

Voornweg 1 te Nieuw-Balinge

Bestemmingsplan



December 2014

GEMEENTE
MIDDEN-DRENTHE

Bestemmingsplan Voornweg 1 te Nieuw-Balinge

Inhoud:

**Toelichting
Regels en bijlage
Verbeelding**

December 2014

INHOUD

Hoofdstuk 1	Inleiding	6
1.1	Aanleiding tot planontwikkeling	6
1.2	Het plangebied	6
1.3	Vigerend bestemmingsplan	7
1.4	Bij het plan behorende stukken.....	7
1.5	Leeswijzer.....	7
Hoofdstuk 2	Planbeschrijving	8
2.1	Ruimtelijke structuur Nieuw-Balinge.....	8
2.1.1	Historische ontwikkeling van Nieuw-Balinge	8
2.1.2	Ruimtelijke structuur en karakteristieken.....	9
2.2	Beschrijving plangebied en omgeving.....	9
2.3	Het initiatief.....	10
2.4	Vertaling naar bestemmingsplan.....	10
Hoofdstuk 3	Ruimtelijk beleidskader	11
3.1	Nationaal beleid.....	11
3.2	Provincie.....	12
3.3	Gemeente.....	12
3.3.1	Structuurvisie Midden-Drenthe 2030.....	12
3.3.2	Welstandsnota.....	13
3.3.3	GVVP	13
3.3.4	vGRP	13
3.3.5	Woonplan	14
3.3.6	Groenbeleidsplan.....	14
3.3.7	Duurzaam Bouwen	14
3.3.8	Milieubeleidsplan	16
3.3.9	Conclusie.....	16
Hoofdstuk 4	Milieuhygiënische en planologische verantwoording	17
4.2	Geluid	17
4.3	Luchtkwaliteit	18
4.4	Externe veiligheid	19
4.5	Bedrijven en milieuzonering	19
4.5.1	Aanvaardbaarheid bedrijven in het plangebied	19
4.5.2	Woon- en leefklimaat te realiseren woningen.....	20
4.5.3	Gevolg voor bestaande bedrijven	20
4.6	Kabels en leidingen	20
4.7	Water.....	21
4.8	Flora en fauna	21
4.9	Archeologie en cultuurhistorie.....	22

Hoofdstuk 5	Juridische opzet.....	23
5.1	Plansystematiek.....	23
5.1.1	Toelichting op het juridische systeem	23
5.1.2	Opzet van de regels.....	23
5.2	De bestemming	24
Hoofdstuk 6	Uitvoerbaarheid.....	25
6.1	Financieel	25
6.2	Maatschappelijk	25

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1

Aanleiding tot planontwikkeling

Aan Voornweg 1 in Nieuw-Balinge staat het pand “De Morgenster”. Dit pand werd in het verleden gebruikt door de Christelijke Basisschool. In 2011 is deze school gesloten. Sindsdien staat het pand leeg. Het pand is niet meer nodig voor de huisvesting van een school en de gemeente heeft geen invulling (meer) voor het pand. Er is een koper gevonden voor het pand, die in het pand drie woningen, een theeschenkerij en een bloemenwinkel wil beginnen. De gemeente wil in principe medewerking verlenen aan deze ontwikkeling. Hiervoor is het opstellen van een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk. Dit bestemmingsplan biedt een juridisch planologische regeling waarbinnen de gewenste situatie mogelijk is.

1.2

Het plangebied

Het plangebied ligt in Nieuw-Balinge, op de hoek van de Voornweg en de Verlengde Middenraai. De ligging en begrenzing van het plangebied is aangegeven op onderstaand kaartje. Voor de begrenzing is aangesloten bij de kadastrale grenzen van het perceel.



Afbeelding 1: Begrenzing van het plangebied

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied valt onder de regeling van het bestemmingsplan "Nieuw-Balinge, dat op 28 februari 2013 is vastgesteld. Het perceel heeft hierin de bestemming "Maatschappelijk". Het realiseren van woningen, detailhandel of horeca is niet toegestaan.

1.4 Bij het plan behorende stukken

Dit bestemmingsplan bestaat uit drie delen:

- een verbeelding, waarop onder meer de bestemming en de aanduidingen in het plangebied zijn aangegeven;
- regels, waarin de bouw- en gebruiksmogelijkheden van de op de verbeelding vermelde bestemming en aanduidingen zijn opgenomen en
- voorliggende toelichting, waarin de keuzes die in het bestemmingsplan zijn gemaakt nader gemotiveerd worden.

1.5 Leeswijzer

Na deze inleiding volgt een hoofdstuk waarin de huidige ruimtelijke en functionele situatie van het plangebied wordt beschreven, gevolgd door de planbeschrijving. Tevens is aangegeven hoe het plan is vertaald naar voorliggend bestemmingsplan. In hoofdstuk 3 wordt het initiatief getoetst aan relevant nationaal, provinciaal en gemeentelijk beleid. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de milieu-hygiënische en planologische aspecten met betrekking tot de ontwikkeling. Hoofdstuk 5 bevat een uiteenzetting van de inhoud van de bestemmingsregeling. Tenslotte wordt in hoofdstuk 6 de haalbaarheid van het plan beschreven.

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

2.1 Ruimtelijke structuur Nieuw-Balinge

2.1.1 Historische ontwikkeling van Nieuw-Balinge

Nieuw-Balinge ligt in een veengebied dat vanaf ongeveer 1850 ontgonnen is vanuit Nieuweroord. Daarvoor was het een moeras tussen twee zandruggen. Ten behoeve van de ontwatering en de aan- en afvoer van goederen werd onder andere de (Verlengde) Middenraai gegraven. Nieuw-Balinge is aan de Middenraai ontstaan, maar is aan de westelijke uitvalsweg (de Haarweg) uitgebreid. Het centrum heeft zich iets naar het westen verplaatst richting een hogere gelegen keileemrug. Nieuw-Balinge is geen typisch veenkoloniale nederzetting, waarschijnlijk omdat dit dorp op de overgang van het veenkoloniale naar het esdorpenlandschap ligt. Pas begin 1900 ontstond Nieuw-Balinge, op de plek waar het hoger gelegen 'Groote Veld' het dichtst de Middenraai nadert. De ruimtelijke opbouw van Nieuw-Balinge is gerelateerd aan de manier waarop de gronden hier zijn ontgonnen. De bebouwing is geleidelijk ontwikkeld langs de Verlengde Middenraai enerzijds en langs de Meeuwenweg, de Haarweg, de Breistroekenweg en de Mantingerweg anderzijds.



Afbeelding 2: Nieuw-Balinge rond 1940

Rond 1950 bestond het dorp uit wat bebouwing langs de Verlengde Middenraai en verder wat verspreid staande bebouwing. Na 1950 is het dorp sterk gegroeid, waarbij werd afgeweken van de oorspronkelijk ruimtelijke opbouw. De voorheen geleidelijke ontwikkeling werd gevolgd door meer planmatige uitbreidingen. In de jaren 50 van de vorige eeuw is de bebouwing rondom de Kievistraat en tussen de Lijsterstraat en de Mantingerweg gerealiseerd. In de jaren 60 van de vorige eeuw volgde de bebouwing aan de Robertusweg. Het gebied met recreatiewoningen de Breistroeken dateert uit de jaren 70 van de vorige eeuw en is tegen het dorp aan

gerealiseerd. Uit dit decennium dateert ook de bebouwing aan de Vosseveen. De bebouwing tussen de Haarweg en de Schepersweg is in de jaren 80 van de vorige eeuw gerealiseerd. De bebouwing ten zuiden van de Voornweg is begin deze eeuw ontwikkeld. Het nieuwste uitbreidingsplan is momenteel in ontwikkeling en ligt rondom de Boekweitstraat. Ten oosten van de Verlengde Middenraai is een kleinschalig bedrijventerrein in ontwikkeling.

