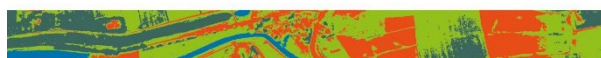


**Bestemmingsplan Bourtange Dorp,
Bakovensweg naast 15**

Status: vastgesteld
Datum: 24 april 2024
IMRO: NL.IMRO.1950.BP2303-vs01
Plantype: bestemmingsplan ex artikel 3.1 Wet Ruimtelijke ordening (Wro)



adviesbureau voor ruimtelijke ontwikkeling

Hunzedal 43
9531 GB BORGES

06 - 205 86 302
info@roadvies.nl

www.roadvies.nl

KVK 574 12 820
BTW NL001 4619 80 B12

Inhoudsopgave

TOELICHTING	4
1 ALGEMEEN	5
1.1 Inleiding	5
1.4 Huidige planologische regelingen	5
1.5 Leeswijzer	6
2 BELEIDSKADER	7
2.1 Rijk	7
2.2 Provincie	7
2.3 Gemeentelijk beleid	10
2.3.1 Woonvisie 2019 – 2024	10
2.3.2 Welstandsnota gemeente Westerwolde	11
3 OMGEVINGSASPECTEN EN OVERIGE ASPECTEN	13
3.1 Archeologie en Cultuurhistorie	13
3.1.1 Archeologie	13
3.1.2 Cultuurhistorie	13
3.2 Geluid	13
3.3 Bodem	14
3.4 Milieuzonering	14
3.5 Besluit milieueffectrapportage	15
3.6 Ecologie	15
3.6.1 Gebieds- en soortenbescherming	15
3.5.2 Stikstof	17
3.7 Luchtkwaliteit	17
3.8 Externe veiligheid	18
3.9 Water	19
3.10 Verkeer en parkeren	19
4 MAATSCHAPPELIJKE EN ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	21
4.1 Economische uitvoerbaarheid	21
4.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	21
4.3 Participatie	21
5 JURIDISCHE TOELICHTING	22
5.1 Algemeen	22
5.2 Verbeelding	22
5.3 Regels	22
B I J L A G E N bij de toelichting	23
Bijlage 1 Bodemonderzoek	24
Bijlage 2 Stikstofberekening	25
Bijlage 3 Aanvraagformulier watertoets	26
Bijlage 4 Wateradvies waterschap Hunze en Aa's	27
Bijlage 5 vooroverlegreactie provincie Groningen	28
Bijlage 6 verslag participatie	29
R E G E L S	30
1 Inleidende regels	31
Artikel 1 Begrippen	31
Artikel 2 Wijze van meten	33
2 Bestemmingsregels	35
Artikel 3 Wonen – 1	35
Artikel 4 Waarde - Reliëf	38

3 Algemene regels.....	39
Artikel 5 Anti-dubbelregel	39
Artikel 6 Algemene bouwregels	39
Artikel 7 Algemene gebruiksregels.....	39
Artikel 8 Algemene afwijkingsregels	40
4 Overgangs- en slotregels	42
Artikel 9 Overgangsrecht	42
Artikel 10 Slotregel	42
Bijlage 1 Lijst met toelaatbare beroepen en vormen van bedrijvigheid bij het wonen	43

TOELICHTING



Overzichtkaart (bron: Google Earth)

1 ALGEMEEN

1.1 Inleiding

Aan de Bakovensweg, tussen huisnummers 9 en 15 te Bourtange, bevindt zich een onbebouwd perceel dat momenteel in gebruik is als weide. Initiatiefnemer is voornemens hier een vrijstaande woning te bouwen.

De gemeente Westerwolde wil in principe medewerking verlenen aan de bouw van de woning indien wordt aangetoond dat er geen ruimtelijke bezwaren zijn tegen de toevoeging van een woning op deze locatie. Dit bestemmingsplan is opgesteld om aan te tonen dat deze bezwaren niet aanwezig zijn.

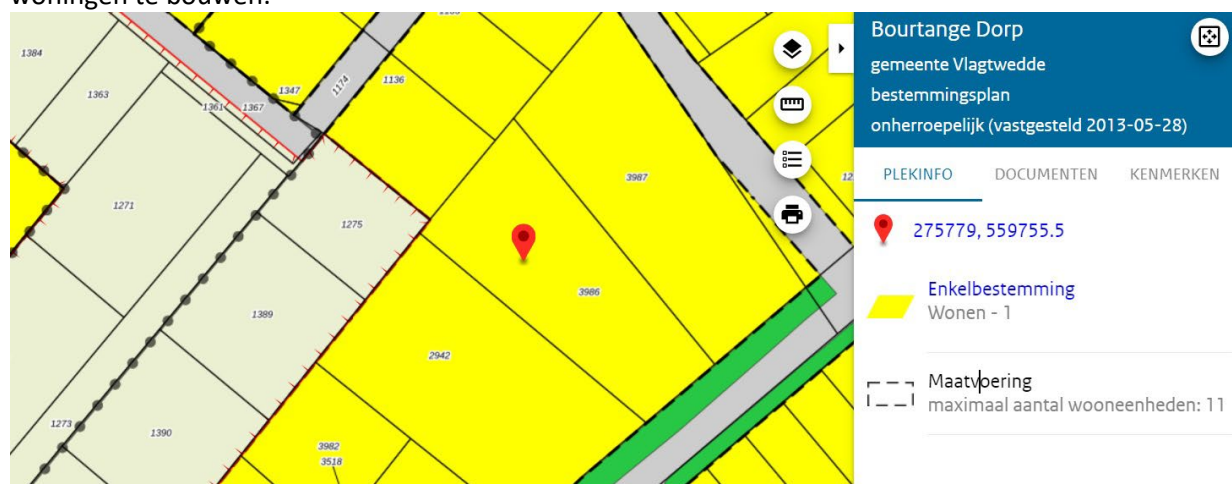


Figuur 1 situering plangebied, kadastraal bekend gemeente Vlagtwedde, sectie C, nummer 3986 (bron: www.perceelloop.nl).

1.4 Huidige planologische regelingen

Het perceel ligt binnen de grenzen van het bestemmingsplan 'Bourtange Dorp' en heeft hierin de bestemming 'Wonen-1', met de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden: 11'. Aangezien dit aantal

woningen al aanwezig is, is het niet toegestaan om binnen het gebied met deze aanduiding meer woningen te bouwen.



Figuur 2: Uitsnede bestemmingsplan "Bourtange Dorp" ter hoogte van het plangebied (bron: www.ruimtelijkplannen.nl).

Behalve het bestemmingsplan Bourtange-Dorp zijn ook de volgende bestemmingsplannen van toepassing op dit perceel:

- facetbestemmingsplan Parkeren Westerwolde (vastgesteld 2-11-2022).
Dit facetbestemmingsplan is bedoeld om juridisch te borgen dat er bij het bouwen of verbouwen in eerste instantie moet worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid op het eigen erf van de beoogde functie. Aangezien het perceel waarop onderhavig bestemmingsplan betrekking heeft een oppervlakte van 1.380 m² heeft is parkeren van minimaal 2 auto's op het eigen erf geen enkel probleem.
- Paraplubestemmingsplan Geitenhouderijen 2020 (vastgesteld: 16-12-2020).
Dit paraplubestemmingsplan beoogt te voorkomen dat er binnen het plangebied geitenhouderijen kunnen worden gevestigd of dat bestaande agrarische bedrijven zonder meer kunnen overschakelen naar een geitenhouderij. Aangezien dit in onderhavig bestemmingsplan niet het geval is behoeft het paraplubestemmingsplan verder geen bespreking in deze toelichting.
- inpassingsplan Agrarische bouwpercelen (vastgesteld 31-1-2018).
Het inpassingsplan (vastgesteld door provinciale staten van Groningen) is bedoeld om te voorkomen dat er bij recht agrarische schaalvergroting kan plaatsvinden. Evenals vorengenoemd paraplubestemmingsplan is deze situatie hier niet aan de orde.

1.5 Leeswijzer

In hoofdstuk 1 van deze toelichting is een inleiding gegeven en komen de ligging en begrenzing van het plan aan de orde. Het beleid wordt in hoofdstuk 2 beschreven. De omgevingsaspecten en overige aspecten zijn opgenomen in hoofdstuk 3. Hoofdstuk 4 beschrijft tenslotte de uitvoerbaarheid van het plan en hoofdstuk 5 sluit af met de juridische regeling.

2 BELEIDSKADER

2.1 Rijk

2.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 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 het plangebied zijn in de SVIR geen onderwerpen opgenomen die aangemerkt worden als nationaal belang waarmee rekening gehouden dient te worden zodat het ruimtelijk Rijksbeleid als zodanig niet van invloed is op voorliggend ruimtelijk plan.

2.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

Op 1 oktober 2012 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd, en is 'de ladder voor duurzame verstedelijking' daaraan toegevoegd (nationaal belang 13). De ladder ondersteunt gemeenten en provincies in vraaggerichte programmering van hun grondgebied, het voorkomen van overprogrammering en de keuzes die daaruit volgen. De Minister van Infrastructuur en Milieu heeft een handreiking beschikbaar gesteld als hulpmiddel bij de toepassing van de ladder. In het gewijzigde Bro, van kracht sinds 1 juli 2017, is artikel 3.1.6, lid 2 gewijzigd in:

"De toelichting van een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling. Indien blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan worden voorzien, bevat de toelichting een motivering daarvan en een beschrijving van de mogelijkheid om in die behoefte te voorzien op de gekozen locatie buiten het bestaand stedelijk gebied".

