


Bestemmingsplan

Borger



Torenlaan 8

19 november 2020	vastgesteld	 adviesbureau voor ruimtelijke ontwikkeling
------------------	-------------	--

Bestemmingsplan

Borger

Torenlaan 8

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

Status: vastgesteld

Imronr. NL.IMRO.1681.01BP0020-VG01

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

Datum: 19 november 2020



adviesbureau voor ruimtelijke ontwikkeling

Hunzedal 43 06 - 206 98 302 www.roadvies.nl kvr 574 12 620
9531 GB BORGER info@roadvies.nl max 143 406 604 vno NL110138887 B01



adviesbureau voor ruimtelijke ontwikkeling

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Inleiding	6
1.1	Aanleiding	6
1.2	Leeswijzer	6
Hoofdstuk 2	Huidige en toekomstige situatie	7
2.1	Huidige situatie	7
2.2	Nieuwe situatie	7
Hoofdstuk 3	Beleid	11
3.1	Rijk	11
3.1.1	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	11
3.1.2	Ladder voor duurzame verstedelijking	11
3.2	Provincie	12
3.3	Gemeente	13
3.3.1	Structuurvisie Borger-Odoorn	13
3.3.2	Woonvisie 2016+	14
3.3.3	Regionale Woonagenda Zuidoost Drenthe	15
3.3.4	Afweging	15
Hoofdstuk 4	Milieuaspecten	16
4.1	Geluid	16
4.2	Bodem	17
4.3	Bedrijven en Milieuzonering	17
4.4	Besluit milieueffectrapportage	19
4.5	Ecologie	19
4.6	Water	21
4.7	Externe veiligheid	22
4.8	Luchtkwaliteit	24
4.9	Archeologie en cultuurhistorie	25
4.9.1	Archeologie	25
4.9.2	Cultuurhistorie	26
4.10	Verkeer en parkeren	27
Hoofdstuk 5	Juridische toelichting	29
5.1	Inleiding	29
5.2	Inleidende regels: begrippen en wijze van meten	29



5.3	Bestemmingsregels	29
5.3.1	bestemmingen.....	29
5.3.2	Algemene regels.....	29
5.3.3	Overgangs- en slotregels	30
Hoofdstuk 6:	Uitvoerbaarheid	31
6.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	31
6.2	Economische uitvoerbaarheid.....	31
6.3	Conclusie	31
Bijlage 1	Documentatie Torenlaan 8.....	32
Bijlage 2	Akoestisch onderzoek.....	33
Bijlage 3	Bodemonderzoek	34
Bijlage 4	Aanvullend bodemonderzoek	36
Bijlage 5	Effectenanalyse paardenkastanjes.....	37
Bijlage 5A	Aanvullend ecologisch onderzoek.....	38
Bijlage 6	Stikstofrapportage.....	39
Bijlage 7	Watertoets	40
Bijlage 8	Archeologisch onderzoek	41
Bijlage 9	Participatieverslag.....	42
Bijlage 10	Gespreksverslag tussen eigenaar pizzeria en initiatiefnemer.....	43
Bijlage 11	Tekening nieuwe situatie	44
Bijlage 12	Vooroverlegreacties	45
R E G E L S		46
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	47
Artikel 1	Begrippen.....	47
Artikel 2	Wijze van meten	51
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels.....	52
Artikel 3	Wonen.....	52
Artikel 4	Waarde - Archeologie 1	55
Hoofdstuk 3	Algemene regels	58
Artikel 5	Anti-dubbeltelregel.....	58
Artikel 6	Algemene gebruiksregels.....	58
Artikel 7	Algemene afwijkingsregels	58
Artikel 8	Overige regels	60



Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels	61
Artikel 9 Overgangsrecht.....	61
Artikel 10 Slotregel.....	61



Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Op het perceel Torenlaan 8 te Borger staat een verouderde boerderijwoning. Omdat deze woning niet meer kan worden opgeknapt heeft initiatiefnemer, KoSeWa Holding B.V., de wens geuit op dit perceel een klein appartementengebouw op te richten met daarin 6 appartementen. Het oprichten van het appartementengebouw is in strijd met de geldende beheersverordening. Borger dorp. Om medewerking te kunnen verlenen aan de bouw van het appartementengebouw moet een nieuw bestemmingsplan worden opgesteld, onderhavig bestemmingsplan voorziet hierin.

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 rijks,- 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 Huidige en toekomstige situatie

2.1 Huidige situatie

Het perceel ligt in het plangebied van de beheersverordening Borger-dorp. De beheersverordening is op 5 september 2013 door de gemeenteraad vastgesteld. Hierin heeft het de bestemming Woondoeleinden. De systematiek van een beheersverordening is zodanig dat alleen de bestaande situatie is toegestaan. De voorgenomen bouw van het appartementencomplex is dan ook niet in overeenstemming met de beheersverordening Borger-dorp.

Op het perceel is momenteel een verouderde boerderijwoning aanwezig. Het onbebouwde gedeelte van het perceel is als siertuin in gebruik.



Figuur 1 huidige situatie Torenlaan 8 Borger.

2.2 Nieuwe situatie

In de nieuwe situatie wordt op het perceel Torenlaan 8 een klein appartementencomplex gerealiseerd, met een capaciteit van 6 appartementen en een gemeenschappelijke ruimte om gezamenlijk te kunnen koken, eten en gezamenlijke activiteiten te kunnen doen. Het appartementencomplex zal uit 3 bouwlagen bestaan. Op de begane grond de gemeenschappelijke ruimte, garage-bergruimte en 1 appartement, op de 1^e verdieping 3 appartementen en 2 op de 2^e verdieping.

Onderstaande afbeeldingen tonen het aanzicht en de plattegronden van het appartementencomplex.



