

**Wijzigingsplan Valthermond,
Noorderdiep perceel naast 400b**

Vastgesteld

Opdrachtgever:
Rapportnummer:
Datum vrijgave:
Opsteller:
Goedkeuring:

RB 10.414

April 2019

[Redacted]

[Redacted]

Toelichting

Inhoudsopgave

.....	1
1 HOOFDSTUK 1 INLEIDEND HOOFDSTUK	4
1.1 Inleiding	4
1.2 Planologisch kader	5
1.3 Doel	5
1.4 Verantwoording	6
1.5 Leeswijzer	6
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	9
3 HOOFDSTUK 3 BELEIDSKADER	10
3.1 Rijksbeleid	10
3.1.1 Ruimtelijk – Structuurvisie Ruimte en Infrastructuur	10
3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking	10
3.2 Provinciaal beleid	11
3.2.1 Actualisatie Omgevingsvisie 2014	11
3.2.2 Provinciale Omgevingsverordening	13
3.2.3 Kernkwaliteiten-analyse	13
3.3 Gemeentelijk beleid	16
3.3.1 Bestemmingsplan Valthermond	16
3.3.2 Woningbouw in Valthermond	18
3.3.3 Welstand	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	25
4.5.2 Conclusie	26
4.6 Geluid	26
4.7 Luchtkwaliteit	27
4.8 M.e.r.-beoordeling	28
4.9 Milieu(hinder)	29
4.10 Watertoets	30
5 HOOFDSTUK 5 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	34
6 HOOFDSTUK 6 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	35
7 HOOFDSTUK 7 JURIDISCHE VORMGEVING	36
7.1 Algemeen	36
7.2 Toelichting op de Toelichting	36
7.3 Toelichting op de planregels	37

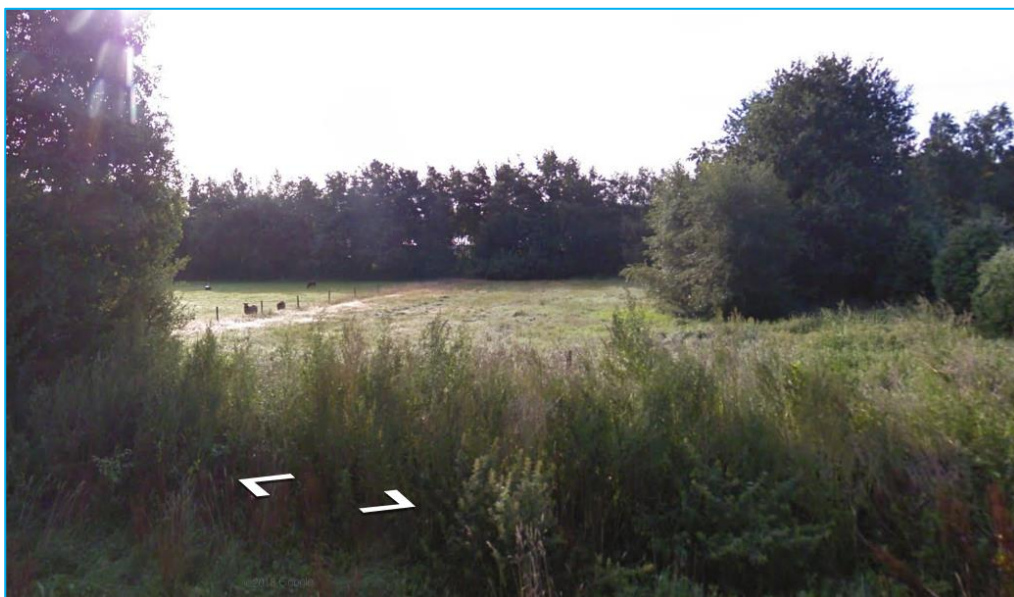
1 Hoofdstuk 1 Inleidend hoofdstuk

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 Wonen zonder bouwvlak naar Wonen met bouwvlak om zodoende maximaal 1 vrijstaande woning te kunnen op het perceel kadastraal bekend Odoorn, sectie E nummer 9116 en plaatselijk bekend als gelegen naast Noorderdiep 400b te Valthermond.

Onderstaand een weergave van de ligging van het perceel vanuit de lucht, gevolgd door een foto van streetview.

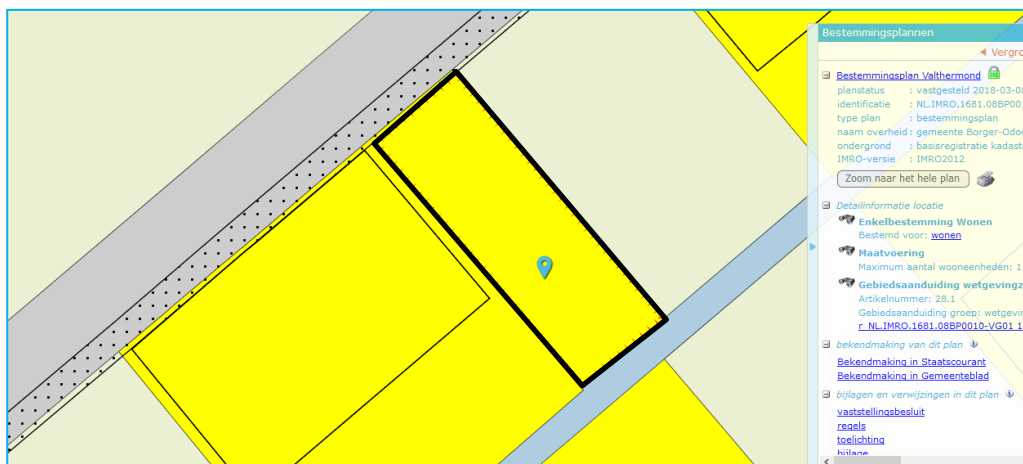




1.2 Planologisch kader

Het onderhavige perceel is gelegen in het bestemmingsplan 'Valthermond', zoals deze is voorzien van de ID-code NL.IMRO.1681.08BP0010-VG01 en is vastgesteld op 8 maart 2018. Er is op dit perceel sprake van de bestemming 'Wonen' zonder bouwvlak, maar met de aanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsgebied (art. 28.1)' om hier maximaal 1 nieuwe woning toe te staan.

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



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 oosten van het perceel Noorderdiep 400b te Valthermond.

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.

