

Bestemmingsplan

Hunebedcity



3 september 2020

vastgesteld

Bestemmingsplan

Hunebedcity

Hoofdstraat 32

9531 AG BORGER

Opsteller: R.O. Advies, D.W. Bethlehem, Hunzedal 43, 9531 GB BORGER

Status: vastgesteld

Plantype: bestemmingsplan ex artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening (Wro).

Imronummer: NL.IMRO.1681.01BP0017-VG01

Datum: 24 september 2020

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Inleiding	6
1.1	Aanleiding	6
1.2	Leeswijzer	6
Hoofdstuk 2:	Bestaande en nieuwe situatie	7
2.1	Ligging plangebied	7
2.2	Huidig planologisch regime	7
2.3	Toekomstig functioneel gebruik	8
Hoofdstuk 3	Beleid	10
3.1	Rijk	10
3.1.1	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	10
3.1.2	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening	11
3.2	Provincie	12
3.2.1	Omgevingsvisie Drenthe	12
3.2.2	Verordening Ruimtelijk Omgevingsbeleid	12
3.3	Gemeente Borger-Odoorn	12
3.3.1	Masterplan Borger Centrum	12
3.3.2	Woonvisie 2016+	13
Hoofdstuk 4	Omgevingsaspecten	14
4.1	Geluid	14
4.1.1	Voorkeurgrenswaarde	14
4.1.2	Maatregelen reductie geluidbelasting	14
4.1.3	Invoering 30 km/u regime	16
4.2	Milieuzonering	17
4.3	Bodem	17
4.3.1	Bodemonderzoek	17
4.4	Ecologie	18
4.4.1	Gebiedsbescherming	18
4.4.2	Soortenbescherming	18
4.4.3	Stikstofrapportage	18
4.5	Externe veiligheid	18
4.5.1	Aanwezige risicobronnen	19
4.5	Luchtkwaliteit	20
4.6	Water	21

4.7	Archeologie.....	21
4.8	Cultuurhistorie.....	23
4.9	Verkeer en parkeren.....	23
4.9.1	Verkeer	23
4.9.2	Parkeren	24
4.10	Mer-beoordeling	24
Hoofdstuk 5	Juridische toelichting.....	25
5.1	Inleiding	25
5.2	Inleidende regels: begrippen en wijze van meten	25
5.3	Bestemmingsregels	25
5.3.1	bestemmingen.....	25
5.3.2	Algemene regels	25
5.3.3	Overgangs- en slotregels	26
Hoofdstuk 6:	Uitvoerbaarheid	27
6.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	27
6.2	Economische uitvoerbaarheid.....	27
6.3	Conclusie	27
Bijlage 1	Gevels bestaand	28
Bijlage 2	Gevels nieuw	29
Bijlage 3	Plattegrond nieuwe situatie	30
Bijlage 4	Toets herontwikkeling van OMC naar Lekker Hip update mei 2020.....	31
Bijlage 5	Akoestisch onderzoek.....	32
Bijlage 6	Bodemonderzoek	33
Bijlage 7	Stikstofberekening.....	34
Bijlage 8	Watertoets	35
Bijlage 9	Plattegrond parkeren	36
Bijlage 10	Participatieverslag	37
Bijlage 11	reactienota zienswijzen bestemmingsplan Hunebedcity, Hoofdstraat 32 te Borger	38
R e g e l s.....		39
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	40
Artikel 1	Begrippen	40
Artikel 2	Wijze van meten.....	45
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	47
Artikel 3	Maatschappelijk	47

Artikel 4	Verkeer	49
Artikel 5	Waarde – Archeologie 1	50
Hoofdstuk 3	Algemene regels	53
Artikel 6	Anti-dubbeltelregel	53
Artikel 7	Algemene gebruiksregels	53
Artikel 8	Algemene aanduidingsregels	53
Artikel 9	Algemene afwijkingsregels	53
Artikel 10	Overige regels.....	54
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	55
Artikel 11	Overgangsrecht	55
Artikel 12	Slotregel.....	56

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De Stichting Hunebedcity (verder Hunebedcity) is voornemens om in het voormalige gemeentehuis van Borger, het Ontmoetingscentrum Hoofdstraat 32, het bedrijf van Lekker Hip en OXO Dagbesteding te huisvesten. Op dit moment is Lekker Hip gevestigd aan de Hoofdstraat 20 in Borger. Hunebedcity is een organisatie die werkt vanuit een bijzondere doelstelling. Zij werkt met mensen die een afstand tot de arbeidsmarkt hebben. Men wil op deze locatie werk bieden aan ruim 50 mensen. Daarnaast wil Hunebedcity in het pand begeleid wonen realiseren voor 10 mensen. De voorgenomen activiteiten passen niet allemaal binnen de regels van de nu geldende beheersverordening. Daarom voorziet dit bestemmingsplan erin de ontwikkelingen planologisch mogelijk te maken en aan te tonen dat er in de nieuwe situatie ook sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

1.2 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt een beschrijving gegeven van het plan. Hierbij wordt ingegaan op de ruimtelijke en functionele aspecten. Vervolgens is in hoofdstuk 3 een beschrijving gemaakt van het provinciaal en gemeentelijk beleid dat een relatie heeft met het plangebied en/of de ontwikkeling. In hoofdstuk 4 wordt op de diverse omgevingsaspecten ingegaan. Hoofdstuk 5 behandelt de juridische verantwoording, hoofdstuk 6, tenslotte gaat in op de uitvoerbaarheid van het plan. Er wordt onderscheid gemaakt tussen de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid.

Hoofdstuk 2: Bestaande en nieuwe situatie.

2.1 Ligging plangebied

Het plangebied, Hoofdstraat 32, ligt in het centrum van Borger. Borger ligt centraal op de Hondsrug. Deze langgerekte rug ligt in het landschap van de stad Groningen tot Coevorden en is gevormd in de voorlaatste ijstijd. Zo'n 3000 voor Christus leefden de hunebedbouwers, het volk van de Trechterbekercultuur, op de plek waar nu Borger ligt. Recente archeologische vondsten, bij de aanleg van de woonwijk Daalkampen, maken duidelijk dat Borger als woonplek al van oudsher geliefd was.

In de moderne tijd heeft Borger zich ontwikkeld tot een toeristisch centrum van Drenthe, direct rondom Borger zijn 3 grote verblijfsrecreatieparken: Hunzedal, Land van Bartje en Lunshof. De afgelopen jaren is het besef gegroeid dat het centrum van Borger een facelift nodig had om bewoners en toeristen een aantrekkelijker verblijfsgebied in het centrum te bieden. Daarom is tussen de N374 en het plangebied enkele jaren geleden een nieuw dorpsplein aangelegd. Dit plein heeft een nieuwe dynamiek aan Borger gegeven, de twee centrumdelen aan weerszijden van de N374 zijn hierdoor makkelijker met elkaar verbonden.



Figuur 1 ligging plangebied

Direct ten oosten van het plangebied is de voormalige Waterstaatskerk. Het pand wordt thans gebruikt als cultuurpodium 'Van Slag'. Ten westen van het plangebied ligt de woonwijk Torenes. Aan de noordzijde zijn diverse winkels, waaronder een doe-het-zelf zaak, een bakker en het pand waar Lekker Hip nu nog in is gevestigd. Aan de zuidzijde ligt de N374 de weg, tussen Hoogeveen en Stadskanaal. Aan de andere zijde van de N374 ligt het kernwinkelgebied van Borger, waar diverse winkels en horeca-inrichtingen zijn gevestigd.

2.2 Huidig planologisch regime

Het perceel Hoofdstraat 32 ligt in het plangebied van de beheersverordening 'Borger-Centrum'. De beheersverordening is op 5 september 2013 vastgesteld door de gemeenteraad van Borger-Odoorn. De bestemming van het perceel is 'Gronden bestemd voor maatschappelijke doeleinden -Mo, Mm en

Mr'. De gronden met deze bestemming zijn bestemd voor overheidsvoorzieningen, medische voorzieningen en religieuze voorzieningen. Deze bestemming was toegespitst op het voormalige gebruik van het pand, als gemeentehuis van de voormalige gemeente Borger. Nadat dit gebruik is gestopt is het pand gebruikt voor diverse medische voorzieningen.

Artikel 5.

Gronden bestemd voor maatschappelijke doeleinden -Mo, Mm en Mr-

De op de kaart voor maatschappelijke doeleinden aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. overheidsvoorzieningen, Mo;
- b, medische voorzieningen, Mm;
- c. religieuze voorzieningen, Mr,

2.3 Toekomstig functioneel gebruik

In de nieuwe situatie zal het pand Hoofdstraat 32 voor meerdere functies worden gebruikt dan alleen maatschappelijk. Het nieuwe gebruik is daarmee niet in overeenstemming met de bepalingen van de geldende beheersverordening. Tevens wordt het gebouw aan de voorzijde uitgebreid met een serre. De gevels van de bestaande en de nieuwe situatie zijn weergegeven in respectievelijk **bijlage 1 en 2**.

Een beheersverordening is erop gericht om de bestaande feitelijke situatie te handhaven, nieuwe ontwikkelingen zijn onder het huidige planologisch regime niet toegestaan. Behalve het maatschappelijk gebruik is er in de nieuwe situatie namelijk ook sprake van commercieel gebruik.

Begeleid wonen	250 m ²
winkel	400 m ²
werkruijnte	150 m ²
kantoor	50 m ²
cultuur	150 m ²
speelgrot	100 m ²
horeca	150 m ²
magazijn	150 m ²
lesruimte	160 m ²
totaal	1.560 m²

In de hiernaast staande tabel zijn functies aangeduid die in het pand worden gehuisvest. De overige ruimte van naar schatting ruim 750 m² bestaan uit gangen, toiletruimtes en kleine opslaglocaties.

