

Bestemmingsplan
Sellingen Dorp, Dorpsstraat 82a

Ontwerp

Opdrachtgever:	De heer K. Meijer
Rapportnummer:	RB 30.154
Datum vrijgave:	Mei 2020
Opsteller:	Dhr. H. de Roo
Goedkeuring:	Dhr. M. Beek

Inhoudsopgave

.....	1
1 HOOFDSTUK 1 INLEIDEND HOOFDSTUK	3
1.1 Inleiding.....	3
1.2 Aanleiding	3
1.3 Planologisch kader	4
1.4 Doel.....	5
1.5 Verantwoording	5
1.6 Leeswijzer	5
2 HISTORIE EN LIGGING VAN HET PLANGEBIED	6
2.1 Het plangebied.....	6
2.2 Het plangebied in zijn directe omgeving	7
3 HOOFDSTUK 3 BELEIDSKADER	9
3.1 Rijksbeleid.....	9
3.1.1 Ruimtelijk – Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	9
3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking	9
3.2 Provinciaal beleid.....	10
3.2.1 Omgevingsvisie provincie Groningen 2016-2020	10
3.2.2 Provinciale Omgevingsverordening (POV)	11
3.3 Gemeentelijk beleid	11
3.3.1 Wijzigingsbevoegdheid Bestemmingsplan Sellingen Dorp	11
4 HOOFDSTUK 4 OMGEVINGSFACTOREN	13
4.1 Archeologie	13
4.2 Bodem.....	13
4.3 Ecologie	14
4.3.1 Gebiedsbescherming	14
4.3.2 Soortenbescherming	16
4.3.3 Stikstofdepositie	17
4.4 Fysieke veiligheid	17
4.5 Geluid.....	18
4.6 Luchtkwaliteit	19
4.7 Milieuhinder.....	19
4.8 Verkeer en vervoer en parkeren	21
4.9 Watertoets.....	21
4.10 M.e.r.-beoordeling.....	21
5 HOOFDSTUK 5 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	23
6 HOOFDSTUK 6 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	24
7 HOOFDSTUK 7 JURIDISCHE TOELICHTING	25
7.1 Algemeen.....	25
7.2 Toelichting op de toelichting	25
7.3 Toelichting op de planregels.....	26

1 Hoofdstuk 1 Inleidend hoofdstuk

1.1 Inleiding

Voorliggend wijzigingsplan is bedoeld om het juridisch kader te bieden voor het kunnen uitvoeren van een ruimtelijk initiatief. Tevens biedt voorliggend wijzigingsplan de onderbouwing waarom het gewenste ruimtelijk initiatief inpasbaar is op de door initiatiefnemer gewenste locatie, in dit geval het wijzigen van de bedrijfsbestemming naar een woonbestemming op het perceel Dorpsstraat 82a te Sellingen, dit omdat op het perceel geen sprake (meer) is van een bedrijf en het feitelijk gebruik het wonen omvat.

1.2 Aanleiding

Het perceel Dorpsstraat 82a te Sellingen kent in het vigerende bestemmingsplan een bedrijfsbestemming. De bestemde bedrijvigheid is echter niet (meer) aanwezig. De huidige eigenaar wil de bestemming dan ook gewijzigd zien naar een woonbestemming, overeenkomstig het feitelijke en bestaande gebruik. Voorliggend wijzigingsplan voorziet in het wijzigen van de bedrijfsbestemming naar een woonbestemming.

Hieronder zijn een luchtfoto en een weergave vanaf de straatzijde te zien.

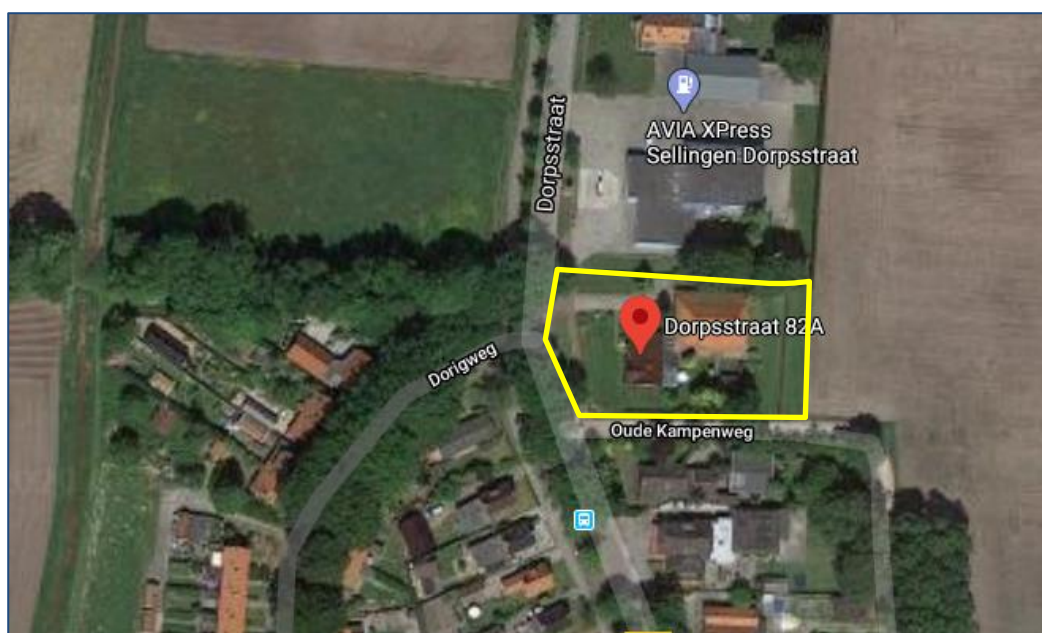


Fig. 1.1: Weergave van de ligging van het (indicatief) plangebied



Fig. 1.2: Het plangebied gezien vanaf de Dorpsstraat.

1.3

Planologisch kader

Het perceel is opgenomen in het geldende bestemmingsplan 'Sellingen Dorp', vastgesteld d.d. 29 oktober 2013. Op de gronden van het plangebied geldt een enkelbestemming "Bedrijf", zonder dubbelbestemming, maar met een functieaanduiding 'veiligheidszone gevaarlijke stoffen'.