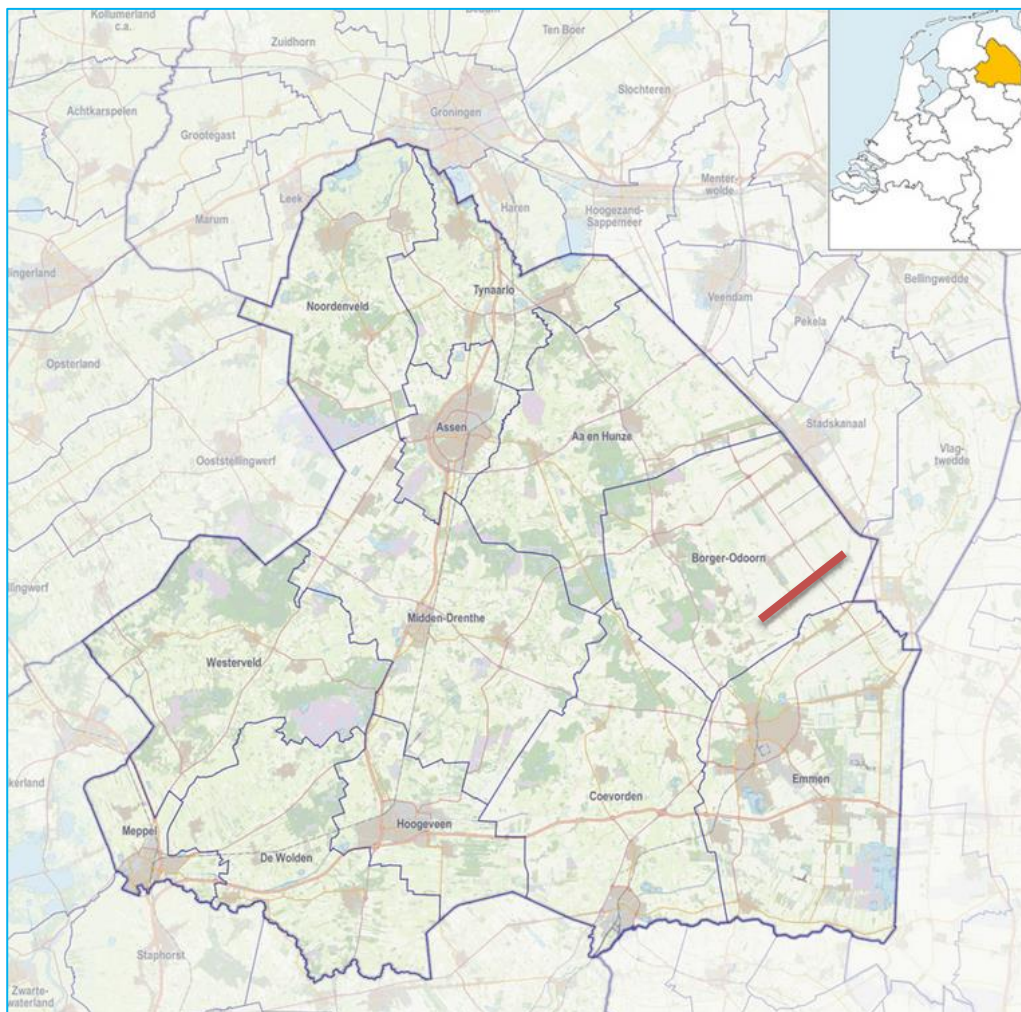
1.5 Leeswijzer

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 “Valthermond”. 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 ten oosten van het adres Noorderdiep 400b te Valthermond ligt in de Drentse gemeente Borger-Odoorn. Hieronder is de ligging van Valthermond vanuit een hoger perspectief weergegeven.



Nederland, provincie Drenthe, gemeente Borger-Odoorn en de ligging van Valthermond in één oogopslag.

Valthermond

Valthermond is een dorp gelegen in de gemeente Borger-Odoorn. De buurdorpen zijn Tweede Exloërmond, Valthe, Nieuw-Weerdinge en Musselkanaal.

De geschiedenis van het dorp gaat terug tot 1853 en is verbonden met het veen. Valthermond is in tegenstelling tot de meest gebruikte methode (één kanaal) met een twee-kanalen systeem aangelegd. Door de Noorderplaatsen liep het ene kanaal en door de Zuiderplaatsen het andere. Van de Noorderplaatsen werd tussen het ene kanaal en de rooi een stuk verveend: dit werd 'een vooraf' genoemd. Hetzelfde gebeurde op de Zuiderplaatsen tussen het daardoor heen lopende kanaal en de rooi. Zo kwamen er steeds vooraffen tegen elkaar aan te liggen. Op deze 'vooraffen' werden de eerste woningen, bedrijven en winkels gebouwd. Als gevolg van dit twee-kanalen

systemen zijn er ook twee hoofdwegen ontstaan, het Zuiderdiep en het Noorderdiep. Het Zuiderdiep is ten opzichte van het Noorderdiep duidelijk als hoofdverkeersader te beschouwen.

2.2 Het plangebied

Het plangebied bevindt zich aan de noordkant van het dorp Valthermond, aan het Noorderdiep. De verkeersader die aanzienlijk rustiger is als het Zuiderdiep. Op onderstaande figuur is het plangebied zichtbaar ten opzichte van Valthermond



2.3 Het perceel in zijn directe omgeving

Aan de westkant van het perceel bevinden zich een aantal woningen. Aan de noordkant kijkt het perceel uit over de veekoloniale landerijen richting Tweede Exloërmond. Aan de oostkant wordt het perceel begrensd door weiland waarna nog enkele woningen volgen. Aan de zuidkant is weer sprake van weiland. Aan de voorzijde van het perceel bevindt zich het Noorderdiep, de minder drukke weg door Valthermond ten opzichte van het zuiderdiep.

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 de bestemming Wonen en dient rekening te worden gehouden met de voor het gebied geldende welstandsbeleid. Er is nog geen concreet bouwplan voorhanden waar reeds een welstandsakkoord voor geldt.

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 Aa en Hunze 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. Bij het bepalen of en hoe de Ladder moet worden toegepast zijn de volgende aspecten van belang:

1. Is er sprake van een stedelijke ontwikkeling
2. Is de stedelijke ontwikkeling nieuw
3. Wat is het ruimtelijk verzorgingsgebied

4. Is er behoefte aan de voorgenomen ontwikkeling
5. Ligt de ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied

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 Actualisatie Omgevingsvisie 2014

Op 2 juli 2014 is de Actualisatie omgevingsvisie Drenthe 2014 vastgesteld. De omgevingsvisie is hét strategische kader voor de ruimtelijk-economische ontwikkeling van Drenthe. De visie formuleert de belangen, ambities, rollen, verantwoordelijkheden en sturing van de provincie in het ruimtelijke domein.

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 2020, met in sommige gevallen een doorkijk naar de periode erna.

Missie

De missie uit de Omgevingsvisie luidt: 'Het ontwikkelen van een bruisend Drenthe, passend bij de kernkwaliteiten die de provincie rijk is'.

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.

Hierna volgen de relevante delen uit de Omgevingsvisie die relevant zijn voor het voorliggende ruimtelijk initiatief.

Wonen

De provincie streeft naar aantrekkelijke, gevarieerde en leefbare woonmilieus die voorzien in de woonvraag. Het maken van bovenlokale afspraken hierover is van

provinciaal belang. Gemeenten werken hun aandeel in het woonaanbod en de woonmilieus uit in de gemeentelijke structuurvisies of woonplannen. Zij houden daarbij rekening met de huidige kernenstructuur in de gemeente en de behoefte aan verschillende woonmilieus.

Vanuit de doelstelling om zorgvuldig en doelmatig om te gaan met de ruimte in Drenthe, hanteert de provincie het uitgangspunt 'inbreiding gaat voor uitbreiding'. Dit houdt in dat de provincie Drenthe prioriteit geeft aan herstructurering (inclusief verduurzaming) van de woningvoorraad en aan het herontwikkelen en herbestemmen van gronden en panden. Daarnaast ligt er een beperkte opgave om de woningvoorraad uit te breiden. De huidige plancapaciteiten in de gemeenten zijn voldoende om aan de woningvraag tot 2020 te voldoen.

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.

Om zorgvuldig ruimtegebruik in Drenthe te stimuleren, wordt gestreefd naar het bundelen van wonen en werken. Inbreiding gaat vóór uitbreiding. Extra ruimte voor wonen en werken is er in (of aansluitend op) het bestaande bebouwde gebied en gebundeld rond de regionale voorzieningen voor infrastructuur en openbaar vervoer. Uiteraard is het niet de bedoeling dat dit streven ten koste gaat van cultuurhistorisch waardevolle dorpskernen. In zulke situaties wordt met de betrokken partijen naar een maatwerkoplossing gezocht.

Sociaal-Economisch Raad (SER)-ladder en bundelingsbeleid

Voor het inpassen van ruimteveragende functies stelt de provincie voor de SER-ladder als denkmodel te hanteren. Deze methode, geïntroduceerd door de SER, helpt een goede afweging te maken bij het inpassen van ruimtebehoefte voor wonen, bedrijvigheid en infrastructuur. Het model stelt onder meer dat extra ruimte voor wonen en werken zoveel mogelijk moet worden gezocht in of aansluitend aan bestaand bebouwd gebied en gebundeld rond de nationale en regionale infrastructuur en de openbaar vervoervoorzieningen. Met bundeling en intensivering van verstedelijking ontstaat voldoende massa voor hoogwaardige voorzieningen. De verzorgingsfunctie van stedelijke centra wordt daardoor versterkt en er ontstaan kansen voor het verbeteren van de bereikbaarheid met openbaar vervoer.

