

**Wijzigingsplan Nieuw Buinen,
Zuiderdiep 33**

Vastgesteld

Opdrachtgever:
Rapportnummer:
Datum vrijgave:
Opsteller:
Goedkeuring:

RB 10.475	
Juni 2020	

Toelichting

Inhoudsopgave

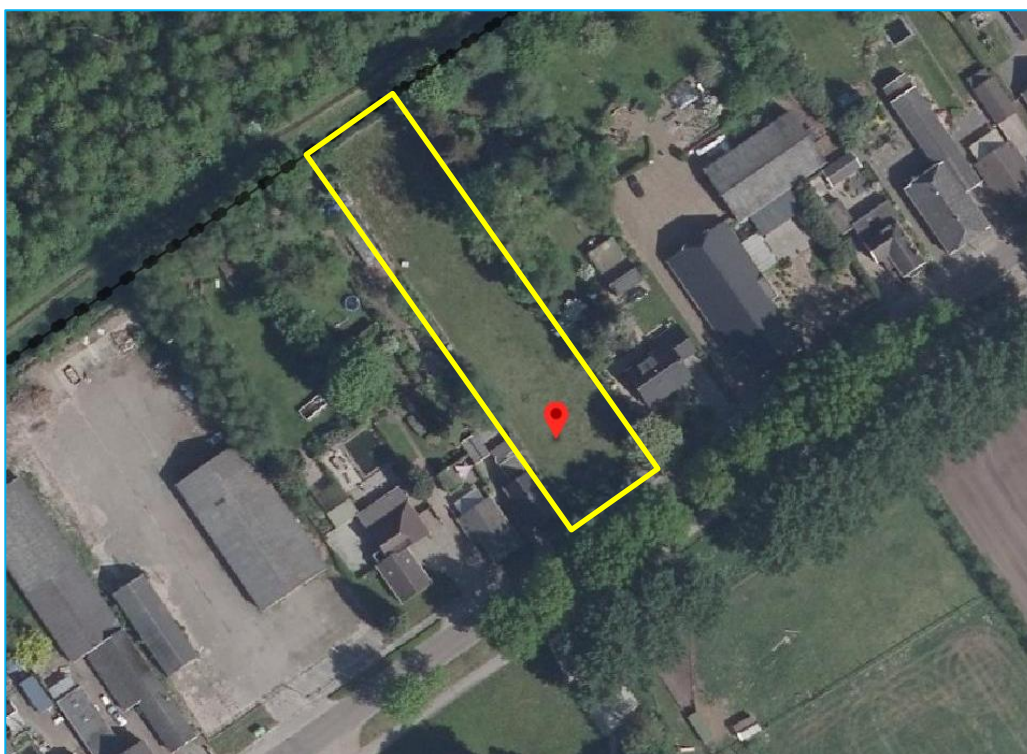
.....	1
1	HOOFDSTUK 1 INLEIDEND HOOFDSTUK..... 4
1.1	Inleiding..... 4
1.2	Planologisch kader 4
1.3	Doel 5
1.4	Verantwoording 5
1.5	Leeswijzer 5
2	HOOFDSTUK 2 LOCATIEBESCHRIJVING 7
2.1	Locatie en historie 7
2.2	Het plangebied 8
2.3	Het perceel in zijn directe omgeving 9
2.4	Het gewenste plan..... 11
3	HOOFDSTUK 3 BELEIDSKADER 12
3.1	Rijksbeleid..... 12
3.1.1	<i>Ruimtelijk – Structuurvisie Ruimte en Infrastructuur</i> 12
3.1.2	<i>Ladder voor duurzame verstedelijking</i> 12
3.2	Provinciaal beleid 13
3.2.1	<i>Omgevingsvisie Drenthe 2018</i> 13
3.2.2	<i>Kernkwaliteiten-analyse</i> 14
3.3	Gemeentelijk beleid..... 18
3.3.1	<i>Bestemmingsplan Nieuw Buinen en Buinerveen</i> 18
3.3.2	<i>Welstand</i> 19
3.4	Conclusie beleid 19
4	HOOFDSTUK 4 OMGEVINGSASPECTEN 20
4.1	Archeologie 20
4.2	Bodem 21
4.3	Cultuurhistorie 22
4.4	Ecologie 23
4.5	Fysieke en externe veiligheid..... 26
4.5.2	<i>Conclusie</i> 27
4.6	Geluid 27
4.7	Luchtkwaliteit..... 29
4.8	Milieu(hinder) 29
4.9	Watertoets..... 30
5	HOOFDSTUK 5 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID..... 36
6	HOOFDSTUK 6 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID 37
7	HOOFDSTUK 7 JURIDISCHE VORMGEVING..... 38
7.1	Algemeen..... 38
7.2	Toelichting op de Toelichting 38
7.3	Toelichting op de planregels 39

1 Hoofdstuk 1 Inleidend hoofdstuk

1.1 Inleiding

Voorliggend wijzigingsplan is bedoeld om het juridisch kader te bieden voor het kunnen uitvoeren van een gewenst bouwinitiatief. Tevens biedt voorliggend wijzigingsplan de onderbouwing waarom het gewenste ruimtelijk initiatief inpasbaar is op de door initiatiefnemer gewenste locatie, in dit geval het wijzigen van de bestemming Gemengd zonder bouwrecht naar Gemengd met bouwrecht om zodoende maximaal 1 vrijstaande woning te kunnen op het perceel gelegen naast Zuiderdiep 31 te Nieuw Buinen.

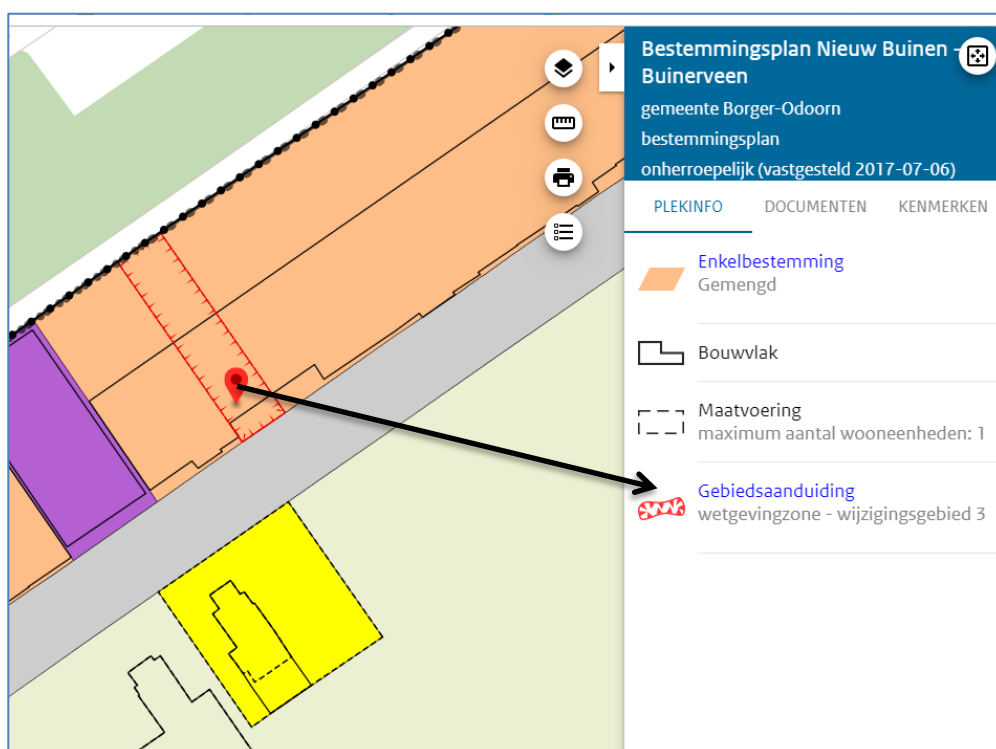
Onderstaand een weergave van de ligging van het perceel vanuit de lucht.



1.2 Planologisch kader

Het onderhavige perceel is gelegen in het bestemmingsplan 'Bestemmingsplan Nieuw Buinen – Buinerveen', vastgesteld op 6 juli 2017. Er is op dit perceel sprake van de bestemming 'Gemengd' zonder bouwrecht, maar met de aanduiding 'wetgevingzone – wijzigingsgebied 3' om hier maximaal 1 nieuwe woning toe te staan.

Onderstaand een weergave van de verbeelding met de aanduiding van de 'wro-zone – wijzigingsgebied'.



Binnen deze bestemming is wonen in de bestaande situatie toegestaan (artikel 8.1). Het uitbreiden van het aantal woningen is niet toegestaan. Het project is in strijd met artikel 8.2 onder a.3. van het geldend bestemmingsplan.

Het bevoegd gezag kan op grond van artikel 8.7 ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsgebied 3' de bestemming – onder voorwaarden - wijzigen ten behoeve van de bouw van woningen.

In hoofdstuk 3 wordt de wijzigingsbevoegdheid nader uitgewerkt.

1.3 Doel

In dit wijzigingsplan wordt ingegaan op de (ruimtelijke) gevolgen van de voorgenomen ontwikkeling van het betreffende gebied. Het wijzigingsplan heeft daarbij als beoogd einddoel om het bouwrecht voor één woning mogelijk te maken ten noordoosten van het perceel Zuiderdiep 31 te Nieuw Buinen.

1.4 Verantwoording

Bij het opstellen van voorliggend wijzigingsplan is gebruik gemaakt van diverse (beleids)documenten en websites. Sommige (beleids)documenten en beeldbeschrijvende documenten zijn in voorkomende gevallen integraal overgenomen om de inhoud zoveel mogelijk te waarborgen. Daar waar bronnen zijn gebruikt is dat in de tekst weergegeven.

1.5 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 een uitgebreidere beschrijving gegeven van het plan mede in relatie tot het vigerende ruimtelijk beleid op basis van het

bestemmingsplan 'Bestemmingsplan Nieuw Buinen – Buinerveen'. In hoofdstuk 3 komen de verschillende relevante beleidsstukken voorbij die van toepassing zijn op het plan en uitgewerkt van provinciaal niveau tot gemeentelijk niveau. Hoofdstuk 4 geeft de invloed weer van het plan tot de verschillende omgevingsaspecten. In hoofdstuk 5 staat de economische uitvoerbaarheid centraal. Hoofdstuk 6 de maatschappelijke uitvoerbaarheid, waarna hoofdstuk 7 ingaat op de juridische vertaling van het plan, gevolgd door de Regels en de Verbeelding, die tezamen met deze toelichting het wijzigingsplan vormen.

2 Hoofdstuk 2 Locatiebeschrijving

2.1 Locatie en historie

Het perceel ligt in de Drentse gemeente Borger-Odoorn, tegen de provinciegrens met Groningen aan. Hieronder is de ligging van Nieuw Buinen vanuit een hoger perspectief weergegeven.

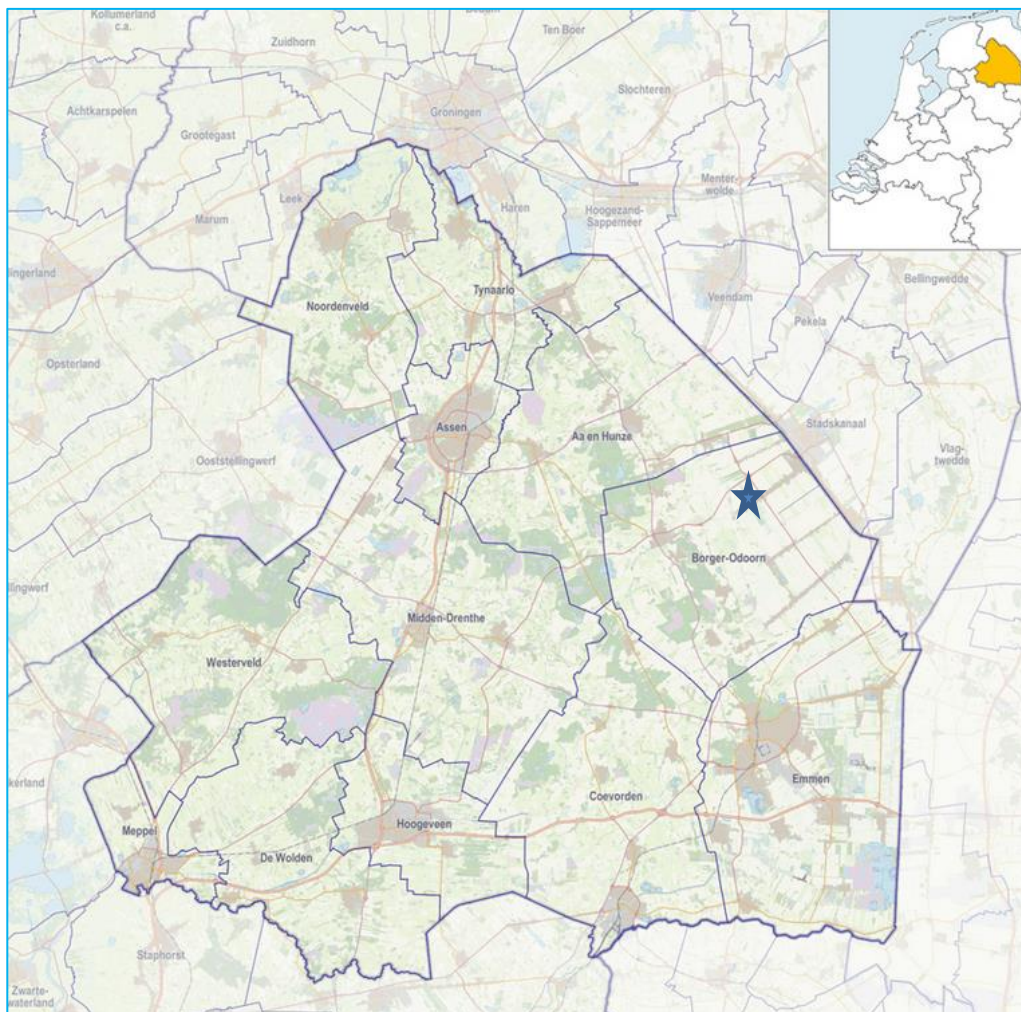


Fig. 2.1: Nederland, provincie Drenthe, gemeente Borger-Odoorn en de ligging van Nieuw Buinen in één oogopslag.

