

**Bestemmingsplan Kleine Kernen,
Hunzeweg 82 te De Groeve**

Vastgesteld

Opdrachtgever:
Rapportnummer:
Datum vrijgave:
Opsteller:
Goedkeuring:

Gemeente Tynaarlo
RB 10.454
Januari 2020
Dhr. H. de Roo
Dhr. M. Beek

Inhoudsopgave

.....	1
1	HOOFDSTUK 1 INLEIDEND HOOFDSTUK 3
1.1	Inleiding 3
1.2	Aanleiding 3
1.3	Planologisch kader 4
1.4	Doel 4
1.5	Verantwoording 4
1.6	Leeswijzer 5
2	HOOFDSTUK 2 LOCATIE EN HISTORIE 6
2.1	Het plangebied 6
3	HOOFDSTUK 3 BELEIDSKADER 9
3.1	Rijksbeleid 9
3.1.1	<i>Ruimtelijk – Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte</i> 9
3.1.2	<i>Ladder voor duurzame verstedelijking</i> 9
3.2	Provinciaal beleid 10
3.2.1	<i>Omgevingsvisie Drenthe 2018</i> 10
3.2.2	<i>Kernkwaliteitenanalyse</i> 11
3.3	Gemeentelijk beleid 11
4	HOOFDSTUK 4 OMGEVINGSFACTOREN 13
4.1	Archeologie 13
4.2	Bodem 13
4.3	Cultuurhistorie 14
4.4	Ecologie 14
4.4.1	<i>Gebiedsbescherming</i> 15
4.4.2	<i>Soortbescherming</i> 16
4.4.3	<i>Stikstofdepositie</i> 17
4.5	Fysieke en externe veiligheid 17
4.6	Geluid 19
4.7	Luchtkwaliteit 19
4.8	Milieuhinder 19
4.9	Water 21
4.10	Vormvrije m.e.r.-beoordeling 21
5	HOOFDSTUK 5 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID 24
6	HOOFDSTUK 6 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID 25
7	HOOFDSTUK 7 JURIDISCHE TOELICHTING 26
7.1	Algemeen 26
7.1	Toelichting op de toelichting 26
7.2	Toelichting op de planregels 27

1 Hoofdstuk 1 Inleidend hoofdstuk

1.1 Inleiding

Voorliggend bestemmingsplan is bedoeld om het juridisch kader te bieden voor het kunnen uitvoeren van een ruimtelijk initiatief. Tevens biedt voorliggend bestemmingsplan de onderbouwing waarom het gewenste ruimtelijk initiatief inpasbaar is op de door initiatiefnemer gewenste locatie, in dit geval het wijzigen van de maatschappelijke bestemming naar een woonbestemming op het perceel Hunzeweg 82 te De Groeve.

1.2 Aanleiding

Het perceel Hunzeweg 82 te De Groeve kent in het vigerende bestemmingsplan een maatschappelijke bestemming. De gemeente Tynaarlo (eigenaar van de voormalige basisschool) heeft het gebouw verkocht.

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in het wijzigen van de maatschappelijke bestemming naar een woonbestemming. Het verzoek omvat naast het wijzigen van de bestemming, ook de mogelijkheid dat bestaande ruimtes in het gebouw anders worden ingericht, deels ten behoeve van aan huis verbonden beroeps- en bedrijfsactiviteiten en bed and breakfast. Er mag niet worden uitgebreid. De bestemmingsplanwijziging vindt binnen de bestaande contouren van het gebouw plaats.

Hieronder is een foto van het gebouw te zien.



Fig. 1.1: Een weergave van de voormalige basisschool De Schuthoek

1.3 Planologisch kader

Het perceel is opgenomen in het geldende bestemmingsplan 'Kleine kernen' met identificatienummer NL.IMRO.1730.bpKleinerekernen-0401 en is vastgesteld op 27 april 2010. Op de gronden van het plangebied geldt een enkelbestemming 'Maatschappelijk' (met bouwvlak) en geen nadere dubbelbestemmingen en/of aanduidingen.



Fig. 1.2: Een uitsnede van de verbeelding van het bestemmingsplan, met daarop te zien de maatschappelijke bestemming.

In de bouwregels (artikel 15.2) wordt gesproken over een dienstwoning die een relatie heeft met de maatschappelijke bestemming. In de gebruiksregels 15.1 lid g zijn bestaande dienstwoningen toegestaan. Er bevindt zich echter geen dienstwoningen op het perceel. Het (regulier) wonen is niet toegestaan binnen deze bestemming (artikel 15.1). Daarnaast zijn daardoor momenteel dan ook geen aan huis verbonden beroeps- en bedrijfsactiviteiten toegestaan.

Om het (regulier) wonen met de daarbij behorende mogelijkheden voor aan huis verbonden beroeps- en bedrijfsmogelijkheden mogelijk te maken zal de bestemming gewijzigd dienen te worden. Voorliggend bestemmingsplan voorziet hierin.

1.4 Doel

In dit bestemmingsplan wordt ingegaan op de (ruimtelijke) gevolgen van de voorgenomen ontwikkeling van het betreffende perceel. Ook wordt een beschrijving gegeven van het relevante ruimtelijk beleid. De wijziging van de bestemming dient niet in strijd te zijn met een goede ruimtelijke ordening.