Er wordt gebouwd in bestaand stedelijk gebied tussen bestaande woonbebouwing in. De te ontwikkelen woonfunctie wordt ruimtelijk passend geacht, ook mede gezien de geldende wijzigingsbevoegdheid die op het perceel rust. Tevens is er sprake er van 'inbreiding voor uitbreiding'. Het verzoek voldoet aan het provinciaal beleid.

3.2.2 Provinciale Omgevingsverordening

In artikel 3.25 van de Provinciale Omgevingsverordening wordt het volgende genoemd ten aanzien van woningbouw:

Artikel 3.25, Woningbouw

1. Een ruimtelijk plan laat geen nieuwe woningbouw toe die buiten de afspraken vallen die de woonregio en de provincie hebben gemaakt over de woningbouwprogrammering en het gestelde in de woonvisie'
2. Het eerste lid is niet van toepassing op bedrijfswoningen, een tweede woning bij een agrarisch bedrijf, recreatiewoningen, het splitsten van boerderijen in twee of meer woningen en nieuwbouw die past binnen de kaders van de provinciale Rood-voor-groen dan wel de Ruimte-voor-ruimte regeling.

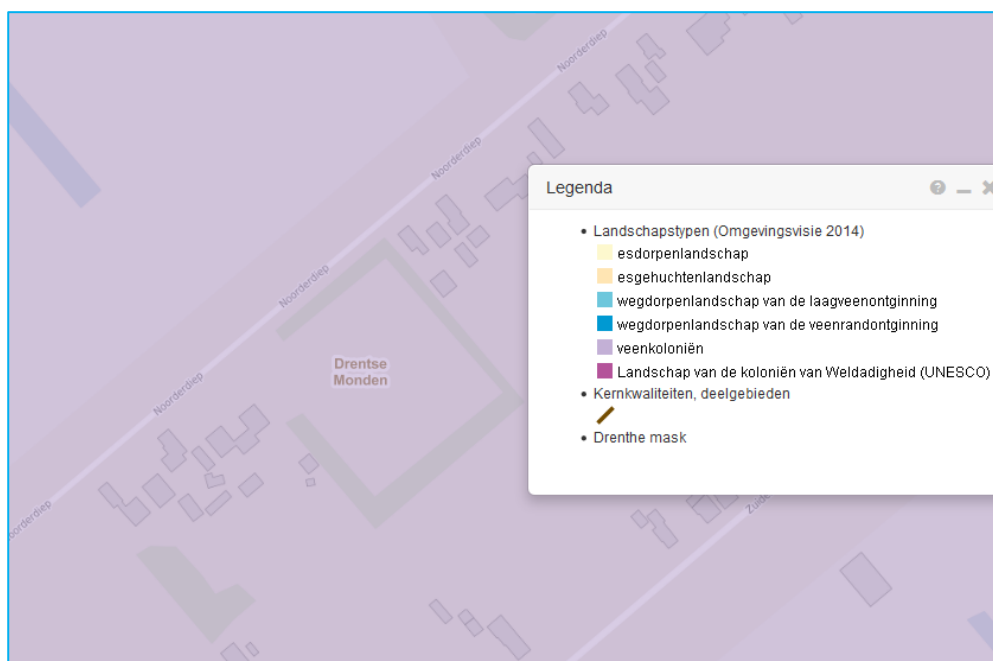
Het beoogde woningbouwplan is niet strijdig met de woonbeleidsprogramma's van de gemeente Borger-Odoorn, immers er is reeds een wijzigingsbevoegdheid opgenomen die de bouw van deze nieuwe woning mogelijk maakt. Met deze regeling heeft ook de provincie ingestemd. Er wordt voldaan aan artikel 3.25 van de POV.

3.2.3 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'.

Kernkwaliteit Landschap

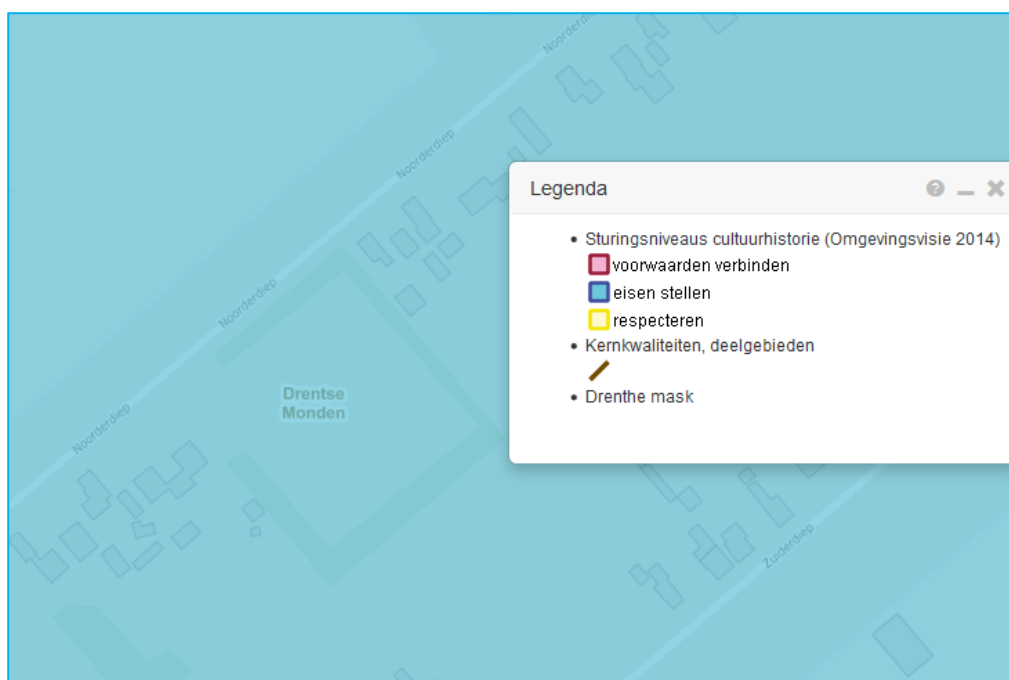
Er is sprake van een kernkwaliteit Landschap, te weten 'Veenkoloniën'. Op onderstaande kaart is dat zichtbaar gemaakt.



Van provinciaal belang is de samenhang tussen het systematische ontginningspatroon van grootschalige openheid met kenmerkende wijkenstructuur en de bebouwingslinten met daaruit opgaande percelen. Met de bouw van een woning op deze plek waar geen wijkenstructuur aanwezig is aan deze zijde van het Noorderdiep wordt geen afbreuk gedaan aan de kenmerkende wijkenstructuur. Tevens zal het perceel de vorm hebben van een opgaand perceel. De kernkwaliteit is dan ook niet in het geding.

Kernkwaliteit Cultuurhistorie

Er is sprake van een kernkwaliteit op het gebied van cultuurhistorie, te weten 'eisen stellen', hieronder is dit 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.

