FEB 2011			
Routing		Paraaf	
1.			
Paraaf Soc.	Paraaf Burg.	Paraaf Dir.	

Datum : 9 februari 2011
Briefnummer : 2011-06500
Zaaknummer : 298825
Behandeld door : Wiechertjes A.H.
Telefoonnummer : (050) 3164779
Antwoord op :
Bijlage :
Onderwerp : Voorontwerp-bestedingsplan "Verlengde Veenlaan"

Geacht college,

Op 30 december 2010 hebt u langs elektronische weg het bovengenoemde bestemmingsplan aan de ambtelijke dienst van de provincie voor overleg toegezonden. Namens deze dienst deel ik u het volgende mee.

Het doel van het overleg is om te voorkomen dat het plan het ruimtelijke beleid van de provincie doorkruist. In hoofdstuk 4 van de Omgevingsverordening provincie Groningen 2009 (hierna: de verordening) zijn regels gesteld over de inhoud van bestemmingsplannen.

De inhoud van het plan geeft mij aanleiding het volgende op te merken. Deze opmerkingen zijn inmiddels met uw ambtelijke dienst besproken.

Duurzaamheid

De provincie vindt het van belang dat u in de toelichting op een bestemmingsplan inzicht biedt in de wijze waarop energiebesparende maatregelen worden toegepast. In artikel 4.5, lid 2, van de verordening is hierover een regeling opgenomen.

In de toelichting op het onderhavige bestemmingsplan ontbreekt dit inzicht, terwijl bij de bouw van woningen, waarin het plan voorziet, goede mogelijkheden zijn om tot energiebesparende maatregelen over te gaan. Gelet hierop verzoek ik u om de plantoelichting op dit onderdeel aan te vullen.

Overschrijding grens buitengebied

Bij besluit van 20 april 2010 hebben Gedeputeerde Staten met toepassing van artikel 4.20 van de verordening de grens van het buitengebied vastgesteld. Aan Gedeputeerde Staten is de bevoegdheid toegekend om de grens van het buitengebied naar aanleiding van ruimtelijke ontwikkelingen te wijzigen. Dit kan na afloop van de terinzagelegging van het ontwerp en onder de voorwaarde dat Gedeputeerde Staten met dit plan hebben ingestemd.

Volgens artikel 4.27, lid 1, van de verordening, is de bouw van nieuwe woningen en nieuwe niet-agrarische bedrijven in het buitengebied uitgesloten.



Het bestemmingsplan voorziet in de bouw van woningen ter weerszijden van de Veenlaan.

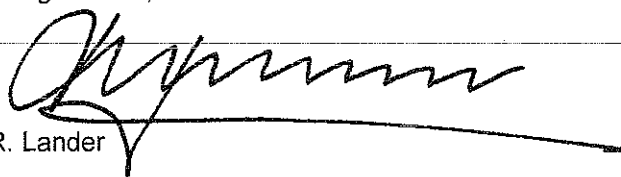
Ik stel vast dat een klein deel van het plangebied, te weten ten zuiden van de Veenlaan, in het buitengebied is gelegen. De overschrijding van de grens van het buitengebied bedraagt ongeveer 50 meter. Hier kunnen naar verwachting ten hoogste twee woningen worden gebouwd.

Voor zover het plangebied de grens van het buitengebied overschrijdt, is het plan strikt genomen in strijd met de verordening.

Omdat sprake is van een ondergeschikte overschrijding van de grens van het buitengebied en voldoende afstand resteert tot de Groene Dijk, waardoor geen sprake is van ongewenste verknoping van de nieuwe bebouwing met deze weg, acht ik het plan in zoverre niet in strijd met een goede provinciale ruimtelijke ordening. Ik wijs er wel op dat de strijdigheid met artikel 4.27, lid 1, van de verordening dient te worden opgeheven via een verzoek aan Gedeputeerde Staten om de grens van het buitengebied te wijzigen. Ik raad u aan een dergelijk verzoek gelijktijdig te doen met de kennisgeving aan de provincie als bedoeld in artikel 3.8, lid 1, onder b, van de Wet ruimtelijke ordening.

Ik vertrouw erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,



R. Lander

Hoofd van de afdeling Ruimtelijke Plannen

Bijlage 3 Vooroverlegreactie Waterschap Hunze en Aa's



W A T E R S C H A P

Hunze en Aa's

Reg. Nr.	Class. Nr.	Dienst
Ingekomen Gem. Slochteren		Kopie
d.d. - 9 FEB 2011		
		Paraf
		Paraf
	Paraf Burg.	Paraf

Gemeente Slochteren
 Mevrouw J.J. Smit
 Postbus 13
 9620 AA SLOCHTEREN

Aquapark 5, Veendam
 Postbus 195
 9640 AD Veendam
 Tel 0598-693800
 Fax 0598-693893
 www.hunzeenaas.nl

Uw brief	e-mail van 30 december 2010	Datum	8 februari 2011
Ons kenmerk	IN11-0047/11-0431	Behandeld door	Erik ten Veen
Onderwerp	Bestemmingsplan - voorontwerp - Verlengde Veenlaan te Slochteren - bouw vrijstaande woningen	Doorkiesnummer	0598-693408

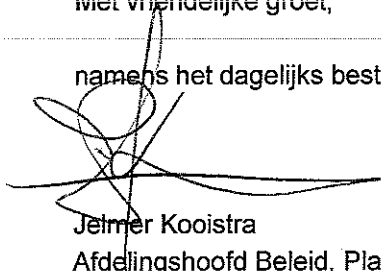
Geachte mevrouw Smit,

Op 30 december 2010 ontvingen wij van u per e-mail de kennisgeving van de terinzagelegging van bovenstaand plan. Hierover is reeds uitgebreid vooroverleg gevoerd met verschillende medewerkers van de gemeente Slochteren. De gemaakte afspraken zien wij op een juiste wijze terug in voorliggend voorontwerp bestemmingsplan. Wij hebben hierbij dan ook geen verdere op- of aanmerkingen.

Wij voorzien u bij de verdere waterhuishoudkundige uitwerking van het plan graag verder van advies en worden graag op de hoogte gehouden van de stand van zaken.

Met vriendelijke groet,

namens het dagelijks bestuur,



Jelmer Kooistra
 Afdelingshoofd Beleid, Plannen en Projecten



Bijlage 4 Vooroverlegreactie VROM-inspectie



**Postbus VI
Ruimtelijkeplannen**
<Postbus.VIRuimtelijkeplan
nen@minvrom.nl>
Verzonden door: Frans
Poncin
<Frans.Poncin@minvrom.nl
>

Aan "jsmit@slochteren.nl" <jsmit@slochteren.nl>
Cc "'info@provinciegroningen.nl'"
<info@provinciegroningen.nl>
Bcc
Onderwerp FW: voorontwerpbestemmingsplan Slochteren, Verlengde
Veenlaan

03-02-2011 15:28

kenmerk (Holmesnr.): 39940

Aan het college van burgemeester en wethouders van de gemeente
Slochteren,
ter attentie van mevrouw J. Smit

Op 30 december 2010 heb ik uw verzoek ontvangen om advies op grond
van artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening over het
voorontwerpbestemmingsplan "Slochteren, Verlengde Veenlaan".

In de brief van 26 mei 2009 aan alle colleges van burgemeester en
wethouders heeft de minister van VROM aangegeven over welke nationale
belangen uit de Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid (RNRB, TK
2007-2008, 31500 nr. 1) de gemeenten altijd overleg moeten voeren met
het Rijk. Gemeenten verzoeken zelf de afzonderlijke rijksdiensten om
advies. De VROM-Inspectie coördineert de rijksreactie over
voorontwerpbestemmingsplannen, -projectbesluiten en -structuurvisies.

Het bovengenoemde plan geeft de betrokken rijksdiensten geen
aanleiding tot het maken van opmerkingen, gelet op de nationale
belangen in de RNRB.

Hoogachtend,

mr. R.J.M. van den Bogert

i.o
ir. W.P.J. ter Haar
Coördinator

.....
Ministerie van Infrastructuur en Milieu
VROM-Inspectie
IPC 510
Postbus 16191 | 2500 BD | Den Haag

.....
T 026 3528400 (kantoor Arnhem)

T 050 5992700 (kantoor Groningen)

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder

1.1 *plan*

het bestemmingsplan 'Slochteren, Verlengde Veenlaan' van de gemeente Slochteren;

1.2 *bestemmingsplan*

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0040bp00011-31on met de bijbehorende regels (en eventuele bijlagen*).

1.3 *planverbeelding*

de planverbeelding met bijbehorende verklaring van het bestemmingsplan 'Slochteren, Verlengde Veenlaan',

1.4 *additionele voorzieningen*

gebouwde of ongebouwde voorzieningen en functies, die een onderdeel vormen van en ondergeschikt zijn aan een bestemming of functie, hieronder onder meer begrepen ontsluitingsstructuren;

1.5 *bebouwing:*

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

1.6 *bebouwingspercentage*

het op de verbeelding en/of in de planregels aangegeven percentage gemeten over dat deel van het bouwperceel, dat ten hoogste mag worden bebouwd;

1.7 *bed & breakfast*

het bieden van de, ten opzichte van het hoofdgebruik ondergeschikte, mogelijkheid tot recreatief verblijf en ontbijt aan personen die hun hoofdverblijf elders hebben in een woning, geen meervoudige woning zijnde;

1.8 *beleidsregels aan-huis-verbonden beroepen en bedrijven*

beleidsregels aan-huis-verbonden beroepen en bedrijven vastgesteld door burgemeester en wethouders van Slochteren op 7 april 2009 als weergegeven in Beleidsregels aan-huis-verbonden beroepen;

1.9 *beleidsregels recreatieve verblijfsaccommodaties*

beleidsregels recreatieve verblijfsaccommodaties vastgesteld door burgemeester en wethouders van Slochteren op 7 april 2009;

1.10 *bestaand bouwwerk*

- legale bouwwerken die bestaan ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan;
- niet legale bouwwerken die bestaan ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan en die bestonden en zoals zij bestonden op 20 april 2000;

- bouwwerken die kunnen worden gebouwd krachtens een melding en/of bouwvergunning waarvoor de aanvraag is ingediend voor de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan;

1.11 *bestaand gebruik*

gebruik dat bestaat ten tijde van het van kracht worden van de betreffende gebruiksbepaling;

1.12 *bestaande afwijking*

bestaand bouwwerk of bestaand gebruik dat afwijkt van het plan;

1.13 *bestemmingsgrens*

de grens van een bestemmingsvlak;

1.14 *bestemmingsvlak*

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.15 *bijgebouw*

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

1.16 *bouwen*

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

1.17 *bouwgrens*

de grens van een bouwvlak;

1.18 *bouwlaag*

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

1.19 *bouwperceel*

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

1.20 *bouwperceelgrens*

een grens van een bouwperceel;

1.21 *bouwvlak*

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

1.22 *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;

1.23 detailhandel

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

1.24 erf

het al dan niet bebouwde perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een gebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw;

1.25 essentiële woonvoorzieningen

de voorzieningen die ten minste nodig zijn om een woning zelfstandig te kunnen bewonen: een privé woon- en/of slaapvertrek, een keuken of kookhoek, een toilet en een bad- en/of douchegelegenheid;

1.26 extensieve dagrecreatie

recreatief medegebruik van gronden zoals wandelen, fietsen, varen, paardrijden, zwemmen en vissen; onder extensieve dagrecreatie vallen geen gemotoriseerde sporten;

1.27 gebouw:

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

1.28 geluidsgoed object

Geluidgevoelig gebouw, geluidgevoelige ruimte of geluidsgoed terrein als bedoeld in de Wet geluidhinder;

1.29 hogere grenswaarde

een maximale waarde voor de geluidbelasting, die hoger is dan de voorkeursgrenswaarde en die in een concreet geval kan worden vastgesteld op grond van de Wet geluidhinder, c.q. het Besluit geluidhinder;

1.30 hoofdgebouw

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

1.31 horecabedrijf

een bedrijf, waar bedrijfsmatig dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt en/of waarin bedrijfsmatig logies wordt verstrekt en/of waarin zaalruimte wordt verhuurd en ter plaatse beschikbaar wordt gesteld, één en ander al dan niet in combinatie met een vermaaksfunctie, met uitzondering van een seksinrichting;

1.32 huishouden

één persoon, een gezin of een hiermee gelijk te stellen groep van personen van beperkte omvang, die bij verblijf in een woning de daar aanwezige essentiële woonvoorzieningen deelt;

1.33 kampeerstandplaats

een plaats op een kampeerterrein bestemd voor het plaatsen van een kampeermiddel;

1.34 kap

constructie ter afdekking van een gebouw of overkapping waarop de dakbedekking rust, niet zijnde een muur, met tenminste één hellend vlak van tenminste 15° ;

1.35 kunstobject

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, bestemd ter voortbrenging van de beeldende kunsten;

1.36 kwetsbaar object

een object waarvoor ingevolge het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen een grenswaarde voor het risico c.q. een risicoafstand tot een risicovolle inrichting is bepaald, die in acht genomen moet worden;

1.37 nutsvoorzieningen

voorzieningen ten behoeve van het openbaar nut, zoals transformatorhuisjes, gasreducerstations, schakeluisjes, duikers, bemalingsinstallaties, gemaalgebouwtjes, telefooncellen en apparatuur voor telecommunicatie;

1.38 overig aan-huis-verbonden beroep of bedrijf

het beroepsmatig uitoefenen van dienstverlenende bedrijvigheid gericht op consumentverzorging dan wel ambachtelijke bedrijvigheid gericht op consumentverzorging, geheel of overwegend door middel van handwerk, waarbij door zijn beperkte omvang in een woning en daarbij behorende bijgebouwen door een bewoner van het perceel;

1.39 overkapping

elk bouwwerk, geen gebouw zijnde, dat een voor mensen toegankelijke oppervlakte overdekt en geheel of gedeeltelijk door ten hoogste één wand is omsloten;

1.40 platte afdekking

een horizontale afdekking of een afdekking onder een hoek van maximaal 5 graden met het horizontale vlak;

1.41 recreatief verblijf

het kortdurend verblijf van één of meerdere personen met of zonder overmaching die elders hun hoofdverblijf hebben, waarmee in ieder geval geen sprake is van permanente bewoning;

1.42 recreatief medegebruik

een recreatief gebruik van gronden dat ongeschikt is aan de functie van de bestemming waarbinnen dit recreatieve medegebruik is toegestaan;

1.43 rijstrook

een rijstrook is een door doorgetrokken of onderbroken strepen gemarkeerd gedeelte van de rijbaan van zodanige breedte, dat bestuurders van motorvoertuigen op meer dan twee wielen daarvan gebruik kunnen maken, niet zijnde een in- en/of uitvoegstrook.

1.44 seksinrichting

een voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, prostitutie wordt verricht, dan wel een erotisch getinte vermaakfunctie aanwezig is. Onder een seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een erotische massagesalon, sekstheater, bordeel of een parenclub, of een daarmee gelijk te stellen bedrijf, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.45 straatmeubilair

bouwwerken ten behoeve van de aankleding van het openbaar gebied, zoals verkeersgeleiders, verkeersborden, brandkranen, lichtmasten, zitbanken, bloembakken, papier-, glas- en andere inzamelbakken, kunstwerken, speeltoestellen alsmede telefooncellen,abri's en bouwwerken voor kleinschalige (< 50 m³) nutsvoorzieningen;

1.46 theetuin

een aan de hoofdfunctie ondergeschikt horecabedrijf dat slechts beperkt is tot het verstrekken van alcoholvrije dranken en het verstrekken van voor consumptie ter plaatse bereide klein en koude etenswaren. Een theeschenkerij (in pandig) wordt gelijk geschaard aan een theetuin.

1.47 voorerf

gedeelte van het erf voor de voorgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan;

1.48 vrij beroep

de uitoefening van een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen gebied, dat door zijn beperkte omvang in een woning en daarbij behorende bijgebouwen wordt uitgeoefend door een bewoner van het perceel, waaronder niet wordt begrepen de uitoefening van detailhandel

1.49 woning

een complex van ruimten, blijkens zijn indeling geschikt en bestemd voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden;

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 *de afstand tot de perceelsgrens*

wordt gemeten over de afstand vanaf enig punt van het gebouw tot de perceelsgrens waar die het kortst is;

2.2 *de afstand tussen gebouwen*

wordt gemeten de afstand vanaf enig punt van een gebouw tot enig punt van een ander gebouw waar die het kortst is;

2.3 *de breedte van een gebouw*

wordt gemeten tussen de buitenkanten van twee tegenover elkaar gelegen zijgevels van hetzelfde gebouw, op dat punt waar de zijgevels het verst van elkaar staan;

2.4 *de (bouw)hoogte van een bouwwerk*

wordt gemeten 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 dakhelling*

wordt gemeten langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.6 *de goothoogte van een bouwwerk*

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

2.7 *de horizontale diepte van een gebouw*

wordt gemeten over de kortste afstand van en tot de buitenkant van de naar de weg gekeerde gevel tot aan de buitenkant van de tegenoverliggende gevel die het verst van de weg is gelegen;

2.8 *de inhoud van een bouwwerk:*

wordt gemeten 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;

2.9 *de oppervlakte van een bouwwerk*

wordt gemeten tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk. Ondergrondse bouwwerken die meer dan 1 meter buiten het buitenwerk van het bovengronds gelegen gebouw worden gerealiseerd tellen mee in de oppervlakteregeling voor bebouwing;

2.10 *de overbouwde oppervlakte*

wordt gemeten door de som te nemen van de oppervlakten van de gedeelten van een gebouw, die zich geheel boven het niveau van het maaiveld bevinden en daar niet mee gelijk liggen. Dakoverstekken, luifels, balkons e.d. worden niet meegeteld, mits zij niet verder oversteken dan 0,5 meter;

2.11 *het bebouwingspercentage*

het op de verbeelding en/of in de planregels aangegeven percentage gemeten over dat deel van het bouwperceel, dat ten hoogste mag worden bebouwd;

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Groen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. water;
- c. extensieve dagrecreatie;
- d. fiets- en / of voetpaden;

met daaraan ondergeschikt:

- nutsvoorzieningen
- verhardingen, waaronder perceelontsluitingen;
- speelvoorzieningen;

met de daarbij behorende:

additionele voorzieningen, waaronder abri's, telefooncellen en kunstobjecten;

3.2 Bouwregels

Binnen deze bestemming mogen bouwwerken ten dienste van de in 3.1 genoemde doeleinden worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen, waarbij bestaande bouwwerken zijn toegestaan:

3.2.1 Gebouwen algemeen

Binnen deze bestemming mogen geen gebouwen worden opgericht met uitzondering van:

- a. gebouwen ten behoeven van nutsvoorzieningen toegestaan met een oppervlakte van ten hoogste 30 m² en een bouwhoogte van ten hoogste 3 meter.

3.2.2 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:

- a. voor de bouwhoogte en situering geldt hetgeen in het volgende bouwschema is bepaald, tenzij ter plaatse anders is aangeduid:

Type bouwwerk	Maximale bouwhoogte (in meter)
Erf- en terrein afscheidingen	2
Kunstobjecten en bouwwerken ten behoeve van verlichting, geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer	12
Palen en masten, niet zijnde reclamemasten	8
Overige bouwwerken, geen gebouw zijnde, niet zijnde een reclamemast	5

3.3 *Specifieke gebruiksregels*

3.3.1 *Strijdig gebruik*

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in artikel 2.1, lid 1 sub c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van recreatief medegebruik anders dan extensieve dagrecreatie;
- b. de opslag van aan hun gebruik onttrokken voer- of vaartuigen, werktuigen of machines of onderdelen daarvan, verpakkingsmaterialen, bouwmaterialen, bagger en grondspecie, afval, puin, grind of brandstoffen, anders dan in verband met normaal onderhoud of ter verwezenlijking van de bestemming.

Artikel 4 Verkeer - Wegverkeer

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer - Wegverkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen met een ontsluitingsfunctie en maximaal twee rijstroken;
- b. fiets- en/of voetpaden;

met daaraan ondergeschikt:

- groenvoorzieningen en bermen;
- water;
- parkeervoorzieningen;
- nutsvoorzieningen;

met de daarbij behorende additionele voorzieningen waaronderabri's, telefooncellen, straatmeubilair, kunstobjecten en geluidsreducerende maatregelen.

4.2 Bouwregels

Binnen deze bestemming mogen bouwwerken ten dienste van deze bestemming worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen, waarbij bestaande bouwwerken zijn toegestaan.

4.2.1 Gebouwen algemeen

Binnen deze bestemming mogen geen gebouwen worden opgericht met uitzondering vanabri's en gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen met een oppervlakte van ten hoogste 30 m² en een bouwhoogte van ten hoogste 3 meter.

4.2.2 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:

- a. voor de bouwhoogte en situering geldt hetgeen in het volgende bouwschema is bepaald, tenzij ter plaatse anders is aangeduid:

Type bouwwerk	Maximale bouwhoogte (in meter)
Kunstobjecten en bouwwerken ten behoeve van verlichting, geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer	12
Palen en masten, niet zijnde reclamemasten	10
Overige bouwwerken, geen gebouw zijnde, niet zijnde een reclamemast	5

4.3 Specifieke gebruiksregels

4.3.1 Strijdig gebruik

Tot een gebruik strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in artikel 2.1, lid 1 sub c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van verblijfsrecreatie;
- b. de opslag van aan hun gebruik onttrokken voer- of vaartuigen, werktuigen of machines of onderdelen daarvan, verpakkingsmaterialen, bouwmaterialen, bagger en grondspecie, afval, puin, grind of brandstoffen, anders dan in verband met normaal onderhoud of ter verwezenlijking van de bestemming.

