

**THESINGE - MOLENWEG 27  
(BOUW SCHUUR)**

**Thesinge - Molenweg 27 (bouw schuur)**

**Code 099973 / 11-01-10**

**TOELICHTING**

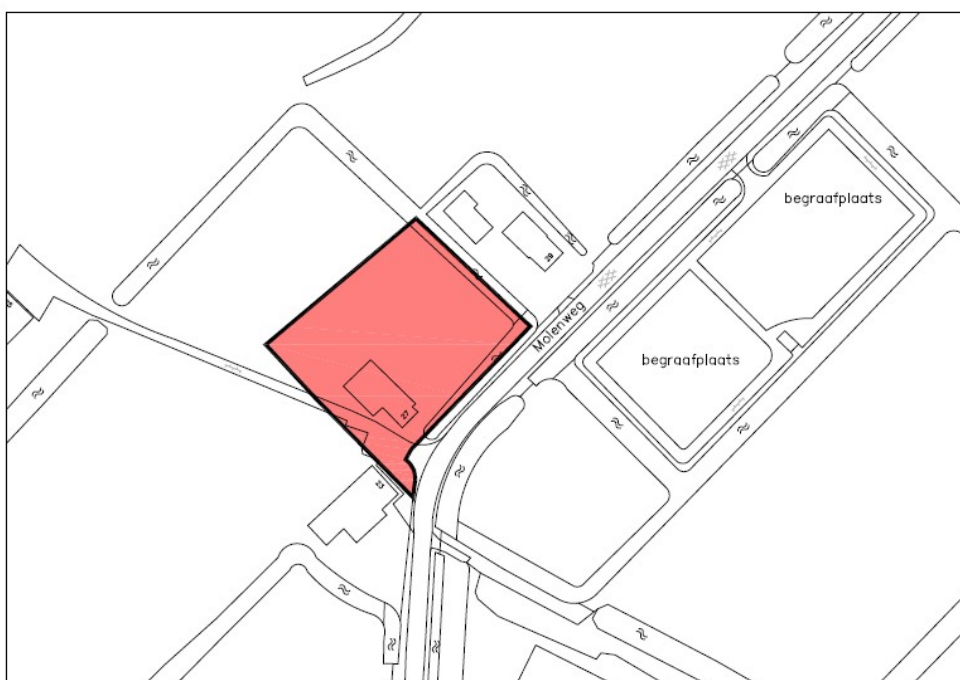
<b><u>INHOUDSOPGAVE</u></b>	<b><u>blz</u></b>
<b>1. INLEIDING</b>	<b>1</b>
1. 1. Aanleiding en doel	1
1. 2. Begrenzing plangebied	1
1. 3. Leeswijzer	2
<b>2. DE BEOOGDE ONTWIKKELING</b>	<b>3</b>
2. 1. Beleid	3
2. 2. Huidige situatie	3
2. 3. Nieuwe situatie	4
<b>3. OMGEVINGSASPECTEN</b>	<b>5</b>
3. 1. Archeologie	5
3. 2. Ecologie	5
3. 3. Water	6
3. 4. Externe veiligheid	6
3. 5. Milieu	7
<b>4. JURIDISCHE REGELING</b>	<b>9</b>
4. 1. Digitaal raadpleegbaar	9
4. 2. Geldende bestemmingsplannen	9
4. 3. Toelichting op de bestemming en vrijwaringszone	10
<b>5. PARTICIPATIE</b>	<b>11</b>
5. 1. Inspraak en Overleg	11
<b>6. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID</b>	<b>12</b>



## 1. INLEIDING

### 1. 1. Aanleiding en doel

Bij de gemeente Ten Boer is een verzoek binnengekomen voor de bouw van een nieuwe schuur aan de Molenweg 27 in Thesinge (zie figuur 1 voor de ligging van het plangebied). De nieuwe schuur past niet binnen het vigerende bestemmingsplan *Buitengebied*, aangezien er binnen de gronden met de bestemming 'Landelijk gebied' geen gebouwen gerealiseerd mogen worden. Om de nieuwe schuur mogelijk te maken, is het voorliggende bestemmingsplan opgesteld. Het overige gedeelte van het perceel, welke in het bestemmingsplan *Thesinge* valt, zal ook in de herziening worden meegenomen om tot één nieuwe regeling voor het hele perceel te komen.



Figuur 1. De ligging van het plangebied

### 1. 2. Begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Molenweg in Thesinge en deze weg vormt de zuidoostelijke plangrens (zie figuur 1). Aan de noordoostkant en de zuidwestkant is de perceelsgrens aangehouden. Aan de noordwestelijke kant is aangesloten bij de achterzijde van de perceelsgrens van de naastgelegen woning. Dit is het gedeelte van het plangebied dat in het bestemmingsplan *Buitengebied* gelegen is.

### **1. 3. Leeswijzer**

Na deze inleiding zal in hoofdstuk 2 ingegaan worden op de beoogde ontwikkeling. Hierin wordt kort het provinciaal en gemeentelijke beleid toegelicht en worden de planuitgangspunten besproken. Hoofdstuk 4 behandelt de omgevingsaspecten zoals bodem, ecologie en archeologie. In hoofdstuk 5 wordt een toelichting op de juridische planopzet gegeven. In hoofdstuk 6 wordt afgesloten met een toelichting op de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid.