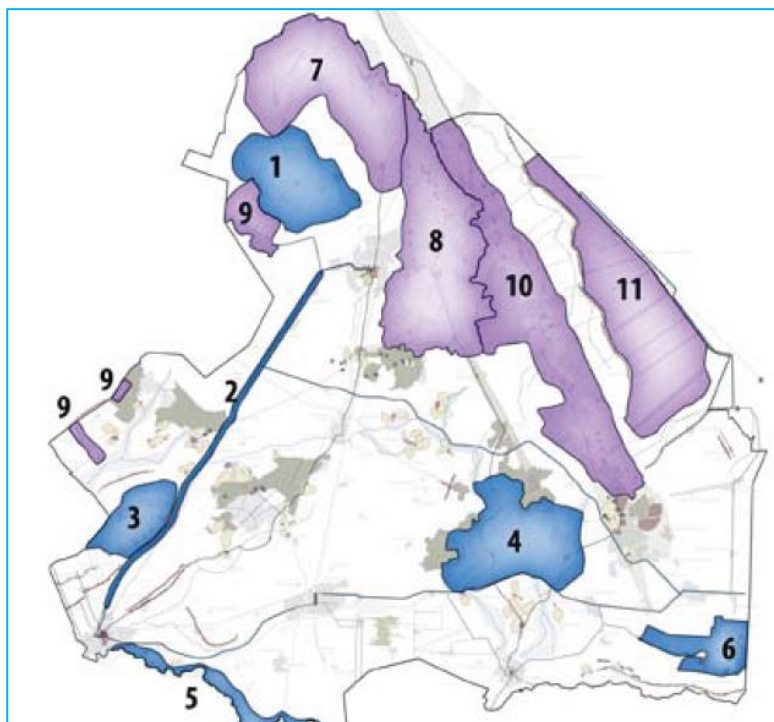
1. **Respecteren:** de provincie richt zich op het waarborgen van de cultuurhistorische samenhang voor de toekomst. De initiatiefnemers hebben de verantwoordelijkheid om de cultuurhistorische hoofdstructuur als inspiratiebron te benutten. De provincie beoordeelt de plannen en initiatieven daarop;

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 gezien) 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 Valthermont

3.3.1.1 Wijzigingsbevoegdheid

Het perceel kent op basis van het geldende bestemmingsplan ter plaatse de aanduiding 'wetgevingszone – wijzigingsgebied'. In artikel 28.1 van het bestemmingsplan is daartoe het volgende bepaald.

Wetgevingszone - wijzigingsgebied

Het bevoegd gezag kan ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsgebied' 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. *de woningen vrijstaand en/of tot een maximum van vier aaneen worden gebouwd, met inachtneming van het ter zake bepaalde in dit artikel;*

Ter plaatse wordt één vrijstaande woning gebouwd. Ten aanzien van de bouwregels wordt rekening gehouden met de regels van de bestemming Wonen (artikel 21). Er wordt voldaan aan het gestelde criterium.

- c. *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;

Het aspect geluid voldoet, zo is duidelijk geworden vanuit het akoestisch onderzoek dat behoort bij het in maart 2018 vastgestelde bestemmingsplan Valthermond. In paragraaf 4.6 is hier een paragraaf over geweid. Ten aanzien van het aspect bodem is het perceel op voorhand niet als verdacht aan te merken. Bij de aanvraag om omgevingsvergunning voor het bouwen zal er een verkennend bodemonderzoek worden aangeleverd.

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

Ten behoeve van het plan is een ecologische quickscan uitgevoerd. Dit onderzoek heeft aangetoond dat er geen voor de flora- en fauna waardevolle soorten belemmerd worden voor dit plan.

e. 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.

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

Voor het plan is de watertoets uitgevoerd. Er dient circa 28 m³ aan watercompensatie plaats te vinden. Door middel van een voorwaardelijke verlichting is de aanleg ervan geborgd. Tevens kan hierover worden aangegeven dat initiatiefnemer voornemens is om een vijver aan te leggen in de tuin.

g. er archeologisch onderzoek wordt verricht als er archeologische (verwachtings)waarden aanwezig zijn;

Ter plaatse geldt op basis van het bestemmingsplan geen archeologische dubbelbestemming. Op basis van de archeologische beleidskaart is verder sprake van een gebied met een lage verwachtingswaarde waarbij pas onderzoek nodig is naar archeologie indien er sprake is van een ruimtelijke (en daarmee gepaard gaande bodemkundige ingreep) groter dan 2 hectare én dieper dan 0,30 meter. Het plangebied is groot circa 2378 m² en een ingreep zal daarom niet boven de onderzoeksnorm uitkomen. Archeologisch onderzoek is niet nodig.

h. de functiewijziging geen belemmering vormt uit oogpunt van externe veiligheid;
Er wordt in voldoende mate rekening gehouden met de ter plaatse aanwezige buisleiding.

i. 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 bedrijf perceel bevindt zich op circa 270 meter richting het westen.

j. 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 **Woningbouw in Valthermond**

In de jaren tachtig van de vorige eeuw is nagegaan op welke open plekken in het dubbellint woningbouw aanvaardbaar, dan wel wenselijk zou zijn. De 'landzijden' van het Noorder- en het Zuiderdiep zijn buiten deze inventarisatie gelaten, omdat ervan is uitgegaan dat daar de agrarische functie moet prevaleren. Dit is ook in overeenstemming met de oorspronkelijke opzet van de nederzetting, waarbij de zone tussen de beide diepen vooral is bedoeld voor de niet-agrarische functies en die buiten de diepen voor de landbouw.

De inventarisatie leidde ertoe dat in het in 1989 vastgestelde bestemmingsplan een bouwmogelijkheid voor maximaal 57 woningen is opgenomen. Van deze mogelijkheid is in een aantal gevallen gebruikgemaakt.

Mede naar aanleiding van verzoeken om bepaalde plekken te mogen bebouwen, is in 2002 nogmaals een inventarisatie uitgevoerd. De uitkomsten hiervan zijn neergelegd in een door de gemeenteraad vastgestelde notitie ('Onderzoek ontwikkeling woningbouwmogelijkheden in Valthermond', zie hiervoor het gemeentelijk beleid). Ook nu is de 'landzijde' van het Noorder- en Zuiderdiep op voorhand buitengesloten.

Enkele plaatsen tussen de diepen, zowel aan het Noorder- als het Zuiderdiep, zijn gevrijwaard van woningbouw. Die plekken hebben altijd een belangrijke cultuurhistorische waarde gehad. Woningbouw op die locaties is niet mogelijk. Het gaat om drie doorkijkjes op de plaatsnummers 40, 43, 69 en 70. Op de eerstgenoemde twee plaatsnummers is halverwege weliswaar een beplanting aangebracht, waardoor de doorkijk enigszins wordt belemmerd, maar op Plaats 69 en 70 is nog sprake van een bijzonder gaaf uitzicht. De twee monumentale boerderijen aan de landzijde van het Zuiderdiep komen hierdoor nog goed tot hun recht.

Daarnaast spelen diverse criteria een rol die de mogelijkheden verder inperken:

- de milieuhinderzones van agrarische en andere bedrijven;
- de invloed van het wegverkeerslawaai;
- het bewaren van waardevolle doorzichten (er komen nauwelijks nog plekken voor waar een onbelemmerd doorzicht naar het landschap ter weerszijden van het dubbellint mogelijk is; de openheid van deze plekken dient te worden bewaard en versterkt, zie hierboven);
- het vrijhouden van waardevolle (tuin)ruimten rond karakteristieke panden;
- het handhaven van enkele bosjes die een waardevol element vormen in het verder vrij boomloze gebied;
- het handhaven van beeldbepalende boombeplanting langs de wijk en op/langs de gedempte wijk.
- het aanhouden van een voor Valthermond voldoende perceelsbreedte.

De (potentiele) bouwlocaties uit het vigerende bestemmingsplanbeleid en uit het onderzoek naar nieuwbouwmogelijkheden in Valthermond zijn weer opgenomen in het

bestemmingsplan Valthermond van 2018. Meerdere locaties zijn in de afgelopen periode al bebouwd.

Er is in het bestemmingsplan Valthermond van 2018 gekozen voor nieuwbouwlocaties bij recht en middels een wijzigingsbevoegdheid. De nieuwbouwlocaties bij recht betreffen locaties die al in vigerende plannen opgenomen zijn. De wijzigingslocaties betreffen (potentiele) bouwlocaties, waarvan nog niet geheel zeker is of deze in de nabije toekomst gerealiseerd zullen worden.