Artikel 5 Wonen - 1B

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Wonen - 1B aangewezen gronden zijn bestemd voor:

wonen, al dan niet in combinatie met een vrij beroep als opgenomen in de Lijst vrije beroepen met daaraan ondergeschikt:

- bed & breakfast mits voldaan wordt aan hetgeen is gesteld in de Beleidsregels recreatieve verblijfsaccomodaties;
- nutsvoorzieningen;
- groenvoorzieningen;
- parkeervoorzieningen;
- water;

met de daarbij behorende verhardingen, tuinen en erven en additionele voorzieningen

5.2 Bouwregels

Binnen deze bestemming mogen bouwwerken ten dienste van de in 5.1 genoemde doeleinden worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen, waarbij bestaande bouwwerken zijn toegestaan:

5.2.1 Bouwwerken algemeen

- a. het bebouwingspercentage van een bouwperceel mag ten hoogste 50 % bedragen;
- b. per bouwperceel is ten hoogste één woning toegestaan, alwaar per bouwvlak niet meer woningen zijn toegestaan dan is aangegeven;
- c. hoofdgebouwen mogen uitsluitend als vrijstaand worden gebouwd;
- d. de afstand tussen gebouwen en overkappingen op één bouwperceel bedraagt tenminste 1 meter, tenzij de gebouwen en/of overkappingen aaneen worden gebouwd.

5.2.2 Hoofdgebouwen

Voor wat betreft hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. de afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens mag niet minder dan 3 meter bedragen;
- c. de horizontale diepte en breedte van een hoofdgebouw mogen niet minder dan 5 meter bedragen;
- d. de horizontale diepte en breedte van een hoofdgebouw inclusief eventuele aangebouwde bijgebouwen, mogen niet meer dan 25 respectievelijk 10 meter bedragen;
- e. de goot- en bouwhoogte en dakhelling van het hoofdgebouw mogen niet meer c.q. minder bedragen dan is ter plaatse aangeduid, of, indien geen goot-, bouwhoogte of dakhelling is aangeduid, dan in het volgende bouwschema is bepaald, met uitzondering van topgevels, lijstgevels, dakkapellen en schoorstenen;

goothoogte	bouwhoogte	dakhelling
ten hoogste 3,0 m	ten hoogste 10,0 m	tenminste 30° en ten hoogste 60°

- f. het hoofdgebouw mag niet plat worden afgedekt met een lessenaarsdak;
- g. de overbouwde oppervlakte van het hoofdgebouw mag ten hoogste 150 m² bedragen.
- h. voorzover op grond van de Wet geluidhinder een hogere grenswaarde is benodigd, zal een woning niet eerder worden gebouwd dan nadat de benodigde hogere grenswaarde is vastgesteld;
- i. per bouwvlak mogen maximaal het op verbeelding aangegeven aantal woningen worden gebouwd.

5.2.3 Bijgebouwen

Voor wat betreft bijgebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

- a. bijgebouwen en overkappingen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak en/of binnen een afstand van ten hoogste 25 meter buiten het bouwvlak worden gebouwd, mits:
 1. bijgebouwen en overkappingen tenminste 3 meter achter het voorerf worden gebouwd;
 2. de gezamenlijke oppervlakte van vrijstaande bijgebouwen en vrijstaande overkappingen op minder dan 10 meter achter het voorerf ten hoogste 30 m² bedraagt;
 3. de afstand van een aangebouwd bijgebouw tot de perceelsgrens die het verst van de weg is gelegen of in voorkomend geval, het verst van de op het bouwperceel aangeduide gevellijn is gelegen, ten minste 7,50 meter bedraagt;
 4. voorzover gelegen buiten het bouwvlak mogen bijgebouwen en overkappingen op hoeksituaties uitsluitend worden gebouwd:
 - op een afstand van tenminste 5 meter vanaf de kant van de rijbaan zoals die blijkt uit de bij het plan behorende ondergrond;
 - tenminste 1 meter achter het verlengde van de voorgevel van het om de hoek gelegen hoofdgebouw op het belendende perceel;
- b. op het voorerf mogen erkers, entreeportalen en vergelijkbare bouwwerken worden gebouwd, mits:
 1. de afstand van de voorgevel van de erker, entreeportaal of vergelijkbaar bouwwerk tot de voorgevel van het hoofdgebouw ten hoogste 1,50 meter bedraagt, mits de horizontale diepte van het bestemmingsvlak dat na de uitbreiding onbebouwd blijft, niet minder dan 2 meter zal bedragen;
 2. de breedte ten hoogste 50% van de breedte van het bijbehorende hoofdgebouw bedraagt;
 3. de overbouwde oppervlakte van het gebouw past binnen de overbouwde oppervlakte genoemd in 5.2.3 sub d;
 4. de hoogte niet meer dan 3 meter bedraagt;
- c. de goot- en bouwhoogte en dakhelling van bijgebouwen en overkappingen mogen niet meer c.q. minder bedragen dan in het volgende bouwschema is bepaald, met dien verstande dat:
 1. bij een platte afdekking de hoogte niet meer mag bedragen dan de goothoogte;
 2. voorzover bebouwing met een bouwhoogte van meer dan 3 meter, op minder dan 3 meter van de zijdelingse perceelsgrens wordt gebouwd, de volgende voorwaarden gelden:
 - de nokrichting mag niet meer dan 30° afwijken ten opzichte van de zijdelingse perceelsgrens, tenzij sprake is van bijgebouwen op twee aangrenzende bouwpercelen die met elkaar zijn verbonden of sprake is van een wolfseind dat gericht is op de zijdelingse perceelsgrens en;
 - indien het gebouw van 1 hellend dakvlak is voorzien, moet de lage gootlijn op de dichtstbijzijnde perceelsgrens zijn gericht;

	Goothoogte (in meter)	Bouwhoogte (in meter)	Dakhelling
Bijgebouw of overkapping	ten hoogste 3	ten hoogste 5,50	de dakhelling of meerzijdige kap waarbij tenminste 50% van het dak is afgedekt met hellende dakvlakken van tenminste 30° en ten hoogste 60°

- d. de gezamenlijke de overbouwde oppervlakte van bijgebouwen en overkappingen mag niet meer bedragen dan in onderstaand bouwschema per categorie bouwpercelen is genoemd:

Oppervlakte bouwperceel in m²	Ten hoogste toegestane oppervlakte in m²
	Totale oppervlakte bijgebouwen + overkappingen
<i>kleiner dan 250</i>	50

250-600	75
600-1000	100
groter dan 1000	150

5.2.4 *Bouwwerken geen gebouwen zijnde*

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met uitzondering van overkappingen, gelden de volgende bepalingen, waarbij bestaande afwijkingen zijn toegestaan:

- a. de gezamenlijke oppervlakte mag per bouwperceel niet meer bedragen dan 100 m², met dien verstande dat overkappingen tot het ten hoogste toegestane oppervlakte onder 5.2.3 sub d worden geschaard;
- b. de maatvoering mag niet meer bedragen dan zoals in het volgende bouwschema is bepaald:

Functie van een bouwwerk	Maximale hoogte in meters	
	voorerf	overig
Erf- en terreinafscheidingen	1	2
Palen en masten, niet zijnde reclamemasten	8	8
overkappingen	n.v.t.	zie 5.2.3 sub c
Overige bouwwerken, geen gebouw zijnde	1	5

5.3 *Afwijken van de bouwregels*

5.3.1 *Afwijkingsbevoegdheid*

Burgemeester en wethouders kunnen met inachtneming van 5.3.2 een omgevingsvergunning voor het afwijken van:

- a. het bepaalde in 5.2.2 sub a en b voor het bouwen buiten het bouwvlak en/of op minder dan 3 meter uit perceelgrens, voorzover het gaat om een uitbreiding van het hoofdgebouw binnen het gebied op minder dan 3 meter van de zijdelingse perceelsgrens, mits:
 1. het betreffende gedeelte van het hoofdgebouw op tenminste 3 meter achter de voorgevel wordt gebouwd;
 2. de maatvoering van de bebouwing, met uitzondering van de bouwhoogte, ter plaatse voldoet aan het bepaalde in 5.2.3 sub d;
- b. het bepaalde in 5.2.3 sub a onder 1 voor het bouwen van een vrijstaand bijgebouw of een overkapping tot 5 meter vóór de naar de weg of het pad gekeerde bouwgrens, mits:
 1. reeds een bestaand bijgebouw op het voorerf aanwezig is en;
 2. de gezamenlijke overbouwde oppervlakte van de gebouwen en overkappingen op het voorerf niet meer dan 25 m² mag bedragen;
 3. het bebouwingspercentage van het voorerf niet meer dan 50% mag bedragen.
- c. het bepaalde in 5.2.2 sub d en toestaan dat de breedte van een hoofdgebouw inclusief eventueel aangebouwde bijgebouwen ten hoogste 15 meter bedraagt;
- d. het bepaalde in 5.2.2 sub e en toestaan dat de goothoogte van een hoofdgebouw ten hoogste 6 meter bedraagt;
- e. het bepaalde in 5.2.3 sub a, onder 2 en dat de gezamenlijke oppervlakte van vrijstaande bijgebouwen op minder dan 10 meter achter het voorerf ten hoogste 50 m² bedraagt.

5.3.2 *Afwijkingsvoorwaarden*

- a. Bij de toepassing van de onder 5.3.1 sub a tot en met c genoemde afwijkingsregels zijn de voorwaarden zoals genoemd in 9.2 sub c van toepassing.
- b. Bij de toepassing van de onder 5.3.1 sub d tot en met e genoemde afwijkingsregels vraagt het bevoegd gezag ten aanzien van de stedenbouwkundige en architectonische

eigenschappen van de betreffende bebouwing respectievelijk de inpassing in de omgeving vooraf advies aan een stedenbouwkundige commissie.

5.4 *Specifieke gebruiksregels*

5.4.1 *Toegestaan gebruik*

- a. Gebruik van het hoofdgebouw en aangebouwde bijgebouwen voor het uitoefenen van een bed & breakfast wordt als gebruik overeenkomstig de bestemming aangemerkt, mits wordt voldaan aan hetgeen is gesteld in de Beleidsregels recreatieve verblijfsaccomodaties;
- b. Gebruik van de gronden en gebouwen voor het uitoefenen van met administratieve werkzaamheden met betrekking tot internetwinkels en telefonische verkoop van goederen wordt als gebruik overeenkomstig de bestemming aangemerkt, mits:
 1. klanten niet op het perceel komen om goederen te kopen;
 2. geen opslag van goederen plaatsvindt;
 3. verkeersbewegingen vergelijkbaar zijn met die voor een woonfunctie.
- c. Gebruik van de gronden voor de stalling van ten hoogste één toercaravan en/of boot wordt als gebruik overeenkomstig de bestemming aangemerkt.

5.4.2 *Strijdig gebruik*

Tot een gebruik, strijdig met de bestemming Wonen - 1B, zoals bedoeld in artikel 2.1, lid 1 sub c van de Wet Algemene Bepalingen Omgevingsrecht, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor bewoning, danwel de mogelijkheid hiertoe door het aanbrengen van essentiële woonvoorzieningen;
- b. het uitoefenen van activiteiten die ingevolge de wet Milieubeheer vergunningplichtig zijn;
- c. het uitoefenen van detailhandel, hieronder niet gerekend het bepaalde in 5.4.1 sub b;
- d. het uitoefenen van een horecabedrijf met uitzondering van het exploiteren van een theetuin;
- e. het gebruik van gronden als kampeerstandplaats met uitzondering van de gronden die zijn aangeduid als 'kampeerterrein';
- f. de opslag van aan hun gebruik onttrokken voer-, vaar- of vliegtuigen, werktuigen of machines of onderdelen daarvan,
- g. het gebruik van gronden voor het storten en de opslag van verpakkingsmaterialen, schroot-, afbraak- en bouwmaterialen, bagger, grondspecie of brandstoffen anders dan in verband met normaal onderhoud of ter verwezenlijking van de bestemming;
- h. (motor)crossen;
- i. grootschalige openlucht evenementen en andere vormen van dagrecreatie uitgezonderd extensieve dagrecreatie;
- j. het hebben van reclame-uitingen die geen betrekking hebben op de op het perceel plaatsvindende niet wederrechtelijke activiteiten.

5.5 *Afwijken van de gebruiksregels*

5.5.1 *afwijkingsbevoegdheid*

Burgemeester en wethouders kunnen met inachtneming van 5.5.2 een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van:

- a. het bepaalde in 5.4.2 ten behoeve van het uitoefenen van een overig aan-huis-verbonden beroep of bedrijf, mits wordt voldaan aan hetgeen is gesteld in de beleidsregels aan-huis-verbonden beroepen en bedrijven.

5.5.2 *Afwijkingsvoorwaarden*

Bij de toepassing van de onder 5.5.1 genoemde afwijkingsregels zijn de voorwaarden zoals genoemd in 9.2 sub c eveneens van toepassing.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 6 Antidubbelregel

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 bouwregels

7.1 Algemeen

- a. De in Hoofdstuk 2 opgenomen bepalingen ten aanzien van bouwgrenzen zijn niet van toepassing voor wat betreft overschrijdingen van bouwgrenzen en/of bouwperceelgrenzen met betrekking tot:
 1. stoepen, stoeptreden en toegangsbruggen;
 2. plinten, pilasters, kozijnen, standleidingen voor hemelwater, gevelversieringen, wanden van ventilatiekanalen en schoorstenen, indien de overschrijding van de naar de weg gekeerde bouwgrens niet meer dan 0,5 meter bedraagt;
 3. gevel- en kroonlijsten en overstekende daken, toegangen, portieken, hellingbanen, buitentrappen, erkers, balkons, galerijen en luifels, mits zij de bouwgrens niet meer dan 0,5 meter overschrijden met dien verstande dat een bouwperceelgrens niet mag worden overschreden;
 4. hijsinrichtingen aan tot bewoning bestemde gebouwen, voor zover deze hijsinrichtingen in geen enkele stand de voorgevel met meer dan 1 meter overschrijden.
- b. De in Hoofdstuk 2 opgenomen bepalingen ten aanzien van maatvoering van bouwwerken binnen een bouwvlak zijn niet van toepassing voor wat betreft overschrijdingen van de toegestane hoogte met betrekking tot:
 1. vlaggenmasten, antennemasten en schoorstenen, die deel uitmaken van een gebouw, mogen de voor dat gebouw toegestane maximale hoogte niet meer dan 5 meter overschrijden;
- c. De in Hoofdstuk 2 opgenomen bepalingen ten aanzien van situering, oppervlakte, hoogte en inhoud van bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn niet van toepassing voor bergbezinkbassins (dan wel andere waterstaatkundige werken) ten behoeve van de opvang van water (waaronder rioolwater) welke mogen worden gebouwd en aangelegd zowel boven- als ondergronds.

7.2 Ondergronds bouwen

7.2.1 Bouwregels

- a. Ondergrondse bouwwerken mogen worden gerealiseerd binnen de aangegeven bouwvlakken en binnen de direct omringende erven waar de bijgebouwen mogen worden opgericht, enkel onder de gebouwen die daar zijn of worden opgericht.

Artikel 8 Algemene gebruiksregels

8.1 *Strijdig gebruik*

Tot een gebruik, strijdig met het bestemmingsplan, zoals bedoeld in artikel 2.1, lid 1 sub c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van de gronden als woonwagenstandplaats;
- b. het gebruik van gronden, bouwwerken, voertuigen, vaartuigen en andere al dan niet drijvende constructies ten behoeve van een seksinrichting.

Artikel 9 Algemene Afwijkingsregels

9.1 Afwijkingsbevoegdheid

Voorzover het niet op grond van een andere bepaling van de planregels kan worden toegestaan, kunnen Burgemeester en Wethouders een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van de bepalingen in de Bestemmingsregels in Hoofdstuk 2 voor:

- a. het afwijken van de voorgeschreven maten, afmetingen en percentages met ten hoogste 10% van de voorgeschreven maten, afmetingen en percentages;
- b. de maten en eigenschappen van gebouwen:
 1. ten behoeve van de onderlinge architectonische afstemming van op hetzelfde bouwperceel gelegen gebouwen, mits:
 - de hoogte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen niet meer gaat bedragen dan de hoogte van het hoofdgebouw of woongebouw;
 - de voor gebouwen toegestane oppervlakte niet wordt overschreden;
- c. de hoogte van gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde in verband met het bouwen op een hoger peil:
 1. met ten hoogste 1 meter;
 2. teneinde de hoogte van de begane grondvloer in overeenstemming te brengen met omringende bebouwing;
 3. teneinde voldoende drooglegging te creëren ten opzichte van de grondwaterspiegel;
- d. de maximale (goot)hoogte van gebouwen ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals dakopbouw, schoorstenen, luchtkokers, liftkokers en lichtkappen, mits:
 1. de oppervlakte van de vergroting niet meer dan eenderde van de oppervlakte van het dak bedraagt;
 2. de hoogte niet meer dan 1,25 maal de maximale (bouw)hoogte van het betreffende gebouw bedraagt;
- e. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde:
 1. tot een hoogte van ten hoogste 10 meter voor overige bouwwerken, geen gebouw zijnde, niet zijnde een reclamemast;
- f. bouwen in afwijking van de plaats en de richting van bebouwings- en bestemmingsgrenzen:
 1. tot ten hoogste 1,50 meter:
 - in verband met afwijkingen van de verbeelding ten opzichte van de feitelijke situatie of anderszins een meetverschil of de situatie ter plekke daartoe aanleiding geeft;
 2. ten behoeve van stoepen, toegangen, portieken, hellingbanen, buitentrappen, erkers, balkons, galerijen, luifels, lift- en trappenhuizen alsmede naar de aard vergelijkbare delen van bouwwerken;
- g. het oprichten van bouwwerken van openbaar nut, zoalsabri's, telefooncellen, schuilhutten, transformatorhuisjes, gasreducerstations, onder- en bovengrondse verzamelcontainers voor afval, flessen, oud papier e.d., en naar de aard daarmee gelijk te stellen gebouwen en bouwwerken:
 1. tot een maximale inhoud van 200 m³ en 50 m³ voor schuilhutten enabri's;
 2. tot een hoogte van ten hoogste 4 meter;
- h. het oprichten van kleine, niet voor bewoning bestemde, gebouwtjes voor zakelijke doeleinden, zoals kiosken en naar aard en omvang daarmee gelijk te stellen gebouwtjes tot een maximale inhoud van 50 m³;
- i. het realiseren van voorzieningen ten behoeve van de verkeers- en waterinfrastructuur en de waterhuishouding;
- j. het realiseren van visstoepen, tewaterlaatplaatsen voor vaartuigen, waterinnamepunten ten behoeve van brandweer en landbouw en daarmee gelijk te stellen voorzieningen;
- k. het oprichten van gedenktekens, beeldhouwwerken en andere kunstobjecten, allen geen gebouw zijnde tot een hoogte van ten hoogste 6 meter
- l. geringe aanpassingen van het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling:
 1. indien de verkeersveiligheid en/of –intensiteit daartoe aanleiding geven;

2. voorzover de aanpassing niet buiten de betreffende bestemming wordt uitgevoerd en niet leidt tot overschrijding van de voorkeursgrenswaarde dan wel de hogere grenswaarde op enig geluidgevoelig object;
- m. het innemen van een standplaats zoals bedoeld in de Algemene Plaatselijke Verordening;
- n. het houden van terugkerende strijdige evenementen, onder de volgende voorwaarden:
 1. een evenement mag per keer niet langer duren dan 2 weken;
 2. een evenement mag niet vaker plaatsvinden dan 6 maal per kalenderjaar;
 3. een evenement dat vaker in een jaar plaatsvindt, mag in totaal niet langer dan 30 dagen beslaan;
 4. de opbouw en de afbraak van eventuele tijdelijke bouwwerken ten behoeve van een evenement moet plaatsvinden in een periode van niet meer dan 30 dagen;
 5. het evenement mag niet tot gevolg hebben dat de gronden en/of opstallen na afloop van het evenement ongeschikt zijn voor gebruik conform de geldende bestemming.
- o. het gebruik van gronden als tijdelijk kampeerterrein voor mobiele kampeermiddelen ten behoeve van een evenement, dan wel ten behoeve van een groep met een gemeenschappelijk doel ten tijde van dit kamperen, zoals een schoolkamp, een familiecamp of een sport- of verenigingskamp, onder de volgende voorwaarden:
 1. het kamperen, vindt verdeeld over ten hoogste 2 perioden, gedurende ten hoogste 10 al dan niet aaneengesloten dagen per jaar plaats;
 2. de in sub 1 genoemde periode(n) vindt/vinden plaats in de periode van 15 maart tot en met 31 oktober;
 3. buiten de in sub 1 genoemde kampeerperiode mogen geen kampeermiddelen op de gronden aanwezig zijn;
- p. Voor ondergrondse bouwwerken die minder dan 1 meter buiten het buitenwerk van het bovengronds gelegen gebouw worden gerealiseerd kunnen Burgemeester en wethouders omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van 7.2.1 ten behoeve van ondergrondse bouw buiten de oppervlakte van bovengronds gelegen gebouwen, met inachtneming van de volgende voorwaarden:
 1. de kelder volledig is gelegen beneden peil;
 2. de afstand tot de zijdelingse perceelgrens en de openbare weg bedraagt ten minste 1 meter, met dien verstande dat in geval van kelderbouw in belendende percelen in de zijdelingse perceelgrens mag worden gebouwd;
 3. kelders mogen niet worden voorzien van een dakraam of lichtkoepel.

