

**Wijzigingsplan Wedde – Wedderheide,  
Hoofdweg 18**

***Vastgesteld***

Opdrachtgever:	
Rapportnummer:	RB 30.205
Datum vrijgave:	September 2021
Opsteller:	Dhr. H. de Roo
Goedkeuring:	Dhr. M. Beek

## Inhoudsopgave

.....	<b>1</b>
<b>1 HOOFDSTUK 1 INLEIDEND HOOFDSTUK .....</b>	<b>3</b>
1.1 Inleiding.....	3
1.2 Aanleiding .....	3
1.3 Planologisch kader .....	4
1.4 Doel.....	5
1.5 Verantwoording.....	5
1.6 Leeswijzer .....	5
<b>2 HISTORIE EN LIGGING VAN HET PLANGEBIED .....</b>	<b>7</b>
2.1 Het plangebied.....	7
2.1 Het plangebied zelf .....	9
<b>3 HOOFDSTUK 3 BELEIDSKADER .....</b>	<b>11</b>
3.1 Rijksbeleid.....	11
3.1.1 Ruimtelijk – Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte .....	11
3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking .....	11
3.2 Provinciaal beleid.....	12
3.2.1 Omgevingsvisie provincie Groningen 2016-2020 .....	12
3.2.2 Provinciale Omgevingsverordening (POV) .....	13
3.3 Gemeentelijk beleid .....	14
3.3.1 Wijzigingsbevoegdheid bestemmingsplan Wedde - Wedderheide.....	14
<b>4 HOOFDSTUK 4 OMGEVINGSFACTOREN .....</b>	<b>15</b>
4.1 Archeologie .....	15
4.2 Bodem.....	15
4.3 Ecologie .....	16
4.4 Fysieke veiligheid .....	18
4.5 Geluid.....	18
4.6 Luchtkwaliteit .....	19
4.7 Milieuhinder.....	19
4.8 Watertoets.....	21
4.9 M.e.r-beoordeling.....	21
<b>5 HOOFDSTUK 5 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID .....</b>	<b>23</b>
<b>6 HOOFDSTUK 6 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID .....</b>	<b>24</b>
<b>7 HOOFDSTUK 7 JURIDISCHE TOELICHTING .....</b>	<b>25</b>
7.1 Algemeen.....	25
7.2 Toelichting op de Verbeelding .....	25
7.3 Toelichting op de planregels.....	25

## 1 Hoofdstuk 1 Inleidend hoofdstuk

### 1.1 Inleiding

Voorliggend wijzigingsplan is bedoeld om het juridisch kader te bieden voor het kunnen uitvoeren van een ruimtelijk initiatief. Tevens biedt voorliggend wijzigingsplan de onderbouwing waarom het gewenste ruimtelijk initiatief inpasbaar is op de door initiatiefnemer gewenste locatie, in dit geval het wijzigen van de bestemming Dienstverlening naar een woonbestemming (Wonen – 1) op het perceel Hoofdweg 18 te Wedde.

### 1.2 Aanleiding

Het perceel kent in het vigerende bestemmingsplan een bestemming Dienstverlening. De bebouwing op het perceel deed voorheen dienst als dorpsbakkerij/bakkerswinkel, het stamt van oorsprong uit omstreeks 1899 en is na een doorgevoerde verbouwing gemoderniseerd. Het pand heeft zijn functie als bakkerij verloren en is onder voorbehoud van een wijziging bestemming verkocht.

Initiatiefnemer gaan geen dienstverlenende activiteiten ontplooiën maar willen er alleen gaan wonen. Daarmee is het gewenste woongebruik niet passend binnen het geldende planologisch kader. In dat kader wordt de bestemming Dienstverlening gewijzigd naar wonen en in concreto naar de bestemming Wonen - 1. Voorliggend wijzigingsplan voorziet hierin. Hieronder is een luchtfoto van het perceel met bijbehorende bebouwing weergegeven.