Ook het perceel aan de oostzijde van Noorderdiep 400b is als zodanig bestemd en meegenomen in het bestemmingsplan Valthermond van 2018 met een wijzigingsbevoegdheid. Onderstaand zijn de betreffende wijzigingslocaties in beeld gebracht.

De potentiele bouwlocaties na wijzigingsbevoegdheid betreffen de volgende:

- Musselweg/Schoolstraat (noordzijde, 4 woningen) en Musselweg/Gildeweg (2 woningen);
- Noorderdiep 514 (westzijde, 1 woning);
- Noorderdiep, tussen nummer 489 en 490 (1 woning);
- 24 e Laan oostzijde (4 woningen);
- Roelof Tuinstraat (24 woningen, vervangende nieuwbouw);
- **Noorderdiep 400b oostzijde (1 woning);**
- Zuiderdiep, tussen nummers 324d en 326 (3 woningen);
- 49e laan oostzijde (4 woningen);
- Rooilaan 65 oostzijde (4 woningen);
- Noorderdiep 42 oostzijde (1 woning);
- Noorderdiep 8 oostzijde (1 woning).

3.3.3 *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 verzoek om te komen tot de bouw van 1 woning aan het Noorderdiep naast nummer 400b is in overeenstemming met het beleidskader.

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.

Op basis van de gemeentelijke archeologische beleidskaart geldt ook een dusdanig lage verwachtingswaarde dat onderzoek naar archeologie niet aan de orde is (pas bij ingreep groter dan 2 hectare)



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

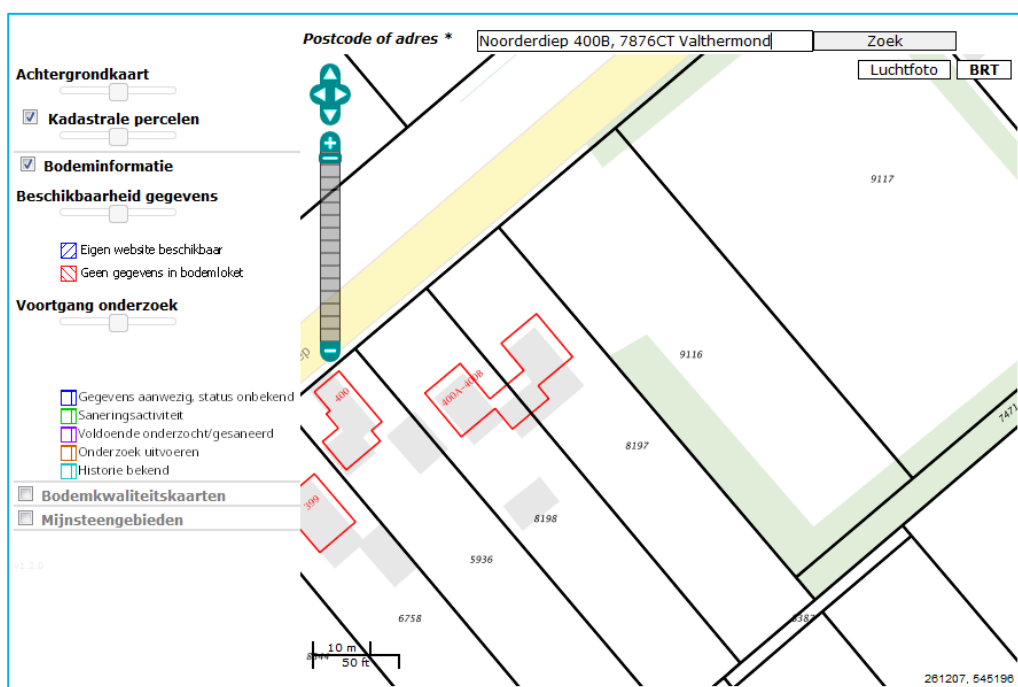
Bodem

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.

Er wordt straks voorzien in de bouw van een woning. Een woning is aan te merken als een verblijfsruimte waarin voortdurend of nagenoeg voortdurend verbleven kan worden. Zodoende is bij de aanvraag om omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen een verkennend bodemonderzoek nodig. Deze zal door de bouwende partij worden aangeleverd. Verder kan nog worden aangegeven dat het perceel op voorhand niet als verdachte locatie wordt aangemerkt zo blijkt uit het Bodemloket. Onderstaand de weergave van de kaart van het bodemloket.



Door onderzoeksbureau Sigma Bouw en Milieu is verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. De bij het onderzoek behorende rapportage is als bijlage bij het wijzigingsplan gevoegd.

Vanuit het onderzoek kan worden geconcludeerd dat de locatie niet vrij is van bodemverontreiniging. Het grondwater ter plaatse van de onderzoekslocatie bevat plaatselijk een verontreiniging t.o.v. de streefwaarde. De plaatselijk verhoogd gemeten chemische verontreiniging overschrijdt de tussenwaarde en/of de bodemindex >0.5 niet en geeft daardoor geen formele aanleiding tot het instellen van een nader onderzoek.

Het onderdeel bodem staat de bouw van de woning niet in de weg.

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.

Wat zijn cultuurhistorische waarden? De Memorie van Toelichting bij het Besluit ruimtelijke ordening zegt met betrekking tot 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 verdronken 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 ontginningsassen.

Ter plaatse is geen sprake van waardevolle waarden voor het aspect cultuurhistorie en vormt daar geen belemmering toe.

- 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.

Ten behoeve van het bouwplan en de beoogde inrichting van de bouwka­vel is een ecologisch onderzoek uitgevoerd door onderzoeksbureau Alcedo Groenprojecten. De bij het onderzoek behorende rapportage is als bijlage bij dit wijzigingsplan gevoegd. Hierna volgt een uiteenzetting van de resultaten van het uitgevoerde onderzoek.

- Op de onderzochte locatie is het voorkomen van middels de Wnb beschermde plant- of diersoorten niet aangetoond;
- Er zijn geen jaarrond beschermde nesten van vogels aangetroffen
- Ten aanzien van de voorgenomen plannen is het niet noodzakelijk vervolgonderzoek uit te voeren volgens vleermuisprotocol;
- Ten aanzien van de voorgenomen plannen is het niet noodzakelijk vervolgonderzoek uit te voeren volgens kennisdocumenten.

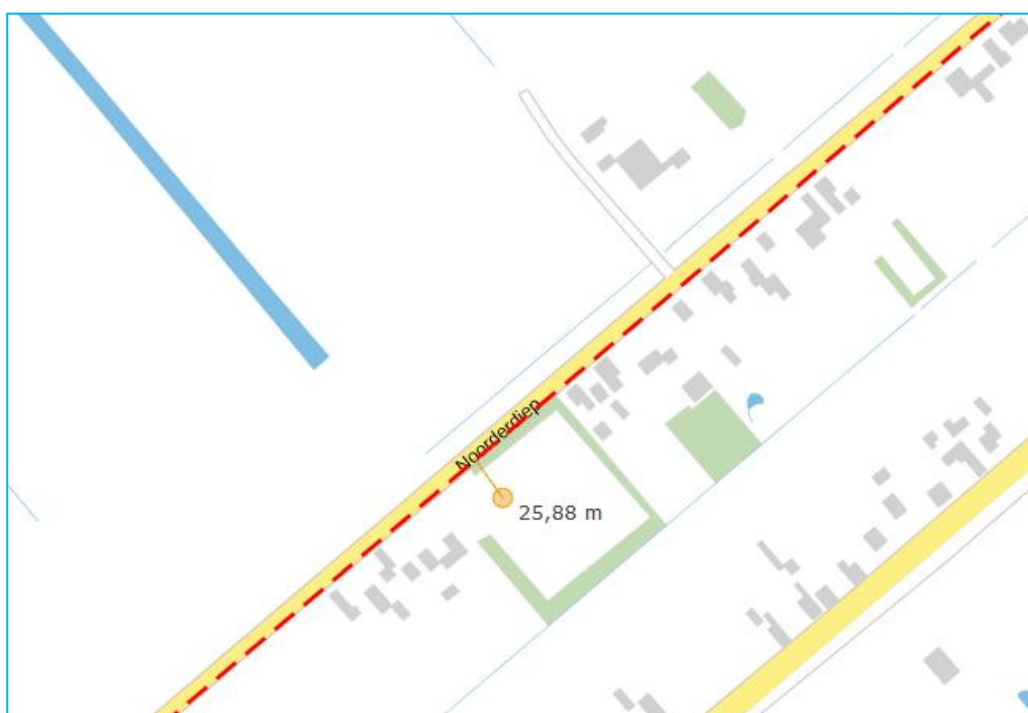
Op basis van deze Quicks­can wordt het volgende geadviseerd:

- Richt de nieuw te bouwen woning en de daar omheen aan te leggen tuin in op een natuurinclusieve wijze. Dat wil zeggen: integreer in de bouw huismussenkasten, vleermuis­kasten en beplant de omgeving met inheems plantgoed en kruidenrijke randen. Meer informatie hierover is te vinden op www.vivarapro.com en www.cruydhoeck.nl.

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 een afstand van circa 26 meter van de beoogde voorgevel van de beoogde woning bevindt zich een hogedruk-gasleiding. Het betreft een leiding met een diameter van ruim 6 inch en een maximale werkdruk van 40 bar.

Details buisleiding			
Beheerder	Gasunie Grid Services		
Uitwendige diameter	159,00 [mm]	6,26 [inch]	
Wanddikte buisleiding	5,00 [mm]	0,20 [inch]	
Maximale werkdruk	40,00 [bar]	4000,00 [kpa]	
Ligging bovenkant buisleidingdeel [cm]	87		
Staalsoort	St.35.8		
Maatregel			

Wat betekent de aanwezigheid van deze leiding, daartoe eerst onderstaande tabel.

diameter (inch)	diameter (nominaal)	inventarisatieafstand (KA) (m)		
		40 bar	66,2 bar	80 bar
4	DN100	45	60	65
6	DN150	70	90	95
8	DN200	95	120	130

Een dergelijke leiding heeft een invloedsgebied van circa 70 meter. Het plangebied bevindt zich hier binnen. De maximale werkdruk is 40,0 bar en de buis ligt op een diepte van 87 centimeter. Ook blijkt uit het bijbehorende rapport dat de buisleiding een risicocontour van 0 meter bevat en er dus ook geen risicoafstand geldt. Wel is het zo dat er met deze buisleiding rekening gehouden dient te worden voor wat betreft het aspect 'bouwen'. Voor een dergelijke buisleiding geldt dat aan beide kanten van de leiding rekening gehouden dient te worden met een bebouwingsvrije zone van 5 meter. Binnen deze zone mag geen bebouwing en diepwortelende beplanting komen. In voorliggend plan is de afstand tot de buisleiding aan beide kanten voldoende groot, immers het bouwvlak is geprojecteerd buiten het gebied van de bestemming 'Leiding – Gas'. Vanuit externe veiligheid is er geen belemmering voor de bouw 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.

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 geluidsniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaai, industriellawaai 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. Ter plaatse mag op het Noorderdiep 50 km/uur worden gereden. De te bouwen woning bevindt zich binnen de geluidszone van het Noorderdiep.

In het kader van de totstandkoming van het bestemmingsplan Valthermond is akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de diverse woningbouwlocaties bij recht en na wijziging. Ook voor de locatie van het plangebied is daartoe akoestisch onderzoek uitgevoerd. Het blijkt dat ter plaatse van het plangebied een geluidsbelasting geldt van zowel voor het Noorderdiep als Zuiderdiep van maximaal 43 dB (ter plaatse van onderzoekslocatie 9.2). Deze onderzoekslocatie ligt gelijk met de 'gevellijn' van de bestaande woning Noorderdiep 400b die zich aan de westkant bevindt. Er wordt voldaan aan de wettelijke voorkeursgrenswaarde van 48 dB, zodat er geen ontheffing hogere grenswaarde nodig is. Het aspect geluid vormt geen belemmering voor uitvoering van het gewenste bouwplan, het bouwvlak voor de te bouwen woning ligt qua lijn gelijk met de voorgevel van de woning Noorderdiep 400b en daarmee gelijk aan onderzoekslocatie 9.1. Onderstaand nog een weergave van de resultaten van het akoestisch onderzoek van het bestemmingsplan Valthermond.

Locatie	Waarneempunt	Geluidsbelasting per waarneempunt in dB incl. aftrek artikel 110 g			
		Zuiderdiep		Noorderdiep	
		Waarneemhoogte		Waarneemhoogte	
		1.8	4.8	1.8	4.8
Noorderdiep 8-11	1.1	nvt	nvt	45	45
	1.2	39	39	nvt	nvt
Noorderdiep 42-45	2.1	nvt	nvt	47	47
	2.2	40	41	nvt	nvt
Noorderdiep 62-70	3.1	nvt	nvt	43	43
	3.2	41	41	nvt	nvt
Splitting ong.	4.1	37	38	33	33
Splitting ong.	5.1	37	38	33	33
Rooslaan 67	6.1	20	21	35	36
	6.2	44	44	--	--
49° laan	7.1	47	49	28	28
	7.2	54	54	--	--
	7.3	47	49	26	27
Zuiderdiep 324°	8.1	49	50	26	26
	8.2	54	54	nvt	nvt
	8.3	50	51	26	26
Noorderdiep 400c	9.1	--	--	42	43
	9.2	41	41	--	--



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 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.

Echter, op 1 april 2011 heeft 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.

In de volgende tabel is opgesomd of er sprake is van significante nadelige invloed op het milieu.

Archeologie	Er is geen sprake van hoge archeologische waarden
Bodem	Op voorhand is de locatie niet als verdacht aan te merken. Bij de aanvraag om omgevingsvergunning zal een verkennend bodemonderzoek worden aangeleverd.
Externe veiligheid	Er is geen beperking vanuit het aspect externe veiligheid.
Ecologie	Er is geen negatieve invloed te verwachten op ecologische waarden, het perceel is intensief onderhouden zodat het niet te verwachten valt dat er voor de flora- en fauna waardevolle soorten duurzaam gehuisvest zijn.
Geluid	Het woningbouwproject leidt niet tot nadelige geluidhinder op de omgeving, ook is er geen belemmering vanuit de Wet geluidhinder gezien het uitgevoerde akoestisch onderzoek vanuit het bestemmingsplan Valthermond.
Milieuhinder	Er is geen sprake van te verwachten milieuhinder.
Luchtkwaliteit	Het project is aan te merken als Nbm, hetgeen betekent dat er geen nadelige invloed is op de luchtkwaliteit.
Water	

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.

4.9 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.