In de nieuwe situatie zijn negen verschillende functies te onderscheiden. Zij hebben zowel een sociale, een maatschappelijke als een economische betekenis. Bovendien moet enige flexibiliteit voor de toekomst aanwezig zijn om te kunnen blijven inspelen op nieuwe omstandigheden en situaties. De winkelfunctie en de horecafunctie worden planologisch begrensd. De winkelfunctie zal niet groter zijn dan 400 m² wvo (500 m² bvo) en de horeca wordt gemaximeerd op 150 m² wvo (200 m² bvo). De horeca zal bestaan uit een horecaplein waar jong en oud kunnen samenkomen voor een koffie, thee of een lunch. De horeca is alleen tijdens de winkeltijden open. De leisuurefunctie (grot) is 100 m² van omvang en de beperkte kantoorfunctie (50 m²) ondersteunt het hele concept. De woonfunctie

beslaat 10 eenheden. Deze is bestemd voor jonge mensen met een licht verstandelijke beperking. Deze personen zullen 24 uur per dag worden begeleid. De dagbesteding blijft zoals dit nu ook al bij Lekker Hip is, deze zal worden verzorgd door stichting OXO Dagbesteding. De cliënten komen vrijwel allemaal uit onze gemeente. OXO Dagbesteding heeft een contract met de gemeente, maar het merendeel van de geleverde zorg is PGB-zorg.

In **bijlage 3** is de plattegrond van de nieuwe situatie opgenomen.

Hoofdstuk 3 Beleid

3.1 Rijk

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 door de minister vastgesteld. Met de Structuurvisie zet het kabinet het roer om in het nationale ruimtelijke beleid. Om de bestuurlijke drukte te beperken brengt het Rijk de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk bij burgers en bedrijven, laat het meer over aan gemeenten en provincies en komen de burgers en bedrijven centraal te staan. Het Rijk kiest 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 beleidsruimte voor het faciliteren van ontwikkelingen.

De 'ladder voor duurzame verstedelijking' is in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geïntroduceerd en vastgelegd als procesvereiste in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het Bro bepaalt dat voor onder meer bestemmingsplannen de treden van de ladder moet worden doorlopen (artikel 3.1.6 Bro).

De ladder voor duurzame verstedelijking is ingericht voor een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten waardoor de ruimte in stedelijke gebieden optimaal benut wordt.

Uit Handreiking: nieuwe Ladder eenvoudiger in het gebruik

De Laddertoets moet worden uitgevoerd wanneer er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. In artikel 1.1.1 onder i van het Bro is een nadere omschrijving van het begrip stedelijke ontwikkeling vastgelegd. Als stedelijke ontwikkeling wordt genoemd: 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.' In het Bro is geen ondergrens voor de minimale omvang vastgelegd. Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving. Voor woningbouwlocaties geldt volgens de overzichtsuitspraak dat 'in beginsel' sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als er meer dan 11 woningen gerealiseerd worden. Voor overige stedelijke functies wordt in de overzichtsuitspraak gesteld, dat voor andere stedelijke ontwikkelingen als bedoeld in artikel 1.1.1 lid 1 onder i van het Bro in de vorm van een terrein 'in beginsel' geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als het ruimtebeslag minder dan 500 m2 bedraagt. Bestaat de andere stedelijke ontwikkeling uit de toevoeging van een gebouw, dan ligt de ondergrens 'in beginsel' bij een bruto-vloeroppervlakte van minder dan 500 m2. De Laddertoets geldt alleen voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Beoordeeld moet dan worden of sprake is van een nieuw beslag op de ruimte. Daarvan is in het beginsel sprake als het nieuwe ruimtelijke besluit meer bebouwing mogelijk maakt dan er op grond van het voorheen geldende planologische regime aanwezig was, of kon worden gerealiseerd. Daarnaast volgt uit jurisprudentie dat wanneer het een functiewijziging betreft, moet worden beoordeeld of er sprake is van een naar aard en omvang zodanige functiewijziging, dat desalniettemin gesproken kan worden van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Daarbij moet ook het ruimtebeslag betrokken worden.

In de Nota van Toelichting wordt opgemerkt dat ontwikkelingen en regelingen die geen extra verstedelijking mogelijk maken, maar bebouwing reduceren of verplaatsen, zoals de Ruimte voor ruimteregeelingen, niet gezien worden als stedelijke ontwikkeling in de zin van de Ladder.

Attentie: als de Ladder niet van toepassing is op uw plan, is wel een motivering nodig waaruit blijkt dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Daarbij moet onder andere aandacht worden

besteed aan de uitvoerbaarheid van het plan. In het kader van uitvoerbaarheid moet aandacht worden besteed aan de behoefte.

Bron: <https://www.infomil.nl/onderwerpen/ruimte/ontwikkelingen/ladder-duurzame/handreiking-ladder/>.

De ligging van de locatie is in bestaand stedelijk gebied (bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur). Het plan gaat uit van bestaande bebouwing. Er is slechts sprake van uiterst beperkte toevoeging vanwege het aanzicht. In die zin is er geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Wel is sprake van functiewijziging. Dit betreft zowel het creëren van begeleid wonen (maximaal 10 wooneenheden) als het mogelijk maken van de bedrijfsvestiging (winkel, horeca, etc.). Een functie als lesruimte valt echter weer wel binnen de bestaande bestemming 'Maatschappelijke doeleinden'. Lekker Hip is een concept dat bestaat uit ca. negen te onderscheiden onderdelen die zowel een sociale, een maatschappelijke als een economische betekenis hebben. Bovendien moet enige flexibiliteit voor de toekomst aanwezig zijn om te kunnen blijven inspelen op nieuwe omstandigheden en situaties. Wel zijn voor bepaalde onderdelen het aantal vierkante meters bedrijfsvloeroppervlak beperkt omdat dit de planologische situatie verduidelijkt. De winkelfunctie, de functie begeleid wonen en de horecafunctie zijn planologisch begrensd. De winkelfunctie zal niet groter zijn dan 400 m² wvo (500 m² bvo) en de horeca wordt gemaximeerd op 150 m² wvo (200 m² bvo). De leisurefunctie (grot) is 100 m² van omvang en ondersteunende ruimtes waar de doelgroep (mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt) onder begeleiding haar dagprogramma uitoefent.

Op basis van deze opzet is getoetst aan de Ladder voor duurzame verstedelijking. Hierbij beperken wij ons tot de detailhandel en horeca. Beide zijn beperkt van omvang en vallen volgens de uitleg van het begrip nieuwe stedelijke ontwikkeling hier niet onder vanwege de geringe omvang (kleiner dan 500 m² bvo). Voor de woonfunctie staat een ondergrens van 11 eenheden. Er is sprake van maximaal 10, voor een bijzondere doelgroep (begeleid wonen). Het gaat dus niet om zelfstandige wooneenheden, er is sprake van 24-uurs toezicht. Voor de overige stedelijke functies die in het concept aan de orde zijn is de afweging anders, minder vastomlijnd. Hierover staat in de handleiding "Allereerst is het van belang om vast te stellen dat er op lange termijn behoefte is aan de activiteit. Dat hoeft niet altijd kwantitatief onderbouwd te zijn, maar kan ook kwalitatief onderbouwd zijn." In het Businessplan staat een onderbouwing van de aanpak die voldoende inzicht geeft over het specifieke concept en de haalbaarheid.

Als er geen laddertoets nodig is, moet nog (volgens de herziening van 1 juli 2017) wel een motivering worden gegeven waaruit blijkt dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Daarbij moet onder andere aandacht worden besteed aan de uitvoerbaarheid van het plan. In het kader van uitvoerbaarheid moet aandacht worden besteed aan de behoefte. Seinpost heeft hiervoor een uitgebreide onderbouwing geschreven, deze treft u aan in **bijlage 4** van deze toelichting. Hierin is aangetoond dat de nieuwe formule een positieve bijdrage levert aan het centrum van Borger en dat deze geen negatieve invloed heeft op de bestaande detailhandels- en horecazaken.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) stelt regels omtrent de 13 aangewezen nationale belangen zoals genoemd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). Dit bestemmingsplan raakt geen rijksbelangen zoals deze genoemd zijn in het Barro.

3.2 Provincie

3.2.1 Omgevingsvisie Drenthe

Provinciale Staten hebben op 2 juni 2010 de Omgevingsvisie Drenthe vastgesteld. Deze visie is het strategisch kader voor de ruimtelijke economische ontwikkeling van Drenthe en bevat themagerichte beleidslijnen. De provincie geeft in de Omgevingsvisie Drenthe met betrekking tot dit plan een aantal beleidsregels.

In de omgevingsvisie wordt in het kader van zorgvuldig ruimtegebruik aangegeven dat er wordt gestreefd naar het bundelen van wonen en werken. Verdichting gaat voor uitbreiding. In het bebouwde gebied is er ruimte voor het ontwikkelen van stedelijke functies, mits dit niet ten koste gaat van cultuurhistorische dorpskernen. In deze situaties wordt gezocht naar een maatwerkoplossing. De ontwikkeling vindt niet plaats in een historische dorpskern.

In de omgevingsvisie wordt de ambitie uitgesproken om de ruimtelijke identiteit van Drenthe te versterken. Nieuwe ontwikkelingen worden getoetst aan de kernkwaliteiten die voor bepaalde gebieden vastgesteld zijn. Voor het plangebied geldt de kernkwaliteit cultuurhistorie. Dit heeft te maken met de ligging op de rand van de Hondsrug.

Het plan is passend binnen de beleidsuitgangspunten van de provincie. Er is sprake van herontwikkeling van een bestaand gebouw, dus zorgvuldig ruimtegebruik. De ruimtelijke kwaliteit van de omgeving wordt versterkt, doordat beter aansluiting wordt gezocht bij de identiteit van de omgeving. De cultuurhistorische waarde van het gebied worden gerespecteerd. In paragraaf 4.8 wordt nader op de omgang met de cultuurhistorische waardering van het gebied ingegaan.

Uit de gesprekken met de provincie is gebleken dat de provincie erg hecht aan het behoud van het pand Hoofdstraat 32. Het door architect Cor Kalfsbeek ontworpen gebouw acht de provincie representatief voor de tijd waarin het is gebouwd.

3.2.2 Verordening Ruimtelijk Omgevingsbeleid

De provinciale belangen zoals genoemd in de Omgevingsvisie zijn in de verordening Ruimtelijke Omgevingsbeleid (vastgesteld op 9 maart 2011) vertaald naar regels voor ruimtelijke plannen.

Op grond van artikel 2.9 van de verordening geldt dat ruimtevragende ontwikkelingen op het gebied van wonen, werken en infrastructuur alleen mogelijk zijn wanneer dit op basis van de Ladder van duurzame verstedelijking gerechtvaardigd is. In de vorige paragraaf is hierop uitgebreid ingegaan. De ontwikkeling is in overeenstemming met het beleid van de provincie Drenthe.

