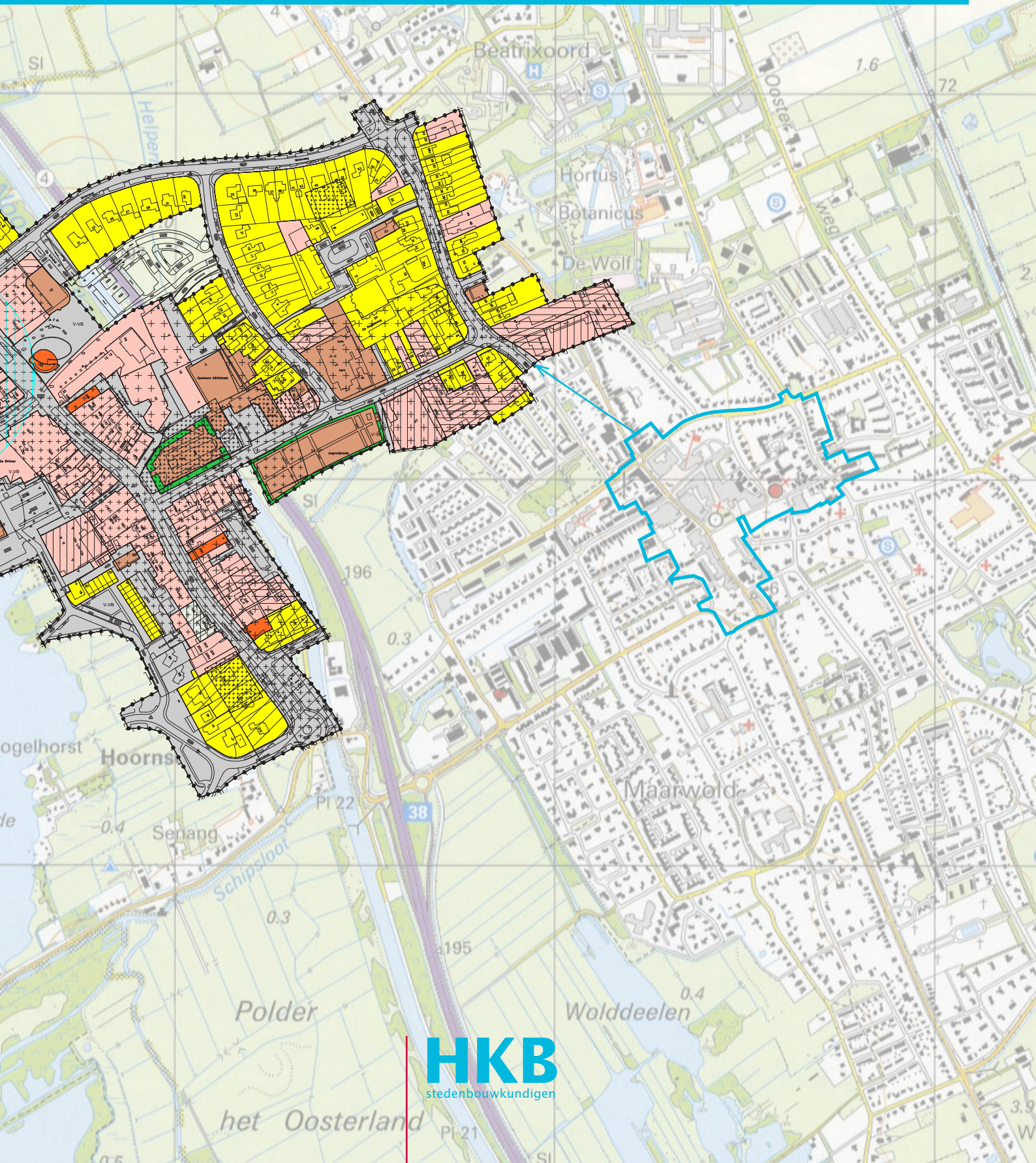


KOM HAREN

Beheersverordening

gemeente Haren, 17 april 2013



COLOFON

opdrachtgever
Gemeente Haren
contactpersoon
P. Teerhuis

ontwerp
HKB Stedenbouwkundigen
Boterdiep 63
9712 LK Groningen
050-3183100
contactpersoon
Marjolein van Schoonhoven

project
Beheersverordening Kom Haren
identificatie
NL.IMRO.0017.BVHCBEHE-VA01
datum
17 april 2013

Inhoudsopgave

Toelichting

	blz.
1. Inleiding	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Verordeninggebied	5
1.3 Geldende bestemmingsplannen	6
1.4 Opzet	6
2. De beheersverordening	7
2.1 Inhoudelijk	7
2.2 Onderdelen	7
2.3 Aanvullende ruimtelijke regelingen	8
3. Huidige situatie en uitgangspunten	9
3.1 Huidige situatie	9
3.2 Uitgangspunten	10
4. Beleid en omgevingsaspecten	13
4.1 Ruimtelijk beleid	13
4.2 Omgevingsaspecten	13
5. Uitvoerbaarheid	17
5.1 Economische uitvoerbaarheid	17
5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	17

1.3 Geldende bestemmingsplannen

Voor het centrum van Haren gelden de volgende bestemmingsplannen:

- Komplan Haren (vastgesteld 23 juni 2003, goedgekeurd 30 september 2003);
- Gemeentehuis Haren (vastgesteld 13 januari 2009);
- Komplan Haren, herziening Rijksstraatweg 207 (vastgesteld 28 november 2011)

1.4 Opzet

In het volgende hoofdstuk wordt het instrument beheersverordening beschreven. In hoofdstuk 3 wordt de keuze voor een beheersverordening voor Kom Haren onderbouwd. Hoofdstuk 4 gaat in op de relevante beleidskaders en omgevingsaspecten. In hoofdstuk 5 tenslotte wordt ingegaan op de uitvoerbaarheid.

2. DE BEHEERSVERORDENING

2.1 Inhoudelijk

Een gemeente kan sinds 1 juli 2008 voor het vastleggen van een planologische regeling voor een bestaande situatie kiezen tussen een bestemmingsplan en een beheersverordening. Een beheersverordening is een beheerregeling en heeft betrekking op een gebied waarin geen ruimtelijke ontwikkelingen worden voorzien.

Een beheersverordening legt de bestaande situatie vast. Het begrip 'bestaand' kan zowel 'eng' als 'ruim' worden uitgelegd. Bij bestaand gebruik in enge zin worden alleen de bestaande feitelijk aanwezige functies en bebouwing vastgelegd, met eventuele ruimte voor kleine uitbreidingsmogelijkheden. Bij gebruik in ruime zin worden het vigerende bestemmingsplan en de verleende omgevingsvergunningen voor planologisch afwijken als uitgangspunt genomen. Dit kunnen dus ook ontwikkelingen zijn die ten tijde van het vaststellen van de beheersverordening nog niet zijn gerealiseerd.

Gebruik in ruime zin kan weer worden uitgelegd in een beperkte en een brede variant. In de beperkte variant wordt het bestaande gebruik en de bestaande bebouwing die met het bestemmingsplan in overeenstemming zijn vastgelegd, met daarin opgenomen (al dan niet gerealiseerde) kleine uitbreidingsmogelijkheden. In de brede variant worden alle nog niet gerealiseerde gebruiks- en bouwmogelijkheden van een bestemmingsplan opgenomen, inclusief mogelijkheden waarvoor een afwijking of een bestemmingsplanwijziging nodig is.

In voorliggende beheersverordening is er voor gekozen om de ruimte die de geldende bestemmingsplannen bij recht bieden mee te nemen. Hiermee wordt invulling gegeven aan het begrip bestaand gebruik in ruime zin met de beperkte variant. In hoofdstuk 3 is dit verder beschreven en onderbouwd.

2.2 Onderdelen

De Wro geeft niet aan uit welke elementen een beheersverordening moet bestaan. Duidelijk is dat de beheersverordening betrekking heeft op een gebied en regels geeft voor het beheer van dat gebied en voor het vastleggen van de bestaande situatie. De beheersverordening heeft echter ook een digitale component en sluit aan bij de digitale opzet van de andere instrumenten uit de Wro.

De beheersverordening bestaat uit:

- een object dat bestaat uit het gebied waarop de verordening betrekking heeft (op de verbeelding aangegeven als verordeninggebied);
- één of meer objecten binnen het gebied (op de verbeelding aangegeven als besluit(sub)vlakken);
- regels die gekoppeld zijn aan het gebied en/of de objecten binnen het gebied en die gericht zijn op het beheer van het gebied;

- regels die gaan over gebruiken, bouwen, aanleggen en slopen, afwijken met een omgevingsvergunning en overgangsrecht;

Een beheersverordening gaat vergezeld van een toelichting waarin gemotiveerd wordt beschreven: de keuze voor het instrument beheersverordening, waarom er géén ruimtelijke ontwikkelingen worden voorzien, welke onderzoeken hebben plaatsgevonden, etc. Ook bevat de toelichting een uitleg van de regels.

2.3 Aanvullende ruimtelijke regelingen

De beheersverordening is slechts één van de beschikbare regelingen voor het ruimtelijke beheer van Kom Haren. Het kan niet los worden gezien van de andere regelingen en middelen die ook voor het beheer kunnen worden benut. Zoals eerder aangegeven legt een beheersverordening de bestaande situatie vast. Dit houdt niet in dat het gebied 'op slot' gaat. De feitelijke situatie is in deze verordening aangevuld met onbenutte mogelijkheden uit de geldende bestemmingsplannen. Verdere regelingen betreffen onder meer het vergunningvrij bouwen en de planologische kruimelgevallen. Hiermee worden perceelsgebonden ontwikkelingsmogelijkheden geboden en is er geen sprake van ruimtelijke ontwikkelingen.

3. HUIDIGE SITUATIE EN UITGANGSPUNTEN

3.1 Huidige situatie

3.1.1 Ruimtelijke structuur

Haren is een van oorsprong agrarische nederzetting die in de loop van de middeleeuwen is ontstaan op de hoger gelegen zandgronden van de Hondsrug, tussen de Drentsche Aa en de Hunze, aan de zuidelijke toegangsroute naar de stad Groningen. Hierdoor kent het dorpscentrum enigszins het karakter van lintbebouwing met een wat losse plaatsing van bouwelementen aan weerszijden van een landroute. De plattegrond omstreeks 1830 toont deze structuur, met de 13e-eeuwse dorpskerk op het hoogste deel terzijde van de Kerkstraat en destijds, met de Meerweg, de enige zijweg in het komgebied.

Behoudens de inrichting tot Rijksstraatweg en enige verdichting van bebouwing blijft de nederzetting tot het eind van de 19e eeuw vrijwel onveranderd. Naast de dorpskerk en de molen wordt het beeld bepaald door boerderijen en burgerhuizen met lage daken. De Rijksstraatweg kende ook enkele herbergen/hotels van twee lagen met een kap. Van deze 'oorspronkelijke' panden kunnen enkele woonpanden aan de Kerkstraat en de Kromme Elleboog genoemd worden.

Daarna gaan buitenhuizen en villaparken binnen een lanenstructuur mede het dorpsbeeld bepalen. Met name aan de oostzijde is veel van deze zorgvuldig gedetailleerde villabebouwing dicht bij het centrum aanwezig (Molenweg, Hortuslaan, Oude Hoflaan, Julianalaan). Aan de westzijde betreft dit villabebouwing aan de Emmalaan. Aan de Kerkstraat is een begraafplaats aangelegd en de gereformeerde kerk gebouwd met aansluitend de school. Aan de westzijde wordt de rand meer bepaald door naoorlogse rijenwoningen (Kroonkampweg en Torenlaan) in een planmatige en meer lineaire opzet.

Binnen het centrum zelf is na 1920 sprake van toenemende grootschalige winkelbebouwing met bovenwoningen. Voorbeelden zijn de straatwand aan het begin van de Kerkstraat en op de hoek met de Hortuslaan. Deze komen qua schaal overeen met veel vooroorlogse villa's, al dan niet aaneengebouwd tot grotere eenheden. Verspreid langs de Rijksstraatweg is vergelijkbare bebouwing nog aanwezig: bijvoorbeeld tegenover het Raadhuisplein op de hoek met de Meerweg en aan de noordzijde nabij de aansluiting met de Molenweg. De oorspronkelijke lagere school aan de Kerkstraat (het voormalige Mavogebouw) stamt eveneens uit deze periode.

Latere ontwikkelingen hebben geleid tot grotere bouwblokken en appartementen, zoals het winkelplan Lohman aan de Rijksstraatweg, winkelcomplex De Brinken, plan De Horst en de ontwikkeling aan het Raadhuisplein. Voor een deel is hierbij sprake van een schaalcontrast met de omliggende bebouwing; door de grote breedte van de bouwblokken (op straatwandformaat) met vaak sterk horizontale geleiding.

Groen en openbare ruimte

Bijzonder karakteristiek voor de sfeer en de kwaliteit van het groen in Haren, zowel in het centrum als daarbuiten, is het (monumentale) bomenbestand. Soms solitair als kastanje, linde of beuk; veelal echter in de vorm van laanbomen. Opvallend is verder het veelvuldig voorkomen van beukenhagen, die particuliere tuinen afschermen van het openbaar gebied, maar bijvoorbeeld ook de begraafplaats en parkeerplekken markeren.

3.1.2 Functionele structuur

Binnen het verordeninggebied van het centrum van Haren bevindt zich een veelheid aan detailhandelsfuncties, variërend van kleinere speciaalzaken tot supermarkten. Maatschappelijk functies zijn ook ruim vertegenwoordigd. De horeca in het centrum kan onderverdeeld worden in een tweetal categorieën. Ten eerste horeca die ondersteunend werkt ten aanzien van de (recreatieve) winkelfunctie, zoals koffieshops en lunchrooms. Daarnaast kan doelgerichte horeca, als café's en restaurants worden onderscheiden. Ook kantoren en dienstverlening vormen een belangrijke centrum-functie. Het gaat hierbij deels om dienstverlening in de vorm van banken, makelaars, reisbureaus, kappers, etc. en deels om ambachtelijke bedrijven (reparatiebedrijven, stomerij, drukkerij, etc.).

Naast de verschillende zelfstandige woningen aan de randen van het verordeninggebied zijn de panden aan de Rijksstraatweg, Meerweg en Kerkstraat veelal boven de winkelruimte voorzien van woningen. Ook het gebouw De Brinken kent een aanzienlijk aantal woningen boven winkelruimtes, zonder dat er een relatie bestaat tussen beide.

3.2 Uitgangspunten

De beheersverordening Kom Haren is gebaseerd op de volgende uitgangspunten:

1. het beheer van de bestaande situatie;
2. handhaven van de bouw- en gebruiksmogelijkheden bij recht die nu in de bestemmingsplannen zijn geregeld, voor zover passend binnen de grenzen van het instrument beheersverordening;
3. afwijkingen die niet passen in de beheersverordening mogelijk toestaan met een ruimtelijke regeling.

3.2.1 Beheer van de bestaande situatie

Het beheer van de bestaande situatie vormt de basis van deze beheersverordening. Dit leidt ertoe dat de gemeente over een toetsingskader beschikt op basis waarvan omgevingsvergunningen kunnen worden verleend en handhaving kan plaatsvinden. De bestaande kwaliteit van het gebied wordt zo behouden.

Artikel 3.1 en artikel 4.1 de regels van deze verordening regelen dit uitgangspunt door te bepalen dat voor respectievelijk het gebruik en

het bouwen de bestaande legale situatie de toegestane situatie is. De bestaande situatie bestaat uit gebruik en bouwen:

- gebruik: het gebruik van gebouwen en gronden zoals aanwezig op het moment dat de verordening wordt vastgesteld; voor zover dit gebruik strijdig is met het ervoor geldende bestemmingsplan, valt dit gebruik niet onder het begrip bestaand gebruik.
- bouwen (bestaande bouwwerken): bouwwerken die volgens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht zijn gebouwd (ofwel vergunningvrij, ofwel op basis van een vergunning), of nog legaal kunnen worden gebouwd (op grond van een nog niet benutte vergunning).

Bij de beheersverordening is de bestaande situatie op de volgende manier bepaald:

- de geldende bestemmingsplannen;
- informatie afkomstig uit de BAG-database;
- luchtfoto's van de gemeente Haren;
- gemeentelijk vergunningenarchief.

Deze informatie heeft geleid tot het vastleggen van de bestaande situatie middels de verordeningskaart en de in de bijlage van deze toelichting opgenomen inventarisatielijst met functies.

Overigens geldt hierbij dat bestaande bouwwerken mogen worden vervangen door bouwwerken op dezelfde plaats en van dezelfde omvang. Het gebruik mag hierbij niet wijzigen.

Kaart hoofdfuncties

Aan de hand van de verordeningskaart is het bestaand gebruik te zien via de functie die aangegeven is. Deze omschrijving sluit aan op de systematiek van naamgeving bij bestemmingsplannen. In aanvulling op de regels per functie is voor het openbare gebied een specifieke regeling opgezet ten behoeve van voorzieningen van algemeen nut.

Inventarisatielijst functies

In de bijlage van deze toelichting is een lijst opgenomen waarin per adres is aangegeven welke functie(s) hier voorkomen.

3.2.2 Afstemming op het geldende planologische regime

Eén van de uitgangspunten van de beheersverordening is om de planologische ruimte bij recht die de geldende bestemmingsplannen kent, waar mogelijk, te behouden. Hiervoor is een vergelijking gemaakt tussen de bestaande situatie (aanwezige bebouwing en functies) en wat de geldende bestemmingsplannen mogelijk maken. Aan de hand hiervan zijn de volgende afwegingen gemaakt:

- deze ruimte wel of niet in de beheersverordening opnemen, ook gelet op de mogelijkheid om één en ander via de aanvullende regelingen mogelijk te maken;
- bij opname in de beheersverordening, hoe deze ruimte in de beheersverordening wordt opgenomen.

De functies 'Wonen' en 'Centrum' zijn de meest voorkomende functies. Daarnaast zijn er horeca- en maatschappelijke functies aanwezig. Rond de kerk en de begraafplaats bevinden zich waardevolle

groenstructuren. De regeling is opgebouwd vanuit het bestaand gebruik. Dit is weergegeven in de bijlage en de verordeningskaart. Voor de hoofdfunctie 'Centrum' geldt dat aanvullend op het bestaand gebruik ook andere functies mogelijk zijn. Deze zijn overgenomen uit het vigerend bestemmingsplan. Supermarkten zijn alleen mogelijk daar waar deze zijn aangeduid en detailhandel is binnen de hoofdfunctie 'Centrum' niet overal mogelijk. Deze locaties zijn ook specifiek aangeduid. Woningen en kantoren op de verdiepingen zijn alleen mogelijk waar dat als zodanig is aangegeven in de functielijst. Uitbreiding van bebouwing is, behoudens vergunningvrij bouwen en enkele bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet toegestaan. Vanwege de aard van het gebied is onder voorwaarden binnen de functies 'Centrum', 'Horeca' en 'Maatschappelijk' een zekere mate van functiemenging en -wijziging mogelijk. Onder horecavoorzieningen wordt uitsluitend daghoreca verstaan.

Tenslotte zijn vlakken aangeduid waarin een archeologisch regime geldt, een molenbiotoop ligt en/of waar een beschermd dorpsgezicht ligt.

In zijn algemeenheid is bepaald dat het aantal woningen binnen het verordeningsgebied niet mag toenemen.

4. BELEID EN OMGEVINGSASPECTEN

4.1 Ruimtelijk beleid

4.1.1 Rijks- en provinciaal beleid

De beheersverordening voor het centrum van Haren legt de bestaande situatie vast. In het kader hiervan is daarom uitsluitend gekeken naar de beleidstukken op rijks-, provinciaal- en gemeentelijk niveau die relevant zijn en consequenties hebben voor deze beheersverordening. De conclusie is dat het provinciale beleid de beheersverordening niet in de weg staat. Op het relevante rijks- en gemeentelijk beleid wordt in de volgende paragrafen nader ingegaan.