Het (regulier) wonen, niet zijnde een bedrijfswoning, is niet toegestaan binnen deze bestemming. In het bestemmingsplan is een algemene wijzigingsbevoegdheid (artikel 25.1 onder b.) opgenomen die het wijzigen naar een woonbestemming mogelijk maakt.



Fig. 1.3: Een uitsnede van de verbeelding van het bestemmingsplan, met daarop te zien de bedrijfsbestemming.

Om het wonen mogelijk te maken zal de bestemming gewijzigd dienen te worden. Voorliggend wijzigingsplan voorziet hierin.

1.4 Doel

In dit wijzigingsplan 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 wijziging van de bestemming dient niet in strijd te zijn met een goede ruimtelijke ordening.

1.5 Verantwoording

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

1.6 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 Historie en ligging van het plangebied

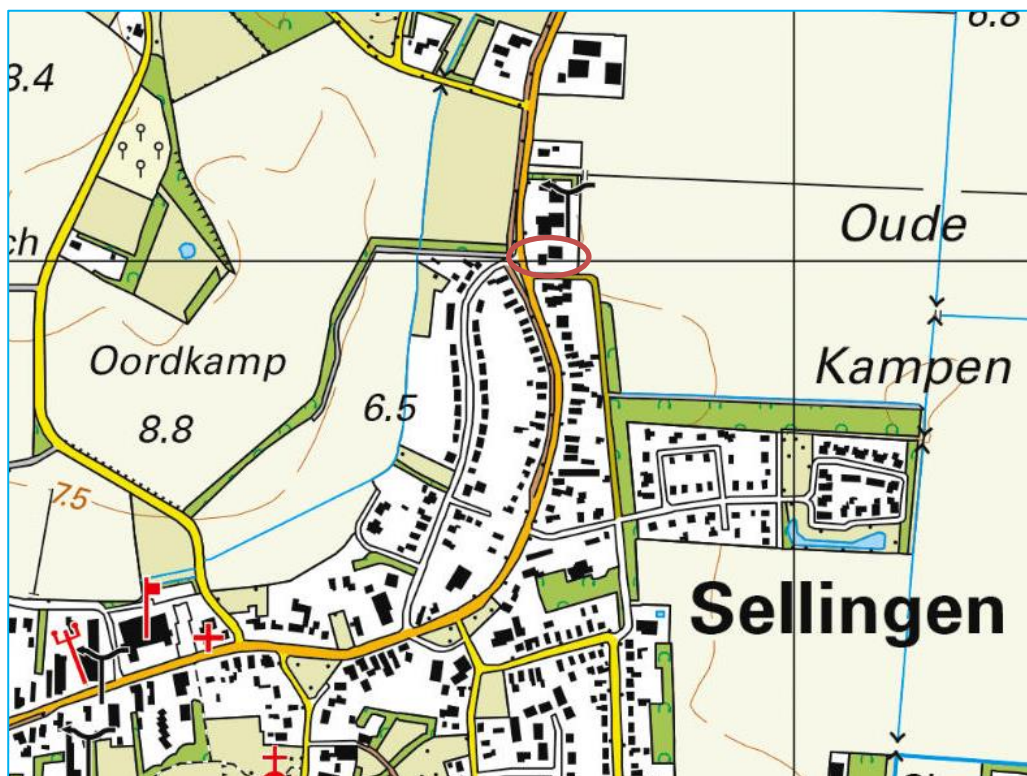
2.1 Het plangebied

Het perceel Dorpsstraat 82a te Sellingen bevindt zich in het dorp Sellingen, gelegen in de gemeente Westerwolde. Hieronder een weergave van de indicatieve ligging van Sellingen vanuit een hoger gebiedsperspectief.



Fig. 2.1: Nederland, de provincie Groningen, de gemeente Westerwolde en de ligging van Sellingen vanuit een hoger perspectief.

Hierna volgt nog een topografische kaart waarop de locatie zichtbaar is ten opzichte van het dorp Sellingen zelf.



Sellingen

Sellingen is een dorp in de gemeente Westerwolde van de Nederlandse provincie Groningen. Het ligt in de streek Westerwolde aan de Ruiten Aa. Het dorp heeft een grondoppervlak van 9,95 ha.

Het esdorp Sellingen is in de loop van de 17de eeuw ontstaan. De structuur van het dorp wordt in belangrijke mate bepaald door de doorgaande weg van Vlagtwedde naar Ter Apel. Op de driesprong van deze weg met de Hassebergerweg is de brink gesitueerd. Rond 1850 is de bebouwing geconcentreerd langs de Dorpsstraat, de Torenstraat en de Hassebergerweg. Deze bebouwing bestaat voornamelijk uit vrijstaande bebouwing: Westerwoldse boerderijen, herenhuizen en arbeiderswoningen. In de jaren 20 en 30 wordt het dorp verder uitgebreid langs deze wegen. Na de Tweede Wereldoorlog wordt veel bebouwing vervangen en vernieuwd. Tevens wordt op de Zuid Esch, aan de zuidoostzijde van het dorp, nieuwbouw gerealiseerd. Op de splitsing van de Torenstraat en de Dorpsstraat ontstaat een tweede Brink door de sloop van panden. Eind jaren 90 en begin jaren 00 wordt aan de oostzijde van Sellingen nog het uitbreidingsplan Oude Kampen gerealiseerd.

Als gezegd, is Sellingen van oorsprong een esdorp. Terwijl een aantal kleinere nederzettingen rond het beekdal van de Ruiten Aa zich als esnederzetting vooral beperkte tot kleine groepen van agrarische panden, zijn een aantal nederzettingen, waaronder Sellingen, uitgegroeid tot grotere kernen. Niettemin zijn ook in Sellingen de oorspronkelijke kenmerken van een esdorp nog terug te vinden.