## 2. DE BEOOGDE ONTWIKKELING

### 2. 1. Beleid

Gezien de beperkte omvang van het voorliggende plan, wordt hier kort stil gestaan bij provinciaal en gemeentelijk beleid. Rijksbeleid is hier niet van toepassing; de ontwikkeling is hier niet strijdig mee.

#### *Provinciaal omgevingsplan 2009-2013 en omgevingsverordening*

De provincie Groningen heeft op 17 juni 2009 het *Provinciaal Omgevingsplan 2009 – 2013* (POP) vastgesteld. Tegelijkertijd is de *Provinciale Omgevingsverordening* vastgesteld. In het POP is het beleid van de provincie tot 2013 uiteengezet. De Omgevingsverordening geeft direct werkende regels voor beleid waar de provincie veel waarde aan hecht. In het bestemmingsplan wordt met deze direct werkende regels rekening gehouden. Zo is in het voorliggende bestemmingsplan een molenbiotop opgenomen voor de stellingmolen in Thesinge.

#### *Structuurvisie*

In de Structuurvisie Ten Boer (2001) heeft de gemeente de kernpunten van haar beleid ten aanzien wonen, werken, leven en recreëren vastgelegd. Voor de dorpen in de gemeente zijn kernprofielen uitgewerkt waarin de belangrijkste ontwikkelingen uiteen zijn gezet. Centraal in de structuurvisie staat 'leefbaarheid'. Voor Thesinge betekent dit dat de gemeente koerst op een kwaliteitsverbetering van de woonomgeving met behoud van cultuurhistorische waarden.

### 2. 2. Huidige situatie



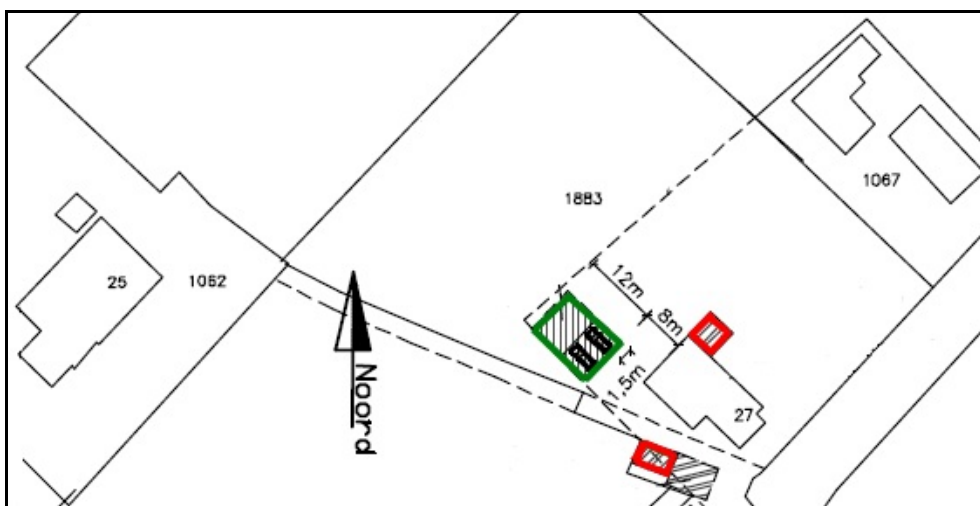
Figuur 2. Inrichting van het plangebied met globale begrenzing (bron: Bing Maps)

Binnen het plangebied staat één woning, waar aan de achterzijde een schuur is aangebouwd. Over het perceel loopt een weg naar een verderop gelegen woning. Aan deze weg is een schuur gelegen. Aan de voorzijde van het perceel loopt de Molenweg, met aan de noordoost- en de zuidwestkant woningen.

### 2. 3. Nieuwe situatie

In de nieuwe situatie zal de schuur aan de achterzijde van de woning gerealiseerd worden. De aan de woning aangebouwde schuur (van ongeveer 30 m<sup>2</sup>) zal gesloopt worden. Tevens zal een schuur aan de zuidwestkant gesloopt worden. In figuur 4 zijn de te slopen schuren en de locatie van de nieuwe garage aangegeven in respectievelijk rood (te slopen) en groen (nieuwe schuur). De nieuwe garage wordt op ongeveer 8 meter van de woning gebouwd. De oppervlakte is 100 m<sup>2</sup> (8,30 meter breed en 12 meter lang) met een goothoogte van 1,80 meter en een bouwhoogte van 5,50 meter.

Doordat meerdere gebouwen gesloopt, is de toename van bebouwd oppervlakte beperkt. Door de positionering van de schuur schuin achter het hoofdgebouw, wordt aangesloten bij de positionering zoals deze ook op het naastgelegen erf aanwezig is. Het bouwvlak van de woning en de nieuwe schuur is zodanig, dat de doorkijk vanaf de Molenweg naar het landelijk gebied gehandhaafd blijft. De ruimtelijke kwaliteit neemt dus met de voorgenomen ontwikkeling toe.



