

RUIMTE REGIE RESULTAAT



R

Rho
—
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

Haren

Waterbedrijf Haren

beheersverordening

identificatie

identificatiecode:

NL.IMRO.0017.BVBG17BEHE-VA01

projectnummer:

20161975

projectleider:

Poelstra

planstatus

datum:

18-01-2017

06-02-2017

status:

concept
voorontwerp
ontwerp
vastgesteld



Rho

ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

Waterbedrijf Haren

Inhoudsopgave

Toelichting		5
Hoofdstuk 1	Inleiding	7
1.1	Aanleiding en doel	7
1.2	Ligging en begrenzing verordeningsgebied	7
1.3	De beheersverordening	8
1.4	Geldend bestemmingsplan	9
1.5	Leeswijzer	9
Hoofdstuk 2	Situatie	11
2.1	Geschiedenis	11
2.2	Huidige situatie	11
Hoofdstuk 3	Beleidskader	13
3.1	Rijksbeleid	13
3.2	Provinciaal beleid	13
3.3	Gemeentelijk beleid	14
Hoofdstuk 4	Milieu- en omgevingsaspecten	17
4.1	Milieuzonering	17
4.2	Geluid	17
4.3	Luchtkwaliteit	18
4.4	Bodem	18
4.5	Water	18
4.6	Archeologie	19
4.7	Cultuurhistorie	19
4.8	Ecologie	19
4.9	Externe veiligheid	20
Hoofdstuk 5	Juridische toelichting	21
5.1	Inleiding	21
5.2	Keuze voor beheersverordening	21
5.3	Wat regelt deze beheersverordening	22
5.4	Juridische regeling	22
5.5	Procedure beheersverordening	23
Hoofdstuk 6	Uitvoerbaarheid	25
6.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	25
6.2	Economische uitvoerbaarheid en grondexploitatie	25

Regels		27
Hoofdstuk 1	INLEIDENDE REGELS	29
Artikel 1	Begripsbepalingen	29
Artikel 2	Wijze van meten	31
Hoofdstuk 2	GEBRUIKS- EN BOUWREGELS	33
Artikel 3	Gebruiksregels	33
Artikel 4	Bouwregels	34
Hoofdstuk 3	ALGEMENE REGELS	37
Artikel 5	Anti-dubbeltelbepaling	37
Hoofdstuk 4	OVERGANGS- EN SLOTREGELS	39
Artikel 6	Overgangsrecht gebruik	39
Artikel 7	Overgangsrecht bouwen	40
Artikel 8	Citeertitel	41
Verbeelding		43

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

De gemeente Haren is bezig haar bestemmingsplannen te actualiseren. Volgens de Wet ruimtelijke ordening (Wro) mogen bestemmingsplannen niet ouder zijn dan tien jaar. Ook het bestemmingsplan dat geldt voor de locatie van het Waterbedrijf in Haren moet worden geactualiseerd.

Om aan de actualiseringsplicht te voldoen bestaat - als alternatief voor een nieuw bestemmingsplan - de mogelijkheid een beheersverordening op te stellen. Dit instrument leent zich voor situaties waarbij redelijkerwijs geen ruimtelijke ontwikkelingen voorzien worden of waarbij onduidelijk is op welke termijn ruimtelijke ontwikkelingen verwacht worden. Voor die situaties legt een beheersverordening de ruimtelijke mogelijkheden uit de geldende bestemmingsplannen vast en blijven ook alle legale situaties toegestaan die van die geldende plannen afwijken.

Voor Waterbedrijf Haren kiest de gemeente Haren voor het instrument 'beheersverordening', omdat:

- a. op korte termijn geen ruimtelijke ontwikkelingen worden voorzien;
- b. het geldende bestemmingsplan nog prima voldoet en actueel is;
- c. de geldende regeling voldoende ruimte biedt voor kleinschalige ontwikkelingen;
- d. aan de wettelijke verplichting om een actueel planologisch regime te hebben moet worden voldaan;
- e. een beheersverordening zorgt voor een duidelijk planologisch regime;

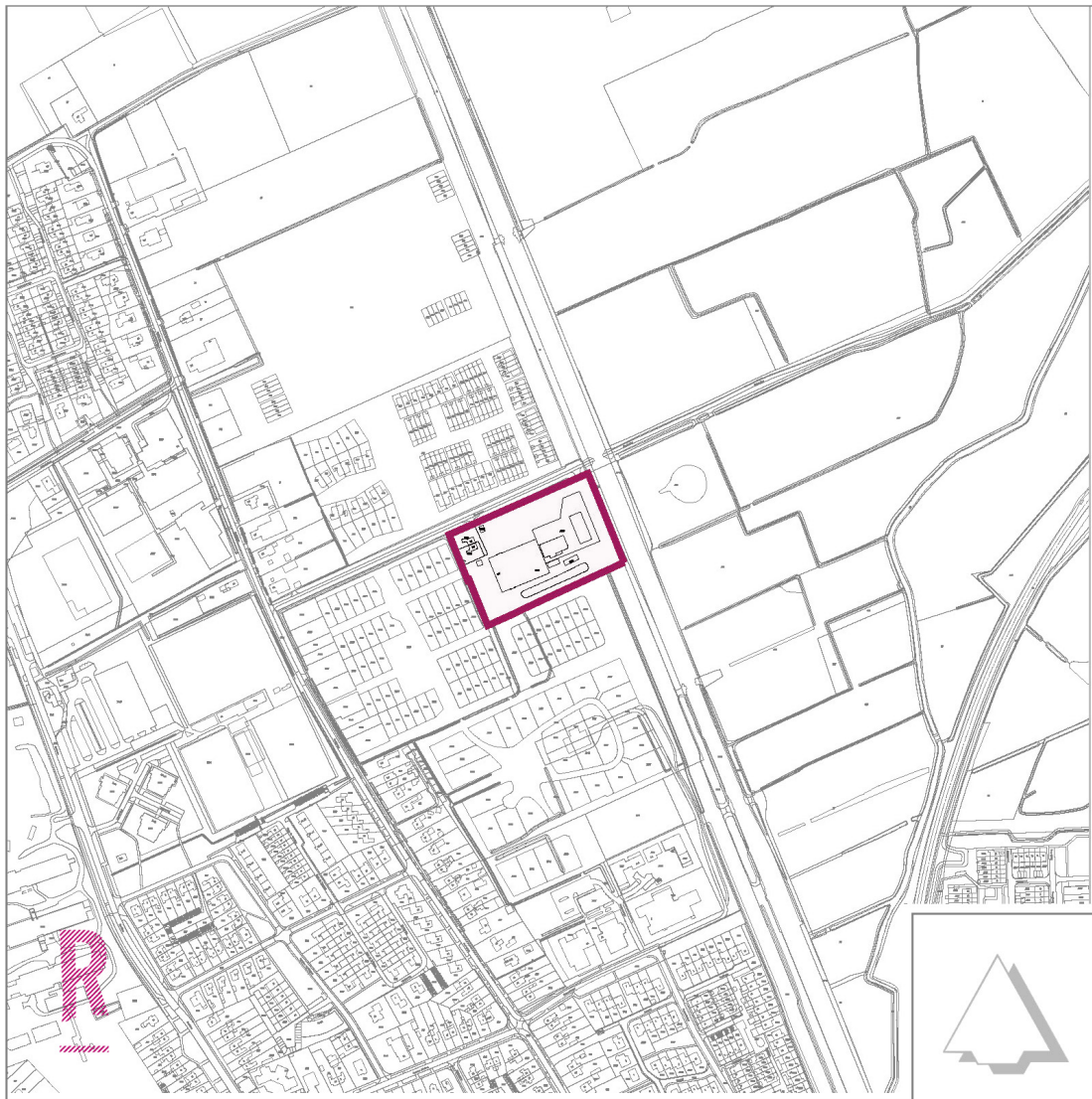
Een nadere toelichting op het instrument 'beheersverordening' en de keuze hiervoor is opgenomen in paragraaf 5.2. In die paragraaf wordt ook ingegaan op het type beheersverordening dat voor dit gebied is gekozen.