3.3 Gemeente Borger-Odoorn

3.3.1 Masterplan Borger Centrum

Het gemeentelijk beleid, in relatie tot onderhavige ontwikkeling, is vastgelegd in het Masterplan Borger Centrum. In het Masterplan wordt onderkend dat Borger van groot (toeristisch) belang is, anderzijds wordt ook onderkend dat het centrum van Borger een upgrade nodig heeft om ook in de toekomst aantrekkelijk voor inwoners en toeristen te blijven. Door de herinrichting van het centrum, met het nieuwe plein, is de ruimtelijke kwaliteit van Borger al aanzienlijk verbeterd. Eén van de aandachtspunten in het Masterplan is het opzetten van een lokaal leer- en werkbedrijf, een plek

waar mensen met en zonder beperking tijdelijk terecht kunnen. Maar het belangrijkste doel van het Masterplan is het nieuwe centrum als een visitekaartje voor de regio en de toeristen te presenteren. Eén van de middelen om dit te bereiken is te zorgen voor een betere aanhechting van de Hoofdstraat Noord en Zuid met het centrumgebied.

Het plangebied ligt op het scharnierpunt van de Hoofdstraat Noord en Zuid, door het pand actief te gebruiken ontstaat een goede verbinding tussen beide delen van de Hoofdstraat. Inwoners en toeristen zullen hun weg tussen beide delen hierdoor beter vinden, hetgeen bijdraagt aan het verbeteren van het visitekaartje van Borger.

3.3.2 Woonvisie 2016+

Borger-Odoorn biedt een aantrekkelijk woonmilieu voor bewoners van alle leeftijden. Organisaties en bewoners zetten zich actief in om de leefbaarheid en de kwaliteit van het wonen hoog te houden.

De gemeente Borger-Odoorn heeft een nieuwe actuele woonvisie opgesteld. Daarin wordt de gemeentelijke visie op het wonen in Borger-Odoorn tot 2020 geschetst met een doorkijk naar 2025. Veranderingen op de woningmarkt, andere wetgeving en zeker ook ambities van de gemeente, vinden hierin een plek. De drie pijlers van het woonbeleid (schematisch, blz. 6 Woonvisie) kunnen worden opgenomen.'

Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten

4.1 Geluid

Op grond van de Wet geluidhinder (Wgh) geldt rond wegen met een maximumsnelheid hoger dan 30 km/uur, spoorwegen en inrichtingen die 'in belangrijke mate geluidhinder veroorzaken', een geluidzone. Bij de ontwikkeling van nieuwe geluidsgevoelige objecten binnen deze geluidzones moet akoestisch onderzoek worden uitgevoerd om aan te tonen dat de ontwikkeling voldoet aan de voorkeursgrenswaarden die in de wet zijn vastgelegd.

Buijvoets Bouw- en geluidsadvisering heeft een akoestisch onderzoek uitgevoerd in verband met de herontwikkeling, welke ook een geluidsgevoelige functie, namelijk begeleid wonen maakt. Het onderzoek is gedateerd op 16 juli 2018 en heeft als werknummer 18.136.

4.1.1 Voorkeursgrenswaarde

De voorkeursgrenswaarde voor de geluidbelasting LDEN op de gevels van een geluidsgevoelige bestemming t.g.v. een weg bedraagt 48 dB. Onder bepaalde voorwaarden kan, indien voor de geplande bouw een bestemmingsplanwijziging noodzakelijk is, door het college van burgemeester en wethouders een ontheffing worden verleend tot een hogere grenswaarde van maximaal 63 dB in “stedelijk gebied”. Om een hogere grenswaarde aan te kunnen vragen moet worden voldaan aan twee voorwaarden:

- de optredende geluidbelasting moet lager zijn dan de maximaal toelaatbare gevelbelasting, in dit geval 63 dB (art 83 lid 2 van de Wgh) voor woningen in stedelijk gebied,
- de situatie moet passen in het gemeentelijk geluidsbeleid ten aanzien van vaststelling van de hogere grenswaarden.

De gemeente Borger-Odoorn heeft geen beleid t.a.v. de voorkeursgrenswaarden en volgt de Wet geluidhinder. Voor het verkrijgen van een hogere grenswaarde dient voor wegverkeerslawaaï de procedure gevolgd. Daarbij hoort de ter visielegging van het akoestisch onderzoek.

Uit het onderzoek is naar voren gekomen dat de voorkeursgrenswaarde ten gevolge van de Hoofdstraat wordt overschreden, de maximale geluidbelasting bedraagt 52 dB. De maximaal toelaatbare hogere grenswaarde van 63 dB wordt niet overschreden.

Afwijken van de voorkeursgrenswaarde tot de maximaal toegestane grenswaarde kan alleen indien maatregelen overwegende bezwaren ontmoeten van financiële, stedenbouwkundige, verkeerskundige of landschappelijke aard.

4.1.2 Maatregelen reductie geluidbelasting

Maatregelen om de geluidbelasting te reduceren worden onderzocht in de volgorde bronmaatregelen en overdrachtsmaatregelen.

Bronmaatregelen

Het geluid door een voertuig wordt veroorzaakt door motor- en bandengeluid. In de loop der jaren zijn voertuigen, met name vrachtwagens veel stiller geworden, daar is in de rekenmethode al rekening mee gehouden. De verwachting is dat voertuigen in de toekomst nog stiller worden. Door toepassing van de zogenaamde tijdelijke aftrek wordt daar rekening mee gehouden. De initiatiefnemer van het bouwplan ten behoeve waarvan dit akoestisch onderzoek wordt uitgevoerd heeft geen invloed op het reduceren van het motor- en bandengeluid aan het voertuig evenals de samenstelling van het verkeer, de intensiteit, snelheid enzovoorts.

Wel is het mogelijk een reductie te krijgen op het bandengeluid door aanpassing van het wegdektype. In de onderstaande tabel staan de reducties van een aantal stillere wegdekken bij snelheden van 50 km/uur t.o.v. klinkers waar mee is gerekend.

Reductie wegdek t.o.v. klinkers	DAB	dunne deklaag A	dunne deklaag B
Snelheid 50 km/uur	2.5	4.9	6

Bij toepassing van stil asfalt neemt de belasting met ca 5 tot max 6 dB af ten opzichte van klinkers.

De kosten van het toepassen van stille wegdekken bedragen bij een richtprijs van € 100,--/m² excl. btw en een wegvaklengte van ca 70 m x 6 m breedte = € 42.000,- excl. btw. Deze kosten zijn hoog omdat het om relatief klein wegvak gaat. De wegbeheerder zal over het algemeen niet instemmen voor de aanpak van een klein wegdeel omdat dit onderhoudstechnisch en bij de gladheidbestrijding tot problemen leidt. Stiller asfalt kan uit civieltechnisch oogpunt niet wordt verlangd. Daarnaast is asfalt ook uit esthetisch oogpunt niet gewenst in de dorpskern van Borger.

Overdrachtsmaatregelen

Door een grotere afstand tussen de gevel en de weg ontstaat een lagere geluidbelasting. Het betreft een herbestemming van een bestaand gebouw, een grotere afstand is geen optie.

Overdrachtsmaatregelen (geluidschermen), langs de weg zijn niet reëel:

- een scherm is uit stedenbouwkundig oogpunt niet gewenst;
- de hooggelegen bouwlagen zijn niet af te schermen;
- de kosten zijn onevenredig hoog.

Maatregelen aan de gevels

Wanneer een hogere grenswaarde wordt verleend zijn maatregelen aan de gevels noodzakelijk om een binnenniveau van 33 dB te waarborgen. In gevolge art. 110 lid g van de Wet geluidhinder is de aftrek bij het vaststellen van de noodzakelijke geluidwerende maatregelen 0 dB. De vereiste geluidwering GA;k bedraagt maximaal (57 – 33 =) 24 dB. Tot een geluidwering van 28-29 dB kan met standaard beglazing in de belaste gevels worden volstaan. Wanneer wordt gekozen voor een

natuurlijke toevoer via openingen in de geluidbelaste voorgevels zijn susroosters noodzakelijk. De suskasten voor de verblijfsruimten komen dan i.p.v. normale roosters. De meerkosten voor de suskasten bedragen ca € 500,- incl. BTW ervan uitgaande dat zo veel mogelijk via de geluidluwe gevels wordt geventileerd.

Conclusie maatregelen

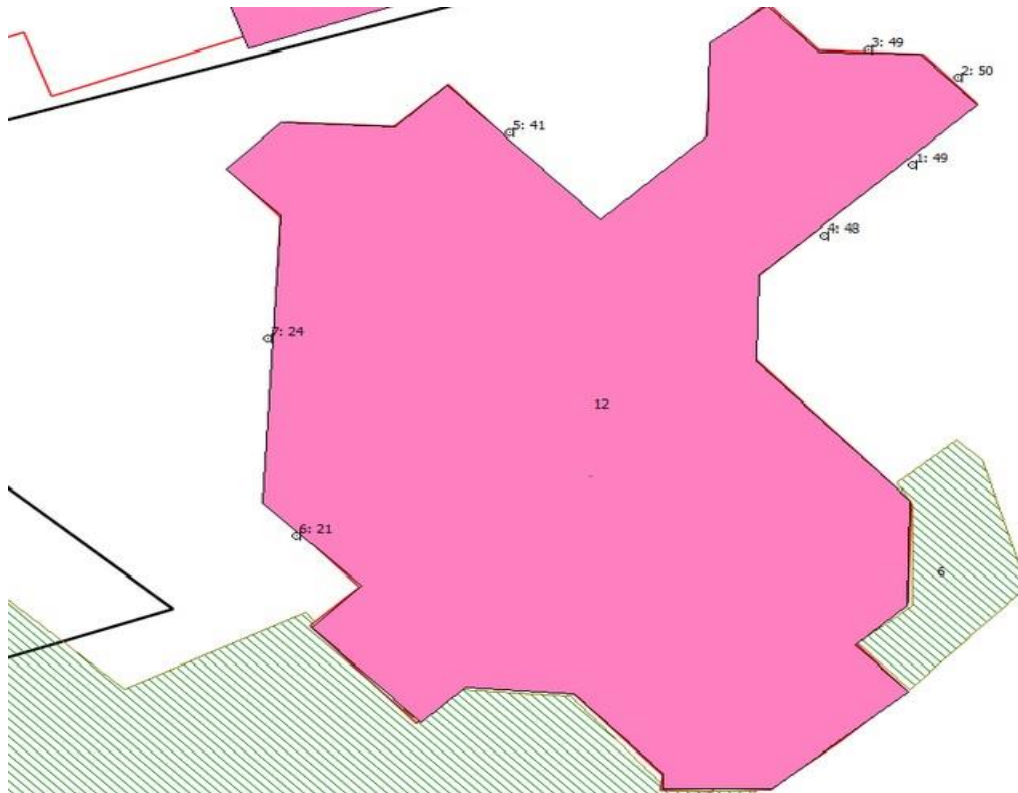
De maatregelen die voor het zorggebouw getroffen dienen te worden om aan de voorkeursgrenswaarde te voldoen, ontmoeten overwegende bezwaren van stedenbouwkundige, landschappelijke of financiële aard. Voor het gebouw kan een hogere waarde van 52 dB worden aangevraagd. Het gebouw beschikt over een gemeenschappelijke buitenruimte aan de luwe zijde waarmee sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. In alle gevallen waarin ontheffing wordt verleend, worden eisen gesteld aan het binnenniveau van de woning. De binnenwaarde, waaraan bij het realiseren van de nieuwe woningen zal moeten worden voldaan, bedraagt 33 dB.