2.1.2 Ruimtelijke structuur en karakteristieken

Nieuw-Balinge wordt gekenmerkt door een diverse ruimtelijke opbouw door de ligging op het grensvlak van de landschapstypen zand en veen. Het dorp heeft een bijzonder ruime en groene opzet met contacten naar het omliggende landschap. Karakteristiek voor Nieuw-Balinge is ook het kanaal de Middenraai ten oosten van de kern en het dorps huis en de basisschool met groenvoorzieningen midden in het dorp.

De bebouwing langs de Verlengde Middenraai, de Meeuwenweg, de Haarweg, de Breistroekenweg en de Mantingerweg is gevormd door de veenontginningen. De oorspronkelijke arbeiderswoningen zijn voor een deel nog intact. Een belangrijke karakteristiek is de eenvoudige, sobere verschijningsvorm. De nokrichting van de woningen is in de meeste gevallen loodrecht op de weg en de woningen hebben een ruime onderlinge afstand.

Aan de Kievitstraat, Vosseveen, Lijsterstraat, Robertusweg en Schepersweg bevinden zich de naoorlogse planmatige uitbreidingswijken. Het merendeel van de planmatige uitbreidingen wordt gekenmerkt door gelijkvormigheid, waarbij de streekeigen schaal wordt gehanteerd (één bouwlaag met kap met een maximale grootte van twee-onder-één-kap). Aan de Vosseveen en aan de Robertusweg bevindt zich een aantal rijtjeswoningen met twee bouwlagen en een flauwe dakhelling. De nieuwbouw ten zuiden van de Voornweg wordt gekenmerkt door vrijstaande woningen en twee-onder-één-kap woningen. De bebouwing aan de randen is georiënteerd op het rechthoekig kwadrant van wegen rond het plangebied, zoals gangbaar is in veenkoloniale nederzettingen. De bebouwingswanden zijn licht gebogen zodat er een samenhang is met zowel het landschap als de kern van Nieuw-Balinge.

In het noordwesten bevinden zich sportvelden en in het oosten is een kleinschalig bedrijventerrein aanwezig. De Breistroeken ten westen van het plangebied heeft een ruime opzet met veel groen en vrij willekeurige structuren.

2.2 Beschrijving plangebied en omgeving

Het plangebied ligt op de hoek van de Voornweg en de Verlengde Middenraai en heeft een oppervlakte van 3.794m². Het betreft een voormalig schoolgebouw voor een Christelijke Basisschool. Het erf bestaat uit een schoolplein en twee grasveldjes. Op het erf staat een voormalig fietsenhok. Langs de Voornweg zijn een tiental parkeerplaatsen aanwezig ten behoeve van de school. Deze plaatsen liggen op openbaar terrein.

Het perceel wordt aan de oostzijde begrensd door de weg en het water van de Verlengde Middenraai. Aan de andere zijdes is het perceel omsloten door woningen. De omgeving van het perceel bestaat in hoofdzaak uit woningen.

2.3

Het initiatief

Het initiatief betreft de herbestemming van het bestaande pand van “De Morgenster”. In het pand komen drie woningen: één voor de initiatiefnemer en zijn gezin, één voor de dochter van de initiatiefnemer en één voor de verhuur. Daarnaast wordt in het pand een commerciële ruimte gerealiseerd voor een bloemenwinkel, een theeschenkerij en een fysiotherapeut. De bestaande fietsenstalling zal worden verplaatst naar de achterzijde van het terrein en worden gebruikt als bergruimte. Op het terrein worden minimaal tien parkeerplaatsen gerealiseerd en een fietsenstalling voor minimaal tien fietsen. Om verkeersonveilige situaties te voorkomen, wordt een extra ontsluiting van het perceel gerealiseerd aan de Verlengde Middenraai. Hierdoor kunnen klanten en leveranciers als het ware rondraaien over het perceel en hoeft er niet (op straat) gedraaid te worden.

2.4

Vertaling naar bestemmingsplan

In onderhavig plan krijgt het perceel de woonbestemming. Binnen deze bestemming is ruimte voor maximaal drie woningen. Deze dienen in het hoofdgebouw gerealiseerd te worden. Naast de woning is een oppervlakte van maximaal 150m² aan detailhandel (de bloemenwinkel), lichte horeca (theeschenkerij) en een dienstverlenend bedrijf (fysiotherapie) toegestaan.

Bij de woningen zijn aan huis verbonden beroepen toegestaan. Daarnaast is, na afwijking, bij maximaal één woning, een aan-huis-verbonden-bedrijf toegestaan. Ook is na afwijking binnen het plangebied een bed&breakfast mogelijk, voor maximaal zes personen.

Rondom het hoofdgebouw is een bouwvlak opgenomen. Binnen dit bouwvlak mag het hoofdgebouw worden uitgebreid. Daarnaast is een gebied aangeduid voor bijgebouwen. In dat gebied mogen aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen worden gerealiseerd. Het oppervlakte hiervan, voorzover gelegen buiten het bouwvlak, bedraagt maximaal 150m².

Hoofdstuk 3 Ruimtelijk beleidskader

De voorgenomen ontwikkeling van het plangebied moet passen binnen het vigerend beleid op zowel nationaal, provinciaal als gemeentelijk niveau. Voor de ontwikkeling en het plangebied zijn verschillende beleidsstukken relevant. Hierna zijn de belangrijkste bevindingen uit het beleid beschreven en wordt aangegeven hoe de ontwikkeling van het plangebied hierop inspeelt.

3.1

Nationaal beleid

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), die op 13 maart 2012 door de minister is vastgesteld, vormt de nieuwe, overkoepelende rijksstructuurvisie voor de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland tot 2028, met een doorkijk naar 2040. In de SVIR 'Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig' is de inhoud van een groot aantal beleidsstukken, waaronder de Nota Ruimte, de Nota Mobiliteit en diverse planologische kernbeslissingen, opgenomen. Deze structuurvisies en pkb's worden vervangen door de SVIR. Het rijksbeleid richt zich op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de nationale belangen, zoals de hoofdnetwerken voor personen- en goederenvervoer, energie, natuur, waterveiligheid, milieukwaliteit en bescherming van het werelderfgoed. Het beleid met betrekking tot verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk, onder het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet', over aan provincies en gemeenten.

Gemeenten krijgen daarbij de ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei en voor het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen. Alleen in de stedelijke regio's rond de mainports Amsterdam en Rotterdam maakt het Rijk afspraken met decentrale overheden over de programmering van verstedelijking. Overige sturing op verstedelijking, zoals afspraken over binnenstedelijk bouwen, rijksbufferzones en doelstellingen voor herstructure-ring, laat het Rijk los. Er is enkel nog sprake van een 'ladder' voor duurzame verstedelijking (gebaseerd op de 'SER-ladder'), die zal worden vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening.