9.2 Voorwaarden aan de omgevingsvergunning

- a. Burgemeester en wethouders kunnen bij de verlening van een omgevingsvergunning als bedoeld in 9.1 voorwaarden stellen ten aanzien van de afmetingen en situering van bouwwerken teneinde een ruimtelijk verantwoorde plaatsing ten opzichte van de omgeving te waarborgen.
- b. Burgemeester en wethouders kunnen bij de verlening van de omgevingsvergunning als bedoeld in 9.1 sub q de voorwaarde stellen om afscherpende beplantingsranden met inheemse soorten aan te brengen;
- c. bij de toepassing van de in dit plan genoemde afwijkingsregels dient in ieder geval in acht te worden genomen dat:
 1. het verlenen van de omgevingsvergunning niet leidt tot aantasting van de samenhang in het straat- en bebouwingsbeeld;
 2. het verlenen van de omgevingsvergunning niet leidt tot verkeersonveilige situaties;
 3. het verlenen van de omgevingsvergunning niet leidt tot een ruimtelijke situatie die onoverzichtelijk en niet sociaal controleerbaar is;
 4. het verlenen van de omgevingsvergunning niet leidt tot beperking van de gebruiksmogelijkheden op aangrenzende gronden en/of binnen andere bestemmingen. Van belang daarbij kunnen zijn de bezonningssituatie, lichttoetreding, zichtlijnen of mogelijkheden tot voortzetting c.q. uitbreiding van een bestaand bedrijf;
 5. bij het verlenen van de omgevingsvergunning rekening wordt gehouden met de milieu-aspecten, zoals hinder voor omwonenden en een verkeersaantrekkende werking.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 10 Overgangsrecht

10.1 *Overgangsrecht bouwwerken*

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, danwel gebouwd kan worden krachtens een bouwvergunning, 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 bouwvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

10.2 *Omgevingsvergunning voor afwijken*

Enmalig kan een omgevingsvergunning worden verleend voor het afwijken van 10.1 voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met ten hoogste 10 %.

10.3 *Uitzondering op het overgangsrecht bouwwerken*

10.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd 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 het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

10.5 *Strijdig gebruik*

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in 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 *Uitzondering op het overgangsrecht gebruik*

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.

10.7 *Verboden gebruik*

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

Artikel 11 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'Slochteren, Verlengde Veenlaan'.

Bijlagen bij de regels

Bijlage 1 Lijst vrije beroepen

1. advocaat
2. accountant-administratieconsulent
3. acupuncturist
4. alternatieve genezer
5. bouwkundig architect
6. belastingconsulent
7. dierenarts (kleine huisdieren)
8. fysiotherapeut
9. gerechtsdeurwaarder
10. grafisch ontwerper/ webdesigner
11. huidtherapeut
12. huisarts
13. interieurarchitect
14. juridisch adviseur
15. kunstschilder/kunstenaar
16. logopedist
17. makelaar
18. medisch specialist
19. notaris
20. oefentherapeut Cesar/Mensendieck
21. organisatieadviseur
22. orthopedagoog
23. psycholoog
24. raadgevend adviseur
25. redacteur
26. registeraccountant
27. stedenbouwkundige
28. tandarts
29. tandarts-specialist
30. (al dan niet beëdigd) tolk-vertaler
31. tuin- en landschapsarchitect
32. verloskundigenpraktijk

Bijlage 2 Lijst overige aan huis verbonden beroepen

1. autorijschool (geen theorie)
2. bloemschikker
3. computerservice (o.a. systeembouw/-analyse)
4. decorateur
5. fietsenreparateur (verkoop niet inbegrepen)
6. fotograaf
7. goud- en zilversmid
8. glazenwasser
9. hoedenmaker
10. hondentrimmer
11. instrumentenmaker
12. kaarsenmaker
13. kapper
14. klompenmaker
15. klussenbedrijf (geen be- en verwerkende activiteiten op het perceel)
16. koeriersdienst (eigen rijder: ten hoogste 1 auto)
17. lijstenmaker
18. loodgieter
19. meubelmaker
20. muziekinstrumentenmaker
21. nagelstudio/pedicure/manicure
22. pottenbakker
23. prothesemaker
24. reisorganisatie (geen reisbureau met etalagefunctie)
25. reparatie van kleine consumentenartikelen (antiek/radio's-tv's/horloges etc.)
26. schoonheidsspecialist
27. schilder
28. traiteur
29. taxibedrijf (eigen rijder: ten hoogste 1 auto)
30. tussenpersoon/commissionair
31. zadelmaker
32. hobbymatige activiteiten die qua aard en omvang vergelijkbaar zijn met bovengenoemde activiteiten (uitgezonderd agrarische activiteiten)
33. hobbymatige exposities en musea.

Bijlage 3 Beleidsregels aan-huis-verbonden beroepen en bedrijven

Beleidsnotitie aan-huis-verbonden beroepen en bedrijven

Vastgesteld door Burgemeester en wethouders van Slochteren d.d. ...

Beleidsnotitie aan-huis-verbonden beroepen en bedrijven	1
HOOFDSTUK 1. inleiding	3
1.1. Inleiding.....	3
1.2. Juridisch kader	3
1.3. Leeswijzer	3
HOOFDSTUK 2. Beleidsregel.....	4
2.1. Onderscheid activiteiten.....	4
2.2. Vrije beroepen.....	5
2.2.1. Definitie	5
2.2.2. Beoordelingscriteria	5
2.3. Overige aan huis verbonden beroepen	6
2.3.1. Definitie	6
2.3.2. Beoordelingscriteria	6
2.3.3. Toelichting op de voorwaarden.....	7
2.4. Slotbepalingen	8
HOOFDSTUK 3. maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	9
3.1. Opstellen van beleidsregel	9
3.1.1. Inherente afwijkingsbevoegdheid	9
3.1.2. Inspraak en vaststellen van beleidsregels.....	9
3.1.3. Inwerking treden beleidsnotitie	9
3.2. Implementeren van de beleidsregel.....	9
3.2.1. Bestemmingsplan.....	10
3.3. Werkwijze.....	10
3.4. Handhaving.....	10
HOOFDSTUK 4. Verklarende woordenlijst.....	11

HOOFDSTUK 1. INLEIDING

1.1. Inleiding

De gemeente ontvangt regelmatig verzoeken om een beroeps- of bedrijfsmatige activiteit te mogen uitoefenen in of bij een woning. De gemeente moet vervolgens beoordelen of de desbetreffende activiteit past binnen de woonomgeving. Dit gebeurt thans aan de hand van de desbetreffende bestemmingsplanvoorschriften, die echter op dit punt nogal eens verschillen. Daarnaast is het mogelijk om een verzoek tot ontheffing van de gebruiksvoorschriften in te dienen waarop burgemeester en wethouders besluiten of zij bereid zijn hiervoor ontheffing van het bestemmingsplan te verlenen.

In deze beleidsnotitie worden uitgangspunten voor het al dan niet toestaan van beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten in of bij woningen eenduidig en helder vastgelegd. Doel is deze uiteindelijk vast te leggen in de gebruiksregels van de bestemmingsplannen, zodat vooraf duidelijk is welke vormen van aan-huis-verbonden beroepen wel en niet zijn toegestaan. Vóórdat de betreffende bestemmingsplannen zijn geactualiseerd kunnen voorliggende beleidsregels worden gebruikt voor toetsing van individuele verzoeken die strijdig zijn met het bestemmingsplan.

1.2. Juridisch kader

In de meeste bestemmingsplannen is de bepaling opgenomen dat het verboden is gronden en bouwwerken te gebruiken op een wijze of tot een doel in strijd met de woonbestemming. Een bedrijfswoning wordt in dit kader ook als woning beschouwd. Een ander gebruik dan wonen is niet toegestaan.

In de jurisprudentie is echter bepaald dat het vestigen van een vrij beroep niet strijdig is met de woonbestemming, mits de woonbestemming in overwegende mate gehandhaafd blijft. Tegen het samengaan van kleinschalige economische activiteiten met de woonfunctie bestaan geen bezwaren. Deze vermenging van functies hoeft geen afbreuk te doen aan het karakter van een woongebied, mits de kleinschaligheid (ondergeschikt aan de woonfunctie, overlast omgeving) in de hand kan worden gehouden. De bedrijvigheid kan zelfs een bijdrage leveren aan de leefbaarheid in een woongebied. Echter, er moet voldaan worden aan het criterium dat de woonfunctie in alle gevallen in overwegende mate gehandhaafd wordt.

1.3. Leeswijzer

Nadat in H2 een uiteenzetting is gegeven van de categorieën aan-huis-verbonden beroepen en bedrijven wordt in het vervolg van het hoofdstuk weergegeven welke beleidsruimte wordt geboden aan:

- vrije beroepen;
- overige aan-huis-verbonden-beroepen.

Tevens worden de criteria genoemd waaraan moet worden voldaan om een dergelijke activiteit te ontplooiën.

In H2 wordt beschreven op welke wijze wordt bepaald of een activiteit binnen het kader past en welke stappen nodig zijn.

H3 beschrijft het ontwikkelings- en communicatietraject, waarna in H4 de definities worden gegeven zoals die ook in de toekomstige bestemmingsregels worden gehanteerd.

HOOFDSTUK 2. BELEIDSREGEL

2.1. Onderscheid activiteiten

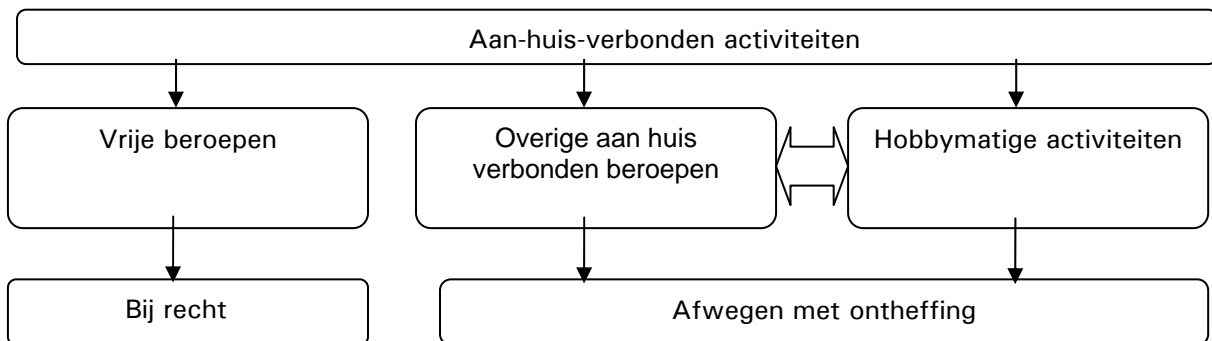
Bij welke activiteiten is er nu sprake van een functie passend binnen de woonfunctie? Daarbij is het onderscheid tussen vrije beroepen en overige aan-huis-verbonden beroepen van belang. Uit jurisprudentie blijkt namelijk dat vrije beroepen namelijk worden geacht binnen de woonbestemming te passen. Een vrije beroepsbeoefenaar is iemand die op grond van zijn individuele, persoonlijke kwaliteiten, die liggen op artistiek of academisch/Hbo-niveau, een eenmansbedrijf aan huis voert. Mede op grond van jurisprudentie kan worden gesteld dat het beroepen zijn op juridisch, administratief, medisch of artistiek gebied. In de definitie in de volgende paragraaf wordt dit verder omschreven.

Overige aan huis-verbonden beroepen hebben een meer consumentverzorgend karakter (bijvoorbeeld een kapper). Deze overige beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten worden op grond van de bestaande bestemmingsplannen zelden toegestaan, ondanks het feit dat deze qua aard, karakter en hinder niet wezenlijk afwijken van de vrije beroepen.

Ten slotte is er de categorie hobbymatige activiteiten (zoals een landbouwwerktuigenmuseum) die wel past in de woonomgeving, maar feitelijk volgens het bestemmingsplan niet zonder meer is toegestaan. Dit aangezien deze niet onder de verblijfsfunctie is te scharen. Deze categorie wordt hier ondergebracht bij de consumentenverzorgende bedrijfsactiviteiten.

Zoals in onderstaand schema is te zien, kan bedrijvigheid in de woonomgeving in een drietal subcategorieën worden onderverdeeld, hetgeen al dan niet in de vigerende Slochter bestemmingsplannen past:

1. de vrije beroepen (de begrippen: aan-huis- gebonden beroep, beroep aan huis en vrij beroep worden vaak synoniem gebruikt);
2. overige aan huis verbonden beroepen ofwel de consumentverzorgende bedrijfsactiviteiten;
3. hobbymatige activiteiten.



Schematisch overzicht onderscheidt activiteiten bij de woonfunctie

2.2. Vrije beroepen

2.2.1. Definitie

Onder een vrij beroep wordt verstaan:

De uitoefening van een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen gebied, dat door zijn beperkte omvang in een woning en daarbij behorende bijgebouwen wordt uitgeoefend door een bewoner van het perceel, waaronder niet wordt begrepen de uitoefening van detailhandel of overige aan-huis-verbonden bedrijfsactiviteiten.

2.2.2. Beoordelingscriteria

Andere voorwaarden om een activiteit onder een vrij beroep te scharen zijn dat:

- het beroep wordt uitgeoefend door één van de bewoners van de woning;
- waarbij één andere arbeidskracht ter plekke werkzaam mag zijn.

Onder de vrije beroepen worden in ieder geval begrepen:

- | | |
|--------------------------------------|---|
| 1. advocaat | 18. medisch specialist |
| 2. accountant-administratieconsulent | 19. notaris |
| 3. acupuncturist | 20. oefentherapeut |
| 4. alternatieve genezer | Cesar/Mensendieck |
| 5. bouwkundig architect | 21. organisatieadviseur |
| 6. belastingconsulent | 22. orthopedagoog |
| 7. dierenarts (kleine huisdieren) | 23. psycholoog |
| 8. fysiotherapeut | 24. raadgevend adviseur |
| 9. gerechtsdeurwaarder | 25. redacteur |
| 10. grafisch ontwerper/ webdesigner | 26. registeraccountant |
| 11. huidtherapeut | 27. stedenbouwkundige |
| 12. huisarts | 28. tandarts |
| 13. interieurarchitect | 31. tandartsspecialist |
| 14. juridisch adviseur | 32. (al dan niet beëdigd) tolk-vertaler |
| 15. kunstschilder/kunstenaar | 33. tuin- en landschapsarchitect |
| 16. logopedist | 34. verloskundigenpraktijk |
| 17. makelaar | |

Waar het dus gaat om de bovengenoemde activiteiten is geen procedure op grond van de Wet ruimtelijke ordening noodzakelijk zolang deze activiteiten voldoen aan de volgende criteria:

- a. de woonfunctie van het betreffende pand blijft in overwegende mate behouden; in totaal mag maximaal 40% van het grondgebonden oppervlak van de woning, maar nooit meer dan 50 m², worden gebruikt;
- b. de woning en of een bijbehorende aanbouw of bijgebouw blijven voldoen aan de bepalingen ingevolge of krachtens de Woningwet;
- c. geen onevenredige hinder wordt of kan worden toegebracht aan het woon- en leefmilieu en gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- d. buitenopslag ten behoeve het bedrijf op het perceel is niet toegestaan, stalling van bedrijfsvoertuigen daarvan uitgezonderd;
- e. het betreft niet zodanige verkeersaantrekkende activiteiten die verkeersoverlast veroorzaken of die verkeersmaatregelen, waaronder extra parkeervoorzieningen, noodzakelijk maken. Onevenredige hinder door klantenbezoek en leveranciers moet worden voorkomen;
- f. reclame-uitingen zijn toegestaan overeenkomstig het gemeentelijk reclamebeleid:
 - i. het gaat om ten hoogste 2 borden/uitingen;
 - ii. de uitingen mogen niet verlicht zijn;
 - iii. het totaal oppervlak ten hoogste 1m² bedraagt;
 - iv. de reclame-uiting is gesitueerd op hetzelfde perceel als waar de activiteiten aanwezig is;

- v. het object op minimaal 2 meter van de erfgrans is gelegen, dan wel op de gevel is geplaatst
- vi. het object een hoogte heeft van maximaal 2,5 meter

2.3. Overige aan huis verbonden beroepen

Of een bedrijfsactiviteit kan worden geschaard onder een overig aan-huis-verbonden beroep kan niet worden afgeleid uit jurisprudentie. Slechts de gemeentelijke afweging welke activiteiten hier wel en niet toelaatbaar zijn, is hier maatgevend. Uit zorgvuldigheid kunnen vanzelfsprekend niet alle beroepen hier onder worden geschaard. Uitgangspunt is dat het uitsluitend gaat om consumentverzorgende bedrijfsactiviteiten.

2.3.1. Definitie

Onder overige aan-huis-verbonden bedrijfsactiviteiten worden verstaan:
het beroepsmatig uitoefenen van dienstverlenende bedrijvigheid gericht op consumentverzorging dan wel ambachtelijke bedrijvigheid gericht op consumentverzorging, geheel of overwegend door middel van handwerk, waarbij door zijn beperkte omvang in een woning en daarbij behorende bijgebouwen wordt uitgeoefend door een bewoner van het perceel.

2.3.2. Beoordelingscriteria

Bij de beoordeling of een activiteit is toegestaan dan wel op welke schaal de activiteit mag worden uitgeoefend, dienen, naast hetgeen in de bestemmingsplanvoorschriften over de toelaatbaarheid van consumentverzorgende bedrijfsactiviteiten is opgenomen, de volgende regels in acht te worden genomen:

- a. een aan-huis-verbonden beroep/bedrijf is alleen toegestaan nadat een buitenplanse ontheffing van de gebruiksbepaling(en) van het bestemmingsplan is verleend (dan wel een binnenplanse ontheffing, mits het bestemmingsplan dit mogelijk maakt);
- b. onder een aan-huis-verbonden beroep worden tenminste de onder l. genoemde beroepen begrepen. Omdat de opgenomen lijst van activiteiten in beginsel limitatief is, mag slechts in zeer uitzonderlijke gevallen door Burgemeester en Wethouders onder motivering worden afgeweken;
- c. de woonfunctie van het betreffende pand blijft in overwegende mate behouden; in totaal mag maximaal 40% van het grondgebonden oppervlak van de woning, maar nooit meer dan 50 m², worden gebruikt;
- d. het beroep wordt uitgeoefend door één van de bewoners van de woning;
- e. er mag geen detailhandel plaatsvinden, uitgezonderd een beperkte verkoop als ondergeschikte activiteit en direct in verband met het beroep;
- f. de woning en of een bijbehorende aanbouw of bijgebouw blijven voldoen aan de bepalingen ingevolge of krachtens de Woningwet;
- g. geen onevenredige hinder wordt of kan worden toegebracht aan het woon- en leefmilieu en gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- h. buitenopslag ten behoeve het bedrijf op het perceel is niet toegestaan, stalling van bedrijfsvoertuigen daarvan uitgezonderd;
- i. het betreft niet zodanige verkeersaantrekkende activiteiten die verkeersoverlast veroorzaken of die verkeersmaatregelen, waaronder extra parkeervoorzieningen, noodzakelijk maken. Onevenredige hinder door klantenbezoek en leveranciers moet worden voorkomen;
- j. reclame-uitingen overeenkomstig het reclamebeleid zijn toegestaan:
 1. het gaat om ten hoogste 2 borden/uitingen;
 2. de uitingen mogen niet verlicht zijn;
 3. het totaal oppervlak ten hoogste 1 m² bedraagt;
 4. de reclame-uiting is gesitueerd op hetzelfde perceel als waar de activiteiten aanwezig is;
 5. het object op minimaal 2 meter van de erfgrans is gelegen, dan wel op de gevel is geplaatst
 6. het object een hoogte heeft van maximaal 2,5 meter
- k. in beginsel is geen werkplaats toegestaan;
- l. de volgende activiteiten zijn in beginsel (met inachtneming van de overige voorwaarden) toelaatbaar:

1. autorijschool (geen theorie)
2. bloemschikker
3. computerservice (o.a. systeembouw/-analyse)
4. decorateur
5. fietsenreparateur (verkoop niet inbegrepen)
6. fotograaf
7. goud- en zilversmid
8. glazenwasser
9. hoedenmaker
10. hondentrimmer
11. instrumentenmaker
12. kaarsenmaker
13. kapper
14. klompenmaker
15. klussenbedrijf (geen be- en verwerkende activiteiten op het perceel)
16. koeriersdienst (eigen rijder: ten hoogste 1 auto)
17. lijstenmaker
18. loodgieter
19. meubelmaker
20. muziekinstrumentenmaker
21. nagelstudio/pedicure/manicure
22. pottenbakker
23. prothesemaker
24. reisorganisatie (geen reisbureau met etalagefunctie)
25. reparatie van kleine consumentenartikelen (antiek/radio's-tv's/horloges etc.)
26. schoonheidsspecialist
27. schilder
28. traiteur
29. taxibedrijf (eigen rijder: ten hoogste 1 auto)
30. tussenpersoon/commissionair
31. zadelmaker
32. hobbymatige activiteiten die qua aard en omvang vergelijkbaar zijn met bovengenoemde activiteiten (uitgezonderd agrarische activiteiten)
33. hobbymatige exposities en musea.

