

**Bestemmingsplan De Linten, Zandberg
41-42**

Ontwerp

Opdrachtgever:	Gemeente Westerwolde
Rapportnummer:	RB 30.197
Datum vrijgave:	Februari 2022
Opsteller:	Dhr. M. Beek
Goedkeuring:	Dhr. H. de Roo

Inhoudsopgave

.....	1
1	HOOFDSTUK 1 INLEIDEND HOOFDSTUK..... 3
1.1	Inleiding..... 3
1.2	Aanleiding..... 3
1.3	Planologisch kader..... 3
1.4	Doel..... 4
1.5	Verantwoording..... 4
1.6	Leeswijzer..... 5
2	HOOFDSTUK 2 LOCATIE EN –PLANBESCHRIJVING..... 6
2.1	Ligging plangebied..... 6
2.1	Het plangebied..... 7
2.2	Het gewenste plan..... 8
3	HOOFDSTUK 3 BELEIDSKADER..... 9
3.1	Rijksbeleid..... 9
3.2	Provinciaal beleid..... 9
3.3	Gemeentelijk beleid..... 9
4	HOOFDSTUK 4 OMGEVINGSFACTOREN..... 10
4.1	Archeologie..... 10
4.2	Bodem..... 10
4.3	Ecologie..... 10
4.4	Fysieke en externe veiligheid..... 10
4.5	Geluid..... 11
4.6	Milieuhinder..... 11
4.7	Luchtkwaliteit..... 11
4.8	Watertoets..... 11
4.9	M.e.r.-beoordeling..... 11
5	HOOFDSTUK 5 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID..... 13
6	HOOFDSTUK 6 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID..... 14
7	HOOFDSTUK 7 JURIDISCHE TOELICHTING..... 15
7.1	Algemeen..... 15
7.2	Toelichting koppeling verbeelding met de regels..... 15
7.3	Toelichting op de planregels..... 16

1 Hoofdstuk 1 Inleidend hoofdstuk

1.1 Inleiding

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in een planologische onttrekking van de (bedrijfs)woning op het perceel Zandberg 41 te Ter Apelkanaal. De bedrijfswoning wordt 'weg bestemd'.

1.2 Aanleiding

De huidige eigenaar van de bedrijfswoning Zandberg 41 (en bedrijfsgebouw Zandberg 42) in Ter Apelkanaal heeft gebruik gemaakt van de subsidieregeling om de bedrijfswoning onder een hoogspanningsmast te compenseren bij onttrekking. De afstand van woningen tot hoogspanningsmasten moet volgens richtlijnen van het RIVM tegenwoordig minimaal vijftig meter zijn. Dicht in de buurt van een hoogspanningskabel wonen - dus op een afstand van minder dan vijftig meter - kan volgens verschillende onderzoeken mogelijk effect hebben op het ontstaan van ziektes. Volgens onderzoeken van de Wereldgezondheidsorganisatie (WHO) en het International Agency for Research on Cancer (IARC) zorgt het dichtbij een hoogspanningskabel wonen voor een verhoogd risico op ziektes als:

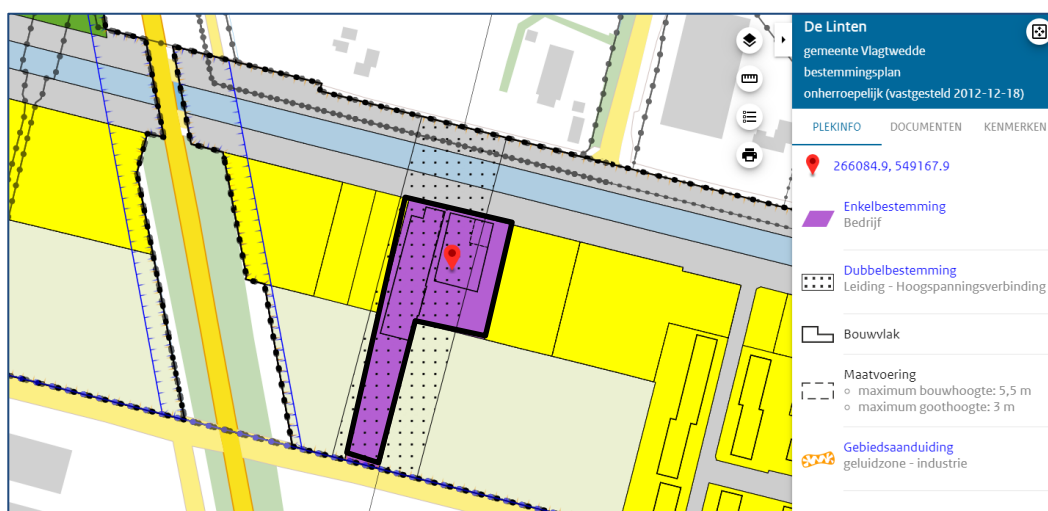
- Kanker
- Hart- en vaatziekten
- Ziekten van het zenuwstelsel

Ook hier is echter nog twijfel over een oorzakelijk verband. Maar toch zijn ook in Nederland subsidies opgesteld om ongewenste situaties op te lossen.

In eerste instantie zou de bedrijfswoning worden gesloopt, om feitelijk de woningonttrekking te kunnen realiseren. Op verzoek van initiatiefnemer is de subsidieverstrekker akkoord gegaan met het in stand houden van het bouwwerk, mits de bestemming bedrijfswoning wordt gewijzigd in bedrijfsgebouw en/of kantoorruimte ten behoeve van de geldende bedrijfsbestemming op het perceel Zandberg 42 Ter Apelkanaal. Beide percelen behoren tot het plangebied van voorliggend bestemmingsplan.

1.3 Planologisch kader

Het perceel is opgenomen in het geldende bestemmingsplan De Linten, vastgesteld 18 december 2012. Het plangebied heeft een enkelbestemming "Bedrijf" met een dubbelbestemming 'Leiding – Hoogspanningsverbinding'. Verder is een bouwvlak opgenomen waarbinnen gebouwd moet worden en is de maatvoering op de verbeelding opgenomen van welke goot- en bouwhoogte is toegestaan binnen het bouwvlak.



Binnen de bedrijfsbestemming zijn de gronden tevens aangewezen voor 'bedrijfswoningen'. Deze bepaling is geschrapt in voorliggend bestemmingsplan en daardoor is geen bedrijfswoning meer toegestaan. Wel is op een deel van de bebouwing dat eerst dienst deed als bedrijfswoning een nadere aanduiding 'kantoor' gelegd zodat daar ook gebouwen mogen worden gebruikt als kantoorruimte voor het bedrijf. De bestemming 'Bedrijf' blijft van kracht, echter zonder de mogelijkheid tot een bedrijfswoning in het plangebied.

De bestaande dubbelbestemming en aanduiding blijven ongewijzigd en zijn onverkort overgenomen in voorliggend bestemmingsplan.

Facetbestemmingsplan Bedrijvenpark Zuid Groningen, Geluidszonering

Op 18 december 2019 is het facetbestemmingsplan "Bedrijvenpark Zuid Groningen, Geluidszonering" vastgesteld. Het plangebied is ook hierin gelegen. Ter plaatse van de aanduiding 'Geluidzone - industrie' zijn de gronden, naast de aldaar voorkomende bestemming, mede bestemd voor de bescherming en instandhouding van de geluidruimte in verband met de nabijheid van gronden en gebouwen, welke deel uitmaken van een industrieterrein, waar geluidzoneringsplichtige inrichtingen zijn toegelaten.

Het facetbestemmingsplan blijft onverkort van toepassing voor het plangebied.

1.4 Doel

In dit bestemmingsplan wordt ingegaan op de (ruimtelijke) gevolgen van de voorgenomen ontwikkeling van het betreffende gebied. Ook wordt een beschrijving gegeven van het relevante ruimtelijk beleid. De aanpassing van de doeleindenomschrijving dient niet in strijd te zijn met een goede ruimtelijke ordening.