KR8architecten

PLATTEGROND BEGANE GROND
ONTWIKKELING SENIOREN WOONVORM
TORENLAAN 8 BERGER

18025
30-10-2019
schaal 1:100



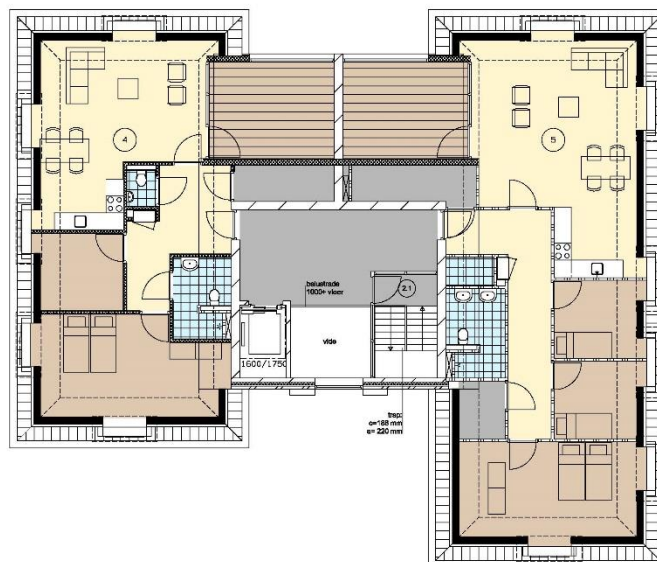
adviesbureau voor ruimtelijke ontwikkeling



KR8architecten

PLATTEGROND 1e VERDIEPING
ONTWIKKELING SENIOREN WOONVORM
TORENLAAN 8 BORGER

18025
30-10-2019
schaal 1:100



KR8architecten

PLATTEGROND 2e VERDIEPING
ONTWIKKELING SENIOREN WOONVORM
TORENLAAN 8 BORGER

18025
30-10-2019
schaal 1:100

Figuur 2 aanzicht en plattegronden van respectievelijk de begane grond en de 1^e en 2^e verdieping



Figuur 3 nieuwe situatie

Bovenstaande afbeelding toont de situering van het te realiseren appartementencomplex op het perceel Torenlaan 8. De breedte van het gebouw zal ruim 24 meter gaan bedragen, de diepte ruim 18 meter. Het gebouw wordt in drie lagen gerealiseerd. De totale hoogte bedraagt 10.20 meter.

De volledige documentatie, met daarin onder andere alle plattegronden en gevelbeelden, is opgenomen in **bijlage 1** van deze toelichting.

Hoofdstuk 3 Beleid

3.1 Rijk

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) van kracht geworden. In de SVIR is de visie van de rijksoverheid op de ruimtelijke opgaven en mobiliteitsopgaven voor Nederland richting 2040 aangegeven. Dit betreft een integraal kader dat de basis vormt voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. Gekozen is voor een meer selectieve inzet van het rijksbeleid dan voorheen. Voor de periode tot 2028 zijn de ambities van het Rijk in drie rijksdoelen uitgewerkt:

- vergroten van de concurrentiekracht door versterking van de ruimtelijk economische structuur van Nederland;
- verbeteren van de bereikbaarheid;
- zorgen voor een leefbare en veilige omgeving met unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden.

Binnen deze rijksdoelen zijn nationale belangen geformuleerd. In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) zijn de nationale belangen vertaald in juridisch/planologische regels die bij ruimtelijke plannen in acht dienen te worden gehouden.

Op het plangebied zijn geen specifieke nationale belangen c.q. regels uit het Barro van toepassing. Vanuit het rijksbeleid gelden daarmee geen belemmeringen.

3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

In het besluit ruimtelijke ordening is een Ladder voor duurzame verstedelijking (hierna: Ladder) opgenomen die bij elk bestemmingsplan in acht moet worden genomen. Per 1 juli 2017 is een vereenvoudigde Ladder in werking getreden.

De drie treden zijn komen te vervallen en er is een nieuwe bepaling toegevoegd. De Laddertoets geldt onder andere alleen voor plannen die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maken. Onder een nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt verstaan: 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'.

Bij toepassing van de 'ladder voor duurzame verstedelijking' dient antwoord gegeven te worden op een aantal vragen. Indien een vraag positief kan worden beantwoord, dient de 'ladder' verder te worden doorlopen. Indien een vraag niet positief kan worden beantwoord, dan is de 'ladder' niet (verder) van toepassing dan wel kan niet aan de 'ladder voor duurzame verstedelijking' worden voldaan.

Op basis van jurisprudentie kan geconcludeerd worden dat een woningbouwontwikkeling van meer dan 12 woningen gezien wordt als stedelijke ontwikkeling. Onderhavig planvoornemen voorziet in

realisatie van maximaal 6 appartementen. Het plan wordt derhalve niet aangemerkt als stedelijke ontwikkeling. Het doorlopen van de ladder voor duurzame verstedelijking is derhalve niet aan de orde.

Conclusie

Het planvoornemen is niet in strijd met Rijksbeleid.

3.2 Provincie

Provinciale Staten hebben op 3 oktober 2018 de Omgevingsvisie Drenthe 2018 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. 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.

Van een initiatiefnemer wordt verwacht dat de cultuurhistorische samenhang als drager voor nieuwe plannen wordt gebruikt. Ontwikkelingen moeten voortbouwen op de bestaande cultuurhistorische samenhang in en in de omgeving van het plangebied.

In paragraaf 4.9.2 van deze toelichting wordt uitgebreid ingegaan op de cultuurhistorische aspecten van de Torenlaan en van de nog aanwezige, maar af te breken, keuterboerderij. Deze keuterboerderij heeft, zo blijkt uit de cultuurhistorische analyse, geen bijzondere betekenis in de cultuurhistorie van Borger. Wel is het van belang dat de bestaande doorkijk vanaf het kerkhof op de Buinerweg (N374) blijft bestaan. Onderstaande afbeelding laat zien dat de doorkijk in de nieuwe situatie blijft bestaan.



De voorgenomen ontwikkeling is in overeenstemming met het beleid van de provincie Drenthe.

3.3 Gemeente

3.3.1 Structuurvisie Borger-Odoorn

In 2011 heeft de gemeente Borger-Odoorn de gemeentelijke Structuurvisie vastgesteld. Dit document bevat de strategische ruimtelijke visie op de ontwikkeling van het grondgebied van de gemeente. De structuurvisie brengt de gemeentelijke ruimtelijke belangen in beeld aan de hand van de ruimtelijk relevante thema's en trends. Daarbij wordt een driedeling gehanteerd aan de hand van de landschapstypes Zand, Hunzedal en Veen.