De ladder voor duurzame verstedelijking is in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geïntroduceerd. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Het Rijk wil met de introductie van de ladder vraaggerichte programmering bevorderen. De ladder beoogt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten.

Vanuit jurisprudentie blijkt bij onderhavig plan geen sprake te zijn van stedelijke ontwikkeling, waarbij de ladder voor duurzame verstedelijking moet worden toegepast. Deze ladder wordt pas toegepast indien er sprake is van een woningbouwplan van enige omvang. Een project vanaf 12 woningen wordt momenteel vanuit de vaste jurisprudentie als een stedelijke ontwikkeling en ladderplichtig project gezien. Onderhavig plan voorziet in het toevoegen van één woning aan de bestaande woningvoorraad. Het project is niet ladderplichtig.

2.2 Provincie

2.2.1 Omgevingsvisie provincie Groningen 2016-2020

De Omgevingsvisie provincie Groningen 2016-2020 (vastgesteld op 1 juni 2016, gewijzigd 25 mei 2022) vormt de basis voor de meeste plannen die de provincie Groningen de komende jaren wil maken. Hierin staat het provinciale omgevingsbeleid rondom milieu, verkeer en vervoer, water en ruimtelijke ordening. Er zijn zes grote opgaven waar de provincie de komende jaren in het bijzonder aan gaat werken, dat zijn de thema's: Leefbaarheid, Circulaire Economie, Gaswinning, Waddengebied, Energietransitie en Erfgoed en als laatste ruimtelijke kwaliteit en landschap.

Onderhavig plan gaat over wonen, waarover het volgende in de omgevingsvisie staat:

De kwaliteit van het wonen levert een belangrijke bijdrage aan de leefbaarheid van de provincie. Een hoge woonkwaliteit kan worden bereikt door het woningaanbod optimaal te laten aansluiten bij de wens van de inwoners; ook als het gaat om het soort kern waar men wil wonen: van een kleine kern tot een grote stad. Het is mogelijk om kleine kernen kleinschalig uit te breiden. Hiervoor worden primair de inbreidingsmogelijkheden benut. Door iedereen de mogelijkheid te bieden om daar te blijven of te komen wonen, wordt ook in de kleinere kernen een bijdrage geleverd aan het behoud van de sociale verbanden.

Buiten de stad Groningen staat het beleid op het gebied van wonen primair in het teken van de vernieuwing van de bestaande woningvoorraad. De provincie wil samen met de gemeenten komen tot op de reële woningbehoefte afgestemde plannen voor nieuwbouw en sloop. Zo kan worden voorkomen dat er te veel nieuwbouwplannen ontwikkeld worden of dat er in bepaalde deelsegmenten (bijvoorbeeld ouderenhuisvesting) een tekort, dan wel leegstand ontstaat.

De provincie wil dat gemeenten daarvoor in regionaal verband samen een visie opstellen over de ontwikkeling van de woningvoorraad binnen de betrokken gemeenten. Gemeentelijke bestemmingsplannen moeten met de visie in overeenstemming zijn. Die visie maakt bij voorkeur deel uit van een regionale integrale visie over wonen, bedrijventerreinen en detailhandel, maar de gemeenten kunnen ervoor kiezen om in regionaal verband een separate woonvisie of woon-en leefbaarheidsplan op te stellen. De provincie ziet hierbij voor haarzelf een rol weggelegd als facilitator van de totstandkoming van de visie en stelt daartoe eens in de twee jaar - of vaker indien daar aanleiding voor is - demografische gegevens en prognoses ter beschikking. Als de totstandkoming van de regionale visievorming stagneert, dan is zij bereid om op verzoek van één of meer gemeenten regels over de 'nieuwbouwruijnte' vast te stellen.

In paragraaf 2.3 wordt ingegaan op de woonvisie.

Het provinciaal beleid vormt geen directe belemmering voor de toevoeging van een woning aan de woningvoorraad.

2.2.2 Omgevingsverordening provincie Groningen

In de Omgevingsverordening (t/m actualisatie 15 november 2022) is het volgende opgenomen over woningbouw:

Artikel 2.15.1 Woningbouw

1. Onverminderd artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening kan een bestemmingsplan alleen voorzien in de bouw van nieuwe woningen, voor zover deze woningbouw mogelijkheden naar aard, locatie en aantal overeenstemmen met een regionale woonvisie die rekening houdt met regionale woningbehoefteprognoses die de provincie elke twee jaar uitbrengt, of met nadere regels als bedoeld in het tweede lid.
2. Wanneer niet binnen twee jaar na de inwerkingtreding van deze verordening een regionale woonvisie is vastgesteld, kunnen Gedeputeerde Staten op verzoek van de betrokken gemeenten nadere regels over de nieuwbouwruijnte vaststellen.
3. In afwijking van het eerste lid kan een bestemmingsplan - onverminderd artikel 3.1.6, tweede lid van het Besluit ruimtelijke ordening - voorzien in de bouw van nieuwe woningen, voor zover deze woningbouw mogelijkheden naar aard, locatie en aantal in overeenstemming zijn met:
 - a. een woonvisie of een woon- en leefbaarheidsplan waarover ten tijde van de inwerkingtreding van deze verordening overeenstemming bestaat met de gemeenten in het regionaal samenwerkingsverband waar de betreffende gemeente deel van uitmaakt, of bij het ontbreken van een dergelijk samenwerkingsverband, met de Groninger buurgemeenten van de betreffende gemeente, of;
 - b. de in het kader van de Regio Groningen-Assen tot stand gekomen regionale planningslijsten voor woningbouw.

In voorliggend plan is sprake van het toevoegen van één woning die als passend kan worden beschouwd binnen de gemeentelijke woonvisie (zie paragraaf 2.3.1).

Andere belangen waarop de omgevingsverordening van toepassing is zijn aangegeven op kaarten: door middel van kaartlagen wordt deze waarden aangegeven. Van belang zijn kaarten 3, 6 en 7:

- Op kaart 3 “Veiligheid en milieu” is zichtbaar dat het plangebied is gelegen in “veiligheidszone 2 invloedsgebied provinciale wegen” (Vlagtweddestraat). De hiervoor geldende regels zijn gebaseerd op het ontwikkelde provinciaal basisnet Groningen voor transportroutes van gevaarlijke stoffen “uitwerkingsnota van Veilig op weg, veiligheid rondom de weg”. Daarbij is aangesloten bij landelijke inzichten over autonome groei en zijn keuzes gemaakt om de in de provincie Groningen relatief veilige situatie rondom transportassen te behouden zonder dat het vestigingsklimaat voor bedrijven die grote transportstromen van gevaarlijke stoffen genereren in de Eemshaven en het chemiepark Delfzijl hieronder lijdt. Dit houdt onder meer in dat ten behoeve van ruimtelijke plannen rondom provinciale wegen er voor het plaatsgebonden risico (PR) geen berekening meer hoeft te worden gemaakt, nu de in dit artikel bedoelde zonering sowieso in acht dient te worden genomen. De regels in dit artikel zijn aanvullend op de regels in artikel 4 van het Besluit externe veiligheid transportroutes. Veiligheidszone 2 invloedsgebied provinciaal basisnet Groningen: wordt gemeten vanaf de buitenrand van de transportroute. Voor zone 2 geldt verder dat:



1. De toelichting op een bestemmingsplan dat betrekking heeft op de op kaart 3 aangegeven ‘veiligheidszone 2 invloedsgebied provinciale wegen’ bevat een nadere verantwoording van het groepsrisico en biedt inzicht in de manier waarop rekening is gehouden met het advies van de Veiligheidsregio Groningen.
2. In afwijking van het eerste lid kan in de toelichting op een bestemmingsplan dat betrekking heeft op de op kaart 3 aangegeven ‘veiligheidszone 2 invloedsgebied provinciale wegen’ worden volstaan met een beperkte groepsrisico verantwoording, als:
 - a. het plangebied geheel is gelegen op een afstand van minimaal 200 meter van de betreffende infrastructuur; of
 - b. in het vigerende, minder dan 10 jaar geleden vastgestelde, bestemmingsplan reeds een nadere verantwoording van het groepsrisico is opgenomen en het bestemmingsplan voorziet in de toevoeging van:
 - maximaal 41 woningen per hectare buiten de PRmax; of
 - maximaal 3000 m2 bruto vloeroppervlakte kantoorruimte per hectare buiten de PRmax; of
 - maximaal 3000 m2 bruto vloeroppervlakte winkelruimte per hectare buiten de PRmax; of
 - maximaal 100 personen per hectare buiten de PRmax in de vorm van objecten of een combinatie van objecten die leiden tot een personen dichtheid van maximaal 100 per hectare.
3. Wanneer op grond van het tweede lid, geen nadere verantwoording van het groepsrisico in de toelichting op het bestemmingsplan wordt opgenomen, wordt in de toelichting op het bestemmingsplan de reden daarvan aangegeven.
4. Eventuele berekeningen voor een nadere verantwoording van het groepsrisico moeten worden gemaakt op basis van de in tabel 1 en tabel 2 van bijlage 1 opgenomen referentiewaarden.