1.5 Verantwoording

Bij het opstellen van voorliggend bestemmingsplan 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.

1.6 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 een weergave gegeven van de historie en ligging van het plangebied. 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 doet verslag van de inspraak- en overlegreacties, waarna hoofdstuk 7 ingaat op de juridische vertaling van het plan en vervolgens volgen nog de regels en de verbeelding.

2 Hoofdstuk 2 Locatie en –planbeschrijving

2.1 Ligging plangebied

Het plangebied bevindt zich in Ter Apelkanaal. Ter Apelkanaal bevindt zich in de Groningse gemeente Westerwolde. Hieronder is de ligging van Ter Apelkanaal binnen een hoger gebiedsperspectief weergegeven.

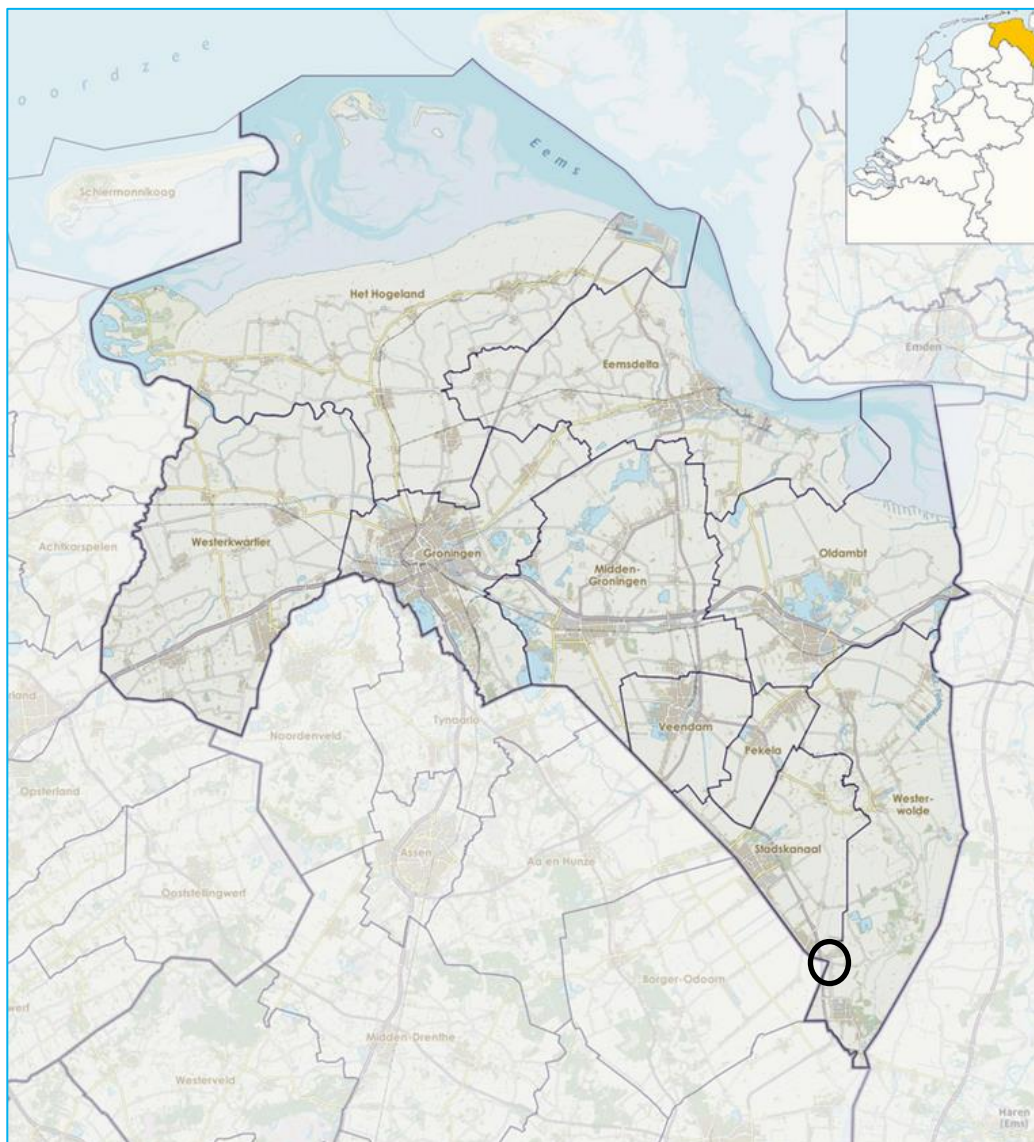


Fig. 2.1: Nederland, provincie Groningen, gemeente Westerwolde en de ligging van Ter Apelkanaal in één oogopslag.

Ter Apelkanaal

Ter Apelkanaal is een dorp in de gemeente Westerwolde in de provincie Groningen. Het ligt langs het gelijknamige kanaal, een voortzetting van het Stadskanaal. Ter Apelkanaal grenst aan Ter Apel en Musselkanaal.