Het plangebied ligt in die driedeling op het Zand. Op het Zand bevinden zich de parels die Borger-Odoorn aantrekkelijk maken voor recreëren en wonen. De parels worden gevormd door een afwisselend kleinschalig landschap en prachtige esdorpen. Het ruimtelijk beleid staat in het teken van het benadrukken van de authentieke landschappelijke, natuurlijke en cultuurhistorische waarden in het zandgebied. Dit geldt met name voor de Hondsrug en de waardevolle gradiënt tussen de Hondsrug en het beekdal van de Hunze. Hiermee wordt de recreatieve en toeristische waarde en de kwaliteit van het Zand als woonklimaat verbeterd en gewaarborgd voor de toekomst.

Gezien de demografische ontwikkelingen wordt in de structuurvisie ingezet op het versterken van de bestaande woonomgeving. Kwaliteit staat daarbij voorop. Kwaliteit is het belangrijkste uitgangspunt

als het gaat om nieuwbouw of herbouw van woningen. De inwoners moeten in Borger-Odoorn willen en kunnen blijven wonen. Inwoners die op jonge leeftijd vertrekken om te werken of te studeren moeten zich aangetrokken voelen om op latere leeftijd weer terug te keren. Ingezet wordt verder op het toevoegen van kwaliteit door herstructurering van wijken en nieuwbouw binnen bestaande structuren. Aansluiting wordt gezocht op de veranderde woningmarkt als gevolg van demografische verschuivingen.

3.3.2 Woonvisie 2016+

Op 19 januari 2017 heeft de gemeenteraad de Woonvisie 2016+ vastgesteld. In de woonvisie 2016+ 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 andere ambities van de gemeente, vinden hierin een plek.

De woonvisie vormt de basis voor strategische afwegingen die de gemeente maakt op het gebied van wonen. De vraag hoe de woonaantrekkelijkheid van Borger-Odoorn kan worden versterkt, staat hierbij voorop. Daarnaast heeft een aantal belangrijke thema's die spelen in de gemeente een plek gekregen. Dit betreft de thema's beschikbaarheid en betaalbaarheid. Andere thema's die een plek krijgen, zijn de scheiding van wonen en zorg, de gevolgen van de extramuralisering en het duurzaam/energiezuinig wonen.

De positie van de gemeente is veranderd, van uitvoerend naar faciliterend. Bij veel ontwikkelingen het vlak van wonen, ligt het voortouw vaak bij andere partijen. Die partijen hebben mede richting gegeven aan deze nieuwe woonvisie.

De woonvisie is opgesteld tegen de achtergrond van een aantal ontwikkelingen en beleidskaders, zoals hierna is weergegeven:

1. Regionale Woonagenda Zuidoost Drenthe
2. Structuurvisie Borger-Odoorn
3. Bestaande voorraad van groter belang
4. Economische crisis in de afgelopen jaren
5. Herzien Woningwet: nieuwe positie woningcorporaties
6. Extramuralisering en vergrijzing

Het woonbeleid bestaat uit drie pijlers. Deze pijlers zijn richtinggevend ten aanzien van de ontwikkeling van het wonen in de gemeente. Hieronder zijn de drie pijlers met de belangrijkste speerpunten weergegeven:



3.3.3 Regionale Woonagenda Zuidoost Drenthe

De drie gemeenteraden Borger-Odoorn, Coevorden en Emmen hebben in 2013 de Regionale Woonagenda vastgesteld. Daarin hebben de gemeenten zich verbonden om binnen de regio gericht en selectief samen te werken aan goed wonen en leven.

De demografische verandering is een gegeven voor de regio en dit vraagt om het toevoegen van kwaliteit aan de regio. Dit zal minder door nieuwbouw en meer in de bestaande woningvoorraad gebeuren. Kwantiteit is minder belangrijk, het gaat om kwaliteit. Om die reden is in de Regionale Woonagenda ook geen kwantitatief woningbouwkader opgenomen. Het beleid voor de woningbouwplanning en -programmering heeft haar zwaartepunt op lokaal niveau. Dit verwoorden de gemeenten in hun lokale Woonvisies. Op regionaal niveau ligt het accent op monitoren en bevorderen dat kwalitatief de beste plannen ook ten uitvoer kunnen komen. Daarbij hebben de gemeenten afgesproken om geen elkaar beconcurrerende plannen te ontwikkelen.

3.3.4 Afweging

De ontwikkeling uit voorliggend plan betreft de bouw van een klein appartementencomplex met 6 appartementen. Het appartementencomplex wordt levensloopbestendig, duurzaam en energiezuinig gebouwd. Met het plan is sprake van een kwalitatieve ontwikkeling die past binnen het gemeentelijke en regionale woonbeleid.

Hoofdstuk 4 Milieuaspecten

4.1 Geluid

Omdat het plangebied binnen de geluidszones van de Torenlaan, de Hoofdstraat en de N374 ligt dient de geluidsbelasting op de woningen te worden getoetst aan de grenswaarden van de Wet Geluidhinder (Wgh).



Een akoestisch onderzoek is uitgevoerd door Ingenieursbureau Spreen. Het onderzoek is gedateerd op 26 augustus 2019, projectnummer 20191447.

Uit het onderzoek is naar voren gekomen dat:

- De geluidsbelasting ten gevolge van de Hoofdstraat op de maatgevende gevel $L_{den} = 38$ dB bedraagt (incl. aftrek art 110g Wgh), hetgeen niet meer bedraagt dan de voorkeursgrenswaarde $L_{den} = 48$ dB.
- De geluidsbelasting ten gevolge van de Torenlaan op de maatgevende gevel $L_{den} = 52$ dB bedraagt (incl. aftrek art 110g Wgh).
- De geluidsbelasting ten gevolge van de N374 op de maatgevende gevel $L_{den} = 58$ dB bedraagt (incl. aftrek art 110g Wgh).