Nieuw Buinen

Nieuw Buinen ligt in het veenkoloniale, oostelijke deel van de gemeente Borger-Odoorn. Borger, Stadskanaal, Ter Apel en Emmen zijn de dichtstbijzijnde grotere kernen. Nieuw Buinen is vanuit het noorden en zuiden bereikbaar via de Drentse Mondenweg (N379). Via de oost-westverbinding (N374) zijn Borger en Stadskanaal bereikbaar. Via deze weg kan men de weg N34 (Groningen-Emmen-Zwolle) en de N366 (Veendam-Duitse grens bij Ter Apel) bereiken. Openbaar vervoer is er in Nieuw Buinen in de vorm van een buslijn tussen Assen en Stadskanaal. In Assen kan worden overstapt op het spoorwegennet.

Ontwikkelingsgeschiedenis

De ontwikkelingsgeschiedenis van het veendorp Nieuw Buinen is goed afleesbaar in de ruimtelijke opzet van het dorp. Voor een begrip van deze ruimtelijke structuur en de cultuurhistorische waarden die ze vertegenwoordigen, is het van belang stil te staan bij de landschappelijke en cultuurhistorische onderlegger. Het dorp ligt in het veenontginningslandschap. Dit gebied kent in vergelijking met de zandgronden in de gemeente een jonge bewoningsgeschiedenis.

2.2

Het plangebied

Het plangebied bevindt zich aan de doorgaande weg tussen de dorpen Buinerveen en Nieuw Buinen, aan het Zuiderdiep. Op onderstaande figuur is het plangebied zichtbaar ten opzichte van beide dorpen.



Fig. 2.2: Een weergave uit www.topotijdreis.nl met daarop het plangebied in relatie tot het Zuiderdiep en nabijgelegen kernen.



Fig. 2.3: Een weergave uit www.topotijdreis.nl met daarop het plangebied in relatie tot het Zuiderdiep en directe omgeving.

2.3 Het perceel in zijn directe omgeving

Aan de Zuiderdiep bevinden zich een aantal woningen en bedrijven. In zuid(oost)elijke richting kijkt het perceel uit over de veenkoloniale landerijen richting Eerste en Tweede Exloërmond. Aan de zuidkant van de Zuiderdiep is te hoogte van het plangebied een agrarisch bedrijf gevestigd met een naastgelegen woning. De overige gronden in de zuidelijke richting betreffen agrarische gronden. Aan de noordkant van het plangebied is een natuurgebied gelegen.



Fig. 2.4: Een weergave van Google Earth met daarop het plangebied in relatie tot het Zuiderdiep en directe omgeving.



Fig. 2.5: Een weergave van het Zuiderdiep in richting van Buinerveen. Met rechts tussen de boom en de woning (Zuiderdiep 31) de braakliggende kavel.



Fig. 2.6: Een weergave van de braakliggende kavel.

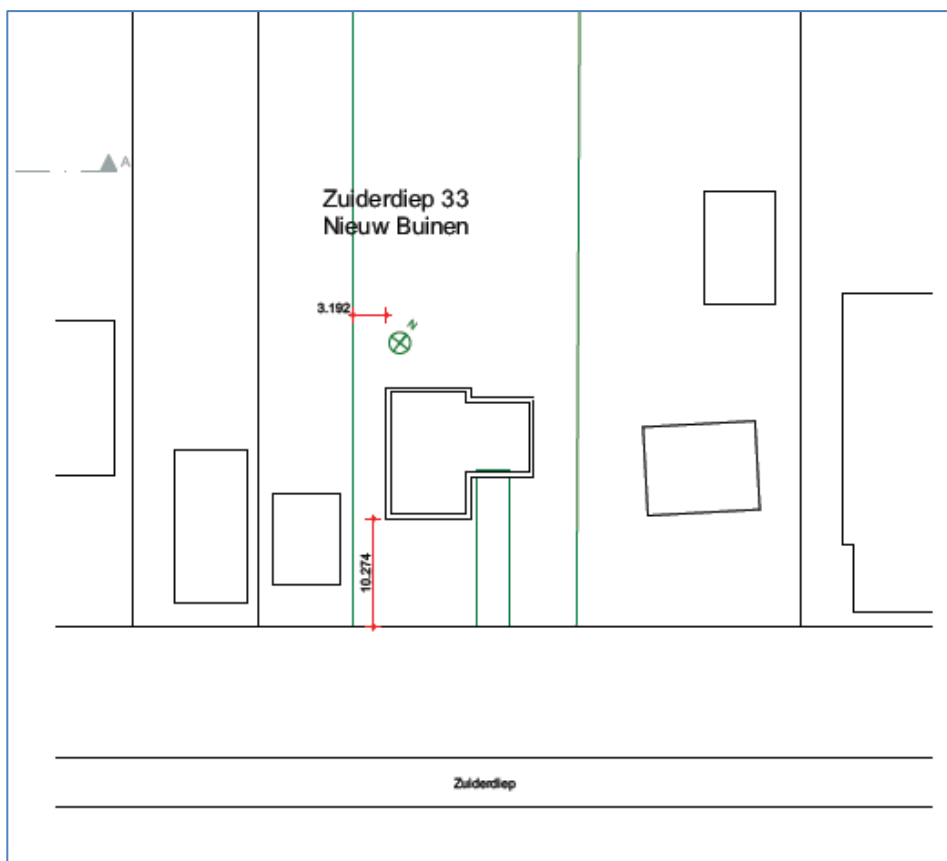


Fig. 2.7: Een weergave ter hoogte van de braakliggende kavel in zuidelijke richting.

2.4 Het gewenste plan

Het is de bedoeling dat ter plaatse een vrijstaande woning gaat worden gebouwd. Voor het te realiseren bouwplan gelden de algemene regels voor woningen binnen de Gemengde bestemming en dient rekening te worden gehouden met de voor het gebied geldende welstandsbeleid.

Onderstaand een weergave van het gewenste bouwplan op de betreffende locatie.



3 Hoofdstuk 3 Beleidskader

Binnen het ruimtelijk werkveld is door de verschillende overheidslagen veel beleid opgesteld. Middels dit beleid is getracht richting te geven aan de inrichting en het beheer van de openbare ruimte.

Getoetst wordt of het plan past binnen het vigerende planologisch kader en binnen het ruimtelijk beleid van de verschillende overheidslagen. In dit hoofdstuk staat een overzicht van het van toepassing zijnde beleid in relatie tot de gewenste ontwikkelingen van de gemeente Borger-Odoorn op deze locatie.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 *Ruimtelijk – Structuurvisie Ruimte en Infrastructuur*

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 22 november 2011 onder aanvaarding van een aantal moties door de Tweede Kamer aangenomen en 13 maart 2012 vastgesteld. Onderdeel van deze structuurvisie is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro).

Met de structuurvisie kiest het rijk voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

Voor de projectlocatie zijn in de SVIR geen specifieke onderwerpen opgenomen die aangemerkt worden als nationaal belang waarmee rekening gehouden dient te worden.

3.1.2 *Ladder voor duurzame verstedelijking*

De Ladder voor duurzame verstedelijking (hierna: Ladder) is een instrument voor efficiënt ruimtegebruik, met een motiveringsvereiste voor het bevoegd gezag als nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt. Bij besluit van 28 augustus 2012 is de Ladder toegevoegd aan artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en vervolgens op 1 oktober 2012 in werking getreden. Op 1 juli 2017 is het Bro gewijzigd, waarbij een nieuwe Laddersystematiek geldt.

De Ladder staat als instrument niet op zichzelf, maar geeft mede vorm aan de systeemverantwoordelijkheid van de minister van Infrastructuur en Milieu voor een goede ruimtelijke ordening. Deze verantwoordelijkheid brengt met zich mee, dat de minister er voor zorgt dat decentrale overheden over de juiste instrumenten kunnen beschikken voor een zorgvuldige benutting van de ruimte. Hieronder wordt begrepen het voorkomen van over-programmering, het faciliteren van groei, het anticiperen op stagnatie en het leefbaar houden van krimpregio's.

De Ladder is onder andere van toepassing op woningbouwplannen die worden aangemerkt als nieuwe stedelijke ontwikkeling. Momenteel is in jurisprudentie de lijn aanwezig dat een woningbouwproject vanaf 12 woningen wordt aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling. Voorliggend wijzigingsplan gaat uit van de bouw/realisatie van maximaal 1 woning en is daarmee niet ladderplichtig.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Drenthe 2018

In oktober 2018 is de Omgevingsvisie Drenthe 2018 vastgesteld. De Omgevingsvisie Drenthe is een strategisch plan: het geeft de belangen, ambities, rollen, verantwoordelijkheden en sturing weer voor de provincie Drenthe. Het geeft het wenselijke beeld van hoe de provincie er in 2030 uit moet zien.

In de Omgevingsvisie zijn vier wettelijk voorgeschreven provinciale planvormen samengenomen, te weten:

- De provinciale structuurvisie op grond van de Wro;
- Het provinciaal milieubeleidsplan op grond van de Wet milieubeheer (Wm);
- Het regionaal waterplan op grond van de waterwetgeving;
- Het Provinciaal Verkeers- en Vervoersplan op grond van de Planwet verkeer en vervoer.

De Omgevingsvisie beschrijft de ruimtelijk-economische ontwikkeling van Drenthe voor de periode tot 2030, met in sommige gevallen een doorkijk naar de periode erna.

Missie

De missie van de omgevingsvisie is de volgende:

“Het waarderen van de Drentse kernkwaliteiten en het ontwikkelen van een bruisend Drenthe, passend bij deze kernkwaliteiten”.

De kernkwaliteiten zijn:

- rust, ruimte, natuur en landschap;
- oorspronkelijkheid;
- naoberschap;
- menselijke maat;
- veiligheid;
- kleinschaligheid (Drentse schaal).

Ruimtelijke ontwikkelingen

De provincie wil ontwikkelingen stimuleren die een bijdrage leveren aan de ruimtelijke kwaliteit. Deze kwaliteit zit voor de provincie in het zorgvuldig gebruikmaken van de ruimte, het behouden en waar mogelijk versterken van de kernkwaliteiten en het waarborgen van de kwaliteit van het milieu en de leefomgeving.

Hieronder volgen de relevante delen uit de Omgevingsvisie die relevant zijn voor het voorliggende ruimtelijk initiatief op het gebied van het ‘Wonen’.

Wonen

Omgevingsbeeld

De verschillen in bevolkingsontwikkeling tussen de stedelijke gebieden en ook in het landelijk gebied worden groter. Op basis van de huidige prognoses blijft de bevolking van Assen stabiel en profiteert de noordzijde van Drenthe van de groei van Groningen. De zuidelijke as laat in de prognoses een sterk verloop zien, van groei in de gemeente Meppel tot het doorzetten van de krimp in de gemeente Emmen die in 2014 is ingezet. De regio Oost-Drenthe is door het Rijk aangewezen als één van de regio's waar de bevolkingskrimp in Nederland het sterkst is. Lokaal laten, ook in Oost-Drenthe, sterke

dorpen nog steeds bescheiden groeicijfers zien. Op de woningmarkt worden de verschillen tussen stad en platteland, zand en veen en gebieden met wel of geen krimp groter. Vraag en aanbod passen niet altijd goed meer bij elkaar, wat leidt tot een vraag naar nieuwe woningen. Dit terwijl een deel van de bestaande woningvoorraad leeg blijft staan of in kwaliteit afneemt en huishoudens niet kunnen doorstromen naar passende woningen.