In het mobiliteitsbeleid komt de gebruiker centraal te staan en wordt de samenhang tussen de verschillende modaliteiten en tussen ruimtelijke ontwikkeling en mobiliteit versterkt. Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland, door middel van een krachtige aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Om dit doel te bereiken, werkt het Rijk samen met andere overheden. In de SVIR zijn ambities tot 2040 en doelen, belangen en opgaven tot 2028 geformuleerd. Het Rijk heeft drie hoofddoelen geformuleerd:

- het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur;
- het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zeker stellen van de bereikbaarheid, waarbij de gebruiker voorop staat;
- het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

In totaal zijn 13 onderwerpen van nationaal belang benoemd, die bijdragen aan het realiseren van de drie hoofddoelen. Het betreft onder meer het borgen van ruimte voor de hoofdnetwerken (weg, spoor, vaarwegen, energievoorziening, buisleidingen), het verbeteren van de milieukwaliteit, ruimte voor waterveiligheid, ruimte voor klimaatbestendige stedelijke ontwikkeling, ruimte voor behoud van unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten en ruimte voor een nationaal netwerk voor natuur.

In de realisatieparagraaf van de SVIR zijn per nationaal belang de instrumenten uitgewerkt die hiervoor worden ingezet. Eén van de belangrijkste instrumenten is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), waarvan een gedeelte gelijktijdig met de SVIR in werking zal treden. In de Barro zijn regels opgenomen ter bescherming van de nationale belangen.

Gezien de kleinschaligheid van deze ontwikkeling, is deze passend binnen het rijksbeleid.

3.2 Provincie

Provinciale Staten hebben op 2 juni 2010 de Omgevingsvisie Drenthe vastgesteld. Deze visie is het strategisch kader voor de ruimtelijke economische ontwikkeling van Drenthe en bevat themagerichte beleidslijnen. De provincie geeft in de Omgevingsvisie Drenthe met betrekking tot dit plan een aantal beleidsregels. In de omgevingsvisie wordt in het kader van zorgvuldig ruimtegebruik aangegeven dat er wordt gestreefd naar het bundelen van wonen en werken. Verdichting gaat voor uitbreiding. In het bebouwde gebied is er ruimte voor het ontwikkelen van de woonfunctie, mits dit niet ten koste gaat van cultuurhistorische dorpskernen. In deze situaties wordt gezocht naar een maatwerkoplossing. Het initiatief betreft de herbestemming van een vrijgekomen pand. Dit past binnen bovenstaande uitgangspunten.

In de omgevingsvisie wordt de ambitie uitgesproken om de ruimtelijke identiteit van Drenthe te versterken. Nieuwe ontwikkelingen worden getoetst aan de kernkwaliteiten die voor bepaalde gebieden vastgesteld zijn. Voor het plangebied zijn geen specifieke kernkwaliteiten aangewezen. Het plan is passend binnen de beleidsuitgangspunten van de provincie. Er is sprake van inbreiding c.q. verdichting, dus zorgvuldig ruimtegebruik. De ruimtelijke kwaliteit van de omgeving wordt gerespecteerd, doordat aansluiting wordt gezocht bij de identiteit van de omgeving.

3.3 Gemeente

3.3.1 Structuurvisie Midden-Drenthe 2030

De Structuurvisie Midden-Drenthe 2030 is een integraal ruimtelijk plan voor de gehele gemeente Midden-Drenthe. De visie is een uitwerking van de in 2008 door de gemeenteraad vastgestelde visie 'Gemeente Midden-Drenthe "Platteland Leeft!"'. In de structuurvisie zijn de geformuleerde ambities uit 'Platteland leeft' geconcretiseerd, aangescherpt en verankerd.

De structuurvisie Midden-Drenthe 2030 geeft op hoofdlijnen richting aan de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente op de gebieden wonen, werken, voorzieningen, recreatie en toerisme, mobiliteit, natuur, water en landbouw tot 2030. De visie vormt daarmee het kader voor de integrale afweging van concrete ruimtelijke beslissingen en voor de inzet daartoe van bestuurlijke uitvoeringsinstrumenten, zoals het vaststellen van nieuwe bestemmingsplannen, het beschikbaar stellen van financiële middelen en het sluiten van bestuurs-overeenkomsten. Tot slot verschaft de structuurvisie een planologisch- financiële

basis voor het verhalen van kosten op basis van de nieuwe Wet ruimtelijke Ordening (Wro).

Midden-Drenthe wil zich profileren als levendige plattelandsgemeente. In de visie wordt beschreven hoe de toekomstige ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente deze ambitie ondersteunt. De kernwaarden lage dichtheid & ruimte, Drents Plateau en verbondenheid & landschappelijke diversiteit in maat en schaal & Naoberschap 2.0 vormen daarbij het afwegingskader. De Structuurvisie Midden-Drenthe 2030 is op 28 juni 2012 vastgesteld.

3.3.2

Welstandsnota

De gemeenteraad heeft op 7 juli 2011 de Welstandnota Midden-Drenthe 2011, Rekening houden met je omgeving, vastgesteld. Met de welstandsnota ligt een deel van het beleid voor de openbare ruimte vast. In de welstandsnota gaat het om de vraag hoe allerlei bouwwerken 'er uit zien'. Op zichzelf, maar ook in relatie tot de gebouwen er omheen en de openbare ruimte (de straat, het groen en dergelijke).

Door de welstandsnota loop als rode draad de richtlijn: houd bij het bouwen rekening met je buren/omgeving. Daarmee wordt de sociale en ruimtelijke component aan elkaar gekoppeld. In de gemeente staat naoberschap hoog in het vaandel. Dat zal, waar mogelijk, worden versterkt. Naoberschap betekent ook dat je als inwoner bij je bouwplannen rekening houdt met de bouwwerken van de buren/omgeving. Daarnaast wil de gemeente met de welstandnota bijdragen aan verhoging van de beeldkwaliteit: "Het is onze wens en overtuiging dat we met deze nota op een eigentijdse manier Midden-Drenthe nòg mooier maken!"

3.3.3

GVVP

In het Gemeentelijk Verkeers- Vervoersplan 2007-2020 (GVVP) wordt ingezet op de volgende doelstellingen:

- het vergroten van de verkeersveiligheid;
- het in stand houden van en het verbeteren van de bereikbaarheid;
- het verbeteren van het (leef)milieu;
- het zorg dragen voor een goede communicatie/organisatie in de richting van andere overheden, organisaties en burgers.

Ten opzichte van het GVVP 2000 ligt de grootste prioriteit bij de bereikbaarheid (met name van de economische kernzones) en verkeersveiligheid (onder andere rondom scholen)

3.3.4

vGRP

Het verbreed Gemeentelijk rioleringsplan is in samenwerking met de waterschappen opgesteld. Het vGRP heeft drie pijlers:

- de inzameling en transport van stedelijk afvalwater;
- de doelmatige inzameling en transport van afvloeiend hemelwater;
- het in openbaar gemeentelijk gebied treffen van maatregelen om structureel nadelige gevolgen van de grondwaterstand voor de aan de grond gegeven bestemming te voorkomen of te beperken voor zover doelmatig.

De doelstelling van het rioleringsplan is driedelig:

- beschermen van de volksgezondheid;
- droge voeten;
- schoon water en schone bodem.

Een van de belangrijke maatregelen in de goede omgang met water is afkoppelen. Voor de kernen van de gemeente Midden-Drenthe zijn de beleidsmaatregelen ten aanzien van afkoppelen opgenomen in afkoppelplannen. Bij nieuwbouw wordt direct een gescheiden rioolsysteem aangelegd.

