

Bestemmingsplan Borger



Hoofdstraat 39

29 april 2021	vastgesteld	 adviesbureau voor ruimtelijke ontwikkeling
---------------	-------------	--

Bestemmingsplan

Borger,

Hoofdstraat 39

Opsteller: R.O. Advies, D.W. Bethlehem, Hunzedal 43, 9531 GB BORGER

Status: vastgesteld

IMRO: NL.IMRO.1681.01BP0021-VG01

Plantype: bestemmingsplan ex artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening (Wro).

Datum: 29 april 2021

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

1.2 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 Bestaande en nieuwe situatie

2.1 Bestaande situatie

2.1.1 Huidige planologische situatie

2.2 Nieuwe situatie

Hoofdstuk 3 Beleid

3.1 Rijk

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

3.2 Provincie

3.3 Gemeente

3.3.1 Structuurvisie Borger-Odoorn

3.3.2 Woonvisie 2016

3.3.4 Regionale Woonagenda Zuidoost Drenthe

3.3.5 Masterplan Borger Centrum

3.3.6 Afweging

Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten

4.1 Geluid

4.2 Milieuzonering

4.3 Bodem

4.3.1 Bodemonderzoek

4.4 Ecologie

4.4.1 Gebiedsbescherming

4.4.1.1 Stikstof

4.4.2 Soortenbescherming

4.5 Externe veiligheid

4.5.1 Aanwezige risicobronnen

4.5 Luchtkwaliteit

4.6 Water

4.7 Archeologie

4.8 Cultuurhistorie

4.9 Verkeer en parkeren

4.9.1 Verkeer

4.9.2 Parkeren

4.10 Mer-beoordeling

Hoofdstuk 5 Juridische toelichting

5.1 Inleiding

5.2 Inleidende regels: begrippen en wijze van meten

5.3 Bestemmingsregels

5.3.1 bestemmingen

5.3.2 Algemene regels

5.3.3 Overgangs- en slotregels

Hoofdstuk 6: Uitvoerbaarheid

6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.2 Economische uitvoerbaarheid

6.3 Conclusie

Bijlage 1 Bestaande en nieuwe situatie

Bijlage 2 Geluidsonderzoek

Bijlage 3 Bodemonderzoek

Bijlage 4 Stikstofberekening

Bijlage 5 Watertoets

R e g e l s

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

Artikel 2 Wijze van meten

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Gemengd

Artikel 4 Waarde – Archeologie 3

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 5 Anti-dubbeltelregel

Artikel 6 Algemene gebruiksregels

Artikel 7 Algemene afwijkingsregels

Artikel 8 Overige regels

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 9 Overangsrecht

Artikel 10 Slotregel

Verbeelding

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Op het perceel Hoofdstraat 35 Borger is de supermarkt Albert Heijn gevestigd. Door de groei van het aantal klanten is een tekort aan magazijnruimte ontstaan. Deze magazijnruimte zal worden uitgebreid achter het naastgelegen pand Hoofdstraat 39. Daarnaast zal de open ruimte tussen beide panden, Hoofdstraat 35 en 39, gedeeltelijk worden benut voor de magazijnruimte. Omdat er eveneens een tekort is aan kleine woningen worden op de verdieping van de uitbreiding 2 appartementen gerealiseerd. Onderstaande afbeelding laat de plattegrond van de bestaande en van de nieuwe situatie zien.



De uitbreiding vindt gedeeltelijk plaats buiten het bouwblok dat op de tekening van de nu geldende beheersverordening is weergegeven. Onderhavig bestemmingsplan is opgesteld om aan te tonen dat er ook in de nieuwe situatie sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

1.2 Leeswijzer

In deze toelichting van het bestemmingsplan komen, na onderhavig inleidend hoofdstuk, de volgende hoofdstukken aan bod:

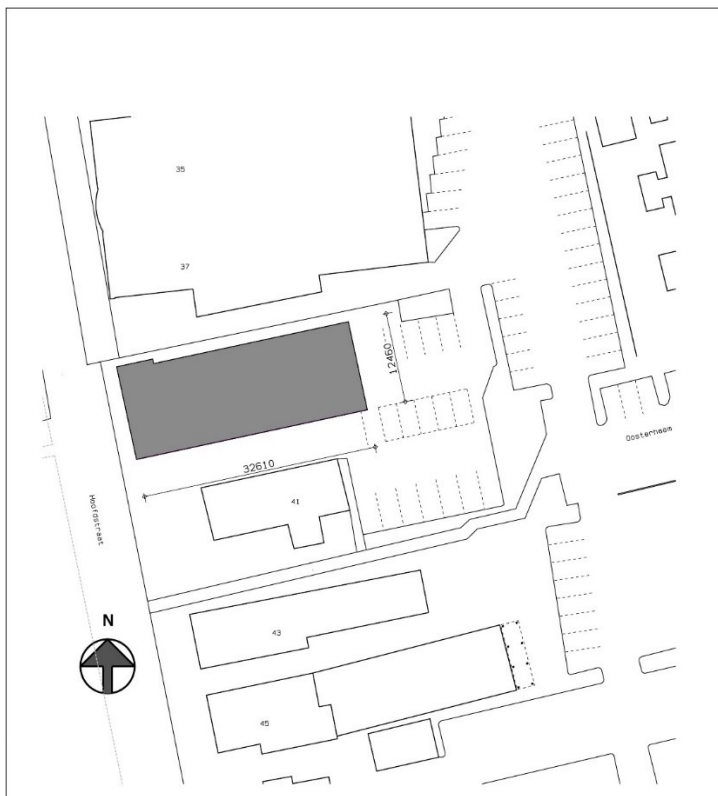
- Hoofdstuk 2: een beschrijving van de huidige en toekomstige situatie in en rond het plangebied;
- Hoofdstuk 3: een beschrijving en afweging van het relevante beleid op rijks-provinciaal en gemeentelijk niveau;
- Hoofdstuk 4: de onderzoeksresultaten van de verschillende omgevingsaspecten;
- Hoofdstuk 5: een toelichting op de juridische vormgeving van het bestemmingsplan;
- Hoofdstuk 6: een weergave van de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid van het plan.

Hoofdstuk 2 Bestaande en nieuwe situatie

2.1 Bestaande situatie

In de bestaande situatie is aan de voorzijde van het pand Hoofdstraat 39 een kledingwinkel gevestigd. Boven de kledingwinkel, aan de voorzijde, is een woning aanwezig.

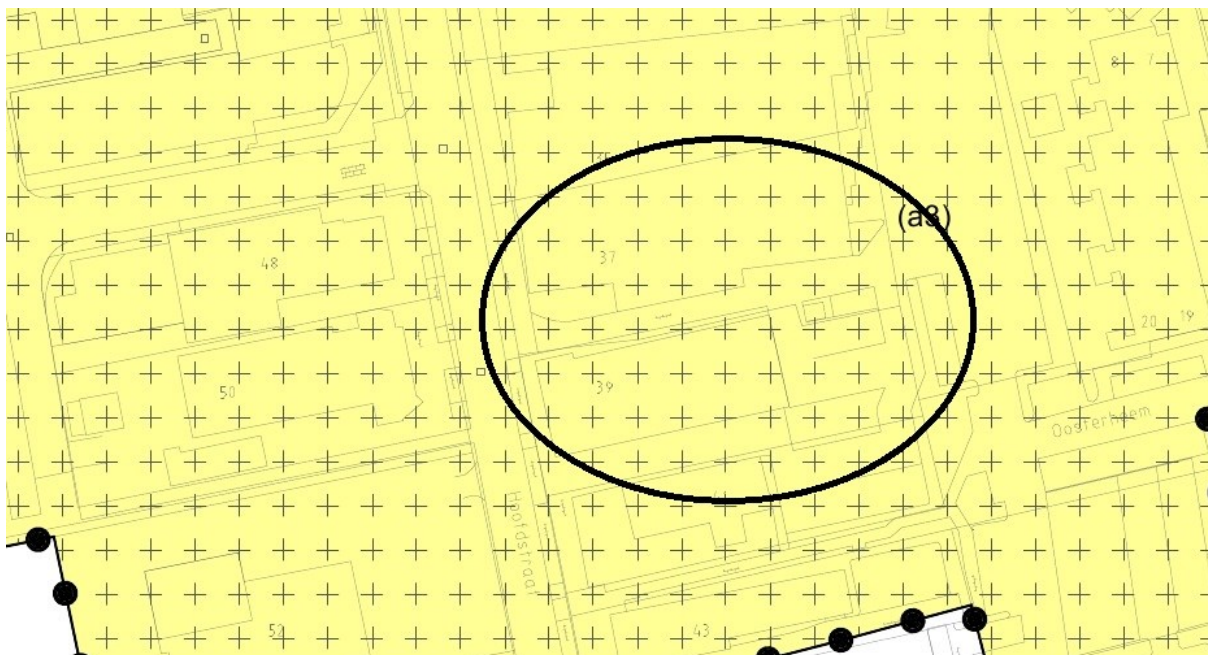
De achterzijde van het perceel Hoofdstraat 39 is nog onbebouwd. Tussen de panden Hoofdstraat 35 (Albert Heijn) en Hoofdstraat 39 (kledingwinkel) bevindt zich een open ruimte. In de huidige situatie wordt deze open ruimte benut als bevoorradingsruimte voor de Albert Heijn.



Figuur 2 bestaande situatie, Hoofdstraat 39 (kledingwinkel) in grijs weergegeven.