2.2 Het plangebied in zijn directe omgeving

Het plangebied ligt aan de doorgaande N976 die de kernen Ter Apel en Vlagtwedde met elkaar verbindt. Langs de N976 liggen diverse dorpen en kernen. Sellingen ligt ook

aan deze weg. Het plangebied ligt aan de noordkant van Sellingen. Direct naast het plangebied is bedrijvigheid met een winkelfunctie, detail-/groothandel en een kleinschalig tankstation aanwezig. Ten zuiden zijn voornamelijk woningen gelegen. In oostelijke en westelijke richting voornamelijk agrarische gronden. In oostelijke richting van het plangebied is de Nederlands-Duitse grensovergang gelegen bij de Hasseberg.

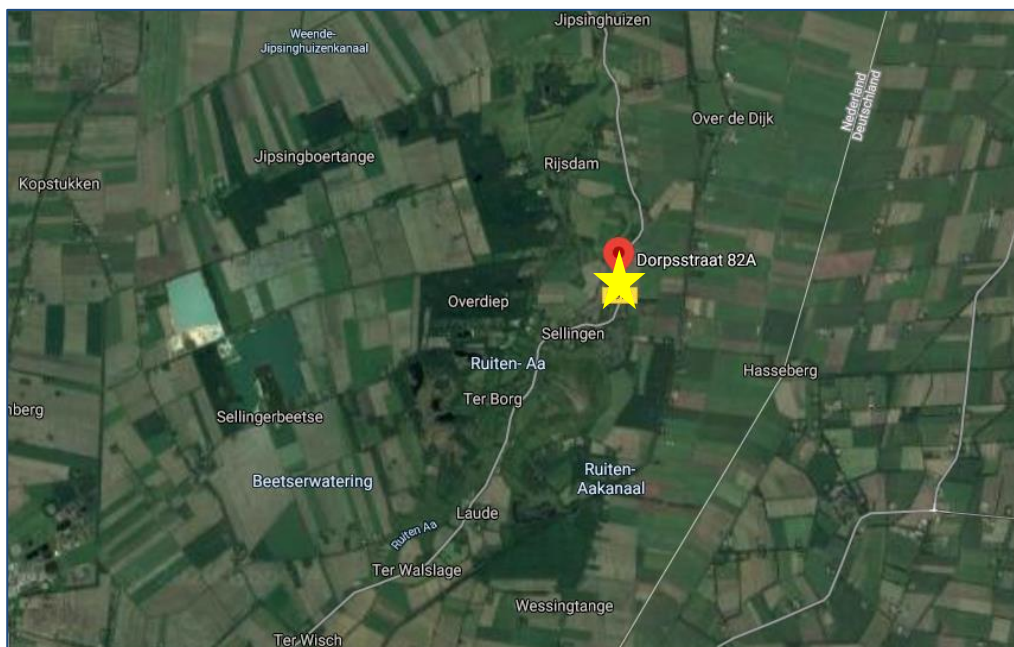


Fig. 2.2: Weergave van het plangebied ten opzichte van de directe omgeving.



Fig. 2.3: Weergave van het plangebied ten opzichte van het dorp Sellingen.

Het perceel zelf bestaat uit een woning met een daarbij behorende schuur. Voorliggend wijzigingsplan voorziet alleen in de wijziging van de bedrijfsbestemming naar de bestemming Wonen – 1.

3 Hoofdstuk 3 Beleidskader

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

Getoetst wordt of het plan past binnen het vigerende planologisch kader en binnen het ruimtelijk beleid van de verschillende overheidslagen. In dit hoofdstuk staat een overzicht van het van toepassing zijnde beleid in relatie tot de gewenste ontwikkelingen van de initiatiefnemer.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 *Ruimtelijk – Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte*

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

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

Voor Sellingen 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.

3.1.2 *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 wijzigingsplan 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.

In voorliggend plan is sprake van een juridisch-planologisch herbestemming van een bedrijfsbestemming naar een woonbestemming, zonder toename van bebouwing of uitbreiding van het aantal woningen. Dit is geen stedelijke ontwikkeling waarbij de ladder voor duurzame verstedelijking hoeft te worden toegepast, immers er wordt niet voorzien in het toevoegen van ruimtebeslag dan wel toevoegen van woningen.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie provincie Groningen 2016-2020

De Omgevingsvisie provincie Groningen 2016-2020 (vastgesteld op 1 juni 2016) 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.

Voorliggend project gaat over wonen. Over wonen staat het volgende verwoord in de omgevingsvisie.

Woningvoorraad

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 teveel 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 wijzigingsplannen 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 'nieuwbouwuimte' vast te stellen.

3.2.2 **Provinciale Omgevingsverordening (POV)**

Tegelijkertijd met het POP heeft de provincie Groningen de Provinciale Omgevingsverordening vastgesteld. In deze verordening zijn regels vastgelegd om het beleid van de provincie te waarborgen. Voor dit wijzigingsplan is de geconsolideerde versie van februari 2019 toegepast. Over woningbouw is daarin het volgende verwoord in artikel 2.15.1 Onderstaand een weergave daarvan.

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 woningbouwmogelijkheden 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 nadereregels 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 nieuwbouwuimte 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 woningbouwmogelijkheden 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 een herbestemming van een bedrijf (waarbij in de bedrijfswoning wordt gewoond) naar een reguliere woonbestemming. De bestemmingswijziging is niet in strijd met het provinciaal beleid.

3.3 **Gemeentelijk beleid**

3.3.1 **Wijzigingsbevoegdheid Bestemmingsplan Sellinger Dorp**

In het geldende bestemmingsplan is in artikel 25 een (algemene) wijzigingsbepaling opgenomen die als volgt luidt:

25.1 Wijzigingsbevoegdheden

Burgemeester en Wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat, onder b.: de bestemming 'Bedrijf' kan worden gewijzigd in de bestemming 'Wonen - 1', 'Wonen - 2' of 'Wonen - 3', mits na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid respectievelijk de regels van artikel 15, 16 of 17, van overeenkomstige toepassing zijn.

De geldende bestemming is die van Bedrijf en deze wordt gewijzigd naar de bestemming Wonen - 1 overeenkomstig het bepaalde in artikel 15.