3.3.5

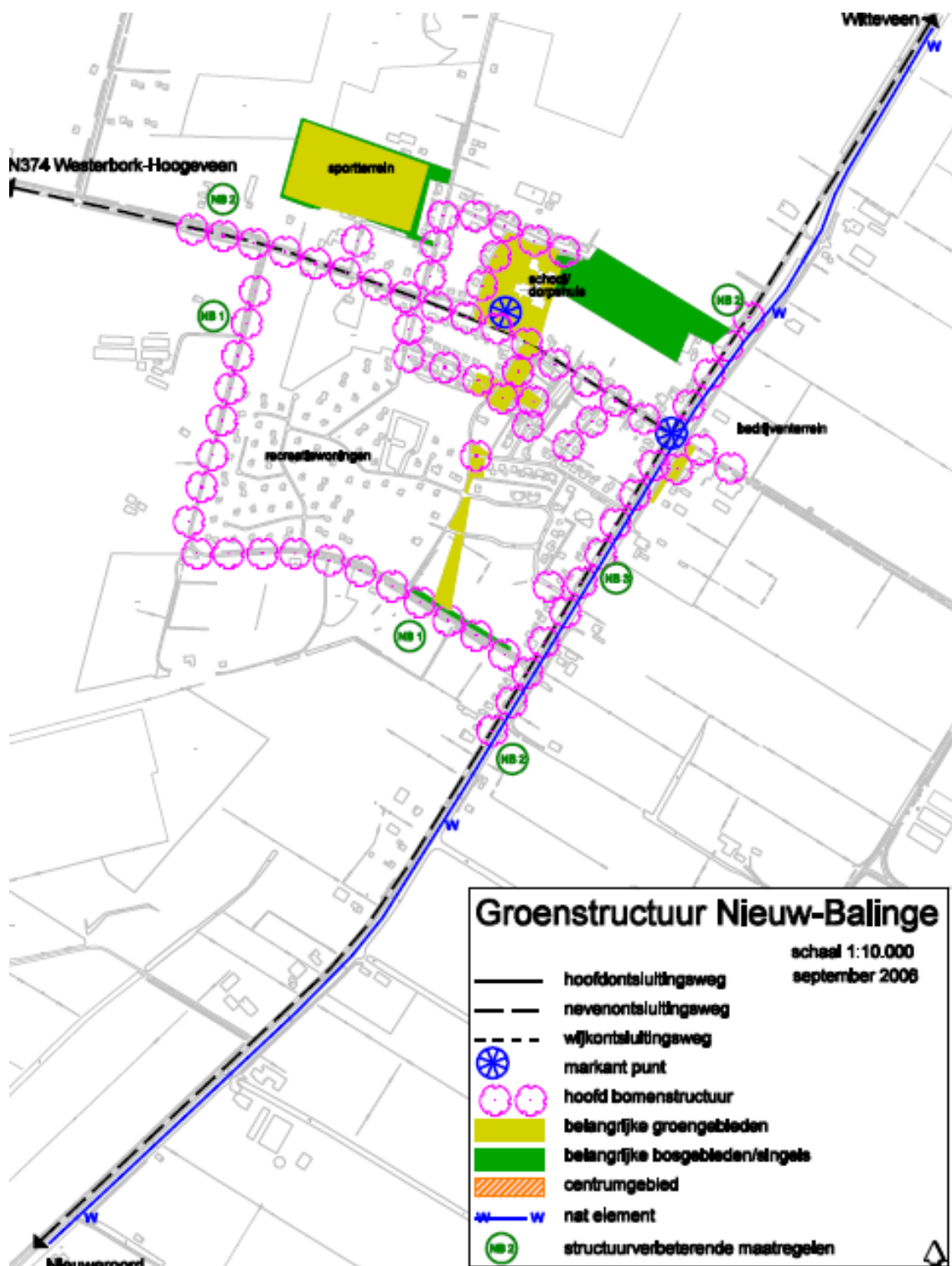
Woonplan

In het 'Woonplan 2012-2020' is het gemeentelijk woonbeleid verwoord. Hieruit blijkt dat de woningbehoefte in Nieuw-Balinge de komende jaren vooral wordt opgevangen in de uitleglocatie aan de Breistroekenweg. Daarnaast wordt mogelijk een zeven-tal woningen gerealiseerd in het Mantingerveld. Onderhavige locatie wordt als mogelijke inbreidingslocatie genoemd. De concrete behoefte aan woningen in Nieuw-Balinge bedraagt tot 2020 vijftien tot twintig woningen. In het plan komt een woning voor de initiatiefnemer en twee kleine huurwoningen. Dergelijke kleine huurwoningen zijn op dit moment niet aanwezig in Nieuw-Balinge. Er wordt verwacht dat deze woningen wel voorzien in een behoefte. De woningen kunnen ruimte bieden aan starters of senioren. Beide groepen worden als doelgroep genoemd in het Woonplan. De toevoeging van één reguliere woning heeft geen substantiële gevolgen voor het overige woningaanbod.

3.3.8

Groenbeleidsplan

Het gemeentelijke groenbeleid is vastgelegd in het Groenbeleidsplan 2006-2015 (september 2006). Hoofddoelstelling is een consistent en samenhangend beleid en beheer van het openbaar groen in de bebouwde kommen en waar mogelijk het versterken van kwaliteiten. Het Groenbeleidsplan doet diverse aanbevelingen voor structuurverbetering. Op dit punt wordt ook verwezen naar de kaart Groenstructuur Nieuw-Balinge waarop de belangrijkste waarden en aanbevelingen tot verbetering zijn afgebeeld. Uit deze kaart blijkt dat er geen structuur-verbeterende maatregelen worden voorgesteld in de directe omgeving van het plangebied.



Afbeelding 3 Groenstructuur Nieuw-Balinge

3.3.6 Duurzaam Bouwen

Duurzaam bouwen (dubo) is sterk in opmars. Overheid en markt vragen steeds meer om kwaliteit en duurzaamheid. Er is behoefte aan een duurzame leefomgeving met milieuvriendelijke gebouwen met een gezond binnenklimaat, een hoog comfort, een flexibel ontwerp en een laag energieverbruik. Duurzaam bouwen voorziet in deze vraag.

3.3.7 Milieubeleidsplan

In het milieubeleidsplan 2011-2014 is vastgelegd wat de gemeente de komende jaren op milieugebied wil bereiken en welke aanpak daarbij wordt gehanteerd. De gemeente kiest voor een doelgroepgerichte aanpak in het milieubeleid. Dit houdt in dat in het plan een programma is opgesteld waarin inwoners, ondernemers en de eigen organisatie centraal staan. Reden hiervoor is dat de gemeente inzichtelijk wil maken wat het milieubeleid betekent voor inwoners en ondernemers en waar de gemeentelijke organisatie mee bezig is. Ook kiest de gemeente voor een plan waarbij het uitvoeringsprogramma centraal staat. Daarmee wordt op een pragmatische manier invulling gegeven aan het milieubeleid. Aan het milieubeleidsplan 2011-2014 is een meerjaren uitvoeringsprogramma gekoppeld, gericht op inwoners, ondernemers, de gemeentelijke organisatie en de omgevingskwaliteit.

De gemeente wil energiebesparende maatregelen, duurzame energie en duurzaam bouwen actief stimuleren bij inwoners van Midden-Drenthe. Bij nieuwbouw geldt het uitgangspunt dat wordt gestreefd naar passief bouwen: een huis op een dusdanige manier ontwerpen dat het energiegebruik minimaal is.