1.5 Verantwoording

Bij het opstellen van voorliggend bestemmingsplan is gebruik gemaakt van diverse (beleids)documenten en websites. Sommige (beleids)documenten en beeldbeschrijvende documenten zijn in voorkomende gevallen integraal overgenomen

om de inhoud zoveel mogelijk te waarborgen. Daar waar bronnen zijn gebruikt is dat in de tekst weergegeven.

1.6 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 een weergave gegeven van de historie en ligging van het plangebied. In hoofdstuk 3 komen de verschillende relevante beleidsstukken voorbij die van toepassing zijn op het plan en uitgewerkt van provinciaal niveau tot gemeentelijk niveau. Hoofdstuk 4 geeft de invloed weer van het plan tot de verschillende omgevingsaspecten. In hoofdstuk 5 staat de economische uitvoerbaarheid centraal. Hoofdstuk 6 doet verslag van de ter inzage ligging van het ontwerpbestemmingsplan, waarna hoofdstuk 7 ingaat op de juridische vertaling van het plan en vervolgens volgen nog de regels en de verbeelding.

2 Hoofdstuk 2 Locatie en historie

2.1 Het plangebied

Het perceel Hunzeweg 82 te De Groeve is gelegen binnen de Drentse gemeente Tynaarlo. Hieronder een weergave van de globale ligging van het plangebied vanuit een hoger gebiedsperspectief.

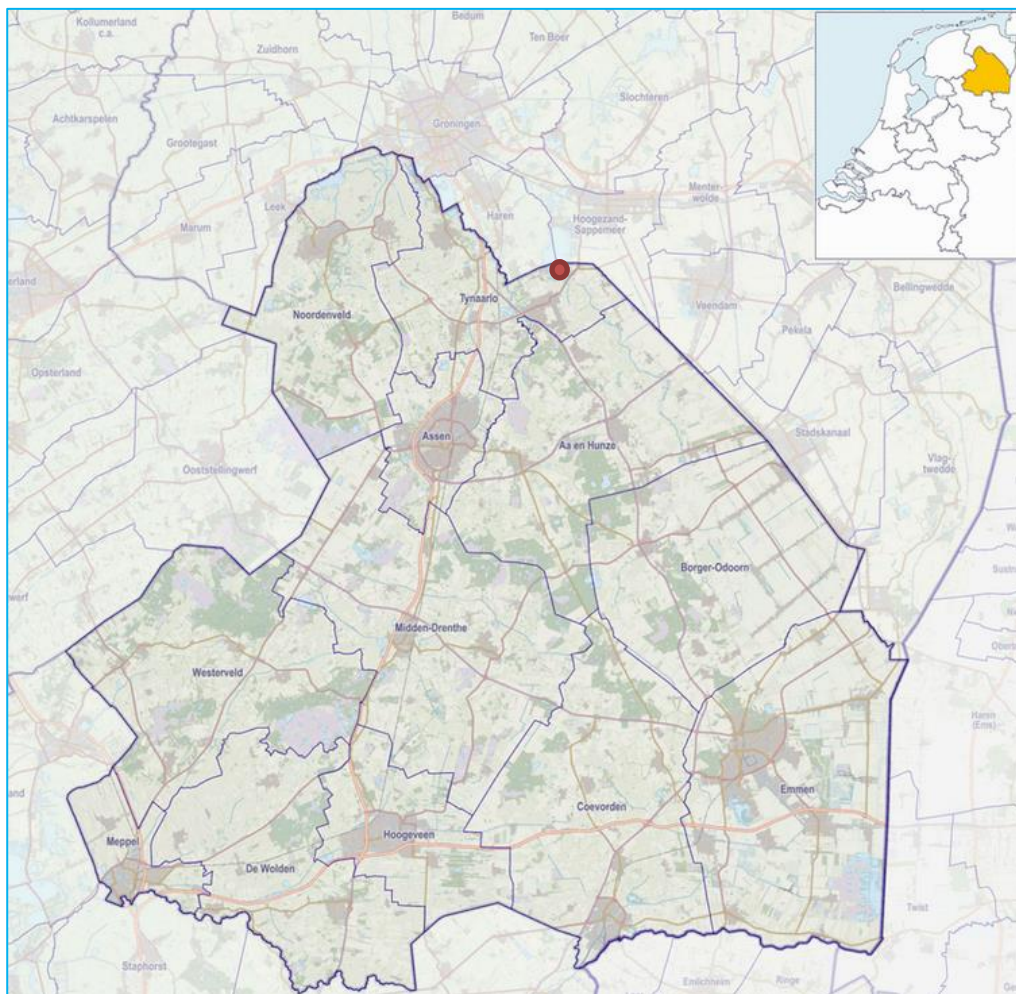


Fig. 2.1: Een weergave van De Groeve vanuit een hoger perspectief, de provincie Drenthe.

De Groeve

Het dorp is gelegen aan de plek waar de Hunze uitmondt in het Zuidlaardermeer. Groeve is afgeleid van "graven", een gegraven watergang. De naam is een verwijzing naar het Havenkanaal dat net buiten het dorp uitmondt in de (gekanaliseerde) rivier. Dit kanaal is de vaarverbinding van het meer met het dorp Zuidlaren.