Fig. 1.1: Weergave van de ligging van het perceel met bebouwing Hoofdweg 18 te Wedde.



### 1.3 Planologisch kader

Het perceel is opgenomen in het geldende bestemmingsplan 'Wedde – Wedderheide'. De gronden hebben een enkelbestemming 'Dienstverlening', met een bouwaanduidingen 'bouwvlak' en 'maatvoering'. De gronden hebben een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2'.

Op het perceel zijn geen bouwwerken aanwezig die als karakteristiek en/of beeldbepalend aangemerkt zijn.

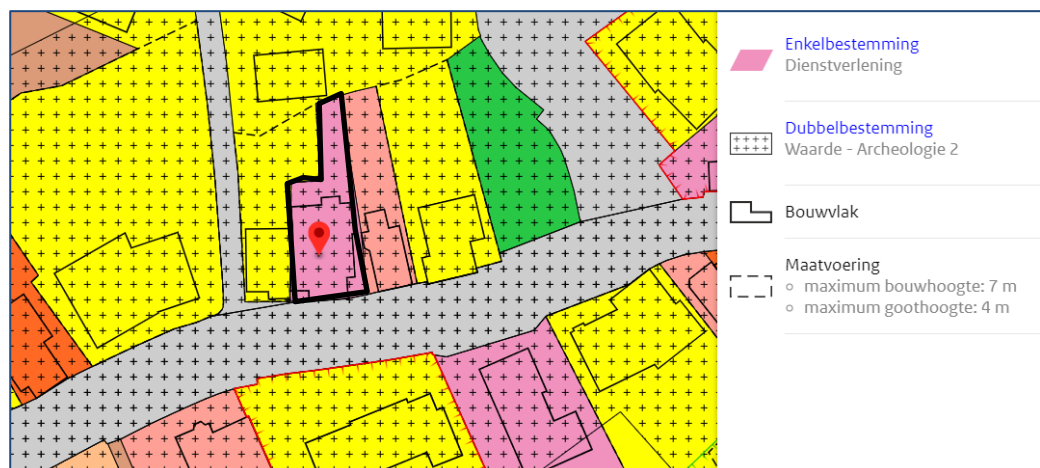


Fig. 1.2: Een uitsnede van het bestemmingsplan met in het zwarte kader het plangebied.

De voor 'Dienstverlening' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- bedrijfsgebouwen en overkappingen ten behoeve van dienstverlenende bedrijven;

met daaraan ondergeschikt:

- kleinschalige duurzame energieopwekking;
- nutsvoorzieningen;
- wegen en paden;
- water

met de daarbijbehorende:

- bedrijfswoningen, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-verbonden beroep c.q. kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten, zoals genoemd in Bijlage 2;
- bijbehorende bouwwerken bij bedrijfswoningen;
- tuinen, erven en terreinen;
- overige andere bouwwerken.

Het (regulier) wonen, niet zijnde een bedrijfswoning, is niet toegestaan binnen deze bestemming en in strijd met artikel 11.1 van het bestemmingsplan. In het bestemmingsplan is (in artikel 11.7) een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Hiermee kan de bestemming Dienstverlening worden gewijzigd naar een bestemming 'Wonen - 1', met inachtneming van enkele voorwaarden. Paragraaf 3.3.1. gaat hier nader op in en worden de voorwaarden van de wijziging nader uitgewerkt en gemotiveerd.

Om de gewenste woonbestemming mogelijk te maken zal de bestemming gewijzigd dienen te worden. Voorliggend wijzigingsplan voorziet hierin.

#### **1.4 Doel**

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

#### **1.5 Verantwoording**

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

#### **1.6 Leeswijzer**

Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 een weergave gegeven van de historie en ligging van het plangebied. In hoofdstuk 3 komen de verschillende relevante beleidsstukken voorbij die van toepassing zijn op het plan en uitgewerkt van provinciaal niveau tot gemeentelijk niveau. Hoofdstuk 4 geeft de invloed weer van het plan tot de verschillende omgevingsaspecten. In hoofdstuk 5 staat de economische uitvoerbaarheid centraal. Hoofdstuk 6 doet verslag van de inspraak- en overlegreacties,

waarna hoofdstuk 7 ingaat op de juridische vertaling van het plan en vervolgens volgen nog de regels en de verbeelding.

