

**Wijzigingsplan “Buitengebied,
Hunzeweg 36 te Nieuw Annerveen”**

Ontwerp

Opdrachtgever:
Rapportnummer:
Datum vrijgave:
Opsteller:
Goedkeuring:

Gemeente Aa en Hunze
RB 10.466
Oktober 2019
Dhr. M. Beek
Dhr. H. de Roo

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 HOOFDSTUK 2 PROJECTBESCHRIJVING	6
2.1 Het plangebied in zijn directe omgeving	6
3 HOOFDSTUK 3 BELEIDSKADER	8
3.1 Rijksbeleid	8
3.1.1 <i>Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)</i>	8
3.1.2 <i>Ladder voor Duurzame verstedelijking</i>	8
3.2 Provinciaal beleid	8
3.2.1 <i>Omgevingsvisie Drenthe 2018</i>	8
3.2.2 <i>Kernkwaliteiten-analyse</i>	10
3.3 Gemeentelijk beleid	10
4 HOOFDSTUK 4 OMGEVINGSFACTOREN	12
4.1 Archeologie	12
4.2 Bodem	12
4.3 Cultuurhistorie	13
4.4 Ecologie	13
4.4.1 <i>Stikstofdepositie</i>	14
4.5 Externe en fysieke Veiligheid	14
4.6 Geluid	15
4.7 Luchtkwaliteit	16
4.8 Milieuhinder	16
4.9 M.e.r.-beoordeling	18
4.9.1 <i>M.e.r.-aanmeldnotitie</i>	18
4.10 Watertoets	20
5 HOOFDSTUK 5 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	21
6 HOOFDSTUK 6 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	22
7 HOOFDSTUK 7 JURIDISCHE VORMGEVING	23
7.1 Algemeen	23
7.2 Toelichting op de Toelichting	23
7.3 Toelichting op de planregels	24

1 Hoofdstuk 1 Inleidend hoofdstuk

1.1 Inleiding

Voorliggend wijzigingsplan is bedoeld om het juridisch kader te bieden voor het kunnen uitvoeren van een particulier 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 bestemming Bedrijf naar de bestemming Wonen op het perceel Hunzeweg 36 te Nieuw Annerveen.

1.2 Aanleiding

Op het perceel Hunzeweg 36 te Nieuw Annerveen was sprake van een installatiebedrijf. Vanwege het beëindigen van de aanwezige bedrijfsactiviteiten is het verzoek bij de gemeente gedaan om de bestemming te wijzigen van Bedrijf naar een bestemming Wonen, overeenkomstig het feitelijke gebruik. De gemeente heeft aangegeven in te kunnen stemmen met het verzoek tot wijziging van de bestemming Bedrijf naar Wonen. Onderstaand een weergave vanuit de lucht van het perceel Hunzeweg 36 te Nieuw Annerveen.



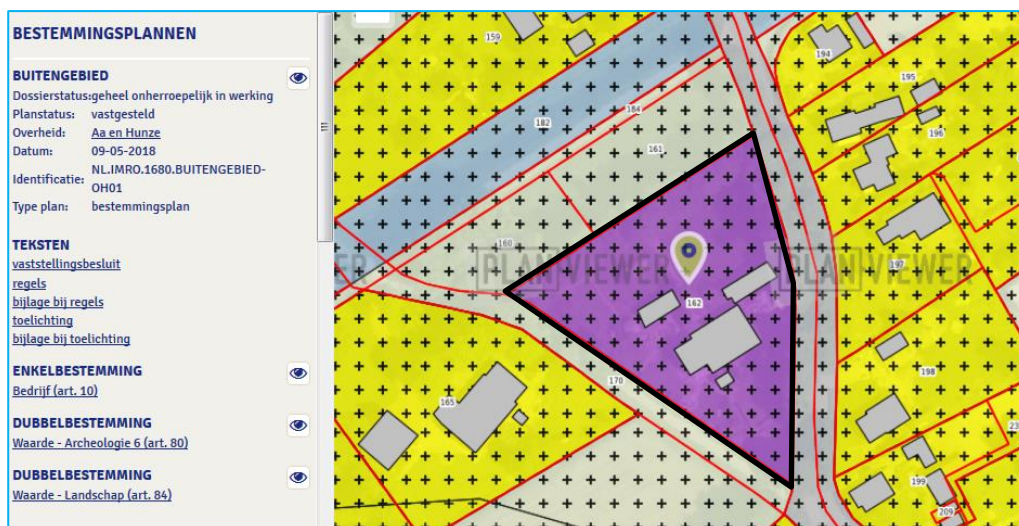


1.3

Planologisch kader

Het perceel Hunzeweg 36 te Nieuw Annerveen is gelegen in het bestemmingsplan "Buitengebied", zoals deze is vastgesteld op 9 mei 2018. Het perceel is hierin bestemd als 'Bedrijf'. Tevens heeft het gehele perceel de dubbelbestemming 'Waarde – Landschap'. Daarnaast geldt voor een gedeelte van het perceel de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 6'.

Op onderstaande weergave van de verbeelding is dit zichtbaar gemaakt.



Figuur 1.3: Weergave van het plangebied.

Om de bestemming te wijzigen naar een bestemming Wonen is een wijziging van het bestemmingsplan nodig. Het geldende bestemmingsplan Buitengebied biedt daartoe middels een zogeheten wijzigingsbevoegdheid de mogelijkheid toe. In artikel 10.7 is onderstaande wijzigingsbevoegdheid opgenomen.