4.1.2 Rijksbeleid

Aanwijzing beschermd dorpsgezicht Rijksstraatweg

In 2007 is door het rijk het 'Beschermd dorpsgezicht Rijksstraatweg gemeente Haren (Groningen) ex artikel 35 Monumentenwet 1988' aangewezen. Het beschermd dorpsgezicht is opgedeeld in drie deelgebieden, waarvan het deel 'Rijksstraatweg-Midden' ter plaatse van de kruisingen met de Julianalaan en Emmalaan binnen het verordeninggebied valt. Uit de Monumentenwet 1988 vloeit voort dat in een bestemmingsplan een beschermende regeling voor het gebied is opgenomen. Dat is in deze verordening vertaald naar een beschermende regeling van een besluitsubvlak met bijbehorende regels.

4.1.3 Gemeentelijk beleid

Welstandsnota

In de gemeentelijke Welstandsnota (vastgesteld 2003) valt het verordeninggebied in diverse categorieën met verschillende waarderingen. Bij vernieuwing of uitbreiding van de bebouwing geldt de welstandsnota als toetsingskader.

4.2 Omgevingsaspecten

4.2.1 Archeologie

Bij ingrepen die een verstoring van het bodemprofiel met zich mee (kunnen) brengen is een adequate bescherming van het archeologische erfgoed van belang. Dit wordt gerealiseerd door archeologie te betrekken in het proces van ruimtelijke planontwikkeling. Al tijdens de planvoorbereiding moet worden onderzocht wat er over archeologie bekend is, zodat daar tijdens de planvorming rekening mee gehouden kan worden. Het behoud van archeologische waarden in situ is daarbij primair het streven.

De gemeente Haren beschikt over een archeologische beleidskaart. Het verordeninggebied heeft op de kaart deels een hoge verwachtingswaarde. Het gebied rond de Nicolaaskerk is een AMK-terrein. Delen zijn verder aangeduid met de waarden

‘boerderijplaatsen’, ‘historische kernen en bebouwing’ en ‘cultuurlandschappelijk waardevolle (lijn)elementen’. Deze verwachtingen zijn waar nodig in de verordening vertaald naar een beschermende regeling van afzonderlijke besluitsubvlakken met bijbehorende regels.

4.2.2 Bedrijven en milieuzonering

In de VNG-brochure ‘Bedrijven en milieuzonering’ worden richtafstanden voor afstanden tussen bedrijvigheid en gevoelige functies aanbevolen. De afstand wordt gemeten vanaf het op de verbeelding aangeduide deel voor de bedrijfsmatige activiteit tot aan de gevel van bestaande woningen gelegen buiten betreffend perceel.

De beheersverordening legt de bestaande situatie vast en maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk waarvoor getoetst dient te worden aan de richtafstanden.

4.2.3 Bodem

Het Besluit bodemkwaliteit streeft naar duurzaam bodembeheer. Dat wil zeggen: een balans tussen bescherming van de bodemkwaliteit voor mens en milieu en ruimte voor het gebruiken van de bodem voor maatschappelijke ontwikkelingen, zoals woningbouw of aanleg van wegen. De Wet bodembescherming bevat de voorwaarden die kunnen en worden verbonden aan het verrichten van handelingen in of op de bodem. Primair komen bescherming en sanering in deze wet aan bod. De wet heeft betrekking op zowel land- als waterbodems.

De beheersverordening legt de bestaande situatie vast en maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk waarvoor een bodemonderzoek noodzakelijk is.

4.2.4 Ecologie

Bij ruimtelijke plannen en verordeningen moet, in het kader van de Flora- en faunawet (soortenbescherming) en de Natuurbeschermingswet (gebiedsbescherming), rekening gehouden worden met de aanwezige natuurwaarden in en om het verordeninggebied.

Kom Haren ligt niet in of in de directe nabijheid van een gebied dat beschermd is volgens de Natuurbeschermingswet. Het verordeninggebied maakt ook geen deel uit van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). De beheersverordening legt de bestaande situatie vast en maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk die van significante invloed op Natura 2000-gebieden en/of de EHS zijn. Hetzelfde kan gesteld worden ten aanzien van soortenbescherming.

4.2.5 Externe veiligheid

De externe veiligheidsaspecten bestaan uit risicocontouren vanuit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi), eventuele risicocontouren als gevolg van

inrichtingen die vallen onder de Ministeriële regeling provinciale risicokaart, alsmede eventuele zones vanuit de risicoatlassen voor het transport van gevaarlijke stoffen en het provinciaal basisnet Groningen.

Externe veiligheid gaat om het beperken van de kans op en het effect van een ernstig ongeval voor de omgeving door:

- het gebruik, de opslag en productie van gevaarlijke stoffen (inrichtingen);
- het transport van gevaarlijke stoffen (wegen, buisleidingen, waterwegen en spoorwegen);
- het gebruik van luchthavens.

Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het beperken van de risico's voor de burger door bovengenoemde activiteiten. Hiertoe zijn risico's gekwantificeerd, namelijk door middel van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. De externe veiligheid met betrekking tot luchthavens is niet van toepassing op het plangebied en er zal dan ook niet verder in gegaan worden op luchthavens in onderhavig plan.

Plaatsgebonden risico (PR)

Het plaatsgebonden risico is de berekende kans per jaar, dat een persoon overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval bij een risicobron, aangenomen dat hij op die plaats permanent en onbeschermd verblijft. Een plaatsgebonden risico van 10^{-6} betekent dat omwonenden van bijvoorbeeld een LPG-tankstation op die plaats een kans van één op een miljoen hebben om als gevolg van een ramp te overlijden.

Groepsrisico (GR)

Onder het groepsrisico wordt de kans dat een groep mensen overlijdt door een ongeval met gevaarlijke stoffen verstaan. Groepsrisico wordt niet uitgedrukt in een risicocontour maar in een fN-curve, waarbij het aantal slachtoffers wordt afgezet tegen de cumulatieve kans die ze als groep hebben om te overlijden. Het groepsrisico moet worden gezien als een maat voor maatschappelijke ontwrichting.

Door het Steunpunt Externe Veiligheid Groningen wordt onderzoek gedaan naar de risicobronnen in of nabij het plangebied. De resultaten worden te zijner tijd ingevoegd.

4.2.6 Geluid

De mate waarin het geluid veroorzaakt door (spoor)wegverkeer en industrie het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). Voor (spoor)wegverkeer en industrielawaai stelt de wet dat de geluidsbelasting op geluidgevoelige functies de respectievelijke voorkeursgrenswaarden in principe niet mag overschrijden.

De beheersverordening legt de bestaande situatie vast en maakt enerzijds geen nieuwe geluidgevoelige functies mogelijk, waarvoor onderzoek noodzakelijk is. Anderzijds zijn er geen ontwikkelingen toegestaan die geluidgevoelige functies in de omgeving van het verordeninggebied kunnen belemmeren.

4.2.7 Luchtkwaliteit

In de Wet luchtkwaliteit zijn ter bescherming van mens en milieu onder andere grenswaarden voor vervuilende stoffen in de buitenlucht vastgesteld. De wet stelt bij een grenswaardenoverschrijding aanvullende eisen en beperkingen voor ruimtelijke projecten die leiden tot verslechtering van de luchtkwaliteit. Daarnaast moet uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening afgewogen worden of het aanvaardbaar is het project op deze plaats te realiseren. Hierbij speelt de blootstelling aan luchtverontreiniging een rol.

De beheersverordening legt de bestaande situatie vast en maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk die leiden tot verslechtering van de luchtkwaliteit. Ook uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening zijn er geen belemmeringen.

4.2.8 Water

Vanwege het grotere belang van het water in de ruimtelijke ordening, wordt van waterschappen een eerdere en sterkere betrokkenheid bij het opstellen van ruimtelijke plannen verwacht. Voor deze beheersverordening is daarom een watertoets uitgevoerd.

Door het waterschap Hunze en Aa's is aangegeven dat de verordening geen belangen van het waterschap raakt, geen nieuwe invloeden op het watersysteem heeft en daarmee geen aanleiding geeft tot aanvullende wateradviezen. Bij het niet wijzigen van het verordeninggebied en de oorspronkelijke uitgangspunten, kan het waterschap instemmen met de beheersverordening. Voor de verdere procedurele afhandeling van de watertoets is het niet noodzakelijk het waterschap te betrekken. De beleidstekst van het waterschap Hunze en Aa's is als bijlage bij deze beheersverordening gevoegd.

5. UITVOERBAARHEID

5.2 Economische uitvoerbaarheid

Het publiekrechtelijk verhalen van kosten middels een exploitatieplan is bij een beheersverordening niet mogelijk. Een beheersverordening regelt het bestaande gebruik en maakt geen bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening mogelijk. Van een publiekrechtelijk kostenverhaal is dan ook geen sprake. Het aantonen van de financiële haalbaarheid is daarmee niet noodzakelijk.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het ontwerp van de beheersverordening is zes weken ter inzage gelegd. Iedereen heeft gedurende de inzageperiode de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen. Er is echter geen zienswijze ontvangen. In tegenstelling tot een bestemmingsplan staat tegen de vaststelling van een beheersverordening geen beroep open.

1 Inleidende regels	2
1.1 Begrippen.....	2
1.2 Wijze van meten	8
2 Gebiedsregels	9
Artikel 2.1 Gebruiksregels	9
Artikel 2.2 Bouwregels.....	13
Artikel 2.3 Specifieke regels	14
3 Algemene regels	22
3.1 Anti-dubbelregel.....	22
3.2 Algemene afwijkingsregels	23
4 Overgangs- en slotregels	25
4.1 Overgangsrecht	25
4.2 Slotregel.....	26

1 INLEIDENDE REGELS

1.1 Begrippen

1.1.1 verordening

de beheersverordening Kom Haren met identificatienummer NL.IMRO.0017.BVHC13BEHE-VA01 van de Gemeente Haren;

1.1.2 verordeninggebied

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

1.1.3 aan-huis-verbonden beroep

een beroep, dat in of bij een woning met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend en dat is gericht op het verlenen van diensten;

1.1.4 aan-/uitbouw

een gedeelte van een hoofdgebouw, aangebouwd aan het hoofdgebouw en dat qua afmetingen en uiterlijke verschijningsvorm ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

1.1.5 appartement

het geheel van bij elkaar behorende vertrekken als afzonderlijke woongelegenheden in een groter gebouw;

1.1.6 archeologisch deskundige

een door het bevoegd gezag aan te wijzen deskundige op het gebied van archeologie;

1.1.7 archeologische waarde

de aan een gebied toegekende waarde in verband met de kennis van en studie naar de in dat gebied voorkomende overblijfselen uit historische tijden;

1.1.8 archeologisch onderzoek

onderzoek naar archeologische waarden (bureauonderzoek en/of boren en/of graven en/of begeleiden) verricht door een daartoe bevoegde instantie;

1.1.9 bebouwing

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

1.1.10 bedrijfsvloeroppervlakte

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

1.1.11 bedrijfswoning

een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bestemd voor (het gezin van) een persoon wiens huisvesting daar, gelet op de bestemming van het gebouw of van het terrein, noodzakelijk moet worden geacht;

1.1.12 bestaand

- a. bij bouwwerken: een bouwwerk dat op het moment van inwerkingtreding van de beheersverordening bestaat of wordt gebouwd, dan wel nadien kan worden gebouwd krachtens een omgevingsvergunning, waarvoor de aanvraag voor het tijdstip van inwerkingtreding is ingediend, tenzij in de regels anders is bepaald;
- b. bij gebruik: het gebruik dat op het moment van inwerkingtreding van de beheersverordening bestaat, tenzij in de regels anders is bepaald;

1.1.13 bewoning

de huisvesting van één afzonderlijk huishouden;

1.1.14 bijbehorend bouwwerk

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd en met de aarde verbonden bouwwerk met een dak;

1.1.15 bijgebouw

een gebouw, behorende bij een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw en dat zowel ruimtelijk als functioneel ondergeschikt is aan dat hoofdgebouw;

1.1.16 bouwen

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

1.1.17 bouwgrens

de grens van een bouwvlak;

1.1.18 bouwlaag

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

1.1.19 bouwperceel

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

1.1.20 bouwperceelgrens

de grens van een bouwperceel;

1.1.21 bouwvlak

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

1.1.22 bouwwerk

een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden;

1.1.23 cultuurhistorische waarden

waarden van een gebied en/of de daarin voorkomende bebouwing, elementen en structuren, die uitdrukking geven aan de beschavingsgeschiedenis en/of het gebruik door de mens in de loop van die geschiedenis;

1.1.24 dak

iedere bovenbeëindiging van een gebouw;

1.1.25 dienstverlenend bedrijf/dienstverlenende instelling

een bedrijf of instelling waarvan de werkzaamheden bestaan uit het verlenen van economische en maatschappelijke diensten aan derden;

1.1.26 detailhandel

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

1.1.27 eerste bouwlaag

de bouwlaag op de begane grond;

1.1.28 erf

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

1.1.29 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;

1.1.30 gebouw

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

1.1.31 horecabedrijf

een bedrijf waar bedrijfsmatig dranken en 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;

1.1.32 hoofdgebouw

één of meer panden, of een gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer panden of bouwwerken op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is;

1.1.33 kampeermiddel

een tent, tentwagen, kampeerauto of een caravan, dan wel enig ander onderkomen of enig ander voertuig of gewezen voertuig of een gedeelte daarvan, een en ander voor zover deze onderkomens of voertuigen of gewezen voertuigen geheel of ten dele blijvend zijn bestemd of opgericht dan wel worden of kunnen worden gebruikt voor een mobiel recreatief nachtverblijf, bestemd voor niet permanent gebruik;

1.1.34 kantoor

een dienstverlenend bedrijf, dat is gericht op de uitoefening van administratieve werkzaamheden en werkzaamheden die verband houden met het doen functioneren van (semi-)overheidsinstellingen, het bank- en verzekeringswezen, en naar de aard daarmee gelijk te stellen instellingen;

1.1.35 kap

een afdekking onder een hoek van meer dan 5 graden met het horizontale vlak, met dien verstande dat de dakhelling van ondergeschikte delen van het bouwwerk 0 graden mag zijn;

1.1.36 kleinschalige bedrijfsmatige activiteit

de in de 'Beleidsnotitie met betrekking tot het uitoefenen van bedrijfsmatige activiteiten in panden met een woonbestemming' (2001) genoemde bedrijvigheid, die door haar beperkte omvang in of bij een woning met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend;

1.1.37 maatschappelijke voorzieningen

educatieve, sociaal-medische, sociaal-culturele en levensbeschouwelijke voorzieningen en voorzieningen voor de openbare dienstverlening, alsook ondergeschikte detailhandel en horeca ten dienste van deze voorzieningen;

1.1.38 mantelzorg

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

1.1.39 normaal gebruik

gebruikswerkzaamheden die niet leiden tot verstoring van de ongeroerde bodem of verstoring van het reliëf;

1.1.40 normaal onderhoud

onderhoudswerkzaamheden, als het vervangen van bestrating en dergelijke, die niet leiden tot verstoring van de ongeroerde bodem;

1.1.41 nutsvoorziening

een voorziening ten behoeve van milieuvoorzieningen, de telecommunicatie, de waterhuishouding, natuurbeheer en de gas-, water- en elektriciteitsdistributie alsmede soortgelijke voorzieningen van openbaar nut, waaronder in ieder geval wordt verstaan bergbezinkbassins, centrale voorzieningen voor de afvalinzameling en zendmasten;

1.1.42 nutsgebouw

een gebouw ten behoeve van een nutsvoorziening, waaronder in ieder geval worden begrepen transformatorhuisjes, pompstations, gemalen en telefooncellen;

1.1.43 openbaar toegankelijk gebied

weg als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onder b, van de Wegenverkeerswet 1994, alsmede pleinen, parken, plantsoenen, openbaar water en ander openbaar gebied dat voor publiek algemeen toegankelijk is, met uitzondering van wegen uitsluitend bedoeld voor de ontsluiting van percelen door langzaam verkeer;

1.1.44 overig bouwwerk

een bouwkundige constructie van enige omvang, geen pand zijnde, die direct en duurzaam met de aarde is verbonden;

1.1.45 overkapping

elk bouwwerk, geen gebouw zijnde, dat een overdekte ruimte vormt zonder dan wel met ten hoogste een gehele of gedeeltelijke wand, zoals een carport;

1.1.46 pand

de kleinste bij de totstandkoming functioneel en bouwkundig-constructief zelfstandige eenheid die direct en duurzaam met de aarde is verbonden en betreedbaar en afsluitbaar is;

1.1.47 peil

- a. indien op het land wordt gebouwd:
 1. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
 2. 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;
- b. indien in, op of over het water wordt gebouwd: het Normaal Amsterdams Peil;

1.1.48 prostitutie

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

1.1.49 prostitutiebedrijf

een voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, prostitutie wordt verricht. Onder een prostitutiebedrijf wordt in ieder geval verstaan: een erotische-massagesalon, een sekstheater, een bordeel of een parenclub, of een naar de aard daarmee gelijk te stellen bedrijf, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.1.50 risicovolle inrichting

een inrichting, bij welke een grenswaarde/richtwaarde voor het risico c.q. een risicoafstand moet worden aangehouden bij het in het bestemmingsplan toelaten van kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten, als bedoeld in het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen;

1.1.51 Staat van Bedrijfsactiviteiten

De Staat van Bedrijfsactiviteiten die als bijlage onderdeel uitmaakt van deze regels;

1.1.52 vuurwerkbedrijf

inrichting waar professioneel vuurwerk en/of meer dan 10.000 kg consumentenvuurwerk aanwezig is;

1.1.53 woning

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

1.1.54 woongebouw

een gebouw, dat meerdere naast elkaar en/of geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen (appartementen) omvat en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid beschouwd kan worden;

1.1.55 zakelijke dienstverlening

het verlenen van diensten op het gebied van administratie, advies, financiën, informatietechnologie, bemiddeling, juridische zaken, (lichaams)verzorging, ontwerptechniek, medische zorg, therapie of daaraan gelijk te stellen terrein.

De volgende bedrijven en/of instellingen worden in ieder geval gezien als dienstverlenende bedrijven en/of instelling: uitzend- en/of detacheringsbedrijven en uitleen- en/of verhuurbedrijven in kleinschalige roerende goederen, zoals video- of bibliotheken.

Seksinrichtingen, uitleen- en/of verhuurbedrijven in grootschalige roerende goederen, zoals transportmiddelen, machines of werktuigen en reparatie- en/of herstelbedrijven, zoals een garagebedrijf, worden in ieder geval niet gezien als een dienstverlenend bedrijf en/of dienstverlenende instelling;

1.1.56 zijdelingse perceelgrens

de grens van een bouwperceel die is gelegen langs het zijerf.

1.2 Wijze van meten

1.2.1 de afstand tot de zijdelingse perceelgrens

de kortste afstand van enig punt tot de zijdelingse perceelgrens.

1.2.2 de bouwhoogte van een bouwwerk

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

1.2.3 de dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

1.2.4 de goothoogte van een bouwwerk

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

1.2.5 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;

1.2.6 de oppervlakte van een bouwwerk

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

2 GEBIEDSREGELS

Artikel 2.1 Gebruiksregels

2.1.1 Bestaand gebruik

- a. de in het verordeninggebied gelegen gronden en bestaande bouwwerken mogen worden gebruikt overeenkomstig het bestaande gebruik, waarbij het hoofdgebruik is aangeduid middels de besluitsubvlakken:
 1. Centrum;
 2. Detailhandel uitgezonderd;
 3. Groen;
 4. Horeca;
 5. Maatschappelijk;
 6. Maatschappelijk – begraafplaats;
 7. Supermarkt;
 8. Verkeer;
 9. Verkeer – verblijf;
 10. Wonen;
- b. onder bestaand gebruik voor wonen wordt tevens verstaan het gebruik van woningen in combinatie met ruimte voor een aan-huis-verbonden beroep of een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit, mits de vloeroppervlakte niet groter is dan 33% van de gezamenlijke vloeroppervlakte van de gebouwen op het bouwperceel, één en ander zoals is aangegeven in de bijlage "Beleidsnotitie met betrekking tot het uitoefenen van bedrijfsmatige activiteiten in panden met een woonbestemming (2001)";
- c. het totaal aantal woningen in het verordeninggebied mag niet worden vergroot.