De woningbouwopgave in Drenthe krijgt tot 2030 te maken met een daling van circa 1.100 huishoudens. Daarnaast bestaat er onder de huidige huishoudens, ongeveer 2500, een vraag naar nieuwe woningen. Hoewel het aantal huishoudens afneemt, blijven mensen in nieuwe woningen willen wonen (vervangingsvraag). Op lange termijn (2040) verwachten we een geschatte daling van 5.000 huishoudens. De geschatte vervangingsvraag in 2040 bedraagt ook ongeveer 5.000 woningen. Geografisch gezien speelt deze opgave met name in Zuidoost-Drenthe en in gebieden waar bevolkingsdaling speelt. Daarnaast daalt de woningvoorraad naar verwachting licht in kleine kernen, met name in de veenkoloniale lintdorpen, vergrijzende zanddorpen en in de oudere buitenwijken, doordat de vervangingsvraag wordt gerealiseerd in de grotere kernen en rondom de bestaande voorzieningen. Deze gebieden worden daarmee intensiever bebouwd, met herbestemming van bedrijfs- en winkelpanden en/of gestapelde woningbouw.

Zorgvuldig ruimtegebruik

De provincie wil zorgvuldig omgaan met de beschikbare ruimte in Drenthe. Grootschalige bouwplannen en uitbreidingen in het landelijk gebied, los van bestaande bebouwingslocaties, zijn niet vanzelfsprekend. De provincie vindt dat gemeenten bij nieuwbouwplannen een werkwijze moeten hanteren die leidt tot zorgvuldig ruimtegebruik en verwijst naar de Ladder voor Duurzame verstedelijking zoals opgenomen in art. 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening.

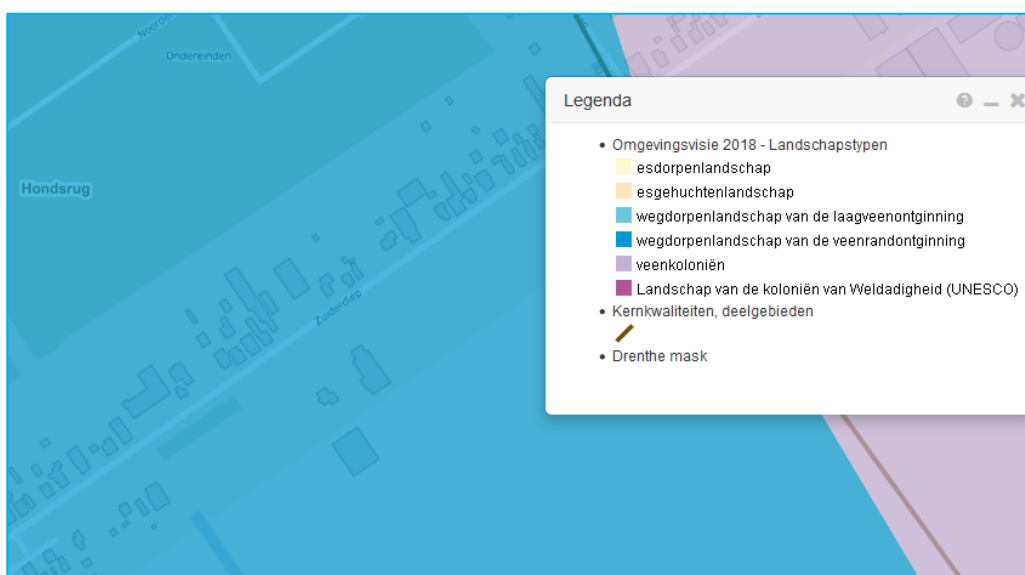
3.2.2

Kernkwaliteiten-analyse

Voor dit plan is beoordeeld of er sprake is van zogeheten kernkwaliteiten, waarmee rekening dient te worden gehouden bij de uitvoering van dit plan. Er zijn in totaal 6 verschillende kernkwaliteiten, te weten: 'aardkundige waarden, rust, natuur, landschap, cultuurhistorie en archeologie'. Voor voorliggend wijzigingsplan zijn alleen de kernkwaliteiten Landschap en Cultuurhistorie van belang.

Kernkwaliteit Landschap

Er is sprake van een kernkwaliteit Landschap, te weten 'wegdorpenlandschap van de randveenontginning'. Op onderstaande kaart is dat zichtbaar gemaakt.

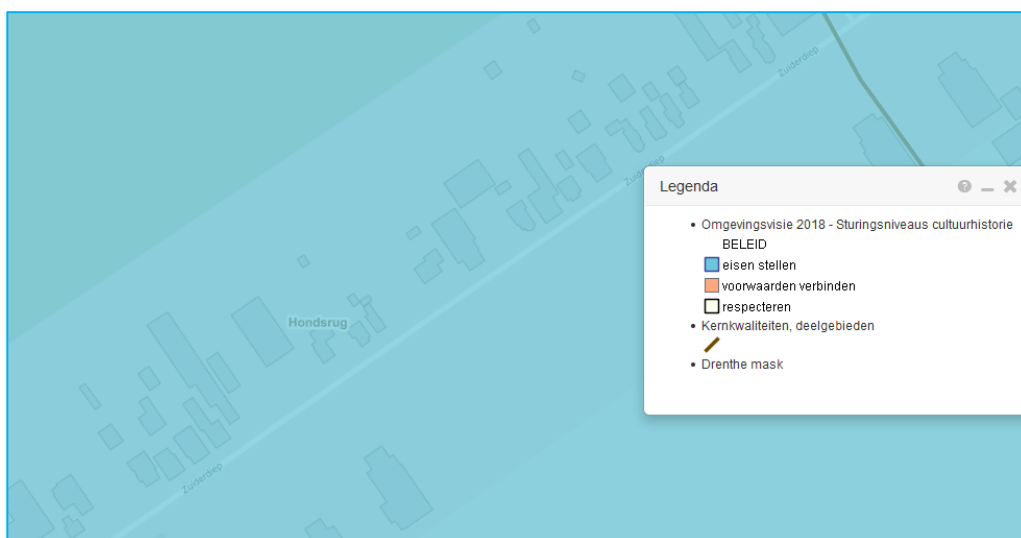


In het wegdorpenlandschap van de randveenontginning is het provinciaal beleid gericht op het behouden en versterken van de kavelstructuur met de omringende kenmerkende open ruimtes en de ontsluitingsstructuur. Dit gebeurt mede door het behouden van de wegbeplanting langs de hoofdontsluiting.

Met de bouw van een woning op deze plek aan de zijde van het Zuiderdiep waar van oudsher de woningen werden en worden gebouwd wordt geen afbreuk gedaan aan de kenmerkende ontsluitingsstructuur. Het betreft op deze locatie ook geen 'behoudenswaardige open ruimte'. De kernkwaliteit is dan ook niet in het geding.

Kernkwaliteit Cultuurhistorie

Er is sprake van een kernkwaliteit Cultuurhistorie, te weten 'eisen stellen'. Op onderstaande kaart is dat zichtbaar gemaakt.



Het provinciaal beleid ten aanzien van cultuurhistorie is beschreven in het Cultuurhistorisch Kompas. Twee doelstellingen staan hierin centraal. Ten eerste wil de provincie dat de cultuurhistorie herkenbaar gehouden blijft. Wat de provincie tot de

cultuurhistorie rekent is vastgelegd in de Cultuurhistorische Hoofdstructuur (onderdeel van de Kernkwaliteitenkaart). Ten tweede wil de provincie de ruimtelijke identiteit versterken. Zij doen dat door ruimtelijke ontwikkelingen te sturen vanuit samenhangende cultuurhistorische kwaliteiten, met respect en durf. Daarin is ruimte voor inspiratie en eigen afwegingen van de provinciale partners.

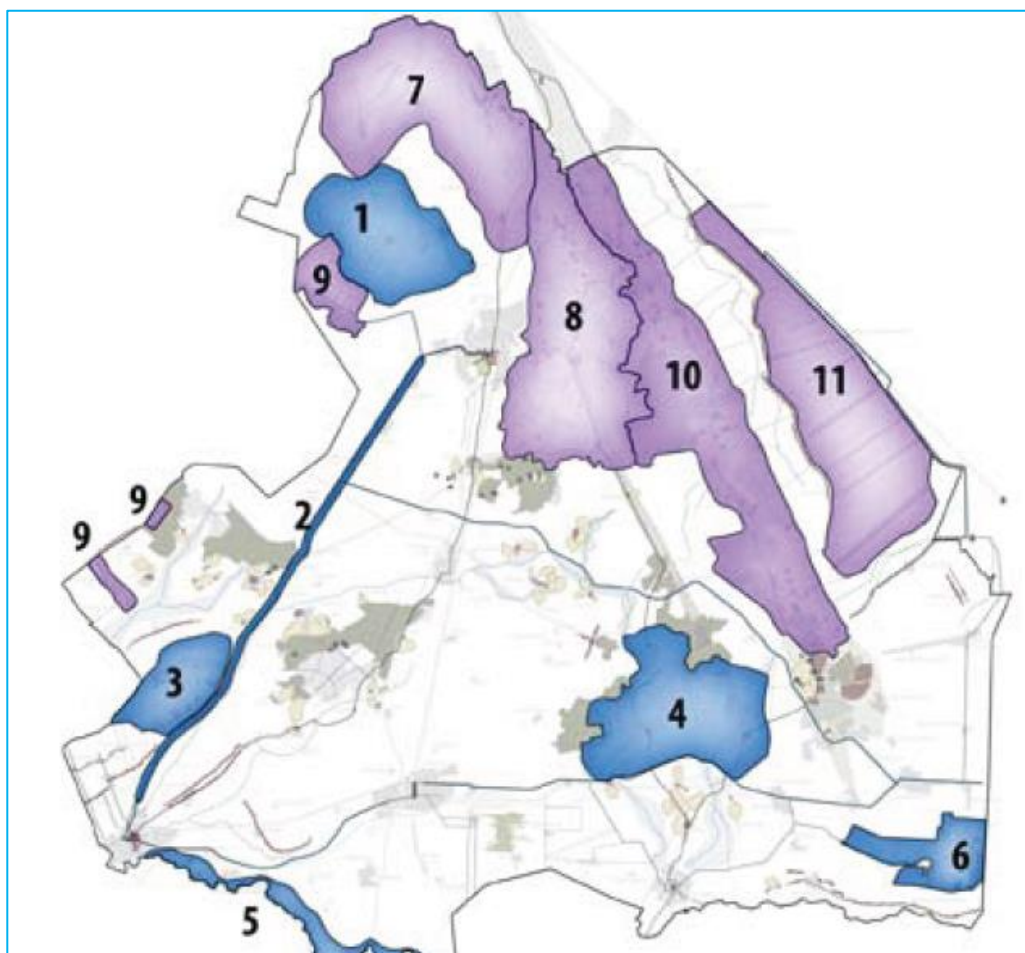
Het veilig stellen van cultuurhistorische waarden en het tegelijkertijd bieden van ruimte voor ontwikkelingen vraagt om een heldere wijze van sturing. De provincie maakt onderscheid tussen drie sturingsniveaus: respecteren, voorwaarden verbinden en eisen stellen. De sturingsniveaus zijn gebiedsgericht toegepast en weergegeven in de beleidskaart in het Cultuurhistorisch Kompas.

1. Respecteren: de provincie richt zich op het waarborgen van de cultuurhistorische samenhang voor de toekomst. De initiatiefnemers hebben de verantwoordelijkheid om de cultuurhistorische hoofdstructuur als inspiratiebron te benutten. De provincie beoordeelt de plannen en initiatieven daarop;
2. Voorwaarden verbinden: de provincie stelt de cultuurhistorische samenhang als randvoorwaarde. De initiatiefnemers hebben daarmee de verantwoordelijkheid om vroegtijdig in het planproces inzichtelijk te maken op welke wijze ze de cultuurhistorische samenhang als een van de (ruimtelijke) onderleggers voor nieuwe plannen benutten. De provincie is beschikbaar voor (het regelen van) begeleiding van het planvormingsproces, waarbij de kansen vanuit de cultuurhistorische samenhang uitgangspunt zijn;
3. Eisen stellen: de provincie stuurt de ontwikkelingen in de (vanuit de cultuurhistorie bezien) gewenste richting. Van de initiatiefnemer verwachten zij dat de cultuurhistorische samenhang als dé drager voor nieuwe plannen wordt gebruikt. Ontwikkelingen bouwen op deze samenhang voort. Vanaf het begin bedingt de provincie een plek in het planvormingsproces.

De gebieden waarop de provincie zich zal concentreren zijn:

- Het esdorpenlandschap rond Norg;
- De Drentsche Hoofdvaart;
- De Havelterberg;
- Het esdorpenlandschap rond Mars- en Westerstroom;
- De Reest;
- Het Amsterdamscheveld;
- De Kop van Drenthe;
- De Drentsche Aa;
- De Maatschappij van Weldadigheid;
- De Hondsrug;
- De Monden.

Van belang is derhalve om te bepalen in welk aandachtsgebied het perceel zich bevindt. Daartoe een uitsnede van de beleidskaart van het cultuurhistorisch kompas. Het gebied ligt binnen gebied 11, de Monden.