Vorengenoemde voorwaarden laten overigens de mogelijkheid onverlet dat in een individueel bestemmingsplan - meestal nieuwere plannen - een afwijkende regeling kan worden opgenomen.

2.3.3. Toelichting op de voorwaarden

- c: Het oppervlak waar de activiteit mag plaatsvinden strekt ook tot vrijstaande bijgebouwen, mits deze zijn gelegen binnen de gronden waarop bijgebouwen zijn toegestaan. De wens om meer flexibiliteit te bieden door de activiteiten niet slechts toe te staan binnen het hoofdgebouw en aangebouwde bijgebouwen moet gedeeltelijk worden beperkt. Deze beperking dient ter bestendiging van de concentratie rond de woning en om overlast voor de omgeving zoveel mogelijk te beperken. Zonder dit sturingsinstrument is vestiging van een aan-huis-verbonden activiteit in gebouwen <30 m² mogelijk binnen de woonbestemming zonder dat daar een bouwmogelijkheid ligt. Dit als gevolg van de bepalingen in het Besluit bouwvergunningvrij en licht bouwvergunningplichtige bouwwerken (Bblb). Bij de berekening van het percentage dat wordt gebruikt voor de activiteit wordt uitgegaan van de fysieke situatie. Onder de woning wordt verstaan: het neergeslagen oppervlak van de woning, aangebouwde bijgebouwen meegerekend.
- e: Detailhandelsactiviteiten die worden geschaard onder de aan-huis-verbonden beroepen, strekken uitsluitend tot datgene dat ter plaatse is geproduceerd. Indien accessoires voor een product worden geproduceerd betekent dit dat het product

- waarvoor het accessoire dient niet mag worden aangeboden. Uitgezonderd hiervan zijn de gevallen waarbij het accessoire is geïntegreerd in het product of tenminste onlosmakelijk is verbonden.
- g: Om te voorkomen dat de activiteiten hinderlijk zijn voor de omgeving worden in beginsel slechts bedrijven genoemd in categorie A van het Activiteitenbesluit toegestaan. Na afweging door het college van Burgemeester en Wethouders worden ook sommige inrichtingen uit categorie B toegestaan, mits deze geen overlast veroorzakende componenten hebben.
 - i: Bij kleine en slecht toegankelijke laantjes naar het perceel en in geval van een strijdig gebruik in verband met een gevestigd recht op overpad kan worden besloten medewerking te weigeren.
 - j: De betreffende bepalingen zijn overeenkomstig aan hetgeen is opgenomen in het reclamebordenbeleid.
 - k: De hinder als gevolg van de activiteiten in een werkplaats zijn niet vergelijkbaar met de uitstraling van een woonperceel. Klussenbedrijven, schilders en andere bedrijven in de bouwsector zijn daarom niet toegestaan indien een werkplaats ter plaatse is inbegrepen.

2.4. Slotbepalingen

Citeertitel en inwerkingtreding

Deze beleidsregel wordt aangehaald als: "Beleidsregels aan-huis-verbonden beroepen en bedrijven"

Zij treden in werking de dag na bekendmaking.

Aldus vastgesteld door burgemeester en wethouders van de gemeente Slochteren d.d. ...

De secretaris,

De burgemeester,

HOOFDSTUK 3. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

3.1. Opstellen van beleidsregel

Onder beleidsregel wordt verstaan: een bij besluit vastgestelde algemene regel, niet zijnde een algemeen verbindend voorschrift, omtrent de afweging van belangen, de vaststelling van feiten of de uitleg van wettelijke voorschriften bij het gebruik van een bevoegdheid van een bestuursorgaan. Op grond van artikel 4:81 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) heeft de gemeente de bevoegdheid (niet de verplichting) om beleidsregels vast te stellen en burgemeester en wethouders moeten zich aan hun eigen beleidsregels houden. Het formuleren van beleidsregels heeft als voordeel dat een grote mate van uniformiteit kan worden bereikt. Verder kan op een eenvoudige wijze, dus zonder een planherziening, aanpassing van de beleidsregels plaatsvinden, waardoor een grote mate van flexibiliteit kan worden bereikt. Zijn de beleidsregels vastgesteld en bekend gemaakt, dan kan daar in de besluitvorming zonder meer naar worden verwezen.

3.1.1. *Inherente afwijkingsbevoegdheid*

In bijzondere gevallen kan gebruik worden gemaakt van de inherente afwijkingsbevoegdheid (artikel 4:84 Awb). Per geval moet worden bekeken of de belangen voldoende zijn afgewogen. Een afwijking van de beleidsregels is alleen gerechtvaardigd in bijzondere omstandigheden en niet voor situaties waarmee bij de opstelling van beleidsregels rekening had moeten worden gehouden. Onder bijzondere omstandigheden valt niet dat het vertrouwen is opgewekt dat medewerking zou worden verleend. Ook moet er altijd een deugdelijke belangenafweging plaatsvinden om vast te kunnen stellen of sprake is van bijzondere omstandigheden. Verder is het aanwezig zijn van bijzondere omstandigheden niet altijd voldoende om van beleidsregels af te wijken. Er moet onevenredigheid ontstaan bij toepassing van de beleidsregels en de onevenredigheid moet ook nog zijn gerelateerd aan de doelstelling van die beleidsregels. De motivering van de afwijking moet in ruimtelijke termen worden gegoten.

3.1.2. *Inspraak en vaststellen van beleidsregels*

Uit de wet vloeit geen verplichting voort dat een beleidsregel ter inzage moet worden gelegd waarbij aan belanghebbenden de gelegenheid wordt geboden tot het indienen van zienswijzen. Wel is door burgemeester en wethouders op basis van de gemeentelijke Inspraakverordening besloten de concept beleidsregel voor inspraak ter inzage te leggen. Hierbij is besloten om niet de uniforme openbare voorbereidingsprocedure ingevolge afdeling 3:4 Algemene Wet bestuursrecht te volgen en de beleidsregel 4 weken ter inzage te leggen.

Deze procedure is gestart door de concept beleidsregels vanaf 21 november 2008 gedurende een periode van 4 weken ter inzage te leggen, waarbij de mogelijkheid is geboden om gedurende deze termijn inspraakreacties schriftelijk in te dienen. Kennisgeving van de ter inzagelegging is vooraf gedaan in het huis-aan-huisblad "t Bokkeblad" van 20 november 2008.

Gedurende de termijn van inspraak zijn geen inspraakreacties ingediend. Burgemeester en wethouders zijn dan ook overgegaan tot ongewijzigde vaststelling van de beleidsregels.

3.1.3. *Inwerking treden beleidsnotitie*

Op grond van artikel 3:42 Awb heeft bekendmaking van de beleidsnotitie plaatsgevonden door kennisgeving in het huis-aan-huisblad "t Bokkeblad". De beleidsregel is de dag na bekendmaking in werking getreden. dan treedt deze niet eerder in werking dan dat deze bekend is gemaakt. Op grond van artikel 8:2 juncto 7:1 Awb is een beleidsregel, niet vatbaar voor bezwaar en beroep.

3.2. Implementeren van de beleidsregel

De beleidsnotitie kan worden gebruikt om individuele aanvragen te toetsen waarbij voor de motivering wordt verwezen naar voorliggende beleidsregels.

3.2.1. Bestemmingsplan

Voor een effectieve (handhaving en) uitvoering is het van belang om niet alleen het beleid vast te stellen, maar om het beleid ook in het bestemmingsplan vast te leggen.

Momenteel is de gemeente Slochteren bezig met de actualisatie van bestemmingsplannen. In nieuwe bestemmingsplannen van de gemeente Slochteren zal zowel voor het stedelijk gebied als het landelijk gebied een ontheffingsbepaling worden opgenomen voor het gebruiken van gronden en bouwwerken voor overige aan-huis-verbonden beroepen en bedrijven. Hierbij zal een verband worden gelegd met de functie "wonen" en "bedrijf" -al dan niet "agrarisch"- voor zover sprake is van een rechtmatig aanwezige bedrijfswoning.

3.3. Werkwijze

Naar aanleiding van een schriftelijke aanvraag van een initiatiefnemer die een bedrijfsmatige activiteit in de woonomgeving wil ontplooiën, dient op grond van de hiervoor genoemde definitiebepalingen te worden onderzocht of de activiteit gekenmerkt dient te worden als:

- vrij beroep;
- overig aan huis verbonden beroep.

Indien de activiteit een vrij beroep betreft moeten de criteria als opgenomen in 2.2 worden geraadpleegd of de schaal ook onder die van een vrij beroep kan worden geschaard.

Indien vaststaat dat de activiteit geen vrij beroep betreft, moet het ter plaatse vigerende bestemmingsplan worden geraadpleegd. In de voorschriften van het bestemmingsplan (o.a. begripsbepalingen, gebruiksvoorschriften en ontheffingsbepalingen) staat beschreven wat is toegestaan. Indien ter plaatse slechts een woonfunctie is toegestaan en geen bedrijfsmatige activiteiten zijn inbegrepen past geen enkele bedrijfsmatige activiteit, anders dan een vrij beroep, in het vigerende bestemmingsplan. In dat geval kan eventueel een buitenplanse ontheffingsprocedure worden gevolgd om - onder bepaalde voorwaarden - alsnog een planologisch kader voor de desbetreffende activiteit te scheppen.

De schriftelijke aanvraag kan op een daartoe ingericht formulier ingediend worden bij het college van burgemeester en wethouders.

De Backoffice Bouwen, Wonen en Bedrijven sectie R.O. behandelt de schriftelijke aanvragen. Voor de behandeling van de aanvraag zal door de initiatiefnemer een aantal gegevens overgelegd moeten worden die voor de beoordeling van en de besluitvorming over de aanvraag noodzakelijk zijn. In voorkomende gevallen zal de afdeling nadere adviezen inwinnen bij andere gemeentelijke afdelingen.

Uiteindelijk neemt het college van Burgemeester en Wethouders een besluit op de aanvraag. Het gaat om een besluit dat vatbaar is voor bezwaar en beroep in de zin van de Algemene wet bestuursrecht. Het betreffende besluit heeft slechts betrekking op verandering van de planologische situatie. Voor bouwkundige en/of milieuhygiënische zaken kan alsnog een bouwvergunning en/of melding in de zin van de Wet milieubeheer benodigd zijn.

3.4. Handhaving

De inhoud van de beleidsregel zal niet alleen worden gebruikt om verzoeken om ontheffing of herziening van het bestemmingsplan te beoordelen. Ook in geval van bestaande situaties die

tot nu toe niet zijn gelegaliseerd, zal worden getoetst of de situatie al dan niet legaliseerbaar is.

HOOFDSTUK 4. VERKLARENDE WOORDENLIJST

Overig aan-huis-verbonden beroep:

het beroepsmatig uitoefenen van dienstverlenende bedrijvigheid gericht op consumentverzorging dan wel ambachtelijke bedrijvigheid gericht op consumentverzorging, geheel of overwegend door middel van handwerk, waarbij door zijn beperkte omvang in een woning en daarbij behorende bijgebouwen wordt uitgeoefend door een bewoner van het perceel.

Vrij beroep:

de uitoefening van een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen gebied, dat door zijn beperkte omvang in een woning en daarbij behorende bijgebouwen wordt uitgeoefend door een bewoner van het perceel, waaronder niet wordt begrepen de uitoefening van detailhandel

Bijlage 4 Beleidsregels recreatieve verblijfsaccomodaties

Beleidsnotitie recreatieve verblijfsaccommodaties

Vastgesteld door Burgemeester en wethouders van Slochteren d.d. ...

<u>HOOFDSTUK 1. Samenvatting.....</u>	<u>3</u>
1.1. Inleiding.....	3
1.2. Aanleiding	3
1.3. Doelstelling.....	4
1.4. Leeswijzer	5
<u>HOOFDSTUK 2. Beschrijving situatie Slochteren</u>	<u>6</u>
2.1. Fysieke situatie	6
2.2. Huidige planologische regelingen	10
<u>HOOFDSTUK 3. Beschrijving aanverwant beleid.....</u>	<u>11</u>
3.1. Rijksbeleid	11
3.2. Provinciaal beleid	12
3.3. Gemeentelijk beleid.....	13
<u>HOOFDSTUK 4. SWOT-analyse</u>	<u>16</u>
<u>HOOFDSTUK 5. Uitgangspunten</u>	<u>17</u>
<u>HOOFDSTUK 6. Beleidsvorming.....</u>	<u>20</u>
6.1. Beleid.....	20
<u>HOOFDSTUK 7. maatschappelijke uitvoerbaarheid.....</u>	<u>23</u>
7.1. Opstellen van beleidsregel	23
<u>HOOFDSTUK 8. Beleidsregel.....</u>	<u>24</u>
8.1. Bed & Breakfast	24
8.2. Groepsaccommodaties	24
8.3. Slotbepalingen	25
<u>HOOFDSTUK 9. Verklarende woordenlijst.....</u>	<u>26</u>
<u>HOOFDSTUK 10. Bronnen</u>	<u>27</u>
<u>BIJLAGEn.....</u>	<u>28</u>
BIJLAGE 1	28

HOOFDSTUK 1. SAMENVATTING

1.1. Inleiding

Zoals vele andere gemeenten kent Slochteren een aantal verblijfsrecreatieve voorzieningen. Deze zijn grofweg te verdelen in drie groepen:

1. de terreinen waarop gekampeerd of overnacht kan worden in chalets of trekkershutten;
2. de vaste accommodaties al dan niet bij woningen waar tegen betaling recreatief kan worden overnacht;
3. watersportvoorzieningen.

Voor de eerste groep is reeds de notitie *Toelichting beleidsregels kampeerbeleid* opgesteld vanwege het vervallen van de Wet Openlucht recreatie. Die notitie beschrijft voornamelijk de bestaande terreinen en geeft aan welke voorwaarden gelden voor bestaande en nieuw te vestigen reguliere kampeerterreinen, mini-campings, camperplaatsen en andersoortige vormen van kamperen.

Voorliggende notitie gaat vooral in op de tweede groep. De schaal van de betreffende accommodaties loopt sterk uiteen; van Bed & Breakfast tot hotel. Met name het aantal Bed & Breakfast-gelegenheden is de laatste jaren sterk gegroeid, terwijl het aantal hotels en pensions in de gemeente geen groei hebben gekend en nauwelijks van betekenis is voor de totale horecasector in Slochteren.

Daarnaast vervult de watersportsector een recreatieve functie. Slochteren biedt nu al verschillende mogelijkheden voor de vaarrecreant, dit zal nog verder worden uitgebreid met de ontwikkeling van het meer in Meerstad. Daarnaast zijn er nog andere ontwikkelingen die het belang van de watersport kunnen vergroten zoals nieuwe waterverbindingen naar de Blauwe Stad als uitwerking van de Gebiedsontwikkeling Midden Groningen Oldambt. Doel hiervan is met name de vaarcircuits te verbeteren en het aantal te vergroten. Dit heeft niet alleen gevolgen voor de dagrecreatieve kant, maar ook voor de vraag naar overnachtingsmogelijkheden al dan niet aan boord. Voor de bestaande jachthavens en aanlegplaatsen en de groei van de watersportmogelijkheden zijn een concrete visie en toetsingskader nodig.

De schaal van de initiatieven loopt sterk uiteen. Juist de verzoeken die kleinschalig van aard zijn, vragen om een beleidsafweging. Zo kan het bestuur hierover een afweging maken en kunnen aanvragers snel een reactie krijgen.

1.2. Aanleiding

Om aan de burger duidelijkheid te bieden over de eisen die de gemeente aan verblijfsrecreatieve accommodaties stelt, is het wenselijk dat Slochteren een beleidsnotitie over dit onderwerp vaststelt. Het gaat in voorliggende notitie om verzoeken met betrekking tot boerderijkamers/appartementen, Bed & Breakfast (B&B), groepsaccommodaties, hotels en pensions. Omdat in de vigerende bestemmingsplannen binnen de horecasector geen onderscheid in verschillende vormen wordt gemaakt, is het wenselijk te inventariseren welke horecagelegenheden in Slochteren aanwezig zijn die mogelijkheid tot overnachting aanbieden. Aparte groep waarvoor een recreatiebeleid nodig is, is de watersportsector.

Zoals genoemd is de toeristische sector zeer divers van aard. De toeristische sector kan een flinke impuls aan de lokale middenstand geven en genereert natuurlijk zelf inkomsten voor de ondernemers. De gemeente Slochteren heeft nu al een zekere aantrekkingskracht vanwege de ruimte en de rust en tal van karakteristieke plaatsen met als publiekstrekker de Fraeylemaborg. De aantrekkingskracht zal verder toenemen door de uitwerking van de visie Steendam-Schildmeer en de ontwikkeling van Meerstad. Niet alleen zullen het meer en betere waterverbindingen toeristen aantrekken, ook de natuurontwikkeling in het gebied Midden-Groningen speelt een belangrijke rol om wandelaars en fietsers aan te trekken.

Een deel van bestaande verblijfsrecreatieve accommodaties zijn gevestigd in strijd met het bestemmingsplan. In beginsel zal moeten worden gekeken of de bestaande gevallen kunnen worden gelegaliseerd. Hiervoor is een toetskader nodig, omdat er nu een duidelijk

toetsingskader ontbreekt voor de beoordeling van aanvragen voor de accommodaties en de beoordeling van gevestigde accommodaties in strijd met het bestemmingsplan. De gemeente Slochteren wil beleid vaststellen hoe moet worden omgegaan met verzoeken tot vestiging.

Tot nu toe was sprake van ongeschreven beleid voor Bed & Breakfast (B&B) accommodaties. De huidige situatie is gebaseerd op het ongeschreven beleid dat kleinschalige verzoeken voor B&B accommodaties worden gehonoreerd. Hierdoor is de beoordeling van het al dan niet toestaan van B&B accommodaties als zijnde een verblijfsrecreatieve instelling niet of onvolledig uitgevoerd.

De onduidelijkheid met betrekking tot het al dan niet juist toetsen heeft te maken met het ontbreken van een bovengrens voor de kleinschaligheid. Evenmin is de accommodatievorm geregeld in het bestemmingsplan. Uit een uitspraak van de Raad van State (ABRS, 2-7-2003, nummer 200206652/1, LJN 9034) blijkt dat het aanbieden van B&B in strijd is met een woonbestemming, indien regelmatig een aantal personen tegen betaling gebruik maakt van de aangeboden mogelijkheid van B&B op het perceel. Daarbij gaat het om een steeds wisselend publiek dat voor een korte periode, één tot enkele nachten, ter plaatse verblijft. Tevens heeft meegewogen in de uitspraak dat voor de B&B wordt geadverteerd. De Raad van State meent dat de activiteiten een bedrijfsmatig karakter hebben en zodoende niet binnen de woonbestemming passen, tenzij anders is geregeld in het betreffende bestemmingsplan.

Indien de gemeente een bedrijfsmatige overnachtinggelegenheid mogelijk wil maken, moet dat planologisch mogelijk worden gemaakt. Met name B&B is een verblijfsrecreatieve vorm die goed bij de gemeente Slochteren past, aangezien dit prima in de bestaande structuur is in te passen. De B&B sector is een verblijfsrecreatieve vorm die nauwelijks opvalt en zodoende weinig ruimtelijke effecten heeft. Toch kan een flinke bijdrage worden geleverd aan het toeristisch aanbod in de gemeente, getuige de overnachtingscijfers als genoemd in het volgende hoofdstuk.

1.3. Doelstelling

Het beleid in voorliggende notitie is zowel van toepassing op de bebouwde komgebieden als het buitengebied, uitgezonderd het gebied dat binnen het ontwikkelingsgebied van Meerstad ligt. Omdat voorafgaand aan het bestemmingsplan buitengebied een eigen visie zal worden ontwikkeld, kan in voorliggende beleidsnotitie nog niet worden ingegaan op een gebiedsgerichte aanpak in het buitengebied. Derhalve zal voor dat punt nog een uitwerking volgen.

Doelstelling is in ieder geval op de volgende recreatievormen in te gaan:

- B&B en boerderijkamers;
- hotels;
- groepsaccommodaties;
- overnachtingen aan boord van recreatief gebruikte schepen.

Aanvragen voor veelsoortige vormen van verblijfsrecreatie worden ad hoc beoordeeld. Om meer duidelijkheid richting aanvrager te bieden en de afhandelingstermijn voor aanvragen te verkorten is het wenselijk om beleid te formuleren welke overnachtingsaccommodaties waar worden toegestaan.

Hierdoor kan in een vroeg stadium duidelijkheid richting aanvragers worden gegeven over de bereidheid tot gemeentelijke medewerking. Vastgesteld beleid is naast actuele bestemmingsplannen eveneens een goede grondslag voor handhaving.

Voor B&B is wenselijk om duidelijke voorwaarden aan te geven waar deze accommodaties zijn toegestaan. Doelstelling daarbij is de regeldruk te minimaliseren en een duidelijk onderscheid te houden met de grootschaliger vormen van verblijfsrecreatie. Voor overige horeca moet duidelijk worden welke vormen er zijn. In verband met het ontbreken van beleid voor watersport en het innemen van ligplaats (voor overnachting) is het wenselijk om de bestaande situatie te beschrijven en aan te geven welke beleidsrichting wordt voorgesteld.