Het dorp bestaat uit twee wegen aan beide zijden van het kanaal. Het is een typische veenkolonie.

Hieronder in figuur 2.2 een weergave van een deel van Ter Apelkanaal in zijn huidige vorm, met in het zwarte kader de indicatieve ligging van het plangebied ten opzichte van Ter Apelkanaal.



Fig. 2.2: Een weergave van het plangebied aan de Zandberg in relatie tot aanwezige lintbebouwing.

2.1 Het plangebied

Het plangebied voorziet in twee percelen met bedrijfsbebouwing. Op Zandweg 42 is een voormalige bedrijfswoning aanwezig. Deze voormalige bedrijfswoning wordt planologisch onttrokken. Doordat het bouwwerk niet gesloopt hoeft te worden kan initiatiefnemer het bouwwerk gebruiken voor bedrijfsdoeleinden en/of kantoorruimte ten dienste van de bedrijfsbestemming.

Onderstaand nog een foto van het plangebied. Hierop is de aanwezige bebouwing te zien, maar ook de bovengrondse leidingen van de hoogspanningsmast.

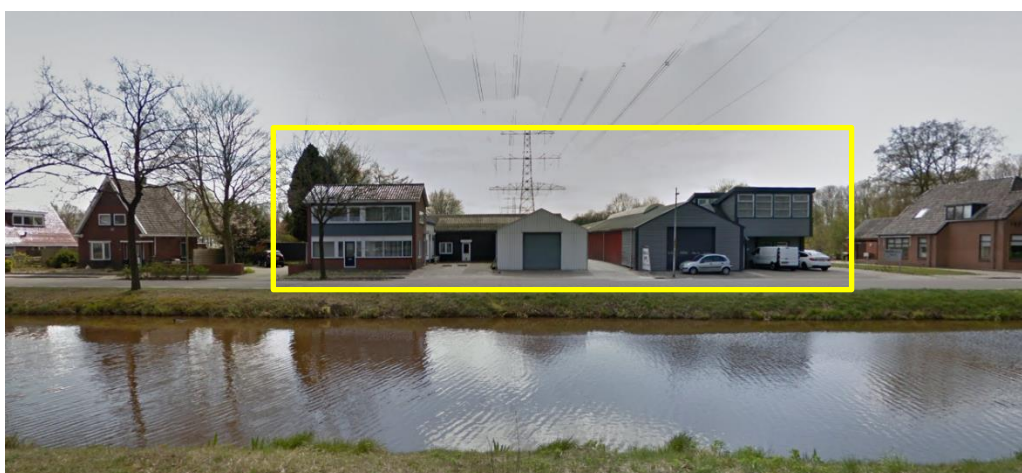


Fig. 2.3: Zicht op het plangebied (beide bedrijfsperven) met links de voormalige bedrijfswoning die in voorliggend bestemmingsplan alleen nog maar gebruikt kan worden voor bedrijfsdoeleinden.