Voor Waterbedrijf Haren kiest de gemeente voor het instrument 'beheersverordening', omdat het bestemmingsplan voor dit gebied inmiddels verouderd is. Het actuele gebruik als waterbedrijf is in 2011 gestaakt. De beheersverordening is vastgesteld totdat zich in dit gebied een nieuwe ontwikkeling voor doet. Hiervoor kan dan een nieuw bestemmingsplan worden vastgesteld op het moment dat duidelijk wordt welke functies aanvaardbaar zijn. Daarnaast wordt met het opstellen van deze beheersverordening voldaan aan de wettelijke verplichting om een actueel planologisch regime te hebben en biedt de geldende regeling voldoende ruimte voor kleinschalige ontwikkelingen. Tot slot biedt deze beheersverordening de gemeente Haren de mogelijkheid om leges te innen als voor een nieuwe ontwikkeling een uitgebreide Wabo procedure wordt gestart.

Een nadere toelichting op het instrument 'beheersverordening' en de keuze hiervoor is opgenomen in paragraaf 5.2. In die paragraaf wordt ook ingegaan op het type beheersverordening dat voor dit gebied is gekozen.

1.2 Ligging en begrenzing verordeningsgebied

Deze beheersverordening richt zich op de locatie van de oude gebouwen van het Waterbedrijf te Haren. De ligging van het verordeningsgebied is in figuur 1 weergegeven.



Figuur 1. Begrenzing verordening gebied Waterbedrijf Haren

1.3 De beheersverordening

Een beheersverordening is een beheerregeling voor het bestaand gebruik voor een gebied met een lage dynamiek waarin geen ruimtelijke ontwikkelingen zijn voorzien binnen de horizon van de verordening. 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. Het gaat daarbij om gebruik en bouwen inclusief hetgeen dat op basis van verleende vergunningen is toegestaan, maar nog niet is gerealiseerd. Bij gebruik in ruime zin worden de geldende bestemmingsplannen als uitgangspunt genomen.

In deze beheersverordening wordt gekozen voor de enge variant. Er is aangesloten bij de feitelijke situatie in het verordening gebied. Is daarentegen sprake van een "ruimtelijke ontwikkeling", dan is die niet meegenomen. Is er tijdens de looptijd van de beheersverordening sprake van ontwikkelingen die niet passen in de beheersverordening dan kan hiervoor een separate omgevingsvergunning- of bestemmingsplanprocedure worden doorlopen. Wat betreft de bestaande functies, wordt onder aanvullend gebruik ook soortgelijke functies verstaan.

Anders dan bij het bestemmingsplan bepaalt de Wro niet uit welke elementen een beheersverordening

bestaat. Het is wel duidelijk 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 een digitale component en sluit aan bij de digitale opzet van de instrumenten van de Wro. Dat maakt dat een beheersverordening bestaat uit:

- een object dat bestaat uit het gebied waarop de verordening betrekking heeft. Dat is op de bijbehorende verbeelding aangegeven als verordeningsgebied, met een of meer objecten binnen het gebied, die op de verbeelding zijn aangegeven als besluit(sub)vlak;
- regels die gekoppeld zijn aan het gebied en/of de objecten en die kunnen gaan over gebruiken, bouwen, aanleggen en slopen, afwijken met een omgevingsvergunning en eventueel overgangsrecht.

Alhoewel de Wro dit evenmin bepaalt, is het noodzakelijk de beheersverordening vergezeld te laten gaan van een toelichting waarin de gemaakte keuzen zijn onderbouwd. De Wro bepaalt wel dat de beheersverordening de volgende elementen kan bevatten:

- een verbod om bepaalde werken, geen gebouwen zijnde, of werkzaamheden uit te voeren zonder omgevingsvergunning;
- binnenplanse afwijkingsregels.

1.4 Geldend bestemmingsplan

Met de beheersverordening is het volgende bestemmingsplan, dat inmiddels al grotendeels is herzien voor de overige delen van het landelijk gebied van Haren, voor het plangebied vervangen:

Bestemmingsplan	Vastgesteld	Goedgekeurd
Landelijk gebied	11-05-1970	06-07-1971

1.5 Leeswijzer

Deze toelichting bevat de volgende hoofdstukken. Na deze inleiding (hoofdstuk 1) wordt ingegaan op de volgende onderwerpen:

- een beschrijving van de huidige situatie (hoofdstuk 2);
- het Rijksbeleid, provinciale en gemeentelijke beleid als kader voor deze beheersverordening (hoofdstuk 3);
- de randvoorwaarden vanuit de milieu- en omgevingsaspecten (hoofdstuk 4);
- de juridische toelichting (hoofdstuk 5);
- een beschrijving van de uitvoerbaarheidsaspecten (hoofdstuk 6).