10.7 Wijzigingsbevoegdheid

10.7.1 Wijziging naar wonen

Burgemeester en Wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat de bestemming 'Bedrijf', wordt gewijzigd in de bestemming 'Wonen' al dan niet in combinatie met een gedeeltelijke wijziging in de bestemming 'Agrarisch - Veenontginningenlandschap' of 'Agrarisch - Esdorpenlandschap', mits:

- a. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de regels van artikel 68 en/of artikel 9 of 3 van overeenkomstige toepassing zijn;
- b. het bestemmingsvlak 'Wonen' wordt afgestemd op de feitelijke situatie en eventueel buiten het bestemmingsvlak 'Wonen' liggende gronden worden voorzien van de bestemming 'Agrarisch - Veenontginningenlandschap' of 'Agrarisch - Esdorpenlandschap';
- c. de bedrijfsactiviteiten ter plaatse zijn beëindigd;
- d. er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzen de (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
- e. de woonfunctie ondergebracht wordt in de voormalige bedrijfswoning;
- f. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

In paragraaf 3.3 zal nader op de genoemde voorwaarden worden ingegaan.

Voorliggend wijzigingsplan is opgesteld ten behoeve van de uitvoering van de genoemde wijzigingsprocedure ex artikel 3.6 Wro.

1.4 Doel

In dit wijzigingsplan wordt ingegaan op de (ruimtelijke) gevolgen van de voorgenomen ontwikkeling van het betreffende gebied. De realisatie van de plannen zoals verwoord in dit wijzigingsplan dienen (aantoonbaar) 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.

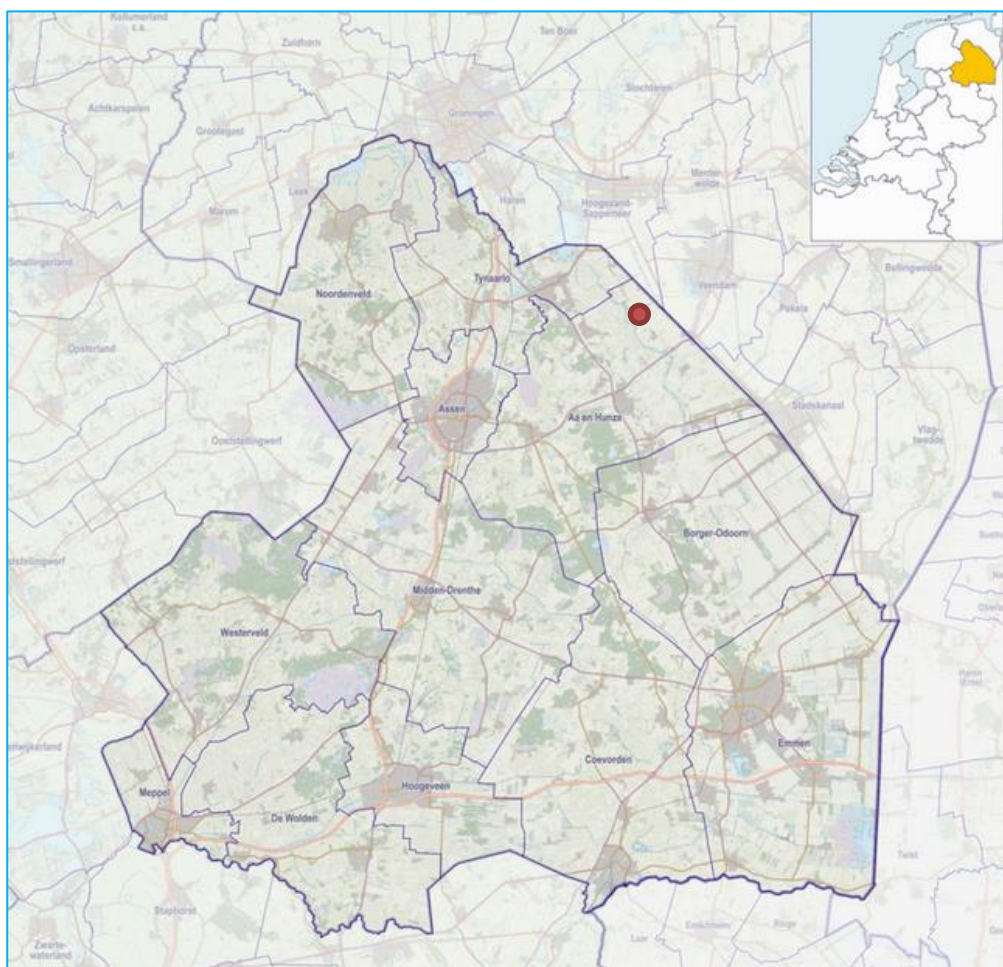
1.6 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 een uitgebreidere beschrijving gegeven van het plan mede in relatie tot het vigerende ruimtelijk beleid op basis van het bestemmingsplan "Buitengebied". In hoofdstuk 3 komen de verschillende relevante beleidsstukken voorbij die van toepassing zijn op het plan en uitgewerkt van provinciaal niveau tot gemeentelijk niveau. Hoofdstuk 4 geeft de invloed weer van het plan tot de verschillende omgevingsaspecten. In hoofdstuk 5 staat de economische uitvoerbaarheid centraal. Hoofdstuk 6 de maatschappelijke uitvoerbaarheid, waarna hoofdstuk 7 ingaat op de juridische vertaling van het plan, gevolgd door de Regels en de Verbeelding, die tezamen met deze toelichting het wijzigingsplan vormen.

2 Hoofdstuk 2 Projectbeschrijving

2.1 Het plangebied in zijn directe omgeving

Het perceel bevindt zich in het Drentse dorp Nieuw Annerveen. Het ligt daarmee in de Drentse gemeente Aa en Hunze. Hieronder is de ligging van Nieuw Annerveen vanuit een hoger perspectief weergegeven.



Figuur 2.1: Nederland, de provincie Drenthe, de gemeente Aa en Hunze en de globale ligging van Nieuw Annerveen in één oogopslag.