Algemene toetsingscriteria (artikel 25.2.1)

De in lid 25.1 genoemde wijzigingen kunnen uitsluitend worden verleend, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

- het straat- en bebouwingsbeeld;
- de woonsituatie;
- de milieusituatie;
- de landschappelijke en/of karakteristieke waarden;
- de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

Kwantitatieve criteria

Het toepassen van de wijzigingsbevoegdheden in artikel 25.1 onder b mag niet leiden tot een totale toevoeging van de woningvoorraad van meer dan 5 woningen.

In voorliggend plan is sprake van een herbestemming van een bedrijfsbestemming (waarbij in de bedrijfswoning wordt gewoond) naar een reguliere woonbestemming. Er is netto gezien geen sprake van het toevoegen van woningen, waarbij aan de toetsingscriteria als genoemd in artikel 25.2.1 van het bestemmingsplan wordt voldaan.

Er wordt voldaan aan het gemeentelijke beleid.

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.

4.1 Archeologie

In de toelichting moet worden aangegeven hoe het cultureel erfgoed wordt beschermd in relatie tot de wettelijke bepalingen (Wet op de archeologische monumentenzorg) en hoe met het oog op het noodzakelijk onderzoek met het aspect archeologie is omgegaan. Eventuele onderzoeksrapporten moeten als bijlage bij de toelichting worden gevoegd. Voor de te verwachten waarden wordt gebruik gemaakt van de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW). Deze kaart is voor het Groningse grondgebied echter niet echt betrouwbaar.

Het juridisch-planologisch wijzigen van de bestemming Bedrijf naar Wonen gaat op zich niet gepaard met een bodemingreep en/of –verstoring. Een archeologisch onderzoek is niet vereist.

Zorgplicht

Ten behoeve van de uitvoering van het bouwplan is geen nader archeologisch onderzoek nodig. Indien bij toekomstige graafwerkzaamheden onverhoopt toch archeologische grondsporen worden aangetroffen en/of vondsten worden gedaan, dan dient hiervan direct melding te worden gemaakt conform de Erfgoedwet. Dat kan worden gedaan bij de gemeente Westerwolde en/of bij de provinciaal archeoloog.

4.2 Bodem

In het plan dient aangegeven te worden wat de kwaliteit van de bodem ter plaatse van het plangebied is. Het juridisch-planologisch wijzigen van een bedrijfsbestemming naar een woonbestemming gaat op zich niet gepaard met een bodemingreep en/of –verstoring.

Hieronder het plangebied weergegeven in het bodemloket (www.bodemloket.nl). Het bodemloket heeft geen recente gegevens en nadere informatie over de aanwezige bodemkwaliteit.

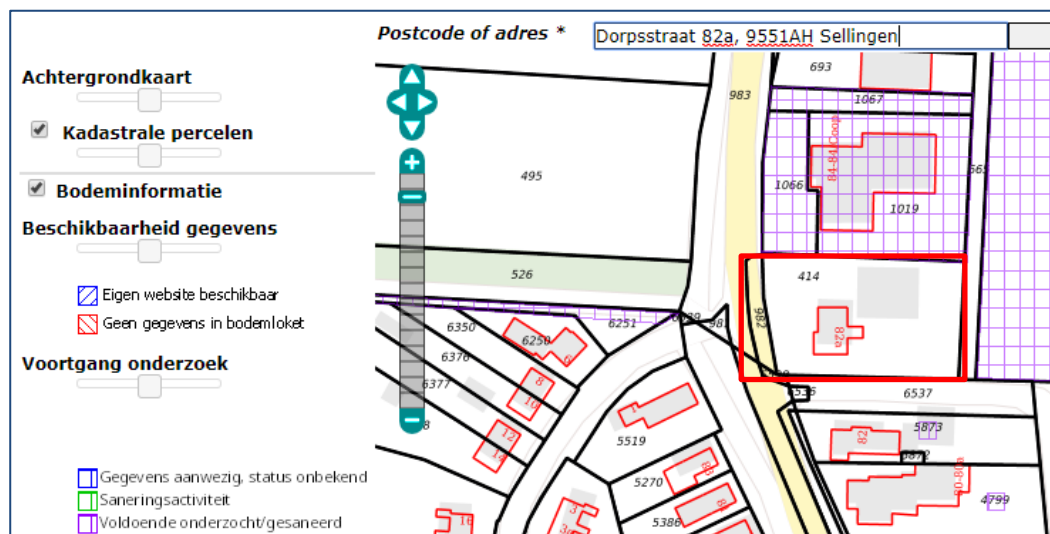


Fig. 4.1: Weergave van www.bodemloket.nl met het plangebied ter hoogte van de aanduiding.

Een (verkenkend) bodemonderzoek voor deze functiewijziging is niet vereist, immers de bedrijfswoning werd ook voor woondoeleinden gebruikt en is daarmee aan te merken als een bestaande verblijfsruimte, er is geen (nieuw) verkenkend bodemonderzoek nodig.

4.3 Ecologie

De Wet natuurbescherming (Wnb) is in werking getreden op 1 januari 2017. Deze wet vervangt de volgende drie wetten: de Natuurbeschermingswet 1998 (gebiedsbescherming), de Flora- en faunawet (soortenbescherming) en de Boswet (houtopstanden). De provincie is bij de Wnb het bevoegd gezag voor de toetsing van werkzaamheden en handelingen bij Natura 2000-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.

In het wijzigingsplan dient rekening te worden gehouden met Europese en nationale wetgeving en beleid ten aanzien van de natuurbescherming. Hierin wordt onderscheid gemaakt tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming.