Hoofdstuk 2 Situatie

2.1 Geschiedenis

De gemeente Haren ligt in de provincie Groningen, ten zuiden van de gelijknamige stad. In het coulissenlandschap ten noorden van Haren stichtte de Gemeentelijke Waterleiding Groningen in de periode 1911-1912 een waterpompstation waar grondwater werd gewonnen, gefilterd en vervolgens naar de stad Groningen en omgeving werd door gepompt. Het Machinegebouw dat in 1911 werd gebouwd, bood onderdak aan de Stork & Co-machines die het water ruim een eeuw hebben rondgepompt. Het gebouw is destijds opgetrokken uit rode baksteen die met spelende en trapsgewijze patronen typerend is voor de Nederlandse rijksbouwmeester- en nutsarchitectuur uit de jaren 1910 en 1920. Vanwege de hoge cultuurhistorische waarde heeft het Machinegebouw de status van een Rijksmonument. Ten westen van het Machinegebouw is in hetzelfde jaar het Filtergebouw geplaatst. Dit gebouw telt drie bouwlagen en bestaat volledig uit witgepleisterd beton. Het heeft eveneens de status van Rijksmonument. Aan de oostzijde van het terrein zijn in 1911 twee dienstwoningen gerealiseerd, die architectonisch verwant zijn aan het Machinegebouw. Tussen 1911 en 2011 hebben hier werknemers van het pompstation gewoond. In aanvulling op de bestaande bebouwing is in de jaren 1920-1930 een tweede reinwaterkelderinstallatie gebouwd. Dit werd het grootste gebouw op het terrein. Het uit grindbeton opgetrokken gebouw bleek kort na de oplevering technisch achterhaald en heeft nooit volledig gefunctioneerd. Sinds de opening van het nieuwe waterpompstation bij De Punt in Drenthe in 2011, hebben de gebouwen bij Haren hun functie verloren. Het Waterbedrijf Groningen heeft de grond en panden overgedragen aan de gemeente Haren.

2.2 Huidige situatie

Het gebied behorende bij 'Waterbedrijf Haren' betreft de locatie van het voormalige waterbedrijf dat hier gevestigd was. Zoals hierboven beschreven werd de bedrijfsvoering in 2011 beëindigd en hebben de fabriekspanden sinds toen hun werking verloren. De fabriekspanden, evenals de bedrijfswoningen, zijn echter nog wel aanwezig op het perceel (figuur 2). Verder is het verordeningengebied zeer bosrijk. Het gebied ligt ten westen van de spoorlijn die Groningen en Haren met elkaar verbindt. Ten tijde van het nog in werking zijn van het waterbedrijf, lag het gebied tussen de weilanden. Dit is de laatste jaren veranderd. Het gebied rondom de locatie van het voormalige waterbedrijf is ingericht als woonwijk Het Harener Holt. Met name ten noorden en westen van het verordeningengebied zijn huizen gerealiseerd.



Figuur 2. Luchtfoto Waterbedrijf Haren

Hoofdstuk 3 Beleidskader

Dit hoofdstuk behandelt het beleid dat betrekking heeft op dit beheersgebied zoals dat met deze beheersverordening wordt geregeld. Er wordt ingegaan op het rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid voor zover dat een relatie heeft met het beheersgebied.

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 22 november 2011 onder aanvaarding van een aantal moties door de Tweede Kamer aangenomen en begin 2012 in werking getreden. Met de Structuurvisie zet het kabinet het roer om in het nationale ruimtelijke beleid. Om de bestuurlijke drukte te beperken brengt het Rijk de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk bij burgers en bedrijven, laat het meer over aan gemeenten en provincies en komen de burgers en bedrijven centraal te staan. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 14 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 14 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Het plangebied is gelegen buiten de 13 belangen van het Rijk.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is vanaf 1 oktober geheel in werking getreden. Het Barro stelt regels omtrent de 14 aangewezen nationale belangen zoals genoemd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. De ontwikkelingen binnen het verordeninggebied raken geen rijksbelangen. Het beheersgebied heeft betrekking op een conserverende regeling van een bestaand bedrijf.

Ladder voor duurzame verstedelijking

In de SVIR is ook 'de ladder voor duurzame verstedelijking' geïntroduceerd. De ladder is ook als procesvereiste opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Dat betekent dat overheden nieuwe stedelijke ontwikkelingen moeten motiveren met oog voor (trede 1) de onderliggende vraag in de regio, (trede 2) de beschikbare ruimte binnen het bestaande stedelijke gebied en (trede 3) multimodale ontsluiting.

In deze beheersverordening wordt de bestaande situatie vastgelegd en er is geen sprake van nieuwe, ruimtelijke relevante ontwikkelingen, anders dan die al zijn opgenomen in het hiervoor geldende bestemmingsplan. Om deze reden kan in relatie tot de ladder voor duurzame verstedelijking niet worden gesproken van een nieuwe stedelijke ontwikkeling en is het doorlopen van de ladder niet noodzakelijk.

Het verordeninggebied raakt geen van de belangen van het rijksbeleid. Daarmee vormt het rijksbeleid geen belemmering voor deze beheersverordening.

3.2 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie 2016-2020 en Omgevingsverordening Groningen

Op 1 juni 2016 hebben Provinciale Staten de Omgevingsvisie 2016-2020 vastgesteld. De

Omgevingsvisie bevat de integrale lange termijnvisie van de provincie op de fysieke leefomgeving. Deze is in de plaats van het Provinciaal Omgevingsplan (POP) gekomen. Uit de Omgevingsvisie vloeien richtlijnen en voorschriften voort, die zijn vastgelegd in de provinciale Omgevingsverordening.

Provinciale thema's en belangen

In de Omgevingsvisie heeft de provincie al het provinciale beleid dat op een of andere manier raakt aan de fysieke leefomgeving geformuleerd en geordend in vijf samenhangende thema's en elf provinciale 'belangen'. Voor de ontwikkeling is het thema 'ruimte' met het daar bijbehorende belang 'ruimtelijke kwaliteit' van belang en daarnaast het thema 'natuur en landschap' met het bijbehorende belang 'beschermen landschap en cultureel erfgoed'.

Stedelijk gebied

Het verordeningengebied behoort volgens de Omgevingsvisie tot het stedelijk gebied. Het provinciaal beleid is erop gericht om stedelijke ontwikkelingen zoveel mogelijk te laten plaatsvinden binnen stedelijk gebied, omdat het grote contrast tussen het stedelijk gebied en het buitengebied behouden en versterkt dient te worden. Gemeenten zijn primair verantwoordelijk voor de ruimtelijke kwaliteit binnen het stedelijk gebied. De provincie laat veel ruimtelijke bevoegdheden over aan de gemeenten. Bij grootschalige ruimtelijke ontwikkelingen in stedelijk gebied en ruimtelijke ontwikkelingen in stedelijk gebied die een effect hebben op het buitengebied, neemt de provincie een ondersteunende en adviserende rol aan.

Cultureel erfgoed

De provincie stelt van ouds her een belangrijke rol te hebben bij het beschermen van de kwaliteiten van de fysieke leefomgeving. Te denken valt daarbij aan het beschermen van de ruimtelijke functie en de kernkarakteristieken van het landelijk gebied en cultureel erfgoed.

Het Groninger cultureel erfgoed staat onder druk door leegstand en achterstallig onderhoud. Dit is van grote invloed op de beleving van de culturele identiteit, leefbaarheid en de ruimtelijke kwaliteit van Groningen. Het is belangrijk dat de waarden van het cultureel erfgoed toekomst bestendig geborgd kunnen worden. Om die reden beoogt de provincie Groningen ruimtelijke ingrepen die kwaliteitsversterkend zijn. Mede omdat de provincie een wettelijke taak heeft in de bescherming van dit erfgoed zetten zij zich bij noodzakelijke ingrepen in voor behoud van de cultuurhistorische waarden in het gebied.