2.1.2 Aanvullend gebruik

In aanvulling op de [regels paragraaf 2.1.1](#) is het volgende toegestaan:

2.1.2.1 Centrum

Voor de gronden die zijn aangeduid als "Centrum", geldt het volgende aanvullende gebruik:

- a. Op de begane grond is het volgende gebruik tevens toegestaan:
 1. kantoren, dienstverlening, ambachtelijke bedrijven, horeca en woningen, alsmede bijbehorende opslagdoeleinden, parkeervoorzieningen en voorzieningen ten behoeve van de sub b aangegeven doeleinden, waarbij:
 - i. de met "detailhandel uitgezonderd" aangeduide gronden niet zijn bestemd voor detailhandel en showrooms;
 - ii. uitsluitend de met "supermarkt" aangeduide gronden zijn bestemd voor supermarkten;
- b. Op de verdieping(en) is het volgende gebruik tevens toegestaan:
 1. woningen, indien deze in de bijlage 'baglijst' als zodanig zijn aangegeven op de 1e, 2e of 3e woonlaag;

2. kantoren, indien deze in de bijlage 'baglijst' als zodanig zijn aangegeven op de 1e, 2e of 3e woonlaag.

Specifieke gebruiksregels:

a. detailhandel en showrooms:

1. Op de verdiepingen is geen verkoopvloeroppervlakte toegestaan;
2. Binnen de met "supermarkt" aangeduide bouwvlakken kan verkoopvloeroppervlakte uitsluitend gerealiseerd worden als de benodigde bijbehorende parkeerplaatsen worden aangelegd, waarbij een streefnorm wordt gehanteerd van 4 parkeerplaatsen op 100 m² bruto verkoopvloeroppervlakte. Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen ten aanzien van het aantal parkeerplaatsen;
3. Showrooms zijn niet toegestaan als sprake is van handel in volumineuze goederen, waarvan de verkoop en uitstalling op een dusdanige schaal geschieden dat sprake is van storende dominantie in kleinschalige winkelgebieden met functionele diversiteit (zoals bijvoorbeeld grootschalige detailhandel in auto's, caravans, boten, bouwwerktuigen en -machines);

b. kantoren, dienstverlening, ambachtelijke bedrijven en horeca:

1. Zelfstandige kantoren zijn uitsluitend toegestaan voorzover het publiekgerichte dienstverlening betreft en sprake is van een lokaal/regionale functie;
2. Kantoorfuncties als onderdeel van de op hetzelfde perceel gevestigde functie zijn zowel op de begane grond als op de in de bijlage 'baglijst' met "wonen" aangeduide verdieping(en) toegestaan, met dien verstande dat de woonfunctie als overwegende functie van de verdieping(en) niet mag worden aangetast en zich naar de straatzijde toe ook als zodanig moet (blijven) manifesteren;
3. Ambachtelijke bedrijven zijn uitsluitend toegestaan voorzover het bedrijven betreft, waar detailhandel in ter plaatse vervaardigde, bewerkte of herstelde goederen plaatsvindt;
4. Ambachtelijke bedrijven mogen uitsluitend activiteiten betreffen die tot ten hoogste categorie 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten (zie bijlage) behoren of daarmee, naar aard en invloed op de omgeving, vergelijkbaar zijn. Bij de milieuvergunningverlening wordt hiermee rekening gehouden;
5. Horeca is uitsluitend toegestaan als sprake is van een duidelijke ondersteuning van de centrumfunctie in de vorm van (dag)horeca en restaurants;

c. Parkeren

1. Parkeren binnen de bestemming is op de begane grond uitsluitend toegestaan aan de achterzijde van de aanwezige hoofdgebouwen –en bij supermarkten ook daarnaast–, voorzover bereikbaar vanaf de openbare weg. Tevens is verdiept parkeren toegestaan onder de gebouwen;

2.1.2.2 Groen

Voor de gronden die zijn aangeduid als "Groen", geldt het volgende aanvullende gebruik:

- a. Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden) beplanting te verwijderen;
- b. Het verbod als bedoeld in [regels paragraaf 2.1.2.2 sub a](#) is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die:
 1. het normale onderhoud en het normale gebruik betreffen;
 2. reeds in uitvoering zijn ten tijde van het van kracht worden van het plan;
 3. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden.

2.1.2.3 Horeca

Binnen de functie "horeca", zoals opgenomen in de bijlage 'baglijst', zijn de volgende functies toegestaan:

- a. horecavoorzieningen als hotels, café's en restaurants;

2.1.2.4 Maatschappelijk

Binnen de functie "maatschappelijk", zoals opgenomen in de bijlage 'baglijst' zijn de volgende functies toegestaan:

- a. religieuze, sociaal-culturele, sociaal-medische, sociaal-educatieve, onderwijs-, welzijns- en overheidsvoorzieningen;
- b. op de begane grond is tevens detailhandel toegestaan als onderdeel en afgeleide van de in lid 1 genoemde doeleinden;

2.1.2.5 Wonen

De vestiging van een aan-huis-verbonden beroep of een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit zal, naast de kwantitatieve bepalingen, tevens moeten voldoen aan de volgende kwalitatieve criteria:

- a. de bedrijfsmatige activiteiten mogen niet milieuvergunningplichtig, gedeeltelijk milieuvergunningplichtig of meldingsplichtig op basis van de Wet Milieubeheer zijn;
- b. het gebruik moet een kleinschalig karakter hebben en behouden;
- c. het gebruik moet zowel naar de aard als wat betreft visuele aspecten met het woonkarakter van het betreffende gebouw in overeenstemming zijn;
- d. de bedrijfsmatige activiteiten mogen alleen worden uitgeoefend door de gebruiker van de woning;
- e. de bedrijfsmatige activiteit moet te allen tijde qua aard en omvang ondergeschikt blijven aan de woonfunctie op het betreffende perceel;
- f. de woonfunctie mag niet negatief worden beïnvloed door de uitoefening van bedrijfsmatige activiteiten;

- g. de bedrijfsmatige activiteiten mogen geen detailhandelsactiviteiten met zich meebrengen, behalve indien de detailhandelsactiviteit ondergeschikt is aan en rechtstreeks voortvloeit uit de aan huis verbonden bedrijfsmatige activiteit;
- h. het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en geen onevenredige parkeerdruk veroorzaken (geen onevenredige verkeersaantrekkende of publieksaantrekende werking hebben);
- i. het gebruik mag geen onevenredige aantasting van het straat- en bebouwingsbeeld tot gevolg hebben.

2.1.3 Openbare ruimte

- a. in aanvulling op het gestelde in [regels paragraaf 2.1.1](#) is het toegestaan om het openbaar toegankelijk gebied te gebruiken voor (rij)wegen, fiets- en wandelpaden, mogelijkheden voor ontmoeting, groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen, fietsenstallingen, straatmeubilair, nutsvoorzieningen, speelvoorzieningen, waterlopen, waterberging, waterinfiltratievoorzieningen, geluidwerende voorzieningen, reclame-uitingen en kunstobjecten;
- b. in afwijking van het gestelde in [regels paragraaf 2.1.3 sub a](#) mag het openbaar toegankelijk gebied niet zodanig mag worden gewijzigd dat er sprake is van een reconstructie van wegen zoals bedoeld in de Wet geluidhinder.

2.1.4 Strijdig gebruik

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

- a. het gebruik van de gronden voor de opslag van (aan het oorspronkelijk verkeer onttrokken) voer-, vaar- of vliegtuigen, anders dan in het kader van de bedrijfsvoering;
- b. het gebruiken of laten gebruiken van gronden voor inrichtingen als bedoeld in de Wet geluidhinder (Wgh) en/of risicovolle inrichtingen en/of vuurwerkbedrijven;
- c. het gebruik van de gronden voor opslag van schroot, afbraak- en bouwmaterialen, grond bodemspecie en puin en voor het storten van vuil;
- d. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een prostitutiebedrijf;
- e. het gebruik van de gronden als standplaats voor kampeermiddelen.

Wonen

- a. het gebruik van gebouwen ten behoeve van een aan-huis-verbonden beroep of een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit, indien de bedrijfsvloeroppervlakte groter is dan 33% van de gezamenlijke vloeroppervlakte van de gebouwen op het bouwperceel en indien niet wordt voldaan aan de criteria genoemd in [regels paragraaf 2.1.2.5](#);
- b. het gebruik van bijgebouwen als zelfstandige woning;
- c. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel.

Artikel 2.2 Bouwregels

2.2.1 Bestaande bouwwerken

De in het verordeninggebied aanwezige bestaande bouwwerken mogen worden vervangen door bouwwerken van dezelfde afmetingen en op dezelfde locatie, met dien verstande dat het aantal woningen in het verordeninggebied niet mag toenemen.

2.2.2 Aanvullende bouwregels

- a. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag:
 1. bij woningen niet meer dan 2 m bedragen;
 2. bij overige functies niet meer dan 5 m bedragen, met uitzondering van erfafscheidingen waarvan de hoogte niet meer mag bedragen dan 2 m en met uitzondering van reclamemasten, waarvan de hoogte niet meer dan 3 m mag bedragen.

Artikel 2.3 Specifieke regels

2.3.1 Archeologie - 2

2.3.1.1 Algemeen

De gronden ter plaatse van het besluitsubvlak 'Archeologie – 2' zijn bedoeld voor het behoud van archeologische waarden.

2.3.1.2 Bouwregels

Op deze gronden mogen geen bouwwerken worden gebouwd, waarbij de bodem dieper dan 0,40 meter onder maaiveld (-Mv) wordt geroerd, met uitzondering van:

- a. bouwwerken ter vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de bestaande oppervlakte met niet meer dan 100 m² wordt uitgebreid;
- b. bouwwerken met een oppervlakte kleiner dan 100 m².

2.3.1.3 Afwijkingsregels bouw

Het bevoegd gezag kan middels een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [regels paragraaf 2.3.1.2](#), mits:

- a. op basis van archeologisch onderzoek door een daartoe bevoegde instantie is aangetoond dat geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn, of;
- b. op basis van archeologisch onderzoek door een daartoe bevoegde instantie is aangetoond dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden geschaad, of;
- c. één of meer van de volgende voorwaarden in acht genomen wordt:
 1. een verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, of;
 2. een verplichting tot het doen van archeologisch onderzoek door middel van opgravingen, of;
 3. een verplichting de bouw van het bouwwerk te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

Indien het bevoegd gezag voornemens is om aan de omgevingsvergunning voorwaarden te verbinden wordt een archeologisch deskundige om advies gevraagd.

2.3.1.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden

2.3.1.4.1 Verbod

Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of de volgende werkzaamheden uit te voeren:

- a. het ontgronden, afgraven, egaliseren van gronden over een oppervlakte groter dan 100 m², waarbij in acht wordt genomen de oppervlakte welke reeds eerder door voornoemde werken is bewerkt;

- b. het woelen, mengen, diepploegen of ontginnen van gronden of een naar de aard daarmee gelijk te stellen grondbewerking over een oppervlakte groter dan 100 m² en dieper dan 0,40 meter;
- c. het graven of dempen van watergangen;
- d. het aanbrengen van systematische drainage in agrarische percelen dieper dan 0,40 meter;
- e. het graven van sleuven breder dan 0,50 meter en dieper dan 1,00 meter ten behoeve van het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie-, telecommunicatieleidingen, drainage en funderingen en daarmee verband houdende constructies, installaties en/of apparatuur;
- f. het permanent verlagen van het waterpeil.

2.3.1.4.2 Uitzonderingen

Het verbod als bedoeld in [regels paragraaf 2.3.1.4.1](#) is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die:

- a. het normale onderhoud en het normale gebruik betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn ten tijde van het van kracht worden van het plan;
- c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
- d. aanvaardbaar zijn op basis van een eerder onderzoek waaruit is gebleken dat ter plaatse geen archeologische waarden aanwezig zijn.

2.3.1.4.3 Voorwaarden

Een omgevingsvergunning als bedoeld in [regels paragraaf 2.3.1.4.1](#) wordt slechts verleend indien:

- a. op basis van archeologisch onderzoek door een daartoe bevoegde instantie is aangetoond dat geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn, of;
- b. op basis van archeologisch onderzoek door een daartoe bevoegde instantie is aangetoond dat de archeologische waarden door de werken en/of werkzaamheden niet onevenredig worden geschaad, of;
- c. één of meer van de volgende voorwaarden in acht genomen wordt:
 1. een verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, of;
 2. een verplichting tot het doen van archeologisch onderzoek door middel van opgravingen, of;
 3. een verplichting de werken en/of werkzaamheden te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

Indien het bevoegd gezag voornemens is om aan de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden voorwaarden te verbinden wordt een professioneel archeoloog om advies gevraagd.

2.3.2 Archeologie - 3

2.3.2.1 Algemeen

De gronden ter plaatse van het besluitsubvlak 'Archeologie – 3' zijn bedoeld voor het behoud van archeologische (verwachtings)waarden.

2.3.2.2 Bouwregels

Op deze gronden mogen geen bouwwerken worden gebouwd, waarbij de bodem dieper dan 0,40 meter onder maaiveld (-Mv) wordt geroerd, met uitzondering van:

- a. bouwwerken ter vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de bestaande oppervlakte met niet meer dan 200 m² wordt uitgebreid;
- b. bouwwerken met een oppervlakte kleiner dan 200 m².

2.3.2.3 Afwijkingsregels bouw

Het bevoegd gezag kan middels een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [regels paragraaf 2.3.2.1](#), mits:

- a. op basis van archeologisch onderzoek door een daartoe bevoegde instantie is aangetoond dat geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn, of;
- b. op basis van archeologisch onderzoek door een daartoe bevoegde instantie is aangetoond dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden geschaad, of;
- c. één of meer van de volgende voorwaarden in acht genomen wordt:
 1. een verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, of;
 2. een verplichting tot het doen van archeologisch onderzoek door middel van opgravingen, of;
 3. een verplichting de bouw van het bouwwerk te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

Indien het bevoegd gezag voornemens is om aan de omgevingsvergunning voorwaarden te verbinden wordt een archeologisch deskundige om advies gevraagd.

2.3.2.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden

2.3.2.4.1 Verbod

Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of de volgende werkzaamheden uit te voeren:

- a. het ontgronden, afgraven, egaliseren en ophogen van gronden over een oppervlakte groter dan 200 m², waarbij in acht wordt genomen de oppervlakte welke reeds eerder door voornoemde werken is bewerkt;

- b. het woelen, mengen, diepploegen of ontginnen van gronden of een naar de aard daarmee gelijk te stellen grondbewerking over een oppervlakte groter dan 200 m² en dieper dan 0,40 meter;
- c. het graven of dempen van watergangen;
- d. het graven van sleuven breder dan 0,50 meter en dieper dan 1,00 meter ten behoeve van het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie-, telecommunicatieleidingen, drainage en funderingen en daarmee verband houdende constructies, installaties en/of apparatuur;
- e. het permanent verlagen van het waterpeil.

2.3.2.4.2 Uitzonderingen

Het verbod als bedoeld in [regels paragraaf 2.3.2.4.1](#) is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die:

- a. het normale onderhoud en het normale gebruik betreffen, waaronder in ieder geval wordt verstaan drainage en het uitbaggeren van sloten;
- b. reeds in uitvoering zijn ten tijde van het van kracht worden van het plan;
- c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
- d. aanvaardbaar zijn op basis van een eerder onderzoek waaruit is gebleken dat ter plaatse geen archeologische waarden aanwezig zijn.

2.3.2.4.3 Voorwaarden

Een omgevingsvergunning als bedoeld in [regels paragraaf 2.3.2.4.1](#) wordt slechts verleend indien:

- a. op basis van archeologisch onderzoek door een daartoe bevoegde instantie is aangetoond dat geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn, of;
- b. op basis van archeologisch onderzoek door een daartoe bevoegde instantie is aangetoond dat de archeologische waarden door de werken en/of werkzaamheden niet onevenredig worden geschaad, of;
- c. één of meer van de volgende voorwaarden in acht genomen wordt:
 1. een verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, of;
 2. een verplichting tot het doen van archeologisch onderzoek door middel van opgravingen, of;
 3. een verplichting de werken en/of werkzaamheden te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

Indien het bevoegd gezag voornemens is om aan de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden voorwaarden te verbinden wordt een professioneel archeoloog om advies gevraagd.

2.3.3 Archeologie - 4

2.3.3.1 Algemeen

De gronden ter plaatse van het besluitsubvlak 'Archeologie – 3' zijn bedoeld voor het behoud van archeologische (verwachtings)waarden.

2.3.3.2 Bouwregels

Op deze gronden mogen geen bouwwerken worden gebouwd, waarbij de bodem dieper dan 0,40 meter onder maaiveld (-Mv) wordt geroerd, met uitzondering van:

- a. bouwwerken ter vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de bestaande oppervlakte met niet meer dan 200 m² wordt uitgebreid;
- b. bouwwerken met een oppervlakte kleiner dan 200 m².

2.3.3.3 Afwijkingsregels bouw

Het bevoegd gezag kan middels een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [regels paragraaf 2.3.3.2](#), mits:

- a. op basis van archeologisch onderzoek door een daartoe bevoegde instantie is aangetoond dat geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn, of;
- b. op basis van archeologisch onderzoek door een daartoe bevoegde instantie is aangetoond dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden geschaad, of;
- c. één of meer van de volgende voorwaarden in acht genomen wordt:
 1. een verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, of;
 2. een verplichting tot het doen van archeologisch onderzoek door middel van opgravingen, of;
 3. een verplichting de bouw van het bouwwerk te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

Indien het bevoegd gezag voornemens is om aan de omgevingsvergunning voorwaarden te verbinden wordt een archeologisch deskundige om advies gevraagd.

2.3.3.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden

2.3.3.4.1 Verbod

Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of de volgende werkzaamheden uit te voeren:

- a. het ontgronden, afgraven, egaliseren en ophogen van gronden over een oppervlakte groter dan 200 m², waarbij in acht wordt genomen de oppervlakte welke reeds eerder door voornoemde werken is bewerkt;

- b. het woelen, mengen, diepploegen of ontginnen van gronden of een naar de aard daarmee gelijk te stellen grondbewerking over een oppervlakte groter dan 200 m² en dieper dan 0,40 meter;
- c. het graven of dempen van watergangen;
- d. het graven van sleuven breder dan 0,50 meter en dieper dan 1,00 meter ten behoeve van het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie-, telecommunicatieleidingen, drainage en funderingen en daarmee verband houdende constructies, installaties en/of apparatuur;
- e. het permanent verlagen van het waterpeil.

2.3.3.4.2 Uitzonderingen

Het verbod als bedoeld in [regels paragraaf 2.3.2.4.1](#) is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die:

- a. het normale onderhoud en het normale gebruik betreffen, waaronder in ieder geval wordt verstaan drainage en het uitbaggeren van sloten;
- b. reeds in uitvoering zijn ten tijde van het van kracht worden van het plan;
- c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
- d. aanvaardbaar zijn op basis van een eerder onderzoek waaruit is gebleken dat ter plaatse geen archeologische waarden aanwezig zijn.

2.3.3.4.3 Voorwaarden

Een omgevingsvergunning als bedoeld in [regels paragraaf 2.3.3.4.1](#) wordt slechts verleend indien:

- a. op basis van archeologisch onderzoek door een daartoe bevoegde instantie is aangetoond dat geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn, of;
- b. op basis van archeologisch onderzoek door een daartoe bevoegde instantie is aangetoond dat de archeologische waarden door de werken en/of werkzaamheden niet onevenredig worden geschaad, of;
- c. één of meer van de volgende voorwaarden in acht genomen wordt:
 1. een verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, of;
 2. een verplichting tot het doen van archeologisch onderzoek door middel van opgravingen, of;
 3. een verplichting de werken en/of werkzaamheden te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

Indien het bevoegd gezag voornemens is om aan de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden voorwaarden te verbinden wordt een professioneel archeoloog om advies gevraagd.