Nadat het definitieve ontwerp gereed is kunnen de noodzakelijke geluidwerende maatregelen worden vastgesteld.

Het akoestisch onderzoek is als **bijlage 5** aan deze toelichting gehecht.

4.1.3 Invoering 30 km/u regime

Begin 2019 is op de Hoofdstraat, ter plaatse van het plangebied, een 30 km/u regime ingevoerd. Dit heeft gunstige gevolgen voor het geluidsniveau op het gebouw. In onderstaande plot zijn de decibels die op de gevel van het gebouw terecht komen weergegeven.



In de nieuwe situatie bedraagt de hoogste geluidsbelasting op de gevel 50 dB. Voor 30 km/u wegen gelden er geen geluidszones. Er kan daarom geen hogere grenswaarde op grond van de Wet

Geluidhinder worden vastgesteld. Niettemin dient er sprake te zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Gelet op de lichte mate van overschrijding van de voorkeursgrenswaarde van 2 dB zijn wij van mening dat hiervan sprake is, mede gelet op het feit dat het gaat om wonen in het centrumgebied van een dorp. Enig geluid wordt hier geaccepteerd als horende bij het wonen in een ietwat drukker omgeving dan in een woonwijk. Bovendien kan de vereiste binnenwaarde van 33 dB worden gehaald. Hiervoor zijn geen extra bouwkundige maatregelen noodzakelijk. Een gevel van een gebouw als het onderhavige zal ongeveer 20 dB keren.

4.2 Milieuzonering

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is ruimtelijke afstemming tussen bedrijfsactiviteiten, voorzieningen en gevoelige functies (waaronder woningen) noodzakelijk. Bij deze afstemming kan gebruik worden gemaakt van de richtafstanden uit de basiszoneringslijst van de VNG-brochure *Bedrijven en milieuzonering* (2009). Een richtafstand wordt beschouwd als de afstand waarbij onaanvaardbare milieuhinder als gevolg van bedrijfsactiviteiten redelijkerwijs kan worden uitgesloten. Voor het bepalen van de richtafstanden wordt onderscheidt gemaakt tussen rustige woonomgevingen en gemengde gebieden.

Aangezien het plangebied wordt omringd door enkele horecagelegenheden, winkels en door enkele drukke verkeerswegen kan niet worden gesproken van een rustige woonomgeving. Er is sprake van een gemengd gebied waardoor de richtafstanden met één afstandsstap kunnen worden verlaagd ten opzichte van de afstandsstappen in een rustige woonomgeving.

Zoals in hoofdstuk 2 beschreven worden er diverse functies in het pand ondergebracht. Voor wat betreft milieuzonering zijn met name detailhandel en horeca van belang. In de genoemde VNG-brochure dient voor beide activiteiten een afstand in een rustige woonomgeving van 10 meter aan te worden gehouden:

- Detailhandel: SBI-2008 code 47;
- Horeca: SBI-2008 code 561.

Omdat de activiteiten plaatsvinden in een gemengd gebied kan deze afstand dus worden verlaagd naar 0 meter. Milieuzonering vormt daarom geen belemmering voor de uitvoering van dit bestemmingsplan.

4.3 Bodem

Met het oog op een goede ruimtelijke ordening, moet in geval van ruimtelijke ontwikkelingen worden aangetoond dat de bodem geschikt is voor het beoogde functiegebruik. Uitgangspunt voor van de bodemkwaliteit is dat deze bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen geen risico's voor de volksgezondheid bestaan bij het gebruik van het plangebied.

4.3.1 Bodemonderzoek

Ingenieursbureau Mug heeft een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Het onderzoek is gedateerd op 27 juni 2018, projectnummer 51156518. Uit het onderzoek is gebleken dat er geen belemmeringen zijn om tot uitvoering van het plan te kunnen overgaan. Het bodemonderzoek is opgenomen in **bijlage 6** van deze toelichting.

4.4 Ecologie

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

4.4.1 Gebiedsbescherming

Om de natuur in Europa als geheel te beschermen en te ontwikkelen, werken de lidstaten van de Europese Unie samen aan Natura 2000. De Nederlandse bijdrage aan dit Europese netwerk van beschermde natuurgebieden bestaat uit 162 gebieden. De aanwijzing van deze gebieden vindt niet in één keer plaats, maar in delen. De Nederlandse Natura 2000 gebieden worden beschermd door de Wet Natuurbescherming. Om schade aan natuurwaarden binnen Natura 2000-gebieden te voorkomen, bepaalt de Wet Natuurbescherming dat projecten en andere handelingen die de kwaliteit van de habitats kunnen verslechteren, of die een verstorend effect kunnen hebben op de aanwezige soorten, niet mogen plaatsvinden zonder vergunning.

Het plangebied maakt geen deel uit van beschermde gebieden. Het dichtstbijzijnde natuurgebied dat is beschermd onder de Natuurbeschermingswet betreft het Drouwenerzand, dat op vier kilometer afstand ligt. Ook ligt het plangebied niet in of aangrenzend aan het Nationaal Natuurnetwerk, dat op grond van de provinciale verordening wordt beschermd.

Het plangebied ligt binnen bestaand stedelijk gebied en is al ingericht voor diverse functies. Het herontwikkelen van deze locatie heeft geen invloed de beschermde natuurwaarden.

4.4.2 Soortenbescherming

De Wet Natuurbescherming heeft ten doel in het wild levende planten en dieren te beschermen. Het gebouw wordt alleen uitgebreid met een serre om het aanzicht te verfraaien. Op deze gronden is in de huidige situatie bestrating aanwezig. Ongeroerde grond wordt niet aangetast. Derhalve zal er geen aantasting zijn van de flora en fauna in het plangebied. Bij leegstaande gebouwen zou er sprake kunnen zijn van vestiging van vleermuizen in het pand, aangezien het Ontmoetingscentrum nog in gebruik is, is hiervan in de onderhavige situatie geen sprake.

4.4.3 Stikstofrapportage

Onderzocht is of de voorgenomen ontwikkeling en de daarmee gepaard gaande bouwwerkzaamheden een toename van de stikstofdepositie kunnen veroorzaken op Natura 2000-gebieden. Uit het onderzoek is gebleken dat hiervan in dit geval geen sprake is. De stikstofrapportage is als **bijlage 7** bij deze toelichting gevoegd.

4.5 Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's die ontstaan voor de omgeving bij het gebruik, de opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen, zoals vuurwerk, LPG en munitie. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het beperken van de risico's voor de burger door bovengenoemde activiteiten.

Hiertoe zijn risico's gekwantificeerd, namelijk door middel van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Het plaatsgebonden risico (PR) is de berekende kans per jaar, dat een persoon overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval bij een risicobron, aangenomen dat hij op die plaats

permanent en onbeschermd verblijft. Het Groepsrisico (GR) is de kans dat een groep mensen overlijdt door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het GR moet worden gezien als een maat voor maatschappelijke ontwrichting. De normen voor externe veiligheid zijn vastgelegd in onder andere het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), de Circulaire risiconormering vervoer van gevaarlijke stoffen (cRNVGS) en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