Figuur 3. Nieuwe inrichting plangebied met in groen de nieuwe garage en in rood de te slopen bebouwing

### 3. OMGEVINGSASPECTEN

Uit de bestaande omgevings situatie kunnen (wettelijke) belemmeringen en/of voorwaarden voortkomen voor dit bestemmingsplan. In de volgende paragrafen komen de relevante omgevingsaspecten aan bod.

#### 3. 1. Archeologie

Ter implementatie van het Verdrag van Malta in de Nederlandse wetgeving is op 1 september 2007 de *Wet op de archeologische monumentenzorg* (Wamz) in werking getreden. Deze nieuwe wet maakt deel uit van de (gewijzigde) *Monumentenwet 1998*. De kern van de Wamz is dat wanneer de bodem wordt verstoord, de archeologische resten intact moeten blijven. De Wamz verplicht gemeenten bij het opstellen van bestemmingsplannen rekening te houden met de in hun bodem aanwezige waarden. Naast het inventariseren van de te verwachten archeologische waarde, zal het bestemmingsplan uiteindelijk, indien nodig (en mogelijk), een bescherming moeten bieden voor waardevolle gebieden. Dit kan bijvoorbeeld door middel van een aanlegvergunningstelsel.

Voor de regio Noord-Groningen is voor meerdere gemeenten, waaronder Ten Boer, een gezamenlijke archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart gemaakt. Binnen het plangebied zijn geen archeologische monumenten gelegen en heeft een lage archeologische verwachtingswaarde. Er hoeft geen nader onderzoek gedaan te worden naar archeologie en vanuit archeologie zijn er dus geen belemmeringen voor het voorliggende plan. Mochten er tijdens werkzaamheden wel archeologische vondsten gedaan worden, dan dient contact opgenomen te worden met de gemeente Ten Boer en de provinciale archeoloog.

#### 3. 2. Ecologie

Het ecologische beleidskader in ons land wordt gevormd door de Natuurbeschermingswet 1998 en de Flora- en faunawet. Respectievelijk hebben de wetten betrekking op de bescherming van waardevolle gebieden en van waardevolle soorten.

##### *Gebiedsbescherming*

Bij de gebiedsbescherming spelen de volgende aspecten:

- Beschermde Natuurmonumenten;
- Natura 2000-gebieden;
- Ecologische Hoofdstructuur (EHS).

In de buurt van het plangebied is geen EHS of Natura 2000-gebied aanwezig. Vanuit gebiedsbescherming zijn geen belemmeringen te verwachten voor het voorliggende plan.

##### *Soortenbescherming*

In de Flora- en faunawet heeft de overheid van nature in Nederland voorkomende planten- en diersoorten aangewezen die beschermd moeten worden.

De bescherming houdt in dat het verboden is beschermde, inheemse planten te beschadigen en om beschermde, inheemse dieren te doden, veront- rusten, dan wel hun nesten, holen of andere voortplantings- of vaste rust- en verblijfplaatsen te beschadigen, te vernielen, uit te halen of te verstoren. Daarnaast geldt voor alle in het wild levende dieren en planten en hun di- recte omgeving 'de zorgplicht'. Dit houdt in dat iedereen dient te voorkomen dat zijn handelen nadelige gevolgen voor flora en fauna heeft. De zorgplicht geldt altijd, zowel voor beschermde als onbeschermde soorten.

In de huidige situatie bestaat het plangebied uit grasland. Er zal een nieu- we schuur op dit grasland gerealiseerd gaan worden. De verwachting is dat vanwege het karakter van het plangebied geen goede habitat zal zijn voor beschermde soorten. Vanuit soortenbescherming is er dus geen belemme- ring voor het voorliggende bestemmingsplan.

### **3. 3. Water**

Het vroegtijdig betrekken van de waterbeheerder en het meewegen van het waterbelang is sinds 1 november 2003 verankerd in het *Besluit ruimtelijke ordening*.

Wat betreft de toename van verharding kan gesteld worden dat er, aange- zien een tweetal schuren gesloopt worden, nauwelijks toename plaatsvindt. Verder zijn er geen veranderingen te verwachten in de waterhuishoudkun- dige situatie. Het bestemmingsplan is voorgelegd aan het waterschap Noorderzijlvest voor advies. Het waterschap geeft aan dat er geen sprake is van waterschapsbelang.

### **3. 4. Externe veiligheid**

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's voor de omge- ving bij het gebruik, de opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen, zoals vuurwerk, lpg en munitie. Sinds een aantal jaren is er wetgeving over "ex- terne veiligheid" om de burger niet onnodig aan te hoge risico's bloot te stellen.