Voor het gebied van De Monden gelden de volgende ambities:

Uitgangspunt voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen is het accentueren van de hiërarchie in de orthogonale opbouw van de veenkoloniën. Deze hiërarchie bestaat uit het Annerveenschekanaal en de monden als de belangrijkste ontginningsassen met de daar haaks op staande kanalen- en wijkenstructuur. Binnen de veenkoloniën komt deze hiërarchie op verschillende manieren naar voren. Daarbinnen wil de provincie specifiek sturen op:

- Het zichtbaar houden van de ordening en samenhang tussen de ontginningsassen, die tot uitdrukking komt in enkele en dubbele lintdorpen en bebouwde en onbebouwde ontginningsassen;
- Het herkenbaar houden van de ordening en samenhang binnen een lintdorp, zoals boerderijen en woningen die elk aan een zijde van het kanaal staan;

Dit plan gaat uit van de bouw van een nieuwe woning midden in een bestaand lint aan de zijde waar van oudsher de woningen gebouwd werden. Door de woning op deze plaats te bouwen blijft de ordening en samenhang binnen het lint intact. Hierdoor valt er geen negatieve invloed te verwachten op de cultuurhistorische waarden van het plangebied.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Bestemmingsplan Nieuw Buinen en Buinerveen

3.3.1.1 Wijzigingsbevoegdheid

In artikel 8.7 van het bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Het bevoegd gezag kan ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsgebied 3' de bestemming wijzigen ten behoeve van de bouw van woningen, met dien verstande dat:

- a. *het aantal woningen niet meer bedraagt dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden';*

Ter plaatse mag maximaal 1 woning worden gebouwd. Er gaat ook 1 woning worden gebouwd. Er wordt voldaan aan het gestelde criterium.

- b. *het gebruik voor wonen vanuit een oogpunt van een goed woonmilieu aanvaardbaar is, hetgeen onder andere wil zeggen dat uit een ingesteld bodemonderzoek moet blijken dat ter plaatse geen bodemverontreiniging aanwezig is en uit een akoestisch onderzoek blijkt dat de geluidsbelasting aan de gevel niet meer bedraagt dan 48 dB of, in geval van een geluidsbelasting hoger dan 48 dB hiervoor door het college van burgemeester en wethouders hogere grenswaarden zijn verleend.*

Vanuit uitgevoerd verkennend bodemonderzoek is gebleken dat de grond schoon genoeg is voor de gewenste woonfunctie.

Uit de resultaten van het akoestisch onderzoek blijkt dat de geluidbelasting van de wettelijk gezoneerde weg het Zuiderdiep de voorkeursgrenswaarde van 48 dB Lden uit de Wet geluidhinder op de voorgevel overschrijdt. De geluidbelasting bedraagt ten hoogste 50 dB Lden. Daarmee wordt voldaan aan de maximaal toelaatbare ontheffingswaarde van 63 dB Lden. Er zal een ontheffing hogere grenswaarde worden afgegeven.

- c. *is aangetoond dat door de wijziging de flora en fauna en de waterhuishouding ter plaatse niet onevenredig worden verstoord;*

Het perceel is in gebruik als grasland. Er worden geen bomen gekapt, gebouwen gesloopt of sloten gedempt. Er zullen geen ecologische waarden worden aangetast.

- d. *rekening wordt gehouden met de mogelijke aanwezigheid van te beschermen planten- en diersoorten op grond van de Wet natuurbescherming. Indien het onderzoek daartoe aanleiding geeft, zal de (bouw)werkzaamheid pas kunnen plaatsvinden nadat een ontheffing c.q. vrijstelling op grond van de Wet natuurbescherming is verkregen;*

Er is geen ontheffing benodigd.

- e. *er overleg, als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening zal plaatsvinden met het betrokken waterschap;*

Overleg met het waterschap heeft plaatsgevonden en het waterschap heeft aangegeven in te kunnen stemmen met de voorgestelde waterberging op eigen terrein van minimaal 20 m³.

- f. *er archeologisch onderzoek wordt verricht als er archeologische (verwachtings)waarden aanwezig zijn;*

Uit paragraaf 4.1 volgt dat op basis van het geldende bestemmingsplan geldt er geen archeologische dubbelbestemming voor het perceel, zodat nader onderzoek naar archeologie op basis van het bestemmingsplan niet nodig is. De gemeentelijke archeologische beleidskaart dient hierbij als onderleggen. Ook op de beleidskaart is te zien dat ter plaatse van het plangebied geen onderzoek vereist is. Het gebied kenmerkt zich als 'bebouwing' waarbij onderzoek naar archeologie niet aan de orde is. Archeologisch onderzoek is niet nodig.

- g. *de functiewijziging geen strijd oplevert met het Besluit externe veiligheid buisleidingen;*

Er zijn geen bevi-inrichtingen aanwezig in de nabijheid die van invloed zijn op het bouwplan.

- h. *is aangetoond dat er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;*

In de nabijheid zijn geen agrarische bedrijven gelegen. Het meest nabijgelegen agrarische bedrijfsperceel bevindt zich op circa 100 meter richting het zuidwesten. Voor dit bedrijf geldt dat er andere woningen dichterbij zijn gelegen dan deze nieuw te bouwen woning en die andere woningen zijn dan eerder 'belemmerend' dan deze nieuwe woning.

- i. *is aangetoond dat er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.*

Rondom het plangebied zijn louter woningen aanwezig. Van woningen naar woningen wordt gesteld dat deze onder elkaar geen milieuhinder veroorzaken.

Er wordt voldaan aan de wijzigingscriteria.

3.3.2

Welstand

Ten aanzien van de toets van het bouwplan geldt dat het op dat moment van toepassing zijnde welstandsbeleid van toepassing is.

3.4

Conclusie beleid

Het project dat voorziet in het bouwen en gebruiken van één vrijstaande woning, tussen bestaande woningen, aan de doorgaande lint van het Zuiderdiep, naast Zuiderdiep 31 te Nieuw Buinen, is in overeenstemming met de beleidskaders.

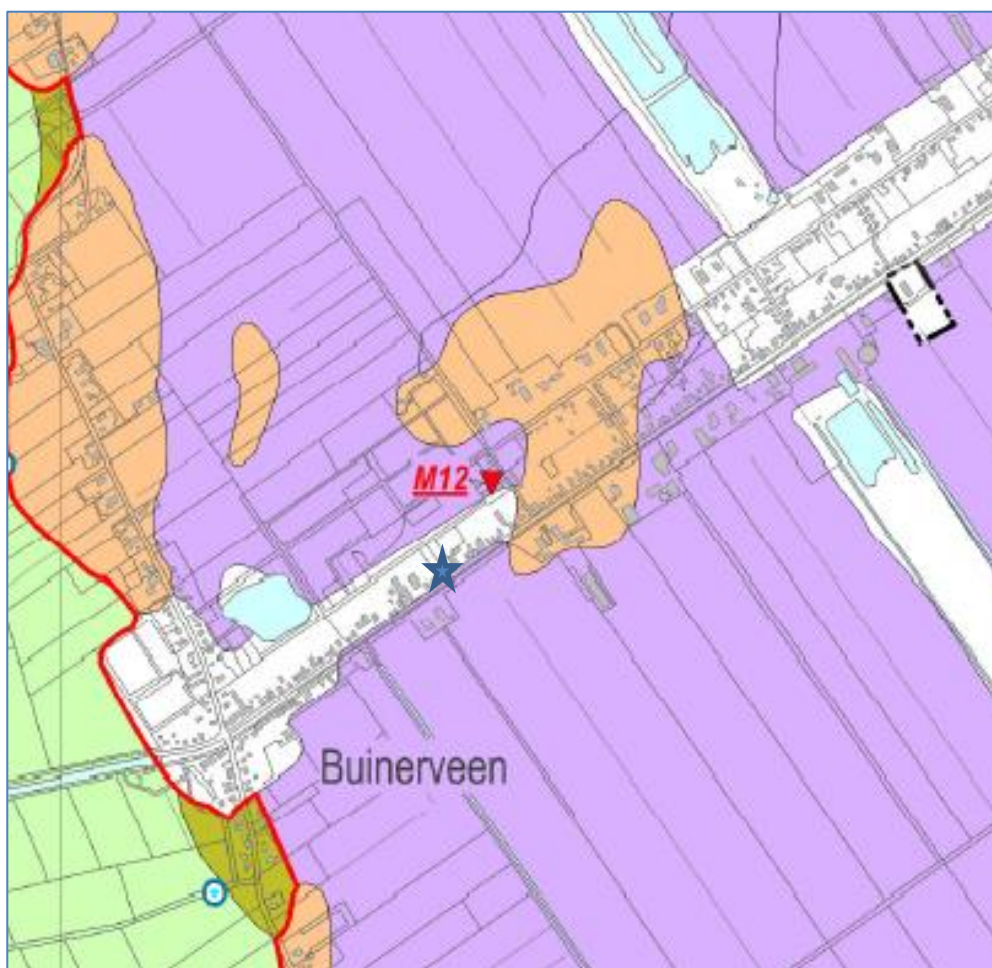
4 Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten

Ruimtelijke plannen kunnen van invloed zijn op de omgeving. Anderzijds kan ook de zichtbare en soms niet zichtbare omgeving van invloed zijn op de uitvoerbaarheid van de voorgenomen plannen. In dit hoofdstuk worden de omgevingsfactoren beschreven. Daarnaast wordt per omgevingsfactor beoordeeld wat de invloed op het plan kan zijn.

4.1 Archeologie

In de toelichting moet worden aangegeven hoe het cultureel erfgoed wordt beschermd in relatie tot de wettelijke bepalingen (Wet op de archeologische monumentenzorg) en hoe met het oog op het noodzakelijk onderzoek met het aspect archeologie is omgegaan. Eventuele onderzoeksrapporten moeten als bijlage bij de toelichting worden gevoegd.

Op basis van het geldende bestemmingsplan geldt er geen archeologische dubbelbestemming voor het perceel, zodat nader onderzoek naar archeologie op basis van het bestemmingsplan niet nodig is. De gemeentelijke archeologische beleidskaart dient hierbij als onderleggen. Ook op de beleidskaart is te zien dat ter plaatse van het plangebied geen onderzoek vereist is. Het gebied kenmerkt zich als 'bebouwing' waarbij onderzoek naar archeologie niet aan de orde is.



	verwachting	horizontale vrijstelling	verticale vrijstelling
	hoog of middelhoog	500 m²	0,3 m
	hoog of middelhoog, waarschijnlijk verstoord	500 m²	0,3 m
	hoog (dekzandkoppen in beekdal)	100 m²	0,3 m
	hoog (stuifzandgebieden)	1000 m²	(0,3 m)
	middelhoog of laag (veenkoloniaal gebied)	2 ha	0,3 m
	middelhoog of laag, waarschijnlijk verstoord (veenkoloniaal gebied)	2 ha	0,3 m
	bebouwing	niet van toepassing	

4.2 Bodem

In het wijzigingsplan dient aangegeven te worden wat de kwaliteit van de bodem ter plaatse van het plangebied is. Tevens dient, op basis van de Mor (Ministeriële regeling omgevingsrecht), bij de aanvraag van een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen een rapportage van een recent uitgevoerd verkennend bodemonderzoek toegevoegd te worden. Voor verkennend bodemonderzoek op een locatie wordt de norm NEN 5740 gehanteerd (onderzoeksstrategie voor verkennend bodemonderzoek).

De bodemonderzoeksplicht geldt alleen voor bouwwerken waarvoor:

- een reguliere omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen is vereist;
- waarin voortdurend of nagenoeg voortdurend (1,5 of meer uren per dag) mensen kunnen verblijven;
- die de grond raken;
- waarvan het bestaande gebruik wijzigt (interne verbouwing van niet-verblijfsruimte naar verblijfsruimte);
- die niet naar aard en omvang gelijk zijn aan een bouwwerk genoemd in het Besluit bouwwerken;
- waarvan geen reeds bruikbare recente onderzoeksresultaten aanwezig zijn;
- die geen tijdelijk bouwwerk betreffen waarbij uit het vooronderzoek blijkt dat de locatie onverdacht is.

Het project voorziet in het bouwen en gebruiken van één vrijstaande woning op gronden die niet voor deze doeleinden worden gebruikt. Een woning is aan te merken als een verblijfsruimte waarin voortdurend of nagenoeg voortdurend verbleven kan worden. Vanuit de bouwverordening is het verboden te bouwen op verontreinigd grond. De bodemkwaliteit is momenteel niet bekend.

Door onderzoeksbureau Wiertsema & Partners is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Het bij het onderzoek behorende rapport is als bijlage bij dit wijzigingsplan gevoegd. Hierna volgen de conclusies van het uitgevoerde onderzoek.

Veldwerk

Op het maaiveld en in het opgeboorde materiaal zijn geen asbestverdachte materialen aangetroffen. In de opgeboorde grond zijn geen bijzonderheden waargenomen.

Analyseresultaten grond

Uit de analyseresultaten blijkt dat de bovengrond licht verontreinigd is met cadmium, lood, zink, PCB en PAK. De ondergrond blijkt niet verontreinigd te zijn met de onderzochte parameters.

Analyseresultaten grondwater

Uit de analyseresultaten blijkt dat het grondwater niet verontreinigd is met de onderzochte parameters.