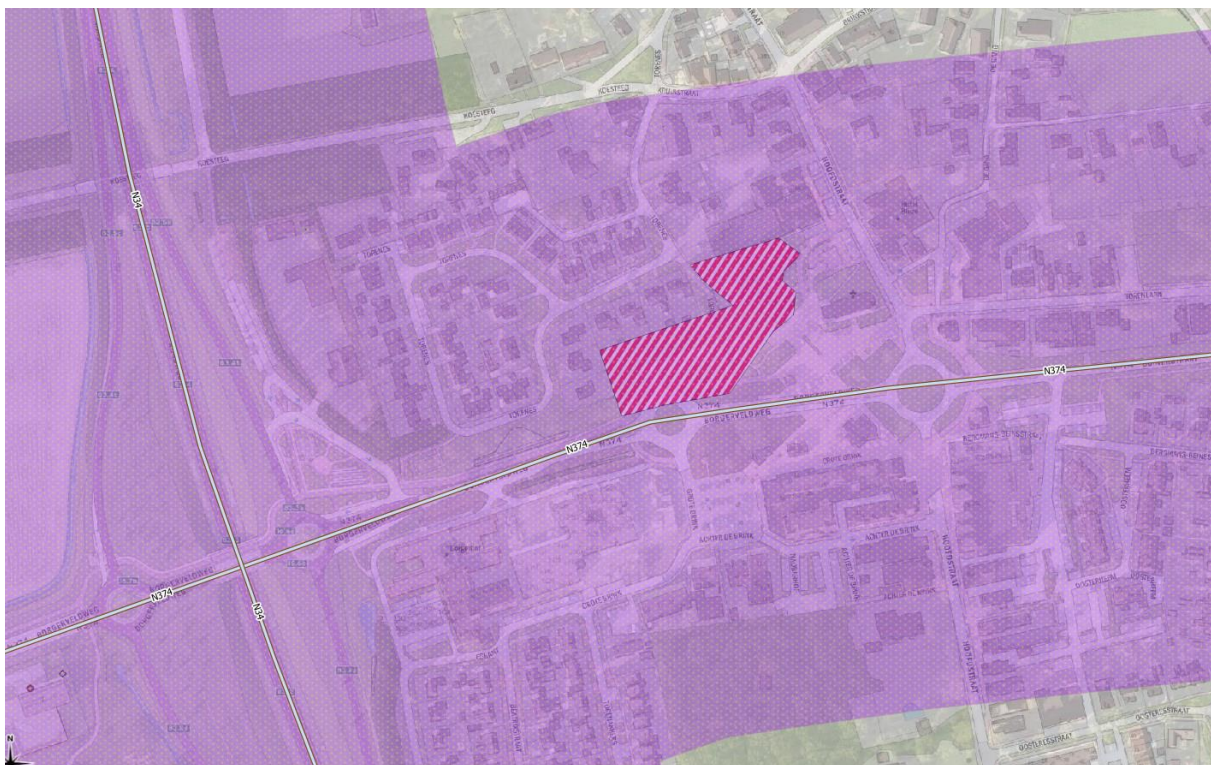
4.5.1 Aanwezige risicobronnen

Risico-inventarisatie en -analyse

Voor dit plan is gevraagd om een advies externe veiligheid. In de omgeving van het plan zijn twee provinciale wegen aanwezig, namelijk de N34 en de N374. De provinciale wegen in Drenthe zijn vrijgegeven voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Deze wegen maken geen onderdeel uit van het Basisnet weg.

Als een ruimtelijke ontwikkeling plaatsvindt binnen 200 meter vanaf een transportroute waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd dient de hoogte van het groepsrisico te worden bepaald en de verandering van het groepsrisico vanwege het ruimtelijk plan dient te worden berekend. In deze situatie is dat wel het geval.

In de afbeelding hieronder is de planlocatie en zijn de provinciale wegen en de genoemde zone van 200 meter weergegeven.



Figuur: ruimtelijk plan en provinciale wegen met bijbehorende zone (200 m)

De rand van het plangebied ligt op ruim 250 meter vanaf de N34 en minder dan 10 meter vanaf de N374.

De N34 is een doorgaande provinciale route waar een redelijke hoeveelheid gevaarlijke stoffen worden vervoerd. Het externe veiligheidsrisico op deze weg wordt in hoofdzaak gevormd door het vervoer van brandbaar tot vloeistof verdichte gassen, zoals propaan en LPG. Echter er is geen PR10E-06 aanwezig.

Via de N374 vinden eveneens transporten van gevaarlijke stoffen plaats maar in een lagere frequentie dan de N34. Op basis van de risicokaartgegevens worden via deze weg geen brandbare tot vloeistof verdichte gassen vervoerd. Daarentegen worden wel (licht) ontvlambare vloeistoffen via deze weg vervoerd. Ook deze weg heeft geen PR10E-06. Beiden wegen hebben overigens geen plasbrandaandachtsgebied.

Het invloedsgebied vanwege het transport van brandbare gassen bedraagt circa 355 meter vanaf de N34. Het plangebied ligt dus binnen het invloedsgebied van de N34. Dit houdt in dat de gemeente Borger-Odoorn op grond van artikel 7 van het Bevb een extern veiligheidsadvies bij de VRD dient te vragen. Omdat de locatie binnen het invloedsgebied ligt, dient de zelfredzaamheid en hulpverlening in de toelichting van het bestemmingsplan te worden verantwoord.

Omdat het plangebied op korte afstand van de N374 ligt is hiervoor met het programma RBMII een indicatieve risicoberekening gemaakt. Hieruit blijkt dat de ligging van de 1% letaliteitsgrens wel gedeeltelijk binnen het plangebied ligt maar buiten de gebouwen ligt. De hoogte van het groepsrisico blijft hierdoor beperkt en ligt ruimschoots met meer dan 10% beneden de oriëntatiewaarde. Vanwege het nieuwe plan neemt het groepsrisico niet toe. Ook voor deze weg (N374) kan worden volstaan met een verantwoording met betrekking tot zelfredzaamheid en hulpverlening. Ook hiervoor dient advies bij de VRD te worden gevraagd.

4.5.2 Zelfredzaamheid en hulpverlening

Conclusie

Het bestemmingsplan is relevant voor het onderdeel externe veiligheid vanwege twee provinciale wegen, namelijk de N34 en de N374. De hoogte van het groepsrisico ligt meer dan 10% beneden de oriëntatiewaarde en het groepsrisico neemt vanwege het plan niet toe.

4.5 Luchtkwaliteit

In de Wet milieubeheer zijn de grenswaarden op het gebied van de luchtkwaliteit vastgelegd. Daarbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk met name de grenswaarden voor stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀) van belang.

Volgens de Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland (2020) geldt in de directe omgeving van het plangebied een gemiddelde fijn stof concentratie (PM₁₀) van 19 µg/m³ en een gemiddelde concentratie stikstofdioxide (NO₂) van 10 µg/m³. De norm voor beide stoffen ligt op 40 µg/m³ (jaargemiddelde concentratie vanaf 2015). Er is dus geen sprake van een dreigende overschrijding van de grenswaarden.

Plannen die slechts in zeer beperkte mate bijdragen aan luchtverontreiniging zijn op grond van het besluit 'niet in betekenende mate' (NIBM) vrijgesteld van toetsing aan de grenswaarden. Kleine woningbouwlocaties (tot 3.000 woningen) vallen hier ook onder. In deze situatie gaat het om herontwikkeling, met een kleine toevoeging in de vorm van begeleid wonen voor maximaal 10

personen. Dit valt onder het Besluit NIBM. Aanvullend onderzoek is niet noodzakelijk. Het aspect luchtkwaliteit geeft geen belemmeringen voor het plan.

4.6 Water

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

De plannen zijn aan het waterschap kenbaar gemaakt via de digitale watertoets (kenmerk: 20180723-33-18393). Na het doorlopen van een aantal standaardvragen blijkt dat er geen waterschapsbelang is. Dit betekent dat het waterschap geen waterhuishoudkundige bezwaren heeft wanneer rekening wordt gehouden met een aantal algemene uitgangspunten. Deze zijn hierna per thema behandeld.

Wateroverlast

De ontwikkeling heeft geen toename van het verhard oppervlak tot gevolg. Het terrein is in de huidige situatie al vrijwel geheel verhard. Het project leidt dus niet tot wateroverlast door afstromend hemelwater. Het is daarom niet noodzakelijk om compenserende maatregelen te nemen.

Afvalwater en riolering

Er wordt geen afvalwater geloosd in bodem of oppervlaktewater. Al het afvalwater dat binnen het plangebied ontstaat wordt afgevoerd op het rioleringsstelsel. Aangenomen wordt dat de huidige voorziening voldoende capaciteit heeft. Het hemelwater wordt, net als in de huidige situatie, eveneens op het riool afgevoerd.

Inrichting watersysteem

De inrichting van het watersysteem blijft in hoofdzaak ongewijzigd.

Natuur en ecologie

Het plan voorziet niet in ingrepen in de bestaande watergangen rondom het plangebied. Het plan heeft daardoor geen effecten op de doorstroming en ecologische waarden van het water.

Proces

Het bestemmingsplan wordt in het kader van het vooroverleg aan het waterschap toegezonden voor een definitief positief wateradvies. De uitkomsten van de watertoets zijn als **bijlage 8** in deze toelichting opgenomen.

4.7 Archeologie

Op 16 januari 1992 is in Valletta (Malta) het Europees Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed (Verdrag van Malta) ondertekend. Het Nederlandse parlement heeft dit Verdrag in 1998 goedgekeurd. Het Verdrag van Malta voorziet in bescherming van het Europees archeologisch erfgoed onder meer door de risico's op aantasting van dit erfgoed te beperken. Deze

bescherming is in Nederland wettelijk verankerd in de Erfgoedwet. Op basis van deze wet zijn mogelijke (toevals)vondsten bij het verrichten van werkzaamheden in de bodem altijd beschermd. Er geldt een meldingsplicht bij het vinden van (mogelijke) waardevolle zaken. Dat melden dient terstond te gebeuren. In het kader van een goede ruimtelijke ordening in relatie tot de Monumentenwet kan vooronderzoek naar mogelijke waarden nodig zijn zodat, waar nodig, die waarden veiliggesteld kunnen worden en/of het initiatief aangepast kan worden.

De gemeente Borger-Odoorn heeft een eigen archeologiebeleid vastgesteld, waarbij de kans op het aantreffen van archeologische resten in de bodem in beeld is gebracht op een archeologische verwachtingskaart. Afhankelijk van de waarde stelt de gemeente voorwaarden voor het uitvoeren van archeologisch onderzoek.

Zoals te zien op de archeologische beleidsadvieskaart, welke is weergegeven in de volgende figuur, is de planlocatie gelegen in een gebied met een hoge archeologische waarde.