In de directe omgeving liggen geen risicovolle inrichtingen die een belem- mering vormen voor het plangebied. Tevens biedt het voorliggende plan geen mogelijkheden om een nieuwe risicovolle inrichting te realiseren. Wel liggen er op ongeveer 300 meter afstand enkele buisleidingen die gas ver- voeren. Voor aardgastransportleidingen met een werkdruk van 16 bar of meer (hoge druk aardgasleidingen) zijn veiligheidsafstanden vastgesteld in de circulaire "Zonering langs hogedruk aardgastransportleidingen" (1984). Op basis van deze circulaire kan per leiding de bebouwingsafstand en toet- singsafstand worden afgeleid. Deze circulaire wordt momenteel herzien. Gelet op de maximale afstanden van de circulaire is invloed van de aard- gasleidingen niet te verwachten. Daarnaast worden door deze buizen chloorgas vervoerd.

Er worden geen nieuwe gevoelige objecten mogelijk gemaakt en het perceel zal niet intensiever gebruikt worden. Gezien de afstand en de aard van de ontwikkeling, namelijk een nieuwe schuur, zijn er geen belemmeringen ten aanzien van externe veiligheid.

### **3. 5. Milieu**

#### **3.5.1. Geluidhinder**

De *Wet geluidhinder* heeft als belangrijkste doel het bestrijden en voorkomen van geluidhinder. Op grond van de wet zijn verschillende vormen van geluidhinder te onderscheiden die directe raakvlakken hebben met de ruimtelijke ordening. Voor dit bestemmingsplan is de regelgeving ten aanzien van wegverkeerslawaaai van belang.

In de *Wet geluidhinder* (Wgh) is bepaald dat elke weg in principe een zone heeft, waar aandacht aan geluidhinder moet worden besteed. De Wgh onderscheidt geluidsgevoelige objecten enerzijds en niet-geluidsgevoelige objecten anderzijds. Een woning is bijvoorbeeld een geluidsgevoelig object. Wegen waar deze zone in principe niet geldt, zijn:

- wegen die gelegen zijn binnen een als woonerf aangeduid gebied;
- wegen waarvoor een maximumsnelheid geldt van 30 km/uur.

In het voorliggende plan worden geen nieuwe geluidsgevoelige objecten mogelijk gemaakt, aangezien een schuur geen geluidsgevoelig object is. Het bouwvlak zal zodanig rond de bestaande woning gelegd worden dat deze geen uitbreidingsmogelijkheden richting de weg heeft.

De akoestische situatie kan hierdoor dus niet verslechteren. Geluidshinder is dus geen belemmering voor het voorliggende plan.

#### **3.5.2. Luchtkwaliteit**

Op 15 november 2007 is de *Wet luchtkwaliteit* in werking getreden. Deze wet betreft een wijziging van de *Wet milieubeheer* en vervangt het *Besluit luchtkwaliteit 2005*. De wet is bedoeld om de negatieve effecten op de volksgezondheid aan te pakken dan wel te voorkomen, als gevolg van blootstelling aan te hoge niveaus van luchtverontreiniging.

Binnen de gemeente zijn geen knelpunten bekend wat betreft luchtkwaliteit. De voorgenomen ontwikkeling is niet van dermate grote omvang dat er sprake zou kunnen zijn van een verslechtering van de luchtkwaliteit. Luchtkwaliteit is daarmee geen belemmering voor voorliggend bestemmingsplan.

#### **3.5.3. Bodem**

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

De plek waar de nieuwe schuur gerealiseerd zal worden, bestaat uit grasland wat ook continu als zodanig in gebruik is geweest.

De verwachting is dan ook dat er geen sprake zal zijn van bodemverontreiniging en dus geen belemmering vormt voor voorliggend bestemmingsplan. Ook is in de schuur geen bewoning mogelijk.

## 4. JURIDISCHE REGELING

### 4. 1. Digitaal raadpleegbaar

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in een actueel en adequaat juridisch kader voor beheer en ontwikkeling van het plangebied. Het is een plan op basis van artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Daarmee kunnen met direct recht bouwvergunningen worden verleend. De gekozen bestemmingen en de daarbij behorende regels geven helder aan welke functies op welke plaats zijn toegestaan.

Dit bestemmingsplan is gemaakt conform de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 en 'Strakke Plannen, Handboek Bestemmingsplannen Gemeente Groningen'. Daarin zijn de regels gestandaardiseerd. De bestemmingsregels zijn opgemaakt in een vaste indeling en bevatten in principe voor elke bestemming achtereenvolgens: een bestemmingsomschrijving, bouwregels, nadere eisen, ontheffing van de bouwregels, specifieke gebruiksregels, ontheffing van de gebruiksregels, en waar nodig een aanlegvergunningstelsel.

De papieren plankaart bestaat uit één kaartblad met schaal 1:1000. De kaart is getekend conform de landelijke richtlijnen (SVBP 2008, Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen). Voor het overige is gebruik gemaakt van het handboek 'Strakke Plannen, Handboek Bestemmingsplannen Gemeente Groningen'. De plankaart geeft in samenhang met de regels de bouw- en gebruiksmogelijkheden van de gronden binnen het plangebied aan.

Het bestemmingsplan is digitaal gemaakt. Het vaststellen van een digitaal bestemmingsplan is per 1 januari 2010 verplicht. Het digitale plan is dan het juridisch bindende plan.