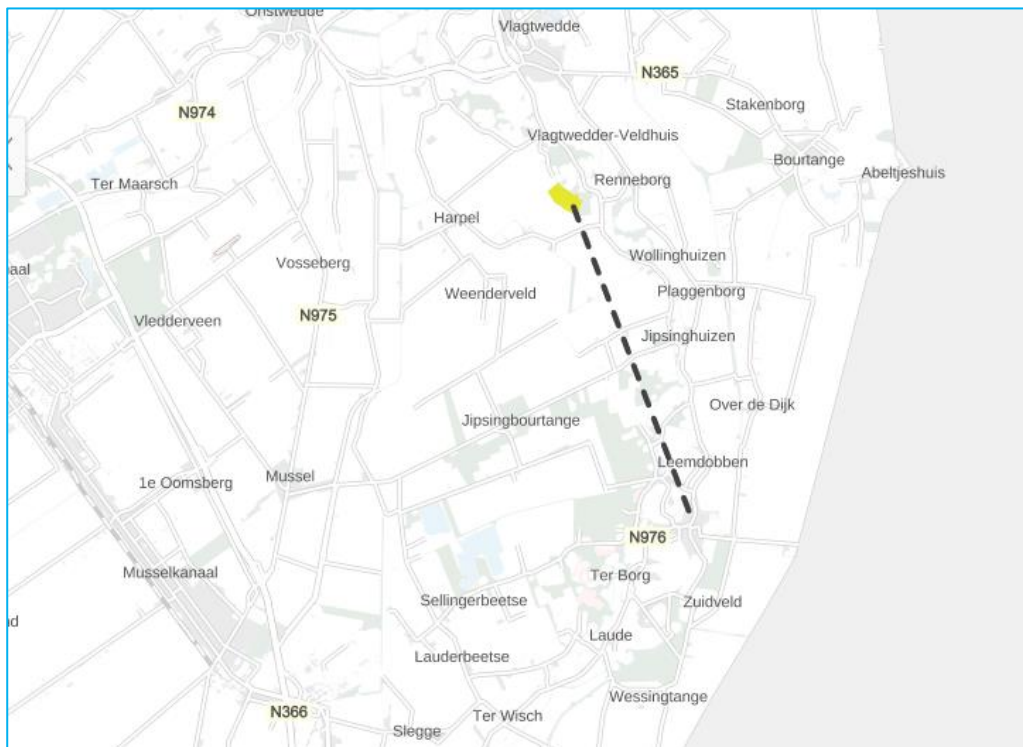
4.3.1 Gebiedsbescherming

In de Wnb is de bescherming van specifieke natuurgebieden geregeld. Het betreft de Natura 2000-gebieden, die een internationale bescherming genieten. Plannen en projecten met negatieve effecten op deze gebieden zijn vergunningplichtig. Relevant daarbij is dat de Wnb een externe werking kent.

Van externe werking is sprake als activiteiten buiten een Natura 2000-gebied van invloed zijn op de natuurwaarden in een Natura 2000-gebied. Per Natura 2000-gebied zijn instandhoudingsdoelen voor soorten en vegetatietypen opgesteld.

4.3.1.1

Natura 2000



Een Natura 2000 gebied bevindt zich op ruim 6 kilometer afstand zodat de bestemmingsplanwijziging niet leidt tot een onderzoek naar de gebiedsbescherming op dat Natura 2000 gebied.

4.3.1.2

NNN

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) - voorheen Ecologische Hoofdstructuur - is een samenhangend netwerk van bestaande en nog te ontwikkelen belangrijke natuurgebieden in Nederland en vormt de basis voor het natuurbeleid. Ten aanzien van ontwikkelingen binnen het NNN geldt het 'nee, tenzij-principe'. Het NNN is als beleidsdoel opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. De provincies zijn verantwoordelijk voor de begrenzing, ontwikkeling en bescherming van het NNN. De begrenzing en ruimtelijke bescherming van het NNN is voor de provincie Drenthe uitgewerkt in de Provinciale Omgevingsvisie en de bijbehorende Provinciale Omgevingsverordening.



Figuur 4.2: Uitsnede van de kaart 6 van de Provinciale Omgevingsverordening waaruit blijkt de ligging van de NNN-natuurgebieden.

In de directe nabijheid van het plangebied (figuur 4.1) bevinden zich onderdelen van NNN-natuurgebieden. Het plangebied zelf valt niet binnen het NNN-natuurgebied, zodat nader onderzoek naar de gebiedsbescherming niet nodig is.

4.3.2 Soortenbescherming

Het uitgangspunt van de Wnb is dat er geen (opzettelijke) schade mag worden gedaan aan beschermde dieren of planten, tenzij dit uitdrukkelijk is toegestaan. De soortenbescherming binnen de Wnb is daarbij opgedeeld in drie beschermingsregimes: Vogelrichtlijnsoorten, Habitatrichtlijnsoorten en andere soorten. Bij beoordeling van de toelaatbaarheid van bouwwerken en/of andere activiteiten moet rekening worden gehouden met de mogelijke aanwezigheid van te beschermen dier- en plantensoorten.

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

Van belang is om na te gaan of één of meerdere van de genoemde 'verboden' ten behoeve van voorliggend initiatief aan de orde is of kan zijn. Er worden geen gebouwen gesloopt, bomen gekapt of sloten gedempt. De betreffende gronden waar de nieuwe schuur is geprojecteerd is, is tot op de dag van vandaag altijd als tuin en landbouwkundig in gebruik geweest.

Het perceel gebruiken ten behoeve van voorgenomen woonbestemming gaat niet gepaard met aantasting van ecologische waardevolle soorten en daarmee niet in strijd met de verbodsbepalingen vanuit de Wnb. Er is geen ecologisch quickscan nodig.

4.3.3

Stikstofdepositie

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

Bij voorliggend wijzigingsplan is echter geen sprake van een woningbouwplan waarbij fysiek gezien woningen worden toegevoegd. De woning staat er al, er is slechts sprake van een bestemmingswijziging, waarbij de bedrijfsbestemming wordt gewijzigd in een reguliere woonbestemming om zodoende het feitelijke gebruik te formaliseren.

Er is voor voorliggend wijzigingsplan geen vergunning in het kader van de Wet natuurbescherming nodig.

4.4

Fysieke veiligheid

Het Besluit 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. Een woning wordt aangemerkt als een (beperkt) kwetsbaar object, zodat beoordeeld dient te worden of er in de nabijheid van het terrein Bevi-inrichtingen zijn die van invloed zijn/kunnen zijn op het plan. Hiertoe is een check uitgevoerd aan de risicokaart Groningen.