Archeologische beleidsadvieskaart Gemeente Borger-Odoorn

RAAP-rapport 2186, kaartbijlage 3, schaal 1:25.000, uitsnede 1:10.000, versie 2.0

legenda

verwachting

- hoge of middelhoge verwachting
- hoge of middelhoge verwachting, waarschijnlijk verstoord
- hoge verwachting (dekzandkoppels in beekdal)
- hoge verwachting (stuifzandgebieden)
- middelhoge of lage verwachting (veenkoloniaal gebied)
- middelhoge of lage verwachting (veenkoloniaal gebied), waarschijnlijk verstoord
- bebouwing

bijzondere terreinen en gebieden

- depressies/laagtes, al dan niet gevuld met organisch materiaal
- terrein van archeologische waarde
- terrein van hoge archeologische waarde
- terrein van zeer hoge archeologische waarde
- terrein van zeer hoge archeologische waarde, beschermd
- bufferzone AMIK-terreinen
- grafheuvel kadastrale minuut met bufferzone
- voorde met bufferzone

eerste fase archeologisch onderzoek

- Bij ingrepen $\geq 500 \text{ m}^2$ verkennend booronderzoek (6 boringen per ha), zo nodig karterend onderzoek
- Bij ingrepen $\geq 500 \text{ m}^2$ controlerend verkennend onderzoek (3 boringen per ha)
- Bij ingrepen $\geq 100 \text{ m}^2$ verkennend booronderzoek (6 boringen per ha), zo nodig karterend booronderzoek (20 megaboringen per ha)
- Bij ingrepen $\geq 1000 \text{ m}^2$ verkennend booronderzoek (6 boringen per ha), zo nodig karterend booronderzoek (20 megaboringen per ha)
- Bij ingrepen $\geq 4 \text{ ha}$ voorafgegaan door bureauonderzoek
- Veldinspectie
- Veldinspectie
- Vrijgeven, geen onderzoek nodig, maar wel meldingsplicht

- (Verkennd), karterend en waarderend booronderzoek
- Behoud in situ, indien niet mogelijk waarderend onderzoek
- Behoud in situ, indien niet mogelijk opgraving; vrijstelling bij ingrepen $< 100 \text{ m}^2$ in de historische kernen
- Behoud in situ, indien niet mogelijk opgraven
- Behoud in situ, bij ingrepen vooraf contact opnemen met de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed
- Bij ingrepen vooraf overleg met de gemeente
- Bij ingrepen vooraf overleg met de gemeente
- Bij ingrepen vooraf overleg met de gemeente

Uitgangspunt is hier het behoud in situ en indien niet mogelijk, opgraving. In casu wordt het gebouw uitgebreid met een serre, dit is een gebouw van lichte constructie, waarbij niet dieper dan 30 cm

wordt gegraven. De op te richten serre wordt niet groter dan 100 m². Daarom is geen sprake van aantasting van archeologische waarden.

4.8 Cultuurhistorie

De rol van cultuurhistorie in de ruimtelijke ordening is de laatste jaren sterk toegenomen. Bij het opstellen van plannen moeten cultuurhistorische waarden tijdig in beeld worden gebracht. Het Besluit ruimtelijke ordening stelt in dat verband specifieke eisen aan het opstellen van bestemmingsplannen. Waar mogelijk moeten cultuurhistorische waarden worden behouden of versterkt. Cultuurhistorie is daarmee veelal een sturend onderdeel geworden in de ruimtelijke ordening.

Het plangebied ligt op de rand van de Hondsrug, die door de provincie als cultuurhistorische waardevol is aangemerkt. Op de Hondsrug is, na 1900 door ruilverkavelingen en bebossing van de heidevelden, het esdorpenlandschap getransformeerd tot het huidige coulisselandschap. Het coulisselandschap is goed zichtbaar op de Hondsrug, maar sporen van prehistorische bewoning en het esdorpenlandschap zijn ook nog herkenbaar.

De structuurvisie van de gemeente Borger-Odoorn wordt gesproken van de ontwikkeling van de 'geopark'. Nieuwe ontwikkelingen op de Hondsrug staan in het teken van het accentueren van de waarden. Voorbeelden hiervan zijn het subtiel markeren van grafheuvels en hunebedden in het landschap. Hoogteverschillen worden geaccentueerd door beplanting of bebouwing. Karakteristieke laanbeplantingen worden versterkt, hersteld of doorgezet en fiets- en wandelpaden worden waar nodig verbeterd en uitgebreid.

De gemeente beschikt sinds 2014 over een cultuurhistorische waardenkaart. Uit de CHW blijkt dat binnen het plangebied geen sprake is van specifieke cultuurhistorische waarden. Ook is geen sprake van een grootschalige gebiedsontwikkeling, waarin gebiedskenmerken kunnen worden versterkt.

Wel is er sprake van een karakteristiek en beeldbepalend pand in het centrum van Borger. De destijds in Borger wonende architect Cor Kalfsbeek heeft in andere (Drentse) dorpen diverse multifunctionele gebouwen ontworpen, waarvan dit één van de eerste was. Door de bijzondere architectuur is het in zijn verschijningsvorm een uniek gebouw en daarom behoudens waardig. Het gebouw is destijds gebouwd als gemeentehuis van de voormalige gemeente Borger. Kalfsbeek heeft, op basis van een voorbeeld uit het Deense Aarhus een ondergrondse verbinding gemaakt tussen de kerk en het gemeentehuis. Het gemeentehuis is deels verdiept aangelegd om het minder massaal te laten lijken. En om een overheersende uitstraling te voorkomen. Het gebouw is destijds zo ontworpen om geen hiërarchie tussen bestuurders en ambtenaren te creëren. Vanwege de bijzondere uitstraling is in de regels de aanduiding 'karakteristiek' opgenomen, met een regeling om de uiterlijke verschijningsvorm te beschermen.

4.9 Verkeer en parkeren

4.9.1 Verkeer

Het plangebied ligt direct aan de Hoofdstraat en aan de N374. Hierdoor is het plangebied goed bereikbaar. Hoewel beide wegen een behoorlijk verkeersaanbod hebben is er over het algemeen een goede doorstroming. De voorgenomen ontwikkeling zal niet wezenlijk leiden tot een toename van

het verkeersaanbod. De ontwikkeling is hoofdzakelijk ondersteunend aan het huidige winkel- en toeristisch aanbod van Borger.

4.9.2 Parkeren

Rondom het plangebied zijn diverse parkeerterreinen aanwezig, zoals ten westen en ten oosten van het plangebied. De bestaande parkeerterreinen aan deze zijden worden uitgebreid met 25 parkeerplaatsen. Hiermee is het aantal nieuwe parkeerplaatsen als voldoende beoordeeld. De nieuw aangelegde parkeerplaatsen zijn opgenomen in **bijlage 9** van deze toelichting.

4.10 Mer-beoordeling

In bijlage C en D van het Besluit m.e.r. is aangegeven welke activiteiten in het kader van het bestemmingsplan planmer-plichtig (bijlage C en D), projectmer-plichtig (bijlage C) of mer-beoordelingsplichtig (bijlage D) zijn. Voor deze activiteiten zijn in het Besluit m.e.r. drempelwaarden opgenomen.

In bijlagen D van het Besluit m.e.r. (D11) is de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject genoemd. Als drempelwaarden gelden een oppervlakte van 100 hectare of meer, 2.000 of meer woningen of een bedrijfsvloeroppervlak van meer dan 200.000 m².

In dit geval vindt de ontwikkeling vindt niet plaats in gevoelig gebied, omdat er geen sprake is van een Nationaal Landschap, een beschermd natuurmonument, een Natura 2000 gebied, een watergebied van internationale betekenis of van een kern- of natuurontwikkelingsgebied of verbindingszone binnen de EHS. De oppervlakte van het terrein is minder dan 2 hectare.

Het is gezien de omvang en kenmerken van het plan niet noodzakelijk om een mer-beoordeling of planmer uit te voeren. De voorgaande paragrafen hebben aangetoond dat de ontwikkeling geen belangrijke effecten op het milieu hebben. Hierdoor is er geen aanleiding om een volledige mer-beoordeling uit te voeren.

Hoofdstuk 5 Juridische toelichting

5.1 Inleiding

In het navolgende wordt de algemeen gehanteerde opbouw van de bestemmingsregels aan de orde gesteld en toegelicht. Deze ziet er als volgt uit:

- Inleidende regels;
- Bestemmingsregels;
- Algemene regels;
- Overgangs- en slotregels.

5.2 Inleidende regels: begrippen en wijze van meten

De begrippen bestaan voor een deel uit de begrippen zoals opgenomen in de SVBP 2012. Voor een andere deel zijn hier begrippen toegevoegd welke de gemeente in de loop der tijd heeft toegevoegd met het oog op een goede hantering van de bouwregels. Deze komen overeen met het gemeentelijke Handboek digitale bestemmingsplannen.

In de landelijke regeling SVBP 2012 is een aantal definities opgenomen ten behoeve van de wijze van meten. Hierbij is in het bestemmingsplan aangesloten. Er geldt een uitzonderingsregel voor bepaalde bouwelementen, omdat deze niet bepalend zijn voor de bouwmassa en/of de impact op de omgeving.

5.3 Bestemmingsregels

Een bestemming is een omschrijving van aan de grond toegekende functies, zoals agrarisch, bedrijven, wonen en cetera. De aard van de toegelaten inrichting van de gronden (bouwwerken en werken, geen bouwwerken zijnde) vloeit dan voort uit de toegelaten functies. Aan deze bestemmingen zijn regelingen als de bestemmingsomschrijving, bebouwingsmogelijkheden en gebruiksmogelijkheden gekoppeld.

5.3.1 bestemmingen

In dit bestemmingsplan is de bestemmingen “Maatschappelijk” opgenomen. Enkele functies zijn qua omvang in metrage beperkt, om te kunnen voldoen aan het principe van een goede ruimtelijke ordening. De bestemming is voorzien van een bouwregeling, waarin is vastgelegd dat de gebouwen mogen worden gebouwd binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak. De goot – en bouwhoogte mogen maximaal 4,5 m en 9 m bedragen.

Daarnaast zijn de bestemmingen ‘Verkeer’ en ‘Waarde-Archeologie 1’ opgenomen. De bestemming ‘Verkeer’ is bedoeld voor het bestemmen van het ten westen van Hunebedcity gelegen parkeerterrein. Zoals in paragraaf 4.9 aangegeven is het bestaande parkeerterrein uitgebreid om aan de vereiste parkeernormering te kunnen voldoen.

De bestemming ‘Waarde-Archeologie 1 is bedoeld voor het behoud en het beschermen van de mogelijk aanwezige archeologische waarden in het plangebied.

5.3.2 Algemene regels

Hierin zijn de volgende regels opgenomen:

- Anti-dubbeltelregel;
- Algemene gebruiksregels;
- Algemene afwijkingsregels;

- Overige regels.

De anti-dubbeltelregel is gelijkloidend aan artikel 3.2.4 van het Besluit ruimtelijke ordening. De gemeente Borger-Odoorn merkt als strijdig gebruik aan het gebruik van bijbehorende bouwwerken voor bewoning en het gebruik van verblijfsrecreatieve voorzieningen voor permanente bewoning.

In de algemene afwijkingsregels zijn algemene afwijkingsregels opgenomen.