De laatste 2 waarden liggen hoger dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB, maar niet hoger dan de grenswaarde van 63 dB. Omdat de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden zijn in het akoestisch onderzoek bron- en overdrachtsmaatregelen overwogen. Geconcludeerd is dat deze niet doelmatig en/of doeltreffend zijn, mede gelet op de situering van de bebouwing en op de kosteneffectiviteit. Daarom heeft het college van burgemeester en wethouders besloten om voor de Torenlaan een hogere van 52 dB vast te stellen en voor de N374 een hogere waarde van

58 dB. Door het treffen van gevelmaatregelen zal worden voldaan aan de vereiste binnenwaarde van 33 dB.

Het akoestisch onderzoek is als **bijlage 2** bij deze toelichting gevoegd.

4.2 Bodem

In verband met de voorgenomen nieuwbouw is in het plangebied door ASMA BV een verkennend onderzoek naar bodemverontreiniging uitgevoerd. Het bodemonderzoek is gedateerd op 18 september 2019, projectnummer 11280.

Uit de analyseresultaten blijkt dat in de bovengrond licht verhoogde gehalten aan lood, zink, PAK en PCB zijn aangetoond. In de ondergrond zijn geen verontreinigingen aangetoond. De verhoogde gehalten vormen bij ongewijzigd gebruik geen risico voor de volksgezondheid en/of het milieu. Ook is het uitvoeren van nader onderzoek niet nodig. De milieuhygiënische kwaliteit vormt geen belemmering voor de voorgenomen nieuwbouw in het plangebied.

Het verkennend bodemonderzoek is als **bijlage 3** aan deze toelichting gehecht. In aanvulling hierop is eveneens het in de toekomst onbebouwde gedeelte nader onderzocht (Asma B.V, 11280-3, d.d. 29 april 2020). Ook uit dit onderzoek zijn geen bodembelemmerende zaken naar voren gekomen die de uitvoering van het project in de weg staan. Het aanvullende bodemonderzoek is als **bijlage 4** toegevoegd.

4.3 Bedrijven en Milieuzonering

Milieuzonering is het aanbrengen van een noodzakelijk ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende en milieugevoelige functies ter bescherming of vergroting van de kwaliteit van de leefomgeving. Milieuzonering beperkt zich tot de milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie: geur, stof, geluid en gevaar. Als hulpmiddel voor de inpassing van bedrijvigheid in haar fysieke omgeving of van gevoelige functies nabij bedrijven, heeft de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) in 2009 een indicatieve bedrijvenlijst opgesteld. Deze bedrijvenlijst geeft richtafstanden, gebaseerd op de omgevingskwaliteit zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk of gemengd gebied.

In de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering (2009) zijn twee VoorbeeldStaten voor milieuzonering opgenomen, namelijk de 'VoorbeeldStaat van Bedrijfsactiviteiten voor bedrijventerreinen' en de 'Voorbeeldstaat van Bedrijfsactiviteiten functiemenging'.

De aanpak van milieuzonering en de in dit plan gebruikte Staat van Bedrijfsactiviteiten 'functiemenging' (SvB 'functiemenging') is gebaseerd op de tweede VoorbeeldStaat in de eerdergenoemde VNG-publicatie.

De SvB 'functiemenging' wordt gehanteerd in gebieden waar bedrijven of andere milieubelastende functies verspreid zijn gesitueerd tussen woningen en/of andere gevoelige functies. Onderstaand wordt hier meer in detail op ingegaan. Het gaat in dergelijke gebieden in het algemeen om relatief kleinschalige bedrijvigheid, die op korte afstand van woningen kan worden toegestaan. De toelaatbaarheid van activiteiten wordt voor dergelijke gebieden in de VNG-publicatie bepaald met behulp van de op deze situaties toegesneden toelatingscriteria. Daarnaast dient te worden gezien of sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat (de 'omgekeerde werking').

Functiemengingsgebieden

In bestaande gebieden waar in enige vorm sprake is van functiemenging, of in gebieden waar bewust functiemenging wordt nagestreefd (bijvoorbeeld om een grotere levendigheid tot stand te brengen), wordt de SvB 'functiemenging' toegepast.

Zoals in de VNG-publicatie is aangegeven, kan bij functiemengingsgebieden gedacht worden aan:

- stadscentra, dorpskernen en winkelcentra;
- horecaconcentratiegebieden;
- zones met functiemenging langs stedelijke toegangswegen en in lintbebouwingen;
- (delen van) woongebieden met kleinschalige c.q. ambachtelijke bedrijvigheid.

In de directe omgeving van het plangebied zijn diverse winkels gevestigd, zoals een witgoedzaak, een opticiens en een schoenenwinkel. Bovendien ligt het plangebied naast een restaurant. Het gebied kan derhalve worden gekwalificeerd als een gemengd gebied zoals bedoeld in de bovengenoemde bedrijvenlijst van de VNG. Daarom dient voor wat betreft de onderhavige ontwikkeling de 'functiemengingslijst' te worden gehanteerd.

In de lijst voor functiemenging is gekozen voor een andere categorie-aanduiding dan in de algemene lijst van de VNG-brochure. De activiteiten in de Staat van Bedrijfsactiviteiten voor gebieden met functiemenging bestaan uit de categorieën A, B en C

Categorie A

Activiteiten die zodanig weinig milieubelastend zijn voor hun omgeving dat deze aanpandig aan woningen kunnen worden uitgevoerd. De eisen uit het Bouwbesluit voor scheiding tussen wonen en bedrijven zijn daarbij toereikend.

Categorie B

Activiteiten die in gemengd gebied kunnen worden uitgeoefend, echter met een zodanige milieubelasting voor hun omgeving dat zij bouwkundig afgescheiden van woningen en ander gevoelige functies dienen plaats te vinden.

Categorie C

De activiteiten zoals genoemd onder B, waarbij vanwege de relatief grote verkeersaantrekkende werking een ontsluiting op de hoofdinfrastructuur is aangewezen.

De omliggende bedrijven mogen niet worden beperkt in hun bedrijfsuitoefening als gevolg van de bouw van het appartementencomplex.

Op grond van Staat van Bedrijfsactiviteiten – functiemenging vallen restaurants en detailhandelzaken binnen categorie A. Dit betekent dat deze aanpandig aan woningen kunnen

worden uitgevoerd. Het appartementencomplex wordt vrijstaand gebouwd, dus niet aanpandig aan de genoemde bedrijven.