De gemeente wil inzetten op het stimuleren van het opwekken van duurzame energie. Opwekking en gebruik van groen gas neemt bij de duurzame energievoorziening in Midden-Drenthe de belangrijkste plaats in.

De gemeente streeft bij nieuw- en verbouw van gemeentelijke gebouwen en openbare verlichting naar een zo laag mogelijk energiegebruik en het toepassen van milieuvriendelijke materialen. Verder wil de gemeente het energieverbruik zoveel mogelijk reduceren. Dit geldt zowel voor de gebouwen, de openbare verlichting en het wagenpark. Waar mogelijk, wordt gebruikgemaakt van duurzame energie. Op deze wijze wil de gemeente een voorbeeldfunctie vervullen voor haar inwoners en ondernemers.

Het stimuleren van preventie en hergebruik van afvalstoffen bij burgers staat voorop in Midden-Drenthe. De gemeente streeft er verder naar de inzameling en scheiding van afvalstoffen steeds verder te optimaliseren zodat het milieurendement optimaal is en de kosten zo laag mogelijk.

3.3.9 Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling betreft de herbestemming van een voormalige schoolgebouw. Deze ontwikkeling is, gezien voorgaande, passend binnen zowel rijks, provinciaal als gemeentelijk beleid.

Hoofdstuk 4 Milieuhygiënische en planologische verantwoording

Op grond van het bepaalde in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het bij het opstellen van een bestemmingsplan verplicht om inzicht te bieden in de relevante planologische en milieu-hygiënische aspecten. In dit hoofdstuk is een verantwoording voor deze aspecten opgenomen.

4.1 Bodem

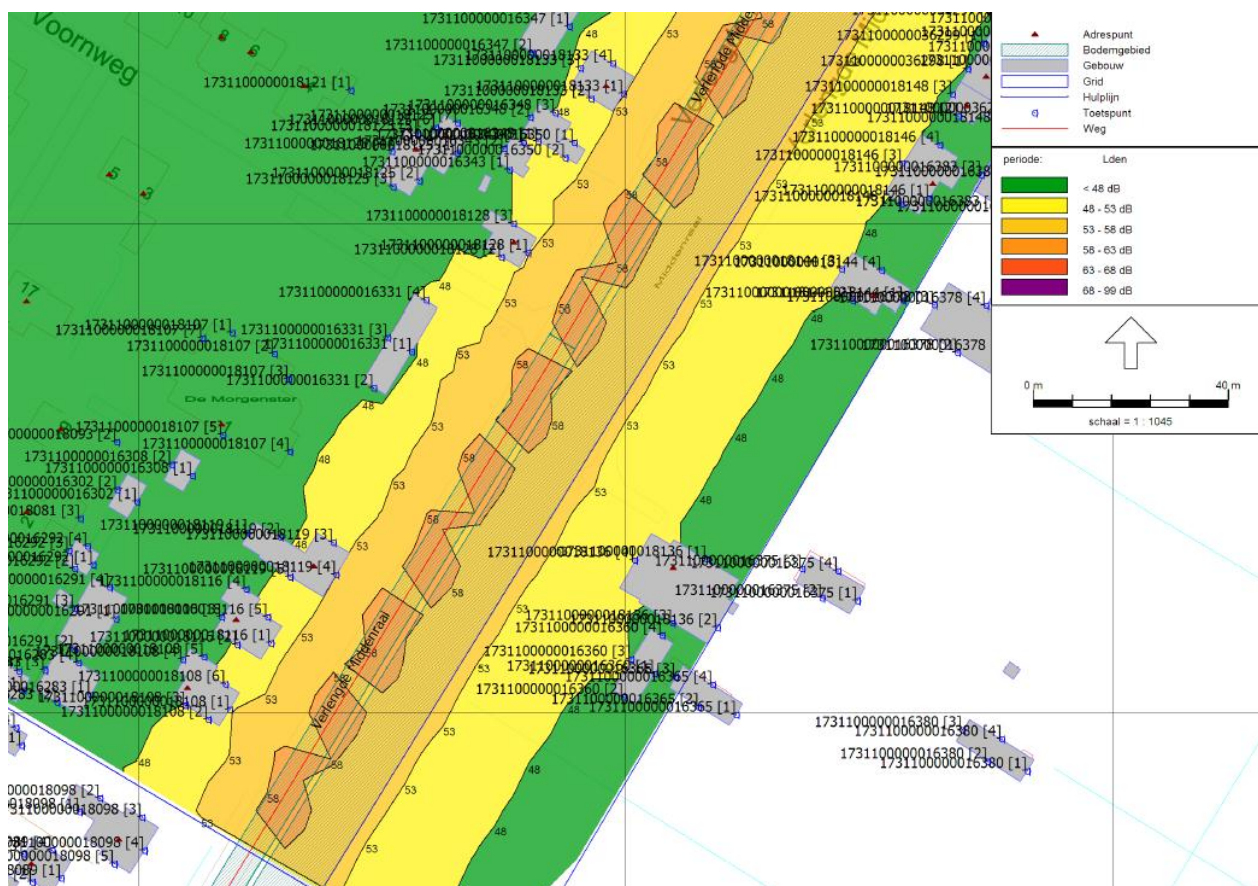
Voor elke functiewijziging, al dan niet naar een gevoelige functie, dient een onderzoek te worden verricht naar de bodem- en grondwaterkwaliteit. De bodem moet geschikt zijn voor het voorgenomen gebruik. Gezien het historische gebruik van de locatie, kan deze worden beschouwd als onverdacht. Hierdoor wordt vooralsnog aangenomen dat de bodem geschikt is voor het voorgenomen gebruik. Dit dient nog wel in een afzonderlijk bodemonderzoek te worden aangetoond. Dit onderzoek zal onderdeel uitmaken van de omgevingsvergunningaanvraag.

4.2 Geluid

Het bestemmingsplan biedt de mogelijkheid tot het realiseren van woningen. De Wet geluidhinder beschouwt woningen als geluidgevoelige objecten. Onderzocht dient te worden of toetsing aan de Wet geluidhinder dient plaats te vinden.

In het kader van de Wet geluidhinder bevinden zich langs alle wegen zones. Bij het realiseren van geluidsgevoelige objecten binnen deze zones, dient akoestisch onderzoek plaats te vinden. Dit geldt niet voor wegen binnen een als woonerf aangeduid gebied en wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km per uur geldt. De zone voor alle andere wegen in binnenstedelijk gebied bedraagt 200 m uit de as van de weg.

Op basis van bovenstaande zijn bij dit plan de Voornweg en de Verlengde Middenraai van belang. Deze wegen kennen een 50 km per uur regime. De te realiseren woningen liggen binnen deze zone. De Verlengde Middenraai heeft van deze twee wegen veruit het grootste aantal verkeersbewegingen. In onderstaande afbeelding is te zien dat het pand waarin de woningen worden gerealiseerd, ruim binnen de voorkeursgrenswaarde van 48dB ligt. De zones van de Voornweg zullen kleiner zijn dan die van de Verlengde Middenraai.



Afbeelding 4: geluidscontour Verlengde Middenraai

Hieruit kan geconcludeerd worden dat de woningen voldoen aan de voorkeursgrenswaarde van de Wet geluidhinder en er op basis van deze wet geen beperkingen zijn voor de realisatie van het plan.