Onderstaand is weergave gedaan van de risicokaart ter plaatse van het plangebied en omgeving. Er bevinden zich geen Bevi-inrichtingen, (niet-zichtbare) hogedrukgasleidingen, routes gevaarlijke stoffen en hoogspanningsmasten in de nabijheid van het plangebied.

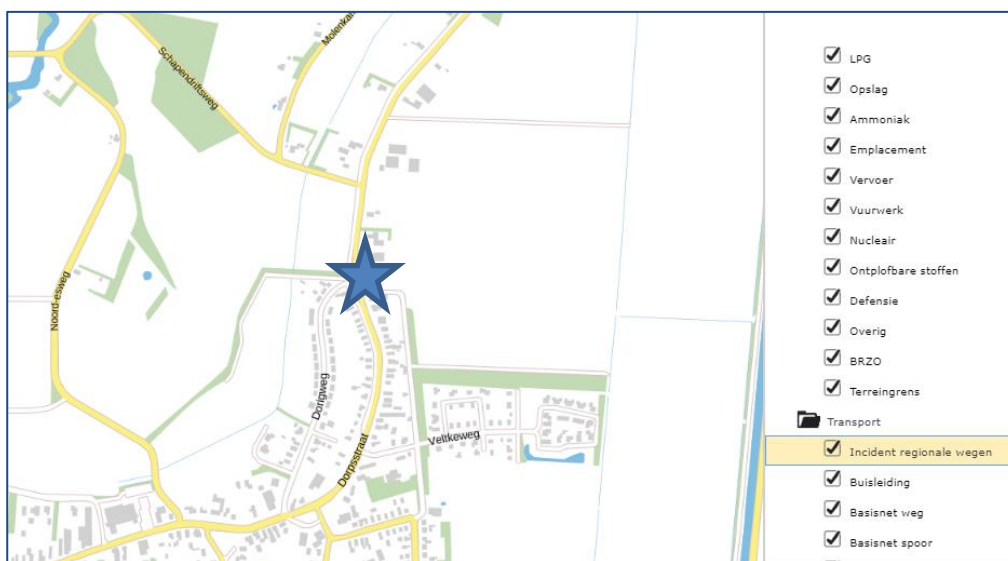


Fig. 4.2: Uitsnede van de risicokaart ter hoogte van het plangebied (blauwe aanduiding)

Het plangebied is wel gelegen in de veiligheidszone 2 “invloedsgebied provinciale wegen”. Op de kaart hieronder is dat zichtbaar gemaakt.

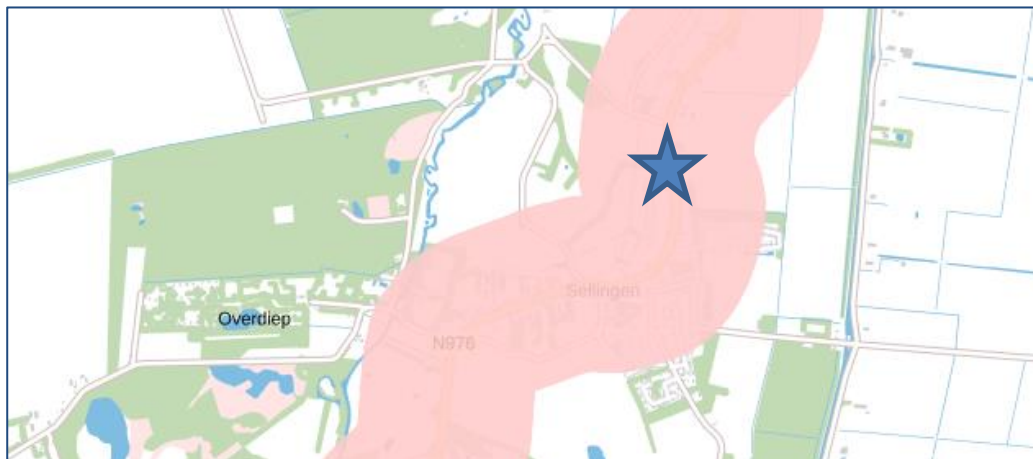


Fig. 4.3: Uitsnede van de Provinciale Omgevingsverordening waaruit blijkt de veiligheidszone 2

Het plangebied valt binnen het Provinciaal basisnet Groningen. De N976 is een weg als bedoeld in artikel 23.1 van de Wet vervoer gevaarlijke stoffen. Het plangebied valt binnen het invloedsgebied van deze weg. Deze veiligheidszone is op de verbeelding van het bestemmingsplan ook weergegeven als functieaanduiding ‘veiligheidszone - vervoer gevaarlijke stoffen’.

In het bestemmingplan is in artikel 23 het volgende opgenomen:

- In afwijking van het bepaalde bij de andere ter plaatse voorkomende bestemmingen mogen op of in deze gronden geen objecten worden gebouwd te gebruiken ten behoeve van minder zelfredzame personen.
- Tot een gebruik, strijdig met deze gebiedsaanduiding, wordt in ieder geval gerekend het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van minder zelfredzame personen.

Het juridisch-planologisch wijzigen van de bestemming Bedrijf naar Wonen gaat op zich niet gepaard met toename van het aantal personen in het invloedsgebied. In de (voormalige) bedrijfswoning werd al gewoond. De herbestemming heeft niet tot gevolg dat gronden en bouwwerken worden gebruikt voor minder zelfredzame personen.

Nader onderzoek naar externe veiligheid is daarom dan ook niet nodig.

4.5

Geluid

Geluid kan hinderlijk en schadelijk voor de gezondheid zijn. Zo kunnen hoge geluidsniveaus het gehoor beschadigen. Maar ook verstoring van de slaap kan op de lange duur slecht zijn voor de gezondheid. In Nederland zijn afspraken gemaakt over wat acceptabele geluidsniveaus zijn en wat niet (de geluidsnormen).