## 2 Historie en ligging van het plangebied

### 2.1 Het plangebied

Het plangebied ligt in van de kern Wedde, in de gemeente Westerwolde. Hieronder een weergave van de ligging van de kern Wedde vanuit een hoger gebiedsperspectief.



*Nederland, de provincie Groningen, de gemeente Westerwolde en de ligging van Wedde in één oogopslag*

#### Wedde

Het dorp ligt in de gemeente Westerwolde aan de Westerwoldse Aa. Deze is tot het dorp bevaarbaar voor pleziervaart. Beide oevers van de Aa liggen in het Natuurnetwerk Nederland. Hier liggen diverse natuurgebieden. Zo liggen ten noorden van de Hoornderweg de Hoornder meeden. Deze zijn evenals gebieden ten zuiden van deze weg, zoals de Geselberg, in handen van Staatsbosbeheer. Rond het dorp zijn ook nog essen te herkennen.

Vanuit de borg in Wedde is heerlijkheid Westerwolde eeuwenlang bestuurd. Wie de Borg in handen had kon zich feitelijk heer van Westerwolde noemen. Ten noorden van

Wedde ligt het recreatiegebied de Wedderbergen. Het dorp beschikt over enige middenstand. Langs het dorp loopt de N368.

#### Ruimtelijke situatie

In de huidige ruimtelijke structuur van Wedde is de ontstaansgeschiedenis als esdorp nog goed herkenbaar: een es-nederzetting met brink en aansluitend een lange bebouwingsstreek. De historische dorpskern wordt gevormd door het lint aan de Hoofdweg-Middenweg-Markeweg. Concreet is de wordingsgeschiedenis van Wedde in en rond de oude kern nog af te lezen in de volgende zaken:

- de es waarop onder meer kerk en dorps huis zijn gelegen;
- de bebouwingsstructuur met de gesloten, op de weg gerichte oude bebouwing en het dorpsplein met de kerk;
- de burcht, het burchtterrein en het zicht op het terrein;
- de ligging nabij het beekdal van de Westerwoldse Aa;
- het oude Kerkepad (Bospad) tussen Wedderbergen en Wedde, overgaand in de Hoenderkamp/ Karel Schenkpad richting Ter Apel;
- de essen ten noorden en ten zuiden van het dorp, zowel de grotere escomplexen als kleinere essen.

#### Functionele situatie - wonen

Het overgrote deel van de bebouwing in Wedde bestaat uit woningen. De woonfunctie wordt in enkele gevallen gecombineerd met een andere functie. Het merendeel van de woningen zijn koopwoningen, een klein deel - circa 20% - bestaat uit huurwoningen. Over het algemeen is in het dorp sprake van een goede woonkwaliteit: kwalitatief goede woningen op ruime percelen.

Hierna volgt nog een topografische kaart waarop de locatie zichtbaar is ten opzichte van het dorp Wedde zelf, waarbij het plangebied zichtbaar is binnen het 'rode kader' centraal in het dorp Wedde.