Het dorp ligt ongeveer 1 km van de grens (de Semslinie) met de provincie Groningen. De bebouwing langs de weg naar Hoogezand loopt min of meer door. De bebouwing in Groningen heeft de naam Wolfsbarge.

Bij het Zuidlaardermeer staat de poldermolen De Boezemvriend, de enige grote poldermolen in de provincie Drenthe.

Het plangebied en voornemen

Het plangebied is gesitueerd aan de Hunzeweg 82 te De Groeve. Het perceel is gelegen aan de noordzijde van het dorp, direct naast de ijsbaan gelegen. Het perceel grenst aan de Hunzeweg, een doorgaande weg waar lintbebouwing (voornamelijk wonen) is gevestigd, als ook aan De Kruijerij. Onderstaand een weergave van de ligging van het plangebied op een recente topografische kaart.



Fig. 2.2: Een weergave van De Groeve en directe omgeving. Ter plaatse van de zwarte cirkel is het plangebied gelegen (bron: www.topotijdreis.nl)

Op het perceel bevindt zich een voormalige basisschool uit 1929 met vrijstaande berging op een perceel met een kadastrale grondoppervlakte van 2.145 m². De school bestond tot juli 2016 als dependance van obs De Schuthoek in Zuidlaren. Daarna hebben er nog anti-kraakwachten in het gebouw gezeten van leegstandsbeheerder Carex. Sinds mei 2018 staat het gebouw leeg en staat het gebouw te koop.

De gemeente heeft het gebouw en bijbehorende grond verkocht. Voor het oorspronkelijke hoofdgebouw geldt een instandhoudingsverplichting. Dit gedeelte mag tot 10 jaar na overdracht zonder nadrukkelijke voorafgaande schriftelijke toestemming van het college niet gesloopt worden.



Fig. 2.3: Een weergave van het plangebied (gele kader) met de gronden en bebouwing op het perceel

3 Hoofdstuk 3 Beleidskader

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

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

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 *Ruimtelijk – Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte*

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

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

Voor het gebied rondom het plangebied zijn in de SVIR geen onderwerpen opgenomen die aangemerkt worden als nationaal belang waarmee rekening gehouden dient te worden zodat het ruimtelijk Rijksbeleid als zodanig niet van invloed is op voorliggend ruimtelijk plan.

3.1.2 *Ladder voor duurzame verstedelijking*

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

In het gewijzigde Bro, van kracht sinds 1 juli 2017, is artikel 3.1.6, lid 2 gewijzigd in: *"De toelichting van een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling. Indien blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan worden voorzien, bevat de toelichting een motivering daarvan en een beschrijving van de mogelijkheid om in die behoefte te voorzien op de gekozen locatie buiten het bestaand stedelijk gebied"*.

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

De ladder beoogt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten.

In voorliggend plan is sprake van een juridisch-planologische herbestemming van een bestemming 'Maatschappelijk' naar een bestemming 'Wonen', zonder toename van bebouwing. Dit is geen stedelijke ontwikkeling waarbij de ladder voor duurzame verstedelijking hoeft te worden toegepast, immers er wordt niet voorzien in het toevoegen van ruimtebeslag dan wel toevoegen van woningen. De ladder is verder niet van toepassing.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 *Omgevingsvisie Drenthe 2018*

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

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

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

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

Missie

De missie van de omgevingsvisie is de volgende:

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

De kernkwaliteiten zijn:

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

Ruimtelijke ontwikkelingen

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

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

Wonen

Omgevingsbeeld

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

De woningbouwopgave in Drenthe krijgt tot 2030 te maken met een daling van circa 1.100 huishoudens. Daarnaast bestaat er onder de huidige huishoudens, ongeveer 2500, een vraag naar nieuwe woningen. Hoewel het aantal huishoudens afneemt, blijft er vraag naar nieuwe woningen (vervangingsvraag). Op de lange termijn (2040) verwachten we een geschatte daling van 5.000 huishoudens. De geschatte vervangingsvraag in 2040 bedraagt ook ongeveer 5.000 woningen. Er blijft dus behoefte aan nieuwe woningen/wijziging van het gebruik van het pand t.b.v. wonen.

Zorgvuldig ruimtegebruik

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

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

3.2.2

Kernkwaliteitenanalyse

Aangezien er slechts sprake is van een herbestemming van de bestemming 'Maatschappelijk' naar 'Wonen' zonder dat er bijgebouwd mag worden is geen verdere beoordeling gedaan aan de provinciale kernkwaliteiten.

3.3

Gemeentelijk beleid

De gemeente Tynaarlo heeft eind februari 2019 het pand in de verkoop gezet, waarbij is aangegeven dat bewoning van het pand (in pandig) verplicht is.

De school maakt geen onderdeel uit van door de gemeente gekozen herontwikkelingslocaties. In overleg met Dorpsbelangen De Groeve is gekozen de school ter verkoop voor bewoning vrij te geven. Daarbij geldt een instandhouding van

het hoofdgebouw voor een periode van 10 jaar. Een combinatie van wonen met recreatie en aan huis verbonden beroep- en bedrijfsactiviteiten behoort daarbij tot de mogelijkheden.