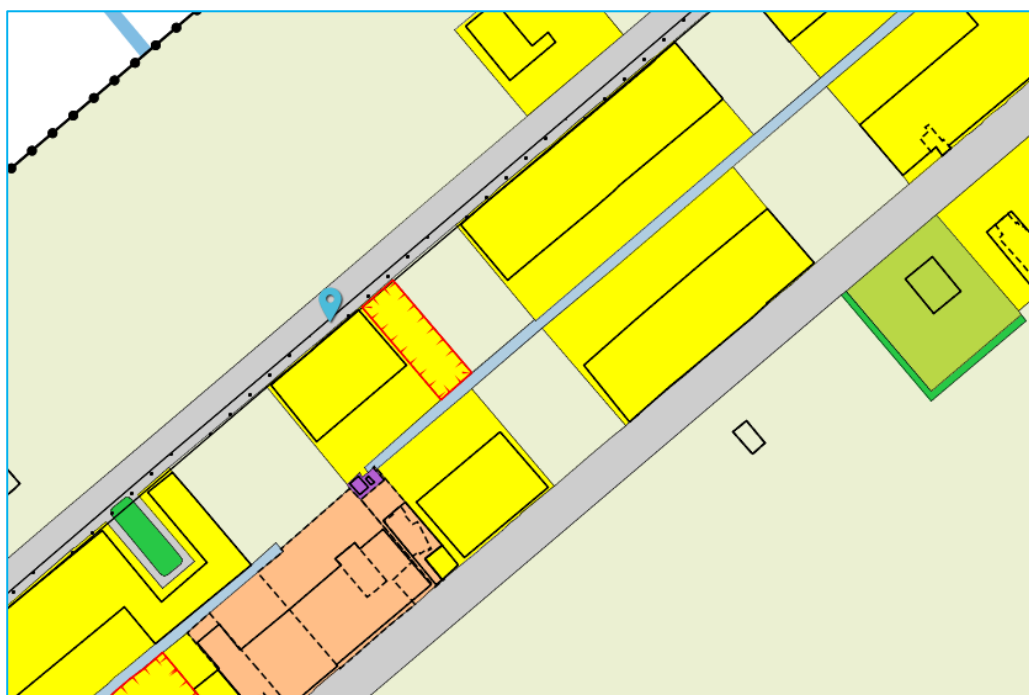
Bij het bepalen van de richtafstanden wordt uitgegaan van de volgende uitgangspunten:

- 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 woonbestemmingen. Vanuit de milieuzonering bezien leveren woningen naar andere woningen geen hinder op. Op bijna 100 meter naar het zuidwesten bevindt zich nog een bestemming 'Bedrijf – Openbaar nu'. Dit betreft een gasdruk-regelstation maar daar gaat verder geen hinder van uit. Milieuhinder is dan ook niet te verwachten.

4.10

Watertoets

Op 5 oktober 2018 is via www.dewatertoets.nl de zogeheten watertoets uitgevoerd. Het plangebied bevindt zich binnen het beheersgebied van het waterschap Hunze en Aa's. Er is sprake van de zogeheten 'Normale procedure'. Dit betekent dat eerst een voorlopige uitgangspuntennotitie wordt ontvangen die gevolgd gaat worden door een definitieve uitgangspuntennotitie.

Thema wateroverlast

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

Als vuistregel hanteert het waterschap dat per m² toename verhard oppervlak 80 liter extra waterberging gerealiseerd moet worden in het plangebied. In het definitieve wateradvies van het waterschap wordt een maatwerkberekening opgenomen voor de benodigde extra berging.

Ter plaatse wordt voorzien in een toename van het verharde oppervlakte van circa 350 m². Dat betekent dat moet worden voorzien in een watercompensatie van 350 m² x 80 liter = 28 m³ aan waterbergend vermogen. Met de gemeente is overeengekomen dat hemelwater mag afstromen op de aan de westzijde gelegen sloot. Verder is initiatiefnemer ook van plan om een vijver aan te leggen in de tuin, zodat er sprake zal zijn van voldoende compensatie en afvoer van hemelwater. Ook is door middel van een voorwaardelijke verplichting gereguleerd dat er voor minimaal 28 m³ aan waterbergend vermogen aanwezig en behouden dient te zijn binnen 1 jaar nadat de woning is gereed gemeld.

Vanuit het waterschap is aangegeven dat de aanleg van een vijver niet wordt gezien als een duurzame oplossing voor het waterbergend vermogen omdat de vijver in de toekomst weer gedempt zou kunnen worden. In overleg met het waterschap is afgesteld dat de sloot aan de westzijde van het plangebied weer gebruikt zal gaan worden voor de berging van water. Deze sloot/greppel was inmiddels dicht geslibt maar zal weer worden open gegraven tot een waterbergend vermogen van 28 m³. Ook vanuit de voorwaardelijkheid ligt er de noodzaak om te voorzien in voldoende waterbergend vermogen.

Thema afvalwater & riolering

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.

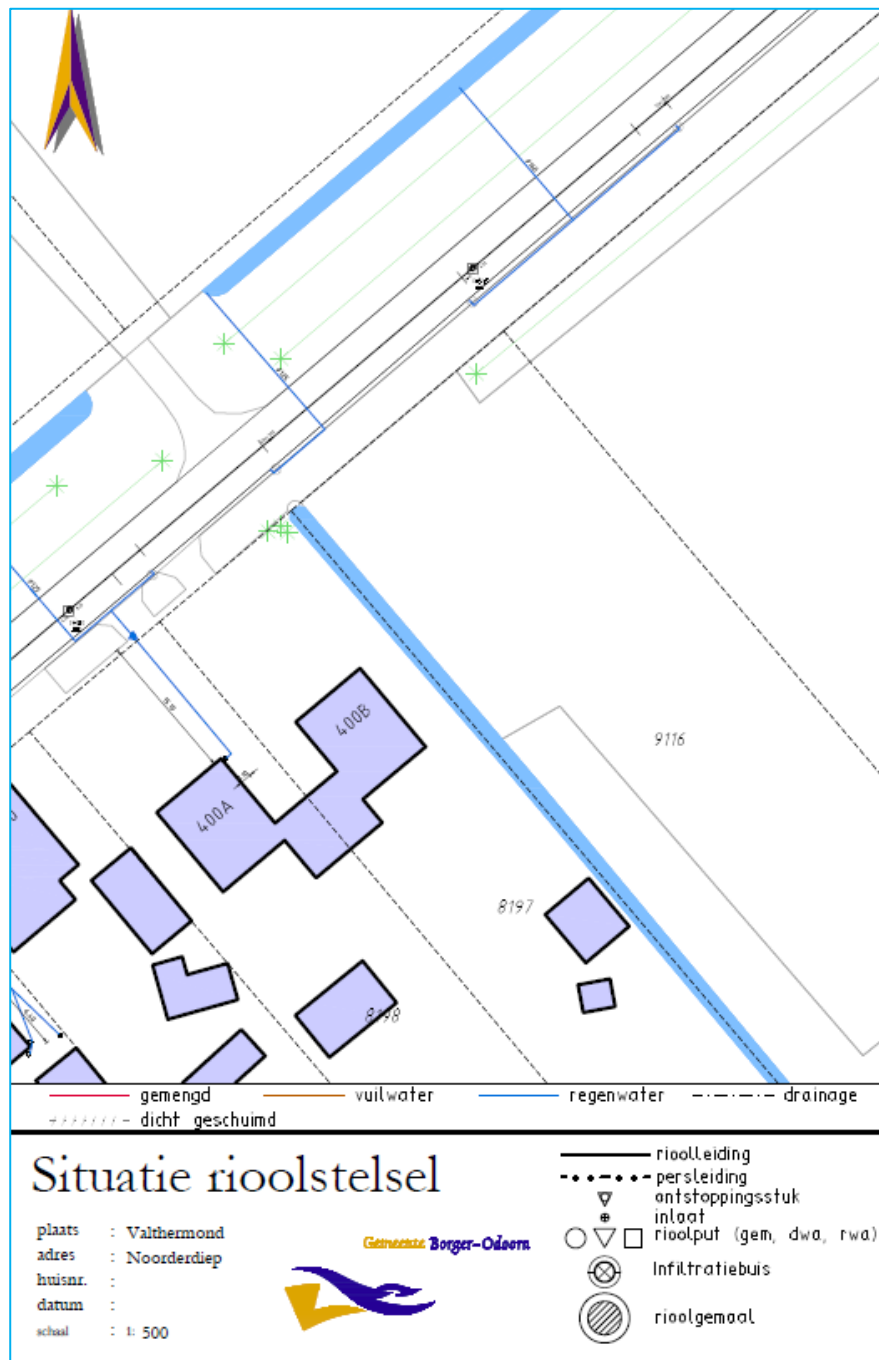
Mogelijke preventieve/brongerichte maatregelen zijn:

- 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.