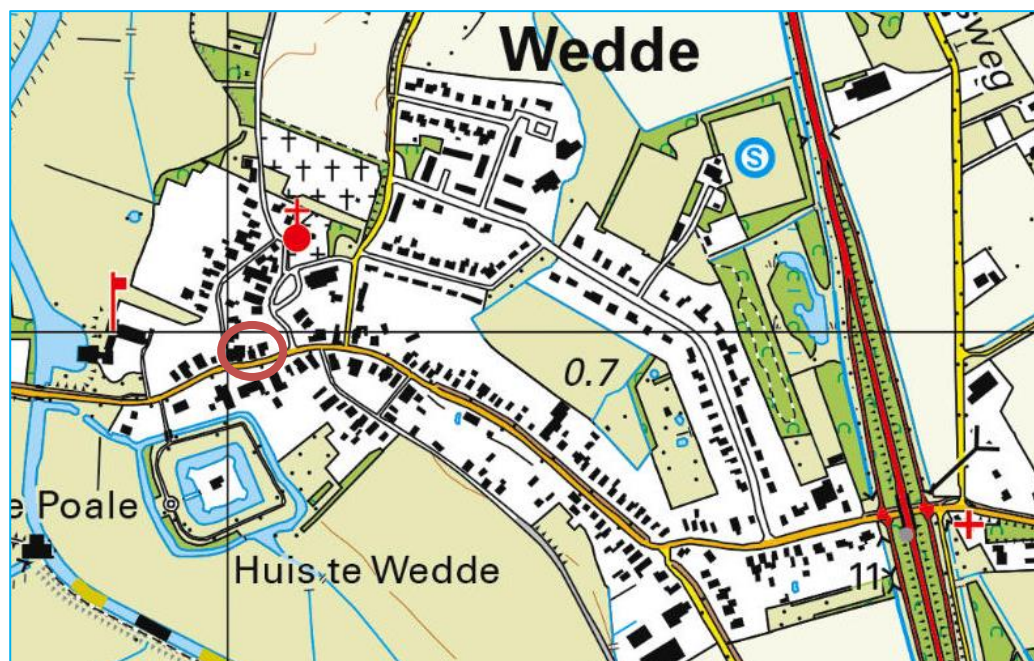


Fig. 2.2: Weergave van het plangebied in [www.topotijdreis.nl](http://www.topotijdreis.nl)





Fig. 2.3: Weergave van het plangebied ten opzicht van de directe omgeving

## 2.1 Het plangebied zelf

Het plangebied bevindt zich aan de doorgaande weg die door het dorp Wedde loopt. Aan de Hoofdweg is sprake van functiemening. Naast woonfuncties zijn ook functies als detailhandel, horeca en kleinschalige (ambachtelijke) bedrijven gevestigd. Op het perceel Hoofdstraat 18 was de voormalige bakkerswinkel uit ca. 1899 gevestigd, die zijn functie heeft verloren. Het feitelijke gebruik was al geruime tijd wonen met een bijbehorende atelier.

Onderstaand een weergave van de Hoofdweg met zicht op het plangebied en enkele foto's van de bebouwing op het perceel.



Fig. 2.4: Weergave van de Hoofdweg in Wedde.



*Fig. 2.5: Weergave van de voorkant van het hoofdgebouw.*

### 3 Hoofdstuk 3 Beleidskader

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

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

#### 3.1 Rijksbeleid

##### 3.1.1 *Ruimtelijk – Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte*

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

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

Voor 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-planologisch herbestemming van een bestemming Dienstverlening naar een woonbestemming, zonder toename van bebouwing/het aantal woningen. Dit is geen stedelijke ontwikkeling waarbij de ladder voor duurzame verstedelijking hoeft te worden toegepast, immers er wordt niet voorzien in het toevoegen van ruimtebeslag dan wel toevoegen van woningen.

## 3.2 Provinciaal beleid

### 3.2.1 *Omgevingsvisie provincie Groningen 2016-2020*

De Omgevingsvisie provincie Groningen 2016-2020 (vastgesteld op 1 juni 2016, gewijzigd 15 november 2017) vormt de basis voor de meeste plannen die de provincie Groningen de komende jaren wil maken. Hierin staat het provinciale omgevingsbeleid rondom milieu, verkeer en vervoer, water en ruimtelijke ordening. Er zijn zes grote opgaven waar de provincie de komende jaren in het bijzonder aan gaat werken, dat zijn de thema's: Leefbaarheid, Circulaire Economie, Gaswinning, Waddengebied, Energietransitie en Erfgoed en als laatste ruimtelijke kwaliteit en landschap.