Omgekeerde werking

Behalve dat bedrijven niet in hun bedrijfsvoering mogen worden belemmerd geldt ook het omgekeerde. Voor de toekomstige bewoners geldt dat er, vanuit het aspect van een goede ruimtelijke ordening, sprake moet zijn van een goed woon- en leefklimaat.

De Torenlaan is een straat met een mix van bedrijven en woningen. Er is een aantal winkels, waaronder een witgoedzaak, een opticien en een schoenenzaak. Het dichtstbijzijnde pand is een horecazaak, zijnde een pizzeria. Een pizzeria is over het algemeen na 22 uur gesloten. Het gaat niet om nachthoreca, deze kan voor enige reuring zorgen maar in een gemengd gebied als de Torenlaan is dit geen ongewoon aspect. Van de toekomstige bewoners mag worden verwacht dat zij weten dat zij niet in een rustige woonwijk gaan wonen, derhalve is enige menging van functies niet te voorkomen. Deze zal echter niet van dien aard zijn dat er geen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt daarom geen belemmering voor het realiseren van het appartementencomplex.

4.4 Besluit milieueffectrapportage

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

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

De bouw van zes wooneenheden waar dit bestemmingsplan in voorziet, is niet opgenomen op de C-lijst of D-lijst van het Besluit m.e.r.. Een milieueffectrapportage is dan ook niet nodig. Bovendien gaat het om een kleinschalig woningbouwproject, waardoor evenmin een milieueffectbeoordeling nodig is.

4.5 Ecologie

Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient rekening gehouden te worden met eventuele ecologische waarden in of nabij het plangebied. Wat betreft de ecologische waarden is de Wet Natuurbescherming relevant die op 1 januari 2017 in werking is getreden. De wet bevat regels voor de bescherming van in het wild levende dier- en plantensoorten en de belangrijkste natuurgebieden in Nederland. Daarnaast bevat de wet regels voor het vellen van houtopstanden (bos). Er wordt onderscheid gemaakt tussen soortenbescherming en gebiedsbescherming.

De soortenbescherming heeft betrekking op de flora en fauna. Op grond van de wet mogen er geen beschermde planten en dieren (en hun verblijfplaatsen) die in de wet zijn aangewezen, verstoord worden. Onder voorwaarden is ontheffing van deze verbodsbepalingen mogelijk. Voor soorten die

vermeld staan op Bijlage IV van de Habitatrichtlijn en een aantal Rode-Lijst-soorten zijn deze voorwaarden zeer streng.

Op het perceel staan 2 paardenkastanjes. Deze blijven in de nieuwe situatie gehandhaafd. In verband met de voorgenomen bouw van het appartementencomplex is een effectenanalyse uitgevoerd door de Natuurbank Overijssel. Het onderzoek heeft als kenmerk nummer 2425 en is gedateerd op 18-5-2020. Uit de effectenanalyse is gebleken dat, als gevolg van de voorgenomen activiteiten, de vitaliteit en levensverwachting van de oostelijke boom niet negatief wordt beïnvloed. De mogelijk, zeer beperkte negatieve invloed op de westelijke boom, is dusdanig gering, dat dit niet zal leiden tot een vermindering van de vitaliteit en levensverwachting van deze boom. Door afnemend zonlicht, als gevolg van het bouwen van een appartementengebouw ten zuiden van de bomen, dan vermoedelijk wel leiden tot een verminderde groei en ontwikkeling van de bomen tot volwassen bomen.

Bij het vaststellen van deze conclusie, is uitgegaan van onderstaande uitgangspunten. In het kader van het behoud van beide bomen, dient aan onderstaande voorwaarden voldaan te worden, omdat de vitaliteit en levensverwachting wel wordt aangetast.

1. Er worden tijdens de gehele bouwfase, geen bouwmaterialen, containers of andere spullen opgeslagen onder de kroonprojectie. Ook niet tijdelijk. De totale kroonprojectie blijft onbenut;
2. Er wordt geen brandstof of andere chemische stoffen opgeslagen, gemengd of aangewend op de grond onder de kroonprojectie;
3. Er wordt geen materieel geparkeerd binnen de kroonprojectie tijdens de bouw;
4. de grond onder de kroonprojectie wordt niet verhard (tijdens de aanleg en gebruiksfase van het gebouw);
5. de stammen van de bomen worden fysiek beschermd tegen rijschade (zie onder);



6. Als gevolg van de bouw van het appartementengebouw, neemt het areaal verhard oppervlakte in de directe omgeving van de boom toe. Geadviseerd wordt om hemelwater van het gebouw ter plekke te infiltreren en het water dan aan de noordzijde van het gebouw valt, aan de noordzijde te infiltreren, bijvoorbeeld door gebruik te maken infiltratiekratten. Hierdoor wordt de beschikbaarheid van bodemvocht voor de boom niet negatief beïnvloed.

Mits voldaan wordt aan bovenstaande voorwaarden, hoeft de bouw en het gebruik van het appartementengebouw niet te leiden tot een verminderde vitaliteit en levensverwachting van de beide kastanjabomen in het plangebied. De effectenanalyse is als **bijlage 5** toegevoegd.

In aanvulling op dit onderzoek is ook het overige deel van het gazon onderzocht en is onderzoek gedaan naar het mogelijk voorkomen van beschermde dieren in en om de woning. Alsmede naar de effecten op de Nationaal Natuurnetwerk- en Natura 2000 gebieden. Uit dit onderzoek is naar voren gekomen dat er in de nieuwe situatie geen sprake is van strijdigheden met de Wet Natuurbescherming. Het aanvullende onderzoek is als bijlage **5A** toegevoegd.

Stikstof

Uit de Aerius berekening blijkt dat er geen deposities optreden boven de 0,00 mol N / ha/jaar. Op grond hiervan staat vast dat het plan geen significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied. De stikstofrapportage is als **bijlage 6** aan deze toelichting toegevoegd.