2.1.1 Huidige planologische situatie

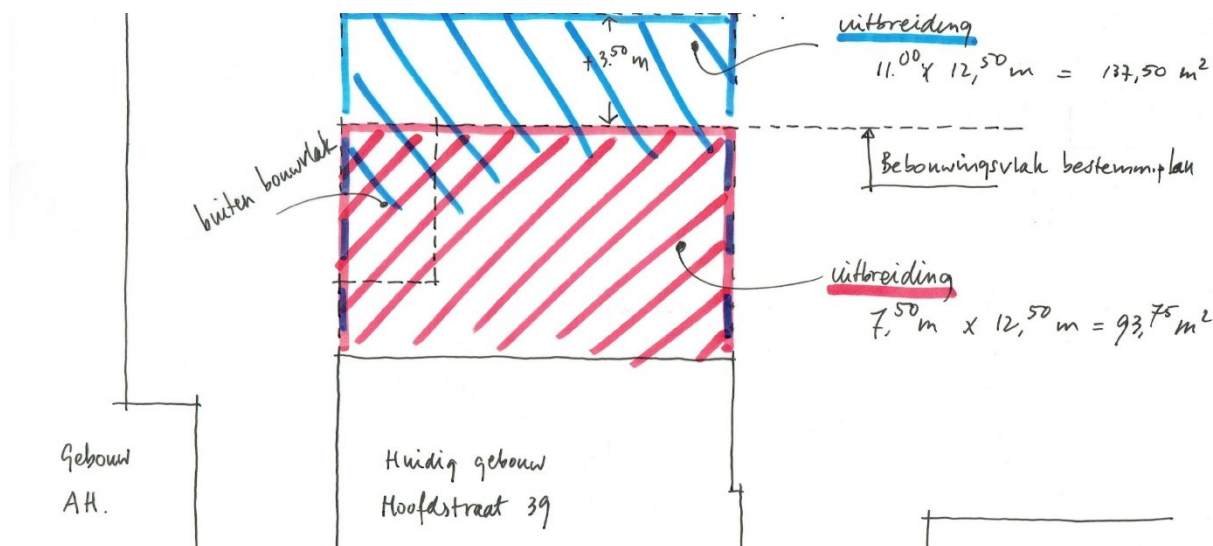
In de huidige situatie is op het plangebied de beheersverordening Borger-Centrum van kracht. De gemeenteraad heeft deze beheersverordening op 5 september 2013 vastgesteld. Het plangebied ligt binnen het besluitvlak “bestaand”.



Figuur tekening beheersverordening thv het plangebied.

De regels behorende bij het besluitvlak "bestaand" verwijzen naar de voorschriften van het daarvoor geldende bestemmingsplan "Borger Centrum". Hierin heeft het plangebied de bestemming "doeleinden voor detailhandel, dienstverlening, kantoren, woondoeleinden en verkeersdoeleinden". In de voorschriften van het bestemmingsplan is opgenomen dat de gebouwen uitsluitend binnen het bouwvlak mogen worden gebouwd. In de nieuwe situatie wordt een gedeelte van de uitbreiding buiten het aangegeven bouwvlak gesitueerd. Daarom moet het bestemmingsplan worden gewijzigd.

Onderstaande afbeelding geeft de grens van het bouwvlak weer.



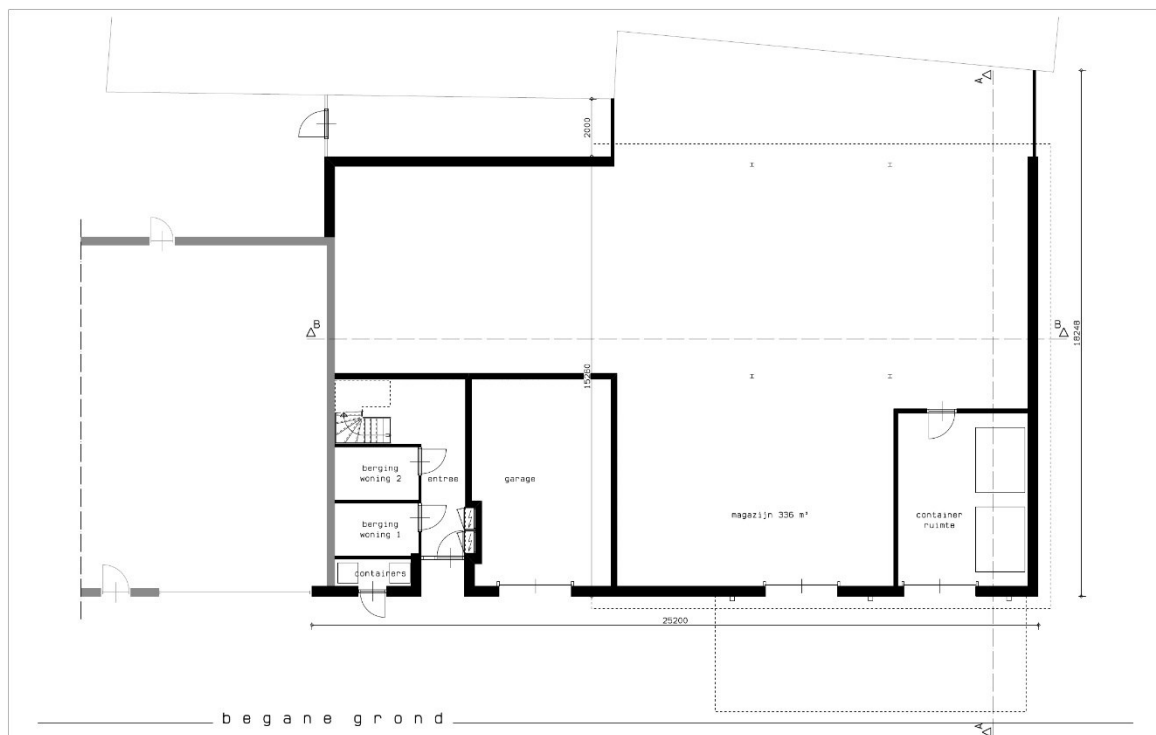
2.2 Nieuwe situatie

In de nieuwe situatie wordt een magazijnruimte gebouwd, deels achter de bestaande winkel en deels wordt de open ruimte tussen de panden Hoofdstraat 35 en 39 hiervoor benut. De magazijnruimte

verkrijgt een oppervlakte van 336 m². De bestaande containerruimte aan de noordzijde van de magazijnruimte wordt overdekt en dus geïntegreerd in de magazijnruimte. Aan de zuidzijde wordt een garage gebouwd en is tevens ruimte voor de entree en voor de bergingen van de 2 appartementen welke boven de magazijnruimte worden gerealiseerd.

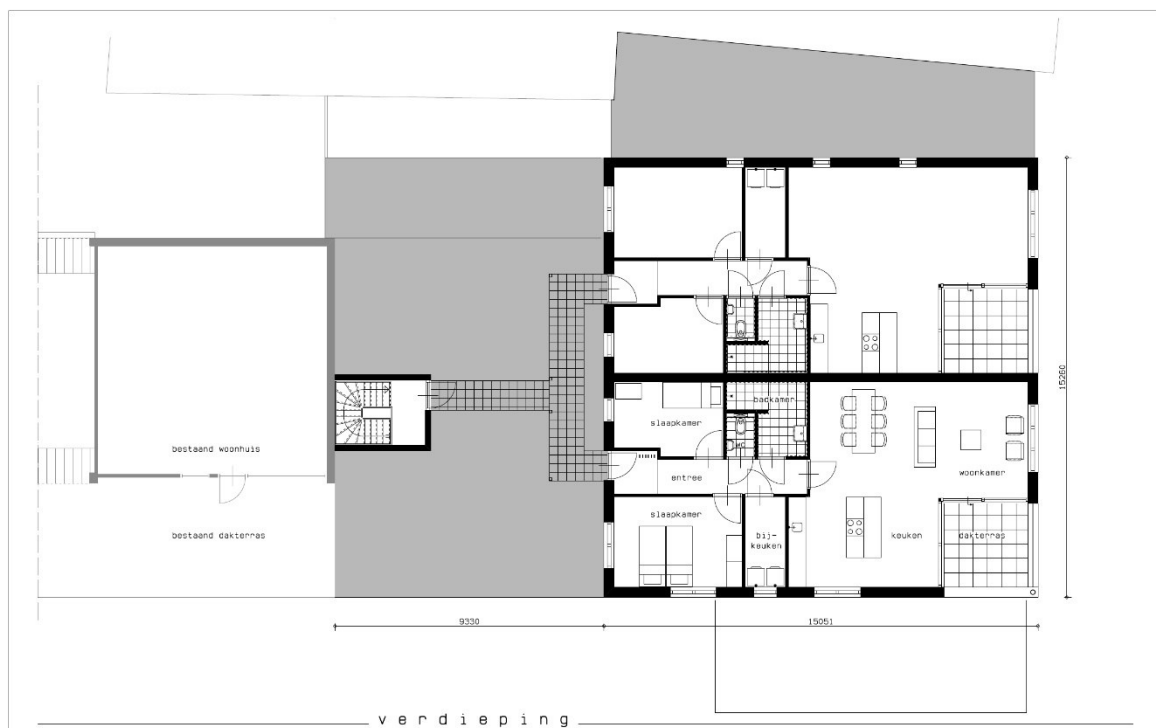
Onderstaande afbeeldingen tonen de plattegrond van de begane grond en van de verdieping in de nieuwe situatie. De volledige documentatie is als **bijlage 1** aan deze toelichting toegevoegd.





KR8architecten

DO 01-06
blad
17 032



KR8architecten

DO 01-07
blad
17 032

Hoofdstuk 3 Beleid

3.1 Rijk

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) van kracht geworden. In de SVIR is de visie van de rijksoverheid op de ruimtelijke opgaven en mobiliteitsopgaven voor Nederland richting 2040 aangegeven. Dit betreft een integraal kader dat de basis vormt voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. Gekozen is voor een meer selectieve inzet van het rijksbeleid dan voorheen. Voor de periode tot 2028 zijn de ambities van het Rijk in drie rijksdoelen uitgewerkt:

- vergroten van de concurrentiekracht door versterking van de ruimtelijk economische structuur van Nederland;
- verbeteren van de bereikbaarheid;
- zorgen voor een leefbare en veilige omgeving met unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden.