Binnen het verordeningengebied worden geen ontwikkelingen mogelijk gemaakt. De aanwezige Rijksmonumenten blijven met het opstellen van deze beheersverordening positief bestemd, sterker nog, er zijn geen uitbreidingen toegestaan. Binnen de verordening worden geen ontwikkelingen mogelijk gemaakt die het cultureel erfgoed aantasten. Daarmee is de beheersverordening passend binnen het provinciaal beleid.

3.3 Gemeentelijk beleid

Op gemeentelijk niveau gaat het onder andere om het Woonplan 2013-2023, het Plan van aanpak Duurzaam Veilig gemeente Haren, de Notitie Shared Space, de Beleidsnotitie over de carports bij woningen, de Beleidsnotitie met betrekking tot het uitoefenen van bedrijfsmatige activiteiten in panden met een woondoelenden-bestemming, de beleidsnotitie Wet maatschappelijke ondersteuning, de notitie Wonen en zorg, de Nota Toerisme en Recreatie Haren, het Landschapsontwikkelingsplan Haren, het landschapsuitvoeringsplan Haren en de Welstandsnota.

Daar waar nodig zijn deze beleidsnotities in de beheersverordening vertaald. De beleidsnotities geven voor het verordeningengebied geen ontwikkelingen aan die voor de beheersverordening van belang zijn. Net als op rijks- en provinciaal niveau wordt gestreefd naar voortzetting en verbetering van het bestaande kwaliteitsniveau.

Hoofdstuk 4 Milieu- en omgevingsaspecten

Het uitgangspunt is dat - ook in de toekomst - een goede omgevingsituatie voor de aanwezige functies in en rond het verordeninggebied behouden blijft. In de volgende paragrafen worden de milieu- en omgevingsaspecten behandeld.

4.1 Milieuzonering

Normstelling en beleid

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is ruimtelijke afstemming tussen bedrijfsactiviteiten, voorzieningen en gevoelige functies (waaronder woningen) noodzakelijk. Bij deze afstemming kan gebruik worden gemaakt van de richtafstanden uit de basiszoneringslijst van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (2009). Een richtafstand wordt beschouwd als de afstand waarbij onaanvaardbare milieuhinder als gevolg van bedrijfsactiviteiten redelijkerwijs kan worden uitgesloten. In geval van een gemengd gebied kan worden gewerkt met een verkleinde richtafstand.

Toetsing en uitgangspunten voor de beheersverordening

Met de beheersverordening wordt de bestaande situatie vastgelegd. In het verordeninggebied komen op dit moment geen in werking zijnde bedrijven voor. Het waterbedrijf heeft geen plannen om de bedrijfsvoering hier voort te zetten. De voormalige bedrijfswoningen zijn inmiddels ook niet meer in gebruik als bedrijfswoningen, maar als 'gewone' woningen.

In de omgeving van het verordeninggebied komt vrijwel alleen een woonfunctie voor. Door de afwezigheid van bedrijfsvoering in en direct rondom het verordeninggebied wordt er voldaan aan de richtlijnen ten aanzien van milieuzonering.

Ten aanzien van het aspect milieuzonering zijn er geen belemmeringen voor deze beheersverordening.

4.2 Geluid

Normstelling en beleid

Op grond van de Wet geluidhinder geldt rond wegen met een maximumsnelheid hoger dan 30 km/uur, spoorwegen en inrichtingen die 'in belangrijke mate geluidhinder veroorzaken', een geluidzone. Bij de ontwikkeling van nieuwe geluidsgevoelige objecten binnen deze geluidzones moet akoestisch onderzoek worden uitgevoerd om aan te tonen dat de ontwikkeling voldoet aan de voorkeursgrenswaarden die in de wet zijn vastgelegd.

Toetsing en uitgangspunten voor de beheersverordening

Ten oosten van het verordeninggebied loopt een spoorlijn. Het verordeninggebied ligt binnen de geluidzone van deze spoorlijn. Indien er nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt zouden worden met deze beheersverordening geldt voor geluidsgevoelige functies een onderzoeksplicht naar geluidshinder. Deze beheersverordening regelt echter alleen de bestaande functies en het bestaande gebruik. Dit betreffen een aantal voormalige bedrijfsgebouwen van het Waterbedrijf en een tweetal woningen. Woningen zijn geluidsgevoelige objecten. Omdat in deze situatie de woningen echter reeds aanwezig zijn en niet nieuw ontwikkeld worden, hoeft voor deze beheersverordening geen akoestisch onderzoek

uitgevoerd te worden.

Ten aanzien van het aspect geluid zijn er geen belemmeringen voor deze beheersverordening.

4.3 Luchtkwaliteit

Normstelling en beleid

In hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer zijn de grenswaarden op het gebied van de luchtkwaliteit vastgelegd. Daarbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk met name de grenswaarden voor stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀) van belang. Projecten die slechts in zeer beperkte mate bijdragen aan de luchtverontreiniging, zijn op grond van het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) daarbij vrijgesteld van toetsing aan de grenswaarden. Op grond van de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) zijn (onder andere) de volgende projecten vrijgesteld van toetsing:

- woningbouwprojecten met minder dan 1.500 woningen;
- kantoorlocaties met een vloeroppervlak van minder dan 100.000 m²;
- projecten die minder dan 3% van de (toekomstige) grenswaarde voor stikstofdioxide of fijn stof bijdragen. Dit komt overeen met 1,2 µg/m³.

Toetsing en uitgangspunten voor de beheersverordening

In het verordeninggebied worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt die nader luchtkwaliteitsonderzoek vereisen.

Ten aanzien van het aspect luchtkwaliteit zijn er geen belemmeringen voor deze beheersverordening.

4.4 Bodem

Normstelling en beleid

Met het oog op een goede ruimtelijke ordening, moet in geval van ruimtelijke ontwikkelingen worden aangetoond dat de bodem geschikt is voor het beoogde functiegebruik. Ter plaatse van locaties die verdacht worden van bodemverontreiniging, moet ten minste verkennend bodemonderzoek worden uitgevoerd. In geval van verontreinigingen is de Wet bodembescherming van toepassing. In de wet is geregeld dat als ernstige verontreinigingen worden aangetroffen, er sprake is van een saneringsgeval.

Toetsing en uitgangspunten voor de beheersverordening

Met betrekking tot de bodem kan worden gemeld dat in het verordeninggebied geen nieuwe (grootschalige) ontwikkelingen worden toegestaan, anders dan binnen de geldende planologische regeling al mogelijk zijn, waarvoor op voorhand bodemonderzoek noodzakelijk is.

Ten aanzien van het aspect bodem zijn er geen belemmeringen voor deze beheersverordening.