Voor aan huis verbonden beroeps- en bedrijfsactiviteiten wordt aansluiting gezocht bij gemeentelijk beleid. De toegestane oppervlakte wordt echter vergroot aangezien de bestaande structuur van de bebouwing dit mogelijk maakt. Daarbij kan t.b.v. parkeervoorzieningen (maximaal 6 plekken) voor aan huis verbonden bedrijfsactiviteiten eveneens gebruik gemaakt worden van de openbare voorziening (t.b.v. de voormalige school) aan de Kruierij. De aan huis verbonden beroeps- en bedrijfsactiviteiten dienen te worden uitgeoefend in de noodlokalen van het voormalige schoolgebouw.

4 Hoofdstuk 4 Omgevingsfactoren

Ruimtelijke plannen kunnen van invloed zijn op de omgeving. Anderzijds kan ook de zichtbare en soms niet zichtbare omgeving van invloed zijn op de uitvoerbaarheid van de voorgenomen plannen. In dit hoofdstuk worden de omgevingsfactoren beschreven. Daarnaast wordt per omgevingsfactor beoordeeld wat de invloed op het plan kan zijn.

4.1 Archeologie

In de toelichting moet worden aangegeven hoe het cultureel erfgoed wordt beschermd in relatie tot de wettelijke bepalingen (Erfgoedwet) en hoe met het oog op het noodzakelijk onderzoek met het aspect archeologie is omgegaan. Eventuele onderzoeksrapporten moeten als bijlage bij de toelichting worden gevoegd.

Het perceel heeft geen nadere archeologische dubbelbestemming. In artikel 15.1 staat onder de bestemmingsomschrijving dat de bescherming van archeologische waarden in de bestemming is begrepen. Voor het onderdeel archeologie geldt dan ook verder de algemene zorgplicht op basis van de Erfgoedwet 2016.

Het juridisch-planologisch wijzigen van de maatschappelijke bestemming ten behoeve van een woonbestemming gaat op zich niet gepaard met een bodemingreep. In dat geval is archeologisch onderzoek niet vereist.

Zorgplicht

Men is bij bodemverstorende activiteiten verplicht om eventuele vondsten en grondsporen te melden bij de Minister van OCW conform artikel 5.10 van de Erfgoedwet. Mocht hiervan in de toekomst sprake zijn dan wordt aangeraden om contact op te nemen met de gemeente Tynaarlo.

4.2 Bodem

In het plan dient aangegeven te worden wat de kwaliteit van de bodem ter plaatse van het plangebied is. Het bodemloket (www.bodemloket.nl) geeft voor het perceel aan dat een gedeelte van het perceel bekend is en volgens de renvoi 'voldoende onderzocht'.

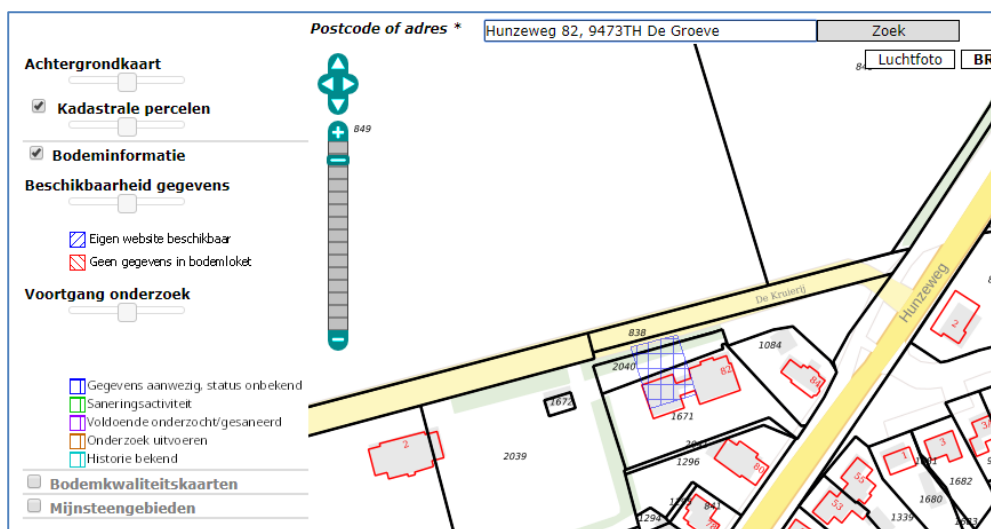


Fig. 4.1: Een weergave van het plangebied vanuit het Bodemloket (bron: www.bodemloket.nl)

Het juridisch-planologisch wijzigen van de maatschappelijke bestemming ten behoeve van een woonbestemming gaat op zich niet gepaard met een bodemingreep en/of –verstoring. Daarbij was het (school)gebouw ook reeds in gebruik als ‘verblijfsruimte’. Een verkennend bodemonderzoek is niet vereist.

4.3 Cultuurhistorie

Modernisering Monumentenwet (MoMo)/Wijziging Bro

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

Wat cultuurhistorische waarden zijn volgt uit de Memorie van Toelichting bij het Besluit ruimtelijke ordening. Artikel 3.1.6 zegt daar het volgende over:

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

Het begrip cultuurhistorie heeft drie aspecten:

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

Ter plaatse is geen sprake van waardevolle waarden voor het aspect cultuurhistorie en vormt daar geen belemmering toe.