2.3.4 Beschermd dorpsgezicht

2.3.4.1 Algemeen

De gronden ter plaatse van het besluitsubvlak 'Beschermd dorpsgezicht' zijn bedoeld voor het behoud, het herstel en de uitbouw van de cultuurhistorische en ruimtelijke waarden van het gebied en haar bebouwing zoals aangegeven in de als bijlage bij de toelichting opgenomen 'Toelichting bij het besluit tot aanwijzing van het beschermd dorpsgezicht Rijksweg gemeente Haren (Groningen) ex artikel 35 Monumentenwet 1988'.

2.3.4.2 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden

2.3.4.2.1 Verbod

Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of de volgende werkzaamheden uit te voeren:

- a. het slopen van gebouwen;
- b. het aanleggen en/of verharden van wegen en/of paden in de openbare ruimte;
- c. het wijzigen van weg- of straatprofielen en/of oppervlakteverhardingen in de openbare ruimte;
- d. het aanplanten en/of verwijderen van opgaande beplanting;
- e. het geheel en/of gedeeltelijk verwijderen van houtwallen;
- f. het ontgronden, het afgraven, egaliseren en ophogen van gronden en/of het anderszins ingrijpend wijzigen van de bodemstructuur;
- g. het aanleggen van ondergrondse of bovengrondse energie-, transport- en/of communicatieleidingen.

2.3.4.2.2 Uitzonderingen

- a. Het verbod als bedoeld in [regels paragraaf 2.3.4.2.1](#) is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die:
 1. het normale onderhoud betreffen;
 2. reeds in uitvoering zijn ten tijde van het van kracht worden van het plan;
- b. Het verbod als bedoeld in [regels paragraaf 2.3.4.2.1 sub a](#) is niet van toepassing op panden waarvoor reeds ingevolge de Monumentenwet of de gemeentelijke Monumentenverordening, een sloopvergunning is vereist.

2.3.4.2.3 Voorwaarden

- a. Een omgevingsvergunning als bedoeld in [regels paragraaf 2.3.4.2.1](#) wordt slechts verleend indien hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de in de 'Toelichting bij het besluit tot aanwijzing van het beschermd dorpsgezicht Rijksweg gemeente Haren (Groningen) ex artikel 35 Monumentenwet 1988' weergegeven cultuurhistorische en ruimtelijke waarden van het gebied en haar bebouwing;

- b. Het bevoegd gezag kan, ten behoeve van de instandhouding van de cultuurhistorische en ruimtelijke waarden van het beschermd dorpsgezicht, nadere eisen stellen aan de plaats, de afmetingen, de kleurstelling en het materiaalgebruik van de bebouwing.

2.3.5 Molenbiotoop

2.3.5.1 Algemeen

De gronden ter plaatse van het besluitsubvlak 'Molenbiotoop' zijn bedoeld voor de bescherming van:

- a. de functie als werktuig van de in dit gebied voorkomende windmolen, onder andere gelet op de windvang;
- b. de waarde van deze molen als landschapsbepalend element.

2.3.5.2 Bouwregels

Op deze gronden mogen bouwwerken worden gebouwd met een bouwhoogte van niet meer dan 9 meter, met uitzondering van bestaande hogere bouwwerken.

2.3.5.3 Afwijkingregels bouw

Het bevoegd gezag kan middels een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [regels paragraaf 2.3.5.2](#) en toestaan dat bouwwerken worden gebouwd met een bouwhoogte van meer dan 9 meter, mits:

- a. vooraf advies wordt ingewonnen bij een ter zake deskundige;
- b. het zicht op de molen als landschapsbepalend element niet onevenredig wordt aangetast.

2.3.5.4 Strijdig gebruik

Het is verboden op deze gronden bovengrondse constructies, installaties of apparatuur en/of beplanting in de vorm van bomen, heesters of andere opgaande begroeiing aanwezig te hebben met een hoogte van meer dan 9 meter, met uitzondering van bestaande hogere constructies, installaties of apparatuur en/of beplanting.

2.3.5.5 Afwijkingsregels gebruik

Het bevoegd gezag kan middels een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [regels paragraaf 2.3.5.4](#) en toestaan dat constructies, installaties of apparatuur en/of beplanting met een hoogte van meer dan 9 meter worden gerealiseerd, mits vooraf advies wordt ingewonnen bij een ter zake deskundige.

3 ALGEMENE REGELS

3.1 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.

3.2 Algemene afwijkingsregels

Mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de sociale veiligheid, de milieusituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, kan met een omgevingsvergunning worden afgeweken van:

- a. de bij recht in de regels gegeven aantallen, maten, afmetingen en percentages, tot ten hoogste 10% van die aantallen, maten, afmetingen en percentages;
- b. de regels in die zin dat een hoofdgebouw of aan-/uitbouw gedeeltelijk buiten het bouwvlak wordt gebouwd, mits:
 1. de oppervlakte van het buiten het bouwvlak gebouwde gedeelte niet meer dan 10% van de totale oppervlakte van het hoofdgebouw bedraagt;
 2. deze afwijking in het belang is vanuit welstandsoogpunt of een ruimtelijk of technisch verantwoorde plaatsing van bouwwerken of welke noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein;
- c. de regels in die zin dat openbare nutsgebouwtjes, wachthuisjes ten behoeve van het openbaar vervoer, telefooncellen, gebouwtjes ten behoeve van (de bediening van) kunstwerken, toiletgebouwtjes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen gebouwtjes worden gebouwd, mits de inhoud per gebouwtje ten hoogste 50 m³ zal bedragen;
- d. de regels ten aanzien van de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, in die zin dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot ten hoogste 10,00 meter, met dien verstande dat de bouwhoogte van reclamemasten ten hoogste 6,00 meter mag bedragen;
- e. de regels ten aanzien van de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, in die zin dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van zend-, ontvang- en/of sirenemasten, wordt vergroot tot ten hoogste 30,00 meter;
- f. het bepaalde ten aanzien van de maximale bouwhoogte van gebouwen in die zin dat de bouwhoogte van de gebouwen ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers en lichtkappen wordt vergroot, mits:
 1. de maximale oppervlakte van de vergroting ten hoogste 10% van het betreffende bouwvlak zal bedragen;
 2. de vergroting leidt tot een hoogte welke ten hoogste 1,25 maal de maximale (bouw)hoogte van het betreffende gebouw zal bedragen;
- g. het bepaalde ten aanzien van het bouwen van gebouwen binnen het besluitsubvlak 'bouwvlak' in die zin dat de grenzen van het besluitsubvlak naar de buitenzijde worden overschreden door:
 1. plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen en schoorstenen;
 2. gevel- en kroonlijsten en overstekende daken;
mits de bouwgrens met niet meer dan 1,50 meter wordt overschreden.
- h. de gebruiksregels in die zin een deel van het hoofdgebouw of bijbehorend bouwwerk bij een woning als afhankelijke woonruimte ten behoeve van inwoning mag worden gebruikt, met dien verstande dat:

1. een dergelijke bewoning noodzakelijk is vanuit het oogpunt van mantelzorg;
2. op het perceel al een woning aanwezig is;
3. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in het geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en bedrijven;
4. per woning maximaal één omgevingsvergunning ten behoeve van inwoning voor mantelzorg mag worden verleend;
5. bij beëindiging van de mantelzorg het gebruik als tijdelijke woonruimte wordt beëindigd.

4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

4.1 Overgangsrecht

4.1.1 Overgangsrecht bouwwerken

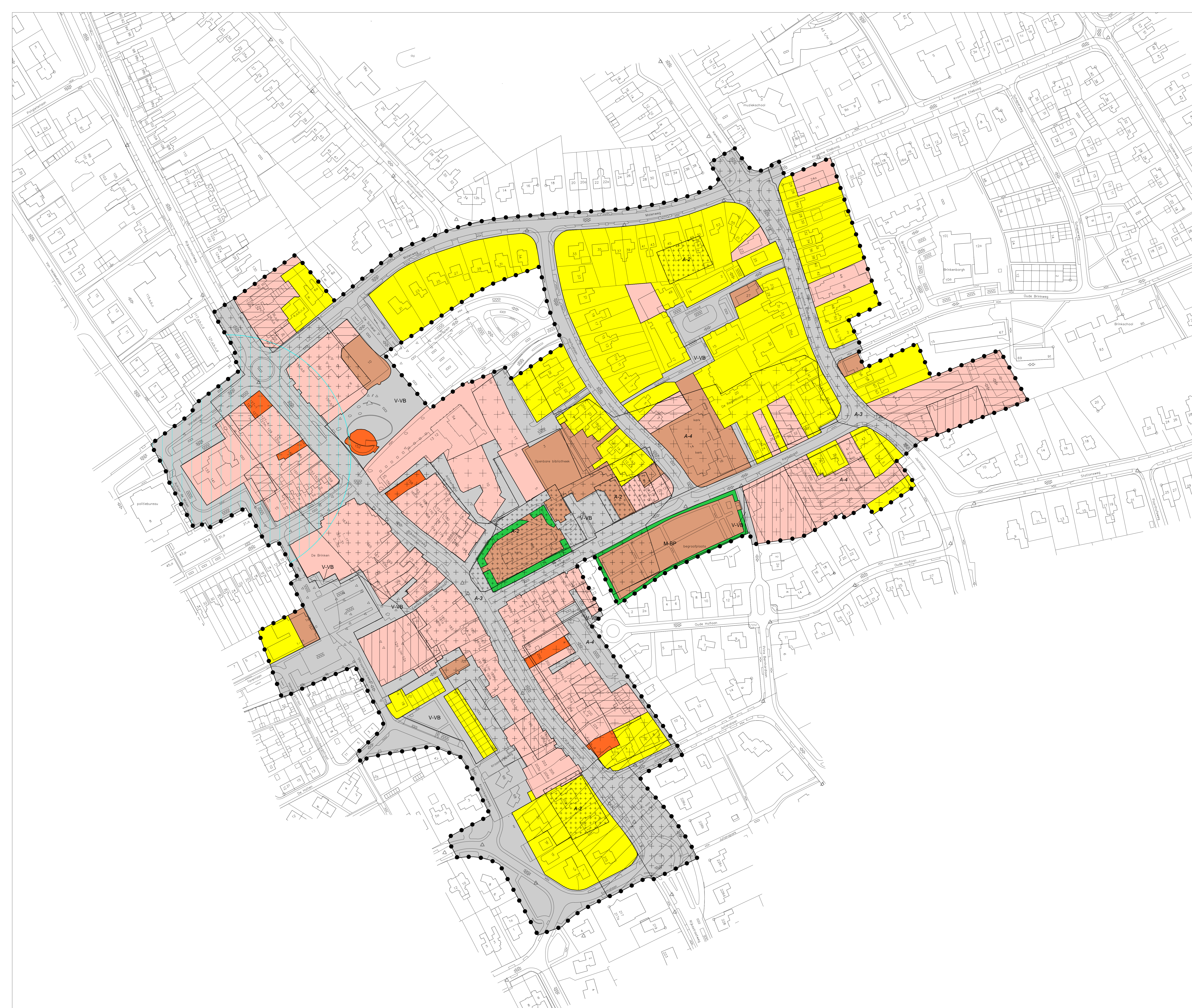
- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van dat plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan;
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van [regels paragraaf 4.1.1 sub a](#) een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%;
- c. [regels paragraaf 4.1.1 sub 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.

4.1.2 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 [regels paragraaf 4.1.2 sub 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 [regels paragraaf 4.1.2 sub 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 doen hervatten;
- d. [regels paragraaf 4.1.2 sub 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.

4.2 Slotregel

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



- Plangebied**
- Beheersverordening Kom Haren
- Besluitvlak**
- Besluitvlak
- Besluitsubvlak**
- Besluitsubvlak Archeologie - 2
 - Besluitsubvlak Archeologie - 3
 - Besluitsubvlak Archeologie - 4
 - Besluitsubvlak Beschermd dorpsgezicht
 - Besluitsubvlak Centrum
 - Besluitsubvlak Detailhandel uitgezonderd
 - Besluitsubvlak Groen
 - Besluitsubvlak Horeca
 - Besluitsubvlak Maatschappelijk
 - Besluitsubvlak Maatschappelijk - begraafplaats
 - Besluitsubvlak Molenbiotop
 - Besluitsubvlak Supermarkt
 - Besluitsubvlak Verkeer
 - Besluitsubvlak Verkeer - Verblijf
 - Besluitsubvlak Wonen
- Verklaring**
- Ondergrond ontleend aan GBKN

VASTGESTELD BIJ RAADSBLIJSUIT
 d.d. nr.
 MIJ BEKEND
 DE RAADSGRIFFIER ID: planodenummer: NL.IMRO.0017.BVHC13BEHE-V401

**Beheersverordening
 Kom Haren
 gemeente Haren**

1 : 1000

HKB
 Technisch adviesbureau

17 04 2013

analoge verbeelding

groningen
 Bovenloop 63 9712 LA tel. 050 318 31 00 fax. 050 318 31 75 groningen@hkb.nl
 Westbank 51 3012 KD tel. 010 426 62 60 fax. 010 426 69 89 rotterdam@hkb.nl

Bijlagen

Bijlage 1

Baglijst

STRAAT	HUISNR	LETTER	POSTCODE	PLAATS	GEBRUIK	LAAG	OPP.
Achter de molen	1	A	9752JP	Haren Gn	wonen	2	45
Achter de molen	1		9752JP	Haren Gn	wonen	1	211
Achter de molen	3		9752JP	Haren Gn	wonen	1	94
Achter de molen	5		9752JP	Haren Gn	wonen	1	91
Achterhorst	4	A	9751AL	Haren Gn	wonen	0	90
Achterhorst	4	B	9751AL	Haren Gn	wonen	1	40
Achterhorst	4	B	9751AL	Haren Gn	wonen	1	40
Achterhorst	4	B	9751AL	Haren Gn	wonen	2	40
Achterhorst	4	B	9751AL	Haren Gn	wonen	2	40
Achterhorst	6		9751AL	Haren Gn	winkel	0	34
Brinkhorst	1		9751AS	Haren Gn	overige	0	85
Brinkhorst	2		9751AT	Haren Gn	winkel	0	95
Brinkhorst	3		9751AS	Haren Gn	bijeenkomst	0	2
Brinkhorst	4		9751AT	Haren Gn	winkel	0	292
Brinkhorst	5	A	9751AS	Haren Gn	winkel	0	60
Brinkhorst	5		9751AS	Haren Gn	winkel	0	68
Brinkhorst	7		9751AS	Haren Gn	winkel	0	255
Brinkhorst	10		9751AT	Haren Gn	winkel	0	76
Brinkhorst	11		9751AS	Haren Gn	winkel	0	126
Brinkhorst	12		9751AT	Haren Gn	winkel	0	112
Brinkhorst	13		9751AS	Haren Gn	winkel	0	298
Brinkhorst	14		9751AT	Haren Gn	winkel	0	580
Brinkhorst	16		9751AT	Haren Gn	winkel	0	347
Brinkhorst	17		9751AS	Haren Gn	winkel	0	140
Brinkhorst	19		9751AS	Haren Gn	winkel	0	142
Brinkhorst	21		9751AS	Haren Gn	winkel	0	113
Brinkhorst	22		9751AT	Haren Gn	winkel	0	139
Brinkhorst	23		9751AS	Haren Gn	winkel	0	370
Brinkhorst	24		9751AT	Haren Gn	winkel	0	140
Brinkhorst	26		9751AT	Haren Gn	wonen	1	79
Brinkhorst	28		9751AT	Haren Gn	wonen	1	79
Brinkhorst	29		9751AS	Haren Gn	winkel	0	243
Brinkhorst	30		9751AT	Haren Gn	wonen	1	86
Brinkhorst	32		9751AT	Haren Gn	wonen	1	89
Brinkhorst	33		9751AS	Haren Gn	wonen	1	138
Brinkhorst	34		9751AT	Haren Gn	wonen	1	79
Brinkhorst	35		9751AS	Haren Gn	wonen	1	139
Brinkhorst	36		9751AT	Haren Gn	wonen	1	79
Brinkhorst	37		9751AS	Haren Gn	wonen	1	139
Brinkhorst	38		9751AT	Haren Gn	wonen	1	79
Brinkhorst	39		9751AS	Haren Gn	wonen	1	139
Brinkhorst	40		9751AT	Haren Gn	wonen	1	79
Brinkhorst	41		9751AS	Haren Gn	wonen	1	139
Brinkhorst	42		9751AT	Haren Gn	wonen	2	106
Brinkhorst	43		9751AS	Haren Gn	wonen	1	139
Brinkhorst	44		9751AT	Haren Gn	wonen	2	106
Brinkhorst	45		9751AS	Haren Gn	wonen	1	91
Brinkhorst	46		9751AT	Haren Gn	wonen	2	123
Brinkhorst	47		9751AS	Haren Gn	wonen	1	91
Brinkhorst	48		9751AT	Haren Gn	wonen	2	106
Brinkhorst	49		9751AS	Haren Gn	wonen	1	91
Brinkhorst	50		9751AT	Haren Gn	wonen	2	106

Brinkhorst	51	9751AS	Haren Gn wonen	1	91
Brinkhorst	52	9751AT	Haren Gn wonen	2	106
Brinkhorst	53	9751AS	Haren Gn wonen	2	137
Brinkhorst	54	9751AT	Haren Gn wonen	2	106
Brinkhorst	55	9751AS	Haren Gn wonen	0	132
Brinkhorst	57	9751AS	Haren Gn wonen	0	132
Brinkhorst	59	9751AS	Haren Gn wonen	2	137
De Brinken	1	9752BV	Haren Gn winkel	0	64
De Brinken	3	9752BV	Haren Gn winkel	0	71
De Brinken	4	9752BW	Haren Gn winkel	0	77
De Brinken	5	9752BV	Haren Gn winkel	0	44
De Brinken	6	9752BW	Haren Gn winkel	0	156
De Brinken	7	9752BV	Haren Gn winkel	0	124
De Brinken	12	9752BW	Haren Gn winkel	0	68
De Brinken	14	9752BW	Haren Gn winkel	0	140
De Brinken	16	9752BW	Haren Gn winkel	0	274
De Brinken	18	9752BW	Haren Gn winkel	0	79
De Brinken	20	9752BW	Haren Gn winkel	0	120
De Brinken	22	9752BW	Haren Gn winkel	0	180
De Brinken	23	9752BX	Haren Gn wonen	1	108
De Brinken	24	9752BX	Haren Gn wonen	1	116
De Brinken	25	9752BX	Haren Gn wonen	1	116
De Brinken	26	9752BX	Haren Gn wonen	1	108
De Brinken	27	9752BX	Haren Gn wonen	1	108
De Brinken	28	9752BX	Haren Gn wonen	1	116
De Brinken	29	9752BX	Haren Gn wonen	1	116
De Brinken	30	9752BX	Haren Gn wonen	1	116
De Brinken	31	9752BX	Haren Gn wonen	1	116
De Brinken	32	9752BX	Haren Gn wonen	1	116
De Brinken	33	9752BX	Haren Gn wonen	1	116
De Brinken	34	9752BX	Haren Gn wonen	1	116
De Brinken	35	9752BX	Haren Gn wonen	1	116
De Brinken	36	9752BZ	Haren Gn wonen	2	116
De Brinken	37	9752BZ	Haren Gn wonen	2	116
De Brinken	38	9752BZ	Haren Gn wonen	2	116
De Brinken	39	9752BZ	Haren Gn wonen	2	116
De Brinken	40	9752BZ	Haren Gn wonen	2	108
De Brinken	41	9752BZ	Haren Gn wonen	2	116
De Brinken	42	9752BZ	Haren Gn wonen	2	115
De Brinken	43	9752BZ	Haren Gn wonen	2	116
De Brinken	44	9752BZ	Haren Gn wonen	2	116
De Brinken	45	9752BZ	Haren Gn wonen	2	116
De Brinken	46	9752BZ	Haren Gn wonen	2	116
De Brinken	47	9752BZ	Haren Gn wonen	2	116
De Brinken	48	9752BZ	Haren Gn wonen	3	116
De Brinken	49	9752BZ	Haren Gn wonen	3	116
De Brinken	50	9752BZ	Haren Gn wonen	3	116
De Brinken	51	9752BZ	Haren Gn wonen	3	116
De Brinken	52	9752BZ	Haren Gn wonen	3	116
E. van der Veenpad	1	9752JZ	Haren Gn bijeenkomst	0	18
Emmalaan	1 A	9752KR	Haren Gn wonen	0	157
Emmalaan	1 B	9752KR	Haren Gn industrie	0	182
Emmalaan	1	9752KR	Haren Gn wonen	0	120