Binnen deze rijksdoelen zijn nationale belangen geformuleerd. In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) zijn de nationale belangen vertaald in juridisch/planologische regels die bij ruimtelijke plannen in acht dienen te worden gehouden.

Op het plangebied zijn geen specifieke nationale belangen c.q. regels uit het Barro van toepassing. Vanuit het rijksbeleid gelden daarmee geen belemmeringen.

3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

In het besluit ruimtelijke ordening is een Ladder voor duurzame verstedelijking (hierna: Ladder) opgenomen die bij elk bestemmingsplan in acht moet worden genomen. De Laddertoets geldt onder andere alleen voor plannen die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maken. Onder een nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt verstaan: 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'.

Bij toepassing van de 'ladder voor duurzame verstedelijking' dient antwoord gegeven te worden op een aantal vragen. Indien een vraag positief kan worden beantwoord, dient de 'ladder' verder te worden doorlopen. Indien een vraag niet positief kan worden beantwoord, dan is de 'ladder' niet (verder) van toepassing dan wel kan niet aan de 'ladder voor duurzame verstedelijking' worden voldaan.

Toepassing Ladder ten aanzien van de uitbreiding van het aantal woningen.

Op basis van jurisprudentie kan geconcludeerd worden dat een woningbouwontwikkeling van meer dan 12 woningen gezien wordt als stedelijke ontwikkeling. Onderhavig planvoornemen voorziet in realisatie van 2 appartementen. Het plan wordt, voor wat betreft de uitbreiding van het aantal

woningen, niet aangemerkt als stedelijke ontwikkeling. Het doorlopen van de ladder voor duurzame verstedelijking is derhalve niet aan de orde.

Toepassing Ladder ten aanzien van de uitbreiding van de magazijnruimte.

De Ladder is van toepassing op winkelplannen die worden aangemerkt als nieuwe stedelijke ontwikkeling. Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving. Voorziet het winkelplan in de toevoeging van een gebouw dan ligt de ondergrens bij een bruto oppervlakte van minder dan 500 m². In dit geval bedraagt de uitbreiding 336 m². Dit gaat uitsluitend om de uitbreiding van een magazijnruimte, de winkelvloeroppervlakte wordt niet uitgebreid. Daarom is er geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in de Ladder van Duurzame Verstedelijking.

Conclusie

Het planvoornemen is niet in strijd met Rijksbeleid.

3.2 Provincie

Provinciale Staten hebben op 3 oktober 2018 de Omgevingsvisie Drenthe 2018 vastgesteld. Deze visie is het strategisch kader voor de ruimtelijke economische ontwikkeling van Drenthe en bevat themagerichte beleidslijnen. De provincie geeft in de Omgevingsvisie Drenthe met betrekking tot dit plan een aantal beleidsregels.

In de omgevingsvisie wordt in het kader van zorgvuldig ruimtegebruik aangegeven dat er wordt gestreefd naar het bundelen van wonen en werken. Verdichting gaat voor uitbreiding. In het bebouwde gebied is er ruimte voor het ontwikkelen van stedelijke functies, mits dit niet ten koste gaat van cultuurhistorische dorpskernen. De ontwikkeling vindt niet plaats in een historische dorpskern.

In de omgevingsvisie wordt de ambitie uitgesproken om de ruimtelijke identiteit van Drenthe te versterken. Nieuwe ontwikkelingen worden getoetst aan de kernkwaliteiten die voor bepaalde gebieden vastgesteld zijn. Voor het plangebied geldt de volgende kernkwaliteiten:

1. Esdorpenlandschap

Het Drents plateau bestaat voornamelijk uit esdorpenlandschap. Dit landschapstype bevat enkele telkens terugkerende onderdelen, namelijk het dorp, de es, het beekdal en de velden/bossen/heide.

Het esdorpenlandschap is een agrarisch cultuurlandschap ten voeten uit. Elk onderdeel van het landschap komt voort uit het agrarisch gebruik en is gerelateerd aan het functioneren van de lokale agrarische dorpsgemeenschap, met de boermarken als het oorspronkelijke gezag. De esdorpen vormen vanouds de ontginningsbasis van het landschap. Ze liggen veelal op landschappelijke overgangen van nat (beekdal) naar droog (es/heide/bos).

Relatie tot plangebied

De ontwikkeling vindt plaats in het centrumgebied van de kern Borger. Er wordt geen open ruimte teniet gedaan. De kenmerkende structuur van het esdorpenlandschap blijft in tact na realisering van de ontwikkeling.

2. Cultuurhistorie

Het plangebied bevindt zich in de cultuurhistorische hoofdstructuur in het deelgebied Hondsrug en Hunzedal. Structuren van provinciaal belang zijn hier:

Hondsrug

- De oorspronkelijke middeleeuwse routes die de dorpen verbinden en die vrijwel intact en functioneel zijn;
- De noord - zuid keten van esdorpen, waarvan de typerende structuren en elementen nog merendeels herkenbaar zijn;
- Een grote dichtheid aan prehistorische (en historische) bewoningssporen, zoals hunebedden, grafheuvels en celtic fields, waarvan een deel als keten een prehistorische route over de Hondsrug markeert;
- Een reeks van grote boseenheden, vooral staatsboswachterijen, door de rechthoekige vormen en hun massa scherp begrensd en zichtbaar in het landschap.

Met betrekking tot de kernkwaliteit Cultuurhistorie geldt voor het plangebied het sturingsniveau 'eisen stellen'. De ambitie hier is onder meer het behouden van de karakteristiek van het esdorpenlandschap. Het vasthouden en zorgvuldig doorzetten van de ruimtelijke opzet van de esdorpen behoort ook tot de ambities. Deze opzet wordt getypeerd door een vrije ordening van bebouwing en boerderijen, afwisseling tussen bebouwde plekken en open ruimtes en doorzichten naar het omliggende buitengebied.

Relatie tot het plangebied.

Zoals hierboven aangegeven vindt de ontwikkeling plaats binnen het gebied van Borger dat al dichtbebouwd is. De ruimtelijke karakteristieken van dorp en landschap blijven met het stedenbouwkundig plan behouden. Er worden geen open ruimtes en doorzichten naar het omliggende buitengebied aangetast. De cultuurhistorische samenhang wordt niet aangetast.

3. Archeologie

Voor dit aspect verwijzen we naar paragraaf 4.7.

4. Aardkundige waarden

De Hondsrug is een markant en dominerend onderdeel van het Drents Plateau. Het landschappelijk contrast met het naastgelegen Hunzedal is beeldbepalend. De bijzondere geologie van de Hondsrug is de inspiratie geweest voor het ontwikkelen van een geopark. De Hondsrug is het eerste gebied in Nederland dat is erkend als UNESCO Global Geopark. Dat is een gebied met bijzondere geologische kwaliteiten en, daarmee samenhangende, cultuurhistorische en ecologische waarden.

Het plangebied ligt in het gebied met een hoog beschermingsniveau. In deze gebieden heeft de provincie de ambitie om de context en het referentiebeeld van de aardkundige eenheid te behouden of te herstellen. In deze gebieden staat de provincie ontwikkelingen alleen toe als aardkundige kwaliteiten en kenmerken worden behouden.

Relatie tot het plangebied

Door de ontwikkeling worden de aardkundige waarden niet aangetast. De oorspronkelijkheid van het landschap blijft leesbaar na uitvoering van de ontwikkeling.

Conclusie provinciaal beleid

De ontwikkeling is in overeenstemming met het beleid van de provincie Drenthe.

3.3 Gemeente

3.3.1 Structuurvisie Borger-Odoorn

In 2011 heeft de gemeente Borger-Odoorn de gemeentelijke Structuurvisie vastgesteld. Dit document bevat de strategische ruimtelijke visie op de ontwikkeling van het grondgebied van de gemeente. De structuurvisie brengt de gemeentelijke ruimtelijke belangen in beeld aan de hand van de ruimtelijk relevante thema's en trends. Daarbij wordt een driedeling gehanteerd aan de hand van de landschapstypes Zand, Hunzedal en Veen.

Het plangebied ligt in die driedeling op het Zand. Op het Zand bevinden zich de parels die Borger-Odoorn aantrekkelijk maken voor recreëren en wonen. De parels worden gevormd door een afwisselend kleinschalig landschap en prachtige esdorpen. Het ruimtelijk beleid staat in het teken van het benadrukken van de authentieke landschappelijke, natuurlijke en cultuurhistorische waarden in het zandgebied. Dit geldt met name voor de Hondsrug en de waardevolle gradiënt tussen de Hondsrug en het beekdal van de Hunze. Hiermee wordt de recreatieve en toeristische waarde en de kwaliteit van het Zand als woonklimaat verbeterd en gewaarborgd voor de toekomst.

Gezien de demografische ontwikkelingen wordt in de structuurvisie ingezet op het versterken van de bestaande woonomgeving. Kwaliteit staat daarbij voorop. Kwaliteit is het belangrijkste uitgangspunt als het gaat om nieuwbouw of herbouw van woningen. De inwoners moeten in Borger-Odoorn willen en kunnen blijven wonen. Inwoners die op jonge leeftijd vertrekken om te werken of te studeren moeten zich aangetrokken voelen om op latere leeftijd weer terug te keren. Ingezet wordt verder op het toevoegen van kwaliteit door herstructurering van wijken en nieuwbouw binnen bestaande structuren. Aansluiting wordt gezocht op de veranderde woningmarkt als gevolg van demografische verschuivingen.