Nieuw Annerveen ligt aan de oostkant van de gemeente, tussen Eexterveen en Spijkerboor. Het dorp telde op 27 juli 2018 105 inwoners.

Nieuw-Annerveen ligt even ten oosten van de Hunze aan de Annerveense Mond. De eerste turfwinning in dit gebied ontstond langs de Hunze. Via de Hunze werd de turf afgevoerd naar de stad Groningen.

Op onderstaande topografische kaart is Nieuw Annerveen zichtbaar gemaakt in zijn directe omgeving.



Het perceel Hunzeweg 36 bevindt zich centraal in Nieuw Annerveen, zo laat onderstaande kaart zien. Op de kaart hieronder is het perceel zichtbaar binnen de rode contour.



Het perceel zelf heeft een oppervlakte van 4.630 m² en is omgeven door woningen. Op het perceel staan de voormalige bedrijfswoning en de daarbij behorende opstallen. Zoals eerder verwoord was hier een installatiebedrijf gevestigd. Vanwege het beëindigen van het bedrijf is de bedrijfsbestemming niet meer noodzakelijk en zal deze worden gewijzigd naar het wonen. Er zijn verder geen plannen om te gaan (ver)bouwen.

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 *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)*

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 het plangebied zijn in de SVIR geen specifieke onderwerpen opgenomen die aangemerkt worden als nationaal belang waarmee rekening gehouden dient te worden.

3.1.2 *Ladder voor Duurzame verstedelijking*

De Ladder is te vinden in artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening. Jurisprudentie laat een hoofdregel c.q. algemene lijn zien, dat bij herbestemming c.q. functiewijziging van bestaande gebouwen "geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling bij functiewijziging sec".

Het al dan niet toenemen van het ruimtebeslag is een belangrijk criterium voor het aanmerken van een ontwikkeling als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Indien er in het geheel geen sprake is van toename van het ruimtebeslag, dan is de Afdelingslijn dat er geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. In voorliggend project is sprake van het herbestemmen van de bestemming Bedrijf naar Wonen waarbij geen sprake is van een toename van het ruimtebeslag. Het project is niet ladderplichtig.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 *Omgevingsvisie Drenthe 2018*

In oktober 2018 is de Omgevingsvisie Drenthe 2018 vastgesteld. De Omgevingsvisie Drenthe is een strategisch plan: het geeft de belangen, ambities, rollen, verantwoordelijkheden en sturing weer voor de provincie Drenthe. Het geeft het wenselijke beeld van hoe de provincie er in 2030 uit moet zien.

In de Omgevingsvisie zijn vier wettelijk voorgeschreven provinciale planvormen samengenomen, te weten:

- De provinciale structuurvisie op grond van de Wro;
- Het provinciaal milieubeleidsplan op grond van de Wet milieubeheer (Wm);
- Het regionaal waterplan op grond van de waterwetgeving;
- Het Provinciaal Verkeers- en Vervoersplan op grond van de Planwet verkeer en vervoer.

De Omgevingsvisie beschrijft de ruimtelijk-economische ontwikkeling van Drenthe voor de periode tot 2030, met in sommige gevallen een doorkijk naar de periode erna.

Missie

De missie van de omgevingsvisie is de volgende:

"Het waarderen van de Drentse kernkwaliteiten en het ontwikkelen van een bruisend Drenthe, passend bij deze kernkwaliteiten".

De kernkwaliteiten zijn:

- rust, ruimte, natuur en landschap;
- oorspronkelijkheid;
- naoberschap;
- menselijke maat;
- veiligheid;
- kleinschaligheid (Drentse schaal).

Ruimtelijke ontwikkelingen

De provincie wil ontwikkelingen stimuleren die een bijdrage leveren aan de ruimtelijke kwaliteit. Deze kwaliteit zit voor de provincie in het zorgvuldig gebruikmaken van de ruimte, het behouden en waar mogelijk versterken van de kernkwaliteiten en het waarborgen van de kwaliteit van het milieu en de leefomgeving.

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

Wonen

Omgevingsbeeld

De verschillen in bevolkingsontwikkeling tussen de stedelijke gebieden en ook in het landelijk gebied worden groter. Op basis van de huidige prognoses blijft de bevolking van Assen stabiel en profiteert de noordzijde van Drenthe van de groei van Groningen. De zuidelijke as laat in de prognoses een sterk verloop zien, van groei in de gemeente Meppel tot het doorzetten van de krimp in de gemeente Emmen die in 2014 is ingezet. De regio Oost-Drenthe is door het Rijk aangewezen als één van de regio's waar de bevolkingskrimp in Nederland het sterkst is. Lokaal laten, ook in Oost-Drenthe, sterke dorpen nog steeds bescheiden groeicijfers zien. Op de woningmarkt worden de verschillen tussen stad en platteland, zand en veen en gebieden met wel of geen krimp groter. Vraag en aanbod passen niet altijd goed meer bij elkaar, wat leidt tot een vraag naar nieuwe woningen. Dit terwijl een deel van de bestaande woningvoorraad leeg blijft staan of in kwaliteit afneemt en huishoudens niet kunnen doorstromen naar passende woningen.

De woningbouwopgave in Drenthe krijgt tot 2030 te maken met een daling van circa 1.100 huishoudens. Daarnaast bestaat er onder de huidige huishoudens, ongeveer

2500, een vraag naar nieuwe woningen. Hoewel het aantal huishoudens afneemt, blijft er vraag naar nieuwe woningen (vervangingsvraag). Op de lange termijn (2040) verwachten we een geschatte daling van 5.000 huishoudens. De geschatte vervangingsvraag in 2040 bedraagt ook ongeveer 5.000 woningen.