### 4. 2. Geldende bestemmingsplannen

Het plangebied is gelegen in twee verschillende bestemmingsplannen. Ten eerste ligt de woning in het bestemmingsplan *Thesinge* (vastgesteld 26 april 2000 en gedeeltelijk goedgekeurd 19 september 2000). Ten tweede ligt de toekomstige schuur in het bestemmingsplan *Buitengebied Ten Boer, herziening 2004* (vastgesteld 20 december 2006 en goedgekeurd 31 juli 2008). Een fragment van de plankaart met de vigerende bestemmingen erop is te zien in figuur 4.

Het gedeelte van het plangebied dat binnen het bestemmingsplan *Thesinge* valt, heeft de bestemming 'Woondoeleinde I' met de aanduiding 'Kleinschalige ambachtelijke bedrijven'. Binnen de bestemming is een bouwvlak opgenomen die voor 40% bebouwd mag worden tot een maximale hoogte van 8,50 meter.

Het gedeelte van het plangebied dat ligt binnen het bestemmingsplan *Buitengebied* heeft de bestemming 'Landelijk gebied' met de aanduiding 'Molensbeschermingszone BI'.



Figuur 4. Fragment plankaart bestemmingsplan Thesinge met ligging plangebied

#### 4. 3. Toelichting op de bestemming en vrijwaringszone

##### *Wonen*

De woning heeft de bestemming 'Wonen' gekregen, waarbij is aangesloten op het vigerende bestemmingsplan. Aan huis verbonden beroepen zijn toegestaan binnen deze bestemming.

Gebouwen dienen binnen het bouwvlak gerealiseerd te worden. Binnen het bouwvlak is maximaal één woning toegestaan. Met het bouwvlak is aan de voorzijde van het perceel aangesloten bij het vigerende bestemmingsplan *Thesinge*. Aan de achterzijde is een stuk extra bouwvlak toegevoegd om de schuur te realiseren.

##### *Vrijwaringszone - Molenbiotoop*

Er dient, om turbulentie van wind richting de molen tegen te gaan, rekening gehouden te worden met de hoogte van de bebouwing binnen het plangebied. Daarom is een aanduiding opgenomen die in het hele plangebied geldt om dit te regelen. De regeling zoals deze in het vigerende bestemmingsplan *Buitengebied* staat, is overgenomen.

## **5. PARTICIPATIE**

### **5. 1. Inspraak en Overleg**

Het bestemmingsplan doorloopt de in de Wro opgenomen bestemmingsplanprocedure. Dit betekent dat tijdens de fase van vooroverleg de wettelijke overlegpartners gedurende drie weken de mogelijkheid is geboden hun reactie op het plan te geven. Ten aanzien van de binnengekomen reacties is een standpunt bepaald, waarvan de resultaten in het ontwerpbestemmingsplan zijn verwerkt. Vervolgens is het ontwerpbestemmingsplan zes weken ter visie gelegd. Gezien het karakter van plan, is geen gelegenheid tot inspraak worden geboden.

Er zijn tijdens de ter visielegging twee zienswijzen binnengekomen, namelijk van de Provincie Groningen en het Waterschap Noorderzijlvest. De gemeente heeft in een aparte zienswijzennotitie een standpunt bepaald. Eventuele aanpassingen zijn in het bestemmingsplan verwerkt.

## **6. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID**

Ten aanzien van de economische uitvoerbaarheid kan worden geconstateerd dat het hier een bestemmingsplan betreft voor de bouw van een schuur. De ontwikkeling hiervan is particulier initiatief. Tussen de gemeente en de initiatiefnemer is een overeenkomst gesloten. De gemeente heeft dus geen financiële bemoeienis met het plan. Er is ook geen sprake van kostenverhaal, aangezien de gemeente immers geen kosten maakt om de ontwikkelingen in het plangebied mogelijk te maken. Het opstellen van een exploitatieplan is dus niet nodig. Hiermee is de economische haalbaarheid voldoende gewaarborgd en uitvoerbaar geacht.

===

**GEMEENTE TEN BOER 09-99-73 / 11-01-10**  
**BESTEMMINGSPLAN THESINGE - MOLENWEG 27 (BOUW SCHUUR)**

---

**REGELS**

<b><u>INHOUDSOPGAVE</u></b>	<b><u>blz</u></b>
<b>HOOFDSTUK 1. INLEIDENDE REGELS</b>	<b>1</b>
Artikel 1: Begrippen	1
Artikel 2: Wijze van meten	5
<b>HOOFDSTUK 2. BESTEMMINGSREGELS</b>	<b>6</b>
Artikel 3: Wonen	6
<b>HOOFDSTUK 3. ALGEMENE REGELS</b>	<b>9</b>
Artikel 4: Anti-dubbelregel	9
Artikel 5: Algemene gebruiksregels	10
Artikel 6: Algemene aanduidingsregels	11
Artikel 7: Algemene ontheffingsregels	12
<b>HOOFDSTUK 4. OVERGANGS- EN SLOTREGELS</b>	<b>14</b>
Artikel 8: Overgangsrecht	14
Artikel 9: Slotregel	15