2.2 Het gewenste plan

De bestemming 'Bedrijf' blijft van kracht, echter zonder de mogelijkheid tot een bedrijfswoning in het plangebied. Wel wordt op de verbeelding aangeduid waar kantoorruimte ten behoeve van het bedrijf is toegestaan. Voor het overige blijven de gebruiksbepalingen van de bestemming Bedrijf onverminderd van kracht, behoudens de mogelijkheid van een bedrijfswoning.

De bestaande dubbelbestemming en gebiedsaanduidingen blijven ongewijzigd en zijn onverkort overgenomen in voorliggend bestemmingsplan.

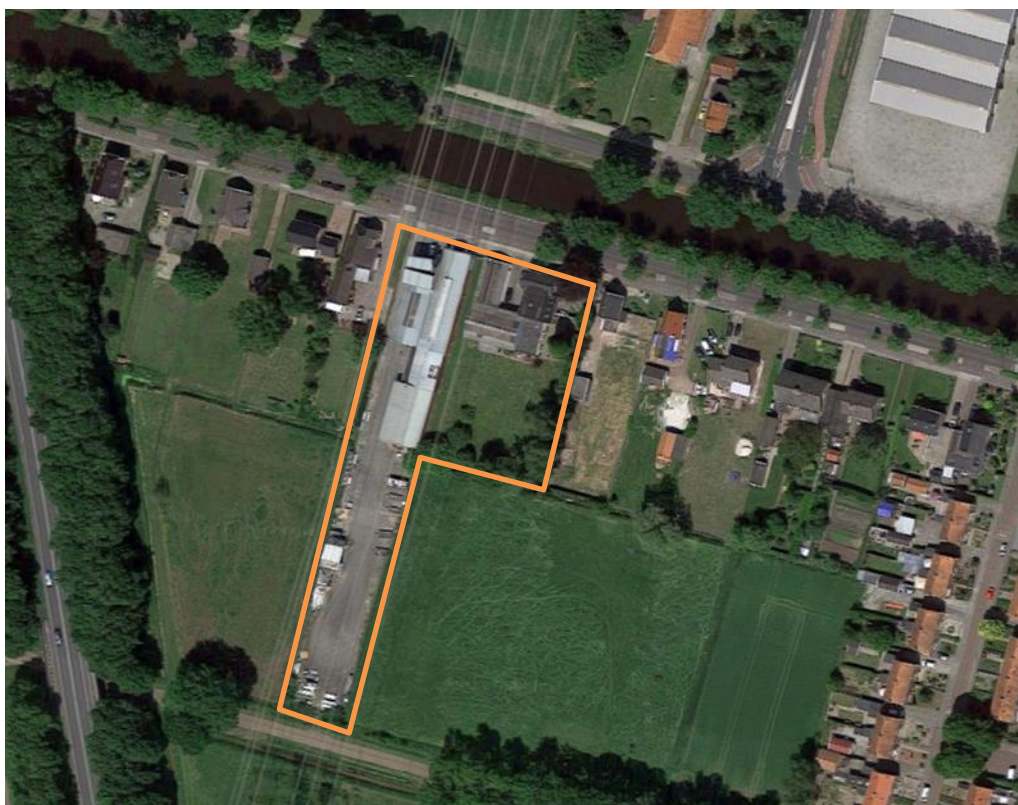


Fig. 2.4: Een weergave van het plangebied waarbij de aanwezige bedrijfsbebouwing in tact blijft.

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 zowel de openbare als ook private ruimte.

Getoetst wordt of het plan past 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 initiatiefnemer.

3.1 Rijksbeleid

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in het planologisch-juridisch wijzigen van de bedrijfsbestemming, zodanig dat op deze gronden geen bedrijfswoning meer is toegestaan. De geboden mogelijkheid voor het uitkopen is juist afkomstig via een rijksregeling, namelijk vanuit de regeling 'Uitkoopregeling woningen onder een hoogspanningsverbinding' waarvan gebruik wordt gemaakt. De Barro verzet zich niet tegen voorliggend bestemmingsplan.