Emmalaan	3 B	9752KR	Haren Gn	wonen	0	149
Emmalaan	3 C	9752KR	Haren Gn	wonen	0	190
Hortuslaan	2 A	9751BG	Haren Gn	wonen	1	151
Hortuslaan	2	9751BG	Haren Gn	winkel	0	225
Hortuslaan	3	9751BE	Haren Gn	wonen	0	147
Hortuslaan	4	9751BG	Haren Gn	winkel	0	511
Hortuslaan	5	9751BE	Haren Gn	wonen	0	199
Hortuslaan	6	9751BG	Haren Gn	wonen	1	72
Hortuslaan	7	9751BE	Haren Gn	wonen	0	149
Hortuslaan	8	9751BG	Haren Gn	wonen	1	165
Hortuslaan	9	9751BE	Haren Gn	wonen	0	149
Hortuslaan	10	9751BG	Haren Gn	wonen	1	165
Hortuslaan	11 A	9751BE	Haren Gn	wonen	0	166
Hortuslaan	11	9751BE	Haren Gn	wonen	0	166
Hortuslaan	12	9751BG	Haren Gn	wonen	0	72
Hortuslaan	13	9751BE	Haren Gn	wonen	0	159
Hortuslaan	14	9751BG	Haren Gn	wonen	0	98
Hortuslaan	15	9751BE	Haren Gn	wonen	0	179
Hortuslaan	16	9751BG	Haren Gn	wonen	0	98
Hortuslaan	17	9751BE	Haren Gn	wonen	0	207
Hortuslaan	18 A	9751BG	Haren Gn	wonen	0	116
Hortuslaan	18	9751BG	Haren Gn	bijeenkomst	0	2
Hortuslaan	19	9751BE	Haren Gn	wonen	0	203
Hortuslaan	20 A	9751BH	Haren Gn	wonen	0	151
Hortuslaan	20	9751BH	Haren Gn	wonen	0	162
Hortuslaan	21	9751BE	Haren Gn	wonen	0	169
Hortuslaan	22	9751BH	Haren Gn	wonen	0	169
Hortuslaan	23	9751BE	Haren Gn	wonen	0	150
Hortuslaan	24	9751BH	Haren Gn	wonen	0	117
Hortuslaan	26	9751BH	Haren Gn	wonen	0	355
Hortuslaan	34	9751BH	Haren Gn	wonen	0	173
Jachtlaan	1	9751BP	Haren Gn	wonen	0	130
Jachtlaan	2	9751BT	Haren Gn	winkel	0	233
Jachtlaan	3	9751BP	Haren Gn	wonen	0	120
Jachtlaan	4 A	9751BT	Haren Gn	wonen	0	122
Jachtlaan	4 B	9751BT	Haren Gn	wonen	0	115
Jachtlaan	4 C	9751BT	Haren Gn	wonen	2	122
Jachtlaan	4 D	9751BT	Haren Gn	wonen	2	115
Jachtlaan	5	9751BP	Haren Gn	wonen	0	131
Jachtlaan	7	9751BP	Haren Gn	wonen	0	130
Julianalaan	2	9751BM	Haren Gn	wonen	0	181
Julianalaan	4	9751BM	Haren Gn	wonen	0	187
Julianalaan	6	9751BM	Haren Gn	wonen	0	134
Julianalaan	8	9751BM	Haren Gn	wonen	0	132
Kerkstraat	1 A	9751BA	Haren Gn	wonen	0	82
Kerkstraat	1	9751BA	Haren Gn	winkel	0	97
Kerkstraat	2 A	9751BC	Haren Gn	wonen	1	72
Kerkstraat	2 B	9751BC	Haren Gn	bijeenkomst	0	354
Kerkstraat	3 A	9751BA	Haren Gn	wonen	1	54
Kerkstraat	3 B	9751BA	Haren Gn	wonen	2	50
Kerkstraat	3	9751BA	Haren Gn	winkel	0	40
Kerkstraat	5	9751BA	Haren Gn	winkel	0	198
Kerkstraat	6	9751BC	Haren Gn	winkel	0	136

Kerkstraat	7	9751BA	Haren Gn	bijeenkomst	0	172
Kerkstraat	8 A	9751BC	Haren Gn	wonen	1	89
Kerkstraat	8	9751BC	Haren Gn	wonen	1	89
Kerkstraat	9	9751BA	Haren Gn	wonen	1	137
Kerkstraat	10	9751BC	Haren Gn	winkel	0	116
Kerkstraat	11	9751BA	Haren Gn	winkel	0	105
Kerkstraat	12 A	9751BC	Haren Gn	wonen	1	124
Kerkstraat	12 B	9751BC	Haren Gn	wonen	0	124
Kerkstraat	12 C	9751BC	Haren Gn	winkel	0	292
Kerkstraat	12	9751BC	Haren Gn	wonen	1	128
Kerkstraat	13 A	9751BA	Haren Gn	wonen	1	144
Kerkstraat	13	9751BA	Haren Gn	winkel	0	147
Kerkstraat	14	9751BD	Haren Gn	bijeenkomst	0	169
Kerkstraat	15 A	9751BA	Haren Gn	wonen	1	121
Kerkstraat	15	9751BA	Haren Gn	winkel	0	71
Kerkstraat	16	9751BD	Haren Gn	wonen	0	116
Kerkstraat	17 A	9751BA	Haren Gn	wonen	1	170
Kerkstraat	17 B	9751BA	Haren Gn	wonen	0	145
Kerkstraat	19	9751BB	Haren Gn	winkel	0	111
Kerkstraat	20 A	9751BD	Haren Gn	wonen	0	56
Kerkstraat	20 B	9751BD	Haren Gn	wonen	0	56
Kerkstraat	20 C	9751BD	Haren Gn	wonen	0	56
Kerkstraat	20 D	9751BD	Haren Gn	wonen	0	46
Kerkstraat	20 E	9751BD	Haren Gn	wonen	0	56
Kerkstraat	20 F	9751BD	Haren Gn	wonen	0	56
Kerkstraat	20 G	9751BD	Haren Gn	wonen	0	56
Kerkstraat	20 H	9751BD	Haren Gn	wonen	0	56
Kerkstraat	20 J	9751BD	Haren Gn	wonen	0	56
Kerkstraat	20 K	9751BD	Haren Gn	wonen	0	56
Kerkstraat	20 L	9751BD	Haren Gn	wonen	0	56
Kerkstraat	20 M	9751BD	Haren Gn	wonen	0	56
Kerkstraat	20	9751BD	Haren Gn	wonen	0	331
Kerkstraat	22	9751BD	Haren Gn	wonen	0	135
Kerkstraat	24	9751BD	Haren Gn	wonen	0	116
Kerkstraat	25 A	9751BB	Haren Gn	industrie	0	2
Kerkstraat	26	9751BD	Haren Gn	bijeenkomst	0	183
Kerkstraat	27	9751BB	Haren Gn	winkel	0	500
Kerkstraat	28	9751BD	Haren Gn	wonen	0	112
Kerkstraat	30	9751BD	Haren Gn	wonen,kantoor	0	123
Kerkstraat	32	9751BD	Haren Gn	winkel	0	117
Kerkstraat	33	9751BB	Haren Gn	industrie	0	117
Kerkstraat	34	9751BD	Haren Gn	wonen	0	99
Kerkstraat	35	9751BB	Haren Gn	wonen	0	102
Kerkstraat	36	9751BD	Haren Gn	wonen	0	80
Kerkstraat	38	9751BD	Haren Gn	wonen	1	108
Kerkstraat	39	9751BB	Haren Gn	wonen	0	183
Kerkstraat	40	9751BD	Haren Gn	wonen	1	77
Kerkstraat	41 A	9751BB	Haren Gn	wonen	1	127
Kerkstraat	41 B	9751BB	Haren Gn	wonen	0	253
Kerkstraat	41 C	9751BB	Haren Gn	wonen	0	35
Kerkstraat	41	9751BB	Haren Gn	winkel	0	2
Kerkstraat	42	9751BD	Haren Gn	wonen	0	52
Kerkstraat	43	9751BB	Haren Gn	wonen	0	162

Kerkstraat	44	9751BD	Haren Gn	wonen	0	52
Kromme Elleboog	21 A	9751RB	Haren Gn	wonen	0	176
Kromme Elleboog	21	9751RB	Haren Gn	wonen	0	131
Kromme Elleboog	22 A	9751RD	Haren Gn	industrie	0	223
Kromme Elleboog	23	9751RB	Haren Gn	wonen	0	208
Kromme Elleboog	24 A	9751RD	Haren Gn	winkel	0	438
Kromme Elleboog	24	9751RD	Haren Gn	wonen	0	90
Kromme Elleboog	25	9751RB	Haren Gn	wonen	0	226
Kromme Elleboog	26 A	9751RD	Haren Gn	wonen	0	205
Kromme Elleboog	26	9751RD	Haren Gn	wonen	0	125
Kromme Elleboog	27 A	9751RB	Haren Gn	wonen	0	126
Kromme Elleboog	27	9751RB	Haren Gn	bijeenkomst	0	497
Kromme Elleboog	28	9751RD	Haren Gn	wonen	0	121
Kromme Elleboog	29	9751RB	Haren Gn	wonen	0	143
Kromme Elleboog	30	9751RD	Haren Gn	wonen	0	113
Kromme Elleboog	31	9751RB	Haren Gn	wonen	0	159
Kromme Elleboog	32	9751RD	Haren Gn	wonen	0	101
Kromme Elleboog	33	9751RB	Haren Gn	wonen	0	113
Kromme Elleboog	34	9751RD	Haren Gn	wonen	0	123
Kromme Elleboog	35 A	9751RB	Haren Gn	wonen	0	188
Kromme Elleboog	35	9751RB	Haren Gn	wonen	0	229
Kromme Elleboog	36	9751RD	Haren Gn	wonen	0	122
Kromme Elleboog	37	9751RB	Haren Gn	wonen	0	269
Kromme Elleboog	38	9751RD	Haren Gn	wonen	0	103
Kromme Elleboog	39	9751RB	Haren Gn	wonen	0	140
Kromme Elleboog	40	9751RE	Haren Gn	wonen	0	118
Kromme Elleboog	41	9751RB	Haren Gn	wonen	0	69
Kromme Elleboog	42	9751RE	Haren Gn	wonen	0	131
Kromme Elleboog	43	9751RB	Haren Gn	wonen	0	95
Kromme Elleboog	44	9751RE	Haren Gn	overige	0	20
Kromme Elleboog	45	9751RB	Haren Gn	wonen	0	144
Kromme Elleboog	46	9751RE	Haren Gn	wonen,winkel	0	43
Kromme Elleboog	48	9751RE	Haren Gn	wonen	0	142
Kromme Elleboog	50	9751RE	Haren Gn	wonen	0	104
Kromme Elleboog	52 A	9751RE	Haren Gn	wonen	0	176
Kromme Elleboog	52 B	9751RE	Haren Gn	wonen	1	50
Kromme Elleboog	52 C	9751RE	Haren Gn	wonen	1	44
Kromme Elleboog	52	9751RE	Haren Gn	winkel	0	92
Kromme Elleboog	56	9751RE	Haren Gn	wonen	0	87
Kromme Elleboog	58	9751RE	Haren Gn	wonen	0	125
Kromme Elleboog	60	9751RE	Haren Gn	wonen	0	122
Kromme Elleboog	62	9751RE	Haren Gn	wonen	0	109
Kromme Elleboog	64	9751RE	Haren Gn	kantoor	0	116
Kroonkampweg	2	9752KH	Haren Gn	wonen	1	124
Kroonkampweg	6 A	9752KH	Haren Gn	winkel	0	45
Kroonkampweg	6	9752KH	Haren Gn	winkel	0	50
Kroonkampweg	8	9752KH	Haren Gn	industrie	0	19
Kroonkampweg	10	9752KH	Haren Gn	winkel	0	2
Kroonkampweg	12 A	9752KH	Haren Gn	wonen	1	113
Kroonkampweg	12 B	9752KH	Haren Gn	wonen	1	113
Kroonkampweg	12 C	9752KH	Haren Gn	wonen	1	113
Kroonkampweg	12 D	9752KH	Haren Gn	wonen	1	113
Kroonkampweg	12 E	9752KH	Haren Gn	wonen	1	113

Kroonkampweg	12 F	9752KH	Haren Gn	wonen	1	114
Kroonkampweg	12 G	9752KH	Haren Gn	wonen	1	114
Kroonkampweg	12 H	9752KH	Haren Gn	wonen	1	114
Kroonkampweg	12 J	9752KH	Haren Gn	wonen	2	113
Kroonkampweg	12 K	9752KH	Haren Gn	wonen	2	113
Kroonkampweg	12 L	9752KH	Haren Gn	wonen	2	113
Kroonkampweg	12 M	9752KH	Haren Gn	wonen	2	113
Kroonkampweg	12 N	9752KH	Haren Gn	wonen	2	113
Kroonkampweg	12 P	9752KH	Haren Gn	wonen	2	114
Kroonkampweg	12 R	9752KH	Haren Gn	wonen	2	114
Kroonkampweg	12 S	9752KH	Haren Gn	wonen	2	114
Kroonkampweg	14	9752KH	Haren Gn	wonen	1	67
Kroonkampweg	15	9752KE	Haren Gn	wonen	0	42
Kroonkampweg	16	9752KH	Haren Gn	wonen	1	67
Kroonkampweg	18	9752KH	Haren Gn	wonen	0	70
Kroonkampweg	20	9752KH	Haren Gn	wonen	0	126
Kroonkampweg	22	9752KH	Haren Gn	wonen	0	128
Kroonkampweg	24	9752KH	Haren Gn	wonen	0	126
Kroonkampweg	26	9752KH	Haren Gn	wonen	0	126
Kroonkampweg	28	9752KH	Haren Gn	wonen	0	126
Kroonkampweg	30	9752KH	Haren Gn	wonen	0	128
Kroonkampweg	32	9752KJ	Haren Gn	bijeenkomst	0	368
Kroonkampweg	40	9752KJ	Haren Gn	wonen	0	126
Kroonkampweg	42	9752KJ	Haren Gn	wonen	0	126
Kroonkampweg	44	9752KJ	Haren Gn	wonen	0	126
Kroonkampweg	46	9752KJ	Haren Gn	wonen	0	126
Kroonkampweg	48	9752KJ	Haren Gn	wonen	0	126
Kroonkampweg	50	9752KJ	Haren Gn	wonen	0	126
Kroonkampweg	52	9752KJ	Haren Gn	wonen	0	126
Kroonkampweg	54	9752KJ	Haren Gn	wonen	0	126
Kroonkampweg	56	9752KJ	Haren Gn	wonen	0	126
Kroonkampweg	58	9752KJ	Haren Gn	wonen	0	126
Kroonkampweg	60	9752KJ	Haren Gn	wonen	0	126
Kroonkampweg	62	9752KJ	Haren Gn	wonen	0	126
Kroonkampweg	66	9752KJ	Haren Gn	wonen	0	170
Kroonkampweg	68	9752KJ	Haren Gn	wonen	0	159
Meerweg	1	9752JA	Haren Gn	wonen	1	95
Meerweg	3 A	9752JA	Haren Gn	wonen	1	82
Meerweg	3	9752JA	Haren Gn	winkel	0	67
Meerweg	4	9752JH	Haren Gn	winkel	0	73
Meerweg	5	9752JA	Haren Gn	wonen,winkel	0	148
Meerweg	6	9752JH	Haren Gn	winkel	0	63
Meerweg	7	9752JA	Haren Gn	kantoor	0	171
Meerweg	8	9752JH	Haren Gn	winkel	0	383
Meerweg	9	9752JA	Haren Gn	winkel	0	88
Meerweg	11	9752JA	Haren Gn	winkel	0	88
Meerweg	13	9752JA	Haren Gn	wonen	0	145
Meerweg	13	9751JA	Haren Gn	wonen	0	145
Meerweg	17	9752JA	Haren Gn	wonen,winkel	0	411
Molenweg	1	9751AE	Haren Gn	kantoor	1	220
Molenweg	2 A	9751AH	Haren Gn	wonen	0	105
Molenweg	2 A	9751AH	Haren Gn	wonen	1	98
Molenweg	2 B	9751AH	Haren Gn	wonen,winkel	0	159

Molenweg	2	9751AH	Haren Gn	winkel	0	45
Molenweg	3	9751AE	Haren Gn	winkel	2	230
Molenweg	4 A	9751AH	Haren Gn	wonen	1	122
Molenweg	4 B	9751AH	Haren Gn	wonen	1	98
Molenweg	4 C	9751AH	Haren Gn	wonen	0	82
Molenweg	4 D	9751AH	Haren Gn	wonen	1	108
Molenweg	4	9751AH	Haren Gn	wonen	0	79
Molenweg	5	9751AE	Haren Gn	winkel	0	18
Molenweg	6 A	9751AJ	Haren Gn	wonen	0	163
Molenweg	6	9751AJ	Haren Gn	overige	0	18
Molenweg	6	9751AJ	Haren Gn	overige	0	18
Molenweg	6	9751AJ	Haren Gn	overige	0	18
Molenweg	6	9751AJ	Haren Gn	overige	0	18
Molenweg	6	9751AJ	Haren Gn	overige	0	18
Molenweg	6	9751AJ	Haren Gn	overige	0	18
Molenweg	6	9751AJ	Haren Gn	wonen	0	174
Molenweg	7	9751AE	Haren Gn	industrie	0	7
Molenweg	7	9751AE	Haren Gn	winkel	0	89
Molenweg	9	9751AE	Haren Gn	kantoor	1	120
Molenweg	11 A	9751AE	Haren Gn	wonen	2	120
Molenweg	11	9751AE	Haren Gn	wonen	1	99
Molenweg	13	9751AE	Haren Gn	kantoor	2	316
Molenweg	15 A	9751AE	Haren Gn	wonen	2	128
Molenweg	15	9751AE	Haren Gn	wonen	1	99
Molenweg	21	9751AE	Haren Gn	wonen	0	204
Molenweg	23	9751AE	Haren Gn	wonen	0	156
Molenweg	25	9751AE	Haren Gn	wonen	0	161
Molenweg	27	9751AE	Haren Gn	wonen	0	162
Molenweg	29	9751AE	Haren Gn	wonen	0	214
Molenweg	31	9751AE	Haren Gn	wonen	0	245
Molenweg	33	9751AG	Haren Gn	wonen	0	235
Molenweg	35	9751AG	Haren Gn	wonen	0	302
Molenweg	37	9751AG	Haren Gn	wonen	0	204
Molenweg	39	9751AG	Haren Gn	wonen	0	198
Molenweg	41	9751AG	Haren Gn	wonen	0	143
Molenweg	43	9751AG	Haren Gn	wonen	0	160
Molenweg	45	9751AG	Haren Gn	wonen	0	172
Molenweg	47	9751AG	Haren Gn	wonen	0	171
Molenweg	49	9751AG	Haren Gn	wonen	0	149
Molenweg	51	9751AG	Haren Gn	wonen	0	166
Molenweg	53	9751AG	Haren Gn	wonen	0	126
Molenweg	55	9751AG	Haren Gn	wonen	0	128
Oldehof	11	9751BZ	Haren Gn	industrie	0	18
Oldehof	13	9751BZ	Haren Gn	industrie	0	18
Oldehof	15	9751BZ	Haren Gn	overige	0	18
Oldehof	16	9751BZ	Haren Gn	wonen	1	35
Oude Brinkweg	1	9751RH	Haren Gn	kantoor	0	267
Oude Brinkweg	2	9751RM	Haren Gn	wonen	0	49
Raadhuisplein	2	9751AM	Haren Gn	winkel	0	132
Raadhuisplein	3	9751AM	Haren Gn	wonen	1	87
Raadhuisplein	4	9751AM	Haren Gn	wonen	1	87
Raadhuisplein	5	9751AM	Haren Gn	wonen	2	87