Aangezien het plangebied is gelegen binnen zone 2 is een nadere verantwoording van het groepsrisico noodzakelijk. In paragraaf 3.8 “Externe veiligheid” wordt dit verder uitgewerkt en getoetst of hieruit belemmeringen komen voor het voorgenomen initiatief.

- Zoals blijkt uit kaart 6 “natuur” maakt het plangebied deel uit van het leefgebied van akkervogels. Bij nieuwe grootschalige ruimtelijke ontwikkeling is er compensatie van het leefgebied noodzakelijk. Bij een kleinschalige ontwikkeling waarop dit bestemmingsplan van toepassing is dit niet aan de orde. In paragraaf 3.5 zal aandacht zijn voor de ecologische waarden in het gebied.
- Volgens kaart 7 “Landschap” is het plangebied gelegen op een “dekzandrug”. Een bestemmingsplan stelt hier regels gericht op bescherming van het reliëf, al dan niet in combinatie met stuifzandrelief, en de herkenbaarheid daarvan. Diepploegen, egaliseren en afschuiven van de dekzandruggen is hier niet toegestaan en er worden regels gesteld voor houtteelt en de aanleg van bos en boomgaarden. Aangezien van alle van het hiergenoemde geen sprake is, vormt dit landschap-element geen belemmering voor het voorgenomen initiatief.
- Daarnaast stelt de POV in artikel regels mbt de bescherming van het reliëf. Ter bescherming hiervan is een regel in dit bestemmingsplan opgenomen.

2.3 Gemeentelijk beleid

2.3.1 Woonvisie 2019 – 2024

Op 20 maart 2019 is de Woonvisie 2019-2024 door de gemeenteraad vastgesteld. In deze woonvisie omschrijft de gemeente de koers die zij de komende vijf jaar wil gaan varen op het gebied van wonen, met een doorkijk naar de ontwikkelingen in Westerwolde de komende tien jaar.

De gemeente vindt het belangrijk dat iedereen die in Westerwolde wil wonen, ook een plek kan vinden in de gemeente om fijn en goed te kunnen wonen. Stip op de horizon van deze woonvisie is dan ook dat Westerwolde een aantrekkelijk en vitaal woongebied in de Oost-Groningse regio is en blijft de komende jaren. Met deze koers stuurt de gemeente op het vitaal houden van de Westerwoldse woningvoorraad, met ruimte voor vernieuwing waar dat nodig is. De gemeente creëert meer flexibiliteit en ruimte op het gebied van nieuwbouw, maar weegt dit altijd goed af tegen de bestaande woningvoorraad. De bestaande voorraad staat centraal binnen deze koers. Er wordt ingezet op verduurzaming van de woningen om zo te zorgen voor meer wooncomfort, lagere energielasten en waardebehoud. Daarbij wordt rekening gehouden met de kaders van wat lokaal en regionaal nodig en mogelijk is. De gemeente respecteert de afspraken die samen met Oost-Groningse partners zijn gemaakt op het gebied van wonen.

Om de dynamiek en doorstroming weer op gang te brengen en de woningvoorraad in Westerwolde vitaal te houden, maakt de gemeente ruimte voor goede nieuwe woningbouwinitiatieven die een toevoeging vormen op de bestaande voorraad. Er wordt ingezet op de realisatie van 200 nieuwbouwwoningen om hiaten in de bestaande voorraad in te vullen en de woningmarkt een impuls te geven.

In de kleine kernen (waar Bourtange toe behoort) samen kunnen nieuwe kleinschalige plannen voor 50 woningen extra worden toegevoegd, bij voorkeur verspreid en aansluitend bij de vraag die zich op dat moment aandient. In het door de gemeenteraad op 28 juni 2023 vastgestelde addendum op de Woonvisie is aan het aantal van 50 woningen nog een tiental extra woningen toegevoegd voor de kleine kernen.

Verder zijn vanuit de Woonvisie de “PMC Strategie Westerwolde” en “Structuurversterking” van belang om de realisatie van een woning een goede beoordeling te kunnen geven.

PMC-Strategie Westerwolde (Product Markt Combinatie): de juiste woningen voor de juiste doelgroepen.

Op basis van het regionale woningmarktonderzoek (2017) en de vertaling hiervan in het regionale prestatiekader, zijn er drie typen kernen in Westerwolde te onderscheiden:

- Centrumkernen (Ter Apel);
- Woonkernen (Bellingwolde, Blijham, Vlagtwedde);
- Kleine kernen (overige kernen)

Per kern is een indicatieve PMC-strategie opgesteld, die de achtergrond vormt voor de acties op het gebied van de bestaande woningvoorraad en voor de gewenste nieuwbouw.

Bourtange behoort tot de kleine kernen. Hierover staat in de Woonvisie dat de gemeente concreet medewerking verleent aan

- Zeer kleinschalige toevoegingen of vernieuwing van nultredenproducten in de koopsector.
- Zeer kleinschalige toevoeging of vernieuwing van middeldure en dure grondgebonden ééngezins koopproducten.
- Initiatieven moeten passen binnen de toegestane ruimte voor extra nieuwbouw in de kleine kernen.
- Individuele initiatieven die in principe niet groter zijn dan 6 woningen.

Onderhavig bestemmingsplan biedt ruimte voor de bouw van slechts één vrijstaande koopwoning. Het betreft een zeer kleinschalige toevoeging. De bouw van deze woning past binnen de ruimte die er is voor de bouw extra woningen in de kleine kernen.

Structuurversterking: de juiste woningen op de juiste plekken bouwen

De gemeente vindt het belangrijk dat, daar waar nog ruimte is voor vernieuwing en kwaliteitsverbetering, dit gedaan moet worden op de meest wezenlijke plekken in haar kernen. In principe moet éérst binnen bestaand stedelijk gebied worden gezocht naar mogelijkheden, voordat daarbuiten wordt gebouwd. In het regionale prestatiekader is de afspraak gemaakt dat in principe enkel nog op structuurversterkende plekken wordt gebouwd.

Structuurversterking: focus op wezenlijke plekken in de kernen

Het aantal woningen dat toegevoegd kan worden in de gemeente is beperkt en neemt op termijn af, dus toevoegen moet gebeuren op plekken waar de meerwaarde groot is. Denk hierbij aan beeldbepalende of centrale plekken in de kern of op locaties waar verbetering van belang is. Bouwen op structuurversterkende plekken zorgt voor meer levendigheid, meer ruimtelijke kwaliteit en meer draagvlak voor voorzieningen. Onder structuurversterkende plekken in een kleine kern wordt verstaan:

- In de dorpskern of het bestaande lint
- Aanpak van rotte kies, structurele leegstand of beeldbepalende plek
- (eventueel) hergebruik van bestaand vastgoed
- Binnen bestaand stedelijk gebied.

Het betreft een perceel binnen bestaand stedelijk gebied.

2.3.2 Welstandsnota gemeente Westerwolde

In de welstandsnota wordt beschreven hoe de gemeente om wil gaan met de gebouwde omgeving en op welke aspecten en criteria de welstandscommissie zich daarbij baseert. Deze welstandsnota biedt de welstandscommissie een beoordelingskader. De gemeente is in gebieden ingedeeld en per gebied zijn criteria waarop de welstandscommissie haar adviezen baseert. Deze criteria worden voorafgegaan door een beschrijving van het gebied en de algemene beleidskeuzes die door de gemeente voor het gebied zijn vastgesteld. Een aanvraag om omgevingsvergunning voor een bouwactiviteit wordt beoordeeld door de welstandscommissie aan de hand van het vastgesteld welstandsnota. Omdat de welstandsnota

voldoende regels bevat om het bouwplan goed te kunnen beoordelen, is geen separaat beeldkwaliteitsplan nodig.

3 OMGEVINGSASPECTEN EN OVERIGE ASPECTEN

Uit de bestaande omgevingssituatie kunnen (wettelijke) belemmeringen en/of voorwaarden voortkomen voor deze ruimtelijke ontwikkeling. Het uitgangspunt is dat er goede afwegingen met betrekking tot de omgevingsaspecten worden gemaakt. In de volgende paragrafen wordt hierop ingegaan.

3.1 Archeologie en Cultuurhistorie

3.1.1 Archeologie

In de Wet op de archeologische monumentenzorg (2007) zijn de uitgangspunten van het Verdrag van Malta (1992) binnen de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd. De wet regelt de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen, waarbij in beginsel geldt: "de veroorzaker betaalt". Het belangrijkste doel van de wet is het behoud van het bodemarchief "in situ" (ter plekke), omdat de bodem de beste garantie biedt voor een goede conservering van de archeologische waarden. Het is verplicht om in het proces van ruimtelijke ordening tijdig rekening te houden met de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden.