Zorgvuldig ruimtegebruik

De provincie wil zorgvuldig omgaan met de beschikbare ruimte in Drenthe. Grootschalige bouwplannen en uitbreidingen in het landelijk gebied, los van bestaande bebouwingslocaties, zijn niet vanzelfsprekend. De provincie vindt dat gemeenten bij nieuwbouwplannen een werkwijze moeten hanteren die leidt tot zorgvuldig ruimtegebruik en verwijst naar de Ladder voor Duurzame verstedelijking zoals opgenomen in art. 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening.

Voorliggend plan betreft de herbestemming van een voormalige bedrijfsbestemming bestemming naar een woonbestemming. Het verzoek voldoet aan het provinciaal beleid. Het plan is ook niet ladderplichtig (zie paragraaf 3.1.2).

3.2.2 Kernkwaliteiten-analyse

Aangezien er feitelijk gezien alleen sprake is van een herbestemmingsproject zonder noemenswaardige ruimtelijke en bodemverstorende ingrepen is een diepgaande kernkwaliteiten-analyse niet van belang geacht, immers het perceel behoudt zijn bestaande visuele verschijningsvorm. Bestaande kernkwaliteiten blijven onaantast.

3.2.3 Provinciale Omgevingsverordening

In artikel 3.24 van de Provinciale Omgevingsverordening (POV) wordt het volgende genoemd ten aanzien van woningbouw:

Artikel 3.24 Woningbouw

1. Een ruimtelijk plan dat betrekking heeft op een gebied gelegen buiten het bestaand stedelijk gebied kan alleen voorzien in nieuwe woningbouw indien deze woningbouw past binnen de afspraken die de woonregio en de provincie hebben gemaakt over de woningbouwprogrammering en het gestelde in de regionale woonvisie en als in het desbetreffende ruimtelijk plan wordt onderbouwd dat deze regionale woonvisie voldoende actueel is.
2. Incidentele bouwmogelijkheden buiten het bestaand stedelijk gebied zijn mogelijk in bepaalde gevallen zoals bedrijfswoningen, een tweede woning bij een agrarisch bedrijf, recreatiewoningen, het splitsten van boerderijen in twee of meer woningen en nieuwbouw die past binnen de kaders van de provinciale rood-voor-groen dan wel de ruimte-voor-ruimte regeling.

Het project past binnen het provinciaal beleid, er is sprake van het herbestemmen van een bestaand gebouw ten behoeve van een plattelandswoning. Volgens artikel 3.24 POV is er geen provinciaal belang voor een dergelijke ontwikkeling.

3.3 Gemeentelijk beleid

Binnen de gemeente Aa en Hunze zijn diverse beleidsdocumenten raadpleegbaar. Een vorm van gemeentelijk beleid vormt het bestemmingsplan, in dit geval het bestemmingsplan "Buitengebied". Zoals reeds in paragraaf 1.3 verwoord kent dit bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid om de bestemming te wijzigen van Bedrijf

naar Wonen mits aan een aantal voorwaarden wordt voldaan. Onderstaand nogmaals een weergave van de wijzigingsbevoegdheid en de motivering of wordt voldaan aan de wijzigingscriteria.

10.7 Wijzigingsbevoegdheid

10.7.1 Wijziging naar wonen

Burgemeester en Wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat de bestemming 'Bedrijf', wordt gewijzigd in de bestemming 'Wonen' al dan niet in combinatie met een gedeeltelijke wijziging in de bestemming 'Agrarisch - Veenontginningenlandschap' of 'Agrarisch - Estdorpenlandschap', mits:

- a. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de regels van artikel 68 en/of artikel 9 of 3 van overeenkomstige toepassing zijn;

Van toepassing zal gaan zijn de bestemming Wonen zoals deze in het bestemmingsplan Buitengebied is opgenomen als artikel 68.

- b. het bestemmingsvlak 'Wonen' wordt afgestemd op de feitelijke situatie en eventueel buiten het bestemmingsvlak 'Wonen' liggende gronden worden voorzien van de bestemming 'Agrarisch - Veenontginningenlandschap' of 'Agrarisch - Estdorpenlandschap'; *Hieraan is voldaan.*
- c. de bedrijfsactiviteiten ter plaatse zijn beëindigd; *de activiteiten ter plaatse zijn beëindigd.*
- d. er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt; *vanuit hoofdstuk 4 is duidelijk geworden dat de wijziging geen onevenredige schade met zich meebrengt voor eventueel omringende (agrarische) bedrijven*
- e. de woonfunctie ondergebracht wordt in de voormalige bedrijfswoning; *hiervan zal sprake zijn*
- a. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden. *vanuit hoofdstuk 4 is duidelijk geworden dat de wijziging geen onevenredige afbreuk doet aan de genoemde situaties.*

Er wordt voldaan aan de wijzigingsbevoegdheid van het geldende bestemmingsplan "Buitengebied".

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

Op basis van het geldende bestemmingsplan heeft een groot gedeelte van het perceel een archeologische dubbelbestemming Waarde – Archeologie 6. Voor dergelijke gebieden geldt dat nader onderzoek naar archeologie plaats moet vinden indien er sprake is van een ruimtelijke (en bodemverstorende) ingreep die groter is dan 1.000 m² én dieper dan 0,30 meter diep. In voorliggend wijzigingsplan wordt de bestaande bestemming Bedrijf gewijzigd in die van Wonen zonder dat er sprake is van het extra bijbouwen van gebouwen. Het wijzigingsplan leidt niet tot nieuw ruimtebeslag en bodemingrepen. Er is geen nader onderzoek naar archeologie nodig.

In het wijzigingsplan wordt een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 6' overgenomen en op het perceel gelegd.