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

#### Woningvoorraad

De kwaliteit van het wonen levert een belangrijke bijdrage aan de leefbaarheid van de provincie. Een hoge woonkwaliteit kan worden bereikt door het woningaanbod optimaal te laten aansluiten bij de wens van de inwoners; ook als het gaat om het soort kern waar men wil wonen: van een kleine kern tot een grote stad. Het is mogelijk om kleine kernen kleinschalig uit te breiden. Hiervoor worden primair de inbreidingsmogelijkheden benut. Door iedereen de mogelijkheid te bieden om daar te blijven of te komen wonen, wordt ook in de kleinere kernen een bijdrage geleverd aan het behoud van de sociale verbanden.

Buiten de stad Groningen staat het beleid op het gebied van wonen primair in het teken van de vernieuwing van de bestaande woningvoorraad. De provincie wil samen met de gemeenten komen tot op de reële woningbehoefte afgestemde plannen voor nieuwbouw en sloop. Zo kan worden voorkomen dat er teveel nieuwbouwplannen ontwikkeld worden of dat er in bepaalde deelsegmenten (bijvoorbeeld ouderenhuisvesting) een tekort, dan wel leegstand ontstaat.

De provincie wil dat gemeenten daarvoor in regionaal verband samen een visie opstellen over de ontwikkeling van de woningvoorraad binnen de betrokken gemeenten. Gemeentelijke bestemmingsplannen moeten met de visie in overeenstemming zijn. Die visie maakt bij voorkeur deel uit van een regionale integrale visie over wonen, bedrijventerreinen en detailhandel, maar de gemeenten kunnen ervoor kiezen om in regionaal verband een separate woonvisie of woon-en leefbaarheidsplan op te stellen.

De provincie ziet hierbij voor haarzelf een rol weggelegd als facilitator van de totstandkoming van de visie en stelt daartoe eens in de twee jaar - of vaker indien daar aanleiding voor is - demografische gegevens en prognoses ter beschikking. Als de totstandkoming van de regionale visievorming stagneert, dan is zij bereid om op verzoek van één of meer gemeenten regels over de 'nieuwbouwruimte' vast te stellen.

In voorliggend plan is sprake van een herontwikkeling van bestaand vastgoed binnen de bebouwde kom van een bestemming 'Dienstverlening' naar een bestemming 'Wonen' toe. In het pand was reeds de mogelijkheid aanwezig voor het wonen, echter dan in de vorm van een bedrijfswoning waarbij het dan zo is dat iemand daar alleen mag wonen ten dienste van het aanwezige bedrijf. Nu gaat er straks alleen nog maar 'regulier' worden gewoond zonder dat er nog sprake is van een bedrijfswoning.

Op deze manier wordt eventuele leegstand en verpaupering gekomen en wordt een locatie binnen het bestaand bebouwd gebied herbestemd met een passende woonfunctie. Er is op deze wijze sprake van inbreiding in plaats van uitbreiding. De herbestemming naar het wonen toe levert ook een bijdrage aan het behoud van het sociale leefklimaat in Wedde. Op deze wijze kan het plan als passend worden beschouwd binnen de provinciale omgevingsvisie.