4.6 Water

Een ruimtelijke ingreep kan invloed hebben op het watersysteem. Daarom is het bij ruimtelijke ontwikkelingen van belang om de "verandering" te toetsen aan het waterbeleid, door middel van de zogenaamde "Watertoets". Het doel van de Watertoets is het waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen meer expliciet en op een evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundige relevante ruimtelijke plannen en besluiten.

Het doel van de Watertoets is waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen meer expliciet en op een evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundige relevante ruimtelijke plannen en besluiten. Het plangebied ligt in het beheersgebied van het waterschap Hunze en Aa's.

Het plangebied heeft een gemengd rioolstelsel. Hierin wordt zowel het afvalwater als regenwater verzameld en naar de rioolzuivering afgevoerd. Waar nodig wordt de riolering vervangen op het moment dat ook andere infrastructurele werkzaamheden zullen plaatsvinden. Op dit moment is dat nog niet aan de orde. Echter om de bomen in het plangebied van voldoende water te kunnen voorzien wordt in de nieuwe situatie infiltratie van het hemelwater toegepast.

Watertoets

Op 6 juli 2020 is de Watertoets uitgevoerd. De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat de Normale procedure van de watertoets moet worden doorlopen. Dit houdt in dat het waterschap Hunze en Aa's een maatwerk wateradvies heeft gemaakt

De Watertoets is als **bijlage 7** aan deze toelichting toegevoegd.

4.7 Externe veiligheid

Externe Veiligheid

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

In de afbeelding hieronder is een uitsnede gemaakt van de Externe Veiligheids-Signaleringskaart inclusief de planlocatie.



Planlocatie

Figuur: EV-Signaleringskaart

In de figuur wordt de planlocatie ten opzichte van de provinciale weg N374 die binnen de bebouwde kom genaamd is als Buijerstraat. Via deze weg kunnen gevaarlijke stoffen worden vervoerd. Echter dit transport heeft slechts betrekking op bestemmingsverkeer ten behoeve van de bevoorrading van in de regio liggende bedrijven, waarbinnen gevaarlijke stoffen aanwezig zijn, bijvoorbeeld benzinestations eventueel met LPG. Van deze weg zijn geen telgegevens bekend voor het transport van gevaarlijke stoffen.



Omdat er geen vervoersgegevens van deze weg bekend zijn, zijn voor de risicobeoordeling van deze ruimtelijke wijziging de “vuistregels vervoer over de weg” van de Handleiding risicoanalyse transport 2017 (Hart) toegepast. Hierbij is uitgegaan van het transport binnen de bebouwde kom met tweezijdige bebouwing langs de route. Volgens de toelichting op het plan ligt het plangebied op circa 10 meter vanaf de Buinerstraat (N374). De maatgevende gevaarlijke stof is de stofcategorie GF3 (licht ontvlambare gassen).

Het nieuwe appartementencomplex moet ruimte bieden voor 6 appartementen. De populatie binnen het complex zal voor externe veiligheid 12,6 personen bedragen. De toename van de populatie bedraagt hiermee dus 12,6 personen. Het appartementencomplex wordt aangemerkt als een kwetsbaar object.

Ten aanzien van het transport van gevaarlijke stoffen dat een risico voor de omgeving kan veroorzaken, wordt het aspect externe veiligheid getoetst aan het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt). Op grond van het Bevt dient het plaatsgebonden risico en indien aanwezig het plasbrandaandachtsgebied worden beoordeeld. Daarnaast moet het groepsrisico worden beoordeeld en worden verantwoord.

Plaatsgebonden risico

Voor een transportroute van gevaarlijke stoffen binnen de bebouwde kom bedraagt volgens de “vuistregels vervoer over de weg” de drempelwaarde voor de 10-6 contour voor het transport van GF3 11404 transporten. Het aantal GF3 transporten is ruimschoots minder dan deze drempel. Dit houdt in dat er geen PR10-6 aanwezig is. Voor de stofcategorie LF2 (zeer brandbare vloeistoffen) bedraagt deze drempel 35562 transporten.

Conclusie:

Het ruimtelijk plan voldoet aan de grenswaarde van het plaatsgebonden risico 10-6 per jaar.

Plasbrandaandachtsgebied

Zoals in de ruimtelijke toelichting van het ontwerp bestemmingsplan al terecht is opgemerkt, geldt er voor de N374 geen plasbrandaandachtsgebied.

Conclusie:

Het ruimtelijk plan hoeft geen rekening te houden met een plasbrandaandachtsgebied.

Groepsrisico

Het groepsrisico wordt verantwoord binnen het invloedsgebied van de transportroute. Voor het transport van GF3 geldt een invloedsgebied van circa 355 meter vanaf de weg. Volgens de “vuistregels vervoer over de weg” is getoetst aan de 10% van de oriëntatiewaarde voor een weg binnen de bebouwde kom (50 km/uur) met tweezijdige bebouwing. De afstand tot de as van de weg bedraagt 10 meter. Wanneer de bevolkingsdichtheid 100 personen per hectare bedraagt, zijn er meer dan 290 transporten GF3 nodig om de 10% van de oriëntatiewaarde te overschrijden. De gemiddelde bevolkingsdichtheid voor een dr ukke woonwijk bedraagt circa 70 personen/ha.

Onderhavig plan ligt niet in een drukke woonwijk en zal de personendichtheid lager zijn dan 70 personen/ha. Dit houdt in dat het groepsrisico lager is dan 10% van de oriëntatiewaarde.

Dit houdt verder in dat volstaan kan worden met een beperkte verantwoording van het groepsrisico en alleen de zelfredzaamheid en de hulpverlening moet worden verantwoord. Hiertoe dient de gemeente de VRD in de gelegenheid te stellen om over externe veiligheid te kunnen adviseren.

Conclusie:

Volstaan kan worden met een beperkte verantwoording van het groepsrisico. De hoogte van het groepsrisico is namelijk lager dan 10% van de oriëntatiewaarde. De aspecten zelfredzaamheid en hulpverlening dienen nog wel te worden verantwoord. In de toelichting van het plan zal dit nog moeten worden aangevuld. Hierbij kan het eventueel door de VRD gegeven advies behulpzaam zijn.