4.2 Bodem

In het plan dient aangegeven te worden wat de kwaliteit van de bodem ter plaatse van het plangebied is. Tevens dient, op basis van de Mor (Ministeriële regeling omgevingsrecht), bij de aanvraag van een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen een rapportage van een recent uitgevoerd verkennend bodemonderzoek toegevoegd te worden. Voor verkennend bodemonderzoek op een locatie wordt de norm NEN 5740 gehanteerd (onderzoeksstrategie voor verkennend bodemonderzoek).

Bodem- en grondkwaliteit dienen geschikt te zijn voor de functiewijziging tot plattelandswoning. Zodoende is door onderzoeksbureau Tauw een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Het onderzoeksrapport is als bijlage bij dit wijzigingsplan gevoegd. Hierna volgt een uiteenzetting van de resultaten van het uitgevoerde onderzoek.

Uit het bodemonderzoek blijkt dat de bovengrond ter plaatse van de voormalige bovengrondse dieseltank licht verontreinigd is met minerale olie (motorolie). In het grondwater zijn licht verhoogde concentraties aan barium, naftaleen en 1,2-dichl.etheen (c+t) gemeten. Op het overige terreindeel zijn geen verontreinigingen aangetoond.

Er is geen aanleiding om een nader bodemonderzoek uit te voeren. De bodemkwaliteit is voldoende vastgelegd.

De activiteiten op de locatie hebben geen noemenswaardige verontreinigingen veroorzaakt. Plaatselijk (boring 100) is de bodem zeer licht verontreinigd met motorolie. Op basis van dit onderzoek zijn er geen belemmeringen voor de voorgenomen bestemmingsplanwijziging. Wel wordt opgemerkt dat de grond zeer plaatselijk (boring 100) is beoordeeld (indicatief) als klasse industrie. Hoewel met het gemeten gehalte geen risico's voor de volksgezondheid worden voorzien kan in het kader van

bestemmingswijzing grondverbetering wenselijk zijn. Dit is ter beoordeling van het bevoegd gezag.

4.3 Cultuurhistorie

Modernisering Monumentenwet (MoMo)/Wijziging Bro

Per 1 januari 2012 is de wijziging van het Bro in werking getreden die een verplichting inhoudt om in de toelichting van het bestemmingsplan een beschrijving op te nemen van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden.

Wat zijn cultuurhistorische waarden? De Memorie van Toelichting bij het Besluit ruimtelijke ordening zegt met betrekking tot artikel 3.1.6 het volgende:

"Bij cultuurhistorische waarden gaat het over de positieve waardering van sporen, objecten, patronen en structuren die zichtbaar of niet zichtbaar onderdeel uitmaken van onze leefomgeving en een beeld geven van een historische situatie of ontwikkeling. In veel gevallen bepalen deze cultuurhistorische waarden de identiteit van een plek of gebied en bieden ze aanknopingspunten voor toekomstige ontwikkelingen. Deze cultuurhistorische elementen kan men niet allemaal als beschermd monument of gezicht aanwijzen, maar zijn wel onderdeel van de manier waarop we ons land beleven, inrichten en gebruiken"

Het begrip cultuurhistorie heeft drie aspecten:

1. Historische (stede)bouwkunde / bovengrondse monumentenzorg; bijvoorbeeld kastelen, kerken, oude boerderijen of landhuizen, maar ook stedenbouwkundige elementen als beschermde stads- of dorpsgezichten;
2. Archeologie; sporen en vondsten van menselijk handelen in het verleden in de bodem zijn achtergebleven, bijvoorbeeld potscherven, resten van voedselbereiding, graven, maar ook verkleuringen in de grond die duiden op bewoning of infrastructuur. Een verzamelterm hiervoor is 'archeologische waarden'. Alle archeologische waarden bij elkaar zijn het 'bodemarchief'. Deze sporen kunnen zich ook onder water bevinden zoals bijvoorbeeld verdrongen nederzettingen of scheepswrakken;
3. Cultuurlandschap/historische geografie: alle landschappelijke elementen die het gevolg zijn van menselijk handelen in het verleden, bijvoorbeeld verkavelingspatronen, pestbosjes, landgoederenzones of ontginningsassen.

Het gebouw is niet aangeduid als 'karakteristiek', tevens is ter plaatse geen sprake van een 'beschermd stads- en dorpsgezicht'. Daarbij is slechts sprake van een wijziging van de bestemming zonder bouwkundige ingrepen, er is geen sprake van aantasting van cultuurhistorische waarden.

4.4 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.

Van belang is om na te gaan of bij voorliggend wijzigingsplan sprake is van activiteiten die van invloed kunnen zijn op zowel de gebieds- en/of soortenbescherming. Er wordt geen verouderde bebouwing gesloopt, sloten gedempt of bomen gekapt. Ook wordt niet voorzien in het toevoegen van bebouwing

In voorliggend wijzigingsplan wordt de bestaande bestemming Bedrijf gewijzigd in die van Wonen. De functiewijziging gaat gepaard zonder ingrepen die ecologische waarden of soorten aantasten. In de bestaande situatie is al sprake van de woonfunctie. Nader onderzoek in de vorm van een ecologische quickscan is niet noodzakelijk.

4.4.1 Stikstofdepositie

Vanuit de in mei 2019 ontstane uitspraak van de Raad van State aangaande de PAS is voor voorliggend wijzigingsplan een Aeries-berekening nieuwe stijl uitgevoerd. De uitkomst daarvan is dat de stikstofdepositie op eventuele Natura 2000 gebieden als gevolg van dit project uitkomt op 0,00 en daarmee geen nadelig effect heeft op Natura 2000 gebieden. Er is geen vergunning vanuit de Wet natuurbescherming nodig voor dit wijzigingsplan. Van de Aeries-berekening is een zogeheten GML bestand gemaakt welke bij de gemeente in bezit is.