### 3.2.2 **Provinciale Omgevingsverordening (POV)**

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

#### Artikel 2.15.1 Woningbouw

1. Onverminderd artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening kan een bestemmingsplan alleen voorzien in de bouw van nieuwe woningen, voor zover deze woningbouwmogelijkheden naar aard, locatie en aantal overeenstemmen met een regionale woonvisie die rekening houdt met regionale woningbehoefteprognoses die de provincie elke twee jaar uitbrengt, of met nadereregels als bedoeld in het tweede lid.
2. Wanneer niet binnen twee jaar na de inwerkingtreding van deze verordening een regionale woonvisie is vastgesteld, kunnen Gedeputeerde Staten op verzoek van de betrokken gemeenten nadere regels over de nieuwbouwruimte vaststellen.
3. In afwijking van het eerste lid kan een bestemmingsplan - onverminderd artikel 3.1.6, tweede lid van het Besluit ruimtelijke ordening - voorzien in de bouw van nieuwe woningen, voor zover deze woningbouwmogelijkheden naar aard, locatie en aantal in overeenstemming zijn met:
  - a. een woonvisie of een woon- en leefbaarheidsplan waarover ten tijde van de inwerkingtreding van deze verordening overeenstemming bestaat met de gemeenten in het regionaal samenwerkingsverband waar de betreffende gemeente deel van uitmaakt, of bij het ontbreken van een dergelijk samenwerkingsverband, met de Groninger buurgemeenten van de betreffende gemeente, of;
  - b. de in het kader van de Regio Groningen-Assen tot stand gekomen regionale planningslijsten voor woningbouw.

In voorliggend plan is sprake van een herbestemming van een bestemming Dienstverlening (waarbij in de bedrijfswoning mag worden gewoond ten dienste van het aanwezige bedrijf) naar een reguliere woonbestemming. Er is daarbij geen sprake van, fysiek gezien, de bouw van een nieuwe woning immers het gebouw waarin gewoond gaat worden staat er al. Ook mag binnen het bestaande gebouw reeds een dienstwoning aanwezig zijn. Met andere woorden, er kon al worden gewoond. Beleidsmatig gezien gaat het bij voorliggend wijzigingsplan dan ook niet om het toevoegen van woningen. Het verzoek is in overeenstemming met het provinciaal beleid.

### 3.3 Gemeentelijk beleid

#### 3.3.1 *Wijzigingsbevoegdheid bestemmingsplan Wedde - Wedderheide*

In het geldend bestemmingsplan is in artikel 11.7 een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Burgemeester en Wethouders kunnen, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de sociale veiligheid, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, de gronden met de bestemming Dienstverlening wijzigen in de bestemming 'Wonen - 1', mits:

- na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid voor de betreffende gronden de bepalingen van Artikel 26 van toepassing zijn;
- wordt gemotiveerd dat de toe te voegen woning past binnen de door de provincie vastgestelde nieuwbouwruiimte, dan wel de daarvoor in de plaats komende intergemeentelijke afspraken over woningbouwcapaciteit.

#### Relatie met het project

Het project voorziet in de functiewijziging van bestaande bebouwing naar woondoeleinden. Hierdoor wordt in kwantitatieve zin geen bebouwing aan het dorp Wedde toegevoegd. De huidige bedrijfswoning wordt feitelijk gezien omgezet naar een reguliere woning. Dit betreft geen toevoeging in aantal wooneenheden. Derhalve hoeft niet aan de Woonvisie getoetst te worden. Vooral nog voorzien de plannen niet in afbraak van aanwezige gebouwen. De bestaande verschijningsvorm van het hoofdgebouw (en andere gebouwen) op het perceel blijven bestaan. Daarbij voorziet het wijzigingsplan in een verbeelding waarbij de bijhorende gronden op het perceel de bestemming "Wonen - 1" krijgt, waarbij de gronden de functie van tuin en/of erf krijgen. Het plangebied ligt in de kern Wedde.

Rondom het plangebied is sprake van een sterke functiemenging met verschillende bestemmingen (Gemengd, Horeca, Detailhandel en Dienstverlening) in combinatie met andere woonbestemmingen.

Voorliggend wijzigingsplan zal geen onevenredige afbreuk doen aan de ontwikkelingsmogelijkheden van functies in de omgeving, in het bijzonder niet aan die van naburige bedrijven, omdat er sprake is geaccepteerd milieuhinder passend in een (centrum)gebied met functiemenging.

Er wordt voldaan aan de uitgangspunten van de wijzigingsbevoegdheid in artikel 11.7 van het geldend bestemmingsplan en daarmee aan het gemeentelijke beleid.