## HOOFDSTUK 1. INLEIDENDE REGELS

### Artikel 1: Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1. plan:  
het bestemmingsplan Thesinge - Molenweg 27 van de gemeente Ten Boer;
2. bestemmingsplan:  
de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0009.BP021Molenweg27The-0000 met de bijbehorende regels;
3. aan huis verbonden beroep:  
het beroepsmatig uitoefenen van activiteiten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen gebied, dat door zijn beperkte omvang in een woning en/ of de daarbij behorende aan- of uitbouwen (inclusief aangebouwde bijgebouwen) kan worden uitgeoefend, mits:
  1. het beroep door de bewoner van het pand wordt uitgeoefend, en
  2. de woonfunctie in overwegende mate intact blijft, en
  3. waarbij het beroep een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft, die met de woonfunctie in overeenstemming is.Onder deze activiteiten zijn niet begrepen: horeca, seksinrichtingen en detailhandel, behoudens detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit van de ter plaatse uitgeoefende beroepsmatige activiteit;
4. aanbouw:  
een gebouw dat als afzonderlijke ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw waarmee het in directe verbinding staat, welk gebouw onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;
5. aanduiding:  
een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels, regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;
6. aanduidingsgrens:  
de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;
7. achtererf:  
gedeelte van het erf dat achter de achtergevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan is gelegen;

8. bebouwing:  
één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
9. bestemmingsgrens:  
de grens van een bestemmingsvlak;
10. bestemmingsvlak:  
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;
11. bijgebouw:  
een op zichzelf staand, al dan niet vrijstaand gebouw, dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan en ten dienste staat van het hoofdgebouw; een vrijstaand bijgebouw is tevens functioneel ondergeschikt aan het hoofdgebouw;
12. bouwen:  
het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats;
13. bouwgrens:  
de grens van een bouwvlak;
14. bouwlaag:  
een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw;
15. bouwperceel:  
een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;
16. bouwperceelgrens:  
een grens van een bouwperceel;
17. bouwvlak:  
een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegelaten;
18. 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;

19. 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;
20. 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;
21. erotisch getinte vermaaksfunctie:  
een vermaaksfunctie, welke is gericht op het doen plaatsvinden van voorstellingen en/of vertoningen van porno-erotische aard, waaronder begrepen een seksbioscoop, een seksclub en een seksautomatenhal;
22. gebouw:  
elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;
23. hoofdgebouw:  
een gebouw dat, gelet op de bestemming, als het belangrijkste bouwwerk op een bouwperceel kan worden aangemerkt;
24. horecabedrijf:  
een bedrijf of instelling, waar bedrijfsmatig dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt en/of waarin bedrijfsmatig logies wordt verstrekt, één en ander al dan niet in combinatie met een vermaaksfunctie, met uitzondering van een erotisch getinte vermaaksfunctie;
25. kampeermiddel:  
een tent, een tentwagen, een kampeerauto, een caravan of een stacaravan, dan wel enig ander voertuig of onderkomen, dat geheel of ten dele is bestemd of opgericht dan wel wordt of kan worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf, en geen bouwwerk is waarvoor ingevolge de Woningwet een bouwvergunning is vereist;
26. normaal onderhoud:  
het onderhoud, dat gelet op de bestemming regelmatig noodzakelijk is voor een goed beheer en gebruik van de gronden en gebouwen die tot de betreffende bestemming behoren;

**27. peil:**

- a. voor een bouwwerk op een preceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan een weg grenst:
  - de hoogte van de kruin van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
- b. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst:
  - de hoogte van het terrein ter plaatse van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;

**28. seksinrichting:**

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

**29. uitbouw:**

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

**30. woning:**

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

**31. woonhuis:**

een gebouw, dat één woning omvat, dan wel twee of meer naast elkaar en/of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen omvat, en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid kan worden beschouwd.

**Artikel 2: Wijze van meten**

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

1. de bouwhoogte van een bouwwerk:  
vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;
2. de dakhelling:  
langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;
3. de goothoogte van een bouwwerk:  
vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructie-deel;
4. de inhoud van een bouwwerk:  
tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;
5. de oppervlakte van een bouwwerk:  
tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

## HOOFDSTUK 2. BESTEMMINGSREGELS

### Artikel 3: Wonen

#### 3.1. Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. een woonhuis, al dan niet in combinatie met aan huis verbonden beroepen - in een woning en/of de daarbij behorende aan- of uitbouwen (inclusief aangebouwde bijgebouwen);
- b. aan- en uitbouwen en (aangebouwde) bijgebouwen;
- c. de bescherming van de belevingswaarde en het functioneren van een molen, ter plaatse van de gebiedsaanduiding "vrijwaringszone - molenbiotoop";

met daarbij behorende:

- d. parkeervoorzieningen;
- e. tuinen, erven en terreinen;
- f. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

#### 3.2. Bouwregels

**3.2.1.** Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. de gebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- b. de dakhelling van minimaal 60% van de bebouwde oppervlakte zal ten minste 40° bedragen.

**3.2.2.** Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. als hoofdgebouw mogen uitsluitend woonhuizen worden gebouwd;
- b. het aantal hoofdgebouwen zal ten hoogste één bedragen;
- c. het aantal woningen zal ten hoogste één bedragen;
- d. de bouwhoogte van een hoofdgebouw zal ten hoogste de in de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' aangegeven bouwhoogte bedragen.