Raadhuisplein	6	9751AM	Haren Gn	wonen	2	87
Raadhuisplein	7	9751AM	Haren Gn	winkel	0	497
Raadhuisplein	8	9751AM	Haren Gn	winkel	0	238
Raadhuisplein	10 A	9751AN	Haren Gn	kantoor	0	4
Raadhuisplein	10	9751AN	Haren Gn	kantoor	0	4
Raadhuisplein	11 B	9751AM	Haren Gn	winkel	0	107
Raadhuisplein	11	9751AN	Haren Gn	winkel	0	279
Raadhuisplein	13 A	9751AN	Haren Gn	kantoor	0	193
Raadhuisplein	13 B	9751AN	Haren Gn	kantoor	0	68
Raadhuisplein	13	9751AN	Haren Gn	kantoor	0	75
Raadhuisplein	14 A	9751AN	Haren Gn	kantoor	0	67
Raadhuisplein	14	9751AN	Haren Gn	kantoor	0	113
Raadhuisplein	15	9751AN	Haren Gn	kantoor	0	264
Raadhuisplein	16	9751AN	Haren Gn	kantoor	0	205
Raadhuisplein	17	9751AN	Haren Gn	kantoor	0	96
Raadhuisplein	18	9751AN	Haren Gn	winkel	0	148
Raadhuisplein	19	9751AP	Haren Gn	winkel	0	166
Raadhuisplein	20	9751AP	Haren Gn	winkel	0	127
Raadhuisplein	21	9751AP	Haren Gn	winkel	0	127
Raadhuisplein	23	9751AP	Haren Gn	kantoor	0	139
Raadhuisplein	24	9751AP	Haren Gn	kantoor	0	67
Rijksstraatweg	127 A	9752BC	Haren Gn	wonen	1	90
Rijksstraatweg	127 B	9752BC	Haren Gn	wonen	1	90
Rijksstraatweg	127 C	9752BC	Haren Gn	wonen	1	90
Rijksstraatweg	127 D	9752BC	Haren Gn	wonen	1	90
Rijksstraatweg	127 E	9752BC	Haren Gn	wonen	1	71
Rijksstraatweg	127 F	9752BC	Haren Gn	wonen	1	71
Rijksstraatweg	127 G	9752BC	Haren Gn	wonen	1	71
Rijksstraatweg	127 H	9752BC	Haren Gn	wonen	1	66
Rijksstraatweg	127 J	9752BC	Haren Gn	wonen	2	71
Rijksstraatweg	127 K	9752BC	Haren Gn	wonen	2	72
Rijksstraatweg	127 L	9752BC	Haren Gn	wonen	2	71
Rijksstraatweg	127 M	9752BC	Haren Gn	wonen	2	66
Rijksstraatweg	127	9752BC	Haren Gn	overige	0	18
Rijksstraatweg	127	9752BC	Haren Gn	overige	0	18
Rijksstraatweg	127	9752BC	Haren Gn	overige	0	18
Rijksstraatweg	127	9752BC	Haren Gn	overige	0	18
Rijksstraatweg	127	9752BC	Haren Gn	overige	0	18
Rijksstraatweg	127	9752BC	Haren Gn	overige	0	18
Rijksstraatweg	127	9752BC	Haren Gn	overige	0	18
Rijksstraatweg	127	9752BC	Haren Gn	wonen	0	18
Rijksstraatweg	127	9752BC	Haren Gn	wonen	0	18
Rijksstraatweg	127	9752BC	Haren Gn	bijeenkomst	0	18
Rijksstraatweg	127	9752BC	Haren Gn	wonen	0	100
Rijksstraatweg	127	9752BC	Haren Gn	wonen	0	129
Rijksstraatweg	129	9752BD	Haren Gn	winkel	0	240
Rijksstraatweg	131 A	9752BD	Haren Gn	winkel	0	103
Rijksstraatweg	131	9752BD	Haren Gn	winkel	0	120
Rijksstraatweg	132 A	9752BL	Haren Gn	wonen	1	137
Rijksstraatweg	132 B	9752BL	Haren Gn	kantoor	0	150
Rijksstraatweg	132 C	9752BL	Haren Gn	wonen	1	137
Rijksstraatweg	132	9752BL	Haren Gn	winkel	0	162

Rijksstraatweg	133	9752BD	Haren Gn	winkel	0	460
Rijksstraatweg	134 A	9752BL	Haren Gn	wonen	0	79
Rijksstraatweg	134 B	9752BL	Haren Gn	wonen	0	63
Rijksstraatweg	134	9752BL	Haren Gn	winkel	0	199
Rijksstraatweg	135	9752BD	Haren Gn	wonen	0	108
Rijksstraatweg	136 A	9752BL	Haren Gn	wonen	0	53
Rijksstraatweg	136 B	9752BL	Haren Gn	wonen	1	94
Rijksstraatweg	136	9752BL	Haren Gn	kantoor	0	259
Rijksstraatweg	137	9752BD	Haren Gn	wonen	0	60
Rijksstraatweg	138 A	9752BL	Haren Gn	wonen	2	94
Rijksstraatweg	138 B	9752BL	Haren Gn	wonen	1	91
Rijksstraatweg	138	9752BL	Haren Gn	wonen	2	105
Rijksstraatweg	139	9752BD	Haren Gn	wonen	0	37
Rijksstraatweg	140	9752BL	Haren Gn	wonen,winkel	0	60
Rijksstraatweg	141	9752BD	Haren Gn	wonen	0	40
Rijksstraatweg	142 A	9752BM	Haren Gn	wonen	0	87
Rijksstraatweg	142 B	9752BM	Haren Gn	wonen	0	87
Rijksstraatweg	142	9752BM	Haren Gn	winkel	0	135
Rijksstraatweg	143	9752BD	Haren Gn	bijeenkomst	0	136
Rijksstraatweg	144 A	9752BM	Haren Gn	wonen	0	87
Rijksstraatweg	144 B	9752BM	Haren Gn	wonen	0	87
Rijksstraatweg	144	9752BM	Haren Gn	winkel	0	77
Rijksstraatweg	146 A	9752BM	Haren Gn	wonen	0	87
Rijksstraatweg	146 B	9752BM	Haren Gn	wonen	0	87
Rijksstraatweg	146	9752BM	Haren Gn	winkel	0	75
Rijksstraatweg	147	9752BD	Haren Gn	wonen	1	438
Rijksstraatweg	148 A	9752BM	Haren Gn	wonen	0	87
Rijksstraatweg	148 B	9752BM	Haren Gn	wonen	0	87
Rijksstraatweg	148	9752BM	Haren Gn	winkel	0	140
Rijksstraatweg	149 A	9752BD	Haren Gn	wonen	0	115
Rijksstraatweg	149	9752BD	Haren Gn	wonen,winkel	0	65
Rijksstraatweg	150 A	9752BM	Haren Gn	wonen	0	87
Rijksstraatweg	150 B	9752BM	Haren Gn	wonen	0	87
Rijksstraatweg	150	9752BM	Haren Gn	winkel	0	145
Rijksstraatweg	151 A	9752BD	Haren Gn	wonen	1	95
Rijksstraatweg	151 B	9752BD	Haren Gn	wonen	2	95
Rijksstraatweg	151	9752BD	Haren Gn	winkel	0	175
Rijksstraatweg	152	9752BN	Haren Gn	bijeenkomst	0	124
Rijksstraatweg	153	9752BD	Haren Gn	wonen	1	131
Rijksstraatweg	155	9752BD	Haren Gn	winkel	0	130
Rijksstraatweg	156	9752BN	Haren Gn	kantoor	0	165
Rijksstraatweg	157	9752BD	Haren Gn	wonen	1	137
Rijksstraatweg	158	9752BN	Haren Gn	wonen,industr	0	250
Rijksstraatweg	159	9752BD	Haren Gn	winkel	0	443
Rijksstraatweg	160 A	9752BN	Haren Gn	wonen	0	158
Rijksstraatweg	160	9752BN	Haren Gn	winkel	0	443
Rijksstraatweg	162 A	9752BN	Haren Gn	wonen	0	170
Rijksstraatweg	162	9752BN	Haren Gn	winkel	0	164
Rijksstraatweg	163	9752BE	Haren Gn	winkel	0	187
Rijksstraatweg	164	9752BN	Haren Gn	winkel	0	348
Rijksstraatweg	165	9752BE	Haren Gn	winkel	0	192
Rijksstraatweg	166	9752BN	Haren Gn	wonen	0	121
Rijksstraatweg	167 A	9752BE	Haren Gn	wonen	0	162

Rijksstraatweg	167	9752BE	Haren Gn winkel	0	697
Rijksstraatweg	168	9752BN	Haren Gn wonen	1	172
Rijksstraatweg	169	9752BE	Haren Gn winkel	0	135
Rijksstraatweg	170	9752BN	Haren Gn winkel	0	237
Rijksstraatweg	171 A	9752BE	Haren Gn wonen	1	132
Rijksstraatweg	171	9752BE	Haren Gn winkel	0	306
Rijksstraatweg	172 A	9752BN	Haren Gn wonen	1	111
Rijksstraatweg	172	9752BN	Haren Gn winkel	0	129
Rijksstraatweg	173 A	9752BE	Haren Gn wonen	1	82
Rijksstraatweg	173	9752BE	Haren Gn winkel	0	126
Rijksstraatweg	174	9752BP	Haren Gn wonen	1	96
Rijksstraatweg	175 A	9752BE	Haren Gn wonen	0	114
Rijksstraatweg	175	9752BE	Haren Gn winkel	0	125
Rijksstraatweg	176	9752BP	Haren Gn wonen,winkel	0	146
Rijksstraatweg	177 A	9752BE	Haren Gn wonen	1	104
Rijksstraatweg	177 B	9752BE	Haren Gn wonen	1	85
Rijksstraatweg	177	9752BE	Haren Gn winkel	0	126
Rijksstraatweg	178	9752BP	Haren Gn winkel	0	159
Rijksstraatweg	179	9752BE	Haren Gn winkel	0	590
Rijksstraatweg	180	9752BP	Haren Gn wonen,winkel	0	250
Rijksstraatweg	181 A	9752BE	Haren Gn wonen	1	243
Rijksstraatweg	181	9752BE	Haren Gn winkel	0	334
Rijksstraatweg	182	9752BP	Haren Gn winkel	0	73
Rijksstraatweg	183	9752BE	Haren Gn winkel	0	381
Rijksstraatweg	184	9752BP	Haren Gn kantoor	0	820
Rijksstraatweg	185 A	9752BE	Haren Gn wonen	0	60
Rijksstraatweg	185 B	9752BE	Haren Gn wonen	0	59
Rijksstraatweg	185 C	9752BE	Haren Gn wonen	0	60
Rijksstraatweg	185 D	9752BE	Haren Gn wonen	0	60
Rijksstraatweg	185	9752BE	Haren Gn winkel	0	191
Rijksstraatweg	187 A	9752BE	Haren Gn wonen	1	99
Rijksstraatweg	187 B	9752BE	Haren Gn kantoor	0	158
Rijksstraatweg	187 C	9752BE	Haren Gn winkel	0	92
Rijksstraatweg	187 D	9752BE	Haren Gn winkel	0	270
Rijksstraatweg	187	9752BE	Haren Gn winkel	0	203
Rijksstraatweg	188 A	9752BR	Haren Gn	0	0
Rijksstraatweg	188	9752BP	Haren Gn bijeenkomst	0	1
Rijksstraatweg	189 A	9752BG	Haren Gn wonen	0	61
Rijksstraatweg	189 B	9752BG	Haren Gn wonen	0	61
Rijksstraatweg	189 D	9752BG	Haren Gn wonen	0	61
Rijksstraatweg	189 E	9752BG	Haren Gn gezondheidszc	0	67
Rijksstraatweg	189 F	9752BG	Haren Gn wonen	1	62
Rijksstraatweg	189 G	9752BG	Haren Gn wonen	0	61
Rijksstraatweg	189 H	9752BG	Haren Gn wonen	0	67
Rijksstraatweg	189 I	9752BG	Haren Gn wonen	0	61
Rijksstraatweg	189 K	9752BG	Haren Gn wonen	0	118
Rijksstraatweg	189	9752BG	Haren Gn wonen	0	110
Rijksstraatweg	190 A	9752BR	Haren Gn kantoor	0	65
Rijksstraatweg	190	9752BR	Haren Gn bijeenkomst	0	61
Rijksstraatweg	191 A	9752BG	Haren Gn wonen	0	62
Rijksstraatweg	191 B	9752BG	Haren Gn wonen	0	61
Rijksstraatweg	191 C	9752BG	Haren Gn wonen	0	61
Rijksstraatweg	191 D	9752BG	Haren Gn wonen	0	61

Rijksstraatweg	191 E	9752BG	Haren Gn	wonen	0	61
Rijksstraatweg	191 F	9752BG	Haren Gn	wonen	0	61
Rijksstraatweg	191 G	9752BG	Haren Gn	wonen	0	61
Rijksstraatweg	191 H	9752BG	Haren Gn	wonen	0	61
Rijksstraatweg	191 I	9752BG	Haren Gn	wonen	0	61
Rijksstraatweg	191 K	9752BG	Haren Gn	wonen	0	116
Rijksstraatweg	191	9752BG	Haren Gn	wonen	0	110
Rijksstraatweg	192 A	9752BR	Haren Gn	wonen	1	276
Rijksstraatweg	192	9752BR	Haren Gn	wonen	0	65
Rijksstraatweg	193 A	9752BH	Haren Gn	winkel	0	124
Rijksstraatweg	193 B	9752BH	Haren Gn	winkel	0	124
Rijksstraatweg	193 C	9752BH	Haren Gn	bijeenkomst	0	124
Rijksstraatweg	193	9752BH	Haren Gn	winkel	0	66
Rijksstraatweg	194 A	9752BR	Haren Gn	wonen	0	400
Rijksstraatweg	194	9752BR	Haren Gn	winkel	0	398
Rijksstraatweg	195	9752BH	Haren Gn	winkel	0	900
Rijksstraatweg	196	9752BR	Haren Gn	winkel	0	440
Rijksstraatweg	197 A	9752BH	Haren Gn	wonen	1	108
Rijksstraatweg	197 B	9752BH	Haren Gn	wonen	1	108
Rijksstraatweg	197 C	9752BH	Haren Gn	wonen	1	108
Rijksstraatweg	197 D	9752BH	Haren Gn	wonen	2	108
Rijksstraatweg	197 E	9752BH	Haren Gn	wonen	2	108
Rijksstraatweg	197 F	9752BH	Haren Gn	wonen	2	108
Rijksstraatweg	197	9752BH	Haren Gn	industrie	0	42
Rijksstraatweg	198	9752BR	Haren Gn	winkel	0	366
Rijksstraatweg	200	9752BR	Haren Gn	bijeenkomst	0	658
Rijksstraatweg	202 A	9752BR	Haren Gn	wonen	1	182
Rijksstraatweg	202	9752BR	Haren Gn	winkel	0	218
Rijksstraatweg	203 A	9752BH	Haren Gn	wonen	0	440
Rijksstraatweg	203	9752BH	Haren Gn	winkel	0	256
Rijksstraatweg	204 A	9752BR	Haren Gn	wonen	1	89
Rijksstraatweg	204 B	9752BR	Haren Gn	kantoor	0	86
Rijksstraatweg	204 C	9752BR	Haren Gn	wonen	2	85
Rijksstraatweg	204 D	9752BR	Haren Gn	wonen	2	86
Rijksstraatweg	204	9752BR	Haren Gn	winkel	0	245
Rijksstraatweg	205 A	9752BH	Haren Gn	wonen	0	306
Rijksstraatweg	205	9752BH	Haren Gn	winkel	0	305
Rijksstraatweg	206	9752BR	Haren Gn	kantoor	0	64
Rijksstraatweg	208	9752BR	Haren Gn	winkel	0	500
Rijksstraatweg	209	9752BH	Haren Gn	wonen	0	357
Rijksstraatweg	211	9752BH	Haren Gn	wonen	0	262
Rijksstraatweg	212	9752BS	Haren Gn	wonen	0	83
Rijksstraatweg	213	9752BH	Haren Gn	wonen	0	227
Rijksstraatweg	214	9752BS	Haren Gn	kantoor	0	214
Rijksstraatweg	215	9752BH	Haren Gn	wonen	0	167
Rijksstraatweg	216	9752BS	Haren Gn	winkel	0	698
Rijksstraatweg	220 A	9752BS	Haren Gn	wonen	1	58
Rijksstraatweg	220 B	9752BS	Haren Gn	wonen	1	57
Rijksstraatweg	220 C	9752BS	Haren Gn	wonen	2	57
Rijksstraatweg	220 D	9752BS	Haren Gn	wonen	2	58
Rijksstraatweg	220	9752BS	Haren Gn	industrie	0	350
Rijksstraatweg	222 A	9752BT	Haren Gn	wonen	1	57
Rijksstraatweg	222 B	9752BT	Haren Gn	wonen	1	57

Rijksstraatweg	222 C	9752BT	Haren Gn wonen	2	58
Rijksstraatweg	222 D	9752BT	Haren Gn wonen	2	57
Rijksstraatweg	222	9752BT	Haren Gn winkel	0	207
Rijksstraatweg	224	9752BT	Haren Gn wonen,industr	0	222
Rijksstraatweg	226	9752CJ	Haren Gn wonen	0	281
Schoolpad	1	9751RG	Haren Gn wonen	0	68
Schoolpad	2	9751RG	Haren Gn wonen	0	64
Schoolpad	3	9751RG	Haren Gn wonen	1	94
Schoolpad	4	9751RG	Haren Gn wonen	1	72
Schoolpad	5	9751RG	Haren Gn wonen	1	94
Schoolpad	6	9751RG	Haren Gn wonen	1	72
Schoolpad	7	9751RG	Haren Gn wonen	0	63
Schoolpad	8	9751RG	Haren Gn wonen	0	64
Schoolpad	9	9751RG	Haren Gn wonen	0	63
Schoolpad	10	9751RG	Haren Gn wonen	0	64
Schoolpad	11	9751RG	Haren Gn wonen	1	94
Schoolpad	12	9751RG	Haren Gn wonen	1	72
Schoolpad	13	9751RG	Haren Gn wonen	1	94
Schoolpad	14	9751RG	Haren Gn wonen	1	72
Schoolpad	15	9751RG	Haren Gn wonen	0	68
Schoolpad	16	9751RG	Haren Gn wonen	0	64
Schoolpad	17	9751RG	Haren Gn wonen	0	73
Schoolpad	19	9751RG	Haren Gn wonen	1	94
Schoolpad	21	9751RG	Haren Gn wonen	1	94
Schoolpad	23	9751RG	Haren Gn wonen	0	63
Schoolpad	25	9751RG	Haren Gn wonen	0	63
Schoolpad	27	9751RG	Haren Gn wonen	1	94
Schoolpad	29	9751RG	Haren Gn wonen	1	94
Schoolpad	31	9751RG	Haren Gn wonen	0	63
Schoolpad	33	9751RG	Haren Gn wonen	0	63
Schoolpad	35	9751RG	Haren Gn wonen	1	94
Schoolpad	37	9751RG	Haren Gn wonen	1	94
Schoolpad	39	9751RG	Haren Gn wonen	0	73
Schoolpad	41	9751RG	Haren Gn kantoor	0	265
Schoolpad	43	9751RG	Haren Gn wonen	0	73
Schoolpad	45	9751RG	Haren Gn wonen	1	94
Schoolpad	47	9751RG	Haren Gn wonen	1	94
Schoolpad	49	9751RG	Haren Gn wonen	0	68
Torenlaan	1 A	9752KA	Haren Gn wonen	1	31
Torenlaan	1 A	9752KA	Haren Gn wonen	1	34
Torenlaan	1	9752KA	Haren Gn wonen	1	70
Torenlaan	1	9752KA	Haren Gn wonen	1	85
Torenlaan	1	9752KA	Haren Gn wonen	0	26
Torenlaan	1	9752KA	Haren Gn wonen	2	27
Torenlaan	1	9752KA	Haren Gn wonen	0	33
Torenlaan	1	9752KA	Haren Gn wonen	1	30
Torenlaan	1	9752KA	Haren Gn wonen	1	27
Torenlaan	1	9752KA	Haren Gn wonen	1	27
Torenlaan	1	9752KA	Haren Gn wonen	1	75
Torenlaan	1	9752KA	Haren Gn wonen	0	70
Torenlaan	1	9752KA	Haren Gn wonen	1	64
Torenlaan	1	9752KA	Haren Gn wonen	2	68
Torenlaan	1	9752KA	Haren Gn wonen	2	69

Torenlaan	1	9752KA	Haren Gn	bijeenkomst	0	216
Torenlaan	1	9752KA	Haren Gn	wonen	2	80
Torenlaan	1	9752KA	Haren Gn	wonen	2	67
Torenlaan	1	9752KA	Haren Gn	wonen	2	27
Torenlaan	1	9752KA	Haren Gn	wonen	0	64
Torenlaan	1	9752KA	Haren Gn	wonen	2	70
Torenlaan	1	9752KA	Haren Gn	wonen	1	25
Torenlaan	1	9752KA	Haren Gn	wonen	0	67
Vondellaan	2	9752EC	Haren Gn	bijeenkomst	0	154
Vondellaan	4	9752EC	Haren Gn	bijeenkomst	0	120
Vondellaan	6	9752EC	Haren Gn	bijeenkomst	0	93
Voorhorst	1	9751AV	Haren Gn	industrie	0	3

Bijlage 2

Beleidsnotitie met betrekking tot het uitoefenen van bedrijfsmatige activiteiten in panden met een woonbestemming (2001)

Beleidsnotitie met betrekking tot het uitoefenen van bedrijfsmatige activiteiten in panden met een woondoeleindenbestemming.