4.5 Externe en fysieke Veiligheid

Het aspect externe veiligheid bestaat uit verschillende onderdelen. Externe veiligheid gaat onder andere over buisleidingen (geregeld in het Besluit externe veiligheid buisleidingen), het transport van gevaarlijke stoffen over bepaalde transportassen (geregeld in het Besluit externe veiligheid transportroutes), de opslag van explosieven (geregeld in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening) en het Bevi. Het Besluit externe veiligheid inrichtingen richt zich primair op inrichtingen zoals bedoeld in de Wet milieubeheer. In artikel 2, lid 1 van het Bevi staan de inrichtingen genoemd waarop het besluit van toepassing is.

Woningen zijn aan te merken als een (beperkt) kwetsbaar objecten, zodat beoordeeld dient te worden of er in de nabijheid van het terrein geen Bevi-inrichtingen zijn die van invloed zijn/kunnen zijn op het plan.



4.5.1.1 *Bevi-inrichtingen binnen en buiten het plangebied*

Binnen en buiten het plangebied zelf bevinden zich geen Bevi-inrichtingen en/of bedrijven die invloed hebben op het plangebied.

4.5.1.2 *Buisleidingen*

Er zijn geen buisleidingen aanwezig in de nabijheid van het plangebied.

4.5.1.3 *Route gevaarlijke stoffen*

Nabij het plangebied bevinden zich geen route gevaarlijke stoffen die invloed hebben op de planlocatie.

4.5.1.4 *Hoogspanningsleidingen*

Er bevinden zich geen hoogspanningsmasten in de nabijheid van het plangebied.

4.5.1.5 *Conclusie*

Er is geen belemmering vanuit het aspect externe veiligheid te verwachten. Nader onderzoek naar externe veiligheid is niet nodig.

4.6 **Geluid**

De eventuele verplichting tot uitvoering van een akoestisch onderzoek is vastgelegd in de Wet geluidhinder (Wgh). De Wgh bevat geluidnormen en richtlijnen over de

toelaatbaarheid van geluidsniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaaï, industrielawaai en luchtvaartlawaaï. De Wgh geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een wijzigingsplan, indien het plan een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt. Een eventueel akoestisch onderzoek moet uitwijzen of de wettelijke voorkeursgrenswaarde bij geluidgevoelige objecten wordt overschreden en zo ja, welke maatregelen nodig zijn om aan de voorkeursgrenswaarde te voldoen.

In het kader van de Wet geluidhinder bevinden zich langs alle wegen zones. In voorliggend wijzigingsplan wordt de bestaande bestemming Bedrijf (met daarbij behorende bedrijfswoning) gewijzigd in die van Wonen, waarbij nog steeds gewoond kan worden in de voormalige bedrijfswoning. In de bestaande situatie is al sprake van woonfunctie. Er is hierdoor akoestisch gezien sprake van een bestaande situatie. Nader geluidsonderzoek naar wegverkeerslawaaï is hierdoor niet nodig.

4.7 Luchtkwaliteit

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

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

Zo is een project waarbij in totaal 1.500 woningen aan één ontsluitingsweg worden gebouwd nog aangemerkt als een Nibm-project. Voorliggend project blijft ruimschoots onder deze drempelnorm. Nader onderzoek naar luchtkwaliteit is niet nodig.

4.8 Milieuhinder

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het van belang dat bij de aanwezigheid van bedrijven in de omgeving van geplande milieugevoelige functies, zoals woningen, ter plaatse van de woningen een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd en dat rekening wordt gehouden met de bedrijfsvoering en de milieuruimte van de betreffende milieubelastende functies. Om te komen tot een ruimtelijk relevante toetsing van bedrijfsvestigingen op milieuhygiënische aspecten wordt milieuzonering gehanteerd. Hieronder wordt verstaan een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds milieubelastende bedrijven of inrichtingen en anderzijds milieugevoelige gebieden zoals woongebieden.

Milieuzonering beperkt zich tot milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie: geluid, geur, gevaar en stof. Om milieuzonering hanteerbaar te maken wordt gebruik gemaakt van de VNG publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (uitgave 2009). Deze publicatie bevat onder meer lijsten met richtafstanden van diverse milieuhinderlijke activiteiten en stappenplannen voor concrete situaties. De richtafstanden uit bijlage 1 voor de VNG publicatie gaan uit van een 'rustige woonwijk'. Indien er sprake is van het omgevingstype 'gemengd gebied' dan kan de richtafstand terug worden gebracht met één afstandsstap. Onderstaand in tabelvorm de normafstanden.

Milieucategorie	Norm afstand tot rustige woonomgeving	Norm afstand tot gemengd gebied
1	10 meter	0 meter
2	30 meter	10 meter
3.1	50 meter	30 meter
3.2	100 meter	50 meter
4.1	200 meter	100 meter
4.2	300 meter	200 meter
5.1	500 meter	300 meter
5.2	700 meter	500 meter
5.3	1000 meter	700 meter
6.1	1500 meter	1000 meter

De opgenomen richtafstanden zijn geen normen, maar afstanden waarvan gemotiveerd mag worden afgeweken. De afstanden worden gemeten vanaf de grens van de bestemming die milieubelastende functies toelaat tot aan de dichtstbij gelegen gevel van de gevoelige functie.

Een "rustige woonwijk en rustig buitengebied" is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van enkele wijkgebonden voorzieningen zijn er vrijwel geen andere functies. Er is weinig storend verkeer. Een vergelijkbaar omgevingstype is een rustig buitengebied (inclusief eventueel verblijfsrecreatie), een stiltegebied of een natuurgebied.

Een "gemengd gebied" is een gebied met matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen kunnen winkels, horeca of kleine bedrijven voorkomen. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere activiteiten kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen behoren eveneens tot het gemengd gebied.