3.2 Provinciaal beleid

De ontwikkeling vindt plaats in het gebied waar sprake is van het 'Bestaand Bebouwd Gebied'. Voorliggend bestemmingsplan voorziet het planologisch-juridisch wijzigen van de bedrijfsbestemming, zodanig dat op deze gronden geen bedrijfswoning meer is toegestaan. Het wegbestemmen van de bedrijfswoning is dusdanig kleinschalig van aard dat het provinciaal beleid hierop niet van toepassing is.

3.3 Gemeentelijk beleid

De huidige eigenaar van de bedrijfswoning Zandberg 41 (en bedrijfsgebouw Zandberg 42) in Ter Apelkanaal heeft gebruik gemaakt van de subsidieregeling van het RVO (Rijksdienst voor Ondernemen Nederland) om de bedrijfswoning onder een hoogspanningsmast te compenseren bij onttrekking. In eerste instantie zou de bedrijfswoning worden gesloopt, om feitelijke de woningonttrekking te kunnen realiseren. Op verzoek van initiatiefnemer is de subsidieverstrekker akkoord gegaan met het in stand houden van het bouwwerk, mits de bestemming bedrijfswoning wordt gewijzigd in bedrijfsgebouw en/of kantoorruimte ten behoeve van de geldende bedrijfsbestemming. Van gemeentewege is hier geen beletsel toe.

4 Hoofdstuk 4 Omgevingsfactoren

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 en ook andersom.

4.1 Archeologie

In de toelichting moet worden aangegeven hoe het cultureel erfgoed wordt beschermd in relatie tot de wettelijke bepalingen (Erfgoedwet 2016) 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.

In het geldend bestemmingsplan heeft het perceel geen dubbelbestemming met betrekking tot archeologische waarden.

Voorliggend bestemmingsplan ziet alleen toe op het wegbestemmen van de mogelijkheid om een bedrijfswoning te kunnen (bouwen en) gebruiken. De juridisch-planologische wijzigingen leiden niet tot bodemingrepen. Nader onderzoek is niet nodig.

4.2 Bodem

Voorliggend bestemmingsplan ziet alleen toe op het wegbestemmen van de mogelijkheid om een bedrijfswoning te kunnen (bouwen en) gebruiken. De juridisch-planologische wijzigen leidt niet tot bodemingrepen en/of toevoegen van 'verblijfsruimten'. Een verkennend bodemonderzoek is niet nodig.

4.3 Ecologie

Voorliggend bestemmingsplan ziet alleen toe op het wegbestemmen van de mogelijkheid om een bedrijfswoning te kunnen (bouwen en) gebruiken. Er worden geen gebouwen gebouwd of gesloopt. Ook worden er bomen gekapt of gesnoeid en sloten gegraven of gedempt. De juridisch-planologische wijziging gaat niet gepaard met aantasting van ecologische waardevolle soorten en is daarmee niet in strijd met de verbodsbepalingen vanuit de Wnb. Er is geen ecologisch onderzoek nodig.

4.4 Fysieke en externe veiligheid

Het Besluit externe veiligheid inrichting (Bevi) 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. Deze inrichtingen brengen risico's met zich mee voor de in de omgeving aanwezige risicogevoelige objecten.

In het plangebied wordt het bestaande aanwezige (beperkt) kwetsbare object (de bedrijfswoning) onttrokken juist in verband met de aanwezigheid van een hoogspanningsverbinding, waardoor de situatie vanuit het aspect 'externe veiligheid' juist verbeterd. Nader onderzoek naar externe veiligheid is niet nodig.

De bestaande dubbelbestemming 'Leiding - Hoogspanningsverbinding' wordt overgenomen in voorliggend bestemmingsplan.