4.3

Luchtkwaliteit

In hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer is de regelgeving met betrekking tot de luchtkwaliteit vastgelegd. In artikel 5.16 is vastgelegd dat bestuursorganen bepaalde bevoegdheden, zoals het vaststellen van een bestemmingsplan, uitsluitend mogen uitoefenen wanneer er sprake is van één van de volgende gevallen:

- er is geen sprake van een (dreigende) overschrijding van de grenswaarden;
- de concentratie van de desbetreffende stoffen in de buitenlucht verbetert of blijft tenminste gelijk;
- het plan draagt "niet in betekenende mate" bij aan de concentratie van de desbetreffende stoffen in de buitenlucht;
- de ontwikkeling is opgenomen in een vastgesteld programma, zoals het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

Een nadere uitwerking van de regelgeving met betrekking tot het begrip "niet in betekenende mate" is vastgelegd in het "Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)" (besluit Nibm) en de "Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)" (Regeling Nibm). Voor ontwikkelingen die "niet in betekende mate" bijdragen aan de luchtverontreiniging hoeft niet te worden getoetst aan de grenswaarden.

Op basis van het Besluit Nibm en de Regeling Nibm, draagt een woningbouwontwikkeling van niet meer dan 1.500 woningen in ieder geval niet in betekenende mate bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Op basis hiervan kan worden geconcludeerd dat de ontwikkeling niet strijdig is met de wetgeving aangaande luchtkwaliteit.

4.4 Externe veiligheid

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is voor niet bij die activiteit betrokken personen. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport (onder andere van gevaarlijke stoffen). Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen of omstandigheden. Risicobronnen kunnen onderscheiden worden in risicovolle inrichtingen (o.a. l.p.g.-tankstations), vervoer van gevaarlijke stoffen (via wegen, spoorwegen, waterwegen) en leidingen (o.a. aardgas, vloeibare brandstof en elektriciteit).

Om voldoende ruimte te scheppen tussen risicobron en de personen of objecten die risico lopen (kwetsbaar of beperkt kwetsbare objecten) moeten vaak afstanden in acht worden genomen. Ook de ontwikkelingsmogelijkheden die ingrijpen in de personendichtheid kunnen om onderzoek vragen.

Bij externe veiligheid wordt onderscheid gemaakt in het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans dat een persoon die (onafgebroken aanwezig en onbeschermd) op een bepaalde plaats overlijdt als gevolg van een calamiteit met een inrichting of transportmodaliteit. Het GR bestaat uit de cumulatieve kans per jaar dat een groep van een bepaalde omvang overlijdt als gevolg van een calamiteit met een inrichting of een transportmodaliteit. Uit een inventarisatie van de nationale risicokaart (2013), blijkt dat het plangebied niet in het invloedsgebied van risicovolle inrichtingen, transportroutes of van leidingen ligt. Hieruit kan worden geconcludeerd dat er vanuit het oogpunt van externe veiligheid geen belemmeringen bestaan voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.5 Bedrijven en milieuzonering

Om de kwaliteit van de leefomgeving te beschermen en/of te vergroten, dient er een ruimtelijke scheiding aangebracht te worden tussen milieubelastende functies enerzijds en milieugevoelige functies anderzijds. De milieuhinder van bedrijven dient te worden geanalyseerd op hun invloed op mogelijke ontwikkelingen. Indien milieubelastende functies in het plangebied mogelijk worden gemaakt, dient de invloed op de omgeving inzichtelijk te worden gemaakt.

4.5.1 Aanvaardbaarheid bedrijven in het plangebied

De bedrijven die binnen het plangebied worden gerealiseerd (een theeschenkerij, een bloemenwinkel en eventueel een aan huis-verbonden bedrijf) zullen moeten voldoen aan de eisen uit de Wet milieubeheer en meer specifiek het Activiteitenbesluit. In deze wetgeving zijn geen afstandsnormen opgenomen, maar er zijn wel geluidsnormen waaraan voldaan moet worden. Naar verwachting kan aan deze normen worden voldaan.

De toelaatbaarheid van bedrijvigheid kan daarnaast globaal worden beoordeeld met behulp van de VNG-brochure "Bedrijven en milieuzonering". In deze brochure is een bedrijvenlijst opgenomen die informatie geeft over de milieukeurmerken van typen bedrijven. Vervolgens wordt in de lijst op basis van een aantal factoren (waaronder geluid, gevaar en verkeer) een indicatie gegeven van de afstanden tussen bedrijfstypen en een (rustige) woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype.

Deze afstand is gebaseerd op de grootste indicatieve afstand. De lijst is algemeen geaccepteerd bij het opstellen van ruimtelijke plannen.

Voor de bedrijven die binnen het plangebied worden gerealiseerd, geldt een indicatieve afstand van 10 meter. Het gebouw waarin de ontwikkeling plaatsvindt, staat op meer dan 10 meter van bestaande woningen. De grens van de bestemming echter niet. Hierdoor kan niet volledig worden voldaan aan de indicatieve afstand. De vorige functie (school) had echter een grotere indicatieve afstand, namelijk 30 meter. Hieruit blijkt dat de kwaliteit van de leefomgeving in het gebied wordt vergroot door deze ontwikkeling. De ontwikkeling wordt daarom aanvaardbaar geacht.

4.5.2 Woon- en leefklimaat te realiseren woningen

Binnen het plangebied worden ook drie woningen gerealiseerd. Deze woningen kunnen niet voldoen aan de indicatieve afstand van 10 meter ten opzichte van de binnen het plangebied te realiseren bedrijven. Dit is kenmerkend voor een zogenaamd “gemengd gebied” en niet te voorkomen. Doordat de bedrijven wel moeten voldoen aan de eisen uit het Activiteitenbesluit, worden de woningen voldoende beschermd en is er, wat dit aspect betreft, toch sprake van een goed woon en leefklimaat. Bij de verbouw van het pand dient wel voldoende aandacht te worden besteed aan het voorkomen van geluidsoverdracht tussen de woningen en het bedrijfsgebied.

Naast de te realiseren bedrijvigheid, zijn er in de omgeving ook bestaande bedrijven. De meeste bedrijven hebben geen invloed op het woon- en leefklimaat van de te realiseren woningen. In de gemeente Coevorden (aan de Geesserraai / Koekoeksdijk), is echter een intensieve veehouderij aanwezig die een geurbelasting veroorzaakt op de gevels van de te realiseren woningen van 4,3 Ou/m³, terwijl de maximaal toegestane geurbelasting op basis van de Geurverordening, 4,0 Ou/m³ bedraagt. Deze norm wordt derhalve overschreden. Desondanks zijn wij van mening dat het plan aanvaardbaar is, aangezien het aantal geurgehinderden afneemt. Het aantal personen dat in het pand zal verblijven, neemt namelijk sterk af ten opzichte van de vorige functie (basisschool).

4.5.3 Gevolg voor bestaande bedrijven

Naast voorgaande is tevens beoordeeld of bestaande bedrijven mogelijk hinder ondervinden van deze ontwikkeling. Dit is niet het geval. Er is slechts één bedrijf waarvan het invloedsgebied het plangebied raakt en dat is het intensieve veehouderijbedrijf in de gemeente Coevorden dat hiervoor is genomen. De geurbelasting van dit bedrijf op de gevels van de woningen is hoger dan de maximaal toegestane geurbelasting, waardoor de ontwikkeling negatieve gevolgen kan hebben voor de uitbreidingsmogelijkheden van dit bedrijf. Tussen het plangebied en het bedrijf bevinden zich echter al meerdere geurgevoelige objecten, waardoor de te realiseren woningen geen extra beperkingen voor het bedrijf zullen opleveren.