Op basis van de archeologische beleidskaart geldt in het plangebied een vrijstelling voor de onderzoeksplicht tot een oppervlakte van 200 m² bij een diepte van 30 cm. Aangezien de woning niet groter dan 200 m² zal worden en overige bijgebouwen niet dieper dan 30 cm gefundeerd zullen worden is er in dit geval geen archeologisch onderzoek nodig. Bovendien zullen wij binnenkort het "facet-ontwerpbestemmingsplan Archeologie" ter inzage leggen. Op basis van dit facetbestemmingsplan verkrijgt het plangebied een archeologische verwachtingswaarde, waardoor eventuele archeologische restanten juridisch zijn geborgd.

Wel kunnen toevalsvondsten in het plangebied worden aangetroffen. Op grond van artikel 5.10 van de Erfgoedwet dient in dat geval hiervan melding bij het bevoegd gezag te worden gedaan.

3.1.2 Cultuurhistorie

In een ruimtelijk plan 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 ruimtelijke onderbouwing worden gevoegd.

Bourtange is een vestingdorp met aangrenzende moderne kom. Het vestingdorp is aangelegd tussen 1580 en 1593 tijdens de Nederlandse Opstand. Het vestingdorp is een beschermd dorpsgezicht. Ten noordwesten van de vesting ligt de rest van de kom van het dorp en is niet beschermd.

Het plangebied is gelegen in het "moderne dorp" en kent verder geen cultuurhistorische waarden zoals in de "vesting". De wijziging heeft betrekking op een bestemmingswijziging waarbij bebouwing in de vorm van één woning wordt toegevoegd. Door onderhavig voorgenomen initiatief worden er geen cultuurhistorische waarden aangetast.

3.2 Geluid

De noodzaak tot uitvoering van een akoestisch onderzoek is vastgelegd in de Wet geluidhinder (Wgh). De Wgh bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaai, industrielawaai en luchtvaartlawaai. De Wgh geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een bestemmingsplan of omgevingsvergunning indien het plan een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt.

De nieuwe woning wordt aangemerkt als een geluidsgevoelige bestemming. Gezien de ligging van het plangebied binnen de bebouwde kom, in een woongebied aan een 30 km/uur zone is toetsing aan de grenswaarden van de Wet Geluidhinder van de geluidsbelasting op deze woningen niet van toepassing.

Er is geen onderzoek nodig naar de geluidwering en er is voor de woonfunctie vanuit het aspect wegverkeerslawaaï geen bezwaar.

3.3 Bodem

Verdachte plekken met betrekking tot de kwaliteit van de bodem dienen bij ruimtelijke plannen en projecten in het kader van de Wet bodembescherming te worden gesignaleerd vanuit een goede ruimtelijke ordening.

Uitgangspunt bij nieuwe initiatieven is dat voor wat betreft de bodem de kwaliteit daarvan zodanig dient te zijn, dat er geen risico's voor de volksgezondheid ontstaan. Dit betekent bijvoorbeeld dat met een bodemonderzoek moet worden aangetoond dat de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik. De onderzoekplicht is van toepassing in situaties waarbij voortdurend of nagenoeg voortdurend mensen zullen verblijven. Dit laatste is bij woningen het geval.

Ter plaatse van het plangebied is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd door ASMA BV (d.d. 31 maart 2023, projectcode 11410) dat als **bijlage 1** aan deze toelichting is toegevoegd. Het verkennend onderzoek heeft als doel de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem te bepalen.

Uit dit onderzoek is gebleken dat er op het maaiveld en in de grond geen asbest is aangetroffen.

Uit de analyseresultaten blijkt dat de bovengrond op het voorterrein plaatselijk licht verontreinigd is met zink, lood, kobalt, minerale olie en PAK. In de ondergrond van het voorterrein zijn licht verhoogde gehalten aan minerale olie en PAK aangetoond.

Uit de analyseresultaten blijkt dat in de bovengrond een licht verhoogd gehalte aan lood is aangetoond. In de ondergrond zijn geen verontreinigingen aangetoond.

In het grondwater is een van nature matig verhoogde concentratie aan zink aangetoond. De verhoogde gehalten vormen geen risico voor de volksgezondheid.

De milieuhygiënische kwaliteit vormt geen belemmering voor de voorgenomen nieuwbouw.

3.4 Milieuzonering

Vanuit milieuhygiënisch oogpunt vergt het inpassen van nieuwe functies in het plangebied een goede afstemming met de andere, in de omgeving aanwezige functies.

Nieuwe functies kunnen van invloed zijn voor omringende woningen dan wel bedrijven. Er dient een beoordeling plaats te vinden of de nieuwe functie wel milieuhygiënisch inpasbaar is. Er dient daarom beoordeeld te worden of in de omgeving van het plangebied functies voorkomen die gehinderd kunnen worden door onderhavig voornemen tot functie wijziging of waarvan het voornemen juist hinder ondervindt.

De (indicatieve) lijst "Bedrijven en Milieuzonering 2009", uitgegeven door de Vereniging van 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.

Tussen bedrijfsactiviteiten en hindergevoelige functies (waaronder wonen) is een goede afstemming nodig. Het doel daarbij is het voorkomen van onacceptabele hinder ter plaatse van woningen, maar ook om te zorgen dat bedrijven niet worden beperkt in de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden. Bij de afstemming wordt gebruik gemaakt van de richtafstanden uit de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering'. Een richtafstand wordt beschouwd als de afstand waarbij onaanvaardbare milieuhinder redelijkerwijs is uitgesloten. Bedrijfsactiviteiten zijn daarvoor ingedeeld in een aantal milieucategorieën.

De mate van aanvaardbaarheid van hinder is mede afhankelijk van het type gebied waarin de ontwikkeling plaatsvindt. Het gebied waarin de ontwikkeling plaatsvindt wordt aangemerkt als 'rustig

(landelijk) gebied', waarin op enige afstand woon-, bedrijfs- en agrarische bestemmingen rondom het perceel zijn gelegen.

In de ruime omgeving van het plangebied zijn geen bedrijven aanwezig. Pas op een afstand van ongeveer 170 meter is een bedrijf aanwezig. Hiervoor geldt dat dichterbij gelegen woningen bepalend zijn voor de hinder die dit bedrijf mag veroorzaken.

Er is dan ook geen sprake van onevenredige hinder voor de nieuwe woning en ook levert de toevoeging van de woning geen beperkingen op voor de bedrijven in de omgeving.

3.5 Besluit milieueffectrapportage

In de Wet milieubeheer en het Besluit milieueffectrapportage is vastgelegd dat voorafgaande aan het ruimtelijke plan dat voorziet in een grootschalig project met belangrijke nadelige milieugevolgen een milieueffectrapport opgesteld dient te worden.

De activiteiten waarvoor een MER-rapportage opgesteld moet worden is opgenomen in de bijlage van het Besluit MER. Overigens wordt onderscheid gemaakt tussen een MER-beoordeling (categorie D), waarbij het bevoegd gezag een beslissing kan nemen of een MER nodig is of een verplicht MER (categorie C).

De toename van twee wooneenheden waar dit bestemmingsplan in voorziet, is niet opgenomen op de C-lijst en blijft ver onder de drempelwaarde (va 2000 woningen) van de D-lijst van het Besluit m.e.r. Een milieueffectrapportage is dan ook niet nodig.

Uit de verrichte milieuonderzoeken, zoals verwoord in dit hoofdstuk, blijkt voorts dat het planvoornemen geen negatieve effecten op de omgeving legt.

3.6 Ecologie

3.6.1 Gebieds- en soortenbescherming

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

De Wet Natuurbescherming (Wnb) is op 1 januari 2017 in werking getreden. De provincie is bij de Wnb het bevoegd gezag voor de toetsing van werkzaamheden en handelingen bij Natura2000-gebieden en dier- en plantensoorten. Het rijk blijft bevoegd gezag bij ruimtelijke ingrepen met grote nationale belangen. Voor gemeenten geldt dat zij het bevoegd gezag zijn voor omgevingsvergunningen.

Er wordt onderscheid gemaakt in gebiedsbescherming en in soortbescherming.

Gebiedsbescherming

Natura 2000

Het plangebied valt buiten Natura 2000-gebied Lieftinghsbroek in de provincie Groningen. Negatieve effecten door externe werking door trillingen, geluid en oppervlakte verlies zijn gezien de afstand ($\pm$ 4 kilometer) tot het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied (Lieftinghsbroek) grotendeels uit te sluiten



(figuur 6).

Figuur 4: Ligging plangebied (rode ster) t.o.v. Natura 2000-gebied. Bron: Kaartenkijkdoos

Natuurnetwerk Nederland

Een ingreep op het Natuurnetwerk Nederland (NNN) moet worden getoetst op de wezenlijke kenmerken

en waarden. Daarbij gaat het om de uitwisselingsmogelijkheden van het NNN (verbindende functie), de natuurlijke eenheid, aaneengesloten functie en om de kwaliteit van het NNN en het leefgebied van soorten. Het plangebied valt buiten de begrenzing van het NNN (figuur 7). Negatief effect op NNN is niet aan de orde.



Figuur 5: Ligging plangebied (rode ster) t.o.v. NNN-gebied (groen). Bron: kaartenkijkdoos

Houtopstanden

Als er een (deel van een) houtareaal wordt gekapt van meer dan 10 are (1000 m²) of een (deel van een) bomenrij van minimaal 20 bomen buiten de bebouwde kom kan er sprake zijn van een meld- en/of herplantingsplicht. Binnen het planvoornemen worden geen bomen gekapt welke onderdeel zijn van een houtareaal of bomenrij als bovengenoemde. Er is derhalve geen sprake van een meld- en/of herplantingsplicht.