Expliciet wordt in deze notitie niet ingegaan op zaken die verband houden met recreatiewoningen. Binnen de provincie Groningen geldt nu nog een moratorium voor de bouw van recreatiewoningen. In het Keuzedocument POP III is reeds aangegeven dat dit moratorium verdwijnt om ruimte te bieden voor recreatiewoningen in parken. De gemeente Slochteren heeft in haar Toekomstvisie vastgelegd dat geen ruimte wordt geboden aan grootschalige recreatie & toerisme. Grootschalige bungalowparken passen dan ook niet in de schaal van Slochteren.

1.4. Leeswijzer

In H2 wordt beschreven hoe de situatie van de verschillende sectoren binnen de verblijfsrecreatie er in Slochteren uitziet en worden enkele vormen die in Slochteren niet aanwezig zijn nader gedefinieerd. Tevens wordt geschetst welke voorbeelden in Slochteren al aanwezig zijn en welke planologische mogelijkheden voorhanden zijn. In H3 wordt het relevante beleid en wet- en regelgeving beschreven, waarna in H4 een sterkte-zwakteanalyse wordt weergegeven. Nadat in H5 de uitgangspunten voor de gewenste beleidsrichting zijn beschreven wordt in H6 beschreven op welke wijze de gewenste situatie kan ontstaan door het stellen van de criteria. Het betreft een zogenaamd toelatend kader en geen stimulerend of activerend beleid. H7 geeft de definities voor de gehanteerde termen weer, zoals die tevens zullen worden gehanteerd in de geactualiseerde bestemmingsplannen.

HOOFDSTUK 2. BESCHRIJVING SITUATIE SLOCHTEREN

2.1. Fysieke situatie

In dit hoofdstuk wordt de huidige situatie van de verschillende vormen van verblijfsrecreatie belicht. Om meer inzicht in de marktsituatie te krijgen is gebruik gemaakt van het in 2007 door Instituut Service Management (ISM) uitgevoerde onderzoek Toerisme in Cijfers. Hierin zijn de cijfers tot en met 2006 verwerkt.

Het onderzoeksgebied besloeg Groningen, Friesland en Drenthe. Overnachtingscijfers laten zien dat Groningen de kleinste provincie is qua aantal overnachtingen. Wel laten de cijfers een forse stijging van het aantal in Groningen zien. De kwalitatieve samenstelling van overnachtingen in accommodaties in de onderscheiden regio's, waarbij Slochteren tot regio Eemsmond behoort, is als volgt.

Tabel 3 — Totale aantal overnachtingen per regio over 2006

	Hotels / pensions	Logies & Ontbijt	Kampeeterreinen (toerist)	Kampeeterreinen (vast)	Groepsaccommodatie	Recreatiewoningen (verhuur)	Tweede woningen	Watersport	Totaal
Groningen	542	32	455	538	56	477	123	160	2.383
Friesland	1.218	84	1.699	2.422	989	2.961	284	1.520	11.176
Drenthe	619	45	1.675	1.926	362	2.627	469	26	7.749
West-Groningen	26	8	182	141	23	137	26	51	594
Groningen-Haren	270	5	35	28	8		27	27	399
Eemsmond	81	7	48	65	8	128	3	31	370
Oost-Groningen	165	13	190	304	18	212	67	51	1.020
Waddeneilanden	570	8	605	574	551	2.071	0	12	4.391
Friese Merengebied	161	13	215	523	267	419	138	847	2.585
Friese IJsselmeerkust	180	27	505	833	75	319	100	499	2.537
Zuidoost-Friesland	162	8	272	351	83	89	36	48	1.048
Overig Friesland	145	28	102	141	14	63	10	113	616
Noordmidden-Drenthe	337	16	712	1.089	175	365	283	21	2.999
Zuidwest-Drenthe	138	20	540	576	107	348	138	5	1.871
Zuidoost-Drenthe	144	10	424	261	80	1.914	48	0	2.880
Totaal	2.378	161	3.829	4.866	1.408	6.065	875	1.705	21.308

Figuur 1: Aantal overnachtingen per sector (x1000). Toerdata Noord, 2007

De meeste overnachtingen in de noordelijke provincies waren op kampeeterreinen, al dan niet op seizoenplaatsen gevolgd door het aantal overnachtingen in verhuurde recreatiewoningen. In het noorden is het aantal overnachtingen in hotels en pensions bijna 15 maal groter dan het aantal overnachtingen in B&B accommodaties. De watersportsector volgt in grootte na de hotels, waarop kort gevolgd door de groepsaccommodaties.

Voor de gemeente Slochteren kunnen de gegevens nauwelijks worden geëxtraheerd. Dit aangezien de gemeente onderdeel uitmaakt van de regio Eemsmond. Andere gemeenten binnen de regio wijken sterk af van Slochteren, waardoor de cijfers van de regio geen representatief beeld geven voor de situatie in Slochteren.

In het navolgende worden de verschillende sectoren belicht en worden de huidige planologische regelingen beschreven. Hieruit blijkt tevens in hoeverre bestaande verblijfsaccommodaties daadwerkelijk planologisch zijn bestendigd.

2.1.1. Bed & Breakfast

B&B is een kleinschalige vorm van verblijfsrecreatie als bedrijfsmatige nevenfunctie van een woonfunctie of agrarisch bedrijf. De navolgende definitie wordt gehanteerd: "het bieden van de, ten opzichte van het hoofdgebruik ondergeschikte, mogelijkheid tot recreatief nachtverblijf en ontbijt aan personen die hun hoofdverblijf elders hebben. Vormen van kleinschalige

verblijfsrecreatie die met Bed&Breakfast gelijk kunnen worden gesteld zijn bijvoorbeeld het aanbieden van logies met ontbijt, gastenkamers, bed en broodje, erfgoedlogies, boerderijkamers, pension, familiehotel, Zimmer Frei. Onder een Bed & Breakfast-voorziening wordt niet verstaan overnachting, noodzakelijk in verband met het verrichten van tijdelijke of seizoensgebonden werkzaamheden en/of arbeid.

De nevenfunctie hangt meteen samen met de omvang van de accommodaties. Het Nederlands gemiddeld aantal kamers in de B&B-sector, ligt op 2,5 (Stichting B&B Nederland 2007). Met een dergelijke omvang blijft het nog mogelijk het 'bedrijf' te draaien met één of twee personen, waardoor het voor de bewoners van de woning mogelijk is om het bedrijf te runnen zonder extra personeel.



Boerderijkamers

Verskil tussen boerderijkamers en B&B is nauwelijks aan te geven. Boerderijkamers roepen associaties op met kleinschalige logementen in boerderijen. De schaal is gelijk aan B&B, waarmee beide vormen onder één noemer worden geplaatst. In het vervolg van de notitie wordt dan ook niet nader ingegaan op boerderijkamers. In de praktijk worden in voorkomende gevallen ook wel overnachtingsmogelijkheden geboden in vrijstaande schuren. In deze notitie wordt uitgegaan van boerderijkamers die zijn gelegen in de oorspronkelijke boerderij onder hetzelfde dak als de dienstwoning. De categorie waar bij boerderijen overnachtinggelegenheid in vrijstaande schuren wordt geboden wordt belicht onder de paragraaf groepsaccommodaties.

Situatie

Onderstaand overzicht geeft de bekende B&B-accommodaties weer en binnen welke bestemming ze vallen. Het merendeel van de B&B's is gevestigd zonder dat hun vestiging is geregeld in het bestemmingsplan. Aangezien B&B wordt beschouwd als een bedrijfsmatige activiteit is deze functie namelijk niet bij recht toegestaan binnen de vigerende bestemmingen. De meeste percelen waar een B&B aanwezig is, zijn voorzien van een bestemming die slechts de woonfunctie mogelijk maakt. Het ongeschreven beleid is tot dusver zo gevoerd dat B&B met ten hoogste twee verhuurde kamers werden toegestaan binnen de woonfunctie. Dit biedt echter geen rechtszekerheid aan de ondernemer.

Naam accommodatie	Adres	Plaats	Aantal kamers	Geopend in:	Planologisch bestendig
Onder Dak	Hoofdweg 94	Scharmer	4	2007	Uitbreidingsplan in Onderdelen, VA, Grond voor Agrarische doeleinden
Aunty	Rengerslaan 8	Kolham	4	2005	BP Kolham Kern, E2O-C; Wonen;
Slochterheerd	Hoofdweg 104	Slochteren	2		BP Slochteren, Agrarische doeleinden & Interimregeling agrarische gronden
't Ontvangershuis	Hoofdweg 24	Slochteren	2	2007	BP Fraeylema; Eengezinshuizen
De Woldestreek	Kampenslaan 8	Schildwolde			BP Buitengebied; Woondoeleinden
Appartement Familie Jonker	Hoofdweg 58	Schildwolde	1		BP Schildwolde Kern; E1V-A; Wonen
De Lindehorst	Hoofdweg 76	Siddeburen	2		BP Schildwolde Kern; E1V-A; Wonen

Doornbos	Hoofdweg 103	Schildwolde		2008	Schildwolde Kern; Agrarische doeleinden
Vier Jaargetijden	Hoofdweg 126	Siddeburen	2		Siddeburen Kern; Centrumvoorzieningen
Het Tolhuis	Meenteweg 7	Overschild	4	2007	BP Buitengebied; Agrarisch gebied

2.1.2. Hotels

Een stap groter dan de B&B accommodaties zijn de volwaardige horeca-accommodaties zoals hotels. Deze gelegenheden hebben een bedrijfsmatig en zelfstandig karakter. Wanneer een logiesverstrekking bedrijf meer dan 4 bedden ter beschikking heeft, moet het zich laten registreren bij het Bedrijfschap voor het Hotel-, Café- en het Pension- en Kamerverhuurbedrijf en Aanverwante Bedrijven.

De schaal van dit soort gelegenheden is zodanig dat geen sprake meer is van een aan de woonfunctie ondergeschikt karakter. Daarom moet sprake zijn van een specifieke (horeca)bestemming. Deze functie kan namelijk niet worden beschouwd als verbijzondering van de woonbestemming. Deze vorm van verblijfsrecreatie gaat vaak samen met een andere vorm van horeca zoals een restaurant en eventueel een bar die vooral wordt gebruikt door de verblijvende gasten, maar tevens een functie ten behoeve van anderen heeft.

De hotels binnen Slochteren zijn geconcentreerd rond Harkstede. Het Sporthotel te Harkstede aan de Hoofdweg 163 is het enige hotel dat binnen Slochteren wordt geëxploiteerd. Het hotel heeft in totaal 13 kamers.

Op het Recreatiepark Borgmeren is een hotel met 8 kamers gelegen. Dit is een hotelvorm die specifiek is gericht op ouderen, door arrangementen aan te bieden die specifiek zijn gericht op senioren. Feitelijk betreft het hotelappartementen die zich niet richten op de toeristische markt, maar op een totaal wellness-pakket voor senioren. Aangezien de verblijvende personen hun hoofdverblijf elders hebben, is de opzet van het hotel gelijk aan andere hotels en dus gericht op recreatief nachtverblijf.

2.1.3. Groepsaccommodaties

Het verschil tussen groepsaccommodaties andere verblijfsaccommodaties zit vooral in de schaal, de verzorging en het publiek waarop ze zijn gericht. Groepsaccommodaties zijn gericht op het aanbieden van nachtverblijf aan groepen die dit van tevoren hebben gereserveerd. Derhalve worden ze gekenmerkt door gemeenschappelijk gebruik van sanitaire voorzieningen, keukens, verblijfsruimtes en slaapzalen. Hieronder worden kampeerboerderijen en herbergen geschaard, maar ook locaties die niet permanent voor overnachting in groepen zijn ingericht, zoals veldschuren. Algemeen kan onderscheid worden gemaakt in twee hoofdgroepen.

Kampeerboerderij/tijdelijk kamphuis

In een schuur of deel van het hoofdgebouw dat niet meer van belang is voor de agrarische bedrijfsvoering, kunnen groepen personen recreatief verblijven, waarbij een inrichting van de ruimte heeft plaatsgevonden middels verbouwingen. De hoofdactiviteiten op het betreffende bedrijf blijven echter van agrarische aard. Omdat de activiteit geen direct verband heeft met de agrarische functie, er een grotere verkeersaantrekkende werking vanuit kan gaan en het aantal verblijvende personen groot is, moet één en ander conform bestemmingsplan zijn. Hiervoor wordt echter geen zelfstandige bestemming gecreëerd, maar is sprake is van een nevenfunctie, al dan niet mogelijk gemaakt door een aanduiding.

Kamphuis of herberg

In (agrarische) bedrijfsgebouwen die definitief zijn verbouwd ten behoeve van de verblijfsfunctie worden in deze bedrijven groepen voor recreatief verblijf gehuisvest. Een kamphuis of kampeerboerderij als hoofdactiviteit, wordt beoordeeld als een verblijfsrecreatief bedrijf en zal afzonderlijk moeten worden getoetst aan het gemeentelijk en provinciaal ruimtelijk beleid. Hieronder vallen onder andere de zonering van het landelijk gebied en het toekomstig beleid voor vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen, maar ook andere

beleidsvelden als de stankregelgeving. In tegenstelling tot bovenstaande categorie is deze activiteit zelfstandig en moet daarvoor ook een zelfstandige recreatieve bestemming gelden.

Deze sector richt zich op een ander publiek dat vanwege een bijeenkomst in een dergelijke accommodatie verblijven. Deze groepen zullen vooraf een reservering hebben gedaan om op het betreffende tijdstip te overnachten en niet als passant gebruik maken van de accommodatie. Uitwisseling met andere sectoren is in een aantal gevallen mogelijk, aangezien de bestemmingen uiteen lopen en deze eveneens hotels mogelijk maken.

In geval sprake is van een accommodatie in een vrijstaand bijgebouw bij een (voormalige dienst)woning kan eveneens sprake zijn van een groepsaccommodatie. In dat geval wordt de activiteit niet beschouwd als volledig ondergeschikt aan de woonfunctie en moet de accommodatie specifiek worden toegestaan in het bestemmingsplan.

Naam accommodatie	Adres	Plaats	Aantal kamers	Planologisch bestemdigd
De Meidoornhoeve	Noorderholt 29	Siddeburen	2 + 1 appartement	Recreatieve doeleinden categorie (k)
<u>Geertsemaheerd</u>	Padje 9	Slochteren	6 appartementen	BP Fraeylema, Eengezinshuizen. Vrijstelling voor recreatieve plattelandsappartementen.
Grunopark Sporthotel	Hoofdweg 163	Harkstede	2 groepszalen	
Fam. van den Bosch	Kooilaan 1	Siddeburen		



2.1.4. Overnachtingsmogelijkheden watersport

In Slochteren worden met name rondom het Schildmeer mogelijkheden voor de watersport geboden. Hier liggen drie jachthavens waar de meeste ligplaatsen (voor overnachting) zijn in de gemeente. Het Schildmeer is via de Groeve-Zuid verbonden met het Eemskanaal, waardoor vooral een verkeersfunctie wordt vervuld. Bij de Groeve-Zuid zijn verschillende ligplaatsen aanwezig.

Naast deze wateren heeft het Slochterdiep nog een zekere toeristische functie waardoor het dorp Slochteren over water is ontsloten. In Slochteren is aan de Noorderweg een passantenhaven voor de rondtrekkende toerist. De haven ligt aan het einde van het Slochterdiep, waardoor geen toevallige passanten de haven zullen aandoen. De aantrekkingskracht van deze haven is dan ook zeer beperkt, hetgeen ook zodanig is aangegeven in het gemeentelijk Waterplan. Ook in Lageland zijn (beperkte) voorzieningen voor de watersport aanwezig in het Slochterdiep.

Het Afwateringskanaal biedt in Tjuchem mogelijkheden voor watersport. De schaal is nu zeer beperkt; nu zijn er alleen ligplaatsen voor de bewoners van het dorp. Eén en ander is daar op informele manier geregeld. Verder zijn er geen mogelijkheden voor passanten. Hoewel in en bij Harkstede veel water aanwezig is, zijn de watersportmogelijkheden voor de rondtrekkende watersporter beperkt. Directe oorzaak hiervoor is het ontbreken van een bevaarbare ontsluiting.

Overnachtingfaciliteiten worden op de volgende locaties aangeboden. Naast deze overnachtingsmogelijkheden kent de gemeente geen ligplaatsen waar overnacht mag worden.

Naam accommodatie	Adres	Plaats	Bedrijfsmatige exploitatie	Bestemming	Max. aantal ligplaatsen
Hinrichs Watersport	Damsterweg 32	Steendam	Ja	Watersport	106, waarvan 10 passantenplaatsen
De Otter	Roegeweg 9	Steendam	Ja	Watersport	220
Boei 12	Roegeweg 3	Steendam	Ja	Watersport	483, waarvan 20 passantenplaatsen
Jachthaven Slochteren	Noorderweg 1	Slochteren	Nee	Water & Haventerrein	+/- 15 passantenligplaatsen
Ligplaats Schildmeer	Km 11,99	Steendam	Nee, Staatsbosbeheer		Lengte aanmeren over 50 meter, 20 passantenplaatsen
Vml schutsluis Haansvaart	Km. 13,08	Hellum			Lengte aanmeren 120 meter
Ligplaats Laskwerd	Km. 16,42	Steendam	Particulier		Lengte over 140 meter, 40 passantenplaatsen
Schaaphok		Schaaphok	Nee	Water	Lengte aanmeren over 60 meter
Lageland	Hamweg	Lageland	Nee	Water	9 passantenplaatsen



2.2. Huidige planologische regelingen

In het navolgende worden de bestemmingsregelingen behandeld en wordt het onderscheid in schaal duidelijk gemaakt. Samenvattend kan worden gesteld dat binnen de bestemmingen waarvan de doeleindenomschrijving horecagelegenheden mogelijk maakt geen onderscheid wordt gemaakt in typen horeca. Door het ontbreken van onderscheid is binnen elke horecabestemming bedrijfsmatige verblijfsrecreatie binnen de gebouwen toegestaan. Uitzondering hierop vormt de bestemming Horeca in het bestemmingsplan "Hellum Partiële Herziening 2000" waar wel een beperking is opgelegd, maar verblijfsrecreatie wel binnen de bestemming is begrepen.

De B&B accommodaties, pensions en hotels zijn toegestaan binnen de genoemde horecabestemmingen. Dit houdt in dat ondernemers met plannen om een bedrijf in de verblijfsrecreatie op te zetten hier reeds mogelijkheden hebben.

Zogenaemde groepsaccommodaties zijn eveneens binnen de diverse horecabestemmingen toegestaan. Het bestemmingsplan Buitengebied voorziet daarnaast in de bestemming Recreatieve doeleinden, categorie R (k)" die specifiek is bestemd voor een jeugdherberg/kampeerboerderij.

Voor wat betreft de overnachtingsmogelijkheden voor watersporters wordt dit beperkt tot een viertal locaties; 3 in Steendam en 1 in Slochteren. Het bestemmingsplan Steendam voorziet in de bestemming Watersport en geeft hierbij het maximaal aantal in nemen ligplaatsen aan om de grootte van de havens te beperken. Daarbuiten zijn langs diverse oevers ligplaatsen aanwezig die in het bestemmingsplan Steendam-Kern/Schildmeergebied als zodanig zijn bestemd. Het bestemmingsplan Slochteren Fraeylema voorziet ter plaatse van de haven Slochteren in de bestemmingen Water en Haventerrein.

Voor gespecificeerde beschrijving hoe verblijfsrecreatie in de Slochter bestemmingsplannen is geregeld, wordt verwezen naar BIJLAGE 1.

HOOFDSTUK 3. BESCHRIJVING AANVERWANT BELEID

Voor vestiging van een verblijfsrecreatief bedrijf moet aan verschillende wetten en verordeningen worden voldaan. Nagenoeg alle vormen (excl. B&B) zijn meldingsplichtig onder de Wm. Omdat gasten recreatief en tegen betaling overnachten zijn aparte eisen uit het Bouwbesluit en de Bouwverordening van kracht. Doel hiervan is met name de veiligheid van gasten te waarborgen. Deze eisen kunnen niet worden gesteld als geen bouwvergunningplichtige activiteiten plaatsvinden.

3.1. Rijksbeleid

3.1.1. *Wet Milieubeheer*

Het doel van de Wet milieubeheer is gevaar, schade of hinder van bedrijven ten opzichte van de maatschappij te voorkomen. De Wet milieubeheer stelt eisen op het gebied van licht, lucht, bodem, geluid, energie- en waterbesparing, afvalpreventie en afvalscheiding. Elk bedrijf heeft te maken met milieuregels. Afhankelijk van het soort en de omvang van een accommodatie geldt een meldings- of vergunningsplicht. Per geval moet worden geïventariseerd of en op welke wijze de Wet Milieubeheer van toepassing is.

In de meeste gevallen moet de inrichting een meldingsplicht doen ingevolge het Activiteitenbesluit, wanneer de omvang een bovengrens overschrijdt is het bedrijf vergunningsplichtig.

Inrichtingen- en vergunningenbesluit Milieubeheer

Voor het bieden van nachtverblijf is het Inrichtingen- en vergunningenbesluit Milieubeheer (IVB), categorie 18 van belang. Lid 1 van die categorie geeft aan dat onder het besluit worden verstaan: hotels, restaurants, pensions, cafés, cafetaria's, snackbars en discotheken, alsmede aanverwante inrichtingen waar tegen vergoeding logies worden verstrekt, dranken worden geschonken of spijzen voor directe consumptie worden bereid of verstrekt. Voor de toepassing van onderdeel 18.1 blijven buiten beschouwing inrichtingen waar:

- a. voorzieningen aanwezig zijn voor het gelijktijdig kunnen verstrekken van uitsluitend logies en ontbijt aan ten hoogste 15 personen, of;
- b. ten hoogste 15 standplaatsen voor kampeermiddelen aanwezig zijn.