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

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

De bestaande bedrijfswoning is (al) een geluidgevoelig object. Het juridisch-planologisch wijzigen van de bestemming Bedrijf naar Wonen maakt dat de (voormalige) bedrijfswoning een (reguliere) woning wordt en een bestaand geluidgevoelig object blijft. Een akoestisch onderzoek in het kader van de Wet geluidshinder is niet vereist.

4.6 Luchtkwaliteit

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

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

Zo is een project waarbij in totaal 1.500 woningen aan één ontsluitingsweg worden gebouwd nog aangemerkt als een Nibm-project. Voorliggend project blijft ruimschoots onder deze drempelnorm, immers er is geen sprake van het toevoegen van extra woningen. Het juridisch-planologisch wijzigen van de bestemming Bedrijf naar Wonen heeft geen invloed op de luchtkwaliteit. Er is geen strijd met artikel 5.19 Wet milieubeheer (ook wel de Wet luchtkwaliteit genaamd). Nader onderzoek naar luchtkwaliteit is niet nodig.

4.7 Milieuhinder

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

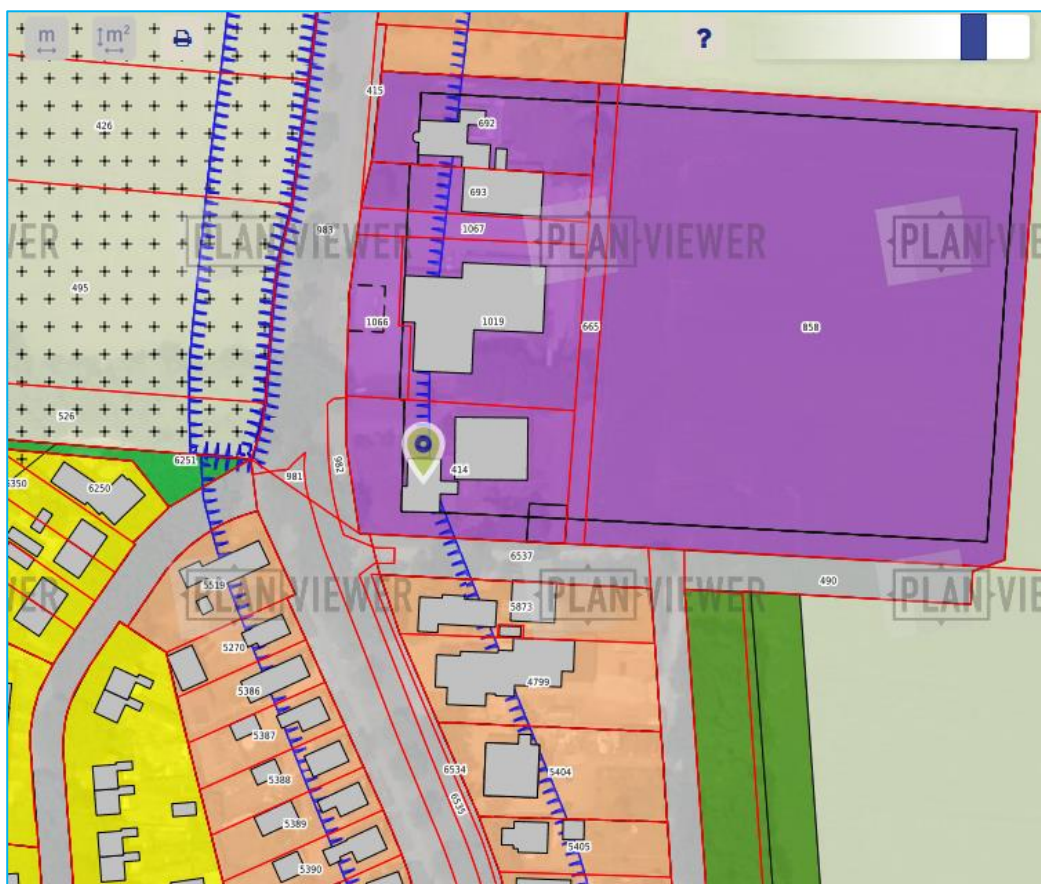
Nieuwe functies kunnen van invloed zijn voor omliggende woningen dan wel bedrijven. Er dient een beoordeling plaats te vinden of de nieuwe functie wel milieuhygiënisch inpasbaar is. Er dient daarom beoordeeld te worden of in de omgeving van het plangebied functies voorkomen die gehinderd kunnen worden door onderhavig project of waarvan het project 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 'gemengd gebied', waarin voornamelijk woningen, gemengde doeleinden, bedrijven en agrarisch gebied voorkomen. Onderstaand is nog eens weergave gedaan van het geldende bestemmingsplan zodat de omringende functies zichtbaar zijn.



Vanuit de omgeving naar de woning toe

Binnen de bedrijvenbestemming ten noorden van het plangebied als ook de gemengde bestemmingen zijn bedrijven tot maximaal milieucategorie 2 toegestaan. Dergelijke bedrijven hebben een grootste normafstand van 30 meter voor het aspect geluid. Voor geluid geldt daarbij een normafstand, in een gemengd gebied, van 10 meter. Hieraan wordt voldaan.

Specifiek wordt nog ingegaan op het benzinepompstation. Dit betreft een pompstation zonder dat er sprake is van de aanwezigheid van LGP. Voor een benzinepomp geldt een afstandsnorm van 30 meter voor de aspecten geur en geluid. Aangezien hier

sprake is van omgevingstype 'gemengd gebied' mag deze norm naaar 10 meter worden teruggebracht. De afstand van de woning tot daar waar de benzinepomp daadwerkelijk staat bedraagt ongeveer 36 meter, er wordt voldaan.

Er worden in de directe nabijheid geen bedrijven, instellingen of voorzieningen onevenredig gehinderd als gevolg van de gewenste bestemmingswijziging. Er is sprake van een verantwoorde milieuzonering.

4.8 Verkeer en vervoer en parkeren

Nieuwe functies betekenen meestal ook dat er sprake is of zal zijn van een toename van verkeersbewegingen, alsmede ontstaat er een parkeerbehoefte. Uitgangspunt is dat nieuwe functies geen onevenredige extra hinder veroorzaken voor reeds aanwezige functies in de omgeving.