Toetsing hypothese

Op basis van de zintuiglijke waarnemingen bij de verrichte boorlocaties en de analyses van de samengestelde grond(meng)monsters en het grondwatermonster kan worden geconcludeerd dat de hypothese, zoals deze is gesteld in hoofdstuk 2, formeel verworpen dient te worden. Het verkennend bodemonderzoek is uitgevoerd volgens de onderzoekshypothese 'niet verdacht'. Hierbij werden geen verontreinigingen verwacht.

Uit het onderzoek blijkt dat de milieuhygiënische kwaliteit niet overeenkomt met deze verwachting. Aanpassing van de onderzoeksstrategie of het uitvoeren van een nader bodemonderzoek is niet noodzakelijk.

De lichte verontreinigingen vormen geen verhoogde risico's voor de volksgezondheid en/of milieu. Vanuit milieuhygiënisch oogpunt hoeven er geen beperkingen aan de gebruiks- c.q. bestemmingsmogelijkheden van het terrein te worden gesteld en vormen ons inziens derhalve geen belemmering voor de afgifte van een omgevingsvergunning voor bouwen. De aangetroffen gehalten zijn echter dermate laag, dat nader onderzoek hiernaar niet noodzakelijk wordt geacht.

Indien grond wordt afgegraven (bijvoorbeeld bij bouwwerkzaamheden) en van de locatie wordt afgevoerd, dient er rekening mee te worden gehouden dat deze grond elders niet zonder meer toepasbaar is. Met betrekking tot het elders hergebruiken van grond zijn de regels van het Besluit bodemkwaliteit van toepassing, die doorgaans een grotere onderzoeksinspanning vereisen.

Tot slot dient opgemerkt te worden dat de conclusie is gebaseerd op het vooronderzoek en de onderzoeksresultaten van dit onderzoek. Dit bodemonderzoek schetst een algemeen beeld van de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem. Bij eventueel grondverzet dient men rekening te houden met mogelijk plaatselijk voorkomende (zintuiglijke) afwijkingen.

4.3 Cultuurhistorie

Modernisering Monumentenwet (MoMo)/Wijziging Bro

Per 1 januari 2012 is de wijziging van het Bro in werking getreden die een verplichting inhoudt om in de toelichting van het wijzigingsplan een beschrijving op te nemen van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden.

De Memorie van Toelichting bij het Besluit ruimtelijke ordening zegt met betrekking tot cultuurhistorische waarden in artikel 3.1.6 het volgende:

"Bij cultuurhistorische waarden gaat het over de positieve waardering van sporen, objecten, patronen en structuren die zichtbaar of niet zichtbaar onderdeel uitmaken van onze leefomgeving en een beeld geven van een historische situatie of ontwikkeling. In veel gevallen bepalen deze cultuurhistorische waarden de identiteit van een plek of gebied en bieden ze aanknopingspunten voor toekomstige ontwikkelingen. Deze

cultuurhistorische elementen kan men niet allemaal als beschermd monument of gezicht aanwijzen, maar zijn wel onderdeel van de manier waarop we ons land beleven, inrichten en gebruiken"

Het begrip cultuurhistorie heeft drie aspecten:

1. Historische (stede)bouwkunde / bovengrondse monumentenzorg; bijvoorbeeld kastelen, kerken, oude boerderijen of landhuizen, maar ook stedenbouwkundige elementen als beschermde stads- of dorpsgezichten;
2. Archeologie; sporen en vondsten van menselijk handelen in het verleden in de bodem zijn achtergebleven, bijvoorbeeld potscherven, resten van voedselbereiding, graven, maar ook verkleuringen in de grond die duiden op bewoning of infrastructuur. Een verzamelterm hiervoor is 'archeologische waarden'. Alle archeologische waarden bij elkaar zijn het 'bodemarchief'. Deze sporen kunnen zich ook onder water bevinden zoals bijvoorbeeld verdrongen nederzettingen of scheepswrakken;
3. Cultuurlandschap/historische geografie: alle landschappelijke elementen die het gevolg zijn van menselijk handelen in het verleden, bijvoorbeeld verkavelingspatronen, pestbosjes, landgoederenzones of ontginningssassen.

Ter plaatse is sprake van het kenmerkende veenkoloniale landschap. Bij het provinciaal beleid bij de kernkwaliteiten is hier reeds uitvoerig op ingegaan. Het plan is verenigbaar vanuit cultuurhistorie.

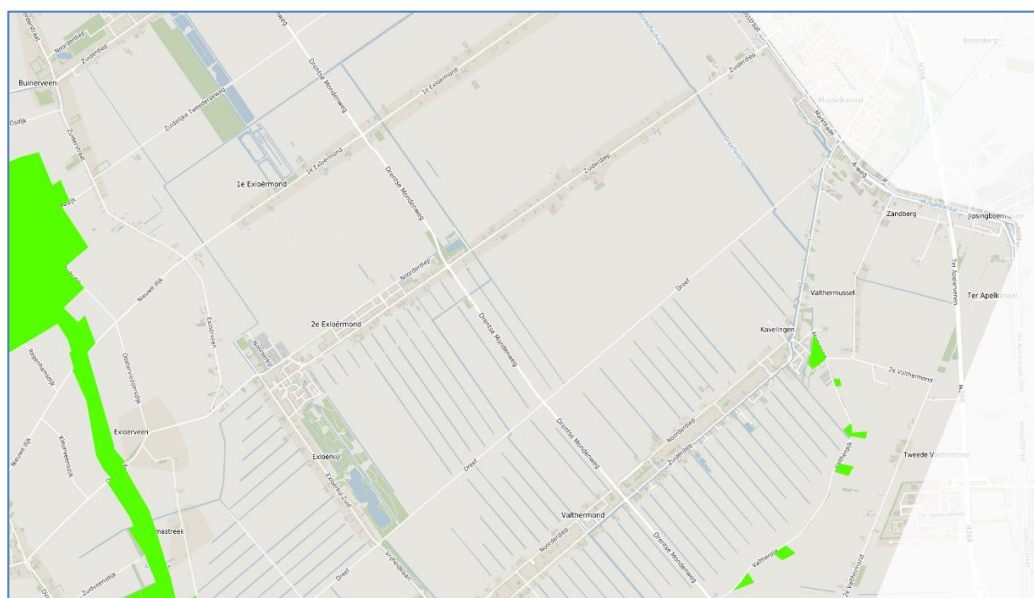
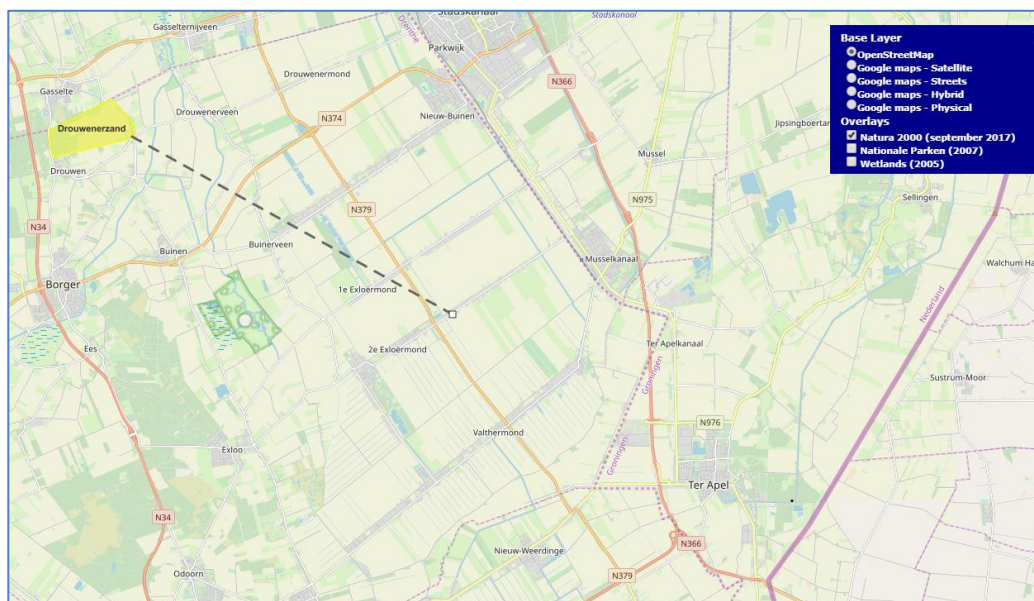
4.4 Ecologie

De bescherming van plant- en diersoorten is in Nederland geregeld in Wet Natuurbescherming (verder te noemen WNB). Deze wet is op 1 januari 2017 in werking getreden en beschermt ruim 900 soorten in Nederland voorkomende planten- en diersoorten. Deze wet vervangt de huidige Flora- en faunawet, Natuurbeschermingswet en Boswet.

Op de kaarten weergegeven op de volgende bladzijde is weergegeven of er zich in of in de nabijheid van het plangebied beschermde natuurgebieden aanwezig zijn.

Natura 2000

Het plangebied is geen onderdeel van het netwerk Natura 2000. Het meest nabij gelegen Natura 2000-gebied is gelegen op ca. 10 kilometer afstand. Door de afstand tussen het project gebied, de kwaliteit van het tussenliggende gebied, (agrarische landschap doorsneden door wegen) en de kleinschaligheid van de geplande ingrepen zijn geen effecten te verwachten op het Natura 2000-gebied Drouwenerzand.



Stikstofdepositie

Het project voorziet in het bouwen en gebruiken van een vrijstaande woning. Tijdens de bouwwerkzaamheden wordt kortstondig gebruikt gemaakt van machines. Door het verstoken van brandstof stoten die stikstof uit aan de atmosfeer. Deze activiteiten zijn eenmalig en kortdurend. De nieuwe woning is energie zelfvoorzienend waardoor er niet op gas gestookt wordt. Het gebruiken en wonen in de woning gaat niet gepaard met uitstoot van stikstof. Het aantal vervoersbewegingen is minimaal en neemt door de nieuwe woning niet onevenredig toe ten opzichte van het doorgaande verkeer op het Zuiderdiep. Hierdoor is ondanks de toename van het aantal verkeersbewegingen relatief geen sprake van een toename van uitstoot van stikstof.

Voor het bepalen van de exacte stikstofuitstoot is ten behoeve van dit plan een zogeheten Aerius-berekening uitgevoerd. De volledige berekening is als bijlage bij dit wijzigingsplan gevoegd. Vanuit de berekening blijkt dat er geen depositieresultaten

boven 0,00 mol/ha/jr. zijn. Voor het bouwplan is geen vergunning vanuit de Wet natuurbescherming nodig.

Natuurnetwerk Nederland

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) - voorheen Ecologische Hoofdstructuur - is een samenhangend netwerk van bestaande en nog te ontwikkelen belangrijke natuurgebieden in Nederland en vormt de basis voor het natuurbeleid. Ten aanzien van ontwikkelingen binnen het NNN geldt het 'nee, tenzij-principe'. Het NNN is als beleidsdoel opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. De provincies zijn verantwoordelijk voor de begrenzing, ontwikkeling en bescherming van het NNN. De begrenzing en ruimtelijke bescherming van het NNN is voor de provincie Drenthe uitgewerkt in de Provinciale Omgevingsvisie en de bijbehorende Provinciale Omgevingsverordening. Uit het Geoportaal Drenthe blijkt dat zich geen waardevolle natuurgebieden in de omgeving van het plangebied aanwezig is, zodat nader onderzoek naar gebiedsbescherming niet nodig is.

Soortbescherming

Artikelen 3.1 tot en met 3.11 van de Wet natuurbescherming regelen de bescherming van soorten. De bescherming is opgedeeld in vijf categorieën met soorten:

- Vogels met jaarrond beschermde nesten;
- Overige vogels;
- Soorten van de Habitatrichtlijn (bijlage IV) en de Verdragen van Bern (bijlage II) en Bonn (bijlage I);
- Overige soorten die op nationaal niveau beschermd zijn en waarvoor provinciaal geen vrijstelling geldt;
- Overige soorten die op nationaal niveau beschermd zijn, maar waarvoor provinciaal wel een vrijstelling geldt.

Voor vogels geldt dat er twee categorieën zijn: de vogels met jaarrond beschermde nesten (o.a. Huismus, Gierzwaluw en Buizerd) en de overige broedvogels. Vogels met jaarrond beschermde nesten hebben een strikte beschermingsstatus binnen de Wet natuurbescherming. Van overige broedvogels zijn hun nesten alleen tijdens de broedseizoenen beschermd (periode van nestbouw, eileg, broeden en voeren van de jongen op het nest). Voor soorten van de Habitatrichtlijn en de Verdragen van Bern en Bonn zijn in artikel 3.5 verboden vastgelegd (o.a. verboden om dieren te doden en voortplantings- of rustplaatsen te vernielen) en geldt een strikte beschermingsstatus. Soorten die op nationaal niveau beschermd zijn, kunnen ingedeeld worden in twee categorieën. Provincies mogen besluiten om bepaalde soorten vrij te stellen van bescherming in het kader van ruimtelijke ingrepen, beheer en onderhoud. In de meeste provincies geldt - onder andere voor ruimtelijke ontwikkelingen - een vrijstelling voor een selectie van zoogdieren en amfibieën. Voor de overige soorten gelden vergelijkbare verboden (zie artikel 3.10) als voor soorten van de Habitatrichtlijn en de Verdragen van Bern en Bonn en geldt eveneens een strikte beschermingsstatus.