Bed & Breakfast

Het Inrichtingen- en vergunningenbesluit Milieubeheer, categorie 18.2a blijft voor B&B buiten beschouwing. Dit lid legt de ondergrens voor het betreffende besluit namelijk op inrichtingen voor het bieden van nachtverblijf aan meer dan 15 personen.

3.1.2. *Bouwbesluit (bouwvergunning)*

Het Bouwbesluit regelt onder andere de veiligheid en het veilige gebruik van woningen en andere gebouwen. Deze eisen hebben te maken met brandveiligheid en het aantal personen dat in een woning mag verblijven. De voorschriften van het Bouwbesluit zijn en blijven van toepassing voor bestaande bouw en nieuwbouw. In geval van het uitvoeren van bouwvergunningplichtige activiteiten wordt onder andere getoetst aan het Bouwbesluit.

Het Bouwbesluit 2003 geeft specifieke bouwvoorschriften voor logiesfuncties. Het Bouwbesluit definieert een logiesfunctie als een gebruiksfunctie voor het bieden van recreatief verblijf of tijdelijk onderdak aan mensen. Voor logiesfuncties dient te worden voldaan aan de specifieke bouwvoorschriften van het Bouwbesluit. De bouwvoorschriften kunnen afwijken van de bouwvoorschriften die gelden voor de woonfunctie. Indien de bouwvoorschriften voor logiesfunctie afwijken ten opzichte van de woonfunctie is het voorschrift in de regel strenger. Vooral voor veiligheid zijn de bouwvoorschriften voor logiesfuncties strenger dan voor de woonfunctie.

3.1.3. *Drank- & Horecawet*

Het is niet zonder meer toegestaan om tegen betaling alcohol te schenken aan de gasten van een verblijfsaccommodatie. Om alcohol te mogen schenken tegen betaling is een vergunning nodig op grond van de Drank- en Horecawet. Het is verboden om alcoholhoudende dranken te verkopen zonder in het bezit te zijn van een vergunning. De vergunning wordt afgegeven door het college van burgemeester en wethouders.

3.1.4. *Wet Geurhinder en veehouderij ('Stankwet')*

Bij een verblijfsrecreatieve voorziening in het buitengebied speelt het stankaspect mogelijk een rol. De Wet geurhinder en veehouderij ('Stankwet') is sinds 1 januari 2007 van kracht en vormt het nieuwe beoordelingskader voor stank uit de veehouderij. Verblijfsrecreatieve voorzieningen kunnen effect hebben op de zogeheten 'stankcirkel' van nabijgelegen agrarische bedrijven. Een agrarisch bedrijf kan beperkt worden in de mogelijkheden om het bedrijf uit te oefenen of uit te breiden. Deze situatie kan zich voordoen indien een agrarisch bedrijf in een zwaardere milieucategorie komt te vallen doordat een nieuwe, doorgaans niet agrarische, functie zich vestigt binnen de stankcirkel van het bedrijf.

Bed & Breakfast

Met name in geval van het bieden van B&B is de wet van toepassing, omdat de vestiging weinig aanpassing behoeft. Indien een B&B-accommodatie gevestigd wordt in een pand dat al een woonbestemming heeft, dan is de woning reeds bepalend voor de ontwikkelingsmogelijkheden van een nabij gelegen agrarisch bedrijf en heeft de toevoeging van een B&B aan de woning geen invloed.

Indien de B&B gevestigd wordt in een vrijkomend agrarische bedrijfswoning, waar de agrarische functie is verdwenen, zal beoordeeld moeten worden of de combinatie wonen en B&B beperkingen oplevert voor de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende agrarische bedrijven. Hetzelfde geldt voor Vrijkomende Agrarische Bedrijven, waarover meer in de Notitie Vrijkomende Agrarische Bedrijven.

3.2. **Provinciaal beleid**

3.2.1. *Beleidsplan Recreatie & Toerisme*

Omgevingsbeleid plattelandstoerisme

Plattelandstoerisme draagt bij aan een vitaal platteland. Authenticiteit en eigen karakter zijn randvoorwaarden voor een verdere ontwikkeling. In het landelijk gebied staat de provincie een integrale aanpak voor waarbij de functies landbouw, natuur, cultuur en toerisme op elkaar zijn afgestemd en elkaar ondersteunen. Parallel aan het POP wordt gestreefd naar aantrekkelijke stedelijke kernen en een vitaal platteland. Het eigen karakter van het landelijk gebied moet zoveel mogelijk gehandhaafd blijven en waar mogelijk versterkt worden. We willen inspelen op de natuurlijke, landschappelijke en historische kwaliteiten van onze provincie. De ontwikkeling van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) biedt hiervoor aanknopingspunten. De aanleg van wandelpaden, fietspaden en voorzieningen voor hengelaars wordt zoveel mogelijk ingepast in natuurontwikkelingsprojecten in het kader van de EHS. De toegankelijkheid van het landelijk gebied wordt geoptimaliseerd door uitbreiding en verbetering van voorzieningen van routegebonden recreatie.

Kleinschaligheid en professionaliteit

In het POP wordt kleinschalig toerisme gestimuleerd om een kwalitatief beter aanbod te krijgen dat past bij het landschap en het cultuurhistorisch erfgoed. Kansen voor nieuwe vormen van natuur- en cultuurtoerisme dienen zich onder andere aan in Duurswold. Kleinschaligheid vormt zowel de charme als een knelpunt bij de ontwikkeling van het plattelandstoerisme. Er is sprake van te weinig professionaliteit en een gespreid aanbod van kleinschalige voorzieningen. De omzet is vaak onvoldoende wat zijn weerslag vindt in de openingstijden van o.a. horeca en dagattracties.

Watersport

Vanwege het grote aantal bevaarbare kanalen en de knooppuntfunctie van de stad Groningen is de vaarrecreatie een belangrijke sector in de provincie Groningen. Slochteren maakt deel uit van het Damsterdiep-circuit, van deze circuits wordt voornamelijk door motorkruisers gebruik gemaakt.

Goede jachthavens en aanlegvoorzieningen zijn nodig om de vaartoeristen de gelegenheid te bieden om te overnachten en/of aan te leggen in onze provincie. Het uitbreiden en verbeteren van de aanlegmogelijkheden geschiedt in eerste instantie in aansluiting bij knooppunten van auto-, wandel- en fietsroutes.

3.2.2. POP II

De provincie ziet in toerisme en recreatie een belangrijke bron van inkomsten en werkgelegenheid. Qua groeimogelijkheden worden vooral kansen gezien in het verblijfs- en dagtoerisme en de vaarrecreatie. De provincie zet in op versterking van de kwaliteit van bestaande recreatiebungalowparken, campings en erfgoedlogies. Daarnaast wordt in routegebonden recreatie geïnvesteerd.

Voor wat betreft verblijfsrecreatie blijft het moratorium op de aanleg van nieuwe recreatiebungalowparken van kracht. Uitbreiden van bestaande parken blijft in beperkte zin toegestaan. Voorwaarde is dat één en ander past binnen de kaders van het POP II. Binnen de kernen is het provinciaal belang beperkt en is het beleid vooral gericht op de schaal van het toerisme.

3.2.3. Keuzedocument POP III

In het Keuzedocument POP III is aangekondigd dat het moratorium op recreatiewoning komt te vervallen. Bungalowparken mogen in niet-kwetsbare gebieden onder strenge ruimtelijke voorwaarden weer worden gebouwd. Wel blijft de provincie hierin haar strak regisserende rol houden.

3.3. Gemeentelijk beleid

3.3.1. Bestemmingsplannen

Alle vormen van bedrijfsmatig verstrekken van nachtverblijf moeten planologisch geregeld zijn. Indien het één en ander niet is geregeld, is sprake van strijdigheid met het bestemmingsplan. In hoofdstuk 2 is aangegeven waar verblijfsrecreatieve voorzieningen zijn toegestaan binnen de bestemmingsplannen.

3.3.2. Toekomstvisie Het Land van Slochteren

In de Toekomstvisie wordt ingezet om de recreatiesector in omvang en in kwaliteit te laten groeien in Slochteren. Ondernemers krijgen de ruimte om bloeiende bedrijven op te zetten en verbindingen met bijvoorbeeld het agrarische bedrijf en de natuur worden gestimuleerd. Grootschalige ontwikkelingen, zoals nieuwvestiging van bungalowparken worden als niet passend bij de Slochter schaal beschouwd. Daarom wordt op verblijfsrecreatie van beperkte schaal ingezet. Omdat de toeristische sector niet op zichzelf staat, zal vooral moeten worden ingezet op de ontwikkeling van zaken die de dagrecreatant en toerist aantrekken.

3.3.3. Algemene Plaatselijke Verordening (APV)

In de APV worden in paragraaf 2 van afdeling 3 regels gesteld betreffende toezicht op inrichtingen tot het verschaffen van nachtverblijf. In artikel 2.3.2.2 paragraaf 2 (Toezicht op inrichtingen tot het verschaffen van nachtverblijf) van Afdeling 3 van de APV is bepaald dat degene die een inrichting opricht, overneemt, verplaatst of het houden van een inrichting staakt, verplicht is om binnen drie dagen daarna daarvan schriftelijk kennis te geven aan de burgemeester. In deze paragraaf van de APV wordt een inrichting als volgt beschreven: elke al of niet besloten ruimte waarin, in de uitoefening van beroep of bedrijf, aan personen de mogelijkheid van nachtverblijf of gelegenheid tot kamperen wordt verschaft. De houder van een inrichting als hierboven bedoeld is verplicht een nachtregister, als bedoeld in artikel 438 van het Wetboek van Strafrecht bij te houden dat is ingericht volgens het door de burgemeester en wethouders vastgestelde model.

Een voorziening voor een accommodatie waar bedrijfsmatig nachtverblijf wordt aangeboden, valt op basis van deze begripsomschrijving tevens binnen de reikwijdte van de APV. Voor het exploiteren is daarom een kennisgeving als bedoeld in artikel 2.3.2.2 van de APV noodzakelijk.

De gemeente Slochteren kent geen specifiek beleid voor de watersport. De gemeente Groningen heeft daarentegen wel een beleid ter stimulering van de watersportsector en aanverwante zaken. Vanwege ontwikkeling van het Meerstad-gebied en het belang van de watersport daarin zal in GR-verband een beleidslijn moeten worden ontwikkeld.

In de APV wordt het één en ander geregeld met betrekking tot het innemen van een ligplaats met een vaartuig. Met betrekking tot het overnachten op een vaartuig wordt niets geregeld in de APV. In het onderstaande wordt het relevante fragment weergegeven.

Artikel 5.3.2 Ligplaats woonschepen en overige vaartuigen

1. Het is verboden met een vaartuig een ligplaats in te nemen of te hebben dan wel een ligplaats voor een vaartuig beschikbaar te stellen op door het college aangewezen gedeelten van openbaar water.
2. Het college kan aan het innemen, hebben of beschikbaar stellen van een ligplaats met dan wel voor een vaartuig op niet krachtens het eerste lid aangewezen gedeelten van openbaar water:
 - a. nadere regels stellen in het belang van de openbare orde, volksgezondheid, veiligheid, milieuhygiëne en het aanzien van de gemeente;
 - b. beperkingen stellen naar soort en aantal vaartuigen.
3. Het in het eerste en tweede lid bepaalde geldt niet voor zover de Wet milieubeheer, het Binnenvaartpolitiereglement, de Wet beheer rijkswaterstaatswerken, de Provinciale Vaarwegenverordening Groningen of de Provinciale landschapsverordening Groningen van toepassing is.

3.3.4. Bouwverordening (gebruiksvergunning)

De bouwverordening beschrijft de procedures en eisen met betrekking tot het bouwen van bouwwerken en de staat (toestand) van bestaande bouwwerken. De brandveiligheid is daar een onderdeel van. De brandveiligheidseisen in de bouwverordening hebben als doel om brand te voorkomen, te beperken en te bestrijden, brandgevaar te voorkomen, te beperken en te bestrijden én ongevallen bij brand te voorkomen en te beperken. Voor het in gebruik nemen van een bouwwerk met een verhoogde kans op brand of de negatieve gevolgen daarvan, moet de eigenaar een gebruiksvergunning aanvragen. Dit geldt in het bijzonder voor bouwwerken waar nachtverblijf wordt verschaft. De verantwoordelijkheid voor het veilige gebruik van een bouwwerk of inrichting ligt bij de eigenaar.

Op basis van de bouwverordening is een gebruiksvergunning vereist op het moment dat aan meer dan 10 personen bedrijfsmatig of in het kader van verzorging nachtverblijf zal worden verschaft. Dit betekent dus dat indien een B&B zodanige omvang heeft dat aan meer dan 10 personen nachtverblijf kan worden geboden een gebruiksvergunning nodig is ongeacht of in de praktijk dat aantal personen gelijktijdig aanwezig is.

Artikel 6.1.1 Vergunning gebruik bouwwerk

1. Het is verboden zonder of in afwijking van een gebruiksvergunning van het college van burgemeester en wethouders een bouwwerk in gebruik te hebben of te houden, waarin:
 - a. meer dan 50 personen tegelijk aanwezig zullen zijn, anders dan in een één- of meergezinshuis;
 - b. aan meer dan tien personen bedrijfsmatig of in het kader van verzorging nachtverblijf zal worden verschaft;
 - c. aan meer dan tien kinderen jonger dan twaalf jaar, of aan meer dan tien lichamelijk en/of verstandelijk gehandicapten dagverblijf zal worden verschaft.
 - d. Toepassing is gegeven aan een gelijkwaardigheidsbepaling, zoals bedoeld in hoofdstuk 1 paragraaf 3 artikel 1.5 van het bouwbesluit 2003 indien hier sprake is van een op grond van brandveilig gebruik, met uitzondering van woningen.

Parkeren

In geval van aanvragen om bouwvergunning voor dergelijke functies wordt ingevolge de Bouwverordening getoetst of wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid. Hierover is het volgende opgenomen.

Artikel 2.5.30 Parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden bij of in gebouwen

Indien de omvang of de bestemming van een gebouw daartoe aanleiding geeft, moet ten behoeve van het parkeren of stallen van auto's in voldoende mate ruimte zijn aangebracht in, op of onder dat gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort.

1. De ruimte mag niet overbemeten zijn, gelet op het gebruik of de bewoning van het gebouw, waarbij rekening moet worden gehouden met de eventuele bereikbaarheid per openbaar vervoer.
2. De in het eerste lid bedoelde ruimte voor het parkeren van personenauto's moet afmetingen hebben die zijn afgestemd op gangbare personenauto's.

Aan deze eis wordt geacht te zijn voldaan:

- a. indien de afmetingen van bedoelde parkeerruimte ten minste 2,5 m bij 5,0 m bedraagt.
- b. indien de afmetingen van een gereserveerde parkeerruimte voor een gehandicapte in overeenstemming zijn met het bepaalde in NEN 2442, uitgave 1976, met dien verstande dat de breedte van een dergelijke parkeerruimte -voor zover die ruimte niet in de lengterichting aan een trottoir grenst - moet zijn vermeerderd met 0,60 m.
3. Indien de bestemming van een gebouw aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor het laden of lossen van goederen, moet in deze behoefte in voldoende mate zijn voorzien aan, in of onder dat gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort.

Om te toetsen of bij een inrichting voldoende parkeergelegenheid aanwezig is, wordt gebruik gemaakt van de kencijfers voor parkeren zoals opgenomen in het ASVV, opgesteld door het CROW. Voor horecagelegenheden in niet stedelijk tot matig stedelijk gebied gelden de volgende normen. Opgemerkt moet worden dat in geval van vestiging in een centrum meestal wordt beoordeeld of in de omgeving voldoende parkeergelegenheid aanwezig is, terwijl in het gebied 'rest bebouwde kom' (waaronder ook het gebied buiten de bebouwde kom) de parkeerdruk op eigen terrein moet worden opgevangen. Hier voorziet de openbare ruimte namelijk niet in pieken in de parkeerdruk als gevolg van dergelijk verkeersaantrekkende functies. De zeer sterk stedelijke en sterk stedelijke typologieën zijn niet overgenomen als maatstaf, aangezien in Slochteren gebieden van die typologie niet voorkomen.

Voor hotels wordt in het ASVV 2004 aangehouden om per kamer 0,5-1,5 parkeerplaatsen te reserveren. De automobilititeit van hotelgasten verschilt niet of nauwelijks van die van bezoekers van B&B-accommodaties. Daarom wordt in het beleid hier dan ook een directe relatie mee gelegd.

Gezien de ligging van Slochteren en de bereikbaarheid per openbaar vervoer wordt voor Slochteren uitgegaan van een parkeerkencijfer van 1 parkeerplaats per geëxploiteerde kamer bij B&B-accommodaties. Deze parkeerplaatsen moeten op eigen terrein worden gerealiseerd. Dit geldt ook voor hotels. Voor groepsaccommodaties wordt in het ASVV geen richtlijn genoemd. Daarom geldt een maatwerkbenadering, afhankelijk van de grootte, bereikbaarheid en ligging ten opzichte van de bebouwde omgeving of andere verkeersaantrekkende functies.

3.3.5. Reclameborden

Slochteren kent een beleidsnotitie voor reclame- en verwijsborden. Hierin is vastgelegd welke vormen van reclame-uitingen worden toegestaan. In de gemeente worden alleen perceelsgebonden reclameborden toegestaan. Dit houdt in dat er een verband moet bestaan tussen de reclame en de activiteiten die in het pand c.q. op het perceel plaatsvinden.

Voor het aanbieden van overnachtingsgelegenheid is het toegestaan om reclame te maken bij het perceel waar de logiesmogelijkheid is. Daarbij mogen maximaal 2 reclame-uitingen worden geplaatst (borden, spandoeken of vlaggen). Hiervoor dient men wel een reclame- of bouwvergunning aan te vragen. De maximale oppervlakte en de verkeerskundige- en welstandstoetsing van reclame-uitingen moeten in acht worden genomen. Op deze wijze voorkomen dat op talloze percelen reclameborden en andere reclame-uitingen verschijnen.

HOOFDSTUK 4. SWOT-ANALYSE

4.1.1. Sterkten (*Strengths*)

- een gebied met een rijke cultuur die zichtbaar wordt in de vele bezienswaardigheden, de spreektaal, de streekproducten, de gebouwen, de historische tuinen;
- een gebied met een zeer eigen geschiedenis waarvan de sporen overal nog zichtbaar zijn (borgen, wierden, maren, veenkoloniën, landbouw, scheepsbouw, waterwegen, kerken, kerkhoven);
- een ruwe diamant met een geheel eigen authentieke sfeer en een eigenzinnige bevolking, die je even moet leren kennen en waar de 'toerist en recreant' die op zoek is naar rust, natuur en cultuur geïnteresseerde ruimschoots aan zijn trekken komt;
- de ligging van Slochteren ten opzichte van omliggende gebieden (stad Groningen, Waddengebied, Westerwolde) creëert een goede verblijfslocatie voor toeristen, echter dit zorgt niet voor een onderscheid ten opzichte van omliggende gemeenten die dit kenmerk ook hebben;
- een groeiende markt in voornamelijk de kleinschalige verblijfsrecreatie

4.1.2. Zwakten (*Weaknesses*)

- de regio heeft een zwak imago als toeristische bestemming;
- de omvang van het toerisme is nog gering als drijfkracht voor gezonde exploitatie;
- de overige trekkende voorzieningen in Slochteren zijn beperkt;
- productaanbod is te fragmentarisch als gevolg van de kleinschaligheid;
- grote spreiding van verantwoordelijkheden en betrokkenheid op het terrein van toerisme en recreatie;

4.1.3. Kansen (*Opportunities*)

- de (basis)infrastructuur kan nog verder ontwikkeld worden;
- bij plattelandstoerisme gaat het om "*alle kleinschalige vormen van toerisme en recreatie met het platteland als referentiekader*". Afgezien van het feit dat agrotourisme voor veel boeren een bron van neveninkomsten is, draagt het structureel bij aan een positieve beeldvorming over land- en tuinbouw;
- de watersportmogelijkheden in Slochteren worden vergroot doordat het waternetwerk wordt vergroot en versterkt met de aanleg van Meerstad en de mogelijke aansluiting van het waternetwerk op de Blauwe Stad;
- het stimuleren van kleinschalige verblijfsrecreatie kan het draagvlak voor de reguliere volwaardige pensions en hotels vergroten;

4.1.4. Bedreigingen (*Threats*)

- in individuele gevallen kan het ruimhartig toestaan van horeca zorgen voor weerstand in de omgeving, vanwege de functieverandering. Vooroverleg door de aanvrager met de mensen in de omgeving is hierbij een voor de hand liggende remedie om onduidelijkheid te voorkomen.

HOOFDSTUK 5. UITGANGSPUNTEN

Op ruimtelijk niveau kunnen recreatie en horeca verschillende effecten hebben. In het navolgende wordt voor verschillende aspecten belicht welke gevolgen aanwezige verblijfsaccommodaties met zich mee kunnen brengen.