4.4 Ecologie

De Wet natuurbescherming (Wnb) is in werking getreden op 1 januari 2017. Deze wet vervangt de volgende drie wetten: de Natuurbeschermingswet 1998 (gebiedsbescherming), de Flora- en faunawet (soortenbescherming) en de Boswet (houtopstanden). De provincie is bij de Wnb het bevoegd gezag voor de toetsing van werkzaamheden en handelingen bij Natura 2000-gebieden en dier- en plantensoorten. Het Rijk blijft bevoegd gezag bij ruimtelijke ingrepen met grote nationale belangen.

Voor gemeenten geldt dat zij het bevoegd gezag zijn voor omgevingsvergunningen.

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

4.4.1 **Gebiedsbescherming**

In de Wnb is de bescherming van specifieke natuurgebieden geregeld. Het betreft de Natura 2000-gebieden, die een internationale bescherming genieten. Plannen en projecten met negatieve effecten op deze gebieden zijn vergunningplichtig. Relevant daarbij is dat de Wnb een externe werking kent. Van externe werking is sprake als activiteiten buiten een Natura 2000-gebied van invloed zijn op de natuurwaarden in een Natura 2000-gebied. Per Natura 2000-gebied zijn instandhoudingsdoelen voor soorten en vegetatietypen opgesteld.

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

Op de kaarten weergegeven op de volgende bladzijde is weergegeven of er zich in of in de nabijheid van het plangebied beschermde natuurgebieden aanwezig zijn.



Fig. 4.2: Een weergave van Geoportaal Drenthe waaruit blijkt de NNN ten opzichte van het plangebied (blauwe aanduiding)

Nationaal Natuurwerk (NNN) en Natura 2000 (N2000)

De onderzochte locatie ligt niet in het NNN gebied zelf. Er is wel sprake van directe nabijheid van Natura 2000 gebied. Aangezien dit echter alleen een herbestemming betreft is hier geen sprake van een externe werking op dat gebied. Onderstaand een kaart met weergave van de Natura 2000 gebieden in de omgeving.



Fig. 4.3: Een weergave via de Atlas van de Leefomgeving waaruit blijkt de Natura 2000 gebieden ten opzichte van het plangebied (blauwe aanduiding)

4.4.2

Soortbescherming

Artikelen 3.1 tot en met 3.11 van de Wet natuurbescherming regelen de bescherming van soorten. De bescherming is opgedeeld in vijf categorieën met soorten:

- Vogels met jaarrond beschermde nesten;
- Overige vogels;
- Soorten van de Habitatrichtlijn (bijlage IV) en de Verdragen van Bern (bijlage II) en Bonn (bijlage I);
- Overige soorten die op nationaal niveau beschermd zijn en waarvoor provinciaal geen vrijstelling geldt;
- Overige soorten die op nationaal niveau beschermd zijn, maar waarvoor provinciaal wel een vrijstelling geldt.

Voor vogels geldt dat er twee categorieën zijn: de vogels met jaarrond beschermde nesten (o.a. Huismus, Gierzwaluw en Buizerd) en de overige broedvogels. Vogels met jaarrond beschermde nesten hebben een strikte beschermingsstatus binnen de Wet natuurbescherming. Van overige broedvogels zijn hun nesten alleen tijdens de broedseizoen beschermd (periode van nestbouw, eileg, broeden en voeren van de jongen op het nest). Voor soorten van de Habitatrichtlijn en de Verdragen van Bern en Bonn zijn in artikel 3.5 verboden vastgelegd (o.a. verboden om dieren te doden en voortplantings- of rustplaatsen te vernielen) en geldt een strikte beschermingsstatus. Soorten die op nationaal niveau beschermd zijn, kunnen ingedeeld worden in twee categorieën. Provincies mogen besluiten om bepaalde soorten vrij te stellen van bescherming in het kader van ruimtelijke ingrepen, beheer en onderhoud. In de meeste provincies geldt - onder andere voor ruimtelijke ontwikkelingen - een vrijstelling voor een selectie van zoogdieren en amfibieën. Voor de overige soorten gelden vergelijkbare verboden (zie artikel 3.10) als voor soorten van de Habitatrichtlijn en de Verdragen van Bern en Bonn en geldt eveneens een strikte beschermingsstatus.

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

schade tot een minimum beperkt blijft en of compenserende maatregelen aan de orde zijn.

Het plangebied heeft een maatschappelijke bestemming. De bebouwing is als bestaand aan te merken. Voorliggend bestemmingsplan voorziet alleen in het wijzigen van de maatschappelijke bestemming naar een woonbestemming. Er wordt niet voorzien in het slopen van gebouwen, kappen van bomen, dempen van sloten of andere activiteiten die van invloed zouden kunnen zijn op al dan niet aanwezige flora- en fauna.

De kans op aantasting van de ecologische waarden (soortenbescherming) is niet aanwezig, zodat nader ecologisch onderzoek niet nodig is.

4.4.3 Stikstofdepositie

Vanuit de in mei 2019 ontstane uitspraak van de Raad van State aangaande de PAS is voor voorliggend bestemmingsplan door Bureau Waardenburg een Aerius-berekening nieuwe stijl uitgevoerd. De uitkomst daarvan is dat de stikstofdepositie op eventuele verzuringgevoelige Natura 2000 gebieden als gevolg van dit project uitkomt op 0,00 en daarmee geen nadelig effect heeft op Natura 2000 gebieden. Er is geen vergunning vanuit de Wet natuurbescherming nodig voor dit wijzigingsplan. De Aerius-berekening is als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd.