4.6 Kabels en leidingen

Vooralsnog wordt aangenomen dat er in de het plangebied en de directe omgeving geen planologisch relevante kabels en leidingen aanwezig zijn die een belemmering vormen voor voorliggende ontwikkeling. Mochten er bij de uitvoering van het plan graafwerkzaamheden worden uitgevoerd, dan dient eerst een zogenaamde KLIC-melding te worden gedaan.

4.7

Water

Op grond van artikel 3.1.6 uit het Besluit ruimtelijke ordening moet in de toelichting op ruimtelijke plannen een waterparagraaf worden opgenomen. Het doel van deze watertoets is waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op een evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen. De waterhuishouding bestaat uit overheidszorg die zich richt op het op en in de bodem vrij aanwezige water, met het oog op de daarbij behorende belangen. Zowel het oppervlaktewater als het grondwater valt onder de zorg van de waterhuishouding.

Naast veiligheid en wateroverlast (waterkwantiteit) worden ook de gevolgen van het plan voor de waterkwaliteit en verdroging onderzocht. De belangrijkste beleidsdocumenten op het gebied van de waterhuishouding zijn het Nationaal Waterplan, Anders omgaan met water: Waterbeleid 21e eeuw, de Europese Kaderrichtlijn Water, Beleidslijn ruimte voor de rivier en de nota Ruimte. In het Nationaal Bestuursakkoord Water Actueel worden de gezamenlijke uitgangspunten geformuleerd voor een integraal waterbeleid in de 21e eeuw. De verantwoordelijkheid voor de te treffen waterhuishoudkundige maatregelen gericht op: vasthouden, bergen en afvoeren van water ligt bij het waterschap (trits: kwantiteit) en het schoon houden, scheiden en zuiveren van water (trits: kwaliteit) ligt bij alle betrokkenen en het waterschap.

Het plan betreft alleen een functieverandering van bestaande bebouwing en heeft geen invloed op de waterhuishouding. Er is geen waterschapsbelang. Deze conclusie is getrokken naar aanleiding van een digitale watertoets. Het proces van de watertoets is goed doorlopen conform de Handreiking Watertoets III.

4.8

Flora en fauna

Ruimtelijke plannen dienen te worden beoordeeld op de uitvoerbaarheid in relatie tot actuele natuurwetgeving, met name de Natuurbeschermingswet 1998 en de Flora- en faunawet. Er mogen geen ontwikkelingen plaatsvinden die op onoverkomelijke bezwaren stuiten door effecten op beschermde natuurgebieden en/of flora en fauna. Het projectgebied betreft een grotendeels verhard terrein met bebouwing (voormalig schoolgebouw en fietsenhok). Op het perceel zijn twee grasvelden aanwezig. Deze worden regelmatig gemaaid.

Soortenbescherming

Achter de Flora- en faunawet staat het idee van de zorgplicht voor in het wild levende beschermde dieren en planten en hun leefomgeving. Beschermde soorten worden opgesomd in de 'lijsten beschermde inheemse planten- en diersoorten'. De Algemene Maatregel van Bestuur ex artikel 75 van de Flora- en faunawet van 23 februari 2005, kent een driedeling voor het beschermingsniveau van planten- en diersoorten, hierna te noemen: licht beschermd, middelzwaar beschermd en streng beschermd. De inheemse vogelsoorten hebben een eigen afwijkend beschermingsregime; ze vallen zowel onder het middelzware als strenge beschermingsregime.

Om te bepalen of er beschermde soorten in het plangebied aanwezig zijn of hier hun verblijf- of broedplaats kunnen hebben, is het terrein op 9 september 2014 bezocht door een deskundige van de gemeente. Hieruit is gebleken dat er geen sporen aanwezig zijn die duiden op verblijf- of broedplaatsen van beschermde soorten.

Gebiedsbescherming

Op 1 oktober 2005 is de Natuurbeschermingswet 1989 van kracht geworden. Deze wet bundelt de gebiedsbescherming van nationaal begrensde natuurgebieden. In de Natuurbeschermingswet zijn ook de bepalingen vanuit de Europese Vogelrichtlijn en

Habitatrichtlijn verwerkt. Onder de Natuurbeschermingswet zijn drie typen gebieden aangewezen en beschermd: Natura 2000-gebieden, Beschermde Natuurmonumenten en Wetlands.

De Ecologische Hoofdstructuur (EHS) is een samenhangend netwerk van bestaande en nog te ontwikkelen belangrijke natuurgebieden in Nederland, dat voldoende robuust is voor een duurzame verbetering van de omstandigheden voor de wilde flora en fauna en voor natuurlijke leefgemeenschappen. De EHS is als beleidsdoel opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en is voor de provincie Drenthe uitgewerkt in de Omgevingsvisie Drenthe en de Provinciale omgevingsverordening Drenthe.

Het projectgebied ligt niet in of grenst niet aan een beschermd gebied in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998. Het meest nabijgelegen beschermde gebied betreft het Natura 2000-gebied Mantingerzand, gelegen op ongeveer 350 meter van het projectgebied. Dit gebied is tevens het meest nabijgelegen gebied in het kader van de EHS. Gezien de terreinomstandigheden en ligging van het projectgebied en de aard van de ontwikkelingen worden met betrekking tot het voorgenomen plan geen negatieve effecten op beschermde natuurgebieden verwacht.

Conclusie

Uit de ecologische inventarisatie is naar voren gekomen dat er geen noodzaak bestaat een voortoets in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 dan wel een analyse van natuurwaarden in het kader van het provinciaal ruimtelijk natuurbeleid uit te voeren. Voor deze activiteit is geen vergunning op grond van de Natuurbeschermingswet 1998 nodig. De activiteit is op het punt van natuur niet in strijd met het provinciaal ruimtelijk natuurbeleid.

Ook voor wat betreft de flora- en faunawet is geen nader vooronderzoek vereist. Wel geldt bij de uitvoering van de werkzaamheden een zorgplicht ten aanzien van beschermde soorten. Aanvullend wordt geadviseerd om bij de verbouw mus- en vleermuisvriendelijk te bouwen.

4.9

Archeologie en cultuurhistorie

Op grond van de Wet op de archeologische monumentenzorg is de gemeente verplicht om bij het vaststellen van nieuwe bestemmingsplannen of aanpassing(en) van oude plannen, rekening te houden met archeologie. Conform de Archeologische verwachtings- en beleidskaart gemeente Midden-Drenthe ligt het plangebied in een zone met een lage verwachting voor archeologische vindplaatsen. Dit betekent dat er geen archeologisch onderzoek vereist is. Mochten bij eventuele graafwerkzaamheden toch archeologische vondsten worden gedaan, dan dient dit per direct bij de gemeente en bij de Provinciaal Archeoloog te worden gemeld.

Als gevolg van het rijksbeleid ten aanzien van de monumentenzorg, is per 1 januari 2012 een wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening van kracht. De wijziging betreft artikel 3.1.6, tweede lid, onderdeel a, als gevolg waarvan alle cultuurhistorische waarden uitdrukkelijk dienen te worden mee gewogen bij het vaststellen van ruimtelijke plannen. Dit betekent dat in aanvulling op de archeologische aspecten nu ook de overige cultuurhistorische waarden moeten worden betrokken in het onderzoek. Binnen het plangebied zijn geen specifieke cultuurhistorische waarden aangetroffen waarmee rekening dient te worden gehouden. Het plan mag op dit onderdeel uitvoerbaar worden geacht.