Voor het overtreden van verbodsartikelen bij ruimtelijke ingrepen is het noodzakelijk om ontheffing aan te vragen bij bevoegd gezag (veelal de provincie waarbinnen de ingreep of activiteit plaatsvindt). Voor het verkrijgen van een ontheffing dient een uitgebreide rapportage opgesteld te worden waarin o.a. wordt aangegeven hoe gezorgd wordt dat schade tot een minimum beperkt blijft en of compenserende maatregelen aan de orde zijn.

Het perceel is in gebruik als grasland. Er worden ten behoeve van het project geen bomen gekapt, gebouwen gesloopt of sloten gedempt. Nader onderzoek naar ecologie is niet nodig.

4.5 Fysieke en externe veiligheid

Het aspect externe veiligheid bestaat uit verschillende onderdelen. Externe veiligheid gaat onder andere over buisleidingen (geregeld in het Besluit externe veiligheid buisleidingen), het transport van gevaarlijke stoffen over bepaalde transportassen (geregeld in het Besluit externe veiligheid transportroutes), de opslag van explosieven (geregeld in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening) en het Bevi. Het Besluit externe veiligheid inrichtingen richt zich primair op inrichtingen zoals bedoeld in de Wet milieubeheer. In artikel 2, lid 1 van het Bevi staan de inrichtingen genoemd waarop het besluit van toepassing is.

Onderstaand is weergave gedaan van de risicokaart ter plaatse van het plangebied en omgeving.



4.5.1.1 Bevi-inrichtingen binnen het plangebied

Binnen het plangebied zelf bevinden zich geen Bevi-inrichtingen.

4.5.1.2 Bevi-inrichtingen buiten het plangebied

Nabij het plangebied bevinden zich geen Bevi-bedrijven die invloed hebben op de planlocatie.

4.5.1.3 Buisleidingen

Op zeer ruime afstand is ten noorden van het plangebied een hogedruk-gasleiding gelegen. Gelet op de ruime afstand is vanuit externe veiligheid geen belemmering voor het bouwen en gebruiken van de woning.

4.5.1.4 *Route gevaarlijke stoffen*

Eventuele routes waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd liggen op te grote afstand om van invloed te zijn.

4.5.1.5 *Hoogspanningsleidingen*

Er bevinden zich geen hoogspanningsmasten in de nabijheid van het plangebied.

4.5.2 **Conclusie**

Er is geen belemmering vanuit het aspect externe veiligheid aanwezig.

Wel is vanuit de Veiligheidsregio Drenthe nog vanuit het vooroverleg aangegeven dat het goed is om in het plan nog aandacht voor mogelijke brandveiligheidsmaatregelen op te nemen/te benoemen. Onderstaand wordt hier nog nader op ingegaan.

Inrichting en ontwikkeling

1. Bluswatervoorzieningen

In Buinerveen is open water aanwezig waar de brandweer een opstelplaats heeft om hier in haar bluswatervoorziening te voorzien. Dit naast de reeds aanwezige tankwagens als primair bluswatervoorziening. Daarmee is er voor dit plan voldoende voorzien in bluswatervoorzieningen.

2. Waarschuwing- en alarmeringssysteem

Het is conform de handleiding voor het WAS systeem (HAVOS) dat het plangebied buiten de dekking valt van het waarschuwingssalarmeringssysteem.

3. Bereikbaarheid

De woning is van 2 kanten bereikbaar en voldoet daarmee aan de uitgangspunten van een goede bereikbaarheid.

4. Aandacht brandveiligheidsmaatregelen

De VRD adviseert om de initiatiefnemer te informeren over mogelijke brandveiligheidsmaatregelen aanvullend op o.a. bouwregelgeving. Denk hierbij aan de BIObiz factoren:

- bouwkundige voorzieningen, bijv. een aanpandige garage brandwerend te scheiden van de woning;
- installatietechnische voorzieningen, bijv. woningrookmelders – woningsprinklers
- organisatorische voorzieningen, bijv. vluchtplan voor de bewoners;
- brandweeropkomsttijd, vrij houden van wegen / zo min mogelijk verkeersbelemmerende maatregelen
- inventaris, toepassen van moeilijk brandbaar materiaal
- zelfredzaamheid van de aanwezigen, toepassen veilige vluchtroutes.

4.6 **Geluid**

De eventuele verplichting tot uitvoering van een akoestisch onderzoek is vastgelegd in de Wet geluidhinder (Wgh). De Wgh bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaai, industrielawaai en luchtvaartlawaai. De Wgh geeft aan dat een akoestisch onderzoek

moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een wijzigingsplan, indien het plan een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt. Een eventueel akoestisch onderzoek moet uitwijzen of de wettelijke voorkeursgrenswaarde bij geluidgevoelige objecten wordt overschreden en zo ja, welke maatregelen nodig zijn om aan de voorkeursgrenswaarde te voldoen.

In het kader van de Wet geluidhinder bevinden zich langs alle wegen zones. Uitzondering hierop zijn wegen waar een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt en wegen die zijn gelegen binnen een als woonerf aangeduid gebied. Voor zover wij nu kunnen nagaan mag ter plaatse 50 km/uur worden gereden. Indien dat zo is bevindt het plangebied zich binnen de geluidszone van 200 meter van deze weg en is akoestisch onderzoek nodig.

Door akoestisch bureau Geluidmeesters BV is vervolgens een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Het onderzoeksrapport is als bijlage bij het wijzigingsplan gevoegd. Hierna volgen de resultaten van het uitgevoerde onderzoek.

Uit de resultaten blijkt dat de geluidbelasting van de wettelijk gezoneerde weg het Zuiderdiep de voorkeursgrenswaarde van 48 dB L_{den} uit de Wet geluidhinder op de voorgevel overschrijdt. De geluidbelasting bedraagt ten hoogste 50 dB L_{den}. Daarmee wordt voldaan aan de maximaal toelaatbare ontheffingswaarde van 63 dB L_{den}.

Redelijkerwijs zijn er geen bron- of overdrachtsmaatregelen mogelijk om de geluidbelasting te reduceren. Er is sprake van een geluidluwe gevel.

Er is een hogere waarde procedure nodig, deze zal tegelijkertijd met dit plan ter inzage worden gelegd.

Tp	Omschrijving	Geluidbelasting toekomst [L _{den}] (incl. aftrek artikel 110g Wgh)		Geluidbelasting toekomst [L _{den}] (excl. aftrek artikel 110g Wgh)	
		1,5 mtr.	4,5 mtr.	1,5 mtr.	4,5 mtr.
01-02	Voorgevel	50	50	55	55
03-04	Rechter zijgevel	48	48	53	54
05-06	Achtergevel	11	11	16	16
07-08	Linker zijgevel	46	44	51	49
tekst	de voorkeursgrenswaarde van 48 dB L _{den} wordt niet overschreden. De weg vormt akoestisch geen belemmeringen.				
tekst	de voorkeursgrenswaarde van 48 dB L _{den} wordt overschreden. Wel wordt voldaan aan de ontheffingswaarde van 63 dB L _{den} (stedelijk). Er dient een verzoek tot ontheffing (Hogere waarde) te worden ingediend.				
tekst	de ontheffingswaarde van 63 dB L _{den} wordt overschreden. Indien bron- en overdrachtsmaatregelen geen solas bieden kan woningbouw niet worden toegestaan mits een dove gevel wordt toegepast.				

In het kader van de toetsing van de aanvraag omgevingsvergunning aan het Bouwbesluit dient een aanvullend akoestisch onderzoek uitgevoerd te worden naar de geluidwering van de gevels.

De grenswaarde voor het binnenniveau voor nieuwbouw bedraagt, overeenkomstig het Bouwbesluit, 33 dB. Hierbij mag geen rekening worden gehouden met de aftrek art. 110g van de Wet geluidhinder. Dit komt neer op een maatgevende geluidwering van (55 dB excl. aftrek art. 110g Wgh - 33 =) 22 dB.

4.7 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is het onderdeel luchtkwaliteit van de Wet milieubeheer in werking getreden. Kern van de wet is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

Projecten die 'niet in betekende mate' (nibm) van invloed zijn op de luchtkwaliteit hoeven niet meer getoetst te worden aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. In de AMvB-nibm zijn de criteria vastgelegd om te kunnen beoordelen of voor een project sprake is van nibm.

Zo is een project waarbij in totaal 1.500 woningen aan één ontsluitingsweg worden gebouwd nog aangemerkt als een Nibm-project. Voorliggend project blijft ruimschoots onder deze drempelnorm. Nader onderzoek naar luchtkwaliteit is niet nodig.

4.8 Milieu(hinder)

Nieuwe functies kunnen milieuhinderlijk zijn voor omringende woningen dan wel bedrijven. Er dient een beoordeling plaats te vinden of de nieuwe functie wel milieu hygiënisch inpasbaar is. Daartoe is beoordeeld hoe het wijzigingsplan zich verhoudt tot hetgeen is verwoord in de VNG-Reeks 'Bedrijven en Milieuzonering' en is daaraan getoetst en gemotiveerd.

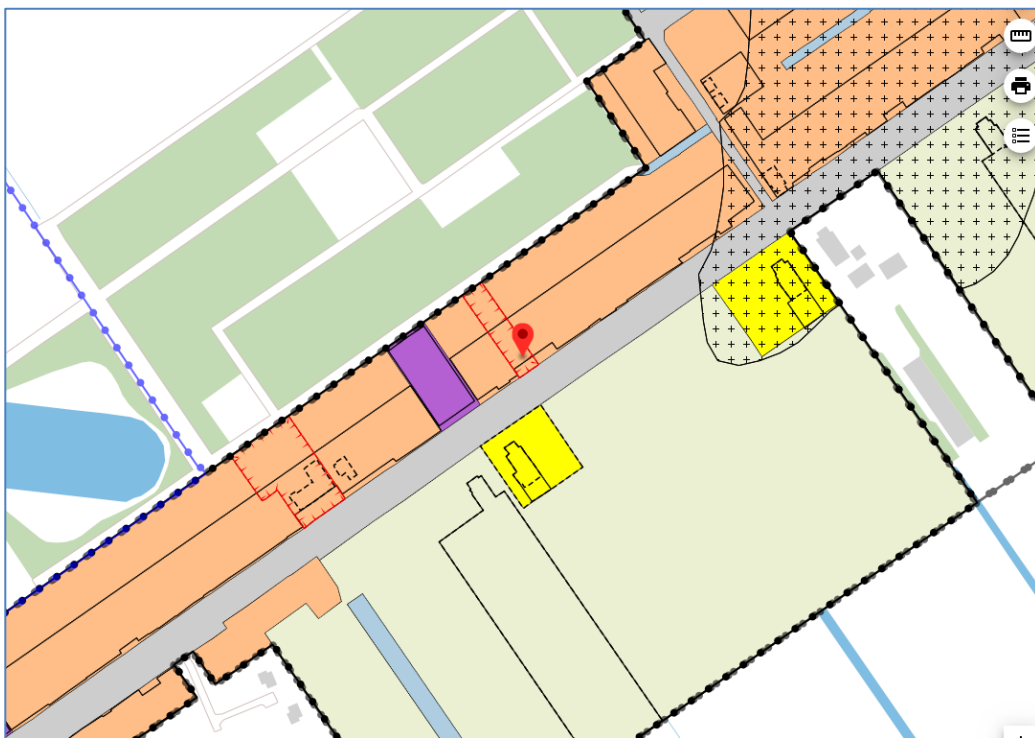
De (indicatieve) lijst "Bedrijven en Milieuzonering 2009", uitgegeven door de Vereniging Nederlandse gemeenten, geeft weer wat de richtafstanden zijn voor milieubelastende activiteiten. In deze publicatie worden de indicatieve richtafstanden gegeven voor de vier ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar.

Bij het bepalen van de richtafstanden wordt uitgegaan van de volgende uitgangspunten:

- het betreft gemiddeld moderne bedrijfsactiviteiten met gebruikelijke productieprocessen en voorzieningen;
- de richtafstanden hebben betrekking op de omgevingstypen 'rustige woonwijk' en 'rustig buitengebied';
- de richtafstanden bieden in beginsel ruimte voor normale groei van de bedrijfsactiviteiten;
- bij activiteiten met ruimtelijk duidelijk te onderscheiden deelactiviteiten kunnen deze activiteiten desgewenst als afzonderlijk te zoneren activiteiten worden beschouwd, bijvoorbeeld bij de ligging van de activiteit binnen zones met een verschillende milieucategorie.

De gegeven richtafstanden zijn in het algemeen richtafstanden en geen harde afstandseisen. Ze moeten daarom gemotiveerd worden toegepast. Dit betekent dat geringe afwijkingen in de lokale situatie mogelijk zijn. Het is aan te bevelen deze afwijkingen te benoemen en te motiveren.

Van belang is om na te gaan welke functies of bedrijven zich rondom het plangebied bevinden. Hierna volgt een weergave vanuit het bestemmingsplan waarbij de diverse bestemmingen rondom het plangebied zichtbaar zijn.