Conclusie gebiedsbescherming en Houtopstanden

Uit de toetsing Wet natuurbescherming onderdelen gebiedsbescherming en houtopstanden is naar voren gekomen dat er binnen deze onderdelen geen overtreding van de Wet natuurbescherming worden verwacht.

Soortenbescherming

Op basis van de ter plaatse aanwezige omstandigheden en verspreidingsgegevens wordt niet verwacht dat het planvoornemen tot een overtreding van een verbodsbepaling zal leiden omtrent beschermde ongewervelden, vissen, amfibieën, reptielen en flora. Het plangebied ligt namelijk tussen bestaande woningen in. Het bestaat thans uit weide welke wekelijks wordt gemaaid. Daarnaast heeft het perceel al een woonbestemming, waardoor het plaatsen van (bij)gebouwen in de huidige situatie al is toegestaan.

Verstoring van vleermuizen door licht dient in ieder geval te worden voorkomen. Gebouwen (potentiële vleermuisverblijfplaatsen) in de omgeving dienen niet beschenen te worden. Dit kan door lichtbronnen naar beneden af te stellen.

Tijdens het broedseizoen (grofweg 15 mrt. t/m 15 juli) kunnen broedvogels in het plangebied broeden waarvan het nest niet jaarrond beschermd is. Voor deze soorten dient men rekening te houden met het feit dat ieder nest, mits op dat moment in gebruik, beschermd is. Dit houdt in dat er geen wezenlijke verstoring mag plaatsvinden, waardoor de vogel het nest verlaat. Daarom wordt aangeraden buiten het vogelbroedseizoen te werken. Indien er toch binnen het vogelbroedseizoen gestart wordt met de werkzaamheden, dan zal het plangebied vooraf worden gecheckt op (potentiële) broedgevallen door een deskundig ecooloog.

Verder dient er tijdens de uitvoer van de werkzaamheden rekening te worden gehouden met de zorgplicht (Artikel 1.11 wnb). De Zorgplicht geldt voor elke soort/individu in Nederland. Dit houdt in dat men tracht schade aan wilde planten en dieren zo veel mogelijk te voorkomen. Dit kan door een werkwijze te hanteren waarbij dieren kunnen ontsnappen en/of deze te verplaatsen naar een geschikt biotoop. Lichtverstrooiing naar omliggend gebied dient te worden voorkomen i.v.m. vliegroute(s) en foeragerende vleermuizen.

3.5.2 Stikstof

Woningbouwplannen (ook kleinschalige woningbouwplannen) kunnen leiden tot een toename van de stikstofdepositie ter plaatse van stikstofgevoelige habitats in een Natura 2000-gebied. Het gebruik van de woningen (de gebruiksfase) kan leiden tot een toename van de stikstofdepositie. Deze toename kan bijvoorbeeld het gevolg zijn van het autoverkeer van bewoners en bezoekers van de woningen.

Onderzoek

Om na te gaan of hier in dit geval sprake van is, is een stikstofberekening uitgevoerd door JBB Adviesbureau (projectnummer 20230412, d.d. 12-4-2023). Uit dit onderzoek is gebleken dat de uitstoot 0,00 mol/ha/j is. Het onderdeel 'stikstof' vormt derhalve geen belemmering voor de uitvoering van dit project.

3.7 Luchtkwaliteit

Een onderdeel van de Wet milieubeheer betreft de luchtkwaliteit. De wet is enerzijds bedoeld om de negatieve effecten op de volksgezondheid aan te pakken als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging. Anderzijds heeft de wet tot doel mogelijkheden te creëren voor ruimtelijke ontwikkelingen, ondanks overschrijdingen van de Europese grenswaarden voor luchtkwaliteit.

De Wet milieubeheer voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Luchtkwaliteitseisen vormen onder de Wet milieubeheer geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkelingen als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde of;
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt of;
- een project "niet in betekenende mate" bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

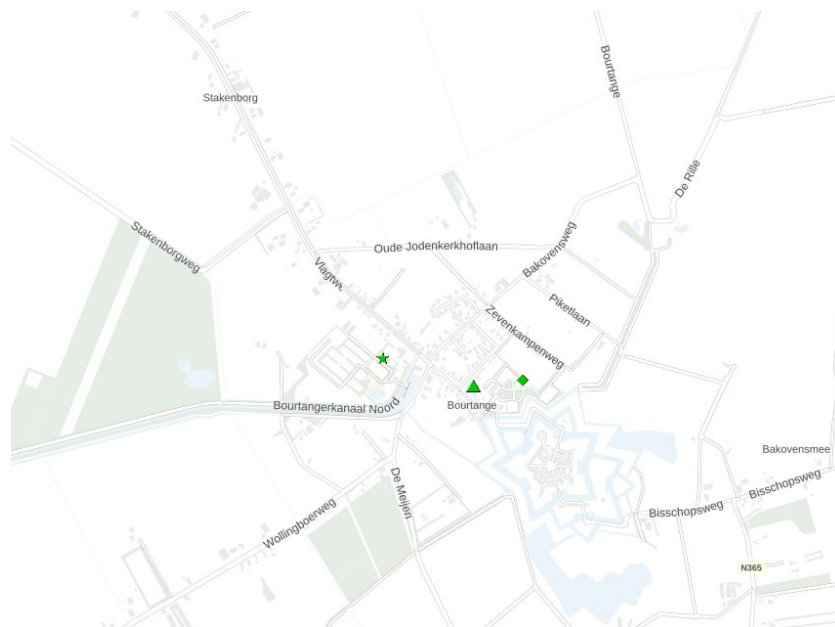
Voor kleinere ruimtelijke en verkeersplannen die effect kunnen hebben op de luchtkwaliteit heeft het ministerie van VROM in samenwerking met InfoMil een specifieke rekentool ontwikkeld. Daarmee kan op een eenvoudige en snelle manier worden bepaald of een plan “niet in betekenende mate” bijdraagt aan luchtverontreiniging. Door het extra aantal voertuigbewegingen en het aandeel vrachtverkeer in te vullen, wordt een worstcasescenario berekend.

In onderhavige situatie is sprake van toename van één woning. Dit zal geen grote toename van het aantal motorvoertuigen (mvt) tot gevolg hebben.

De realisatie van de woning zal voor de luchtkwaliteit dan ook geen negatieve gevolgen hebben. Het plan kan daarom worden beschouwd als een nibm-project. Onderzoek naar de luchtkwaliteit kan derhalve achterwege blijven.

3.8 Externe veiligheid

Externe veiligheid heeft betrekking op de gevaren die mensen in de directe omgeving lopen als gevolg van een ongeval waarbij gevaarlijke stoffen betrokken zijn. Er kan onderscheid worden gemaakt tussen inrichtingen waar gevaarlijke stoffen worden bewaard en/of bewerkt en transportroutes waarlangs gevaarlijke stoffen worden vervoerd. De daaraan verbonden risico's moeten aanvaardbaar blijven. De wetgeving rond externe veiligheid richt zich op het beschermen van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten.



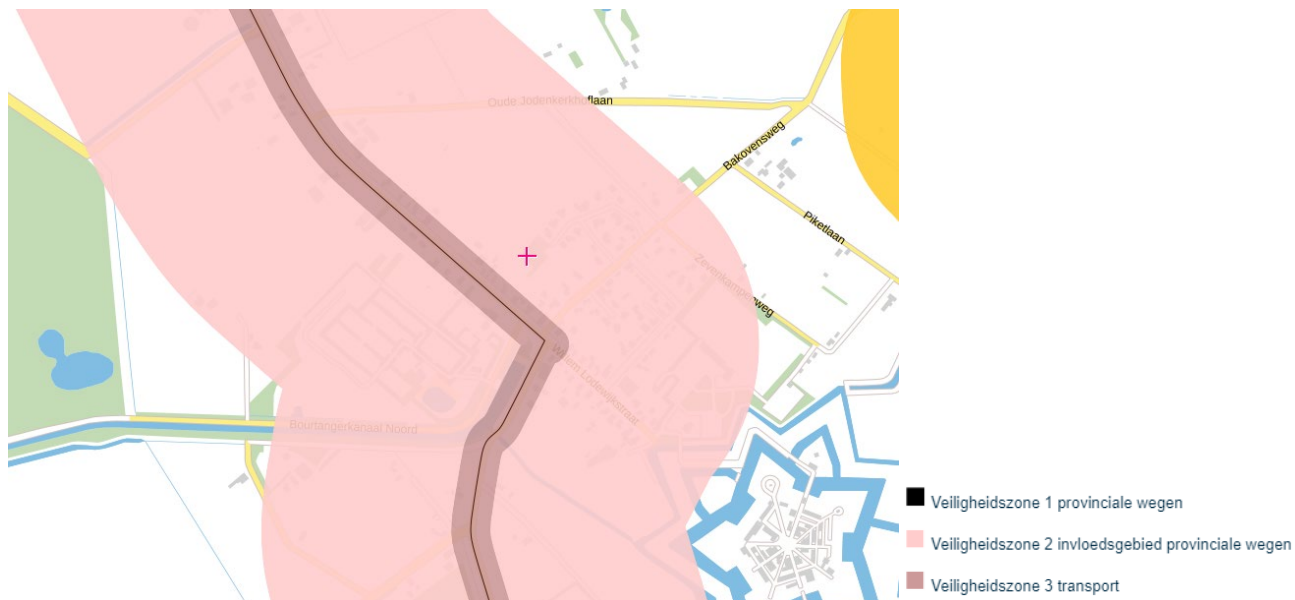
Figuur 6: Uitsnede risicokaart www.atlasleefomgeving.nl

Uit raadpleging van de Risicokaart is gebleken dat er in de nabije omgeving van het plangebied aan de Bakovensweg geen risicovolle-inrichtingen en -transportroutes aanwezig zijn.