**3.2.3.** Voor het bouwen van de in lid 3.1 onder b genoemde aan- en uitbouwen en (aangebouwde) bijgebouwen gelden de volgende regels:

- a. aan- en uitbouwen en (aangebouwde) bijgebouwen mogen uitsluitend op het achtererf worden gebouwd;
- b. de goothoogte van aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen zal ten hoogste 3,50 m bedragen;
- c. de diepte van aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen zal, gemeten vanuit (het verlengde van) de achtergevel, ten hoogste 4,00 m bedragen;

- d. vrijstaande bijgebouwen zullen minimaal 4,00 m achter de naar de weg gekeerde gevel van het hoofdgebouw dan wel het verlengde daarvan worden gebouwd;
- e. de gezamenlijke oppervlakte van de vrijstaande bijgebouwen zal ten hoogste 100 m<sup>2</sup> bedragen;
- f. de goothoogte van de vrijstaande bijgebouwen zal ten hoogste 3,00 m bedragen;
- g. de bouwhoogte van de vrijstaande bijgebouwen zal ten hoogste 5,50 m bedragen.

**3. 2. 4.** Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen zal ten hoogste 1,00 m bedragen met dien verstande dat de hoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van het woonhuis ten hoogste 2,00 m zal bedragen;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal ten hoogste 5,00 m bedragen.

### **3. 3. Ontheffing van de bouwregels**

Burgemeester en wethouders kunnen, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen, ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 3.2.1 onder b, mits geen afbreuk wordt gedaan aan de voorgestane uiterlijke verschijningsvorm bestaande uit één bouwlaag met kap.

### **3. 4. Specifieke gebruiksregels**

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van de gebouwen ten behoeve van de uitoefening van een aan huis verbonden beroep waarbij de gezamenlijke brutovloeroppervlakte meer bedraagt dan 30% van de totale brutovloeroppervlakte van de betreffende woning en de daarbij behorende aan- of uitbouwen, tot een maximum van 45 m<sup>2</sup>;
- b. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van bedrijfsactiviteiten, anders dan een aan huis gebonden beroep of bedrijf.

### **3. 5. Ontheffing van de gebruiksregels**

Burgemeester en wethouders kunnen, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 3.4 en toestaan dat kleinschalige ambachtelijke bedrijven worden gevestigd, mits:

- a. de woonfunctie als hoofdfunctie blijft bestaan;
- b. het uitgeoefende bedrijf het leefklimaat in de directe omgeving niet aantast;

- c. er geen verkeersaantrekkende werking van het uitgeoefende bedrijf uitgaat, waardoor extra verkeersmaatregelen, waaronder extra parkeervoorzieningen noodzakelijk zijn.

**HOOFDSTUK 3. ALGEMENE REGELS****Artikel 4: Anti-dubbelregel**

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

**Artikel 5: Algemene gebruiksregels**

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

- a. het gebruik van de gronden voor de opslag van (aan het oorspronkelijk verkeer onttrokken) voer-, vaar- of vliegtuigen;
- b. het gebruik van de gronden voor de opslag van schroot, afbraak- en bouwmaterialen, grond, bodemspecie en puin en voor het storten van vuil, anders dan ten behoeve van de uitvoering van krachtens de bestemming toegelaten bouwactiviteiten en werken en werkzaamheden;
- c. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van seksinrichtingen;
- d. het gebruik van de gronden als standplaats voor kampeermiddelen.

**Artikel 6: Algemene aanduidingsregels****6. 1. Vrijwaringszone - molenbiotoop****6. 1. 1. *Bouwregels***

In afwijking van het bepaalde bij de daar voorkomende bestemming mag de bouwhoogte ter plaatse van de gebiedsaanduiding "vrijwaringszone - molenbiotoop" niet meer bedragen dan:

- 1/100 van de afstand gemeten tussen het bouwwerk en de voet van de molen vermeerderd met de stellinghoogte vermindert met 1 m.

**6. 1. 2. *Nadere eisen***

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan:

- de plaats van bebouwing voor zover de gronden zijn gelegen ter plaatse van de gebiedsaanduiding "vrijwaringszone - molenbiotoop", teneinde aantasting van de vrije windvang en het zicht op de molen te voorkomen.

**6. 1. 3. *Aanlegvergunning***

- a. Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning), de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren:
  - het beplanten met bomen, heesters en andere opgaande beplanting met een groeihoogte van meer dan de stellinghoogte van de molen;
- b. Het in lid 6.1.3 onder a vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die het normale onderhoud betreffen;
- c. Voorzover voor meerdere werken en/of werkzaamheden vergunningen worden gevraagd en deze in één (inrichtings)plan zijn ondergebracht, wordt dit plan in zijn geheel in de beoordeling betrokken.