4.5 Fysieke en externe veiligheid

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

Onderstaand is weergave gedaan van de risicokaart ter plaatse van het plangebied en omgeving, waarbij het plangebied zich bevindt bij de blauwe ster-aanduiding.

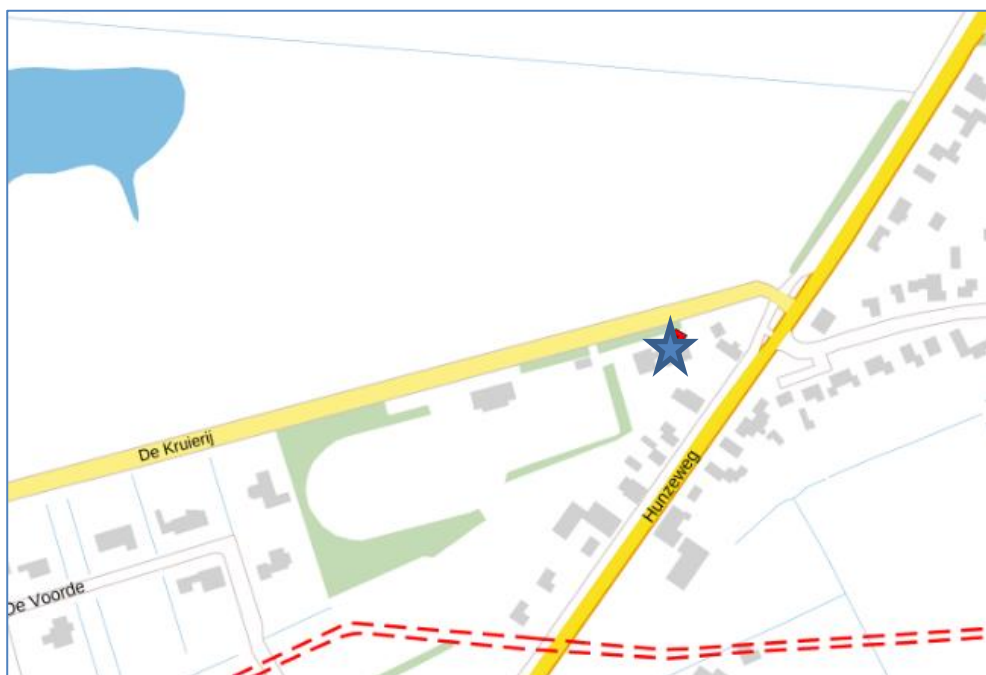


Fig. 4.4: Een weergave van het plangebied (blauwe aanduiding) in relatie tot aspecten externe veiligheid (bron: www.risicokaart.nl)

4.5.1.1 *Bevi-inrichtingen binnen het plangebied*

Binnen het plangebied zelf bevinden zich geen Bevi-inrichtingen.

4.5.1.2 *Bevi-inrichtingen buiten het plangebied*

Nabij het plangebied bevinden zich geen Bevi-bedrijven die invloed hebben op de planlocatie.

4.5.1.3 *Buisleidingen*

In de (directe) nabijheid zijn geen buisleidingen aanwezig die van invloed zijn op het plangebied, temeer er reeds sprake is van een (beperkt) kwetsbaar object en er geen toename van het groepsrisico is te verwachten als gevolg van de wijziging naar de woonbestemming (1 woning).

4.5.1.4 *Hoogspanningsleidingen*

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

4.5.1.5 *Route gevaarlijke stoffen*

Eventuele routes waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd liggen op te grote afstand om van invloed te zijn.

4.5.1.6 *Conclusie*

Er is geen belemmering vanuit het aspect externe veiligheid aanwezig.

4.6 Geluid

De eventuele verplichting tot uitvoering van een akoestisch onderzoek is vastgelegd in de Wet geluidhinder (Wgh). De Wgh bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaaï, industrielawaai en luchtvaartlawaaï. De Wgh geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een bestemmingsplan, indien het plan een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt. Een eventueel akoestisch onderzoek moet uitwijzen of de wettelijke voorkeursgrenswaarde bij geluidgevoelige objecten wordt overschreden en zo ja, welke maatregelen nodig zijn om aan de voorkeursgrenswaarde te voldoen.

Wegverkeerslawaaï

Vanuit het aspect wegverkeerslawaaï is er geen sprake van de realisatie van een nieuw geluidgevoelig object. De (voormalige) basisschool was reeds aan te merken als een (bestaand) geluidgevoelig object, zodat onderzoek naar wegverkeerslawaaï niet nodig is. Het juridisch-planologisch wijzigen van de bestemming gaat daar op zich niks in veranderen.

4.7 Luchtkwaliteit

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

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

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

4.8 Milieuhinder

Nieuwe functies kunnen milieuhinderlijk zijn voor omringende woningen dan wel bedrijven. Er dient een beoordeling plaats te vinden of de nieuwe functie wel milieuhygiënisch inpasbaar is. Daartoe is beoordeeld hoe het bestemmingsplan zich verhoudt tot hetgeen is verwoord in de VNG-Reeks 'Bedrijven en Milieuzonering' en is daaraan getoetst en gemotiveerd.