3.3.2 Woonvisie 2016

Op 19 januari 2017 heeft de gemeenteraad de Woonvisie 2016+ vastgesteld. In deze visie wordt de gemeentelijke visie op het wonen in Borger-Odoorn tot 2020 geschetst met een doorkijk naar 2025. Veranderingen op de woningmarkt, andere wetgeving en andere ambities van de gemeente, vinden hierin een plek.

De woonvisie vormt de basis voor strategische afwegingen die de gemeente maakt op het gebied van wonen. De vraag hoe de woonaantrekkelijkheid van Borger-Odoorn kan worden versterkt, staat hierbij voorop. Daarnaast heeft een aantal belangrijke thema's die spelen in de gemeente een plek gekregen. Dit betreft de thema's beschikbaarheid en betaalbaarheid. Andere thema's die een plek krijgen, zijn de scheiding van wonen en zorg, de gevolgen van de extramuralisering en het duurzaam/energiezuinig wonen.

De positie van de gemeente is veranderd, van uitvoerend naar faciliterend. Bij veel ontwikkelingen het vlak van wonen, ligt het voortouw vaak bij andere partijen. Die partijen hebben mede richting gegeven aan deze nieuwe woonvisie.

De woonvisie is opgesteld tegen de achtergrond van een aantal ontwikkelingen en beleidskaders, zoals hierna is weergegeven:

1. Regionale Woonagenda Zuidoost Drenthe
2. Structuurvisie Borger-Odoorn
3. Bestaande voorraad van groter belang
4. Economische crisis in de afgelopen jaren
5. Herziene Woningwet: nieuwe positie woningcorporaties
6. Extramuralisering en vergrijzing

Het woonbeleid bestaat uit drie pijlers. Deze pijlers zijn richtinggevend ten aanzien van de ontwikkeling van het wonen in de gemeente. Hieronder zijn de drie pijlers met de belangrijkste speerpunten weergegeven:



3.3.4 Regionale Woonagenda Zuidoost Drenthe

De drie gemeenteraden Borger-Odoorn, Coevorden en Emmen hebben in 2013 de Regionale Woonagenda vastgesteld. Daarin hebben de gemeenten zich verbonden om binnen de regio gericht en selectief samen te werken aan goed wonen en leven.

De demografische verandering is een gegeven voor de regio en dit vraagt om het toevoegen van kwaliteit aan de regio. Dit zal minder door nieuwbouw en meer in de bestaande woningvoorraad

gebeuren. Kwantiteit is minder belangrijk, het gaat om kwaliteit. Om die reden is in de Regionale Woonagenda ook geen kwantitatief woningbouwkader opgenomen. Het beleid voor de woningbouwplanning en -programmering heeft haar zwaartepunt op lokaal niveau. Dit verwoorden de gemeenten in hun lokale Woonvisies. Op regionaal niveau ligt het accent op monitoren en bevorderen dat kwalitatief de beste plannen ook ten uitvoer kunnen komen. Daarbij hebben de gemeenten afgesproken om geen elkaar beconcurrerende plannen te ontwikkelen.

3.3.5 Masterplan Borger Centrum

Het gemeentelijk beleid, in relatie tot onderhavige ontwikkeling, is vastgelegd in het Masterplan Borger Centrum. In het Masterplan wordt onderkend dat Borger van groot (toeristisch) belang is, anderzijds wordt ook onderkend dat het centrum van Borger een upgrade nodig heeft om ook in de toekomst aantrekkelijk voor inwoners en toeristen te blijven. Door de herinrichting van het centrum, met het nieuwe plein, is de ruimtelijke kwaliteit van Borger al aanzienlijk verbeterd. Het is drukker geworden in Borger, ook op zondag weten bezoekers het centrum te vinden, er wordt door ondernemers weer geïnvesteerd in hun eigendom en er zijn veel initiatieven.

De investering in de supermarkt betekent dat één van de dragers van het voorzieningenniveau voor de toekomst behouden blijft. En dat daarmee de kansen op een geslaagde uitvoering van het masterplan Borger centrum worden vergroot.

3.3.6 Afweging

De ontwikkeling uit voorliggend plan betreft de bouw van een magazijnruimte en 2 appartementen. De nieuwbouw wordt duurzaam en energiezuinig uitgevoerd. Met het plan is sprake van een kwalitatieve ontwikkeling die past binnen het gemeentelijke en regionale woonbeleid.

Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten

4.1 Geluid

In 2019 is op de Hoofdstraat, ter plaatse van het plangebied, een 30 km/u regime ingevoerd. Voor 30 km/u wegen gelden er geen geluidszones als bedoeld in de Wet Geluidhinder. Niettemin dient er sprake te zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Inherent aan het wonen in een centrumgebied van een toeristisch dorp is dat dit gepaard gaat met enig geluid van bezoekers van het centrumgebied. Enig geluid wordt hier geaccepteerd als horende bij het wonen in een ietwat drukker omgeving dan in een woonwijk.

4.2 Milieuzonering

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. Voor het bepalen van de richtafstanden wordt onderscheid gemaakt tussen rustige woonomgevingen en gemengde gebieden.

Omdat de ontwikkeling plaatsvindt in het centrumgebied van Borger is hier sprake van een gemengd gebied. Met gemengd gebied met wonen wordt volgens de VNG-brochure bedoeld een (stedelijk) gebied waar een menging van functies inclusief woningen aanwezig is of wordt geambieerd en mogelijk gemaakt. Er worden naast wonen andere functies toegelaten, zoals horeca, detailhandel, onderwijs, zorg, cultuur en/of lichte bedrijvigheid, die geschikt is voor functiemenging. Bij een goede bouwkundige constructie is het mogelijk de bedrijfsactiviteiten uit te voeren in hetzelfde gebouw als de woningen, bijvoorbeeld in de plint. Contactgeluid, geurdoorslag en trillingen worden hierbij in voldoende mate voorkomen.

In gemengde gebieden wordt de functiemengingslijst van de VNG-brochure gehanteerd. In deze lijst wordt detailhandel, in dit geval de kledingwinkel, als een 'categorie A' activiteit beschouwd. Dit zijn activiteiten die zodanig weinig milieubelastend voor hun omgeving zijn, dat deze aanpandig aan woningen kunnen worden uitgevoerd. De eisen uit het bouwbesluit voor scheiding tussen wonen en bedrijven zijn daarbij toereikend.

Voor supermarkten, in dit geval de Albert Heijn supermarkt, geldt categorie B. Deze activiteiten kunnen worden uitgevoerd indien zij bouwkundig zijn afgescheiden van woningen. Om na te gaan of de geluidsoverdracht vanuit de uitbreiding van de winkel naar de bovengelegen woningen en de geluidemissie van de bevoorrading naar de woningen in de omgeving voldoet aan de wettelijke vereisten is door LBP Sight een geluidsonderzoek uitgevoerd. Het onderzoek is gedateerd op 6 oktober 2020, kenmerk V038749ad.20DTA36.md. Uit het onderzoek blijkt dat, na het nemen van diverse geluidsbeperkende maatregelen, voor de bovenwoningen kan worden voldaan aan de wettelijke vereisten. Dit geldt niet voor het pand Hoofdstraat 41. Dit pand wordt momenteel niet bewoond, maar als kantoorruimte gebruikt. Hierdoor is het niet geluidgevoelig. Indien het pand Hoofdstraat 41 bewoond zou worden, zou via een maatwerkvoorschrift de standaardgeluidnorm van 50 dB(A) moeten worden verhoogd. Dit is mogelijk omdat de geluidbelasting lager is dan 55 dB(A). in de huidige situatie is dit echter niet aan de orde. Het geluidsonderzoek is als **bijlage 2** toegevoegd.

4.3 Bodem

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. Uitgangspunt voor van de bodemkwaliteit is dat deze bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen geen risico's voor de volksgezondheid bestaan bij het gebruik van het plangebied.

4.3.1 Bodemonderzoek

Onderzoeksbureau Klijn heeft een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Het onderzoek is gedateerd op 6 mei 2020, projectnummer 20KL188. Uit het onderzoek is gebleken dat er geen belemmeringen zijn om tot uitvoering van het plan te kunnen overgaan. Het bodemonderzoek is opgenomen in **bijlage 3** van deze toelichting.

4.4 Ecologie

Bij elk ruimtelijk plan moet met het oog op de natuurbescherming rekening worden gehouden met de Wet Natuurbescherming. Hierbij moet worden aangetoond dat als gevolg van de geplande activiteiten de gunstige staat van instandhouding van waardevolle dier- en plantensoorten niet in het geding komt. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in gebiedsbescherming en soortenbescherming.

4.4.1 Gebiedsbescherming

Om de natuur in Europa als geheel te beschermen en te ontwikkelen, werken de lidstaten van de Europese Unie samen aan Natura 2000. De Nederlandse bijdrage aan dit Europese netwerk van beschermde natuurgebieden bestaat uit 162 gebieden. De aanwijzing van deze gebieden vindt niet in één keer plaats, maar in delen. De Nederlandse Natura 2000 gebieden worden beschermd door de Wet Natuurbescherming. Om schade aan natuurwaarden binnen Natura 2000-gebieden te voorkomen, bepaalt de Wet Natuurbescherming dat projecten en andere handelingen die de kwaliteit van de habitats kunnen verslechteren, of die een verstorend effect kunnen hebben op de aanwezige soorten, niet mogen plaatsvinden zonder vergunning.

Het plangebied maakt geen deel uit van beschermde gebieden. Het dichtstbijzijnde natuurgebied dat is beschermd onder de Natuurbeschermingswet betreft het Drouwenerzand, dat op vier kilometer afstand ligt. Ook ligt het plangebied niet in of aangrenzend aan het Nationaal Natuurnetwerk, dat op grond van de provinciale verordening wordt beschermd.