Rondom het plangebied bevinden zich feitelijk alleen maar gemengde bestemmingen. Binnen deze bestemming is wonen toegestaan. De feitelijke situatie laat ook zien dat aan de doorgaande lint veel woningen aanwezig zijn. Schuin tegenover het plangebied ligt ten zuiden van het plangebied een woonbestemming (op 39 meter) en een agrarische bestemming op 73 meter. In westelijke richting is een bedrijvenbestemming op 42 meter gelegen.

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor bedrijven, voor zover deze zijn genoemd in de milieucategorieën 1 en 2 van de in de bijlage opgenomen Staat van bedrijven. In geval van bedrijven met een categorie 2 geldt een grootste normafstand van 30 meter voor het geluidsaspect. Het agrarische bedrijf met een functieaanduiding 'akkerbouwbedrijf' heeft volgens de VNG milieuzonering een soortgelijke categorie en normafstand voor het geluidsaspect.

Vanuit de milieuzonering bezien leveren woningen naar andere woningen geen hinder op. De belemmerde bedrijven liggen op 42 respectievelijk 73 meter van de nieuwe woonbestemming. Gelet op deze afstanden kan geconcludeerd worden dat de nieuwe woningen deze bedrijven niet onevenredig zal belemmeren in hun bedrijfsvoering. Andersom belemmeren deze bedrijven niet de nieuwe woonfunctie. Er is geen sprake van wederzijdse milieuhinder.

4.9

Watertoets

Op 9 oktober 2019 is via www.dewatertoets.nl de zogeheten watertoets uitgevoerd en vervolgens heeft er in april 2020 nader overleg plaatsgehad tussen de initiatiefnemer van het plan, de opsteller van het plan en het waterschap zelf. Dat heeft geleid tot onderstaande nadere uitwerking van deze paragraaf 4.9.

Voor het plan is uitgegaan van een toename van het verhard oppervlakte van circa 250 m² (woning + bestrating). Er is sprake van een gemengd stelsel. Vanuit de bouwer is aangegeven dat hemelwater op de sloot achter het perceel zal worden afgevoerd.

Waterparagraaf

In het kader van de ontwikkelingen van dit plan dient overleg gevoerd te worden met waterschap Hunze en Aa's. De wijze waarop de aanvrager het waterschap informeert over ruimtelijke plannen en om advies vraagt, hangt sterk af van de aard van het plan. Er heeft overleg plaatsgevonden.

In de waterparagraaf dienen de keuzes in ruimtelijke plannen ten aanzien van de waterhuishoudkundige aspecten gemotiveerd worden beschreven. Het wateradvies van het waterschap moet daarin zijn meegenomen. Bij het opstellen van de waterparagraaf zijn ruimtelijk relevante criteria te onderscheiden in criteria die betrekking hebben op de locatiekeuze en in criteria die betrekking hebben op de inrichting van een ruimtelijk plan. In de waterparagraaf van het bestemmingsplan dienen zowel de huidige- als toekomstige relevante thema's te worden beschreven. Hieronder wordt een overzicht gegeven van de thema's die in de waterparagraaf kunnen worden meegenomen: veiligheid, wateroverlast, afvalwater & riolering, grondwater & ontwatering, peilen & drooglegging, waterkwaliteit & volksgezondheid, inrichting watersysteem, natuur & ecologie en bodemdaling. Waterhuishoudkundige consequenties van een plan mogen niet op de omgeving afgewenteld worden. Het waterschap streeft er naar om de ingrepen binnen een peilgebied waterneutraal te houden.

Thema wateroverlast

Het waterschap zorgt voor het functioneren van het watersysteem. Het watersysteem moet nu, maar ook op de lange termijn, goed functioneren. Het watersysteem moet zodanig zijn dat de inundatienormen niet worden overschreden bij toekomstige veranderingen zoals klimaatverandering, zeespiegelstijging, bodemdaling en toename van verhard oppervlak.

Stedelijk gebied

In bestaand open water in stedelijk gebied kan water geborgen worden. De berging is afhankelijk van het oppervlak open water en de maximale toelaatbare peilstijging. In een situatie T is 10 (inclusief 13 procent klimaatsverandering, T is herhalingstijd in jaren) wordt een geoorloofde peilstijging van 0,40 meter gehanteerd en ingeval van een T is 100 (inclusief 13 procent klimaatverandering) is dat afhankelijk van de laagst gelegen gronden in het stedelijk gebied, 0 procent van het bebouwd gebied mag inunderen. Bij stedelijke uitbreidingen of herstructureringen mag een toename van het verhard oppervlak niet resulteren in een extra belasting van het watersysteem, er moet waterneutraal gebouwd worden. Dit houdt in dat de initiatiefnemer voldoende maatregelen neemt om de versnelde waterafvoer, te compenseren. De initiatiefnemers van de uitbreiding van het verhard oppervlak moeten ervoor zorgen dat ze voldoende compenserende maatregelen nemen.

Bepalen compensatie bij toename verharding

Voor de berekening van de vereiste waterberging, om de toename van het verhard oppervlak te compenseren, wordt gebruik gemaakt van de regenduurlijnmethode. Met deze methode kan op basis van het oppervlak open water, de maximale peilstijging, de afvoernorm bij maatgevende afvoer, maatgevende buien en het maatgevende klimaatscenario op eenvoudige wijze inzichtelijk gemaakt worden hoeveel extra

waterberging vereist is. Voor stedelijke gebieden betekent dit concreet dat een regenbui van 89 mm in 24 uur opgevangen moet kunnen worden zonder dat de inundatienorm en de toegestane gebiedsafvoer wordt overschreden. Als vuistregel hanteert het waterschap dat per m² toename verhard oppervlak 80 liter extra waterberging gerealiseerd moet worden in het plangebied.

Voor het project betekent het dat er $250 \text{ m}^2 \times 80 \text{ liter} = 20000 \text{ liter water} = 20 \text{ m}^3$ aan watercompensatie dient plaats te vinden.

Initiatiefnemer is voornemens om op zijn perceel een bergingssloot aan te leggen die een minimale bergingscapaciteit krijgt van 20 m^3 . Via een hemelwaterafvoer komt van het dak afstromend water hierin terecht. Het geborgen water wordt bij voorkeur middels bodeminfiltratie afgevoerd, indien uit bodemonderzoek blijkt dat de ondergrond hiervoor geschikt is. Mocht dit niet het geval zijn dan zal de afvoer bij voorkeur plaatsvinden middels een afvoerbuis naar de hoofdwatgang aan de noordwestzijde van het plangebied (in overleg met het waterschap). Om overstrooming van de bergingssloot te voorkomen wordt een waakhoogte van 0,3 m gehanteerd. op deze hoogte wordt een nood-overstort aangelegd welke bij voorkeur ook wordt aangesloten op deze hoofdwatgang.

De sloot dient vertraagd leeg te kunnen lopen. Om dit mogelijk te maken kan een geknepen afvoer op bodemhoogte worden aangelegd om de afvoer terug te brengen naar 1,2 l/sec/ha. Om te voorkomen dat de sloot overstroomt kan op 0,3 m onder maaiveld een overstort worden aangelegd.

De exacte weergave en ligging van de sloot wordt nog nader uitgewerkt. Wel is op de verbeelding een functieaanduiding 'waterberging' opgenomen en in de regels een gebruiksregel opgenomen die ertoe strekt dat er minimaal 20 m^3 aan waterbergend vermogen moet worden aangebracht op eigen perceel binnen deze genoemde aanduiding 'waterberging'.

Thema afvalwater & riolering

Samenwerking in de waterketen leidt tot een grotere doelmatigheid en verdergaande kwaliteitsverbetering van het oppervlaktewater. In een groot deel van het bestaand stedelijk gebied wordt het hemelwater en het afvalwater verzameld in een gemengd rioolstelsel. Via het gemengde stelsel wordt dit afvalwater getransporteerd naar de RWZI, waar het na zuivering geloosd wordt op het oppervlaktewater. Door het hemelwater gescheiden te houden van het afvalwater wordt het hemelwater niet vervuild en kan dit schone water behouden blijven voor het watersysteem. Ook is een vermindering van het volume afvalwater gunstig voor de capaciteit van de bestaande riolering, transportvoorzieningen en de RWZI. Het vrijkomende hemelwater na afkoppeling mag niet resulteren in een versnelde afvoer en het hemelwater mag in principe niet door diffuse bronnen zijn verontreinigd voordat het in het oppervlaktewatersysteem terechtkomt.

Verontreiniging voorkomen

De invloed van diffuse bronnen op hemelwater moet zoveel mogelijk worden beperkt door het hanteren van de beleidsuitgangspunten in het landelijk emissiebeleid. Dit gaat volgens de trits voorkomen, scheiden en zuiveren. Door het gebruik van preventieve/brongerichte maatregelen komt hemelwater met zo weinig mogelijk vervuilende stoffen

of uitlogende materialen in aanraking en blijft het zo schoon mogelijk. Het uitgangspunt bij de invulling van deze zorgplicht is het gebruik van de beste beschikbare technieken.

Alternatieve maatregelen zijn ook acceptabel, mits deze maatregelen aantoonbaar hetzelfde effect opleveren. Op grond van de huidige wet- en regelgeving is het niet de bedoeling om de zorgplicht volledig af te kaderen. De lozer mag zelf invulling geven aan de zorgplicht. Mogelijke preventieve/brongerichte maatregelen zijn:

- Bij nieuwbouw en renovatie zo weinig mogelijk uitlogende materialen zoals zink, koper en lood gebruiken. Alternatieven gebruiken heeft de voorkeur. De nationale pakketten duurzaam bouwen geven handvaten voor alternatieven;
- Hondenuitlaatplaatsen aanleggen of de verplichting in de APV (Algemene Plaatselijke Verordening) opnemen om hondenpoep op te ruimen;
- Afvalinzamelpunten plaatsen in woonbuurten, langs toegankelijke wegen voor burgers en op publieksintensieve locaties als pleinen en markten om zwerfvuil te voorkomen;
- Autowasplaatsen aanleggen of autowassen op straat verbieden in de APV (Algemene Plaatselijke Verordening) om menging van autowaswater met hemelwater te voorkomen;
- De openbare ruimte zodanig inrichten dat onkruidgroei zo weinig mogelijk kans krijgt. Hiermee kan het gebruik van chemische bestrijdingsmiddelen op verhardingen worden voorkomen of beperkt. Het rapport "Handboek Bestrijdingsmiddelen in stedelijk gebied" gaat hierop in. Als de middelen toch gebruikt worden, dan moet de gebruiker maatregelen treffen om contact met hemelwater zoveel mogelijk te voorkomen. Deze maatregelen zijn opgenomen in de methode voor Duurzaam Onkruidbeheer (DOB-methode);
- Goten langs wegen vegen om onkruidgroei te voorkomen.
- Op opslagplaatsen, tankputten en andere terreinen van bedrijven zo weinig mogelijk knoeien met stoffen;
- Bij op- en overslag bulkpartijen bevochtigen om verwaaiing te voorkomen of beperken;
- Luchtemissies van bedrijven verminderen of voorkomen om atmosferische depositie te beperken of te voorkomen;
- Gladheidbestrijding effectief toepassen of beperken zolang de veiligheid dit toelaat. Gebruik middelen, die zo milieuvriendelijk mogelijk zijn.

Bij de bouw zal zo weinig als mogelijk aan uitlogende materialen worden gebruikt.

Thema grondwater & ontwatering

Ten aanzien van grondwater zijn de taken en verantwoordelijkheden verdeeld tussen burger, gemeente en waterschap. Perceeleigenaren zijn zelf verantwoordelijk voor het treffen van maatregelen tegen grondwateroverlast op hun eigen perceel, voor zover deze problemen niet aantoonbaar worden veroorzaakt door onrechtmatig handelen of nalaten van de buur (overheid of particulier).

Wateroverlast

Een te hoge grondwaterstand kan grondwateroverlast veroorzaken, bijvoorbeeld in de vorm van water in de kruipruimte. Te lage grondwaterstanden daarentegen resulteren in verdroging. Het verlagen van grondwaterstanden in bestaande bebouwde gebieden kan problemen geven wanneer er sprake is van houten funderingen en funderingen op klei op veen. Zijn die aanwezig dan mogen de gemiddeld laagste grondwaterstanden (GLG) niet verder worden overschreden (niet nog lager worden). Ook de aanwezigheid van

oude bomen verdient aandacht. Volwassen bomen kunnen afsterven als de ontwateringsdiepte snel en drastisch wordt veranderd en verder verlaagd wordt dan 1 m minus maaiveld. Oude bomen kunnen hun wortelstelsel niet meer aanpassen aan grote veranderingen in het grondwater.

Bij een gewenste grondwatersituatie is er geen sprake van overlast en zijn de volgende ontwateringseisen richtinggevend. Voor verschillende typen grondgebruik gelden bij een halve maatgevende afvoer (een afvoer die 10 a 15 keer per jaar wordt overschreden) de volgende ontwateringsadviezen.