Verder zijn in de omgeving geen risicobronnen aanwezig die voor deze ruimtelijke ontwikkeling van belang zijn.

Conclusie

Het plan is relevant voor externe veiligheid vanwege het mogelijke transport van gevaarlijke stoffen via de N374 die door het dorp gaat. Het gaat om geringe aantallen gevaarlijke stoffen. Er zijn namelijk geen telgegevens van deze route aanwezig.

Het plan voldoet aan de grenswaarde van het plaatsgebonden risico 10⁻⁶ per jaar.

Volstaan kan worden met een beperkte verantwoording van het groepsrisico. Het totale groepsrisico is inclusief de ruimtelijke ontwikkeling lager dan een factor 0,1 van de oriëntatiewaarde. De aspecten zelfredzaamheid en hulpverlening dienen wel te worden verantwoord.

De VRD dient om advies te worden gevraagd in verband met zelfredzaamheid en hulpverlening.

Externe veiligheid levert qua hoogte van het groepsrisico geen belemmeringen op voor deze ontwikkeling.

Verder zijn er geen risicobronnen in de directe omgeving aanwezig die invloed hebben op de planlocatie.

4.8 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 betekende 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 van het aantal woningen. Dit valt onder het Besluit NIBM. Aanvullend onderzoek is niet noodzakelijk. Het aspect luchtkwaliteit geeft geen belemmeringen voor het plan.

4.9 Archeologie en cultuurhistorie

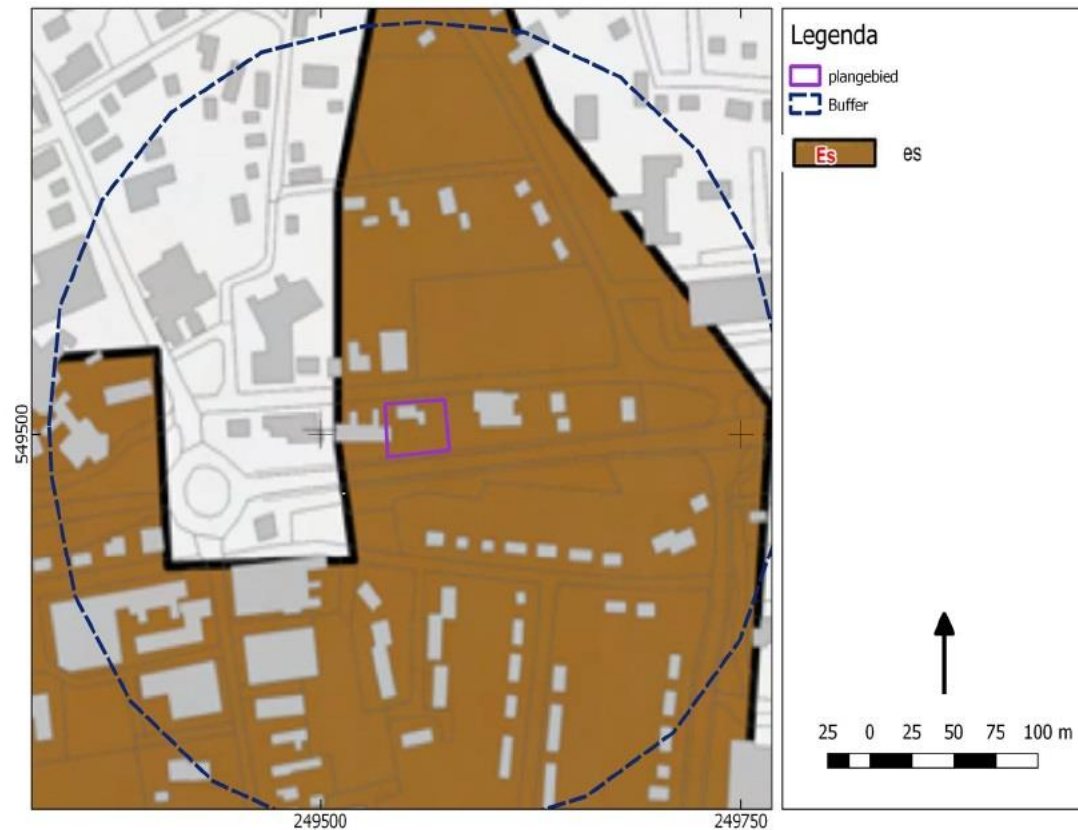
4.9.1 Archeologie

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.



Dit betekent dat bij een bodemverstoring van meer dan 100 m² archeologisch onderzoek dient te worden verricht. Het onderzoek is verricht door Laagland Archeologie. Op basis van het booronderzoek wordt geadviseerd geen bodemverstoring dieper dan 50 cm min het huidige maaiveld te veroorzaken. Dit kan bereikt worden door het plangebied met minimaal 20 cm op te hogen. Indien dit geen optie is, of indien dieper dan 50 cm minus het huidige maaiveld wordt ontgraven, is vervolgonderzoek aan de orde.

De initiatiefnemer heeft verklaard geen bodemverstoring te verrichten dieper dan 50 cm beneden het huidige maaiveld. Het aspect archeologie en cultuurhistorie is daarom geen beletsel voor uitvoering van het in dit bestemmingsplan beoogde bouwplan. Het archeologisch onderzoek is als **bijlage 8** aan deze toelichting toegevoegd.

4.9.2 Cultuurhistorie

Het esdorp Borger is ontstaan in de vroege middeleeuwen op de oostflank van de Hondsrug en in de 13e eeuw is er een kerk gesticht voor het kerkdorp Borger en de omringende nederzettingen Buinen, Drouwen en Westdorp.

Het dorp had 2 essen en de bebouwing vormde zich rond brinken bij de Brinkstraat – Kleine Brinkstraat en Lemmerstraat – Hunebedstraat.

De route Torenlaan – Buinerstraat was de verbinding van (kerk in) Borger naar Buinen.

Cultuurhistorisch zijn de brinken en hun omgeving waardevol.

Historisch waardevolle bebouwing zijn de St.Willibrord-kerk, enkele boerderijen aan Hoofdstraat en Koesteg, Hunebedstraat, woonhuizen aan de Hoofdstraat, schappskooi Hunebedstraat, smederij Hunebedstraat. De bebouwing is deels verwoest door 3 dorpsbranden in de 19e eeuw.