De (indicatieve) lijst "Bedrijven en Milieuzonering 2009", uitgegeven door de Vereniging Nederlandse gemeenten, geeft weer wat de richtafstanden zijn voor milieubelastende activiteiten. In deze publicatie worden de indicatieve richtafstanden gegeven voor de vier ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar.

Bij het bepalen van de richtafstanden wordt uitgegaan van de volgende uitgangspunten:

- het betreft gemiddeld moderne bedrijfsactiviteiten met gebruikelijke productieprocessen en voorzieningen;

- de richtafstanden hebben betrekking op de omgevingstypen 'rustige woonwijk' en 'rustig buitengebied';
- de richtafstanden bieden in beginsel ruimte voor normale groei van de bedrijfsactiviteiten;
- bij activiteiten met ruimtelijk duidelijk te onderscheiden deelactiviteiten kunnen deze activiteiten desgewenst als afzonderlijk te zoneren activiteiten worden beschouwd, bijvoorbeeld bij de ligging van de activiteit binnen zones met een verschillende milieucategorie.

De gegeven richtafstanden zijn in het algemeen richtafstanden en geen harde afstandseisen. Ze moeten daarom gemotiveerd worden toegepast. Dit betekent dat geringe afwijkingen in de lokale situatie mogelijk zijn. Het is aan te bevelen deze afwijkingen te benoemen en te motiveren.

Van belang is om na te gaan welke functies of bedrijven zich rondom het plangebied bevinden. Hierna volgt een weergave vanuit het bestemmingsplan waarbij de diverse bestemmingen rondom het plangebied zichtbaar zijn.

Plangebied en directe omgeving

In onderstaande verbeelding (figuur 4.4.) is een weergave van de verbeelding van het bestemmingsplan te zien. Rondom het plangebied bevinden zich voornamelijk woonbestemmingen, een agrarische bestemming (gronden), een sport- en bedrijvenbestemming.

Voor de naastgelegen agrarische bestemming geldt dat sprake is van agrarische percelen, zonder bebouwing / bedrijven. De gebruikelijke afstandsnorm van 30 meter voor agrarische bebouwing is niet in het geding.

Uit de planregels van artikel 6.1 van het bestemmingsplan geldt dat bedrijven, die wat betreft geur, stof, gevaar en geluid vergelijkbaar zijn met de bedrijven genoemd in de categorieën 1 en 2, zonder meer toelaatbaar zijn.

In dat geval kennen dat soort bedrijven een grootste normafstand van 30 meter ten opzichte van woningen van derden vanuit het aspect geluid. Het dichtstbijzijnde bedrijf is op ca. 66 meter van het bouwvlak in het plangebied gelegen.

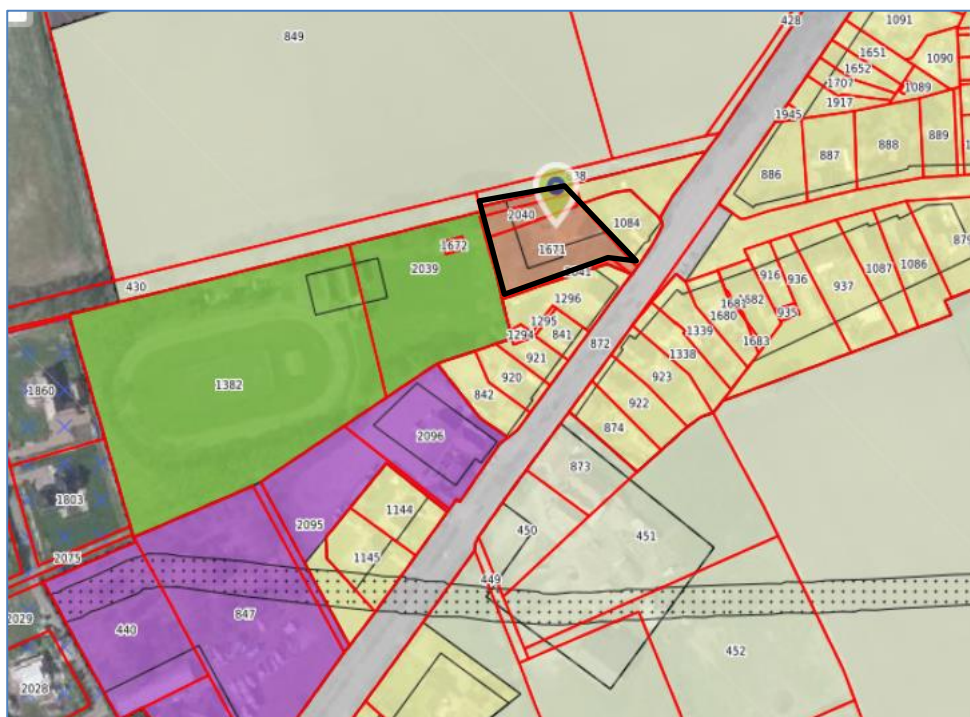


Fig. 4.5: Een weergave van de verbeelding van het geldend bestemmingsplan waaruit blijkt de verschillende bestemmingen rondom het plangebied (zwarte kader).