4.5 Geluid

Een (bedrijfs)woning is een geluidsgevoelig object. Voorliggend bestemmingsplan ziet alleen toe op het wegbestemmen van de mogelijkheid om een bedrijfswoning te kunnen (bouwen en) gebruiken. Daarmee is het gevoelig object in het plangebied niet meer aanwezig. De aanwezige bedrijfsbebouwing en/of kantoor zijn vanuit de Wet geluidhinder niet aan te merken als geluidsgevoelige objecten. Er is geen akoestisch onderzoek nodig.

4.6 Milieuhinder

Een (bedrijfs)woning is een gevoelig object. Voorliggend bestemmingsplan ziet alleen toe op het wegbestemmen van de mogelijkheid om een bedrijfswoning te kunnen (bouwen en) gebruiken. Daarmee is het geluidsgevoelig object in het plangebied niet meer aanwezig. Het onderwerp milieuhinder is in voorliggend bestemmingsplan niet relevant, omdat het bestemmingsplan geen verandering brengt in de geldende bedrijfsbestemming en daar bijhorende milieucategorisering. Omliggende woonfuncties worden door voorliggend bestemmingsplan niet aangetast. Er blijft sprake van een verantwoorde milieuzonering.

4.7 Luchtkwaliteit

Voorliggend bestemmingsplan ziet alleen toe op het wegbestemmen van de mogelijkheid om een bedrijfswoning te kunnen (bouwen en) gebruiken. De juridisch-planologische wijziging heeft geen invloed op de luchtkwaliteit. Nader onderzoek naar luchtkwaliteit is niet nodig.

4.8 Watertoets

Op 29 januari 2020 is de watertoets uitgevoerd voor het plan. Het plangebied bevindt zich binnen het beheersgebied van het waterschap Hunze en Aa's. Voor het project geldt dat er geen sprake is van een waterschapsbelang.

Het ontvangen watertoetsdocument is als bijlage 1 bij dit bestemmingsplan gevoegd.

4.9 M.e.r.-beoordeling

Het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) is een algemene maatregel van bestuur (AMvB). Het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) is essentieel om te kunnen bepalen of bij de voorbereiding van een plan of een besluit een m.e.r.- (beoordelings)procedure moet worden doorlopen.

In het Besluit m.e.r., bijlage D, onder artikel 11 (Woningbouw, Stedelijke ontwikkeling, Industrierterreinen) staat onder artikel 11.2 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).

De term 'stedelijk ontwikkelingsproject' in de zin van het Besluit m.e.r. is een term die niet gemakkelijk valt te definiëren. In een uitspraak (31 januari 2018, ECLI:NL:RVS:2018:348) van de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State zijn aanknopingspunten te vinden wat moet worden verstaan onder een (wijziging van een) 'stedelijk ontwikkelingsproject'. De Afdeling overweegt dat, of er sprake is van een 'stedelijk ontwikkelingsproject' in de zin van het Besluit m.e.r., het afhangt van de concrete omstandigheden van het geval. Hierbij spelen onder meer de aard en omvang van de voorziene wijziging van de stedelijke ontwikkeling een rol. Of per saldo aanzienlijke negatieve gevolgen voor het milieu kunnen ontstaan, is niet van (doorslaggevende) betekenis.

In voorliggend plan is sprake van alleen maar een functiewijziging, waarbij de mogelijkheid voor de bedrijfswoning wordt onttrokken en die bebouwing gebruikt kan worden voor het bedrijf. Is er dan sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Als enkel sprake is van een planologische functiewijziging dan is in beginsel geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling (tenzij het een functiewijziging van zodanige aard en omvang betreft) (ABRvS 20 april 2016; ECLI:NL:RVS:2016:1075).

9.4. Een bestemmingsplan dat ten opzichte van het voorheen geldende bestemmingsplan geen uitbreiding van de maximaal toegelaten oppervlakte aan bedrijfsbebouwing mogelijk maakt, maar alleen een planologische functiewijziging, voorziet in beginsel niet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro, tenzij die planologische functiewijziging een zodanige aard en omvang heeft dat desalniettemin sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling (vergelijk onder meer de uitspraak van de Afdeling van 15 juli 2015 in zaak nr. 201408879/1/R3 en van 5 augustus 2015 in zaak nr. 201500276/1/R2).