4.5 Water

Normstelling en beleid

Van groot belang voor de ruimtelijke ordeningspraktijk is de wettelijk verplichte 'watertoets'. De watertoets wordt gezien als een procesinstrument dat moet waarborgen dat de gevolgen van ruimtelijke ontwikkelingen voor de waterhuishouding meer expliciet worden afgewogen. Belangrijk onderdeel van de watertoets is het vroegtijdig afstemmen van ontwikkelingen met de betrokken waterbeheerder. Het verordeninggebied valt in het werkgebied van het waterschap Hunze en Aa's.

Toetsing en uitgangspunten voor de beheersverordening

Met de beheersverordening wordt de bestaande situatie vastgelegd. De beheersverordening heeft geen

gevolgen voor de waterhuishouding.

4.6 Archeologie

Normstelling en beleid

Per 1 juli 2016 is de Monumentenwet 1988 vervallen. Een deel van de wet is op deze datum overgegaan naar de Erfgoedwet. Het deel dat betrekking heeft op de besluitvorming in de fysieke leefomgeving gaat over naar de Omgevingswet, wanneer deze in 2019 in werking treedt. Dit geldt ook voor de verordeningen, bestemmingsplannen, vergunningen en ontheffingen op het gebied van archeologie. Vooruitlopend op de datum van ingang van de Omgevingswet zijn deze artikelen te vinden in het Overgangsrecht in de Erfgoed wet, waar ze ongewijzigd van toepassing blijven zolang de Omgevingswet nog niet van kracht is.

Toetsing en uitgangspunten voor de beheersverordening

De beheersverordening legt uitsluitend de bestaande situatie vast en maakt geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk. Bovendien gelden voor het verordeninggebied geen archeologische waarden in de planologische regeling.

Ten aanzien van het aspect archeologie zijn er geen belemmeringen voor deze beheersverordening.

4.7 Cultuurhistorie

Normstelling en beleid

Op basis van het Besluit ruimtelijke ordening moet in ruimtelijke plannen aandacht worden besteedt aan cultuurhistorie. Cultuurhistorisch waardevolle elementen moeten in de beheersverordening worden beschermd.

Toetsing en uitgangspunten voor de beheersverordening

In het verordeninggebied is sprake van meerdere Rijksmonumenten. Het gaat om de bedrijfsgebouwen en dienstwoningen die in het gebied aanwezig zijn. Verder legt deze beheersverordening de bestaande situatie vast en worden geen ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk gemaakt die de Rijksmonumenten aantasten.

Ten aanzien van het aspect cultuurhistorie zijn er geen belemmeringen voor deze beheersverordening.

4.8 Ecologie

Normstelling en beleid

Bij de voorbereiding van een ruimtelijk plan dient onderzocht te worden of de Wet Natuurbescherming en het natuurbeleid van de provincie de uitvoering van het plan niet in de weg staan.

Normstelling

Provinciale Verordening

Het rijksbeleid ten aanzien van de bescherming van soorten (flora en fauna) en de bescherming van de leefgebieden van soorten (habitats) is opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). De uitwerking van dit nationale belang ligt bij de provincies. De bescherming van gebieden die deel uitmaken van de Het Nationaal Natuurnetwerk (NNN), de opvolger van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS), alsmede de bescherming van beschermde landschapselementen en belangrijke weidevogelgebieden, is geregeld via de provinciale Verordening Ruimte. Wanneer er ruimtelijke ontwikkelingen in gebieden plaatsvinden die onderdeel zijn van de NNN of van beschermde landschapselementen en in belangrijke weidevogelgebieden, geldt het nee, tenzij-principe. Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet compensatie plaatsvinden, wanneer er effecten optreden.

Wet natuurbescherming

Met de Wnb zijn alle bepalingen met betrekking tot de bescherming van natuurgebieden en dier- en plantensoorten samengebracht in één wet. De Wnb implementeert diverse Europeesrechtelijke regelgeving, zoals de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn in de Nederlandse wetgeving.

Toetsing en uitgangspunten voor de beheersverordening

Gebiedsbescherming

Het verordeninggebied maakt geen onderdeel uit van een Natura 2000-gebied en behoort ook niet tot Natuur Netwerk Nederland. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is het Zuidlaardermeergebied en ligt op circa 800 meter. Gezien het feit dat er geen ruimtelijke ontwikkelingen binnen de beheersverordening mogelijk worden gemaakt, worden geen significante effecten verwacht op dit gebied.

Soortenbescherming

Gelet op het feit dat de beheersverordening de bestaande situatie vast legt, hoeft in het kader van de beheersverordening geen nader onderzoek te worden gedaan. Als er wordt gebouwd of als er een andere activiteit plaats gaat vinden, moet er dan wel rekening worden gehouden met de aanwezige beschermde soorten. Voor deze beheersverordening heeft de natuur wetgeving geen gevolgen.

Zowel ten aanzien van gebiedsbescherming als soortenbescherming geldt dat er geen belemmeringen zijn voor deze beheersverordening.

4.9 Externe veiligheid

Normstelling en beleid

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's die ontstaan voor de omgeving bij het gebruik, de opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen, zoals vuurwerk, LPG en munitie. Sinds een aantal jaren is er wetgeving over 'externe veiligheid' om de burger niet onnodig aan te hoge risico's bloot te stellen. De normen voor externe veiligheid zijn vastgelegd in onder andere het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), de Circulaire risiconormering vervoer van gevaarlijke stoffen en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Het externe veiligheidsbeleid heeft vorm gekregen in de risicobenadering. Er wordt getoetst aan twee verschillende normen: het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR).

Toetsing en uitgangspunten voor de beheersverordening

Om te onderzoeken of er sprake is van risicovolle inrichtingen en transportleidingen is de risicokaart (www.risicokaart.nl) geraadpleegd. Binnen en in de directe omgeving van het verordeninggebied komen geen risicovolle inrichtingen en buisleidingen voor die van invloed zijn op het verordeninggebied.

Ten aanzien van het aspect externe veiligheid zijn er geen belemmeringen voor deze beheersverordening.

Hoofdstuk 5 Juridische toelichting

5.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt de keuze voor het instrument beheersverordening uiteengezet en een uitleg gegeven bij de planologische regeling.

5.2 Keuze voor beheersverordening

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) biedt gemeenten de mogelijkheid om in plaats van een bestemmingsplan een beheersverordening voor een gebied vast te stellen. Een beheersverordening vormt, net als het bestemmingsplan, het kader waaraan onder andere bouwaanvragen worden getoetst en op basis waarvan de gemeente handhavend kan optreden op het moment dat in strijd met bepalingen uit de verordening wordt gehandeld (denk aan illegale gebruiksvormen of illegale bebouwing).

Een beheersverordening betreft een regeling voor het beheer van het gebied overeenkomstig het bestaande gebruik. Een beheersverordening is juridisch vergelijkbaar met een bestemmingsplan met een consoliderende inhoud. Onder beheersregeling wordt zowel een regeling voor de daadwerkelijk aanwezige situatie verstaan, als een regeling voor de planologische ruimte zoals die in de geldende bestemmingsplan is opgenomen.