In de overige regels is opgenomen dat het bestemmingsplan zich verzet tegen kleinschalige verblijfsrecreatie en seksinrichtingen. Daarnaast is er een afstemmingsregel opgenomen met betrekking tot de Wet Natuurbescherming.

5.3.3 Overgangs- en slotregels

Het overgangsrecht is geheel conform de standaardregels zoals die zijn voorgeschreven in het Besluit ruimtelijke ordening. In de slotregel is de naam van het plan opgenomen.

Hoofdstuk 6: Uitvoerbaarheid

Wettelijk bestaat de verplichting om inzicht te geven in de uitvoerbaarheid van een planologische ontwikkeling. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid.

6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Voorafgaande aan de officiële bestemmingsplanprocedure hebben de initiatiefnemers diverse malen, in het kader van de participatie, overleg gevoerd met de omwonenden, dichtstbijzijnde ondernemers, Dorpsbelangen Borger en de ondernemersvereniging Borger. Ook is via sociale media, radio, tv en gedrukte media aandacht besteed aan het initiatief. Hiervan is een participatieverslag gemaakt. Het participatieverslag is als **bijlage 10** bij deze toelichting gevoegd.

Vervolgens heeft het ontwerpbestemmingsplan met ingang van 14 november 2019 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn is één zienswijze bij de gemeenteraad ingediend. De zienswijze is samengevat en van een reactie voorzien in de separate “reactienota zienswijzen bestemmingsplan Hunebedcity, Hoofdstraat 32 te Borger” (**bijlage 11**). De zienswijze heeft niet geleid tot wijzigingen in het bestemmingsplan.

6.2 Economische uitvoerbaarheid

Het gaat in casu om een particulier initiatief. Er zijn, anders dan het voeren van de planologische procedure, voor de gemeente geen kosten aan het plan verbonden.

De wijziging van het planologisch regime zou planschade als bedoeld in artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening tot gevolg kunnen komen. Om de eventueel uit te keren planschade niet ten laste van de gemeente te laten komen is een overeenkomst met initiatiefnemer afgesloten, waarin is bepaald dat de mogelijke planschade ten laste van verzoeker komt.

6.3 Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het initiatief zowel uit maatschappelijk en economisch oogpunt uitvoerbaar is. Daarnaast is niet gebleken van milieubelemmeringen en van beletselen uit ruimtelijk-planologisch oogpunt.

Bijlage 1 Gevels bestaand

Bijlage 2 Gevels nieuw

Bijlage 3 Plattegrond nieuwe situatie

Bijlage 4 Toets herontwikkeling van OMC naar Lekker Hip update mei 2020

Bijlage 5 Akoestisch onderzoek

Bijlage 6 Bodemonderzoek

Bijlage 7 Stikstofberekening

Bijlage 8 Watertoets

Bijlage 9 Plattegrond parkeren

Bijlage 10 Participatieverslag

Bijlage 11 **reactienota zienswijzen bestemmingsplan Hunebedcity, Hoofdstraat 32 te**
Borger

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

a. plan:

Het bestemmingsplan Hunebedcity met identificatienummer NL.IMRO-1681.01BP0017-VG01 van de gemeente Borger-Odoorn;

b. bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen;

c. aanduiding:

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

d. aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

e. ABC-goederen:

goederen met een volumineus karakter zoals auto's, boten en caravans en daarmee naar de aard en omvang gelijk te stellen goederen;

f. archeologische verwachtingswaarden:

waarden die aan een gebied zijn toegekend op basis van de kans op het voorkomen van archeologische resten, ook wel archeologische verwachting genoemd. De archeologische verwachting zegt iets over de dichtheid waarin archeologische terreinen binnen een landschappelijke eenheid voorkomen of worden verwacht. Hoe hoger de archeologische verwachting, hoe groter de verwachte dichtheid aan archeologische resten. Hoe groter de dichtheid aan archeologische resten, hoe groter de (verwachte) archeologische waarde van een bepaalde landschappelijke eenheid. Met de termen hoge, middelhoge en lage verwachting wordt dit tot uitdrukking gebracht;

g. archeologische waarden:

waarden die aan een gebied zijn toegekend vanwege de kennis en wetenschap van de in dat gebied voorkomende overblijfselen van menselijke aanwezigheid of activiteiten uit het verleden. Bij toetsing aan de archeologische waarden zal telkens de Archeologische beleidsadvieskaart Gemeente Borger-Odoorn toetsingskader zijn;

h. bebouwing:

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

i. bedrijfsploeroppervlakte:

de totale vloeroppervlakte van ruimtes binnen een gebouw ten behoeve van een in het bestemmingsplan benoemde vorm van gebruik;

j. bestaande:

1. het gebruik dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig is en/of bebouwing die op dat tijdstip aanwezig of in uitvoering is, dan wel kan worden gebouwd krachtens een omgevingsvergunning;
2. het onder 1 bedoelde geldt niet voor zover sprake was van strijd met het voorheen geldende bestemmingsplan, de voorheen geldende beheersverordening, daaronder mede begrepen het overgangsrecht van het bestemmingsplan of de beheersverordening, of een andere planologische toestemming;

k begeleid wonen

Vormen van niet-zelfstandig wonen waarbij de begeleiding door externen plaatsvindt, met dien verstande dat de externen voortdurend of nagenoeg voortdurend aanwezig.

l. bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

m. bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

n. bijbehorend bouwwerk:

uitbreiding van een hoofdgebouw, dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd en met de aarde verbonden bouwwerk met een dak;

o. bouwen:

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

p. bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

q. bouwperceel:

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

- r. bouwperceelgrens:
de grens van een bouwperceel;
- s. bouwvlak:
een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegelaten;
- t. bouwwerk:
een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden;
- u. detailhandel:
het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen, die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;
- v. dienst-/bedrijfswoning:
een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bestemd voor (het gezin van) een persoon, wiens huisvesting daar, gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein, noodzakelijk is;
- w. geluidzoneringsplichtige inrichting:
een inrichting, bij welke ingevolge de Wet geluidhinder rondom het terrein van vestiging in het bestemmingsplan een zone moet worden vastgesteld;
- x. gebouw:
elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;
- y. historische kernen:
de in de kernen Borger, Buinen, Drouwen, Exloo, Odoorn en Valthe gelegen terreinen die op de gemeentelijke archeologische beleidsadvieskaart in de uitsnedes zijn aangeduid als terrein van hoge archeologische waarde (inclusief bijbehorende bufferzone);
- z. hoofdgebouw:
een of meer panden, of een gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer panden of bouwwerken op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is;

aa. horeca:

een bedrijf of instelling waar bedrijfsmatig dranken en/of etenswaren ter plaatse worden verstrekt en/of waarin bedrijfsmatig logies wordt verstrekt, hieronder niet begrepen discotheken en dancings;

ab. horeca, categorie I:

horeca die wat betreft exploitatievorm aansluit bij winkelveorzieningen en daarmee qua openingstijden nagenoeg spoort en waar naast kleinere etenswaren en dranken worden verstrekt, zoals een lunchroom, koffiehuis, ijssalon, broodjeszaak, croissanterie, patisserie en crêperie, cafetaria, snackbar en shoarmazaak;

ac. horeca, categorie II:

horeca die wat betreft de exploitatievorm behoort bij en ondergeschikt is aan de hoofdfunctie van een bestemming, zoals een kantine;

ad. horeca, categorie III:

horeca waar in hoofdzaak maaltijden worden verstrekt, die (deels) ter plaatse worden geconsumeerd, zoals een restaurant, bistro, poffertjeszaak, pannenkoekenhuis, hotel-restaurant, pension, pizzeria, Chinese restaurants;

ae. horeca, categorie IV:

horeca waar in hoofdzaak al dan niet alcoholhoudende drank wordt verstrekt, zoals een café, bar, eetcafé, pub, dancing met een dansvloeroppervlak van kleiner dan 10 m² en café-restaurant;

af. horeca, categorie V:

horeca zoals een discotheek en dancing;

ag. kantoren:

ruimte om te worden gebruikt voor het op commerciële basis verlenen van diensten, zonder een baliefunctie;

ah. kil- of zakgoot:

de schuin aflopende goten welke zich bevinden in de overgang (kil) tussen twee naar binnen gericht dakvlakken;

ai. overkapping:

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, dat dient ter overdekking en niet of slechts gedeeltelijk met wanden is omgeven, waaronder in elk geval een carport wordt verstaan;

aj. pand:

de kleinste bij de totstandkoming functioneel en bouwkundigconstructief zelfstandige eenheid die direct en duurzaam met de aarde is verbonden en betreedbaar en afsluitbaar is;

ak. peil:

1. peil gebouw: de hoogte van de afgewerkte vloer ter plaatse van de hoofdtoegang;

2. peil ander bouwwerk:

de hoogte ter plaatse van het gemiddelde afgewerkte terrein;

al. publieksgerichte dienstverlening:

het al dan niet op commerciële basis verlenen van publieksgerichte diensten in de vorm van technische, administratieve en persoonlijke dienstverlening, met of zonder een baliefunctie en de daarbij ondersteunende voorzieningen;

am. risicovolle inrichting:

een inrichting, bij welke ingevolge het Besluit externe veiligheid inrichtingen een grenswaarde, richtwaarde voor het risico c.q. een risicoafstand moet worden aangehouden bij het in het bestemmingsplan toelaten van kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten;

an. seksinrichting:

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

Artikel 2 Wijze van meten

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

- a. de dakhelling:

 langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;
- b. de goothoogte van een bouwwerk:

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

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;
- d. de bouwhoogte van een bouwwerk:

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

 tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatste van het bouwwerk;
- f. perceelgrensafstand:

 de afstand van de perceelgrens tot het zijgevelvlak van een gebouw, daaronder niet begrepen bouwonderdelen voor zover deze minder dan 0,50 m buiten het zijgevelvlak uitsteken en mits bedoeld onderdeel geen grotere lengte verkrijgt dan een derde van de lengte van de zijgevel van het hoofdgebouw, gemeten daar waar de afstand het kleinst is.

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van bouwen worden ondergeschikte bouwdelen als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, balkons en toegangsportalen buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van de buitenzijde van de gevel niet meer dan 1,5 m bedraagt.

Bij toepassing van het bepaalde ten aanzien van bouwen worden wolfseinden niet meegerekend.