Meer recent is borger in zuidelijke richting gegroeid.

Torenlaan

Vanaf de St.Willibrord-kerk vormt in oostelijke richting de Torenlaan / Buinerstraat de verbinding richting Buinen.

Vanaf de lintbebouwing langs de Hoofdstraat was er rond 1900 nog nauwelijks bebouwing langs de Torenlaan. De bebouwing van Borger was meer noordelijk en langs de Hoofdstraat gelegen.

Alleen aan de noordzijde van de Torenlaan was enkele bebouwing gerealiseerd.

Na 1900 is er aan de zuidzijde lintbebouwing langs de Torenlaan ontstaan op beperkte gronden. De gronden behoorden bij de boerderijen aan de oostzijde van de Hoofdstraat.

Torenlaan 8

Rond 1910 is het woonhuis Torenlaan 8 langs de weg richting Buinen gebouwd. Het is gebouwd in de vorm van een stenen boerderijtje met de langszijde aan de weg in het groeiende dorp Borger. Het woonhuis is veel jonger dan de keuterijen die in de 18e eeuw in Drenthe ontstonden. Het huis heeft geen bijzondere cultuurhistorische kenmerken. Het woonhuis had oorspronkelijk een schuur- en stalgedeelte. Er is geen ander agrarisch gebruik van het woonhuis bekend, dan – als gebruikelijk in die tijd - voor eigengebruik. De kopgevel van het woonhuis is gemoderniseerd.

Conclusie

Het woonhuis is niet belangrijk geweest in de ontwikkeling van het dorp Borger.

Het is niet kenmerkend in de agrarische ontwikkeling in het gebied of het dorp en heeft als bebouwing geen bijzondere kenmerken.

Het woonhuis is bij cultuurhistorische onderzoeken niet beschreven en het is ook geen monument.

Derhalve zijn er vanuit cultuurhistorisch oogpunt geen belemmeringen voor de sloop van het woonhuis Torenlaan 8 Borger.

4.10 Verkeer en parkeren

Voor het bepalen van het aantal parkeerplaatsen zijn de normen van het CROW maatgevend. Voor het appartementencomplex gelden de volgende normen:

Koop, appartement, midden									
	Parkeercijfers (per woning)								Aandeel oplaadpunten
	Centrum		Schil centrum		Rest bebouwde kom		Buitengebied		
	min.	max.	min.	max.	min.	max.	min.	max.	
Zeer sterk stedelijk	0,8	1,6	1,0	1,8	1,2	2,0	1,4	2,2	0,3 - 0,5% per woning
Sterk stedelijk	0,9	1,7	1,1	1,9	1,3	2,1	1,5	2,3	
Matig stedelijk	1,0	1,8	1,2	2,0	1,4	2,2	1,5	2,3	
→ Weinig stedelijk	1,0	1,8	1,3	2,1	1,5	2,3	1,5	2,3	
Niet stedelijk	1,0	1,8	1,3	2,1	1,5	2,3	1,5	2,3	
<i>Opmerking</i> Aandeel bezoekers: 0,3 pp per woning									

Op grond van de CROW-normering dient per appartement minimaal 1 parkeerplaats te worden aangelegd. Hieraan voldoet onderhavig project aangezien er voor elk appartement een garage beschikbaar is.

De Torenlaan maakt onderdeel uit van het centrumgebied van Borger. Daarom is het een redelijk drukke straat, de straat is berekend op de extra verkeersbewegingen die als gevolg van de realisatie van het appartementencomplex zullen worden gegenereerd. Dit zijn, volgens de CROW-normering, ongeveer 6 per appartement per dag. De 30 verkeersbewegingen zullen niet leiden tot problemen met betrekking tot de verkeersafwikkeling in de Torenlaan of in de aangrenzende straten.

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 et 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 bestemming “Wonen” opgenomen. Hierin is geregeld dat het aantal appartementen (wooneenheden) maximaal 6 mag bedragen. Ook is een regeling opgenomen voor het vestigen van een bedrijf of beroep aan huis. Voor het mogen voeren van een bed- and breakfastaccommodatie is in de algemene regels een regel opgenomen.

Daarnaast is de bestemming ‘Waarde-Archeologie 1’ opgenomen.

De bestemming ‘Waarde-Archeologie 1 is bedoeld voor het behoud en het beschermen van de mogelijk aanwezige archeologische waarden in het plangebied. Voor een uitgebreide beschrijving van de archeologische waarden wordt verwezen naar paragraaf 4.9.

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.

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

Op grond van artikel 3.6 Wro juncto afdeling 3.4 van de Awb heeft het ontwerpbestemmingsplan van donderdag 3 september tot en met woensdag 14 oktober 2020 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn geen zienswijzen bij de gemeenteraad ingediend.

Voorafgaande aan bovengenoemde terinzageligging hebben de initiatiefnemers de omwonenden uitgenodigd kennis van het voorgenomen plan te nemen en hun mening omtrent het initiatief kenbaar te maken. Hiervan is een participatieverslag gemaakt. Het participatieverslag is als **bijlage 9** bij deze toelichting gevoegd. Daarenboven heeft een afzonderlijke bespreking tussen de eigenaar van de naastgelegen pizzeria en de initiatiefnemer plaatsgevonden. Dit heeft erin geresulteerd dat de toegang van het gebouw 1 meter opschuift en dat de geplande beukenhaag tussen de beide panden 1 m breed wordt in plaats van 0,5 m. Het gespreksverslag is als **bijlage 10** toegevoegd. **Bijlage 11** bevat de tekening van de nieuwe situatie.

Vooroverleg ex artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening

Het bestemmingsplan is in het kader van het vooroverleg voorgelegd aan provincie Drenthe, Veiligheidsregio Drenthe, Astron, GGD Drenthe en waterschap Hunze en Aa's. De overlegreacties zijn opgenomen als **bijlage 12**. Naar aanleiding van de reactie van de provincie zijn de paragrafen 3.2 (provinciaal beleid) en 4.9.2 (cultuurhistorie) van de toelichting aangevuld.

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.