Het aspect externe veiligheid, met betrekking tot risicovolle inrichtingen, buisleidingen en andere transportroutes voor gevaarlijke stoffen, vormt geen belemmering voor het voornemen.

Zoals opgemerkt in paragraaf 2.2.2 (Provinciale Omgevingsverordening) ligt het plangebied wel in de 'veiligheidszone 2 transport' en dient het bestemmingsplan een nadere verantwoording van het groepsrisico te geven en moet inzicht bieden in de manier waarop rekening is gehouden met het advies van de Veiligheidsregio Groningen. De veiligheidsregio adviseert om (nood)uitgangen te realiseren aan de risicoluwe zijde, af van de provinciale weg N365. Hierdoor kan in geval van een calamiteit op de N365 het gebouw aan de risicoluwe achterkant verlaten worden.

Bij de bouw van de woning zal dit advies ter harte worden genomen.



3.9 Water

Van groot belang voor de ruimtelijke ordeningspraktijk is de wettelijk verplichte 'watertoets'. De watertoets kan worden gezien als een procesinstrument dat moet waarborgen dat gevolgen van ruimtelijke ontwikkelingen voor de waterhuishouding meer expliciet worden afgewogen. Belangrijk onderdeel van de watertoets is het vroegtijdig afstemmen van ontwikkelingen met de betrokken waterbeheerder. Het plangebied ligt in het beheersgebied van het waterschap Hunze en Aa's.

De plannen zijn aan het waterschap kenbaar gemaakt via de digitale watertoets (d.d. 12 april 2023, aanvraagnummer 00012164). Door de bouw van de woning zal het verhard oppervlak toenemen. Na het doorlopen van een aantal standaardvragen blijkt dat er waterschapsbelang is. Het is waterschap Hunze en Aa's is om advies gevraagd. Voor dit plan dient de normale procedure te worden doorlopen in verband met de toename van het verharde oppervlak van bebouwing en bestrating met meer dan 150m².

- **toename verhard oppervlak**
Het totale verharde oppervlak van bebouwing en bestrating neemt toe binnen het plangebied. Verhardingstoename door uitbreiding van een bebouwing en/of bestrating zorgt ervoor dat hemelwater versneld afvoert. Dit kan ervoor zorgen dat het oppervlaktewatersysteem zwaarder belast wordt, waardoor overlast kan ontstaan. Om dit te voorkomen zal het nodig zijn om compenserende waterberging en/of vertraagde afvoer van hemelwater te realiseren. Het stedelijke gebied (de bebouwde kom) is meer verhard dan het landelijke gebied. Om deze reden is er een verschil in de compensatiedrempel (150 m² toename in het stedelijke gebied, 1500 m² toename in het landelijke gebied). Het verhard oppervlak zal met ongeveer 300 m² toenemen.

De door het waterschap aan te geven maatregelen voor compensatie zullen worden opgevolgd. Hiertoe is een voorwaardelijke verplichting in de regels van dit plan opgenomen. Dit is een juridische borging die ervoor zorgt dat de maatregelen daadwerkelijk worden genomen.

Het aanvraagformulier watertoets en het wateradvies zijn respectievelijk als **bijlage 3** en **bijlage 4** bij deze toelichting gevoegd.

3.10 Verkeer en parkeren

Het perceel is goed bereikbaar via de Bakovensweg, waar het plangebied aan grenst.

Door de toevoeging van de woning zal de parkeerbehoefte met 2 parkeerplaatsen toenemen. Deze kunnen op eigen terrein worden gerealiseerd, zodat aan de parkeernorm wordt voldaan.

De nieuwe woning zal dan ook niet tot gevolg hebben dat de omgeving hinder zal ondervinden ten aanzien van de aspecten verkeer en parkeren.

4 MAATSCHAPPELIJKE EN ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

4.1 Economische uitvoerbaarheid

Het betreft een particulier initiatief. De gronden binnen het plangebied zijn eigendom van de initiatiefnemer. De realisatie is voor rekening en risico van initiatiefnemer en heeft derhalve geen financiële risico's voor de gemeente. Voor wat betreft mogelijke planschade zal de gemeente met initiatiefnemer een overeenkomst sluiten, op grond waarvan de gemeente eventuele planschade op initiatiefnemer kan verhalen.

4.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het plan heeft de in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) opgenomen procedure doorlopen. Het ontwerpbestemmingsplan heeft hiertoe vanaf 21 december tot en met 31 januari 2024 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn er geen zienswijzen bij de gemeenteraad ingediend. Het bestemmingsplan is op 24 april 2024 vastgesteld door de gemeenteraad.

Voorafgaande hieraan is in het kader van het wettelijk vooroverleg het plan toegestuurd aan de vaste vooroverlegpartners, het waterschap Hunze en Aa's en de provincie Groningen.

Reactie Waterschap Hunze en Aa's

Het waterschap verzoekt om het wateradvies als bijlage bij deze toelichting op te nemen. Hierin is voorzien door het wateradvies als **bijlage 4** op te nemen.

Reactie provincie Groningen

De provincie Groningen heeft bij brief d.d. 22 november 2023, zie **bijlage 5**, op het plan gereageerd. De provincie verzoekt om in de regels van het bestemmingsplan regels ter bescherming van het reliëf op te nemen. De regels zijn hiertoe aangepast door toevoeging van de bestemming "Waarde-reliëf".

4.3 Participatie

Eveneens voorafgaande aan de start van de officiële procedure zoals hierboven beschreven hebben initiatiefnemers overleg met de direct omwonenden gepleegd. Hieruit bleek dat er bij hen geen bezwaren tegen de planvorming bestaan. Het geanonimiseerde verslag als **bijlage 6** toegevoegd.

5 JURIDISCHE TOELICHTING

5.1 Algemeen

Het bestemmingsplan bestaat uit de plantoelichting, regels en verbeelding. De regels en de verbeelding vormen het juridisch bindende gedeelte van een bestemmingsplan. De verbeelding en de regels moeten altijd in samenhang worden gebruikt. De plantoelichting is bedoeld om de verbeelding en de regels te verduidelijken en om gemaakte keuzes te verantwoorden aan de hand van ruimtelijk beleid.

Het bestemmingsplan Bakovensweg (woningbouwlocatie) te Bourtange betreft een wijziging van het bestemmingsplan Bourtange Dorp, met de bijbehorende regels en verbeelding, zoals dat is vastgesteld op 28 mei 2013.

Met de indeling van het bestemmingsplan zoals de naamgeving van de bestemmingen, opbouw van de regels en de weergave van op de verbeelding wordt aangesloten op de "Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012" van het (voormalig) ministerie van VROM.

5.2 Verbeelding

Het bestemmingsplan Bourtange Dorp, Bakovensweg 11, gaat vergezeld van een verbeelding. Alle gronden die binnen het plangebied vallen hebben de bestemming "Wonen-1" gekregen. Op de verbeelding is een bouwvlak weergegeven. Hierbinnen dient het hoofdgebouw gebouwd te worden. Bijgebouwen en bijbehorende bouwwerken mogen ook buiten het bouwvlak worden gebouwd.

5.3 Regels

De regels zijn een juridische vertaling van het planologische -en ruimtelijk beleid van de gemeente, provincie en het rijk. De regels zijn een juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden en bebouwing, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing en regelingen betreffende het gebruik van aanwezige en/of op te richten bebouwing. Bij het opstellen van de regels is geprobeerd om de regels zo beperkt mogelijk te houden door alleen te regelen wat nodig is.

Opzet regels

De planregels van dit bestemmingsplan zijn opgedeeld in vier hoofdstukken:

- Hoofdstuk 1. Inleidende regels;
Hier worden diverse begrippen welke in de planregels worden gehanteerd nader verklaard. Dit om mogelijke interpretatieproblemen te voorkomen. Daarnaast wordt aangegeven op welke wijze bepaalde afmetingen dienen te worden gemeten.
- Hoofdstuk 2. Bestemmingsregels;
In hoofdstuk 2 van de regels worden de op de verbeelding aangegeven bestemmingen omschreven en wordt toegelicht op welke wijze de gronden en opstallen gebruikt mogen worden.
In dit plan is de bestemming "Wonen -1" van toepassing, alsmede de bestemming "Waarde-reliëf".
- Hoofdstuk 3. Algemene regels;
Hier zijn de bepalingen opgenomen die van toepassing zijn op meerdere bestemmingen, zodat het uit praktische overwegingen de voorkeur verdient deze in afzonderlijke artikelen onder te brengen.
- Hoofdstuk 4. Overgangs - en slotregels.
Dit laatste hoofdstuk bevat het overgangsrecht, zoals beschreven in het besluit Ruimtelijke Ordening en de slotregel. In het laatste artikel wordt aangegeven op welke wijze de regels van het bestemmingsplan kunnen worden aangehaald. In dit geval kunnen de regels van het bestemmingsplan aangehaald worden als regels van het "bestemmingsplan Bourtange Dorp, Bakovensweg.