Aanleiding.

Naar aanleiding van een aantal recente verzoeken om kleinschalige vormen van bedrijvigheid te mogen uitoefenen vanuit de woning is de behoefte ontstaan enerzijds het bestaande beleid nader uit te werken en anderzijds uitgangspunten vast te stellen voor het toekomstige beleid. Vanuit de politiek is de wens naar voren gekomen om meer duidelijkheid te scheppen welke toetsingscriteria worden c.q. zullen worden gehanteerd bij dergelijke verzoeken. Voorts is door de politiek aangedrongen op, indien mogelijk, een verruiming van de mogelijkheden om kleinschalige vormen van bedrijvigheid bij woningen mogelijk te maken. De ontwikkelingen in de maatschappij (meer bedrijvigheid aan huis, toename werken op afstand woning-bedrijf, het stimuleringsbeleid ten aanzien van werken aan huis, het mobiliteitsvraagstuk etc.) maken dat de oude benadering (het beperkt toestaan van alleen de zgn. traditionele vrije beroepen) niet meer voldoet.

Deze ontwikkelingen leiden ertoe dat naast de "traditionele" verzoeken om praktijk- c.q. kantoorruimte ten behoeve van een huis verbonden beroep (zgn. traditionele vrije beroepen zoals: huisarts, architect, notaris etc.) te mogen vestigen er in toenemende mate verzoeken om het uitoefenen van andere bedrijfsmatige activiteiten vanuit de woning (voorbeeld: kapsalon, maken en verkopen van kleding, schoonheidssalon, kantoorruimte ten behoeve van diverse dienstverlenende activiteiten etc.) worden ingediend. Eveneens wordt geconstateerd dat deze activiteiten worden uitgeoefend zonder dat hiervoor toestemming is gevraagd.

Deze notitie beoogt (meer) duidelijkheid te scheppen welke vormen van bedrijfsmatige activiteiten aanvaardbaar zijn en mogen worden uitgeoefend in woningen c.q. de daarbij behorende bijgebouwen binnen de bestemming "woondoeleinden".

Bestaande situatie/Huidig planologisch kader.

De gemeente Haren telt globaal ong. 65 bestemmingsplannen. Dit aantal zal naar verwachting substantieel verminderen door de inhaalslag die met betrekking tot het herzien van deze plannen wordt uitgevoerd.

In de bestemmingsplannen is overeenkomstig de gangbare jurisprudentie het volgende voorschrift (hierna aangeduid als 1/3 regeling) opgenomen:

"Onder strijdig gebruik van het in deze voorschriften bepaalde ten aanzien van woningen en bijgebouwen wordt in ieder geval verstaan het voor meer dan 1/3 gebruiken van de op het bouwperceel aanwezige gebouwen voor praktijk-/kantoorruimte ten behoeve van aan huis verbonden beroepen".

In de huidige situatie worden verzoeken getoetst aan voornoemd voorschrift, waarbij in veel gevallen onduidelijkheid bestaat over de aanvaardbaarheid van de aard van de bedrijfsmatige activiteiten in panden met een woonbestemming. Het gaat daarbij in de meeste gevallen om de uitoefening van kleinschalige vormen van bedrijvigheid in of bij woningen. In veel gevallen biedt de "oude" interpretatie dat alleen de zgn. "vrije beroepen" (zoals huisarts, advocaat, notaris etc.) binnen de voornoemde regeling zijn toegestaan niet voldoende

soelaas, gelet op de maatschappelijke ontwikkelingen en de daaruitvoortvloeiende verzoeken om toestemming voor het gebruik van een deel van de woning of een daarbij behorend bijgebouw ten behoeve van het uitoefenen van bedrijfsmatige activiteiten.

Zowel intern (politiek en gemeentelijk apparaat) als extern (burgers van de gemeente Haren) bestaat onduidelijkheid welke bedrijfsmatige activiteiten aan huis mogen worden uitgeoefend. Het is veelal onduidelijk welke begrenzing moet worden aangehouden (welke bedrijfsmatige activiteiten zijn aanvaardbaar en in welke mate).

De jurisprudentie neemt deze onduidelijkheid niet c.q. niet volledig weg. Volgens vaste jurisprudentie zijn aan huis verbonden beroepen binnen een woonbestemming bij recht toegestaan. Hierbij wordt uitgegaan van het gegeven dat het activiteiten betreffen die ondergeschikt zijn aan de woonfunctie. De jurisprudentie is echter onduidelijk welke vormen van bedrijfsmatige activiteiten onder het begrip "aan huis verbonden beroep" vallen. De definitie laat in principe een ruime, flexibele afweging toe, met de mogelijkheid in te spelen op hedendaagse ontwikkelingen.

Er bestaat dan ook behoefte aan een uitwerkingsnotitie verbonden aan de 1/3 regeling die enerzijds als instrument bij de toetsing van de aanvaardbaarheid van bedrijfsmatige activiteiten en anderzijds als instrument voor de handhaving kan worden gebruikt. Middels een adequate regeling met een goede ruimtelijke afbakening voor deze vormen van bedrijvigheid zullen grootschaliger activiteiten eerder een halt kunnen worden toegeroepen.

Doelstelling/probleemstelling.

De doelstelling van deze notitie is te komen tot een verruiming van het huidige beleid met betrekking tot het toestaan van bedrijfsmatige activiteiten in of bij panden met een woondoeleindenbestemming, en tegelijkertijd de woonfunctie van het betreffende perceel te behouden en te beschermen. Tevens dient het beleid erop te zijn gericht dat de omgeving geen c.q. zo weinig mogelijk nadelige gevolgen van de uitoefening van bedrijfsmatige activiteiten zal ondervinden.

De daaruitvoortvloeiende vraag die moet worden beantwoord is, welke bedrijfsmatige activiteiten mogen worden uitgeoefend in panden (percelen) met een woondoeleindenbestemming en welke grenzen daaraan, uit een oogpunt van het streven naar een goede ruimtelijke ordening en het voorkomen van een milieutechnisch gezien ongewenste situatie (overlastsituatie), moeten worden gesteld.

Definiëring begrippen.

Voor de toepassing van deze notitie moeten de onderstaande begrippen als volgt worden gelezen:

- aan huis gebonden bedrijfsmatige activiteiten: activiteiten welke met behoud van de woonfunctie in een gedeelte van een woning kunnen worden uitgeoefend;
- detailhandel: het bedrijfsmatig te koop aanbieden, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die deze goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsmatige activiteit en anders

dan voor gebruik of verbruik van die goederen ter plaatse.

Waar in deze notitie wordt gesproken over bedrijfsmatige activiteiten worden bedrijfsmatige activiteiten bedoeld zoals is omschreven in de voornoemde definitie van "aan huis gebonden bedrijfsmatige activiteiten".

Beleidsuitgangspunten.

In eerste instantie moet worden geconstateerd dat het gaat om panden/percelen met een woondoeleindenbestemming. Het betreft met name panden die niet alleen zelf deze bestemming hebben maar in vrijwel alle gevallen ook in een woonomgeving zijn gelegen.

De volgende beleidsuitgangspunten kunnen worden geformuleerd:

- het uitgangspunt dient te zijn dat de woonfunctie van het betreffende pand de belangrijkste functie van het pand dient te blijven en niet onevenredig mag worden aangetast. De ruimtelijke uitstraling van de uit te oefenen vorm van bedrijvigheid in relatie tot de directe omgeving (veelal een woonomgeving) is voor ons een belangrijk uitgangspunt voor de beantwoording van de vraag of deze vorm van bedrijvigheid ter plekke aanvaardbaar is;
- de uitoefening van bedrijfsmatige activiteiten mag geen onevenredige aantasting van de kwaliteit van het wonen in de desbetreffende straat of directe omgeving tot gevolg hebben. In tegenstelling tot het verleden is het strak vasthouden aan de "pure" woonfunctie in panden met een woondoeleindenbestemming niet meer gewenst; De mening dat het mogelijk moet zijn beperkte bedrijfsmatige activiteiten aan huis uit te oefenen is een opvatting die in de samenleving sterk is verankerd. De opvatting dat alleen de vrije beroepen binnen de bestemming "woondoeleinden" mogen worden uitgeoefend vinden wij te beperkt. Waarom zou een fysiotherapeut wel en een grafisch ontwerper zijn werkzaamheden niet mogen uitoefenen in zijn woning? Waarom zou iemand in zijn woning geen kamer mogen gebruiken voor zijn werkzaamheden als grafisch ontwerper? De ruimtelijke uitstraling zal in deze gevallen niet wezenlijk verschillen;
- een andere vraag die aan de orde komt is waarom de bedrijfsmatige activiteiten zich moeten beperken tot zakelijke dienstverlening wanneer een andere activiteit geen of niet meer belasting voor de woonsituatie oplevert;
- het bieden van mogelijkheden om bedrijfsmatige activiteiten aan huis te verrichten kan een beperkte bijdrage leveren in het terugdringen van de mobiliteit.

Voorgestelde regeling.

Op basis van de jurisprudentie is de uitoefening van de zgn. vrije beroepen bij recht toegestaan in panden met een woondoeleindenbestemming (zie beroepen genoemd in bijlage I). Wel zal dit gebruik aan bepaalde eisen moeten voldoen teneinde te passen binnen de 1/3 regeling.

Naast de zgn. vrije beroepen die voldoen aan de 1/3 regeling zijn er ook andere vormen van bedrijvigheid die in of bij een woning kunnen worden ontwikkeld. Dit zijn o.a. de uitoefening van vrije beroepen die niet (volledig) voldoen aan de 1/3 regeling en de in bijlage II genoemde bedrijfsmatige activiteiten.

Om een beeld te krijgen van de vormen van bedrijvigheid die toelaatbaar zijn binnen de woondoeleindenbestemming hebben wij een aantal criteria opgesteld. Het voldoen aan deze criteria is het uitgangspunt om te beoordelen of deze bedrijfsmatige activiteiten aanvaardbaar zijn en legaal kunnen worden uitgeoefend.

Deze criteria zijn ontleend aan de jurisprudentie en aan beleidsnotities van andere gemeenten op dit terrein.

Deze toetsingscriteria zijn:

1. de bedrijfsmatige activiteiten mogen niet milieuvergunningplichtig, gedeeltelijk milieuvergunningplichtig of meldingsplichtig op basis van de Wet Milieubeheer zijn;
2. het gebruik moet een kleinschalig karakter hebben en behouden;
3. het gebruik moet zowel naar de aard als wat betreft visuele aspecten met het woonkarakter van het betreffende gebouw in overeenstemming zijn;
4. de bedrijfsmatige activiteiten mogen alleen worden uitgeoefend door de gebruiker van de woning;
5. de bedrijfsmatige activiteit moet te allen tijde qua aard en omvang ondergeschikt blijven aan de woonfunctie op het betreffende perceel;
6. de woonfunctie mag niet negatief worden beïnvloed door de uitoefening van bedrijfsmatige activiteiten;
7. de bedrijfsmatige activiteiten mogen geen detailhandelsactiviteiten met zich meebrengen, behalve indien de detailhandelsactiviteit ondergeschikt is aan en rechtstreeks voortvloeit uit de aan huis verbonden bedrijfsmatige activiteit;
8. het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en geen onevenredige parkeerdruk veroorzaken (geen onevenredige verkeersaantrekkende of publieksaantrekkende werking hebben);
9. het gebruik mag geen onevenredige aantasting van het straat- en bebouwingsbeeld tot gevolg hebben.

Algemene toelichting op de werking van deze criteria.

Het komt de duidelijkheid ten goede de voornoemde criteria toe te lichten en nader aan te geven op welke wijze deze criteria gebruikt kunnen worden bij de toetsing van het toegestane gebruik. Hierbij moet op basis van de jurisprudentie een verschil worden gemaakt tussen de bij recht toegestane bedrijfsmatige activiteiten (bijlage I) en de overige aanvaardbare activiteiten (activiteiten genoemd in bijlage II).

Bij recht toegestane bedrijfsmatige activiteiten (bijlage I).

Aangezien de in bijlage I genoemde bedrijfsmatige activiteiten bij recht zijn toegestaan in of bij panden met een woondoeleindenbestemming mogen deze niet worden onderworpen aan een afweging van belangen. Op basis van de jurisprudentie voldoen deze activiteiten rechtstreeks aan de voorschriften van het geldende bestemmingsplan (woondoeleindenbestemming). Er is geen sprake van een vrijstelling, maar van een direct uit de jurisprudentie voortvloeiend recht om de in bijlage I genoemde activiteiten in of bij een woning uit te oefenen. Slechts kan worden beoordeeld of deze activiteiten voldoen aan de 1/3 regeling en daarmee aan de voorschriften van het geldende bestemmingsplan. Teneinde dit te beoordelen

kunnen de toetsingscriteria onder nrs. 2, 4, 5 en 7 met name worden gebruikt.

De toetsing aan deze criteria geeft namelijk aan of het gebruik voldoet aan de 1/3 regeling, zoals deze in de jurisprudentie is ontwikkeld en in de bestemmingsplannen is verwoord. Hoewel men vooraf geen toestemming/vergunning nodig heeft voor de uitoefening van deze activiteiten (voorzover dit alleen het gebruik betreft), kunnen deze criteria ook worden gebruikt bij de voorlichting aan het publiek en bij de handhaving van de 1/3 regeling (beantwoording vraag of men voldoet aan de 1/3 regeling en daarmee aan het geldende bestemmingsplan).

Vaak zal een afwijkend gebruik ook gepaard gaan met bouwactiviteiten waarvoor wel toestemming/vergunning vereist is. Het gebruik wordt dan samen met de bouwactiviteiten beoordeeld.

In een aantal gevallen zal de 1/3 regeling niet toereikend zijn om in of bij een woning één van de zgn. vrije beroepen uit te oefenen. Indien niet wordt voldaan aan de 1/3 regeling voldoet het gebruik niet meer aan het geldende bestemmingsplan en zal een vrijstelling van de voorschriften van dit bestemmingsplan vereist zijn. Deze vrijstelling zal slechts na een afweging van belangen kunnen worden verleend.

Voor het maken van deze afweging van belangen en daarmee de beoordeling van de aanvaardbaarheid van de uitoefening van deze bedrijfsmatige activiteiten zijn de bovenstaande toetsingscriteria opgesteld.

Overige in of bij een woning uit te oefenen bedrijfsmatige activiteiten (o.a. bijlage II).

Deze toetsingscriteria kunnen ook worden gebruikt voor het beoordelen van de aanvaardbaarheid van andere, niet bij recht toegestane bedrijfsmatige activiteiten op percelen met een woondoeleindenbestemming. In bijlage II zijn bedrijfsmatige activiteiten opgesomd die op basis van de jurisprudentie niet onder de 1/3 regeling vallen, maar die in onze visie aanvaardbaar kunnen zijn om in of bij een woning te worden uitgeoefend, gelet op de ruimtelijke uitstraling (effecten op de omgeving). Voorwaarde is wel dat deze activiteiten slechts aanvaardbaar zijn nadat deze de toetsing aan de criteria hebben doorstaan met een positief resultaat.

Specifieke toelichting op elk genoemd toetsingscriterium.

Ad 1. Aangezien het uitgangspunt van deze notitie het voorkomen van overlast voor de omgeving is, mogen de activiteiten niet geheel of gedeeltelijk vergunningplichtig noch meldingsplichtig op basis van de Wet Milieubeheer zijn. Milieuvergunningplichtige en meldingsplichtige activiteiten op grond van de Wet Milieubeheer horen in principe op een perceel met een toegesneden bestemming (b.v. bestemming "bedrijfsdoeleinden") thuis. Dit criterium is inclusief meldingsplichtige activiteiten omdat het vallen onder de meldingsplicht niet garandeert dat de overlast zodanig beperkt is dat de betreffende activiteit per definitie kan worden uitgeoefend in een woonomgeving. Een uitzondering wordt gemaakt voor een tandarts en een tandspecialist. Deze beroepen zijn door de jurisprudentie aangewezen dat zij vallen onder de 1/3 regeling. Aangezien deze beroepen per definitie voldoen aan de woondoeleindenbestemming kunnen zij niet geweigerd worden, ofschoon deze meldingsplichtig op basis van de Wet Milieubeheer zijn. In bijlage II zijn enkele vormen van bedrijvigheid opgenomen die, ondanks dat deze meldingsplichtig op basis van de Wet

Milieubeheer kunnen zijn, milieutechnisch wel aanvaardbaar zijn omdat er in principe geen sprake is van een overlastsituatie c.q. van hinder. Een uitzondering op dit criterium wordt dan ook gemaakt voor de categorieën grafische bedrijvigheid zoals een binderij en de reparateurs van uurwerken en goud- en zilversmeden.

Ad 2. Het gebruik van een woning c.q. de daarbij behorende bijgebouwen voor bedrijfsmatige activiteiten moet, gelet op de primaire functie van het perceel, een beperkt karakter houden. Dit mag in principe maximaal 1/3 van de oppervlakte aan bebouwing op gronden met de bestemming "woondoeleinden" zijn.

Aangezien de activiteiten in de bestaande bebouwing moeten worden gehuisvest gaat het om activiteiten die relatief weinig ruimte vragen.

Met het creëren van extra ruimte bij de woning op basis van het enkele argument dat dit noodzakelijk is voor het uitoefenen van bedrijfsmatige activiteiten aan huis zal zeer terughoudend moeten worden omgegaan. In deze notitie hebben wij dan ook de keuze gemaakt dat uitbreiding van de bebouwing slechts is toegestaan binnen de daarvoor aanwezige mogelijkheden op basis van het bestemmingsplan (bebouwingsvoorschriften hoofdbouw en daarbij behorende bijgebouwen).