Initiatiefnemer zal zo weinig mogelijk gebruik gaan maken van uitlopende materialen.

Hemelwater lozen op het vuilwaterriool is de minst gewenste en minst duurzame manier om het hemelwater af te voeren. Hemelwater mag alleen op het vuilwaterriool worden geloosd als de lozer het hemelwater niet kan hergebruiken of kan afvoeren via de bodem, het openbaar regenwaterstelsel, een oppervlaktewaterlichaam zonder een specifieke functie of een kwetsbaar oppervlaktewaterlichaam. Lozingen op de riolering vallen onder de bevoegdheid van de gemeente.

Initiatiefnemer zal qua grijs afvalwater aansluiten op het bestaande rioolstelsel langs het Noorderdiep. Hemelwater gaat worden afgevoerd naar de aan de westzijde van het perceel gelegen greppel. Tevens wordt voorzien in de aanleg van een vijver op het perceel. Onderstaand een weergave van het aanwezige rioolstelsel ter plaatse en ook is de sloot zichtbaar.



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 Valthermond, Noorderdiep perceel naast 400b heeft met ingang van 7 februari 2019 tot 21 maart 2019 ter inzage gelegen gedurende zes weken. Er zijn geen zienswijzen ingediend. Wel heeft het waterschap Hunze en Aa's per brief van 22 maart 2019 op het ontwerp-wijzigingsplan gereageerd. Deze brief is buiten de termijn binnengekomen maar door het waterschap ook niet als 'zienswijze' benoemd.

In de brief, die als bijlage is bijgevoegd, geeft het waterschap aan dat:

- Het aanleggen van een vijver op het perceel, wordt niet als compensatie door toename verhard oppervlakte geaccepteerd. Toekomstige nieuwe eigenaren kunnen een vijver als niet gewenst ervaren en deze dempen. Een vijver zal tot die tijd wel functioneren als een vertraagde afvoer, als deze zodanig is aangelegd dat een extra peilverhoging kan plaatsvinden en bij een bepaalde hoogte zal overlopen en afvoeren op de sloten.
- Compensatie van toename verhard oppervlak dient te worden gevonden in het verbreden en/of aanleggen van sloten.
- Wanneer de gemeente Borger-Odoorn overweegt om zijn eigendom te verkopen, langs de hoofdwatergang aan de zuidzijde van het perceel, dan in eerste instantie deze onderhoudsstrook aan te bieden aan het waterschap.

In navolging hiervan is er telefonisch overleg geweest tussen de opsteller van het wijzigingsplan, de initiatiefnemer en het waterschap. Naar aanleiding hiervan zal de watercompensatie worden gevonden in het weer open maken van een deel van de sloot gelegen langs de westzijde van het perceel en wel zodanig dat hier de beoogde watercompensatie van 28 m³ in gerealiseerd kan worden. Deze sloot kan dan dienen als opvangbuffer alvorens deze overstort naar de schouwsloot van het waterschap. In de regels van het wijzigingsplan is ook voorwaardelijk gemaakt dat er zorggedragen dient te worden voor voldoende waterbergend vermogen. De watercompensatie is daarmee handhaafbaar en geborgd op uitvoering.

De brandweer heeft aangegeven geen nadere adviezen te kunnen verstrekken vanuit hun discipline en stemmen daarmee in met het plan zoals het er ligt.

De provincie Drenthe heeft aangegeven in te kunnen stemmen met het ontwerp-wijzigingsplan.

Tevens heeft de Gasunie nog via de mail contact gezocht met de gemeente om meer informatie te achterhalen over de aanwezige gasleiding te plaatse. De gemeente heeft de vragen van de Gasunie kunnen beantwoorden en de Gasunie kan verder instemmen met het ontwerp-wijzigingsplan.

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-dubbeltelregel 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

In dit artikel staan de belangrijkste begrippen verklaard zoals die in de planregels en in deze plantoelichting worden gebruikt. De lijst bevat meer begrippen dan mogelijk in dit wijzigingsplan gebruikt worden.

Artikel 2 : Wijze van meten

In dit artikel staan de belangrijkste begrippen verklaard zoals die in de planregels en in deze plantoelichting worden gebruikt. De lijst bevat meer begrippen dan mogelijk in dit wijzigingsplan gebruikt worden.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 : Wonen

Bij de bestemming Wonen heeft een afweging plaatsgevonden tussen het geven van een grotere vrijheid aan de gebruikers van de gronden en het handhaven van de ruimtelijke kwaliteit. Dit heeft geleid tot het opnemen van een ruim bouwvlak om woningblokken, dat aan de zijde van de openbare ruimte redelijk gedetailleerd is vastgelegd. Dit ter bescherming van de relatie tussen het bebouwingsbeeld en de openbare ruimte. Aan de achterzijde van de bouwstrook geldt een soepeler beleid. Wel is er een maximale dieptemaat voor hoofdgebouwen opgenomen teneinde de uitbreidingsmogelijkheden te beperken.

Bebouwing

De bestemming maakt onderscheid tussen hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken. Deze gebouwen zijn met name te onderscheiden in de maatvoering. Voor de hoofdgebouwen is een maximale bouw- en goothoogte en dakhelling opgenomen.

De hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd.

Bijgebouwen

Het bouwen van bijbehorende bouwwerken is afzonderlijk geregeld in de regels, er gelden een maximale bouw- en goothoogte en een maximale totale oppervlakte voor bijbehorende bouwwerken. Het spreekt vanzelf dat buiten het bouwvlak geen bebouwing is toegestaan.

Agrarische hobby activiteiten

Voor de uitoefening van agrarische hobbyactiviteiten is in de afwijkingsregels voor het bouwen een mogelijkheid geboden voor het vergroten van de gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken tot maximaal 250 m². Deze afwijkingsmogelijkheid mag alleen worden toegepast voor het bouwen van stalruimte voor dieren en/of de opslag van materieel dat wordt gebruikt voor het onderhoud van eigen gronden. Ook moet er aansluitend aan het bouwperceel minimaal 5.000 m² aan agrarische cultuurgrond in eigendom aanwezig zijn voor het uitoefenen van de agrarische hobbyactiviteiten.

Aan huis verbonden beroep of bedrijf

Ook kan via de afwijkingsregels voor het bouwen de oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken worden uitgebreid voor het uitoefenen van een aan huis verbonden beroep of bedrijf. Hieronder worden beroepen verstaan die door de bewoner van een woning worden uitgeoefend. Het betreft dienstverlenende beroepen die traditioneel onder de zogenaamde vrije beroepen vallen, zoals huisarts en architect. Onder de bedrijven worden kleinschalige bedrijfsactiviteiten verstaan overeenkomende met de categorieën 1 en 2 van de bij dit plan behorende Staat van bedrijven. De woonfunctie van de woning moet in overwegende mate gehandhaafd blijven en er mogen geen verkeersaantrekkende activiteiten ontstaan. Parkeren dient op het eigen erf te geschieden en detailhandel is slechts aanvaardbaar voor zover het in een rechtstreekse relatie staat tot het bedrijf en beroep. Alvorens een omgevingsvergunning wordt verleend, dient afweging van de toetsingscriteria plaats te vinden.

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 : Noorderdiep naast 400b te Valthermond
Projectnummer : RB 10.419
IMRO : NL.IMRO.1681.08BP0011WP01-VG01
Versie : 01
Datum : April 2019

RooBeek Advies

Nautilusstraat 7b
7821 AG Emmen



www.roobeek-advies.nl