Het plangebied ligt binnen bestaand stedelijk gebied en is al ingericht voor diverse functies. Het herontwikkelen van deze locatie heeft geen invloed de beschermde natuurwaarden.

4.4.1.1 Stikstof

In verband met de uitspraak van de afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State d.d. 29 mei 2019 is onderzocht of er in de nieuwe situatie sprake is van stikstofuitstoot op de dichtstbijzijnde Natura 2000 gebieden. Hieruit is gebleken dat dit niet leidt tot een hogere uitstoot dan 0,00 mol per hectare per jaar. De stikstofberekening is als **bijlage 4** aan deze toelichting gehecht.

4.4.2 Soortenbescherming

De Wet Natuurbescherming heeft ten doel in het wild levende planten en dieren te beschermen. Op de gronden waarop de uitbreiding plaatsvindt is in de huidige situatie bestrating aanwezig. Ongeroerde grond wordt niet aangetast. Derhalve zal er geen aantasting zijn van de flora en fauna in het plangebied.

4.5 Externe veiligheid

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. 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. Het plaatsgebonden risico (PR) 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. Het Groepsrisico (GR) is de kans dat een groep mensen overlijdt door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het GR moet worden gezien als een maat voor maatschappelijke ontwrichting. De normen voor externe veiligheid zijn vastgelegd in onder andere het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), de Circulaire risiconormering vervoer van gevaarlijke stoffen (cRNVGS) en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

4.5.1 Aanwezige risicobronnen

In de omgeving van het plan zijn twee provinciale wegen aanwezig, namelijk de N34 en de N374. De provinciale wegen in Drenthe zijn vrijgegeven voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Deze wegen maken geen onderdeel uit van het Basisnet weg.

Als een ruimtelijke ontwikkeling plaatsvindt binnen 200 meter vanaf een transportroute waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd dient de hoogte van het groepsrisico te worden bepaald en de verandering van het groepsrisico vanwege het ruimtelijk plan dient te worden berekend. In deze situatie is dat het geval met N374. De afstand tot deze weg bedraagt ruim 100 meter. De afstand tot de N34 is ongeveer 380 meter.

De N34 is een doorgaande provinciale route waar een redelijke hoeveelheid gevaarlijke stoffen worden vervoerd. Het externe veiligheidsrisico op deze weg wordt in hoofdzaak gevormd door het vervoer van brandbaar tot vloeistof verdichte gassen, zoals propaan en LPG. Echter er is geen PR10E-06 aanwezig.

Via de N374 vinden eveneens transporten van gevaarlijke stoffen plaats maar in een lagere frequentie dan de N34. Op basis van de risicokaartgegevens worden via deze weg geen brandbare tot vloeistof verdichte gassen vervoerd. Daarentegen worden wel (licht) ontvlambare vloeistoffen via deze weg vervoerd. Ook deze weg heeft geen PR10E-06. Beiden wegen hebben overigens geen plasbrandaandachtsgebied.

Het invloedsgebied vanwege het transport van brandbare gassen bedraagt circa 355 meter vanaf de N34. Het plangebied ligt dus buiten het invloedsgebied van de N34.

De ligging van de 1% letaliteitsgrens vanaf de N374 ligt eveneens buiten het plangebied. De hoogte van het groepsrisico blijft hierdoor beperkt en ligt ruimschoots met meer dan 10% beneden de oriëntatiewaarde. Vanwege het nieuwe plan neemt het groepsrisico niet toe. Voor deze weg (N374) kan worden volstaan met een verantwoording met betrekking tot zelfredzaamheid en hulpverlening. Hiervoor dient advies bij de VRD te worden gevraagd.

Conclusie

Het bestemmingsplan is relevant voor het onderdeel externe veiligheid vanwege de N374. De hoogte van het groepsrisico ligt meer dan 10% beneden de oriëntatiewaarde en het groepsrisico neemt vanwege het plan niet toe.

4.5 Luchtkwaliteit

In 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 fijnstof (PM₁₀) van belang.

Volgens de Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland (2020) geldt in de directe omgeving van het plangebied een gemiddelde fijn stof concentratie (PM₁₀) van 19 µg/m³ en een gemiddelde concentratie stikstofdioxide (NO₂) van 10 µg/m³. De norm voor beide stoffen ligt op 40 µg/m³ (jaargemiddelde concentratie vanaf 2015). Er is dus geen sprake van een dreigende overschrijding van de grenswaarden.

Plannen die slechts in zeer beperkte mate bijdragen aan luchtverontreiniging zijn op grond van het besluit 'niet in betekenende mate' (NIBM) vrijgesteld van toetsing aan de grenswaarden. Kleine woningbouwlocaties (tot 3.000 woningen) vallen hier ook onder. In deze situatie gaat het om herontwikkeling, met een kleine toevoeging in de vorm van 2 appartementen. Dit valt onder het Besluit NIBM. Aanvullend onderzoek is niet noodzakelijk. Het aspect luchtkwaliteit geeft geen belemmeringen voor het plan.

4.6 Water

Van groot belang voor de ruimtelijke ordeningspraktijk is de wettelijk verplichte 'watertoets'. De watertoets kan worden gezien als een procesinstrument dat moet waarborgen dat 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 plangebied ligt in het beheersgebied van het waterschap Hunze en Aa's.

De plannen zijn aan het waterschap kenbaar gemaakt via de digitale watertoets (kenmerk: 20180723-33-18393). Na het doorlopen van een aantal standaardvragen blijkt dat er geen waterschapsbelang is. Dit betekent dat het waterschap geen waterhuishoudkundige bezwaren heeft wanneer rekening wordt gehouden met een aantal algemene uitgangspunten. Deze zijn hierna per thema behandeld.

Wateroverlast

De ontwikkeling heeft geen toename van het verhard oppervlak tot gevolg. Het terrein is in de huidige situatie al geheel verhard. Het project leidt dus niet tot wateroverlast door afstromend hemelwater. Het is daarom niet noodzakelijk om compenserende maatregelen te nemen.

Afvalwater en riolering

Er wordt geen afvalwater geloosd in bodem of oppervlaktewater. Al het afvalwater dat binnen het plangebied ontstaat wordt afgevoerd op het rioleringsstelsel. Aangenomen wordt dat de huidige

voorziening voldoende capaciteit heeft. Het hemelwater wordt, net als in de huidige situatie, eveneens op het riool afgevoerd.

Inrichting watersysteem

De inrichting van het watersysteem blijft ongewijzigd.

Natuur en ecologie

Het plan voorziet niet in ingrepen in de bestaande watergangen rondom het plangebied. Het plan heeft daardoor geen effecten op de doorstroming en ecologische waarden van het water.

Proces

De uitkomst van de watertoets is dat met de zogenaamde korte procedure kan worden volstaan. Er hoeft geen nader overleg met het waterschap te worden gevoerd. De uitkomsten van de watertoets zijn als **bijlage 5** in deze toelichting opgenomen.

4.7 Archeologie

Op 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg in werking getreden. Op grond van deze wet dienen archeologische waarden te worden mee gewogen in de besluitvorming over ruimtelijke ingrepen. Uitgangspunten van de wet zijn het vroegtijdig betrekken van archeologische belangen in de planvorming, het behoud van archeologische waarden in situ (ter plaatse) en hantering van het zogenaamde 'veroorzakerprincipe'. Dit principe houdt in dat degene die in de bodem ingrijpt financieel verantwoordelijk is voor behoudsmaatregelen en voor het onderzoek naar eventueel aanwezige archeologische waarden.

Bij het opstellen en uitvoeren van ruimtelijke plannen wordt rekening gehouden met zowel bekende als te verwachten archeologische waarden. Op de gemeentelijke verwachtingskaart ligt het plangebied in een zone met een hoge archeologische verwachting. Voor wat betreft de archeologische waarde is dit vertaald als W-A3. Hiervoor geldt een vrijstelling voor nader archeologisch onderzoek tot een oppervlakte van 500 m². Aangezien de onderhavige ontwikkeling een uitbreiding van 336 m² betreft is geen nader archeologisch onderzoek noodzakelijk.

4.8 Cultuurhistorie

De rol van cultuurhistorie in de ruimtelijke ordening is de laatste jaren sterk toegenomen. Bij het opstellen van plannen moeten cultuurhistorische waarden tijdig in beeld worden gebracht. Het Besluit ruimtelijke ordening stelt in dat verband specifieke eisen aan het opstellen van bestemmingsplannen. Waar mogelijk moeten cultuurhistorische waarden worden behouden of versterkt. Cultuurhistorie is daarmee veelal een sturend onderdeel geworden in de ruimtelijke ordening.

Het plangebied ligt op de rand van de Hondsrug, die door de provincie als cultuurhistorische waardevol is aangemerkt. Op de Hondsrug is, na 1900 door ruilverkavelingen en bebossing van de heidevelden, het esdorpenlandschap getransformeerd tot het huidige coulisselandschap. Het coulisselandschap is goed zichtbaar op de Hondsrug, maar sporen van prehistorische bewoning en het esdorpenlandschap zijn ook nog herkenbaar.

In de structuurvisie van de gemeente Borger-Odoorn wordt gesproken over de ontwikkeling van het 'geopark'. Nieuwe ontwikkelingen op de Hondsrug staan in het teken van het accentueren van de

waarden. Voorbeelden hiervan zijn het subtiel markeren van grafheuvels en hunebedden in het landschap. Hoogteverschillen worden geaccentueerd door beplanting of bebouwing. Karakteristieke laanbeplantingen worden versterkt, hersteld of doorgezet en fiets- en wandelpaden worden waar nodig verbeterd en uitgebreid.