Vrijstelling van deze voorschriften via een artikel 19 W.R.O.-procedure zal in een dergelijk geval slechts kunnen worden verleend indien er sprake is van zwaarwegende argumenten die het voeren van een vrijstellingsprocedure kunnen rechtvaardigen. Dit betekent dat wij in deze gevallen voor een "nee, tenzij benadering" hebben gekozen. Eén en ander mede gelet op het in de hand houden van de ontwikkelingen gerelateerd aan de doelstelling (het streven naar een goede ruimtelijke ordening en milieutechnische aanvaardbaarheid in de meest ruime zin van het woord).

Ad 3. Het perceel c.q. het pand zal de uitstraling moeten hebben van een woonfunctie. De bedrijfsmatige activiteiten zullen zich in principe niet aan de voorzijde van een woning mogen manifesteren. De voorlichting zal hierop met name moeten inspelen. In de handhaving hiervan en omdat het veelal gepaard gaat met een verbouwing zal, daar waar dit vereist is, overleg met de Stichting Libau welstands- en monumentenzorg Groningen worden gevoerd. Aangezien door de Stichting Libau welstands- en monumentenzorg Groningen in principe niet over gebruik wordt geadviseerd zal dit met name daaraan gerelateerde zaken als wijziging van voorgevelaanzichten en reclameaanduidingen betreffen. De beleidslijn is dan ook dat, gelet op het gegeven dat het een in stand te houden en te beschermen woonfunctie betreft, zeer terughoudend moet worden omgegaan met zaken als reclameaanduidingen aan het pand of in de tuin. In principe zijn lichtreclameaanduidingen niet toegestaan, gelet op de invloed op de (woon)omgeving. Hierin sluit deze notitie aan bij de Algemene Plaatselijke Verordening waarin een duidelijke en handhaafbare regeling is opgenomen. Deze notitie kan echter mede als basis worden gebruikt voor het tegengaan van ongewenste reclameaanduidingen zowel in of aan het pand als op het betreffende perceel.

Ad 4. De bedrijfsmatige activiteiten moeten door de gebruiker (of één van de gebruikers) van het pand worden uitgeoefend. Gelet op de formulering van de 1/3 regeling en de jurisprudentie daaromtrent dient de gebruiker van het pand de bedrijfsmatige activiteiten uit te oefenen. Deze notitie hanteert als uitgangspunt dat deze eis in principe voor alle aanvaardbare vormen van bedrijfsmatige activiteiten aan huis geldt, één en ander aansluitend op de 1/3 regeling. Het komt voor dat voor de uitoefening van de bedrijfsmatige activiteiten aan huis medewerkers-in dienst worden genomen. Dit staat op gespannen voet met het uitgangspunt

dat er sprake moet zijn van kleinschalige, beperkte activiteiten. Hoewel dit aantal niet als een strikte voorwaarde voor het verlenen van medewerking moet worden aangemerkt, moet er voor een aantal van meer dan 2 medewerkers (behalve eigenaar/bewoner en eventueel partner) overwogen worden of er zwaarwegende argumenten aanwezig zijn om via een vrijstellingsprocedure medewerking te verlenen (de nee, tenzij benadering). Bij b.v. een makelaarskantoor in een groot pand aan de Rijksstraatweg kan een aantal van meer dan 2 medewerkers aanvaardbaar zijn.

Dit criterium vereist steeds een op de situatie toegesneden beoordeling.

Ad 5. De maximaal te benutten ruimte is in principe 1/3 van de oppervlakte van de bebouwing op de gronden met de bestemming "woondoeleinden". Voor de berekening van de oppervlakte mag alleen de begane grond van de woning worden meegeteld. De verdiepingen van het hoofdgebouw c.q. bijgebouwen tellen bij deze berekening niet mee. Het is wel toegestaan deze activiteiten op (een deel van) een verdieping van de woning uit te oefenen. In dat geval zal de oppervlakte van de uit te oefenen bedrijfsmatige activiteiten die op de verdieping worden uitgeoefend in mindering worden gebracht op de oppervlakte aan uit te oefenen bedrijfsmatige activiteiten op de begane grond.

Ad 6. Dit toetsingscriterium houdt rekening met de aard van de bedrijfsmatige activiteiten. De bedrijfsmatige activiteiten mogen niet tot gevolg hebben dat door de effecten daarvan de kwaliteit van het wonen op het betreffende perceel negatief wordt beïnvloed c.q. onmogelijk wordt gemaakt.

Ad 7. Detailhandel is als zelfstandige activiteit in principe niet mogelijk. De argumenten hiervoor zijn dat detailhandel in principe gericht is op het aantrekken van publiek. Detailhandel trekt verkeer aan, hetgeen in een woonomgeving niet wenselijk is. Voorts is, gelet op het beleid om detailhandelsactiviteiten zoveel mogelijk te concentreren in het centrum, het ongewenst in de periferie van het dorp Haren allerlei vormen van detailhandel toe te staan.

Er zijn echter activiteiten waarbij de verkoop van producten een noodzakelijke voorwaarde kan zijn, b.v. het maken van souvenirs of kinderspeelgoed. Op basis van deze notitie kan na een afweging van belangen meegewerkt worden aan bedrijfsmatige activiteiten aan huis die gepaard gaan met detailhandelsactiviteiten via het voeren van een vrijstellingsprocedure. Indien detailhandelsactiviteiten in het geding zijn voldoet men in principe niet aan deze regeling, maar zal een aparte afweging van alle belangen moeten worden gemaakt. Medewerking in dergelijke gevallen is alleen mogelijk indien de detailhandelsactiviteit ondergeschikt is aan en rechtstreeks voortvloeit uit de aan huis verbonden bedrijfsmatige activiteit.

Ad 8. Het moet woningen betreffen die qua bereikbaarheid geen problemen opleveren. Voornoemd gebruik van woningen in woonstraten met een beperkte verkeersfunctie wordt niet bij voorbaat uitgesloten, maar zal in de beoordeling wel worden meegenomen. Het aantal bezoekers dat voortvloeit uit de bedrijfsmatige activiteit zal in de beoordeling van de aanvaardbaarheid van de activiteit worden meegenomen. Ook het voorzien in parkeergelegenheid op eigen terrein is een toetsingscriterium teneinde overlast te voorkomen. Hierbij zal worden gekeken naar de "parkeercijfers zoals deze zijn opgenomen in het Handboek Aanbevelingen Stedelijke Verkeersvoorzieningen 1996".

Ad 9. In tegenstelling tot toetsingscriterium 3 is dit criterium gericht op de omgeving. Het pand zal ook in relatie met de directe (woon)omgeving geen dissonant mogen zijn. Bij de beoordeling van de aanvaardbaarheid van het gebruik zal gelet worden op de invloed die de bedrijfsmatige activiteit heeft op de directe omgeving.

Status en implementatie van deze beleidsnotitie.

Deze notitie is een uitwerkingsnotitie ten aanzien van de in de meeste bestemmingsplannen opgenomen 1/3 regeling. De inhoud van deze notitie zal ook de basis zijn voor het toetsen van verzoeken om medewerking ten behoeve van het gebruiken van de panden op percelen met een woondoeleindenbestemming voor het uitoefenen van bedrijfsmatige activiteiten. Voorts is het, tezamen met het betreffende bestemmingsplan en de door de raad vastgestelde handhavingsnotitie, de basis voor het behandelen van verzoeken tot handhaving van de woondoeleindenbestemming.

Teneinde in de (toekomstige) bestemmingsplannen dit beleid te verankeren zal de 1/3 regeling in deze plannen moeten worden opgenomen. In de daarbij behorende toelichting(en) zal deze notitie moeten worden aangemerkt c.q. verwerkt als de notitie waarin het beleid met betrekking tot de uitvoering van de 1/3 regeling voor het betreffende gebied is verwoord.

Voor alle bestaande bestemmingsplannen moet dit beleid worden aangemerkt als de uitvoering van de 1/3 regelingen. Voorzover deze regeling niet in de bestaande bestemmingsplannen is opgenomen vormt deze notitie het beleid op basis waarvan medewerking kan worden verleend (evt. met een vrijstellingsprocedure). In de nieuwe bestemmingsplannen zal een "binnenplanse" vrijstellingsbepaling worden opgenomen teneinde aanvaardbare bedrijfsmatige activiteiten (bijlage II) te kunnen toestaan zonder daarvoor een artikel 19 W.R.O.-procedure te hoeven volgen. Wel zal deze "binnenplanse" vrijstelling moeten worden gebaseerd op een afweging van alle belangen.

Met betrekking tot de panden aan de Rijksstraatweg is in de vergadering van 29 november 1999 een visie met betrekking tot functieveranderingen vastgesteld. Deze notitie geldt in principe ook voor de panden langs de Rijksstraatweg voorzover deze de woondoeleindenbestemming hebben en is aanvullend op deze notitie.

Handhaving.

In de door de gemeenteraad in 1998 vastgestelde handhavingsnotitie is aangegeven dat het handhavingsbeleid naast het aanpakken van illegale bouwactiviteiten, met name ook is gericht op het aanpakken van illegaal gebruik van gronden en/of panden alsmede op het tegengaan van hinderlijk gebruik.

In deze handhavingsnotitie is een plan van aanpak beschreven die ook in dit geval gebruikt kan worden. Deze handhavingsnotitie beschrijft welke vormen van gebruik onder welke voorwaarden aanvaardbaar zijn. Hoewel er op illegaal gebruik reeds werd gehandhaafd is deze beleidsnotitie een extra instrument voor de beoordeling of het geconstateerde gebruik legaliseerbaar is. De beide voornoemde notities samen vormen een goede basis voor het handhaven van de in de bestemmingsplannen opgenomen 1/3 regeling.

Samenvatting.

Er zijn kunnen 4 varianten worden onderscheiden, nl.:

- A. Bedrijfsmatige activiteiten die op basis van jurisprudentie rechtstreeks in of bij de woning mogen worden uitgeoefend en voldoen aan de 1/3 regeling;
- B. Bedrijfsmatige activiteiten die op basis van de jurisprudentie rechtstreeks in of bij de woning mogen worden uitgeoefend, maar die niet voldoen aan de 1/3 regeling (b.v. oppervlakte gebruik meer dan 1/3 van de bebouwing op het perceel etc.);
- C. Overige aanvaardbare vormen van bedrijfsmatige activiteiten aan huis;
- D. Overige niet-aanvaardbare vormen van bedrijfsmatige activiteiten aan huis.

A. Aan huis verbonden beroepen bij recht toegestaan binnen de woondoeleindenbestemming en die voldoen aan de 1/3 regeling.

Op basis van het geldende recht is de uitoefening van de in bijlage I genoemde beroepen rechtstreeks toegestaan binnen de bestemming "woondoeleinden" met dien verstande dat maximaal 1/3 van de op het perceel aanwezige bebouwing daarvoor gebruikt mag worden. Dit betreft het gebruik van de aanwezige bebouwing op het perceel. Dit betekent dat zij zonder vergunning/toestemming van ons college kunnen worden uitgeoefend. Voorwaarde hiervoor is dat zij kunnen worden aangemerkt als een activiteit, bedoeld en vallende, onder de 1/3 regeling. Dit kan worden beoordeeld via een deel van de voornoemde criteria. Dit betreft met name de zgn. vrije beroepen (zie bijlage I).

B. Aan huis verbonden beroepen bij recht toegestaan binnen de woondoeleindenbestemming maar die niet voldoen aan de 1/3 regeling.

Afhankelijk van de aard van de afwijking is deze categorie bedrijfsmatige activiteiten in het algemeen niet geschikt om op een perceel met een woondoeleindenbestemming te worden uitgeoefend. Immers, de grenzen ter bescherming van het uitgangspunt (behoud van de woonfunctie en de manifestatie daarvan) worden door het verlenen van medewerking aangetast. In principe zal deze categorie niet kunnen worden uitgeoefend op een perceel met een woondoeleindenbestemming.

In enkele uitzonderingsgevallen kan het zo zijn dat, hoewel niet volledig aan de toetsingscriteria verbonden aan de 1/3 regeling wordt voldaan, aan het gebruik via een artikel 19 W.R.O.-procedure alsnog medewerking wordt verleend. Er zal dan sprake moeten zijn van bijzondere omstandigheden (b.v. in de directe omgeving worden veel bedrijfsactiviteiten uitgeoefend) waardoor de, op dat concrete verzoek gerichte, afweging van alle belangen een voor de aanvrager uiteindelijk een positief resultaat heeft.

C. Overige aanvaardbare vormen van bedrijfsmatige activiteiten aan huis.

Voor andere beperkte vormen van bedrijvigheid dan de in bijlage I genoemde aan huis verbonden beroepen kunnen eveneens extra mogelijkheden worden overwogen. Aangezien deze activiteiten in principe juridisch (op basis jurisprudentie) niet passen binnen de bestemming "woondoeleinden", maar wel aanvaardbaar kunnen zijn met het oog op de mate aan eventuele overlast voor de (woon)omgeving komt deze categorie in aanmerking om,

middels het toepassen van een vrijstellingsprocedure (mede gebaseerd op deze beleidsnotitie), ook dit gebruik toe te staan. Voor de laatste categorie geeft deze notitie via de genoemde toetsingscriteria aan welk gebruik aanvaardbaar c.q. legaliseerbaar is en vormt de basis voor het verlenen van medewerking.

In veel gevallen (in de bebouwde kom) zal dit via een korte vrijstellingsprocedure (artikel 19, lid 3 W.R.O.) geregeld kunnen worden.

Teneinde deze steeds per geval op hun aanvaardbaarheid te kunnen beoordelen (gerelateerd aan de in de notitie genoemde criteria) en voorwaarden aan dit gebruik te kunnen stellen (handhaving), is het niet wenselijk hiervoor een regeling in toekomstige bestemmingsplannen op te nemen, maar per geval een toegesneden afweging van belangen te maken op basis van de in deze notitie genoemde criteria.

Wel moet worden opgemerkt dat er in de verschillende toetsingscriteria gradatieverschillen zitten en dat het niet zo is dat het niet voldoen aan een toetsingscriterium per definitie leidt tot het weigeren van het vereiste vrijstelling van de voorschriften van het bestemmingsplan.

Ik verwijs u naar de lijst met toelaatbare vormen van bedrijfsmatige activiteiten bij een woning naar bijlage II.

D. Overige niet-aanvaardbare vormen van bedrijvigheid aan huis.

Uitgangspunt voor de beoordeling van de aanvaardbaarheid van bedrijfsmatige activiteiten aan huis is het voldoen aan de voornoemde toetsingscriteria. Indien deze activiteiten niet voldoen aan de toetsingscriteria zijn deze in principe niet aanvaardbaar. Echter, hierbij moet aangetekend worden dat het niet voldoen aan één van de toetsingscriteria nog niet betekent dat de activiteiten per definitie niet aanvaardbaar is. Hoewel in dat geval ook de "nee, tenzij benadering" geldt, moet het gehele toetsingsresultaat nog worden afgewacht (afweging van alle belangen) voor een definitief oordeel kan worden gegeven.

Procedure.

Ik stel uw college voor te besluiten het beleid, zoals dat is verwoord in deze notitie, te aanvaarden en de gemeenteraad voor te stellen deze beleidsnotitie vast te stellen. Hoewel dit een uitvoeringsnotitie is van bestaande regelgeving met aanvullend beleid zal dit beleid ook moeten worden overgenomen in toekomstige bestemmingsplannen, hetgeen betekent dat er voldoende politiek draagvlak voor moet zijn. Deze notitie zal in de vergadering van juni 2001 aan de raadscommissie Grondgebiedszaken ter behandeling worden aangeboden. In dezelfde vergadering komt het voorontwerp-bestemmingsplan "Haren-Midden" aan de orde, waarvan deze notitie deel zal gaan uitmaken.

Na de vaststelling van deze beleidsnotitie zal deze op basis van het bepaalde in de Algemene wet bestuursrecht moeten worden afgekondigd en voor een ieder ter inzage worden gelegd.

Conclusie.

De conclusie is dat door deze notitie duidelijk wordt gemaakt dat bij recht een groot aantal bedrijfsmatige activiteiten in of bij woningen zijn toegestaan (zie bijlage I). Voorts worden op basis van deze notitie een aantal andere, niet bij recht toegestane bedrijfsmatige activiteiten, mogelijk gemaakt (zie bijlage II).

In de notitie zijn toetsingscriteria aangegeven die zullen worden gehanteerd teneinde te beoordelen of bedrijfsmatige activiteiten bij woningen kunnen worden toegestaan c.q. aan welke voorwaarden moet worden voldaan om deze te mogen uitoefenen.

Burgemeester en wethouders van Haren.

Bijlagen behorende bij deze notitie:

- **bijlage I: Lijst met beroepen die in principe bij recht kunnen worden uitgeoefend in of bij panden met een woondoeleindenbestemming (zgn. vrije beroepen);**
- **bijlage II: Lijst met aanvaardbare vormen van bedrijvigheid bij een woning mits voldaan wordt aan de in de notitie genoemde toetsingscriteria;**
- **handhavingsnotitie;**
- **reclame-beleid Algemene Plaatselijke Verordening;**
- **jurisprudentieoverzicht.**

Bijlage I.

Lijst met beroepen die in principe bij recht kunnen worden uitgeoefend in of bij panden met een woondoeleindenbestemming (zgn. vrije beroepen) indien wordt voldaan aan de 1/3 regeling.

- huisarts;
- medisch specialist;
- tandarts (*);
- tandartsspecialist (*);
- apotheker;
- fysiotherapeut;
- oefentherapeut
(Cesar/Mensendieck);
- logopedist;
- verloskundige;
- dierenarts;
- bouwkundig architect;
- interieurarchitect;
- stedenbouwkundige;
- raadgevend ingenieur;
- notaris;
- advocaat;
- gerechtsdeurwaarder;
- registeraccountant;
- belastingconsulent;
- accountant;
- administratieconsulent;
- makelaar in onroerend goed;
- assurantiebemiddelaar;
- organisatieadviseur;
- tuin- en landschapsarchitect;

danwel een naar de aard daarmee gelijk te stellen beroep, dat, met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend in een hoofdgebouw en/of een daarbij behorend bijgebouw bestemd voor woondoeleinden.

* als enige beroep van deze lijst is een tandartspraktijk meldingsplichtig op basis van de Wet Milieubeheer; dit geldt ook voor de tandartsspecialist.

Bijlage II.

Lijst met aanvaardbare vormen van bedrijvigheid in of bij een woning mits voldaan wordt aan de in de notitie genoemde toetsingscriteria.

Bedrijfsmatige activiteiten.

- Ambachtelijke kledingfabricage of -reparatie;
- Grafische bedrijvigheid zoals:
 - binderij;
 - grafisch ontwerp/adviesbureau;
- ambachtelijke speelgoedmakerij
- ambachtelijke productie van souvenirs
- ambachtelijke schoenen- en klompenfabricage of -reparatie
- reparateurs uurwerken, goud- en zilversmeden, reparateurs elektrische gebruiksgoederen, reparateur muziekinstrumenten
- kantoor t.b.v. zakelijke dienstverlening niet zijnde de vrije c.q. aan huis verbonden beroepen
- ateliers voor kunst
- schoorsteenveger
- glazenwasser
- schoonmaker
- stoppage/oppersinrichting (kleding)
- kappers- en schoonheidsspecialistes
- pedicure en manicure

danwel een naar de aard daarmee gelijk te stellen beroep/bedrijfsmatige activiteit, dat, met behoud van de woonfunctie (zie toetsingscriteria) kan worden uitgeoefend in een hoofgebouw en/of een daarbij behorend bijgebouw bestemd voor woondoeleinden.

Bij deze activiteiten is overwogen dat deze beperkt publieksaantrekkelijk zijn. Voorts moeten deze activiteiten op hun aanvaardbaarheid steeds getoetst worden aan de in de notitie genoemde toetsingscriteria. Dit betekent b.v. een beperking m.b.t. de gebruiksoppervlakte en dat de uit te oefenen bedrijfsmatige activiteiten niet milieuvergunningplichtig of meldingsplichtig op basis van de Wet Milieubeheer mogen zijn behalve de in de notitie genoemde uitzonderingen (zeer beperkende voorwaarden).