Van belang is om na te gaan welke functies of bedrijven zich rondom het plangebied bevinden. Daartoe onderstaande weergave van de bestemmingsplanverbeelding waarop de omringende functies/bestemmingen zichtbaar zijn.



Rondom het plangebied bevinden zich alleen maar woonbestemmingen, vanuit de nieuwe woonbestemming van het perceel Hunzeweg 36 naar deze woonbestemmingen toe is er geen sprake van wederzijdse hinder, omdat voor woningen geen afstandsnormen gelden vanuit de VNG-Reeks Bedrijven en Milieuzonering.

Er bevinden zich verder geen bedrijven die gehinderd worden of hinder opleveren voor de toe te kennen woonbestemming, zodat er geen sprake is van te verwachten hinder.

Er is geen milieuhinder te verwachten vanuit deze aanpassing van het bestemmingsplan.

4.9

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.

4.9.1

M.e.r.-aanmeldnotitie

Op 7 juli 2017 is een wetswijziging van het Besluit milieueffectrapportage inwerking getreden. Eén van de belangrijkste gevolgen van deze wetswijziging is dat vanaf 16 mei 2017 een vormvrije m.e.r.-beoordeling moet worden aangevraagd door middel van een aanmeldnotitie.

Dit is een extra stap in de procedure voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling. Het nut van deze notitie is dat al in een vroeg stadium beoordeeld wordt of de activiteit belangrijke nadelige milieugevolgen heeft. De beslissing van het bevoegd gezag of een milieueffectrapportage moet worden opgesteld, vindt plaats op basis van deze notitie.

Deze aanmeldnotitie is vormvrij, maar heeft wel een aantal inhoudelijke voorwaarden. De aanmeldnotitie moet in ieder geval informatie bevatten over de kenmerken van het project, de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële effecten van de

activiteit. Binnen zes weken nadat de initiatiefnemer deze informatie heeft verstrekt, moet het bevoegd gezag beslissen of een milieueffectrapportage moet worden opgesteld.

In tabelvorm wordt in dit hoofdstuk een kwalitatief oordeel geveld over de effecten op diverse milieufactoren. Aan de hand van deze beoordeling wordt aangegeven of het opstellen van een milieueffectrapportage voor de genoemde plannen noodzakelijk geacht wordt.

Milieueffect	Effecten	Bijzonderheden
Archeologie	Er zijn geen nadelige effecten op archeologie te verwachten.	Er is sprake van het omzetten naar een woonbestemming zonder ruimtelijke en/of bodemverstorende ingrepen.
Bodem	Er zijn geen nadelige effecten op de bodem te verwachten.	Er is sprake van het omzetten naar een woonbestemming zonder bodemingrepen en er is reeds sprake van een bestaande verblijfsruimte in de vorm van de bedrijfswoning.
Ecologie	Er zijn geen nadelige effecten op ecologie te verwachten.	Er is sprake van het omzetten naar een woonbestemming zonder ingrepen die de ecologische waarden aantasten.
Geluid	Er zijn geen nadelige effecten ten aanzien van geluid te verwachten.	Er is sprake van het omzetten naar een woonbestemming. De bestaande bedrijfswoning is al een geluidsgevoelig object. De bestemmingswijziging gaat daar niks aan veranderen. Voor het aspect geluid blijft sprake van een goed (bestaand woon- en leefklimaat.
Luchtkwaliteit	Het project is niet nadelig voor de luchtkwaliteit, er worden geen normen overschreden.	Het project is via de NIBM-tool als niet nadelig voor de luchtkwaliteit beoordeeld.
Verkeer en vervoer	Er zijn geen nadelige effecten ten aanzien van geluid te verwachten.	Er is sprake van het omzetten naar een woonbestemming zonder een verkeersaantrekkende werking. Op eigen terrein is (bestaande) gelegenheid op te parkeren.
Water	Er spelen geen waterbelangen bij een functiewijziging.	Er is sprake van het omzetten naar een woonbestemming waarbij geen waterbelang spelen.

Middels voorliggende m.e.r.-beoordeling zijn de verwachte milieueffecten van de voorgenomen activiteit overeenkomstig de beoordelingscriteria van bijlage III bij de Europese Richtlijn 'betreffende de milieubeoordeling van bepaalde openbare en particuliere projecten' in beeld gebracht.

Uit deze effectbeoordeling blijkt dat er **geen significant negatieve milieueffecten** te verwachten zijn bij uitvoering van de voorgenomen activiteit. De algehele conclusie is dan ook dat voor de gekozen procedure er *geen* m.e.r.-plicht geldt en er dus *geen* milieueffectenrapportage hoeft te worden opgesteld.

4.10

Watertoets

Op 28 augustus 2019 is via het instrument www.dewatertoets.nl de zogeheten watertoets uitgevoerd. Het plangebied bevindt zich in het beheersgebied van het waterschap Hunze en Aa's. Omdat er sprake is van een functiewijziging van een bestaand gebouw zonder verdere fysieke aanpassing daarvan geldt dat er geen waterschapsbelang aanwezig is. Het watertoetsdocument (geen waterschapsbelang) is als bijlage bij dit wijzigingsplan gevoegd.

5

Hoofdstuk 5 Economische uitvoerbaarheid

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

Ontwerp-wijzigingsplan

Het ontwerp-wijzigingsplan heeft met ingang van <<datum>> gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Er zijn **wel/geen** zienswijzen ingediend.