Er is, gelet op het vorenstaande, geen sprake van een gebied waar sprake is van ruimtelijke ontwikkelingen. Indien er zich onverhoopt ontwikkelingen voordoen, kan voor de betreffende ontwikkeling een andere planologische maatregel worden genomen, zoals het opstellen van een bestemmingsplan of het volgen van een afwijkingsprocedure ingevolge de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

Gelet op de typering van het verordeningsgebied, de beleidsuitgangspunten voor dit gebied, de verwachte ontwikkelingen en de daarmee samenhangende mogelijkheden die voor dit gebied blijven bestaan, is er sprake van beheer van de bestaande situatie voor de komende jaren. De beheersverordening is om die reden een geschikt instrument voor dit gebied.

Het waterbedrijf is buiten bedrijf en zal niet meer als zodanig worden gebruikt. Er is daarom voor gekozen uit te gaan van de bestaande situatie. Voor de twee woningen is qua regeling aangesloten op de andere beheersverordeningen in de gemeente Haren. Dit houdt in dat op perceelsniveau er nog uitbreidingsmogelijkheden zijn voor de woningen en mogen er aan-, uit- en bijgebouwen en overkappingen worden gebouwd. Hiermee wijkt de regeling dus af van het hiervoor geldende bestemmingsplan.

5.3 Wat regelt deze beheersverordening

Het belangrijkste uitgangspunt voor deze beheersverordening is dat deze de bestaande situatie vastlegt. De feitelijk bestaande situatie is dus het uitgangspunt. Een beheersverordening mag in principe geen 'ruimtelijke ontwikkelingen' bevatten.

Daarmee is geen sprake van 'ruimtelijke ontwikkelingen'. De ruimte die de beheersverordening biedt voor uitbreidingsmogelijkheden of nieuwbouw van hoofdgebouwen, wordt bepaald door de te bieden ruimte voor perceelsgebonden mogelijkheden. Hierbij wordt gerefereerd aan de bestaande mogelijkheden uit het geldende bestemmingsplan. De algemene afwijkingsregels zijn hiervan niet afhankelijk.

Het kan voorkomen dat een ontwikkeling gewenst is, die niet binnen de in deze beheersverordening opgenomen (perceelsgebonden) ontwikkelingsmogelijkheden past. In dat geval is een nieuwe juridisch-planologische regeling nodig, bijvoorbeeld een bestemmingsplan of een omgevingsvergunning.

De beheersverordening legt dus de feitelijke situatie vast door middel van een algemene regeling, waardoor een eenvoudige regeling mogelijk is. Het kan nodig zijn om meer te specificeren en/of te detailleren door middel van besluit(sub)vlakken op de verbeelding of specifieke bepalingen in de regels. In deze beheersverordening is daar echter geen sprake van.

Het in paragraaf 1.4 genoemde bestemmingsplan is het basisplan die binnen het verordeninggebied vigeert. De bestaande functies uit dat plan zijn vastgelegd in de regeling van de beheersverordening. Daarnaast zijn voor de woonhuizen binnen het besluitgebied enkele aanvullende bouw- en gebruiksregels opgenomen.

Situaties die niet voldaan aan de ter plaatse geldende regeling, maar wel legaal tot stand gekomen zijn, blijven eveneens toegestaan. Dit is bepaald in artikel 2 en 3. Het kan daarbij gaan om zowel bouw- als gebruiksmogelijkheden overeenkomstig een eerder doorlopen ruimtelijke procedure. Denk hier bijvoorbeeld aan verleende vergunningen op basis van artikel 19 van de oude Wet op de Ruimtelijke Ordening en meer recentere Wabo-procedures.

5.4 Juridische regeling

In de beheersverordening is de bestaande situatie vastgelegd door middel van een besluitgebied. Het begrip "bestaand" is gedefinieerd in de begripsbepalingen van de De beheersverordening maakt onderscheid in gebruiksregels en bouwregels.

5.4.1 Gebruiksregels

Voor het gebruik van de gronden betekent bovenstaande dat de gronden overeenkomstig het huidige gebruik, gebruikt mogen worden. De beheersverordening legt op deze manier de bestaande feitelijke situatie vast. Voor de bebouwing van het Waterbedrijf geldt dat alleen de feitelijke situatie mogelijk wordt gemaakt in deze beheersverordening. Met betrekking tot het gebruik van de woonhuizen zijn ook aan-huis-gebonden beroepen toegestaan.

Conform de notitie 'Aanvaardbaarheid uitoefenen van bedrijfsmatige activiteiten in en of bij woningen' mogen ruimten binnen de woning, alsmede de aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen worden gebruikt voor de aan-huis-verbonden beroepen en bedrijven, met inachtneming van een aantal bepalingen. Zo mag de bedrijfsoppervlakte maximaal 33% van de gezamenlijke vloeroppervlakte van de gebouwen op het bouwperceel zijn.

Detailhandel is niet toegestaan, tenzij het gaat om productie gebonden detailhandel. Het bestaande

aantal woningen mag niet worden uitgebreid.

5.4.2 Bouwregels

Vergroting van bestaande bouwwerken en nieuwe bouwwerken is alleen voor woonhuizen binnen het besluitgebied toegestaan. Daaraan zijn voorwaarden opgenomen die ook zijn opgenomen in de bouwregels. Het gaat daarbij om voorwaarden over de afmeting van de gebouwen, maar ook over de plaats. De regeling die opgenomen is, is gericht op het handhaven van de bestaande situatie, maar ook op het mogelijk maken van perceelsgebonden ontwikkelingen. Daarbij is aangesloten bij de inmiddels in de gemeente standaard gehanteerde erfbouwingsregeling. De bouwregels van deze beheersverordening geven in eerste instantie aan dat bestaande bouwwerken zijn toegestaan. De feitelijk bestaande situatie is daarbij het uitgangspunt.

Woonhuizen

De twee woonhuizen kunnen uitbreiden tot maximaal 150 m². Hiervoor gelden diverse voorwaarden die in de regels zijn genoemd.

Aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen

Bij de woningen mogen zowel aanbouwen, uitbouwen als bijgebouwen en overkappingen worden gebouwd. Voor de oppervlakte, hoogten en wijze van plaatsing zijn in de regels diverse voorwaarden opgenomen.

Bouwwerken, geen gebouw zijnde

Onder bouwwerken, geen gebouw zijnde vallen onder meer erfafscheidingen, palen en masten. In de regels zijn voorwaarden opgenomen over de toegestane hoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde.

5.5 Procedure beheersverordening

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) kent geen voorbereidingsprocedure voor de beheersverordening. De beheersverordening wordt door de gemeenteraad vastgesteld. Tegen het vaststellingsbesluit van een beheersverordening kan geen bezwaar of beroep worden aangetekend.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De veranderingen die de beheersverordening mogelijk maakt zijn perceelsgebonden van aard en kleinschalig van karakter. Deze zijn ruimtelijke ondergeschikt. De beheersverordening voorziet niet in ingrijpende veranderingen waarbij particuliere belangen geschaad zouden kunnen worden. De situatie uit het geldende bestemmingsplan wordt grotendeels voortgezet. De maatschappelijke uitvoerbaarheid is hiermee gewaarborgd.