Vanuit het aspect milieuhinder is te verwachten dat er geen sprake is van wederzijdse milieuhinder.

4.9 Water

Op 13 juni 2019 is via www.dewatertoets.nl de zogeheten watertoets uitgevoerd. Het plangebied bevindt zich binnen het beheersgebied van het waterschap Hunze en Aa's. Gezien de aard en omvang van het project (slechts sprake van herbestemming zonder toename verhard oppervlakte) is er 'geen waterschapsbelang'. Het ontvangen watertoetsdocument is als bijlage bij dit plan gevoegd.

4.10 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

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

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

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

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

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

Voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst en die beneden de drempelwaarden vallen moet een toets worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee uitkomsten leiden:

- Belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r.-beoordeling noodzakelijk;
- Belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een m.e.r.-beoordeling plaatsvinden of er kan direct worden gekozen voor een m.e.r.

In bijlage III van de EU-richtlijn m.e.r staan de criteria genoemd waarnaar moet worden gekeken bij de beoordeling. Het algemene uitgangspunt bij een dergelijke beoordeling is dat er geen MER hoeft worden opgesteld, tenzij er sprake is van bijzondere omstandigheden. Deze bijzondere omstandigheden kunnen betrekking hebben op:

1. de kenmerken van het project;
2. de plaats van het project;
3. de kenmerken van het potentiële effect.

In de volgende tabel is opgesomd of er sprake is van significante nadelige invloed op het milieu.

Archeologie	Ter plaatse is geen sprake van een archeologische dubbelbestemming op basis waarvan onderzoek zou moeten worden verricht. Verder wordt ook niet voorzien in het slopen of bijbouwen van bebouwing.
Bodem	De bestaande basisschool werd reeds als verblijfsruimte gebruikt gebruikt en daarmee is de woonbestemming niet nodig om een nieuwe verblijfsruimte te realiseren.
Externe veiligheid	Er is geen beperking vanuit het aspect externe veiligheid.
Ecologie	Er is geen negatieve invloed te verwachten op ecologische waarden, het project betreft feitelijk alleen een wijziging van de bestemming zonder dat er bijgebouwd of gesloopt gaat worden.
Geluid	Er is sprake van een bestaand geluidsgevoelig object.
Milieuhinder	Er is geen sprake van te verwachten milieuhinder.
Luchtkwaliteit	Het project is aan te merken als Nibm, hetgeen betekent dat er geen nadelige invloed is op de luchtkwaliteit.
Water	Vanwege de aard en omvang is er geen sprake van een waterschapsbelang.

Op basis van de uitkomsten in dit hoofdstuk 4 – Omgevingsfactoren – is inzichtelijk gemaakt dat er geen belangrijk nadelige gevolgen zijn voor de omgeving en het milieu. Verder hebben de locatie en de omgeving verder geen bijzondere kenmerken die geschaad worden door het initiatief. Gezien de aard van de ingrepen zijn verder geen

negatieve effecten te verwachten, zodat op basis hiervan verder kan worden afgezien van het verrichten van een verdergaande (vorm)vrije m.e.r.-beoordeling.

5 Hoofdstuk 5 Economische uitvoerbaarheid

De kosten die gemoeid zijn met het opstellen van het bestemmingsplan zijn voor rekening van de gemeente. De kosten voor de bestemmingsplanprocedure worden niet verhaald op de initiatiefnemers. Er zal tussen de gemeente en de initiatiefnemers een planschadeovereenkomst worden aangegaan.

6

Hoofdstuk 6 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

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

Kennisgeving omwonenden

Voorafgaand aan de ter inzage legging van de bestemmingsplanprocedure van het ontwerp-bestemmingsplan zijn de directe omwonenden (Hunzeweg 76a, 78, 80 en 84 De Groeve) schriftelijk van de ter inzagelegging op de hoogte gesteld, naast de wettelijk voorgeschreven publicatie.

Ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan heeft, met de bijbehorende stukken, vanaf 27 november 2019 tot en met 7 januari 2020 ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

7 Hoofdstuk 7 Juridische Toelichting

7.1 Algemeen

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

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

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

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

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

7.1 Toelichting op de toelichting

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

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

7.2 Toelichting op de planregels

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

Toelichting Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 : Begrippen

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

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

Artikel 2 : Wijze van meten

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 : Woongebied

In dit artikel is bepaald hoeveel woningen er ter plaatse mogen worden gebouwd en welke bouwregels er gelden voor het bouwen.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 4 : Anti-dubbelregelbepaling

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

Artikel 5 : Algemene gebruiksregels

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

Artikel 6 : Algemene afwijkingsregels

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

Artikel 7 : Overige regels

In dit artikel is bepaald dat het gebruik van gronden en gebouwen als seksinrichting niet is toegestaan en hoe het parkeren dient te worden geregeld.

Hoofdstuk 4 Overgang- en slotregel

Artikel 8 : Overgangsrecht

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

Artikel 9 : Slotregel

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

Projectgegevens

Project : Hunzeweg 82 te De Groeve
Projectnummer RooBeek : RB 10.454
IMRO : NL.IMRO.1730.Hunzeweg82DG-0401
Versie : 01
Datum : Januari 2020

RooBeek Advies

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