5.1.1. Wensen

Horeca heeft veelal een belangrijke (aanvullende) functie binnen het recreatiebeleid van de gemeente. Afhankelijk van de aard van de recreatievoorzieningen die in een gemeente aanwezig zijn, zal er meer of minder behoefte zijn aan verschillende vormen van horecagelegenheden.

Economisch welzijn

De gemeente heeft vooral te maken met de economische effecten die samenhangen met de aanwezigheid van horecagelegenheden. In eerste instantie kan hierbij gedacht worden aan werkgelegenheidseffecten.

Mogelijkheden voor de gemeente op het terrein van het economisch welzijn liggen met name in de voorwaardenscheppende sfeer. Hierbij kan gedacht worden aan het meewerken bij het zoeken naar geschikte locaties, het stimuleren van het vestigen van bepaalde ondernemingen en het creëren van vestigingsmogelijkheden. Omgevingsfactoren spelen bij de vestiging van horecabedrijven een belangrijke rol. De cultuurhistorie en het landschap zijn twee belangrijke voorbeelden.

5.1.2. Criteria

Milieu

Op het milieubeleidsterrein zijn verschillende horecarelevante aspecten te onderkennen. Allereerst kan gewezen worden op de geluidhinder vanuit en rond de horecabedrijven als gevolg van bijvoorbeeld muziek, bezoekers en de verkeersaantrekkende werking. Daarnaast kan stankoverlast optreden als gevolg van het bereiden van etenswaren. Ook zijn horecagelegenheden in beeld als het gaat om afval. Het gaat dan zowel om lozingen van afvalstoffen in het riool alsmede afval in de vorm van verpakkingsmateriaal en resten van bijvoorbeeld etenswaren.

Voor de watersport wordt één en ander geregeld door de wetgeving als het op de schepen zelf aankomt, zoals het lozen van afvalwater (Wvo). Voor de locatie van (nieuwe) aanlegplaatsen moeten de locaties worden bekeken in relatie tot de nabijheid van woonwijken, natuurgebieden of andere gevoelige gebieden. De ervaring leert dat solitaire ligplaatsen zonder aanvullende voorzieningen nauwelijks ruimtelijke impact en hinder veroorzaken. De ruimtelijke uitstraling van jachthavens is veel zwaarder vanwege de concentratie, de bebouwde voorzieningen en de publieksaantrekkende werking. Omdat er nu reeds wordt voorzien in verschillende jachthavens en de impact bij het toevoegen ligt het niet in de rede om in het beleid, afgezien van Meerstad, nieuwe jachthavens mogelijk te maken.

Overlast

De hinder die verblijfsrecreatie veroorzaakt voor de omgeving hangt sterk af van de vorm, grootte en ligging van de accommodatie. Een kleinschalige B&B heeft minder invloed dan een grootschalig hotel. Toch kan bij vergelijkbare schaal veel verschil zijn in de hinder door de verscheidenheid in bedrijfsvoering. Overlast veroorzaakt door kleinschalige verblijfsrecreatie (B&B) is nihil zolang de recreatieve functie ondergeschikt blijft aan de woonfunctie. Daarnaast is er altijd sprake van direct toezicht, omdat gasten en uitbater/huishouden in hetzelfde gebouw aanwezig zijn.

In situaties waarbij de milieuwetgeving minder eenduidig is, bijv. bij inrichtingen die vallen onder het Activiteitenbesluit is het van belang in ieder geval uit te gaan van de richtafstanden uit de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' (2007). Deze afstanden worden gemeten tussen inrichting en gevoelige objecten, zoals woonwijken of scholen.

Het gaat om de zogenoemde grootste afstand van alle hinderfactoren. Aangezien het om een richtafstand gaat mag in individuele situaties worden gemotiveerd dat kleine afstanden tot gevoelige objecten kunnen worden aangehouden.

<i>Activiteit</i>	<i>(grootste) richtafstand</i>
Hotels en pensions met keuken, conferentieoorden en congrescentra	10 meter

Verkeer en vervoer

De gemeentelijke invloed op de horeca vanuit het verkeer- en vervoersbeleid richt zich met name op de verkeersaantrekkende werking van horecagelegenheden. Hierbij spelen zaken als het af- en aanrijden van (vracht- dan wel personen)auto's, de parkeergelegenheid, verkeersveiligheid en –intensiteit een rol. Parkeren door gasten mag in geen geval leiden tot afwenteling van de parkeerdruk op de omgeving. Het criterium voor nieuwe locaties is dat volledig moet worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein. Overlast die verband heeft met de verkeersaantrekkende werking kan zo worden beperkt.

Veiligheid

De veiligheid van verblijvende personen is van groot belang, waarbij zowel gemeente als uitbater een verantwoordelijkheid in hebben. In geval van hotels en pensions is de omvang zodanig dat ze vrijwel altijd een gebruiksvergunning moeten hebben, waaraan diverse brandweertechische eisen worden gesteld. Voor Bed & Breakfast accommodaties wordt als uitgangspunt genomen dat tenminste aan de relevante bouwregelgeving voor woonfuncties wordt voldaan.

5.1.3. *Afweging*

Bed & Breakfast

De bestaande B&B accommodaties vallen nauwelijks op in Slochteren, mede vanwege het zeer beperkte aantal en de beperkte omvang van de individuele gelegenheden.

De gemeente Slochteren beschouwt B&B accommodaties als een goede aanvulling op het bestaande aanbod van verblijfsrecreatie. B&B voorziet in overnachtingsmogelijkheden voor een specifieke doelgroep en is ruimtelijk zeer goed inpasbaar in de bestaande structuur. Voorwaarde is wel dat sprake is van een zeker minimum kwaliteitsniveau, zodat daarmee het gemeentelijk beleid inzake de kwaliteitsverbetering wordt ondersteund. Om dat te bereiken kan worden verboden om in overnachtingsmogelijkheden van langere duur binnen de Bed & Breakfast te voorzien. In die gevallen weegt de lage prijssetting namelijk zwaarder dan de kwaliteit en ligt te intensief gebruik bovendien voor de hand.

Belangrijk uitgangspunt is dat de vestiging van een B&B geen nadelige gevolgen heeft voor de omgeving, zoals verhoging van de parkeerdruk.

Pensions & hotels

Ondanks de ruime mogelijkheden voor de vestiging van hotels en andere verblijfsrecreatie binnen de verschillende bestemmingen die horeca toestaan, is het aantal pensions en hotels erg laag in Slochteren. Blijkbaar is de behoefte aan hotels in Slochteren niet zo groot dat de markt aanleiding ziet extra accommodaties te vestigen. Op basis daarvan kan de conclusie worden getrokken dat er geen aanleiding is beleid te ontwikkelen om nieuwe pensions en hotels of uitbreiding van bestaande accommodaties mogelijk te maken.

Andere oorzaak kan liggen in de beperkte oppervlakte of bouwmogelijkheden van de betreffende bestemmingen, waardoor een beperking is ingebakken in de schaalgrootte.

Groepsaccommodaties

Groepsaccommodaties komen sporadisch voor binnen Slochteren. Zoals eerder is beschreven kan onderscheid worden gemaakt in enerzijds de tijdelijke nevensgeschikte groepsverblijven en anderzijds de volwaardige, zelfstandige groepsverblijven. De groepsaccommodaties moeten passen binnen de voorschriften van de betreffende bestemmingsplannen. Hoe dit wordt geregeld hangt vooral af van de schaal en de omgeving.

Uitgangspunt is dat groepsaccommodaties worden toegestaan in voormalige agrarische bebouwing in het kader van het vrijkomend agrarische bebouwingsbeleid. Daarnaast zijn in het lint grote percelen aanwezig met grote woningen en grote bijgebouwen (die soms eerder dienst deden als bedrijfsgebouw). Voor deze percelen zijn soms mogelijkheden voor een soortgelijke groepsaccommodatie. Wel wordt een zwaarder toetskader ingezet dan het geval is bij Bed & Breakfast. Zo moet voldoende afstand zijn tussen woningen van derden en het gebouw waarin de gasten verblijven en wordt in de meeste gevallen (bij meer dan 10 verblijvende gasten) een gebruiksvergunning verplicht gesteld.

Watersport

De watersportmogelijkheden in Slochteren zijn nu geconcentreerd rond het Schildmeer. De ontwikkeling van Meerstad zal zeker verandering brengen voor de watersport in Slochteren. De belangrijkste ontwikkelingen spelen zich af binnen het gebied dat onder bestuurlijke verantwoordelijkheid van de Gemeenschappelijke Regeling komt te vallen. Daarom zal ook in dat verband een beleidslijn (moeten) worden ontwikkeld. De spin-off op het overige grondgebied heeft gevolgen voor de watersport en moet de aanleiding vormen of al dan niet beleid wordt opgesteld. De plannen over aanleg van een circuit binnen Slochteren of aansluiting van het vaarnetwerk bij de Blauwe Stad zijn zo prematuur dat daar nu geen beleid op kan worden gebaseerd.

HOOFDSTUK 6. BELEIDSVORMING

6.1. Beleid

Zoals genoemd in de Toekomstvisie en in het voorgaande wordt de ontwikkeling van kleinschalige initiatieven in de verblijfsrecreatie als een positieve ontwikkeling gezien. De gemeente Slochteren kent geen exploitatievergunningstelsel, hetgeen inhoudt dat de gemeente geen economische bescherming aan gevestigde bedrijven biedt. Op basis van concurrentiebeginselen zal dan ook geen afweging worden gemaakt of ruimte is voor nieuwvestiging of uitbreiding van verblijfsrecreatieve voorzieningen. Inbreuk op de ruimtelijke kwaliteit, ontwrichting van verkeersstructuren of duurzame ontwrichting van de economische structuur worden wel meegenomen in de planologische afweging of uitbreiding van de verblijfsrecreatieve sector mogelijk is.

6.1.1. *Bed & Breakfast*

Omvang

B&B-accommodaties in Slochteren moeten een kleinschalig karakter hebben en houden. Maximaal 45% van het vloeroppervlak van het pand mag ten behoeve van B&B worden gebruikt, waarbij ruimtes die gemeenschappelijk worden gebruikt buiten beschouwing worden gelaten. B&B moet worden gebruikt door een wisselend publiek dat voor een korte periode, maar ten hoogste voor 14 aangesloten nachten, verblijft. Onder een Bed & Breakfast voorziening wordt dan ook niet verstaan overnachting, noodzakelijk in verband met het verrichten van tijdelijke of seizoensgebonden werkzaamheden en/of arbeid.

Het maximum aantal personen waaraan B&B mag worden aangeboden wordt gesteld op 6. Uitgaande van een gemiddelde kamerbezetting van 2 personen wordt het maximum aantal geëxploiteerde kamers gesteld op 3.

Brandveiligheid

De maximum omvang van de inrichting op 6 betalende overnachtende personen heeft tot gevolg dat voor de inrichting geen gebruiksvergunning nodig is. Dit doet uiteraard geen afbreuk aan de brandveiligheid die niet in het geding mag komen. Van de uitbater wordt verwacht dat deze met de gemeente het gemeenschappelijk belang heeft om er alles aan te doen om de veiligheid van gasten te waarborgen. De kennis met betrekking tot brandweertechische maatregelen is in veel gevallen beperkt bij de ondernemers. Daarom wordt een aanvraag om een B&B te vestigen of te legaliseren binnen de gemeente door diverse disciplines beoordeeld. Onderdeel daarvan is de brandweer. De brandweer beoordeelt het plan en doet waar nodig ter plaatse een inspectie en zal daar een advies aan koppelen om maatregelen te treffen. De gemeente verwacht van de ondernemer dat deze maatregelen worden getroffen.

Bebouwing

De landschappelijke, cultuurhistorische en/of architectonische waarden van het betreffende pand of complex moeten worden behouden. Om de kleinschaligheid te behouden en te stimuleren dat grootschalige karakteristieke bebouwing wordt gebruikt (erfgoedmanagement) moeten de nachtverblijven in de bestaande woonbebouwing zijn gelegen. De ruimten waarin de B&B worden geëxploiteerd mogen door de bouwkundige opzet, indeling en maatvoering niet functioneren als een zelfstandige woning. Dit betekent dat een aparte kookgelegenheid niet is toegestaan. Aanvullend daarop geldt het criterium dat gastenverblijven niet in vrijstaande bijgebouwen aanwezig mogen zijn. Wel is het toegestaan om voor gasten een huiskamer te realiseren.

Aan uitbreiding van woonbebouwing ten behoeve van de B&B-accommodatie wordt niet meegewerkt, wel mag een functionele wijziging in bestaande gebouwen plaatsvinden. Bij het vervallen van de recreatieve functie kan de woning zodoende zonder problemen weer als woning worden gebruikt en/of verkocht.

Terrein

Voorwaarde voor de vestiging van een B&B is dat er voor elke geëxploiteerde kamer tenminste 1 parkeerplaats op het eigen terrein aanwezig is. Dit om afwenteling van de toenemende parkeerdruk te voorkomen. Daarbij moet het perceel aan een verkeersontsluiting van voldoende omvang te liggen. In geval van recht van overpad bij derden moet daarom in overleg worden getreden met de verlener van het recht van overpad.

Indien een B&B wordt gevestigd in een centrumgebied of gebied met een hoge mate van functiemenging kunnen burgemeester en wethouders van de parkeernorm afwijken. In deze gebieden wordt meestal voorzien in een ruimere parkeernorm op publiek terrein, vanwege de publieke functies aldaar. Bij een dergelijk verzoek om van het criterium 'parkeren op eigen terrein' af te wijken wordt afgewogen of vestiging van een B&B geen onevenredig negatieve gevolgen voor de parkeerdruk heeft.

Bestemmingsplan

Omdat ook een B&B een bedrijfsmatige activiteit is, die kleinschalig is - en daarnaast strekt tot huisvesting van personen buiten het huishouden van de oorspronkelijke bewoners - moet één en ander conform regels van het bestemmingsplan zijn. Een B&B is zodanig kleinschalig dat dit het gehele jaar toegestaan kan worden en in principe overal in de gemeente kan worden toegestaan, mits wordt voldaan aan de criteria. Daarom wordt voorgestaan om dit binnen de daarvoor geschikte bestemmingen mogelijk te maken.

Voorwaarde is dat de functie van de bebouwing en het perceel het wonen is en dat bewoning is toegestaan in het bestemmingsplan. Ook na toevoeging van de B&B moet de hoofdfunctie wonen gehandhaafd blijven. Mede daarom is de voorwaarde dan ook dat de hoofdgebruiker tevens de bewoner van de woning moet zijn en tijdens nachtverblijf aanwezig is. Hierdoor is het toezicht gegarandeerd.

Bij de beoordeling wordt getoetst of hierdoor geen nadelige gevolgen voor het woon- en leefklimaat van omwonenden en de bedrijfsvoering van omliggende bedrijven ontstaan. De voorziening dient in functioneel en in (bedrijfs)economische zin ondergeschikt te zijn.

Reclame

Reclame-uitingen ter aanduiding van de B&B zijn toegestaan mits wordt voldaan aan de inhoud van de Beleidnotitie reclame- en verwijsborden.

6.1.2. Hotels

Ondanks de ruime mogelijkheden voor de vestiging van hotels en andere verblijfsrecreatie binnen de bestemmingen Horeca is het aantal hotels erg laag in Slochteren. Blijkbaar is de behoefte aan hotels in Slochteren niet zo groot dat de markt aanleiding ziet om extra accommodaties te vestigen. Andere oorzaak kan liggen in de beperkte oppervlakte of bouwmogelijkheden binnen de betreffende bestemmingen. Ook het aantal initiatieven voor vestiging van hotels is laag. Op basis daarvan kan de conclusie worden getrokken dat er geen aanleiding is beleid te ontwikkelen om nieuwe hotels mogelijk te maken.

De huidige planologisch mogelijkheden voor het bestaande hotel bij de Borgmeren worden gehandhaafd. Voor het Regattahotel bij het Grunopark hangen de mogelijkheden af van de ontwikkeling van Meerstad. Uit de inrichting zal blijken of handhaving van het hotel mogelijk is. De percelen die een bestemming kennen waarbinnen nu een volwaardige verblijfsaccommodatie is toegestaan, maar fysiek geen verblijfsrecreatie kennen, kennen niet het principe dat planologische mogelijkheden sowieso worden gehandhaafd. Hiervoor wordt overwogen of de situering de toekomstige vestiging van een hotel rechtvaardigt. Wanneer dat niet het geval is, wordt de overnachtingsmogelijkheid wellicht geschrapt uit de doeleindenomschrijving van de betreffende bestemming.

Voor wat betreft het plaatsen van reclame-uitingen moet worden uitgegaan van het beleid zoals dat is opgenomen in de *Beleidsnotitie voor reclame- en verwijsborden*.

6.1.3. Groepsaccommodaties

Voor zover sprake is van een aan een agrarisch bedrijf nevenschikte groepsaccommodatie worden kampeerboerderijen / kamphuizen die een beperkt gedeelte van het jaar in gebruik zijn incidenteel toegestaan. Eventueel kan het college hier tevens medewerking aan verlenen bij grote vrijstaande bijgebouwen bij percelen waar de woonfunctie de hoofdfunctie is. Bij dit laatste moet één en ander wel een zwaarder toetsingskader doorstaan, aangezien de omgeving hier geen onevenredige hinder van mag ondervinden. Bovendien moet worden overwogen of toevoeging van een dergelijk verblijf mogelijk is binnen een woonbestemming, of dat de accommodatie een eigen bestemming moet hebben. Aangezien bij groepsaccommodaties vaak ruimte is voor allerlei recreatieve buitenactiviteiten wordt tevens een afstandscriterium gesteld voor de gronden die voor buitenactiviteiten worden gebruikt. Aansluiting bij het afstandscriterium dat in de *Beleidsregels kamperen gemeente Slochteren* is gesteld voor mini-campings is een logische keuze.

Ondergeschikt aan wonen

Vergeleken met Bed & Breakfast zijn de mogelijkheden binnen een groepsaccommodatie bij een woning ruimer. Om toch een duidelijk onderscheid met woonruimte te bewaren worden wel voorwaarden gesteld:

- de logiesverblijven zijn tevens toegestaan in vrijstaande bijgebouwen;
- naast een gedeelde sanitaire voorziening mag in het gebouw waar de logiesverblijven zijn een gedeelde kookgelegenheid aanwezig zijn;
- het aantal verblijvende personen wordt niet gemaximeerd.

Volwaardig

Het beleid voor volwaardige zelfstandige groepsverblijven verschilt van het bovenstaande, aangezien de invloed fors is. Dit wordt vooral veroorzaakt doordat sprake is van een hoofdfunctie en de bezettingsgraad daarom hoger is. Voor deze vorm worden mogelijkheden gezien. Vanwege de verschillende invloed op de omgeving wordt per geval beoordeeld of kan worden meegewerkt aan verzoeken om volwaardige groepsaccommodaties toe te staan. De criteria zijn in onderstaand tekstvak weergegeven.

Indien in eerste instantie sprake is van een nevenactiviteit bij een agrarisch bedrijf en de agrarische activiteiten stoppen, zal het geval worden beoordeeld in het kader van het beleid voor vrijkomende agrarische gebouwen. De gemeente zal zich in dergelijke gevallen inspannen om een volwaardige activiteit in het bestemmingsplan mogelijk te maken. Dit houdt overigens niet in dat in eerste instantie wordt meegewerkt aan vergroting of intensivering van de betreffende accommodatie.

Voor wat betreft het plaatsen van reclame-uitingen moet worden uitgegaan van het beleid zoals dat is opgenomen in de *Beleidsnotitie voor reclame- en verwijshorden*.

6.1.4. Watersportmogelijkheden

Binnen diverse bestemmingen in het bestemmingsplan Steendam-Schildmeergebied is het toegestaan aan te leggen, waaronder begrepen recreatieve overnachting aan boord van het vaartuig. Op verschillende locaties rond het Schildmeer zijn ligplaatsen aanwezig waar het is toegestaan ter plaatse ligplaats in te nemen ter recreatieve overnachting. Hetzelfde geldt voor de ligplaatsen bij Schaaphok en Lageland.

De beleidslijn wordt beperkt tot een kader voor deze bestaande aanlegplaatsen. De locaties die bij de beschrijving van de huidige situatie zijn genoemd zullen in de geactualiseerde bestemmingsplannen een regeling krijgen waardoor de huidige mogelijkheden niet worden beperkt voor wat betreft recreatieve overnachting aan boord.

HOOFDSTUK 7. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

7.1. Opstellen van beleidsregel

Onder beleidsregel wordt verstaan: een bij besluit vastgestelde algemene regel, niet zijnde een algemeen verbindend voorschrift, omtrent de afweging van belangen, de vaststelling van feiten of de uitleg van wettelijke voorschriften bij het gebruik van een bevoegdheid van een bestuursorgaan. Op grond van artikel 4:81 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) heeft de gemeente de bevoegdheid (niet de verplichting) om beleidsregels vast te stellen en burgemeester en wethouders moeten zich aan hun eigen beleidsregels houden. Het formuleren van beleidsregels heeft als voordeel dat een grote mate van uniformiteit kan worden bereikt. Verder kan op een eenvoudige wijze, dus zonder een planherziening, aanpassing van de beleidsregels plaatsvinden, waardoor een grote mate van flexibiliteit kan worden bereikt. Zijn de beleidsregels vastgesteld en bekend gemaakt, dan kan daar in de besluitvorming zonder meer naar worden verwezen.