7 Hoofdstuk 7 Juridische vormgeving

7.1 Algemeen

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

In de Wet ruimtelijke ordening (hierna Wro) met bijbehorend Besluit ruimtelijke ordening (hierna Bro) heeft het bestemmingsplan een belangrijke rol als normstellend instrument voor het ruimtelijk beleid van gemeenten, provincies en het rijk. In de ministeriële Regeling standaarden ruimtelijke ordening (hierna Rsro) is vastgelegd dat de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (hierna SVBP2012) de norm is voor de vergelijkbaarheid van bestemmingsplannen. Naast de SVBP2012 zijn ook het Informatiemodel Ruimtelijke Ordening (hierna IMRO2012) en de Standaard Toegankelijkheid Ruimtelijke Instrumenten (hierna STRI2012) normerend bij het vastleggen en beschikbaar stellen van bestemmingsplannen.

Conform Wro en Bro wordt een bestemmingsplan met de daarbij behorende toelichting in digitale geautoriseerde bronbestanden vastgelegd en in die vorm vastgesteld. Daarnaast kent de Wro een papieren versie van (hetzelfde) bestemmingsplan. Indien de inhoud van digitale stukken tot een andere uitleg leidt dan de stukken op papier, dan is de digitale inhoud beslissend. Het bestemmingsplan is daarmee een digitaal juridisch authentiek document. De informatie die is vastgelegd in het plan moet in elektronische vorm volledig toegankelijk en raadpleegbaar zijn. Dit wordt de digitale verbeelding genoemd.

De SVBP2012 geeft normen voor de opbouw van de planregels en voor de digitale verbeelding van het bestemmingsplan. De standaard heeft geen betrekking op de toelichting van het bestemmingsplan. Er worden geen normen gesteld omtrent de vormgeving en inrichting van de analoge weergave van het bestemmingsplan. De SVBP2012 heeft ook geen betrekking op de totstandkoming van de inhoud van een bestemmingsplan. Dit is de verantwoordelijkheid van het bevoegde gezag. In de SVBP2012 is wel aangegeven hoe de inhoud van een bestemmingsplan digitaal moet worden weergegeven.

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

7.2 Toelichting op de Toelichting

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

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

7.3 Toelichting op de planregels

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

Toelichting Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 : Begrippen

De begripsbepalingen in artikel 1 zijn noodzakelijk bij de interpretatie van de regels. In dit artikel worden de begrippen gedefinieerd, die in de regels worden gehanteerd. De begrippen die hierin zijn opgenomen zijn terug te vinden in de bestemmingsbepalingen. Bij de toetsing aan het bestemmingsplan wordt uitgegaan van de in dit artikel aan de betreffende begrippen toegekende betekenis. Voor zover geen begrippen zijn gedefinieerd wordt aangesloten bij het normaal spraakgebruik.

Met uitzondering van de eerste twee begrippen (plan en bestemmingsplan) zijn de begrippen alfabetisch gerangschikt. De begrippen zijn zoveel mogelijk gebaseerd op vaste jurisprudentie. In de loop der tijd hebben de meeste begrippen zich ontwikkeld tot een standaard, waarvan ook in dit bestemmingsplan gebruik is gemaakt.

Artikel 2 : Wijze van meten

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 : Wonen

Binnen de bestemming Wonen zijn de bouw- en gebruiksregels opgenomen die gelden voor het plangebied.

Artikel 4 : Waarde – Archeologie 6

In deze dubbelbestemming is gereguleerd hoe de bescherming van archeologie geborgd is en wanneer bij welke ingrepen nader onderzoek naar archeologie nodig is.

Artikel 5 : Waarde – Landschap

De dubbelbestemming 'Waarde - Landschap' richt zich op het behoud en de bescherming van de waardevolle landschappen. Bij nieuwe ontwikkelingen mag geen onevenredig afbreuk worden gedaan aan de cultuurhistorische en archeologische waarden van de gronden. De bestemming 'Waarde – Landschap' beschermt de

beekdalen, met uitzondering van de beekdalen die in het gebied met hoofdfunctie landbouw liggen (functiekaart omgevingsvisie).

De bestemming is gebaseerd op de kaart 'beekdal OGV 2010' in het geoportaal van de provincie Drenthe. Hierop staan de beekdalen als onderdeel van het "versterken beleving van het Drentse landschap" weergegeven.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 6 : Anti-dubbeltelbepaling

Deze regel is geheel voorgeschreven door het Besluit ruimtelijke ordening (in artikel 3.2.4 Bro). Deze standaardbepaling strekt ertoe te voorkomen dat van ruimte die in een bestemmingsplan voor de realisering van een bepaald gebruik of functie mogelijk is gemaakt, na realisering daarvan, ten gevolge van feitelijke functie- of gebruiksverandering van het gerealiseerde, nogmaals zou kunnen worden gebruik gemaakt.

Artikel 7 : Algemene bouwregels

In deze regel wordt expliciet weergegeven onder welke voorwaarden de bouwgrenzen van het bestemmingsplan mogen worden overschreden.

Artikel 8 : Algemene gebruiksregels

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

Artikel 9 : Algemene afwijkingsregels

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

Artikel 10 : Overige regels

In deze regel is de koppeling gelegd met het op dat moment geldende welstandsbeleid en hoe omgegaan dient te worden met nadere eisen.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 11 : Overgangsrecht

Deze regels zijn geheel voorgeschreven door het Besluit ruimtelijke ordening (artikelen 3.2.1 en 3.2.2 Bro). Omdat een bestemmingsplan elke tien jaar moet worden herzien, betreffen de meeste bestemmingsplannen gebieden die reeds in gebruik en ingericht zijn. Een bestemmingsplan kan ruimte bieden voor ontwikkelingen en daarom soms ander gebruik en/of bebouwing toelaten dan er in werkelijkheid in het gebied aanwezig is. Bestaande rechten worden beschermd met overgangsrecht. Er is overgangsrecht voor bouwwerken en overgangsrecht voor gebruik van de gronden en bouwwerken.

Artikel 12 : Slotregel

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