6.2 Economische uitvoerbaarheid en grondexploitatie

Door middel van de grondexploitatieregeling in de Wro en het Bro beschikken gemeenten over mogelijkheden voor het verhalen van kosten. Het is niet mogelijk een exploitatieplan te koppelen aan een beheersverordening. Aangezien de beheersverordening het bestaande gebruik regelt, zijn aan de uitvoering hiervan ook geen kosten verbonden die ten laste komen van de gemeente. Bovendien staat de beheersverordening geen bouwplannen toe waar het verhalen van kosten mogelijk is. Om deze reden is ook het weergeven van de economische uitvoerbaarheid ten behoeve van de inzet van gemeentelijke middelen niet relevant.

Regels

Hoofdstuk 1 INLEIDENDE REGELS

Artikel 1 Begripsbepalingen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 verordening

de beheersverordening Waterbedrijf Haren met identificatienummer NL.IMRO.0017.BVBG17BEHE-VA01 van de gemeente Haren;

1.2 verordeningsgebied

het gebied waarop deze verordening van toepassing is, vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0017.BVBG17BEHE-VA01 met bijbehorende bestanden;

1.3 aan-huis-verbonden beroep:

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

1.4 aan- of uitbouw:

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

1.5 bebouwing:

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

1.6 bestaand

- a. bestaand gebruik: het gebruik van de gronden en bouwwerken dat aanwezig is op het tijdstip van de vaststelling van de verordening of zoals dat kan worden gebruikt krachtens een verleende omgevingsvergunning voor het gebruik;
- b. bestaande bouwwerken: bouwwerken die op het tijdstip van de vaststelling van de verordening aanwezig zijn of nog kunnen worden gebouwd krachtens een verleende omgevingsvergunning voor het bouwen;
- c. bestaande afmetingen: afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen, die op het tijdstip van inwerkingtreding van de verordening tot stand zijn gekomen of tot stand zullen komen met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;
- d. bestaande bouwhoogte: bouwhoogtematen, die op het tijdstip van inwerkingtreding van de verordening tot stand zijn gekomen of tot stand zullen komen met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

1.7 bijgebouw:

een gebouw, behorende bij een op hetzelfde bouwperceel gelegen (hoofd)gebouw en dat ruimtelijk ondergeschikt is aan dat (hoofd)gebouw;

1.8 bouwen:

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

1.9 bouwwerk:

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct, hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;

1.10 detailhandel:

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

1.11 gebouw:

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

1.12 hoofdgebouw:

een gebouw dat, gelet op de bestemming, als het belangrijkste bouwwerk op een bouwperceel kan worden aangemerkt;

1.13 overkapping:

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

1.14 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 het water wordt gebouwd:

1. het Normaal Amsterdams Peil of een ander aan te houden plaatselijk waterpeil;

1.15 productiegebonden detailhandel:

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

1.16 woning:

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

1.17 woonhuis:

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

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.2 de goothoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel; dakkapellen en dakopbouwen van ondergeschikte aard (gerelateerd aan het bij de woning of ander gebouw behorend dakvlak) worden hierbij niet meegerekend;

2.3 de inhoud van een bouwwerk

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

2.4 de bouwhoogte van een bouwwerk

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

2.5 de oppervlakte van een bouwwerk

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

2.6 de afstand tot de zijdelingse (bouw)perceelgrens

de kortste afstand van enig punt tot de zijdelingse (bouw)perceelgrens.

Hoofdstuk 2 GEBRUIKS- EN BOUWREGELS

Artikel 3 Gebruiksregels

3.1 Bestaand gebruik

- a. De binnen het verordeningengebied gelegen gronden en bestaande bouwwerken mogen worden gebruikt overeenkomstig het bestaand gebruik.
- b. Onder bestaand gebruik voor wonen wordt tevens verstaan het gebruik van woonhuizen in combinatie met aan-huis-verbonden beroepen of aan-huis-verbonden bedrijf, waarbij de volgende voorwaarden gelden:
 - 1. de bedrijfsoppervlakte mag maximaal 33% bedragen van de gezamenlijke vloeroppervlakte van de gebouwen op het bouwperceel;
 - 2. er mag geen detailhandel plaatsvinden, tenzij het betreft productiegebonden detailhandel.
- c. Het aantal woningen is maximaal het bestaande aantal.
- d. Het splitsen van een woonhuis in meer dan het bestaande aantal woningen is niet toegestaan.

Artikel 4 **Bouwregels**

4.1 **Bestaande bouwwerken**

De binnen het verordeningengebied aanwezige bestaande bouwwerken mogen op dezelfde locatie worden vervangen door bouwwerken van dezelfde afmetingen.

4.2 **Vergroting van bestaande en nieuwe bouwwerken**

4.2.1 *Woonhuizen*

Voor de vergroting van bestaande woonhuizen gelden de volgende regels:

- a. het aantal aaneen te bouwen hoofdgebouwen zal niet meer dan het bestaande aantal bedragen;
- b. de bestaande afstand van een hoofdgebouw tot de weg mag niet worden verkleind;
- c. de oppervlakte van een woonhuis mag worden vergroot tot maximaal 150 m²;
- d. de afstand van een blok aaneengebouwde woonhuizen tot de zijdelingse perceelgrens is minimaal 3,00 meter;
- e. de goothoogte is maximaal 3,50 meter indien het een woonhuis betreft met een goothoogte van maximaal 3,50 meter;
- f. de bouwhoogte is maximaal 8,00 meter indien het een woonhuis betreft met een bouwhoogte van maximaal 8,00 meter;
- g. de dakhelling is minimaal 30° en maximaal 60°.