Advies ontwateringsdiepte grondgebruik:

- Woningen met kruipruimte: 0,7 m onder onderkant vloer;
- woning zonder kruipruimte: 0,3 m onder onderkant vloer;

Met deze adviezen zal rekening worden gehouden en afhankelijk van de bouwwijze minimaal de genoemde ontwateringsdiepte worden gehanteerd.

4.10

M.e.r.-beoordeling

De milieueffectrapportage is een hulpmiddel om bij diverse procedures het milieubelang een volwaardige plaats in de besluitvorming te geven. De m.e.r.-procedure is gekoppeld aan de 'moederprocedure'. Dit is de procedure op grond waarvan de besluitvorming plaatsvindt, bijvoorbeeld de bestemmingsplanprocedure (wijzigingsplanprocedure), of een milieuvergunningsprocedure.

In het Besluit m.e.r., bijlage D, onder artikel 11 (Woningbouw, Stedelijke ontwikkeling, Industrierterreinen) staat onder artikel 11.3 genoemd dat een m.e.r.-beoordeling moet plaatsvinden in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject (met inbegrip van winkelcentra of parkeerterreinen): indien:

- De oppervlakte een aaneengesloten gebied betreft van 100 hectare en groter dan 2000 woningen betreft.

Qua aard, omvang en ligging is voorliggend ruimtelijk plan niet gelijk te stellen aan de betreffende en omschreven activiteit zoals bedoeld in het Besluit m.e.r.

Op 1 april 2011 heeft echter een wijziging van het Besluit m.e.r. plaatsgevonden. Daardoor is nu een beoordeling van een activiteit zoals die voorkomt op lijst D noodzakelijk, zelfs al is de omvang van de activiteit ver onder de drempelwaarde gelegen.

Voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst en die beneden de drempelwaarden vallen moet een toets worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee uitkomsten leiden:

- Belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r.-beoordeling noodzakelijk;
- Belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een m.e.r.-beoordeling plaatsvinden of er kan direct worden gekozen voor een m.e.r.

In bijlage III van de EU-richtlijn m.e.r staan de criteria genoemd waarnaar moet worden gekeken bij de beoordeling. Het algemene uitgangspunt bij een dergelijke beoordeling is dat er geen MER hoeft worden opgesteld, tenzij er sprake is van bijzondere omstandigheden. Deze bijzondere omstandigheden kunnen betrekking hebben op:

1. de kenmerken van het project;
2. de plaats van het project;
3. de kenmerken van het potentiële effect.

Op basis van de uitkomsten in dit hoofdstuk 4 – Omgevingsfactoren – is inzichtelijk gemaakt dat er geen belangrijk nadelige gevolgen zijn voor de omgeving en het milieu.

Verder hebben de locatie en de omgeving verder geen bijzondere kenmerken die geschaad worden door het initiatief. Gezien de aard van de ingrepen zijn verder geen negatieve effecten te verwachten, zodat op basis hiervan verder kan worden afgezien van het verrichten van een verdergaande (vorm)vrije m.e.r.-beoordeling.

5 **Hoofdstuk 5 Economische uitvoerbaarheid**

De kosten die gemoeid zijn met het opstellen van het wijzigingsplan zijn voor rekening van initiatiefnemers. Tevens is tussen de gemeente en de initiatiefnemer een planschade-afwentelingsovereenkomst gesloten.

6

Hoofdstuk 6 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In deze paragraaf worden, wanneer deze beschikbaar zijn en indien noodzakelijk, de resultaten van het overleg op grond van artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening uiteengezet. Ook de resultaten van de inspraak dan wel ter visie legging worden hier uiteengezet wanneer deze beschikbaar is.

Ontwerp-wijzigingsplan

Het ontwerp-wijzigingsplan heeft, met de bijbehorende stukken, gedurende zes weken ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

7 Hoofdstuk 7 Juridische vormgeving

7.1 Algemeen

Het wijzigingsplan regelt de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden van de gronden binnen het plangebied. De wijze waarop deze regeling juridisch kan worden vormgegeven, wordt in grote lijnen bepaald door de op 1 juli 2008 in werking getreden Wet ruimtelijke ordening, en door het daarbij behorende Besluit ruimtelijke ordening en de Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2012, zoals deze per 1 oktober 2012 in werking is getreden. De verbeelding dient in samenhang met de planregels te worden gelezen.

In de Wet ruimtelijke ordening (hierna Wro) met bijbehorend Besluit ruimtelijke ordening (hierna Bro) heeft het bestemmingsplan een belangrijke rol als normstellend instrument voor het ruimtelijk beleid van gemeenten, provincies en het rijk. In de ministeriële Regeling standaarden ruimtelijke ordening (hierna Rsro) is vastgelegd dat de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (hierna SVBP2012) de norm is voor de vergelijkbaarheid van bestemmingsplannen. Naast de SVBP2012 zijn ook het Informatiemodel Ruimtelijke Ordening (hierna IMRO2012) en de Standaard Toegankelijkheid Ruimtelijke Instrumenten (hierna STRI2012) normerend bij het vastleggen en beschikbaar stellen van bestemmingsplannen.

Conform Wro en Bro wordt een bestemmingsplan met de daarbij behorende toelichting in digitale geautoriseerde bronbestanden vastgelegd en in die vorm vastgesteld. Daarnaast kent de Wro een papieren versie van (hetzelfde) bestemmingsplan. Indien de inhoud van digitale stukken tot een andere uitleg leidt dan de stukken op papier, dan is de digitale inhoud beslissend. Het bestemmingsplan is daarmee een digitaal juridisch authentiek document. De informatie die is vastgelegd in het plan moet in elektronische vorm volledig toegankelijk en raadpleegbaar zijn. Dit wordt de digitale verbeelding genoemd.

De SVBP2012 geeft normen voor de opbouw van de planregels en voor de digitale verbeelding van het bestemmingsplan. De standaard heeft geen betrekking op de toelichting van het bestemmingsplan. Er worden geen normen gesteld omtrent de vormgeving en inrichting van de analoge weergave van het bestemmingsplan. De SVBP2012 heeft ook geen betrekking op de totstandkoming van de inhoud van een bestemmingsplan. Dit is de verantwoordelijkheid van het bevoegde gezag. In de SVBP2012 is wel aangegeven hoe de inhoud van een bestemmingsplan digitaal moet worden weergegeven.

De SVBP2012 geeft bindende standaarden voor de opbouw en de verbeelding van het bestemmingsplan. De verbeelding en planregels van dit wijzigingsplan zijn opgesteld conform deze standaarden.

7.2 Toelichting op de Toelichting

De informatie die is vastgelegd in het plan moet in elektronische vorm volledig toegankelijk en raadpleegbaar zijn. Dit wordt de digitale verbeelding genoemd. De digitale verbeelding is de verbeelding van het bestemmingsplan in een interactieve raadpleegomgeving, waarin alle relevante bestemmingsplaninformatie wordt getoond: de combinatie van (plan)kaart en regels met de toelichting.

Een raadpleger van het bestemmingsplan moet alle relevante bestemmingsplaninformatie op eenvoudige wijze voor ogen kunnen krijgen. De relevante bestemmingsplaninformatie heeft betrekking op de bestemmingen, dubbelbestemmingen en aanduidingen met bijbehorende regels in het bestemmingsplan. Voor zowel bestemmingen als aanduidingen geldt, dat deze zonder interactie zichtbaar moeten zijn in de digitale verbeelding. Uit interactie met de digitale verbeelding blijkt dan de inhoud van de bestemming en/of aanduiding.

7.3 Toelichting op de planregels

De inrichting van de planregels is deels voorgeschreven door de SVBP2012. De groepering van de planregels, de naamgeving van een aantal planregels en zelf de inrichting van bestemmingen is deels bepaald door de ministeriële regeling. Een aantal planregels is zelfs geheel voorgeschreven: het overgangsrecht, de anti-dubbelregel en de slotregel. De regels zijn standaard ingedeeld in vier hoofdstukken. Bij elke planregel (elk artikel) wordt hieronder een nadere toelichting gegeven.

Toelichting Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 : Begrippen

De begripsbepalingen in artikel 1 zijn noodzakelijk bij de interpretatie van de regels. In dit artikel worden de begrippen gedefinieerd, die in de regels worden gehanteerd. De begrippen die hierin zijn opgenomen zijn terug te vinden in de bestemmingsbepalingen. Bij de toetsing aan het bestemmingsplan wordt uitgegaan van de in dit artikel aan de betreffende begrippen toegekende betekenis. Voor zover geen begrippen zijn gedefinieerd wordt aangesloten bij het normaal spraakgebruik.

Met uitzondering van de eerste twee begrippen (plan en bestemmingsplan) zijn de begrippen alfabetisch gerangschikt. De begrippen zijn zoveel mogelijk gebaseerd op vaste jurisprudentie. In de loop der tijd hebben de meeste begrippen zich ontwikkeld tot een standaard, waarvan ook in dit bestemmingsplan gebruik is gemaakt.

Artikel 2 : Wijze van meten

De bepalingen over de wijze van meten zijn in artikel 2 opgenomen. Dit artikel geeft aan hoe de hoogte- en andere maten die bij het bouwen in acht genomen dienen te worden, gemeten moeten worden.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 : Gemengd

De bebouwing aan de dorpszijde heeft de bestemming Gemengd gekregen, zodat de karakteristieke menging van functies in het lint ondersteund blijft.

Deze bestemming kenmerkt zich door een menging van meerdere functies. Naast de functie wonen, welke uitsluitend overeenkomstig de huidige situatie is toegestaan, zijn de volgende functies eveneens als recht toegestaan:

- publieksgerichte dienstverlening. Hieronder worden verstaan dienstverlening in het kader van overheidstaken, als wel commerciële dienstverlening;
- detailhandel;
- bedrijfsactiviteiten. Hieronder worden verstaan bedrijfsactiviteiten die qua zwaarte overeenkomen met die als omschreven in de bestemming Bedrijf. Als voorwaarde geldt dat de woonfunctie deel moet blijven uitmaken van de bedrijfsfunctie. Daarnaast is vanwege het kleinschalige karakter van de bedrijfsfunctie, uitsluitend

de milieucategorieën 1 en 2 van de VNG publicatie Bedrijven en Milieuzonering toegestaan;

- kantoren.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 4 : Anti-dubbeltelbepaling

Deze regel is geheel voorgeschreven door het Besluit ruimtelijke ordening (in artikel 3.2.4 Bro). Deze standaardbepaling strekt ertoe te voorkomen dat van ruimte die in een wijzigingsplan voor de realisering van een bepaald gebruik of functie mogelijk is gemaakt, na realisering daarvan, ten gevolge van feitelijke functie- of gebruiksverandering van het gerealiseerde, nogmaals zou kunnen worden gebruik gemaakt.

Artikel 5 : Algemene gebruiksregels

In deze regels wordt expliciet weergegeven welk gebruik van gronden en gebouwen in strijd is met het wijzigingsplan.

Artikel 6 : Algemene afwijkingsregels

In dit artikel zijn de algemene afwijkingsregels geformuleerd en is zichtbaar met welke afwijkingen binnen het plan het bevoegd gezag, onder genoemde voorwaarden, mee wenst te werken aan (kleinschalige) afwijkingen van het wijzigingsplan.

Artikel 7 : Overige regels

In de Overige regels is een uitsluiting van het gebruik als seksinrichting en een afstemmingsregel met de Wet natuurbescherming opgenomen. In verband met het schrappen van artikel 9, lid 2 van de Woningwet geldt voor bestemmingsplannen die na 29 november 2014 worden vastgesteld dat voor de parkeernormen niet langer kan worden teruggevallen op de Bouwverordening. In de Overige regels is daarom nu een regeling voor het parkeren opgenomen die is geënt op de regeling zoals die in de Bouwverordening stond.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 8 : Overgangsrecht

Deze regels zijn geheel voorgeschreven door het Besluit ruimtelijke ordening (artikelen 3.2.1 en 3.2.2 Bro). Omdat een bestemmingsplan elke tien jaar moet worden herzien, betreffen de meeste bestemmingsplannen gebieden die reeds in gebruik en ingericht zijn. Een bestemmingsplan kan ruimte bieden voor ontwikkelingen en daarom soms ander gebruik en/of bebouwing toelaten dan er in werkelijkheid in het gebied aanwezig is. Bestaande rechten worden beschermd met overgangsrecht. Er is overgangsrecht voor bouwwerken en overgangsrecht voor gebruik van de gronden en bouwwerken.

Artikel 9 : Slotregel

Deze regel is geheel voorgeschreven door de Ministeriële regeling Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen. Deze regel geeft aan hoe de planregels van dit plan kunnen worden aangehaald. Hiermee wordt de naam van het wijzigingsplan vastgelegd. Voor de digitale uitwisseling van plannen krijgt elk plan ook een unieke code van letters en cijfers.

Projectgegevens

Project : Zuiderdiep 33 te Nieuw Buinen
Projectnummer : RB 10.475
IMRO : NL.IMRO.1681.05BP0020WP01-VG01
Versie : 01
Datum : Juni 2020

RooBeek Advies

Nautilusstraat 7b

7821 AG Emmen

www.roobeek-advies.nl