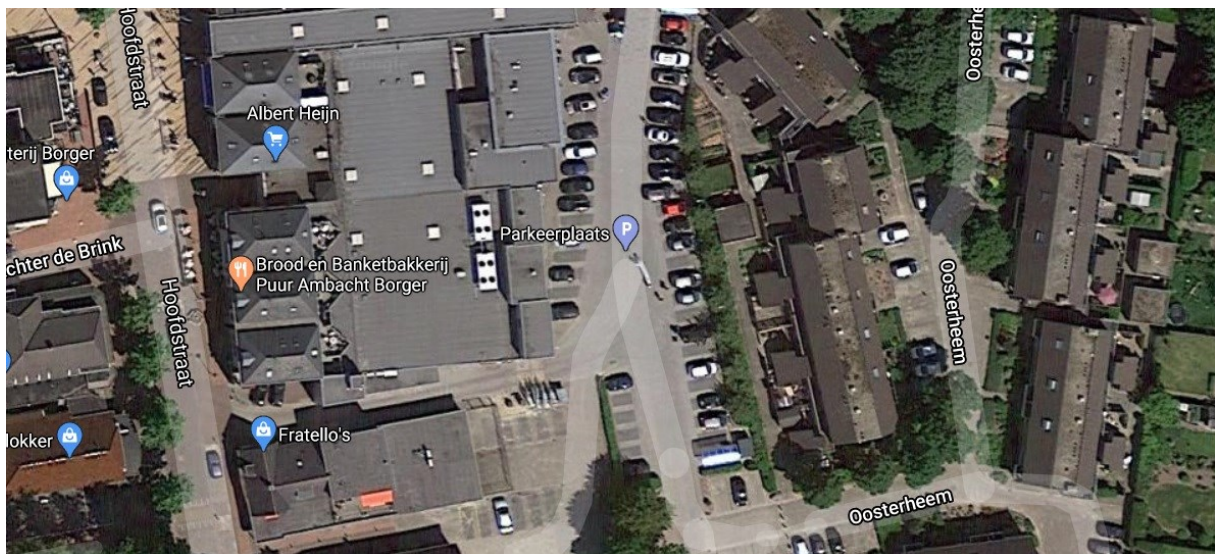
De gemeente beschikt sinds 2014 over een cultuurhistorische waardenkaart. Uit de CHW blijkt dat binnen het plangebied geen sprake is van specifieke cultuurhistorische waarden. Ook is geen sprake van een grootschalige gebiedsontwikkeling, waarin gebiedskenmerken kunnen worden versterkt.

Zoals verwoord in paragraaf 3.2 van deze toelichting is er in deze situatie geen sprake van aantasting van de cultuurhistorische waarden aangezien de ruimtelijke karakteristieken met het stedenbouwkundig plan behouden blijven.

4.9 Verkeer en parkeren

4.9.1 Verkeer

Het plangebied ligt direct aan de Hoofdstraat. Hierdoor is het plangebied goed bereikbaar. Voor laden en lossen is de magazijnruimte goed bereikbaar via de tussenruimte tussen de panden Hoofdstraat 35 en 39 en via de achtergelegen parkeerplaats. De voorgenomen ontwikkeling zal niet wezenlijk leiden tot een toename van het verkeersaanbod.



4.9.2 Parkeren

Het parkeren in het centrum van Borger wordt in hoofdzaak ontsloten vanaf de route N374 (route Stadskanaal – Borger – N34) en omvat parkeerplaatsen nabij Boni-Borgerhof (aan 2 zijden van de N374, , nabij Bergmans-Beinsstraat-Albert Heijn en nabij Molenstraat. Op zomerse hoogtijdagen is het druk in Borger echter is er geen parkeerprobleem, automobilisten vinden een plek, in sommige gevallen op wat grotere afstand.

Een groot deel van de parkeervoorzieningen bevindt zich in het gebied Bergmans-Beinsstraat-Albert Heijn en dit parkeergebied strekt zich uit van N374 tot aan Hema en voorziet in voldoende parkeergelegenheid voor de winkels in deze omgeving, zowel voor winkelend publiek als voor personeel. Een belangrijk deel van deze parkeerplaatsen zijn aangelegd door de ondernemer die eigenaar is van een groot deel van de winkels in het gebied.

De aanrijroute naar de bevoorradingsplek van supermarkt Albert Heijn gaat via de parkeerplaats, de vervolgroute gaat via de Hoofdstraat en vervolgens richting N374.

In het maaiveld van het parkeergebied is er in de huidige situatie behoorlijk hoogteverschil, ontstaan door samenvoeging van percelen en parkeerplaatsen in de loop der jaren. Daarmee is er een wat rommelig gebied ontstaan en is er zowel op het gebied van overzicht, efficiency en landschappelijke inpassing verbetering mogelijk.

Plan

Het plan voorziet in uitbreiding van magazijnruimte voor de supermarkt Albert Heijn met mogelijkheid voor kwaliteitsverbetering in de supermarkt. De bevoorradingsplek Albert Heijn verandert door realisatie van het plan en de route voor bevoorrading wordt verlegd. Daarvoor worden de parkeerplaatsen aan de westzijde van de parkeerplaats gereconstrueerd. Op de uitbreiding van winkel/magazijn worden 2 woningen gerealiseerd.

Bij de reconstructie van het parkeren aan de westzijde komen er 9 parkeerplaatsen te vervallen en worden er 13 parkeerplaatsen gerealiseerd. Per saldo een toename van 4 parkeerplaatsen. 3 van deze nieuwe parkeerplaatsen toe te rekenen aan de bovengelegen woningen (parkeernorm van 1,5). 1 parkeerplaats toe te voegen aan de algemene hoeveelheid parkeren voor winkels.

De hoeveelheid bestaande parkeerplaatsen voorziet reeds in voldoende parkeergelegenheid voor de supermarkt.

4.10 Mer-beoordeling

In bijlage C en D van het Besluit m.e.r. is aangegeven welke activiteiten in het kader van het bestemmingsplan planmer-plichtig (bijlage C en D), projectmer-plichtig (bijlage C) of mer-beoordelingsplichtig (bijlage D) zijn. Voor deze activiteiten zijn in het Besluit namen.

In bijlagen D van het Besluit m.e.r. (D11) is de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject genoemd. Als drempelwaarden gelden een oppervlakte van 100 hectare of meer, 2.000 of meer woningen of een bedrijfsvloeroppervlak van meer dan 200.000 m².

In dit geval vindt de ontwikkeling niet plaats in gevoelig gebied, omdat er geen sprake is van een Nationaal Landschap, een beschermd natuurmonument, een Natura 2000 gebied, een watergebied van internationale betekenis of van een kern- of natuurontwikkelingsgebied of verbindingzone binnen de EHS. De oppervlakte van het terrein is minder dan 2 hectare.

Het is gezien de omvang en kenmerken van het plan niet noodzakelijk om een mer-beoordeling of planmer uit te voeren. De voorgaande paragrafen hebben aangetoond dat de ontwikkeling geen belangrijke effecten op het milieu hebben. Hierdoor is er geen aanleiding om een volledige mer-beoordeling uit te voeren.

Hoofdstuk 5 Juridische toelichting

5.1 Inleiding

In het navolgende wordt de algemeen gehanteerde opbouw van de bestemmingsregels aan de orde gesteld en toegelicht. Deze ziet er als volgt uit:

- Inleidende regels;
- Bestemmingsregels;
- Algemene regels;
- Overgangs- en slotregels.

5.2 Inleidende regels: begrippen en wijze van meten

De begrippen bestaan voor een deel uit de begrippen zoals opgenomen in de SVBP 2012. Voor een andere deel zijn hier begrippen toegevoegd welke de gemeente in de loop der tijd heeft toegevoegd met het oog op een goede hantering van de bouwregels. Deze komen overeen met het gemeentelijke Handboek digitale bestemmingsplannen.

In de landelijke regeling SVBP 2012 is een aantal definities opgenomen ten behoeve van de wijze van meten. Hierbij is in het bestemmingsplan aangesloten. Er geldt een uitzonderingsregel voor bepaalde bouwelementen, omdat deze niet bepalend zijn voor de bouwmassa en/of de impact op de omgeving.

5.3 Bestemmingsregels

Een bestemming is een omschrijving van aan de grond toegekende functies, zoals agrarisch, bedrijven, wonen et cetera. De aard van de toegelaten inrichting van de gronden (bouwwerken en werken, geen bouwwerken zijnde) vloeit dan voort uit de toegelaten functies. Aan deze bestemmingen zijn regelingen als de bestemmingsomschrijving, bebouwingsmogelijkheden en gebruiksmogelijkheden gekoppeld.

5.3.1 bestemmingen

In dit bestemmingsplan is de bestemming “Gemengd” opgenomen. De bestemming is voorzien van een bouwregeling, waarin is vastgelegd dat de gebouwen mogen worden gebouwd binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak. De goot – en bouwhoogte mogen maximaal 4 m en 8 m bedragen.

5.3.2 Algemene regels

Hierin zijn de volgende regels opgenomen:

- Anti-dubbeltelregel;
- Algemene gebruiksregels;
- Algemene afwijkingsregels;
- Overige regels.

De anti-dubbeltelregel is gelijkloidend aan artikel 3.2.4 van het Besluit ruimtelijke ordening.

In de algemene afwijkingsregels zijn algemene afwijkingsregels opgenomen.

In de overige regels is opgenomen dat het bestemmingsplan zich verzet tegen kleinschalige verblijfsrecreatie en seksinrichtingen. Daarnaast is er een afstemmingsregel opgenomen met betrekking tot de Wet Natuurbescherming.

5.3.3 Overgangs- en slotregels

Het overgangsrecht is geheel conform de standaardregels zoals die zijn voorgeschreven in het Besluit ruimtelijke ordening. In de slotregel is de naam van het plan opgenomen.

Hoofdstuk 6: Uitvoerbaarheid

Wettelijk bestaat de verplichting om inzicht te geven in de uitvoerbaarheid van een planologische ontwikkeling. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid.