7.1.1. *Inherente afwijkingsbevoegdheid*

In bijzondere gevallen kan gebruik worden gemaakt van de inherente afwijkingsbevoegdheid (artikel 4:84 Awb). Per geval moet worden bekeken of de belangen voldoende zijn afgewogen. Een afwijking van de beleidsregels is alleen gerechtvaardigd in bijzondere omstandigheden en niet voor situaties waarmee bij de opstelling van beleidsregels rekening had moeten worden gehouden. Onder bijzondere omstandigheden valt niet dat het vertrouwen is opgewekt dat medewerking zou worden verleend. Ook moet er altijd een deugdelijke belangenafweging plaatsvinden om vast te kunnen stellen of sprake is van bijzondere omstandigheden. Verder is het aanwezig zijn van bijzondere omstandigheden niet altijd voldoende om van beleidsregels af te wijken. Er moet onevenredigheid ontstaan bij toepassing van de beleidsregels en de onevenredigheid moet ook nog zijn gerelateerd aan de doelstelling van die beleidsregels. De motivering van de afwijking moet in ruimtelijke termen worden gegoten.

7.1.2. *Inspraak en vaststellen van beleidsregels*

Uit de wet vloeit geen verplichting voort dat een beleidsregel ter inzage moet worden gelegd waarbij aan belanghebbenden de gelegenheid wordt geboden tot het indienen van zienswijzen. Wel is door burgemeester en wethouders op basis van de gemeentelijke Inspraakverordening besloten de concept beleidsregel voor inspraak ter inzage te leggen. Hierbij is besloten om niet de uniforme openbare voorbereidingsprocedure ingevolge afdeling 3:4 Algemene Wet bestuursrecht te volgen en de beleidsregel 4 weken ter inzage te leggen.

Deze procedure is gestart door de concept beleidsregels vanaf 21 november 2008 gedurende een periode van 4 weken ter inzage te leggen, waarbij de mogelijkheid is geboden om gedurende deze termijn inspraakreacties schriftelijk in te dienen. Kennisgeving van de ter inzagelegging is vooraf gedaan in het huis-aan-huisblad "t Bokkeblad" van 20 november 2008.

Gedurende de termijn van inspraak zijn geen inspraakreacties ingediend. Burgemeester en wethouders zijn dan ook overgegaan tot ongewijzigde vaststelling van de beleidsregels.

7.1.3. *Inwerking treden beleidsnotitie*

Op grond van artikel 3:42 Awb heeft bekendmaking van de beleidsnotitie plaatsgevonden door kennisgeving in het huis-aan-huisblad "t Bokkeblad". De beleidsregel is de dag na bekendmaking in werking getreden. dan treedt deze niet eerder in werking dan dat deze bekend is gemaakt. Op grond van artikel 8:2 juncto 7:1 Awb is een beleidsregel, niet vatbaar voor bezwaar en beroep.

HOOFDSTUK 8. BELEIDSREGEL

8.1. Bed & Breakfast

- De B&B moet conform regels van het bestemmingsplan zijn, dan wel middels ontheffing daarvan.
- De functie van de bebouwing en het perceel moet ten behoeve van het wonen zijn en bewoning moet zijn toegestaan in het bestemmingsplan, dan wel zijn toegestaan middels ontheffing.
- De hoofdgebruiker is tevens de bewoner van de woning en is tijdens nachtverblijf aanwezig.
- Het aantal slaapkamers dat voor de B&B wordt gebruikt bedraagt ten hoogste 3.
 - Het maximum aantal personen waaraan B&B wordt aangeboden wordt gesteld op 6.
- Gasten mogen ten hoogste 14 aaneengesloten nachten in de B&B verblijven.
- Gastenverblijven mogen niet in vrijstaande bijgebouwen aanwezig zijn.
- Het vloeroppervlak van de ruimtes die bedoeld zijn voor de B&B accommodatie mogen ten hoogste 45% van het totale vloeroppervlak uitmaken (gezamenlijke verkeersruimten als een entree en een hal niet meegerekend).
- De landschappelijke, cultuurhistorische en/of architectonische waarden van het betreffende pand of complex moeten worden behouden. De ruimten waarin de B&B worden geëxploiteerd mogen door de bouwkundige opzet, indeling en maatvoering niet functioneren als een zelfstandige woning. Dit betekent dat een aparte kookgelegenheid in de kamers niet is toegestaan.
- Een aanvraag om een B&B te vestigen of te legaliseren wordt door de brandweer getoetst, waarop een advies aan de aanvrager wordt uitgebracht.
- Voor elke geëxploiteerde kamer moet tenminste 1 parkeerplaats op het eigen terrein aanwezig zijn
 - Indien een B&B wordt gevestigd in een centrumgebied of gebied met veel functiemenging kunnen burgemeester en wethouders van de parkeernorm afwijken.
- Reclame-uitingen ter aanduiding zijn toegestaan mits:
 - a. het gaat om ten hoogste 2 borden/uitingen;
 - b. de uiting(en) niet verlicht is/zijn;
 - c. het totaal oppervlak ten hoogste 0,5 m² bedraagt;
 - d. de uiting(en) is/zijn gesitueerd op hetzelfde perceel als waar de B&B is gelegen;
 - e. deze op minimaal 2 meter van de erfgrans is gelegen, dan wel op de gevel is geplaatst;
 - f. deze een hoogte heeft van maximaal 2,5 meter.

8.2. Groepsaccommodaties

8.2.1. Algemeen

- Het gaat om het bieden van een kortdurend onderkomen voor groepen ten behoeve van recreatieve overnachting; permanente bewoning in de accommodatie is in geen geval toegestaan;
- De initiatiefnemer dient ervoor zorg te dragen dat volledig in de parkeerbehoefte op eigen terrein kan worden voorzien;
- De vestiging van de groepsaccommodatie mag geen beperkingen opleveren voor het functioneren van andere functionerende (agrarische) bedrijven;
- De activiteit is landschappelijk goed ingepast, evenals het parkeren.

8.2.2. Als neventak bij een agrarisch bedrijf of een aan het buitengebied verbonden functie

- De activiteit is/wordt geregeld in het bestemmingsplan binnen een agrarische of andere aan het buitengebied verbonden functie;
- De agrarische activiteiten zijn duidelijk aan te merken als hoofdactiviteit: de oppervlakte van de ruimten die voor de groepsaccommodatie worden gebruikt mag ten hoogste 200 m² bedragen;
- De groepsaccommodatie moet zijn gesitueerd in het hoofdgebouw, of een bestaand daarmee functioneel samenhangend bijgebouw: nieuwbouw ten behoeve van de groepsaccommodatie is niet toegestaan;

- De exploitatie heeft een gebruiksduur van ten hoogste 100 dagen per jaar;
- De afstand van de groepsaccommodatie tot het perceel van derden bedraagt ten minste 30 meter;
 - De afstand van gronden die specifiek worden gebruikt voor recreatieve buiten-activiteiten (zoals een speel-/sportveld) tot de gevels van woningen van derden moet ten minste 50 meter bedragen.
- Ten behoeve van de groepsaccommodatie mogen uitsluitend gedeelde sanitaire voorzieningen en gedeelde kookgelegenheid aanwezig zijn;
- Het is niet toegestaan om de groepsaccommodatie af te splitsen als zelfstandig bedrijf.

8.2.3. *Indien als neventak bij woningen*

- De functie wonen is duidelijk aan te merken als hoofdactiviteit en tevens geregeld in het bestemmingsplan, dan wel toegestaan middels ontheffing;
- De oppervlakte van de ruimten die voor de groepsaccommodatie worden gebruikt, bedraagt ten hoogste 100 m²;
- Het perceel heeft een oppervlakte van tenminste 1000 m²;
- De vestiging mag geen onevenredige overlast in de woon- en leefomgeving opleveren;
- De afstand van de groepsaccommodatie tot de grens van het woonperceel van derden bedraagt tenminste 10 meter;
 - De afstand van gronden die worden gebruikt voor recreatieve buiten-activiteiten (zoals een speel-/sportveld) tot de gevels van woningen van derden moet ten minste 50 meter bedragen.
- Ten behoeve van de groepsaccommodatie mogen uitsluitend gedeelde sanitaire voorzieningen en ten hoogste 1 gedeelde kookgelegenheid aanwezig zijn;
- De ruimtelijke uitstraling moet overeenkomstig de gegeven hoofdbestemming zijn, derhalve moet de hoofdfunctie zich aan de straatzijde manifesteren;

8.2.4. *Als hoofdfunctie*

- Vanwege de verschillende invloed op de omgeving wordt per geval beoordeeld of kan worden meegewerkt aan verzoeken om volwaardige groepsaccommodaties toe te staan;
- De activiteit is geregeld in het bestemmingsplan binnen een recreatieve bestemming.

8.3. **Slotbepalingen**

Citeertitel en inwerkingtreding

Deze beleidsregel wordt aangehaald als: "Beleidsregels recreatieve verblijfsaccommodaties"

Zij treden in werking de dag na bekendmaking.

Aldus vastgesteld door burgemeester en wethouders van de gemeente Slochteren d.d. ...

De secretaris,

De burgemeester,

HOOFDSTUK 9. VERKLARENDE WOORDENLIJST

aanleggen van een vaartuig:

het afmeren en het vervolgens doen of laten liggen van een vaartuig aan of op de oever, aan de oeverbescherming, aan of op een natuurlijke oever of een voor dit doel aangebrachte voorziening of aan een ander vaartuig, gedurende de tijd die daadwerkelijk gebruikt wordt voor een bedrijfsmatig of recreatief verblijf op of in de omgeving van het vaartuig;

aanlegplaats:

een plaats die bestemd is voor het aanleggen met een vaartuig.

Bed & Breakfast:

het bieden van de, ten opzichte van het hoofdgebruik ondergeschikte, mogelijkheid tot recreatief verblijf en ontbijt aan personen die hun hoofdverblijf elders hebben in een woning, geen meervoudige woning zijnde.

groepsaccommodatie:

een gebouw of een gedeelte van een gebouw, bestemd voor recreatief verblijf door groepen van personen waarin gemeenschappelijk gebruik wordt gemaakt van keukens en verblijfsruimten. Vormen van recreatief verblijf die gelijk kunnen worden gesteld aan een groepsaccommodatie zijn: (jeugd)herbergen, kamphuizen en kampeerboerderijen;

horecabedrijf:

een bedrijf, waar bedrijfsmatig dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt en/of waarin bedrijfsmatig logies wordt verstrekt en/of waarin zaalruimte wordt verhuurd en ter plaatse beschikbaar wordt gesteld, één en ander al dan niet in combinatie met een vermaakfunctie, met uitzondering van een seksinrichting;

hotel:

een bedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van logies (per nacht) met als nevenactiviteiten het verstrekken van maaltijden en/of dranken voor consumptie ter plaatse;

jachthaven:

haven met de daarbij behorende grond waar overwegend gelegenheid wordt gegeven voor het aanleggen, of ligplaats innemen met pleziervaartuigen.

kamphuis:

een gebouw of een gedeelte van een gebouw bestemd voor het houden van recreatief nachtverblijf in groepsverband in permanent daarvoor ingerichte ruimten met gemeenschappelijke voorzieningen.

ligplaats:

een plaats in het water, die door een bedrijfs-, recreatie- of beroepsvaartuig voor een langere periode wordt ingenomen ten behoeve van een gebruik ter plaatse of waar het vaartuig (gewoonlijk) wordt gesteld gedurende de periode dat het niet wordt gebruikt voor deelname aan het vaarverkeer.

ligplaats innemen:

het afmeren en het vervolgens doen of laten liggen van een vaartuig aan of op de oever, aan de oeverbescherming, aan of op een natuurlijke oever of een voor dit doel aangebrachte voorziening of aan een ander vaartuig, anders dan voor aanleggen.

logiesverstrekking:

een horecabedrijfsactiviteit, die enkel of in hoofdzaak is gericht op het tegen vergoeding verstrekken van logies en waarbij de logieseenheden zijn ingericht als nachtverblijf, zoals een hotel en kampeerboerderij.

recreatief verblijf:

het kortdurend verblijf van één of meerdere personen met of zonder overnachting die elders hun hoofdverblijf hebben, waarmee in ieder geval geen sprake is van permanente bewoning; Hieronder wordt niet begrepen: wonen, seizoensrecreatie of overnachting, noodzakelijk in verband met het verrichten van tijdelijke of seizoensgebonden werkzaamheden en/of arbeid.

HOOFDSTUK 10. BRONNEN

- Stichting Bed & Breakfast Nederland 2007, "Beleidsnotitie bed & breakfast"
- Gemeente Valkenburg aan de Geul: "Beleidsnotitie Bed & Breakfastvoorziening". Vastgesteld voor de gemeenteraad d.d. 2 juli 2007
- Gemeente Zuidhorn 2007: "beleidsregels voor het toestaan van logies aan huis in de gemeente Zuidhorn"

BIJLAGEN

BIJLAGE 1

Buitengebied

Het bestemmingsplan Buitengebied 1997 voorziet in een aantal bestemmingen die verblijfsrecreatie mogelijk maken.

Binnen de bestemming "Horeca" is het toegestaan een hotel te vestigen, evenals een café of restaurant.

"Recreatieve doeleinden, categorie R (k)" is bestemd voor jeugdherberg/kampeerboerderij met bijbehorende gebouwen. Deze bestemming geldt onder andere voor de Meidoornhoeve te Siddeburen.

De bestemming "Recreatieve doeleinden, categorie R (c)" voorziet in gebruik van de gronden voor camping met daaraan ondergeschikte activiteiten (zoals kano- en bootverhuur). Deze bestemming biedt slechts beperkte ruimte voor bebouwing; te weten 550 m² binnen de bestemming.

Binnen de bestemming Woondoeleinden is het bij recht uitsluitend toegestaan om de gronden voor permanente bewoning te gebruiken. Het bestemmingsplan voorziet in een bevoegdheid voor Burgemeester en Wethouders hiervan ontheffing te verlenen ten behoeve van recreatief gebruik van de woning. Hiermee wordt zodoende geïmpliceerd dat de woning als recreatiewoning wordt gebruikt. Het bieden van bedrijfsmatige overnachtingsmogelijkheden wordt niet inbegrepen in de ontheffingsmogelijkheden van de bestemming. Dit aangezien geen ontheffing voor bedrijfsmatige activiteiten kan worden verleend binnen de bestemming.

Fraeylema

Binnen het bestemmingsplan Fraeylema zijn twee verblijfsaccommodaties gelegen, te weten B&B 't Ontvangershuis en de accommodatie Geertsemaheerd.

Aan de Hoofdweg 22, waar thans de Seghsteen is gevestigd, is het mogelijk een hotel te vestigen. Op dit perceel ligt de bestemming "Horekabetrijven", waarbinnen de vestiging van een hotel is toegestaan. Hetzelfde geldt voor het schathuis bij de Fraeylemaborg, waarin nu een restaurant is gevestigd.

De status van Rijksmonument van alle hoofdgebouwen op de genoemde percelen zorgt voor beperkte mogelijkheden, aangezien één en ander volledig in de bestaande ruimten moet worden gerealiseerd en uitbreidingsmogelijkheden niet/nauwelijks aan de orde zijn.

De bestemming Haventerrein die geldt voor het zuidoostelijke gedeelte van het haventerrein (uitgezonderd het water) is gericht op verbetering van de kwaliteit van de watersportfaciliteiten. De gronden zijn bestemd voor een haventerrein ten behoeve van de recreatievaart, met daarbij behorende aanleg- en overslagfaciliteiten, sanitaire voorzieningen, nutsvoorzieningen en overige verzorgende voorzieningen in de vorm van een reparatie- en onderhoudsplaats, opslagruimten, verkooppunten van motorbrandstof, detailhandel, ambachtelijke bedrijven, dienstverlening en horeca. Hiertoe zijn toegestaan: uitoefening van ambachtelijke bedrijfsactiviteiten en detailhandel die in direct verband staan met de watersportactiviteiten. Te denken valt aan scheepsreparatie of onderhoud (inclusief trailerhelling), voor zover deze niet tot onevenredige hinder leiden. Daarnaast is detailhandel die verband houdt met markten en andere publieksevenementen toegestaan op het onbebouwde terrein.

Het gedeelte van het haventerrein dat water betreft is bestemd als "Water". Deze bestemming heeft uitsluitend betrekking op waterhuishoudkundige functies. In de bestemming wordt niets genoemd over recreatief gebruik, dan wel overnachtingsmogelijkheden.

Harkstede

Het bestemmingsplan Harkstede, dat sterk gedateerd is met een vaststellingsjaar uit 1973 voorziet in de bestemming "Horecabedrijven" voor de zwaardere vormen van horeca als hotels en daarnaast in "winkels, cafés en kleine bedrijven" waarin zwaardere horeca als overnachtinggelegenheden niet zijn inbegrepen.

Binnen "Horeca" zijn ruime bebouwingsmogelijkheden met een gevelhoogte van 10 meter, een bouwhoogte van 14 meter en de eis voor een hellend dakvlak.

Hellum

In eerste instantie was het bestemmingsplan Hellum opgesteld dat de bestemming "Horeca" bevatte waaronder mede begrepen wordt het bedrijfsmatig verstrekken van nachtverblijf. Deze bestemming was, gelijk aan de inhoud van die in "Harkstede" tamelijk ruim in te vullen.

Naar aanleiding van bedenkingen is in bestemmingsplan "Hellum Partiële Herziening 2000" de bestemming "Horeca" vervangen door "Horecabedrijven", waarvan de strekking in eerste instantie ongeveer gelijklopend lijkt, maar terrassen expliciet worden uitgesloten. Nadere bestudering van de definitiebepaling leert dat de nieuwe bestemming veel beperkter dan de oude bestemming. Onder horeca wordt slechts verstaan: "het bedrijfsmatig verstrekken van nachtverblijf en/of het nuttigen van ter plaatse bereid voedsel en/of het bedrijfsmatig exploiteren van zaalaccommodatie ten behoeve van cursussen, seminars, bijeenkomsten e.d.; hieronder niet begrepen het drijven van een café, snackbar, discotheek, feestzaal, partycentrum of daarmee gelijk te stellen voorziening. Het exploiteren van een verblijfsrecreatieve accommodatie is dus wel toegestaan.

Kolham

Het bestemmingsplan Kolham Kern voorziet in de bestemming "Horecabedrijven", waarbij gebruik als horeca wordt inbegrepen.

Overschild

Overschild biedt geen ruimte meer aan de bestemming "Horecabedrijf", doordat de partiële herziening "Overschild De Viersprong" hier ruimte heeft gemaakt voor een bestemming die woningbouw mogelijk heeft gemaakt.

Schildwolde

Binnen bestemmingsplan "Schildwolde Kern" wordt binnen de bestemming "Horecabedrijven" ruimte geboden aan de vestiging van horeca waaronder de gebruikelijke begripsbepalingen als in onder andere bestemmingsplan Hellum wordt verstaan.

De bebouwingsmogelijkheden worden beperkt door een maximum goothoogte van 5,50 meter en een bouwhoogte van 8,50 meter.

Ook de bestemming Centrumvoorzieningen voorziet onder andere in de vestiging van horeca. In het centrum van Schildwolde zijn diverse panden van deze bestemming voorzien, te weten de Hoofdweg 129-135 (oneven), 148-162 (even), 122-134 (even), 138-144 (even). Meenteweg 2 en 56 zijn tevens voorzien van de bestemming Centrumvoorzieningen.

Siddeburen

Bestemmingsplan "Siddeburen Kern" kent net als "Schildwolde Kern" de bestemmingen "Horecabedrijven" en "Centrumvoorzieningen". Daarnaast is aan de Hoofdweg nu de "Partiële herziening Siddeburen 2002" vigerend. Daarin wordt binnen de bestemmingen "Winkelcentrum" en "Centrumvoorzieningen" voorzien in de mogelijkheid horeca te vestigen.

In beide bestemmingsplannen wordt onder horeca verstaan: "het bedrijfsmatig verstrekken van nachtverblijf en/of van het ter plaatse nuttigen van voedsel en/of dranken en/of het bedrijfsmatig exploiteren van zaalaccommodatie".

Globaal gelden in het bestemmingsplan de volgende bestemmingen op de aangegeven percelen :

"Horecabedrijven": Oudeweg 2, Hoofdweg 116, Molenlaan 20.

Centrumvoorzieningen: Hoofdweg 126-134 (even) 170-174 (even), 125-129 (oneven), 143, 145, 169, 173-181 (oneven), 195.

Steendam

Het bestemmingsplan Steendam Kern/Schildmeergebied voorziet in de bestemmingen “Watersport” en “Verblijfsrecreatie” waaronder het aanleggen met vaartuigen, waaronder het recreatief verblijf aan boord of in de onmiddellijke nabijheid wordt begrepen. Aanleggen: “het afmeren en het vervolgens doen of laten liggen van een vaartuig aan of op de oever, aan de oeverbescherming, aan of op een natuurlijke oever of een voor dit doel aangebrachte voorziening of aan een ander vaartuig, gedurende de tijd die daadwerkelijk gebruikt wordt voor een rekreatief verblijf op of in de omgeving van een vaartuig”. Ruim geïnterpreteerd kan hieronder ook het recreatief nachtverblijf worden verstaan. Binnen de Verblijfsrecreatie wordt mede verstaan horeca, waaronder tevens het bedrijfsmatig aanbieden van nachtverblijf wordt verstaan.