Bij toepassing van de wijze van meten met betrekking tot de afstand tussen de gebouwen wordt de afstand gemeten als kortste afstand tussen de buitengevels van de hoofdgebouwen en/of (bedrijfs)woningen.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Maatschappelijk

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. begeleid wonen, maximaal 10 wooneenheden, maximale woonoppervlakte 250 m²;
met daaraan ondergeschikt:
- b. inpak- werkruimte, bedrijfsvloeroppervlakte maximaal 150 m²;
- c. horeca, categorie I, bedrijfsvloeroppervlakte maximaal 200 m²;
- d. detailhandel, bedrijfsvloeroppervlakte maximaal 500 m²;
- e. groenvoorzieningen;
- f. openbare nutsvoorzieningen;
- g. voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding;
- h. verkeersdoeleinden in de vorm van ontsluitingswegen, paden, parkeervoorzieningen;
- i. dagrecreatieve voorzieningen;
- j. overige ondersteunende voorzieningen, zoals magazijn en kantoor.

3.2 Bouwregels

- a. Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:
 - 1. de gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
 - 2. de goot- en bouwhoogte bedragen niet meer dan respectievelijk 4,5 m en 9 m, dan wel de bestaande goot- en bouwhoogte indien deze hoger zijn.
- b. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:
 - 1. de bouwhoogte van een perceel- en erfafscheiding bedraagt ten hoogste 2 m indien zij voor de naar de weg gekeerde gevel of het verlengde van het gebouw worden opgericht en in overige gevallen ten hoogste 2 m;
 - 2. de bouwhoogte van een overkapping bedraagt ten hoogste 3,5 m, waarvan de bebouwde oppervlakte ten hoogste 35 m² bedraagt en welke niet voor de naar de weg gekeerde gevel of het verlengde van het hoofdgebouw mag worden opgericht;
 - 3. de bouwhoogte van overige bouwwerken bedraagt ten hoogste 8 m.

3.3 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

- a. Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' geheel of gedeeltelijk te slopen.
- b. Het onder a vervatte verbod is niet van toepassing op werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden die:
 - 1. het normale onderhoud betreffen;
 - 2. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan.
- c. De onder a genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien:
 - 1. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de karakteristieke hoofdvorm van de bebouwing;
 - 2. de karakteristieke hoofdvorm niet langer aanwezig is en niet zonder ingrijpende wijzigingen aan het gebouw kan worden hersteld;
 - 3. de karakteristieke hoofdvorm in redelijkheid niet te handhaven is;
 - 4. het delen van een gebouw of bijbehorende bouwwerken betreft, die op zichzelf niet als karakteristiek vallen aan te merken en door sloop daarom geen onevenredige afbreuk/aantasting van de karakteristieke hoofdvorm plaatsvindt.

Artikel 4 Verkeer

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen met een functie voor de ontsluiting van aanliggende gronden, met daarbij inbegrepen paden, bermen en dergelijke;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein' tevens voor parkeervoorzieningen;
- c. groenvoorzieningen;
- d. openbare nutsvoorzieningen;
- e. voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding.

Het aantal rijstroken bedraagt ten hoogste twee.

15.2 Bouwregels

- a. Voor deze bestemming geldt dat geen gebouwen en overkappingen mogen worden gebouwd.
- b. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat de bouwhoogte van de bouwwerken ten hoogste 3 m bedraagt, met dien verstande dat de bouwhoogte van de perceel- en erfafscheiding ten hoogste 2 m bedraagt.

Artikel 5 Waarde – Archeologie 1

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 1' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor:

- het behoud van terreinen met zeer hoge, hoge en archeologische waarden.

5.2 Bouwregels

Op of in deze gronden mogen geen bouwwerken worden gebouwd, waarbij de bodem dieper dan 0,30 m -Mv wordt geroerd, tenzij het betreft:

- bouwwerken met een oppervlakte kleiner dan 100 m² gelegen in de historische kernen ten behoeve van andere daar voorkomende bestemming(en). De gebouwen die bestaan ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan zijn hiervan uitgezonderd.

5.3 Afwijken van de bouwregels

Met omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 5.2, mits:

- a. op basis van archeologisch onderzoek door een daartoe bevoegde instantie is aangetoond dat geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn, of;
- b. op basis van archeologisch onderzoek door een daartoe bevoegde instantie is aangetoond dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden geschaad, of;
- c. één of meer van de volgende voorwaarden in acht wordt of worden genomen:
 1. een verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 2. een verplichting tot het doen van archeologisch onderzoek door middel van opgravingen op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen;
- d. middels verleende vergunningen, rekeningen van uitgevoerd werk en dergelijke aangetoond wordt dat de bodem reeds eerder dieper geroerd is dan 0,30 m -Mv.

Indien aan de afwijking voorwaarden worden verbonden, wordt een archeologisch deskundige om advies gevraagd

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

5.4.1 Vergunningplichtige werken en werkzaamheden

Voor de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden met een oppervlak groter dan 100 m² is, ongeacht het bepaalde in de regels bij de andere op deze gronden voorkomende bestemmingen, een omgevingsvergunning vereist:

- a. het ontginnen, egaliseren van natuurlijk reliëf of een naar de aard daarmee gelijk te stellen grondbewerking;

- b. het afgraven, mengwoelen, diepploegen of een naar de aard daarmee gelijk te stellen grondbewerking dieper dan 0,3 m;
- c. niet-bodemkerende werkzaamheden ten behoeve van het oplossen van een verdichte bodemstructuur (woelen), dieper dan 0,10 m onder de bouwvoor;
- d. het graven of vergraven van waterlopen;
- e. het aanbrengen van drainage;
- f. het graven van sleuven breder dan 0,3 m en dieper dan 1,00 m ten behoeve van het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie-, telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties en/of apparatuur;
- g. het aanplanten van bomen of een houtig gewas voor zover het gaat om planten waarvan zeker is dat bij de oogst van de plant, dan wel het verwijderen van de gehele plant, de bodem dieper dan 0,30 m zal worden geroerd;
- h. het permanent verlagen van het waterpeil.

5.4.21 Uitzondering

Het bepaalde in lid 5.4.1 is niet van toepassing op werken en werkzaamheden, die:

- a. het normale onderhoud, het normaal agrarisch gebruik of het normaal bos- of natuurbeheer betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
- c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning of ontgrondingsvergunning;
- d. aanvaardbaar zijn op basis van een eerder onderzoek waaruit is gebleken dat ter plaatse geen archeologische waarden aanwezig zijn.

5.4.3 Toetsingscriteria

De omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien:

- a. op basis van archeologisch onderzoek door een daartoe bevoegde instantie is aangetoond dat geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn;
- b. op basis van archeologisch onderzoek door een daartoe bevoegde instantie is aangetoond dat de archeologische waarden door de werken en werkzaamheden niet onevenredig wordt geschaad, of;
- c. één of meer van de volgende voorwaarden in acht wordt of worden genomen:
 - 1. een verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 - 2. een verplichting tot het doen van archeologisch onderzoek door middel van opgravingen op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen;

3. een verplichting de bouw van een bouwwerk te laten begeleiden door een archeologisch deskundige op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen;
- d. middels verleende vergunningen, rekeningen van uitgevoerd werk en dergelijke aangetoond wordt dat de bodem reeds eerder dieper geroerd is dan 0,30 m -Mv.

Indien aan de omgevingsvergunning voorwaarden worden verbonden, wordt een archeologisch deskundige om advies gevraagd.

5.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat de dub-bel-bestemming Waarde - Archeologie 1 wordt verwijderd, indien op basis van archeologisch onderzoek door een daartoe bevoegde instantie is aangetoond dat ter plaatse geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 6 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 7 Algemene gebruiksregels

Het is verboden gronden te gebruiken in strijd met de in het plan aan de grond en/of bouwwerken gegeven bestemmingsomschrijving.

Als strijdig gebruik wordt in elk geval aangemerkt:

- het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor bewoning;
- het gebruik van de gronden en bouwwerken als seksinrichting.

Artikel 8 Algemene aanduidingsregels

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

- a. Het is verboden op of in de gronden, zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag, ondergrondse transport- en energieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur aan te leggen, alsmede grondwerkzaamheden dieper dan 2 m onder het peil te verrichten. Het vorenstaande heeft geen betrekking op het aanbrengen van leidingen uitsluitend ten behoeve van de aansluiting van percelen op het openbare voorzieningennet en op werkzaamheden die het normale onderhoud tot doel hebben.
- b. Het bevoegd gezag verleent uitsluitend een omgevingsvergunning als bedoeld onder a, indien de belangen van de waterwinning hierdoor niet nadelig worden beïnvloed.

Artikel 9 Algemene afwijkingsregels

7.1 Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- a. de gegeven maten en afmetingen tot niet meer dan 10% van die maten en afmetingen, daaronder niet begrepen de oppervlakte voor bijbehorende bouwwerken;

- b. het bepaalde in het plan en toestaan dat een geringe verschuiving van de in het plan aangegeven bestemmingsgrenzen, bouwgrenzen en indelingslijnen met ten hoogste 5 m wordt aangebracht;
- c. het bepaalde in het plan voor het houden van kortdurende evenementen.

Artikel 10 Overige regels

9.1 Afstemming Wet Natuurbescherming

Bij de beoordeling van de toelaatbaarheid van bouwwerken en/of andere activiteiten zal rekening worden gehouden met de mogelijke aanwezigheid van te beschermen planten- en diersoorten op grond van de Wet Natuurbescherming. Indien uit gegevens, dan wel uit onderzoek blijkt dat sprake is van (een) beschermde soort(en) en het bouwwerk en/of de activiteit beschadiging of vernieling van voortplantings- of rustplaatsen, dan wel ontworteling of vernieling veroorzaken, zal de betreffende (bouw)werkzaamheid c.q. activiteit pas kunnen plaatsvinden nadat vrijstelling, dan wel ontheffing op grond van de Wet Natuurbescherming is verkregen.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 11 Overgangsrecht

A Overgangsrecht bouwwerken

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

B Overgangsrecht gebruik

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

Artikel 12 Slotregel

Deze regels kunnen worden aangehaald als: 'Regels behorende bij het bestemmingsplan Hunebedcity'.