6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan is in het kader van het vooroverleg voorgelegd aan provincie Drenthe, Gasunie, Veiligheidsregio Drenthe, Astron, GGD Drenthe en waterschap Hunze en Aa's. Naar aanleiding van de reactie van de provincie zijn de paragrafen 3.2 (provinciaal beleid) en 4.8 (cultuurhistorie) van de toelichting aangevuld. Naar aanleiding van de reactie van het waterschap is artikel 4.3.1 d (Waarde - Archeologie 3) van de regels aangepast.

De vooroverlegreacties zijn als **bijlage 6** bij deze toelichting gevoegd.

Op grond van artikel 3.6 Wro juncto afdeling 3.4 van de Awb heeft het ontwerpbestemmingsplan van donderdag 11 februari 2021 tot en met woensdag 24 maart 2021 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn geen zienswijzen bij de gemeenteraad ingediend.

6.2 Economische uitvoerbaarheid

Het gaat in casu om een particulier initiatief. Er zijn, anders dan het voeren van de planologische procedure, voor de gemeente geen kosten aan het plan verbonden.

De wijziging van het planologisch regime zou planschade als bedoeld in artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening tot gevolg kunnen komen. Om de eventueel uit te keren planschade niet ten laste van de gemeente te laten komen is een overeenkomst met initiatiefnemer afgesloten, waarin is bepaald dat de mogelijke planschade ten laste van verzoeker komt.

6.3 Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het initiatief zowel uit maatschappelijk en economisch oogpunt uitvoerbaar is. Daarnaast is niet gebleken van milieubelemmeringen en van beletselen uit ruimtelijk-planologisch oogpunt.

Bijlage 1 Bestaande en nieuwe situatie

Bijlage 2 Geluidsonderzoek

Bijlage 3 Bodemonderzoek

Bijlage 4 Stikstofberekening

Bijlage 5 Watertoets

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan:

het bestemmingsplan Borger-Centrum, deelplan Hoofdstraat 39 met identificatienummer NL.IMRO.1681.01BP0021-VG01 van de gemeente Borger-Odoorn;

1.2 bestemmingsplan:

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

1.3 aan woning gebonden beroep of bedrijf:

het uitoefenen van een beroep of het verlenen van diensten op juridisch, medisch, therapeutisch, administratief, kunstzinnig of daaraan verwant gebied, als ondergeschikt onderdeel in een woning, waarbij de woonfunctie centraal staat.

Commerciële dienstverlening als bankfilialen, uitzendbureaus, makelaardij en reisbureaus, alsmede detailhandel en horeca worden niet begrepen onder een aan een woning gebonden beroep of bedrijf;

1.4 aanduiding:

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;

1.5 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.6 archeologisch deskundige:

een door het college van burgemeester en wethouders aan te wijzen deskundige op het gebied van archeologie;

1.7 archeologisch onderzoek:

onderzoek (bureauonderzoek, booronderzoek, gravend onderzoek, begeleiding van bodemingrepen) verricht door een daartoe bevoegde instantie of onderneming;

1.8 archeologische verwachtingswaarden:

waarden die aan een gebied zijn toegekend op basis van de kans op het voorkomen van archeologische resten, ook wel archeologische verwachting genoemd. De archeologische verwachting zegt iets over de dichtheid waarin archeologische terreinen binnen een landschappelijke eenheid voorkomen of worden verwacht. Hoe hoger de archeologische verwachting, hoe groter de verwachte dichtheid aan archeologische resten. Hoe groter de dichtheid aan archeologische resten, hoe groter de (verwachte) archeologische waarde van een bepaalde landschappelijke eenheid. Met de termen hoge, middelhoge en lage verwachting wordt dit tot uitdrukking gebracht;

1.9 archeologische waarden:

waarden die aan een gebied zijn toegekend vanwege de kennis en wetenschap van de in dat gebied voorkomende overblijfselen van menselijke aanwezigheid of activiteiten uit het verleden. Bij toetsing aan de archeologische waarde zal telkens de Archeologische beleidsadvieskaart gemeente Borger-Odoorn toetsingskader zijn;

1.10 bebouwde oppervlakte:

de som van de oppervlakte van alle gebouwen op een bouwperceel;

1.11 bebouwing:

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

1.12 bed & breakfastvoorziening:

een kleinschalige aan de woonfunctie ondergeschikte accommodatie voor uitsluitend logies en ontbijt met maximaal 2 kamers en maximaal 6 personen, die deel uitmaakt van het hoofdgebouw en/of aangebouwde bijbehorende bouwwerken van de (bedrijfs)woning en die geen zelfstandige eenheid mag zijn of kan worden tot een zelfstandige eenheid;

1.13 bedrijf:

een inrichting voor de bedrijfsmatige uitoefening van industrie, ambacht, handel, vervoer of nijverheid;

1.14 beperkt kwetsbaar object:

een object als bedoeld in artikel 1, sub b van het Besluit externe veiligheid inrichtingen;

1.15 bestaande:

1. het gebruik dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig is en/of bebouwing die op dat tijdstip aanwezig of in uitvoering is, dan wel kan worden gebouwd krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen;
2. het onder 1 bedoelde geldt niet voor zover sprake was van strijd met het voorheen geldende bestemmingsplan, de voorheen geldende beheersverordening, daaronder mede begrepen het overgangsrecht van het bestemmingsplan of de beheersverordening, of een andere planologische toestemming;

1.16 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.17 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.18 bijbehorend bouwwerk:

een 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;

1.19 bouwen:

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

1.20 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.21 bouwperceel:

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

1.22 bouwperceelgrens:

de grens van een bouwperceel;

1.23 bouwvlak:

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

1.24 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;

1.25 detailhandel:

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ter 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;

1.26 dienstverlening:

inrichtingen ten behoeve van het bedrijfsmatig verlenen van commerciële en niet commerciële diensten;

1.27 gebouw:

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

1.28 geluidzoneringsplichtige inrichting:

een inrichting bij welke ingevolge de Wet geluidhinder rondom het terrein van vestiging in een bestemmingsplan een geluidszone moet worden vastgesteld.

1.29 hogere grenswaarde:

een in acht te nemen maximale waarde voor de geluidsbelasting van gevoelige objecten, die hoger is dan de voorkeursgrenswaarde en die in een concreet geval kan worden vastgesteld op grond van de Wet geluidhinder en/of het Besluit geluidhinder;

1.30 hoofdgebouw:

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

1.31 huishouden:

een zelfstandig persoon dan wel een samenwonend persoon of groep van personen met een mate van verbondenheid en continuïteit in de samenstelling ervan, die binnen een complex van ruimtegebruik maken van dezelfde voorzieningen zoals een keuken, sanitaire voorzieningen en de entree;

1.32 kil- of zakgoot:

de schuin aflopende goten welke zich bevinden in de overgang (kil) tussen twee naar binnen gerichte dakvlakken;

1.33 kwetsbaar object:

een object als bedoeld in artikel 1, sub I van het Besluit externe veiligheid inrichtingen;

1.34 overkapping:

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, dat dient ter overdekking en niet of slechts gedeeltelijk met wanden is omgeven, waaronder in elk geval een carport is verstaan;

1.35 peil:

1. peil gebouw: de hoogte van de afgewerkte vloer ter plaatse van de hoofdtoegang;
2. peil ander bouwwerk: de hoogte ter plaatse van het gemiddelde afgewerkte terrein;

1.36 permanente bewoning:

Bewoning van een ruimte als hoofdverblijf;

1.37 risicovolle inrichting:

een inrichting, bij welke ingevolge het Besluit externe veiligheid inrichtingen 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;

1.38 seksinrichting:

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

1.39 stikstofdepositie:

het neerslaan van stikstof uit de lucht op een oppervlakte; de depositie wordt uitgedrukt in mol per hectare per jaar (mol/ha/jaar);

1.40 voorgevel:

de naar de weg, het voetpad of andere openbare ontsluiting toegekeerde gevel van een gebouw, met dien verstande dat slechts één gevel als zodanig kan worden aangemerkt;

1.41 voorkeursgrenswaarde:

de bij een bestemmingsplan in acht te nemen maximale waarde voor de geluidsbelasting van geluidsgevoelige objecten, zoals deze rechtstreeks kan worden afgeleid uit de Wet geluidhinder en/of het Besluit geluidhinder;

1.42 wonen:

Het verblijf houden of gehuisvest zijn in een woning;

1.43 woning:

een complex van ruimten in een gebouw, krachtens zijn indeling geschikt en bestemd voor de huisvesting van één persoon of meerdere personen of een gezin;

Artikel 2 Wijze van meten

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

a. de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

b. 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;

c. 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;

d. 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;

e. 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 plaatste van het bouwwerk.

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van bouwen worden ondergeschikte bouwdelen als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, balkons en toegangsportalen buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van de buitenzijde van de gevel niet meer dan 1,5 m bedraagt.

Bij toepassing van het bepaalde ten aanzien van bouwen worden wolfseinden niet meegerekend.

Bij toepassing van de wijze van meten met betrekking tot de afstand tussen de gebouwen wordt de afstand gemeten als kortste afstand tussen de buitengevels van de hoofdgebouwen en/of (bedrijfs)woningen.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Gemengd

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, uitsluitend op de verdieping, met de daarbij behorende aan een woning gebonden beroep of bedrijf;
- b. detailhandel, uitsluitend op de begane grond;
- c. laden en lossen ter plaatse van de aanduiding 'laad- en losplaats';

met de daarbij behorende:

- d. groenvoorzieningen;
- e. openbare nutsvoorzieningen;
- f. verkeersdoeleinden in de vorm van ontsluitingswegen, paden, parkeervoorzieningen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. de gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. het aantal woningen mag ten hoogste 3 bedragen;
- c. de goot- en bouwhoogte van hellende daken bedragen niet meer dan respectievelijk 4 m en 8 m, dan wel de bestaande goot- en bouwhoogte indien deze hoger zijn, de hellingshoek van hellende daken bedraagt een hoek van 40 tot 60 graden;
- d. de goot- en bouwhoogtes van platte daken bedragen niet meer dan 7 m, dan wel de bestaande goot- en bouwhoogte indien deze hoger zijn.