BIJLAGEN bij de toelichting

Bijlage 1 Bodemonderzoek

Bijlage 2 Stikstofberekening

Bijlage 3 Aanvraagformulier watertoets

Bijlage 4 Wateradvies waterschap Hunze en Aa's

Bijlage 5 vooroverlegreactie provincie Groningen

Bijlage 6 verslag participatie

REGELS

1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan

het bestemmingsplan Bourtange Dorp, Bakovensweg naast 15' van de gemeente Westerwolde;

1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1950.BP2303-vs01 met de bijbehorende regels;

1.3 aan-huis-verbonden beroep

een beroep, dat in of bij een woonhuis met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend en dat is gericht op het verlenen van diensten;

1.4 aanduiding

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

1.5 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.6 bebouwing

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

1.7 bebouwingspercentage

een in de regels aangegeven percentage, dat de grootte van het deel van het terrein aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd met gebouwen en overkappingen;

1.8 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak;

1.9 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.10 bijbehorend bouwwerk

een uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw, of ander bouwwerk, met een dak;

1.11 bouwen

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

1.12 bouwgrens

de grens van een bouwvlak;

1.13 bouwperceel

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

1.14 bouwperceelgrens

een grens van een bouwperceel;

1.15 bouwwerk

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct, hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;

1.16 erf

het bouwperceel, voor zover binnen het bouwvlak gelegen;

1.17 erotisch getinte vermaaksfunctie

een vermaaksfunctie, welke is gericht op het doen plaats vinden van voorstellingen en/of vertoningen van porno-erotische aard, waaronder begrepen een seksbioscoop, een seksclub en een seksautomatenhal;

1.18 gebouw

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

1.19 hoofdgebouw

een gebouw dat, gelet op de bestemming, als het belangrijkste bouwwerk op een bouwperceel kan worden aangemerkt;

1.20 huishouden

de samenlevingsvorm van één gezin, waaronder mede begrepen de inwoning, al dan niet bij wijze van mantelzorg, met eigen voorzieningen van verwanten of andere personen en met een gezin gelijk te stellen samenlevingsvormen;

1.21 kampeermiddel

een tent, een tentwagen, een kampeerauto, een caravan of een stacaravan, dan wel enig ander voertuig of onderkomen, dat geheel of ten dele is bestemd of opgericht dan wel wordt of kan worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf;

1.22 kleinschalige bedrijfsmatige activiteit

een bedrijf dat in of bij een woonhuis met behoud met woonfunctie kan worden uitgeoefend en dat is gericht op het beroepsmatig verlenen van diensten of het uitoefenen van een ambachtelijke bedrijvigheid door middel van handwerk;

1.23 mantelzorg

het op basis van vrijwilligheid en buiten organisatorisch verband bieden van zorg aan een persoon uit het sociale netwerk die hulpbehoevend is op het fysieke, psychische en/of sociale vlak;

1.24 normaal onderhoud

het onderhoud, dat gelet op de bestemming, regelmatig noodzakelijk is voor een goed beheer en gebruik van de gronden en gebouwen die tot de betreffende bestemming behoren;

1.25 overkapping

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, dat een overdekte ruimte vormt zonder wanden dan wel met ten hoogste één wand;

1.26 peil

a. indien op het land wordt gebouwd:

- a. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst:
 - de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
- b. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst:
 - de hoogte van het terrein ter hoogte van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;
- b. indien op of in het water wordt gebouwd:
 - c. de hoogte van het terrein ter plaatse van het meest nabijgelegen punt waar het water grenst aan het vaste land;

1.27 seksinrichting

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

1.28 woning

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden, bewoning in de vorm van kamerverhuur daaronder niet begrepen;

1.29 woonhuis

een gebouw, dat één woning omvat, dan wel twee of meer naast elkaar en/of geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen omvat en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid beschouwd kan worden.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de afstand tot de (zijdelingse) perceelsgrens

vanaf enig punt van een bouwwerk tot de (zijdelingse) perceelsgrens;

2.2 de bouwhoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

2.3 de breedte/diepte van een gebouw

tussen (de lijnen, getrokken door) de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren);

2.4 de dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.5 de goothoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;

2.6 de inhoud van een bouwwerk

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;

2.7 de oppervlakte van een bouwwerk

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Wonen – 1

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woonhuizen, al dan niet met ruimte voor:
 1. een aan-huis-verbonden beroep;
 2. een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit, zoals genoemd in [Bijlage 1](#);
 3. mantelzorg;
 4. kamerverhuur;
- b. detailhandel, ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel';
- c. bijbehorende bouwwerken;
- d. behoud van het aanwezige reliëf;

met de daarbijbehorende:

- d. tuinen, erven en terreinen;
- e. water;
- f. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen geldt de volgende regel:

- het bebouwingspercentage mag per bouwperceel ten hoogste 50% bedragen.

3.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. als hoofdgebouw mogen uitsluitend woonhuizen worden gebouwd;
- b. een hoofdgebouw zal in de bestaande voorgevellijn worden gebouwd;
- c. het aantal hoofdgebouwen mag per bestemmingsvlak ten hoogste één bedragen, tenzij ter plaatse is voorzien in de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden', in welk geval het in het aanduidingsvlak aangegeven aantal als maximum geldt;
- d. de afstand van een hoofdgebouw of een blok van aaneen gebouwde hoofdgebouwen tot de zijdelingse perceelgrens dient ten minste 2,00 m te bedragen, tenzij de bestaande afstand minder bedraagt, in welk geval de bestaande afstand als minimale afstand geldt;
- e. de goot- en bouwhoogte van een hoofdgebouw mogen respectievelijk ten hoogste 4,00 m en ten hoogste 8,00 m bedragen, tenzij ter plaatse is voorzien in de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)', in welk geval de in het aanduidingsvlak aangegeven goot- en bouwhoogte als maximum geldt.

3.2.3 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. de bijbehorende bouwwerken dienen tenminste 3,00 m achter de naar de weg(en) gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw dan wel het verlengde daarvan te worden gebouwd;
- b. de goothoogte van een bijbehorende bouwwerk mag ten hoogste 3,50 m bedragen;
- c. de dakhelling van een bijbehorende bouwwerk mag ten hoogste 60° bedragen.

3.2.4 Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag ten hoogste 1,00 m bedragen, met dien verstande dat de hoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw dan wel verlengde daarvan, ten hoogste 2,00 m mag bedragen;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 5,00 m bedragen.

3.3 Afwijken van de bouwregels

3.3.1 Bevoegdheid

Er kan met een omgevingsvergunning worden afgeweken van:

- a. het bepaalde in lid [3.2.2](#) onder e in die zin dat de goot- en bouwhoogte van een hoofdgebouw worden vergroot tot respectievelijk ten hoogste 7,00 m en ten hoogste 10,00 m.

3.3.2 Toetsingscriteria

De omgevingsvergunning kan uitsluitend worden verleend, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de woonsituatie;
- c. de milieusituatie;
- d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

3.4 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van woonhuizen in combinatie met beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten anders dan een aan-huis-verbonden beroep of een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit;
- b. het gebruik van gedeelten van een woonhuis voor de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep of een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit, indien:
 1. de beroeps-/bedrijfsvloeroppervlakte meer dan 90 m² bedraagt;
 2. parkeren niet op eigen erf plaatsvindt;
- c. het gebruik van een woonhuis voor meer dan één woning;

- d. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor bewoning, met uitzondering van mantelzorg;
- e. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van verblijfsrecreatieve doeleinden;
- f. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel met uitzondering van de gronden en bouwwerken ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel' en detailhandel bij een aan-huis-verbonden beroep of een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit, in welk geval detailhandel is toegestaan die als nevenactiviteit beperkt blijft tot de verkoop van producten die een directe relatie hebben met het beroep of de activiteit of producten die binnen het beroep of de activiteit vervaardigd worden;
- g. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van agrarische bedrijfsactiviteiten;
- h. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van verblijfsrecreatieve doeleinden, anders dan logiesverstrekking in het woonhuis, de bijbehorende bouwwerken en in karakteristieke vrijstaande, oude boerderijschuren bij het woonhuis, waarbij niet meer dan 3 logieseenheden per woonhuis mogen worden gevestigd;
- i. het gebruik van gedeelten van een woonhuis voor kamerverhuur, indien meer dan 3 kamers worden verhuurd.

3.5 Afwijken van de gebruiksregels

3.5.1 Bevoegdheid

Met omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- het bepaalde in lid [3.4](#) onder i in die zin dat een woonhuis wordt gebruikt voor kamerverhuur met meer dan 3 kamers, mits niet meer dan 5 kamers worden verhuurd.