4.2.2 *Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij woonhuizen*

Voor het bouwen van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij woonhuizen gelden de volgende regels:

- a. de aan- en uitbouwen en bijgebouwen zullen minimaal 4,00 meter achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan worden gebouwd;
- b. de overkappingen zullen in of achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan worden gebouwd;
- c. de onderlinge afstand tussen bijgebouwen en/ of overkappingen op één bouwperceel zal minimaal 3,00 meter bedragen, tenzij de bijgebouwen en/ of overkappingen aaneen worden gebouwd;
- d. de afstand van een aan- of uitbouw bij een blok van aaneengebouwde hoofdgebouwen tot de zijdelingse perceelgrens zal minimaal 3,00 meter bedragen, tenzij de bestaande afstand kleiner is, in welk geval de bestaande afstand al minimale afstand geldt;
- e. een bijgebouw of een overkapping zal minimaal 1,00 meter vanaf de perceelgrens dan wel op de perceelgrens worden gebouwd;
- f. vrijstaande bijgebouwen en overkappingen zullen binnen een afstand van 25,00 meter vanuit het dichtstbijzijnde punt van het hoofdgebouw worden gebouwd;
- g. de gezamenlijke oppervlakte van de bijgebouwen per woning zal ten hoogste 70 m² bedragen;
- h. de gezamenlijke oppervlakte van overkappingen per woning zal ten hoogste 30 m² bedragen;
- i. de gezamenlijke oppervlakte van de bijgebouwen en overkappingen zal ten hoogste 50% van de oppervlakte van het bouwperceel, voorzover gelegen achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw, verminderd met de oppervlakte van het hoofdgebouw en de daarbijbehorende aan- en uitbouwen, bedragen;
- j. de breedte van de aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen zal ten hoogste 50% van de breedte van de achtergevel van het hoofdgebouw bedragen;
- k. de gezamenlijke oppervlakte van de bijgebouwen zal ten hoogste 100% van de oppervlakte van het hoofdgebouw en de daarbijbehorende aan- en uitbouwen bedragen;
- l. de goothoogte van een aan- of uitbouw of een aangebouwd bijgebouw zal ten hoogste gelijk zijn aan de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw;
- m. de goothoogte van een vrijstaand bijgebouw of een overkapping zal ten hoogste 3,00 meter bedragen;
- n. de dakhelling van een aan- of uitbouw of een bijgebouw zal minimaal 30° bedragen;

- o. de dakhelling van een aan- of uitbouw of een bijgebouw zal maximaal 60° bedragen;
- p. indien een bijgebouw of een overkapping is voorzien van een kap, zal de hoogte maximaal 5,00 meter bedragen.

4.2.3 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

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

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen zal maximaal 1,00 meter bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan maximaal 2,00 meter zal bedragen;
- b. de bouwhoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal maximaal 2,00 meter bedragen.

Hoofdstuk 3 ALGEMENE REGELS

Artikel 5 Anti-dubbeltelbepaling

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.

Hoofdstuk 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Artikel 6 Overgangsrecht gebruik

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

Artikel 7 Overgangsrecht bouwen

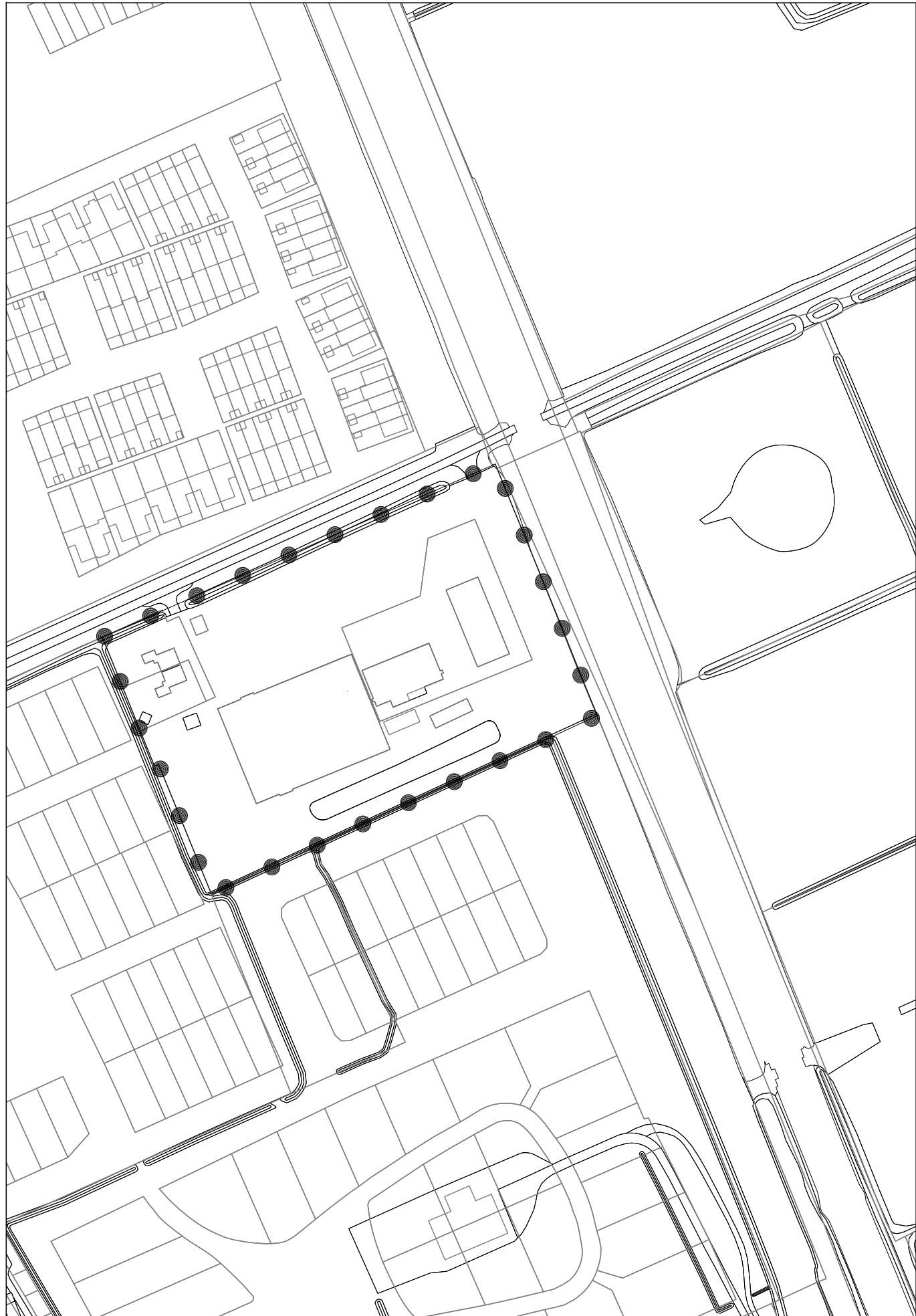
- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van de beheersverordening aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
 - 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - 2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de 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 sub a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in sub a met maximaal 10%.
- c. Het bepaalde in sub a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van de beheersverordening, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende bestemmingsplan of de daarvoor geldende beheersverordening, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan of de verordening.

Artikel 8 Citeertitel

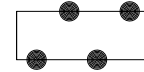
Deze verordening wordt aangehaald als:

**Beheersverordening Waterbedrijf Haren
van de gemeente Haren.**

Verbeelding



Plangebied



Waterbedrijf Haren

Gemeente Haren
Waterbedrijf Haren

Beheersverordening



project	20161975		
formaat	A3	vastgesteld	
schaal	1:2000	ontwerp	
kaart	1/1	voorontwerp	
getekend	RV	concept	18-01-2017
idn	NL.IMRO.0017.BVBG17BEHE-VA01		



Rho
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

w www.rho.nl
e info@rho.nl