3.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van perceel- en erfscheidingen bedraagt ten hoogste 1 m indien zij voor de naar de weg gekeerde gevel van het gebouw of het verlengde hiervan worden opgericht en in overige gevallen 2 m;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken bedraagt ten hoogste 8 m.

3.3 Specifieke gebruiksregels

Onder strijdig gebruik met dit bestemmingsplan wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijving.

Onder strijdig gebruik wordt in elk geval verstaan:

- a. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor permanente bewoning;
- b. het gebruik van de gronden en gebouwen voor verblijfsrecreatie, met uitzondering van bestaande (vergunde) bed & breakfastvoorzieningen, kleinschalige kampeerterreinen en recreatieappartementen.

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 3' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor behoud van archeologische waarden, voor zover het gronden betreft met een hoge verwachtingswaarde (essen en celtic fields).

4.2 Omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk

4.2.1 Onderzoeksplicht

De aanvrager van een omgevingsvergunning, bedoeld in artikel 2.1 eerste lid, onder a, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, die betrekking heeft op de in lid 4.1 genoemde gronden, legt een (onderzoeks)rapport over, waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld.

4.2.2 Afwegingskader

- a. Burgemeester en wethouders verlenen de vergunning indien naar hun oordeel uit het rapport als bedoeld in lid 4.2.1 genoegzaam blijkt dat de schade door de bouwactiviteiten kan worden voorkomen of zoveel mogelijk kan worden beperkt door het in acht nemen van aan de omgevingsvergunning verbonden voorschriften.
- b. In het geval dat het een terrein van provinciaal belang archeologie betreft, vragen burgemeester en wethouders de provincie om advies, alvorens een omgevingsvergunning wordt verleend.

4.2.3 Voorwaarden

- a. Burgemeester en wethouders kunnen de volgende voorschriften aan de in lid 4.2.2 onder a genoemde omgevingsvergunning verbinden:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen, of;
 3. de verplichting de uitvoering van de werken of werkzaamheden te laten begeleiden door een gecertificeerd archeologisch bureau dat werkt conform de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie.
- b. Indien het gestelde sub a, onder 3 van toepassing is, wordt in de voorschriften geregeld wat de gevolgen zijn bij vondsten die worden gedaan tijdens de uitvoering van de bouwwerkzaamheden.

4.2.4 Uitzondering onderzoeksplicht

De leden 4.2.1 , 4.2.2 en 4.2.3 zijn niet van toepassing indien de aanvraag betrekking heeft op:

- a. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
- b. een bouwwerk dat een oppervlakte beslaat van ten hoogste 500 m²;
- c. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 0,3 m beneden maaiveld en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst, of;
- d. een bouwwerk dat uitsluitend voor archeologisch onderzoek is bestemd met een bouwhoogte van ten hoogste 3 m.

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

4.3.1 Vergunningplicht

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van burgemeester en wethouders op de in lid 4.1 omschreven gronden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het ophogen van de bodem;
- b. het aanleggen, verbreden of verharden van wegen, paden, banen of parkeergelegenheid en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- c. het aanleggen, verbreden of dempen van watergangen, vijvers en andere wateren;
- d. het aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie-, telecommunicatieleidingen of andere leidingen en daarmee verband houdende constructies;
- e. het diepploegen, mengwoelen of afgraven dieper dan 0,3 m beneden maaiveld, het egaliseren van natuurlijk reliëf, ontginnen, en het aanleggen of rooien van bos en boomgaard waarbij stobben worden verwijderd.

4.3.2 Onderzoeksplicht

De aanvrager van een in lid 4.3.1 genoemde omgevingsvergunning, legt een (onderzoeks)rapport over, waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld.

4.3.3 Afwegingskader

- a. Burgemeester en wethouders verlenen de vergunning indien naar hun oordeel uit het rapport als bedoeld in lid 4.3.2 genoegzaam blijkt dat de schade door de werken of werkzaamheden kan worden voorkomen of zoveel mogelijk kan worden beperkt door het in acht nemen van aan de omgevingsvergunning verbonden voorschriften.

- b. In het geval dat het een terrein van provinciaal belang archeologie betreft, vragen burgemeester en wethouders de provincie om advies, alvorens een omgevingsvergunning wordt verleend.

4.3.4 Voorwaarden

- a. Burgemeester en wethouders kunnen de volgende voorschriften aan de in lid 4.3.3, onder a genoemde omgevingsvergunning verbinden:
 - 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
 - 2. de verplichting tot het doen van opgravingen, of;
 - 3. de verplichting de uitvoering van de werken of werkzaamheden te laten begeleiden door een gecertificeerd archeologisch bureau dat werkt conform de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie.
- b. Indien het gestelde sub a, onder 3 van toepassing is, wordt in de voorschriften geregeld wat de gevolgen zijn bij vondsten die worden gedaan tijdens de uitvoering van de bouwwerkzaamheden.

4.3.5 Uitzonderingen vergunningplicht c.q. onderzoeksplicht

Het in lid 4.3.1 tot en met lid 4.3.4 is niet van toepassing op de volgende werken of werkzaamheden:

- a. normaal onderhoud;
- b. werken of werkzaamheden die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan, met een daarvoor verleende vergunning;
- c. werken of werkzaamheden die in het kader van archeologisch onderzoek en het doen van opgravingen wordt uitgevoerd, mits verricht door een daartoe bevoegde instantie;
- d. niet-bodemkerende werkzaamheden ten behoeve van het oplossen van een verdichte bodemstructuur (woelen) tot maximaal 0,1 m onder de bouwvoor (bouwvoordikte 0,3 m);
- e. het aanbrengen van drainage, met dien verstande dat voor het aanbrengen van drainage op een es wel archeologisch onderzoek en een vergunningsaanvraag vereist zijn, waarbij tevens de waterhuishoudkundige noodzaak dient te worden aangetoond;
- f. een bodemingreep die een oppervlakte beslaat van ten hoogste 500 m².

4.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen door:

- a. deze bestemming te doen vervallen indien op basis van archeologisch onderzoek door een daartoe bevoegde instantie is aangetoond dat ter plaatse geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 5 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 6 Algemene gebruiksregels

Het is verboden gronden te gebruiken in strijd met de in het plan aan de grond en/of bouwwerken gegeven bestemmingsomschrijving.

Als strijdig gebruik wordt in elk geval aangemerkt het gebruik van de gronden en bouwwerken als seksinrichting.

Artikel 7 Algemene afwijkingsregels

7.1 Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- a. de gegeven maten en afmetingen tot niet meer dan 10% van die maten en afmetingen, daaronder niet begrepen de oppervlakte voor bijbehorende bouwwerken;
- b. het bepaalde in het plan en toestaan dat een geringe verschuiving van de in het plan aangegeven bestemmingsgrenzen, bouwgrenzen en indelingslijnen met ten hoogste 5 m wordt aangebracht;
- c. het bepaalde in het plan voor het houden van kortdurende evenementen.

Artikel 8 Overige regels

8.1 Afstemming Wet Natuurbescherming

Bij de beoordeling van de toelaatbaarheid van bouwwerken en/of andere activiteiten zal rekening worden gehouden met de mogelijke aanwezigheid van te beschermen planten- en diersoorten op grond van de Wet Natuurbescherming. Indien uit gegevens, dan wel uit onderzoek blijkt dat sprake is van (een) beschermd(e) soort(en) en het bouwwerk en/of de activiteit beschadiging of vernieling van voortplantings- of rustplaatsen, dan wel ontworteling of vernieling veroorzaken, zal de betreffende (bouw)werkzaamheid c.q. activiteit pas kunnen plaatsvinden nadat vrijstelling, dan wel ontheffing op grond van de Wet Natuurbescherming is verkregen.

8.2 Parkeergelegenheid en los- en laadmogelijkheden

- a. Bij de verlening van een omgevingsvergunning voor bouwen of een omgevingsvergunning voor een gebruiksverandering moet, indien de omvang of de bestemming van een gebouw

daartoe aanleiding geeft, ten behoeve van het parkeren of stallen van auto's, (motor)fietsen of andere voertuigen in voldoende mate ruimte zijn aangebracht in, op of onder het gebouw, dan wel op of onder het bijbehorend bouwperceel. Dit betekent dat moet worden voldaan aan de parkeerkencijfers in de CROW-publicatie 317 en dat, indien deze beleidsregels gedurende de planperiode worden gewijzigd, rekening wordt gehouden met de wijziging.

- b. Indien de bestemming van een gebouw aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor het laden of lossen van goederen, moet in deze behoefte in voldoende mate zijn voorzien aan, in of onder dat gebouw, dan wel op of onder het bijbehorend bouwperceel.
- c. Gerealiseerde voorzieningen als bedoeld in sub a en b, dienen na de realisering in stand te worden gehouden.
- d. Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde in sub a en b:
 - 1. indien het voldoen aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit; of
 - 2. voor zover op andere wijze in de nodige parkeer- of stallingruimte, dan wel laad- of losruimte wordt voorzien.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 9 Overgangsrecht

A Overgangsrecht bouwwerken

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

B Overgangsrecht gebruik

1. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
2. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, 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.
3. Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
4. Het eerste lid is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 10 Slotregel

Deze regels kunnen worden aangehaald als: 'Regels behorende bij het bestemmingsplan Borger, Hoofdstraat 39'.