Voorgenomen bestemmingswijziging heeft niet tot gevolg dat het aantal parkeerplaatsen toeneemt. Op basis van de CROW-rekentool zijn er voor een vrijstaand huis in het buitengebied van de gemeente Westerwolde minimaal 2 en maximaal 3 parkeerplaatsen benodigd. Op het eigen terrein is voldoende plaats voor deze parkeerplaatsen. Er kan zodoende worden voldaan aan de parkeerbehoefte.

4.9 Watertoets

Het doel van de watertoets is waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundig relevante ruimtelijke plannen en besluiten. De meerwaarde van de watertoets is dat zij zorgt voor een vroegtijdige systematische aandacht voor het meewegen van wateraspecten in ruimtelijke plannen en besluiten.

De watertoets is wettelijk verankerd met het Besluit van 3 juli 2003 tot wijziging van het Besluit op de ruimtelijke ordening 1985 in verband met gevolgen van ruimtelijke plannen voor de waterhuishouding (watertoets).

Op 27 februari 2020 is via het online instrument via www.dewatertoets.nl de zogeheten watertoets uitgevoerd. Op basis hiervan blijkt dat het plangebied zich bevindt binnen het beheersgebied van het Waterschap Hunze en Aa's.

Omdat er sprake is van een ruimtelijk plan waarbij uitsluitend sprake is van een functiewijziging van bestaande gebouwen zonder toename van de verharde oppervlakte geldt er geen waterschapsbelang. Het ontvangen watertoetsdocument is als bijlage bij dit wijzigingsplan gevoegd.

4.10 M.e.r.-beoordeling

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

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

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

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

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

Op basis van de uitkomsten in dit hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten is inzichtelijk gemaakt dat er geen belangrijk nadelige gevolgen zijn voor de omgeving en het milieu. Verder hebben de locatie en de omgeving geen bijzondere kenmerken die geschaad worden door het initiatief. Gezien de aard van de ingrepen zijn verder geen negatieve effecten te verwachten, zodat op basis hiervan verder kan worden afgezien van het verrichten van een verdergaande (vorm)vrije m.e.r.-beoordeling.

5 **Hoofdstuk 5 Economische uitvoerbaarheid**

De kosten die gemoeid zijn met het opstellen van het wijzigingsplan zijn voor rekening van initiatiefnemers. Tevens is/wordt tussen de gemeente en de initiatiefnemers een planschadeovereenkomst aangegaan.

6

Hoofdstuk 6 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

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

Vooroverleg

Vanuit het wettelijke vooroverleg is vanuit de provincie Groningen per mail van 7 april 2020 aangegeven dat ingestemd kan worden met het voorontwerp-wijzigingsplan. De mail van de provincie aan de gemeente is als bijlage bijgevoegd. Door middel van de uitgevoerde watertoets (uitkomst geen waterschapsbelang) is het waterschap in kennis gesteld van het plan.

Ontwerpwijzigingsplan

PM invoegen na ontvangst resultaten ervan

7 Hoofdstuk 7 Juridische Toelichting

7.1 Algemeen

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

In de Wet ruimtelijke ordening (hierna Wro) met bijbehorend Besluit ruimtelijke ordening (hierna Bro) heeft het wijzigingsplan 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 wijzigingsplannen. 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 wijzigingsplannen.

Conform Wro en Bro wordt een wijzigingsplan met de daarbij behorende toelichting in digitale geautoriseerde bronbestanden vastgelegd en in die vorm vastgesteld. Daarnaast kent de Wro een papieren versie van (hetzelfde) wijzigingsplan. Indien de inhoud van digitale stukken tot een andere uitleg leidt dan de stukken op papier, dan is de digitale inhoud beslissend. Het wijzigingsplan 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 wijzigingsplan. De standaard heeft geen betrekking op de toelichting van het wijzigingsplan. Er worden geen normen gesteld omtrent de vormgeving en inrichting van de analoge weergave van het wijzigingsplan. De SVBP2012 heeft ook geen betrekking op de totstandkoming van de inhoud van een Wijzigingsplan. Dit is de verantwoordelijkheid van het bevoegde gezag. In de SVBP2012 is wel aangegeven hoe de inhoud van een wijzigingsplan digitaal moet worden weergegeven.

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

7.2 Toelichting op de toelichting

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

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

7.3 Toelichting op de planregels

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

Toelichting Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 : Begrippen

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

Artikel 2 : Wijze van meten

Dit artikel geeft onder meer bepalingen waar mag worden gebouwd en hoe voorkomende eisen betreffende de maatvoering begrepen moeten worden. Op de plankaart zijn soms bouwhoogten en bebouwingspercentages aangegeven. Als er geen hoogtes en percentages worden genoemd dan staan deze in de voorschriften omschreven. De aangegeven bouwhoogte wordt gemeten vanaf peil tot het hoogste punt (exclusief elementen zoals een schoorsteen, liftopbouw en dergelijke).

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 : Wonen – 1

Binnen deze bestemming zijn de regels opgenomen binnen welke voorwaarden (hoogten, maatvoeringen e.d.) de woning mag worden gebouwd. .

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 4 : Anti-dubbelregel

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 5 : Algemene bouwregels

In dit artikel is bepaald dat er geen windmolens mogen worden gebouwd. Tevens is aangegeven hoe en tot welke omvang afgeweken kan worden van in het plan opgenomen bouwgrenzen.

Artikel 6 : Algemene gebruiksregels

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

Artikel 7 : Algemene aanduidingsregels

In dit artikel is bepaald hoe omgegaan dient te worden met de aanwezige aanduiding 'veiligheidszone - vervoer gevaarlijke stoffen'.

Artikel 8 : Algemene afwijkingsregels

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

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 9 : Overgangsregels

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 10 : Slotregel

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

Projectgegevens

Project : Sellingen, Dorpsstraat 82a
IMRO : NL.IMRO.1950.WZ2004-on01
Projectnummer : RB 30.154
Versie : 01
Datum : Mei 2020

RooBeek Advies

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