De beoogde voorliggende wijziging kan niet worden beschouwd als een 'stedelijk ontwikkelingsproject' in de zin van categorie 11.2 van bijlage D van het Besluit m.e.r.

Een (vormvrije) m.e.r.- beoordeling is voor dit plan dan ook niet aan de orde.

5 Hoofdstuk 5 Economische uitvoerbaarheid

De kosten van het bestemmingsplan worden gedekt binnen het budget RO bestemmingsplannen.

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 terinzagelegging worden hier uiteengezet wanneer deze beschikbaar is.

Ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan heeft, met de daarbij behorende stukken, gedurende zes weken ter inzage gelegen. Er zijn wel/geen zienswijzen ingediend.

7 Hoofdstuk 7 Juridische Toelichting

7.1 Algemeen

Het bestemmingsplan 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 bestemmingsplan zijn opgesteld conform deze standaarden.

7.2 Toelichting koppeling verbeelding met de regels

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.

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

De begripsbepalingen in artikel 1 zijn noodzakelijk bij de interpretatie van de regels. In dit artikel worden de begrippen gedefinieerd, die in de regels worden gehanteerd. De begrippen die hierin zijn opgenomen zijn terug te vinden in de bestemmingsbepalingen. Bij de toetsing aan het bestemmingsplan wordt uitgegaan van de in dit artikel aan de betreffende begrippen toegekende betekenis. Voor zover geen begrippen zijn gedefinieerd wordt aangesloten bij het normaal spraakgebruik. Met uitzondering van de eerste twee begrippen (plan en bestemmingsplan) zijn de begrippen alfabetisch gerangschikt. De begrippen zijn zoveel mogelijk gebaseerd op vaste jurisprudentie. In de loop der tijd hebben de meeste begrippen zich ontwikkeld tot een standaard, waarvan ook in dit bestemmingsplan gebruik is gemaakt.

Artikel 2 : Wijze van meten

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 : Bedrijf

Binnen dit artikel zijn de gebruiks- en bouwregels opgenomen voor de bedrijfsbestemming aan de Zandberg 41 en 42 te Ter Apelkanaal. Er is verder gereguleerd dat ter plaatse geen bedrijfswoning is toegestaan. Wel is op de verbeelding aangeduid waar kantoorruimte ten behoeve van het bedrijf mag zijn.

Artikel 4 Leiding - Hoogspanningsverbinding

Deze (dubbel)bestemming is van toepassing op een strook aan weerszijden van de hoogspanningsverbinding. De strook is bedoeld voor de bescherming en het onderhoud aan de leiding. Er mogen geen gebouwen en bouwwerken worden gebouwd, anders dan ten behoeve van de leidingen. Voor werkzaamheden die schadelijk kunnen zijn voor de leidingen is een aanlegvergunningstelsel opgenomen.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 5 : 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 bestemmingsplan 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 6 : Algemene bouwregels

In dit artikel zijn algemene bouwregels verwoord over dat er geen windmolens mogen worden gebouwd en hoe omgegaan kan worden met het in geringe mate overschrijden van bouwgrenzen.

Artikel 7 : Algemene gebruiksregels

In deze regel is het strijdig gebruik bepaald.

Artikel 8 : Algemene aanduidingsregels

In deze regel wordt weergegeven hoe met de aanwezige 'geluidzone – industrie' omgegaan dient te worden qua bouw- en gebruiksregels.

Artikel 9 : 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 bestemmingsplan.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 10 : 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 11 : 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 bestemmingsplan vastgelegd. Voor de digitale uitwisseling van plannen krijgt elk plan ook een unieke code van letters en cijfers.

Projectgegevens

Project : Zandweg 41-42 te Ter Apelkanaal
Projectnummer : RB 30.197
IMRO : NL.IMRO.1950.BP2101-on01
Versie : 01
Datum : Februari 2022

RooBeek Advies

Nautilusstraat 7b
7821 AG Emmen
www.roobeek-advies.nl