3.5.2 Toetsingscriteria

De in lid [3.5.1](#) genoemde omgevingsvergunning kan uitsluitend worden verleend, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de woonsituatie;
- c. de milieusituatie;
- d. de cultuurhistorische en/of karakteristieke waarden;
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

3.6 Voorwaardelijke verplichting

Tot en met de bestemming strijdig gebruik wordt in ieder geval gerekend het gebruik van en het in gebruik laten nemen van gronden en bouwwerken overeenkomstig de in lid 3.1 opgenomen bestemmingsomschrijving zonder de realisatie van de watercompenserende maatregel van 85 m³ binnen het plangebied.

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Reliëf' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming van het reliëf en de herkenbaarheid daarvan.

In geval van strijdigheid van bepalingen gaan de regels van dit artikel vóór de bepalingen die ingevolge van andere artikelen op de desbetreffende gronden van toepassing zijn.

4.2 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in elk geval gerekend:

- a. het diepploegen, egaliseren en afschuiven van de dekzandrug ter plaatse van gronden waar het reliëf nog aanwezig is;
- b. het gebruik van de gronden voor de aanleg van bossen en boomgaarden;
- c. het gebruik van de gronden voor houtteelt.

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

4.3.1 Vergunningplicht

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. graafwerkzaamheden, uitsluitend ter plaatse van gronden waar het reliëf nog aanwezig is;
- b. het aanplanten van bomen en opgaande beplanting.

4.3.2 Voorwaarden

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 4.3.1 wordt slechts verleend indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de in lid 4.1 omschreven waarden.

Voor zover voor meerdere werken en/of werkzaamheden vergunningen worden gevraagd en deze in één (inrichtings)plan zijn ondergebracht, wordt dit plan in zijn geheel in de beoordeling betrokken.

4.3.3 Uitzondering vergunningplicht

Het verbod als bedoeld in lid 4.3.1 is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die:

- a. reeds in uitvoering zijn ten tijde van de inwerkingtreding van het plan;
- b. het normale onderhoud betreffen;
- c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende (omgevings)vergunning.

3 Algemene regels

Artikel 5 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 6 Algemene bouwregels

6.1 Bouwregels

- a. Er mogen geen windmolens worden gebouwd;
- b. De bouwgrenzen mogen, in afwijking van deze regels, uitsluitend worden overschreden door:
 1. tot gebouwen behorende stoepen, stoep treden, trappen(huizen), galerijen, hellingbanen, funderingen, balkons, erkers, serres, entreeportalen, veranda's en afdaken, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 1,50 m;
 2. andere ondergeschikte onderdelen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 1,00 m.

6.2 Aanvullende werking welstandsnota

De in de regels geboden ruimte ten aanzien van de situering en de maatvoering van bouwwerken kan nader worden ingevuld door de in de Woningwet bedoelde welstandscriteria.

Artikel 7 Algemene gebruiksregels

7.1 Algemene gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken met de bestemmingen, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van de gronden als standplaats voor kampeermiddelen, met uitzondering van de gronden waar met omgevingsvergunning een kampeerterrein voor klein kamperen is toegestaan, dan wel daar waar sprake is van tijdelijk kamperen of de inrichting van een gereguleerde overnachtingsplaats;
- b. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting;
- c. het gebruik van de gronden voor de opslag van schroot, afbraak- en bouwmaterialen, anders dan ten behoeve van de uitvoering van krachtens de bestemming toegelaten bouwactiviteiten en werken en werkzaamheden;
- d. het storten van puin en afvalstoffen;
- e. de stalling en opslag van aan het oorspronkelijk gebruik onttrokken voer-, vaar- of vliegtuigen;
- f. de stalling en opslag van caravans, boten, oldtimers en dergelijk anders dan in bouwwerken;
- g. het gebruik van de gronden voor het plaatsen en/of aanbrengen van niet-perceelsgebonden handelsreclame en of reclame voor ideële doeleinden of overtuigingen.

7.2 Afwijken van de algemene gebruiksregels

Met omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- a. het bepaalde in artikel 6.1 sub a die zin dat de gronden tevens worden gebruikt als kampeerterrein voor klein kamperen, mits:
 1. er niet meer dan 15 kampeermiddelen worden geplaatst in de periode van 15 maart tot en met 31 oktober;
 2. de omgevingsvergunning uitsluitend wordt verleend voor erven van woningen met een minimale omvang van het erf c.q. tuin van 5.000 m², percelen van agrarische bedrijven, horecabedrijven, of op een perceel, onmiddellijk grenzend aan zo'n erf of perceel;
 3. het kamperen inpasbaar is in het landschap door middel van afschermende erfbeplanting met inheemse soorten en een bijbehorende sloot, waarbij de breedte van de erfbeplanting minimaal 6,00 m moet bedragen;

4. de specifieke landschapskarakteristieken worden ontzien;
5. de situering, de omvang en het gebruik de kleinschaligheid van het kamperen beogen;
6. het perceel waar gekampeerd zal gaan worden op meer dan 50 meter afstand is gelegen van de bestemmingsgrenzen van (bedrijfs)woningen, verblijfsrecreatieve terreinen of de bebouwde komgrenzen van kernen en op meer dan 50 meter afstand van (agrarische) bedrijven;
7. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:
 - a. het straat- en bebouwingsbeeld;
 - b. de woonsituatie;
 - c. de milieusituatie;
 - d. de verkeersveiligheid;
 - e. de cultuurhistorische en/of karakteristieke waarden;
 - f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken;
- b. de in dit plan opgenomen gebruiksregels indien strikte toepassing van die regels zou leiden tot een beperking van het meest doelmatig gebruik dat niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

Artikel 8 Algemene afwijkingsregels

8.1 Bevoegdheid

Met omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- a. het bepaalde in de regels in die zin dat een bedrijfswoning wordt gebruikt voor meer dan één bedrijfswoning, mits:
 - a. de bestaande bouwmassa niet wordt vergroot;
 - b. de verkeersdruk niet wezenlijk toeneemt;
 - c. er geen onevenredige afbreuk plaats vindt van de cultuurhistorische waarde van de woning;
 - d. de omvang van het bedrijf zodanig is dat sprake is van een structureel volwaardig tweepersoonsbedrijf;
 - e. gelet op de aard, omvang en continuïteit van het bedrijf permanent toezicht noodzakelijk is;
- b. de bij recht in de regels gegeven maten, afmetingen en percentages, tot ten hoogste 10% van die maten, afmetingen en percentages;
- c. de bestemmingsregels in die zin dat de bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde, ten behoeve van zend-, ontvangst- en antennemasten wordt vergroot, mits:
 - a. de antenne niet geplaatst kan worden op een bestaand bouwwerk, zoals een hoogspanningsmast, een windmolen, een reclamemast, een torensilos, of een daarmee gelijk te stellen bouwwerk;
 - b. de antenne niet geplaatst wordt in gebieden die deel uitmaken van de Ecologische Hoofdstructuur, in natuurgebieden en in grootschalige open gebieden;
 - c. de mast radiografisch noodzakelijk is;
 - d. bij plaatsing binnen de grenzen van een bouwperceel of binnen grenzen van een woon- of bedrijfsbestemming de hoogte van de mast ten hoogste 30,00 m mag bedragen;
 - e. bij plaatsing binnen de grenzen van een bouwperceel of binnen grenzen van een woon- of bedrijfsbestemming gelegen aan een weg, een viaduct of een verkeersknooppunt, de hoogte van de mast ten hoogste 15,00 m mag bedragen;
 - f. het aantal masten binnen de gemeente niet meer mag bedragen dan strikt noodzakelijk is voor de realisatie van een adequaat dekkend netwerk van voldoende capaciteit;
- d. de bestemmingsregels ten aanzien van het bouwen van gebouwen in die zin dat ten behoeve van het kleinschalig kamperen bij woningen en agrarische bedrijven, gebouwtjes ten behoeve

van sanitaire voorzieningen worden gebouwd, mits:

- a. de gezamenlijke oppervlakte van de gebouwen per kampeerterrein ten hoogste 50 m² zal bedragen;
- b. de goothoogte van een gebouw ten hoogste 3,00 m zal bedragen;
- c. tevens de in artikel 6.2 genoemde omgevingsvergunning is verleend.

8.2 Voorwaarden

De in artikel 7.1 genoemde omgevingsvergunningen kunnen uitsluitend worden verleend, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

2. het straat- en bebouwingsbeeld;
3. de woonsituatie;
4. de milieusituatie;
5. de verkeersveiligheid;
6. de cultuurhistorische en/of karakteristieke waarden;
7. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

4 Overgangs- en slotregels

Artikel 9 Overgangsrecht

9.1 Overgangsrecht bouwwerken

8. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
 - d. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - e. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
9. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde in sublid a. een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het sublid a. met maximaal 10 %.
10. Sublid a. is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

9.2 Overgangsrecht gebruik

11. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
12. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in sublid a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
13. Indien het gebruik, bedoeld in sublid a, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
14. Sublid a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 10 Slotregel

Deze regels kunnen worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan “Bourtange Dorp Bakovensweg 11” van de gemeente Westerwolde.

Bijlage 1 Lijst met toelaatbare beroepen en vormen van bedrijvigheid bij het wonen