Hoofdstuk 5 Juridische opzet

Het onderhavige bestemmingsplan heeft tot doel een juridisch-planologische regeling te scheppen voor het hergebruiken van gronden en gebouwen binnen het plangebied. In dit hoofdstuk is een toelichting op de systematiek en de inhoud van de toegekende bestemming van het bestemmingsplan gegeven.

5.1 Plansystematiek

5.1.1 Toelichting op het juridische systeem

Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding en regels, vergezeld van een toelichting. De verbeelding en regels vormen het voor de burgers juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. De verbeelding heeft de rol van visualisering van de bestemmingen. De verbeelding is getekend op een bijgewerkte en digitale kadastrale ondergrond. De regels regelen de gebruiksmogelijkheden van de gronden, de bouw mogelijkheden en de gebruiksmogelijkheden van op te richten bebouwing. De toelichting heeft weliswaar geen bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave en onderbouwing van het bestemmingsplan en bij de uitleg van de verbeelding en regels.

Bij het opstellen van het onderhavige bestemmingsplan is aansluiting gezocht bij de in de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening geformuleerde uitgangspunten. Daarnaast is voor het bestemmingsplan aangesloten bij de landelijke standaard voor bestemmingsplannen: de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP) 2012. De standaardregels van het Handboek bestemmingsplan Midden-Drenthe vormen de basis voor de onderhavige regels. Daarnaast is aangesloten bij de regels en systematiek van het bestemmingsplan Nieuw-Balinge (vastgesteld op 28 februari 2013).

5.1.2 Opzet van de regels

Hoofdstuk 1 – algemene regels

Dit hoofdstuk bevat twee artikelen. In het eerste artikel zijn de begrippen opgenomen die van belang zijn voor de toepassing van het plan. Het tweede artikel betreft de bepalingen over de wijze van meten met het toepassen van de regels.

Hoofdstuk 2 - bestemmingsregels

In dit hoofdstuk worden regels gegeven voor de binnen het plangebied bestaande functies. De doeleinden c.q. de toegelaten gebruiksvormen van de gronden binnen de bestemming zijn hier aangegeven. In beginsel is iedere vorm van bebouwing, die past binnen de desbetreffende bestemming tot een bepaalde omvang rechtstreeks (dus zonder omgevingsvergunning voor het afwijken of wijziging) toegestaan. Indien wordt voldaan aan de voorgeschreven maatvoering (bebouwingspercentage, goothoogte, bouwhoogte en dergelijke) en wordt gebouwd binnen het aangegeven bouwvlak, kan hiervoor in de regel zonder meer een omgevingsvergunning voor het bouwen worden verleend.

Hoofdstuk 3 – algemene regels

In dit hoofdstuk zijn alle bepalingen opgenomen, die van toepassing zijn op alle bestemmingen binnen het plan of in ieder geval bestemmingoverschrijdend zijn. Voor dit bestemmingsplan zijn de volgende algemene regels opgenomen:

- Anti-dubbeltelregel: hierin wordt aangegeven dat gronden waarvoor al een eerdere, nog niet gebruikte, omgevingsvergunning voor het bouwen is verleend, buiten beschouwing worden gelaten bij latere vergunningaanvragen;
- Algemene gebruiksregels: in dit artikel is opgenomen wat in ieder geval als strijdig gebruik wordt gezien;
- Algemene afwijkingsregels: hierin worden de afwijkingsmogelijkheden voor alle bestemmingen opgenomen;
- Overige regels: hierin worden de regels opgenomen, die niet onder de hiervoor genoemde algemene regels passen, zoals de volgende regels: parkeernormen, algemene toetsingscriteria afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden, natuurbeschermingstoets en aanvullende werking welstandscriteria.

Hoofdstuk 4 – overgangs- en slotregels

Dit hoofdstuk bevat de overgangsrechtelijke bepalingen en de slotbepaling. De overgangsregels regelen hoe moet worden omgegaan met bouwwerken en gebruik van gronden, die op grond van de overige regels binnen het plan niet positief zijn bestemd, maar wel legaal tot stand zijn gekomen. De slotregel bepaalt hoe de set regels kan worden aangehaald.

5.2

De bestemming

De gronden binnen dit plan zijn bestemd als Wonen. Binnen deze bestemming zijn drie woningen toegestaan. Daarnaast is er in het hoofdgebouw ruimte voor detailhandel, lichte horeca en een dienstverlenend bedrijf. De gezamenlijke vloeroppervlakte voor de detailhandel en horeca bedraagt maximaal 150m². Voor het dienstverlenend bedrijf is maximaal 50m² toegestaan. Bij de woningen zijn aan-huis-verbonden beroepen bij recht toegestaan. Hieraan zijn wel voorwaarden verbonden. Daarnaast is na afwijking het vestigen van een bed&breakfast of een aan-huis-verbonden bedrijf toegestaan. Binnen het plangebied zijn maximaal zes bedden voor bed&breakfast mogelijk en er is maximaal één aan-huis-verbonden bedrijf mogelijk.

Er is beperkte ruimte om het hoofdgebouw uit te breiden. Deze ruimte is wordt bepaald door het bouwvlak. Het hoofdgebouw mag een goot- en bouwhoogte hebben van maximaal respectievelijk 5 en 9 meter.

Ook zijn aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen toegestaan. Deze mogen binnen het gebied dat hiervoor is aangeduid. De oppervlakte van deze bouwwerken bedraagt maximaal 150m², met dien verstande dat de oppervlakte van deze bouwwerken die binnen het bouwvlak wordt gebouwd, niet wordt meegerekend.

In de vrijstaande bijgebouwen is het niet toegestaan om de detailhandel of horeca onder te brengen. Hier mogen ook geen zelfstandige woningen worden gerealiseerd. Wel is het toegestaan om hier opslag ten dienste van de horeca of detailhandel onder te brengen.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

Wettelijk bestaat volgens artikel 3.1.6, lid 1, sub f van het Besluit ruimtelijke ordening, de verplichting om inzicht te geven in de uitvoerbaarheidsaspecten van een bestemmingsplan. In dat verband wordt in de onderstaande tekst ingegaan op de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid. Daarnaast dient een bestemmingsplan volgens de Wet ruimtelijke ordening inzicht te geven in de wijze van financiering door middel van een exploitatieplan of een overeenkomst. Dit heeft een sterke samenhang met de economische uitvoerbaarheid en wordt daarom ook in dit hoofdstuk behandeld.

6.1 **Financieel**

Wanneer met een bestemmingsplan een bouwplan, zoals gedefinieerd in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening, mogelijk wordt gemaakt, dient conform artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan te worden opgesteld. Deze eis geldt niet indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd, of als er sprake is van een situatie als bedoeld in artikel 6.2.1a van het Besluit ruimtelijke ordening.

Het pand is nog in eigendom is bij de gemeente en wordt pas overgedragen als het bestemmingsplan in werking is getreden. Eventuele kosten die verhaald zouden kunnen worden in een exploitatieplan, worden door de verkoop privaatrechtelijk verrekend. Daarmee is het kostenverhaal anderszins verzekerd en is geen exploitatieplan vereist.

6.2 **Maatschappelijk**

Het bestemmingsplan heeft als ontwerp ter inzage worden gelegd. Er zijn geen zienswijzen ingediend. Hieruit kan worden afgeleid dat er maatschappelijk draagvlak is voor deze ontwikkeling.