**Artikel 7: Algemene ontheffingsregels**

Burgemeester en wethouders kunnen, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, ontheffing verlenen:

- a. van de bij recht in de regels gegeven maten, afmetingen, percentages tot maximaal 10% van die maten, afmetingen en percentages;
- b. voor aanpassing in geringe mate van het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geven;
- c. voor overschrijding van de bouwgrenzen:
  1. indien een meetverschil of de situatie ter plekke daartoe aanleiding geeft;
  2. ten behoeve van stoepen, toegangen, portieken, hellingbanen, buitentrappen, terrassen, erkers, balkons, luifels, hijsinrichtingen, lift- en trappenhuizen alsmede naar de aard vergelijkbare delen van bouwwerken;
- d. voor overschrijding van de bouwhoogte van gebouwen ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers, lichtkappen en buitentrappen, mits:
  1. de oppervlakte van de vergroting maximaal 25 m<sup>2</sup> bedraagt;
  2. deze bouwhoogte met maximaal 25% wordt overschreden;
- e. voor het oprichten van kleine, niet voor bewoning bestemde, gebouwtjes voor zakelijke doeleinden, zoals kiosken en naar aard en omvang daarmee gelijk te stellen gebouwtjes, met een maximale inhoud van 50 m<sup>3</sup>;
- f. voor het oprichten van bouwwerken van openbaar nut, zoalsabri's, telefooncellen, transformatorhuisjes, gasreducerstations, verzamelcontainers voor flessen, oud papier e.d., en daarmee gelijk te stellen bouwwerken met een maximale inhoud van 200 m<sup>3</sup>;
- g. voor het realiseren van voorzieningen ten behoeve van de verkeers- en waterinfrastructuur;
- h. voor het oprichten van bouwwerken, geen gebouw zijnde, zoals vlaggenmasten, reclame-uitingen, gedenktekens, beeld bouwwerken en andere kunstuitingen, met dien verstande dat de bouwhoogte van reclamemasten ten hoogste 6,00 m zal bedragen;
- i. voor het innemen van een standplaats zoals bedoeld in de Algemene Plaatselijke Verordening;
- j. voor het oprichten van geluidwerende voorzieningen met een bouwhoogte van maximaal 4 meter;
- k. voor overschrijding van de toegestane bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tot maximaal 10 meter vanaf peil, met dien verstande dat de bouwhoogte van reclamemasten ten hoogste 6,00 m zal bedragen;

- I. voor overschrijding van de toegestane bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van zend-, ontvang- en/of sirenemasten, tot maximaal 40 meter vanaf peil.

## HOOFDSTUK 4. OVERGANGS- EN SLOTREGELS

### Artikel 8: Overgangsrecht

#### 8.1. Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een bouwvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
  1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
  2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de bouwvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig ontheffing verlenen van lid 8.1 onder a voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in lid 8.1 onder a met maximaal 10 %.
- c. Lid 8.1 onder a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

#### 8.2. Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 8.2 onder a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- c. Indien het gebruik, bedoeld in lid 8.2 onder a, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- d. Lid 8.2 onder a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

**Artikel 9: Slotregel**

Deze regels worden aangehaald als:

**Regels van het  
Bestemmingsplan Thesinge – Molenweg 27 (bouw schuur)  
van de gemeente Ten Boer.**

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van .....

De voorzitter,

De griffier,

.....

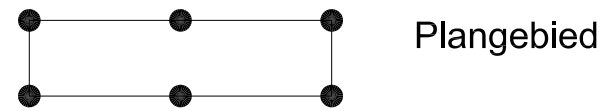
.....

===

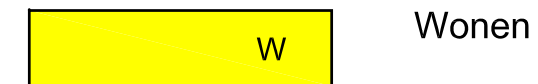




## PLANGEBIED



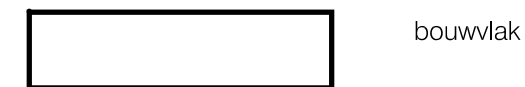
## BESTEMMING



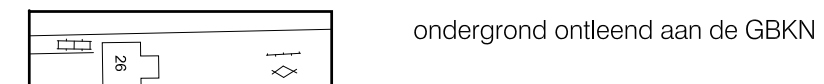
ARTIKELNUMMER OVEREENKOMSTIG  
DE REGELS

3

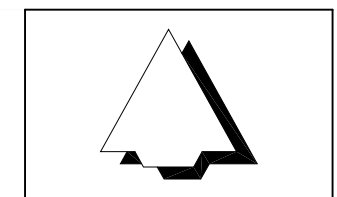
## AANDUIDINGEN



## VERKLARING



status	datum	tervisielegging	get.
vastgesteld	17-02-10		EV
ontwerp	02-09-09		EV
voorontwerp			
concept	08-07-09		EV



## GEMEENTE TEN BOER

### BESTEMMINGSPLAN THESINGE - MOLENWEG 27

code: 09-99-73

IDN: NL.IMRO.0009.BP021Molenweg27

Formaat: 380 x 280 mm

schaal: 1:1000

kaart: -

Bezoekadres: Stania State, Rengersweg 98,  
9062 EJ Oenkerk  
Postadres: Postbus 81, 9062 ZJ Oenkerk

tel.: (058) - 256 25 25 fax: (058) - 256 40 40  
e-mail: info@burovijn.nl internet: www.burovijn.nl