## 4 Hoofdstuk 4 Omgevingsfactoren

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

### 4.1 Archeologie

In de toelichting moet worden aangegeven hoe het cultureel erfgoed wordt beschermd in relatie tot de wettelijke bepalingen (Wet op de archeologische monumentenzorg) en hoe met het oog op het noodzakelijk onderzoek met het aspect archeologie is omgegaan.

Het perceel is opgenomen in het geldende bestemmingsplan 'Wedde - Wedderheide'. In het bestemmingsplan heeft het perceel een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2'.

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

De archeologische dubbelbestemming is onverkort overgenomen in voorliggend wijzigingsplan.

#### Zorgplicht

Ten behoeve van de uitvoering van het bouwplan is geen nader archeologisch onderzoek nodig. Indien bij toekomstige graafwerkzaamheden onverhoopt toch archeologische grondsporen worden aangetroffen en/of vondsten worden gedaan, dan dient hiervan direct melding te worden gemaakt conform de Erfgoedwet (2016). Dat kan bij de gemeente Westerwolde en/of bij de provinciaal archeoloog.

### 4.2 Bodem

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

Hieronder het plangebied weergegeven in het bodemloket ([www.bodemloket.nl](http://www.bodemloket.nl)). Het bodemloket heeft recente gegevens en nadere informatie over de aanwezige bodemkwaliteit. Hiervan is de status onbekend.

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

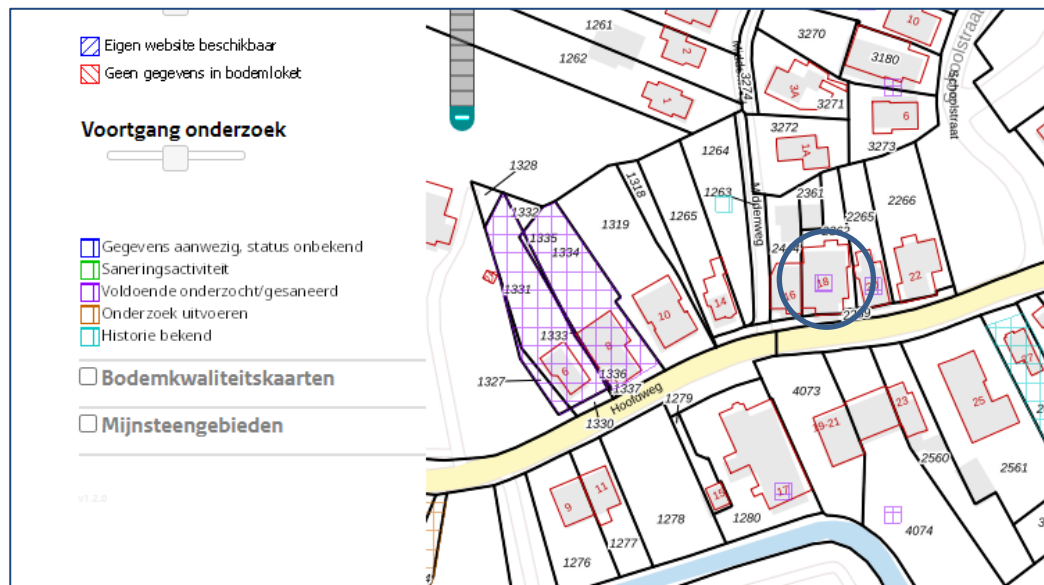


Fig. 4.1: Weergave van [www.bodemloket.nl](http://www.bodemloket.nl) met het plangebied ter hoogte van de aanduiding.

### 4.3

### Ecologie

De Wet natuurbescherming (Wnb) is in werking getreden op 1 januari 2017. De provincie is bij de Wnb het bevoegd gezag voor de toetsing van werkzaamheden en handelingen bij Natura 2000-gebieden en dier- en plantensoorten. Het Rijk blijft bevoegd gezag bij ruimtelijke ingrepen met grote nationale belangen. Voor gemeenten geldt dat zij het bevoegd gezag zijn voor omgevingsvergunningen.

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

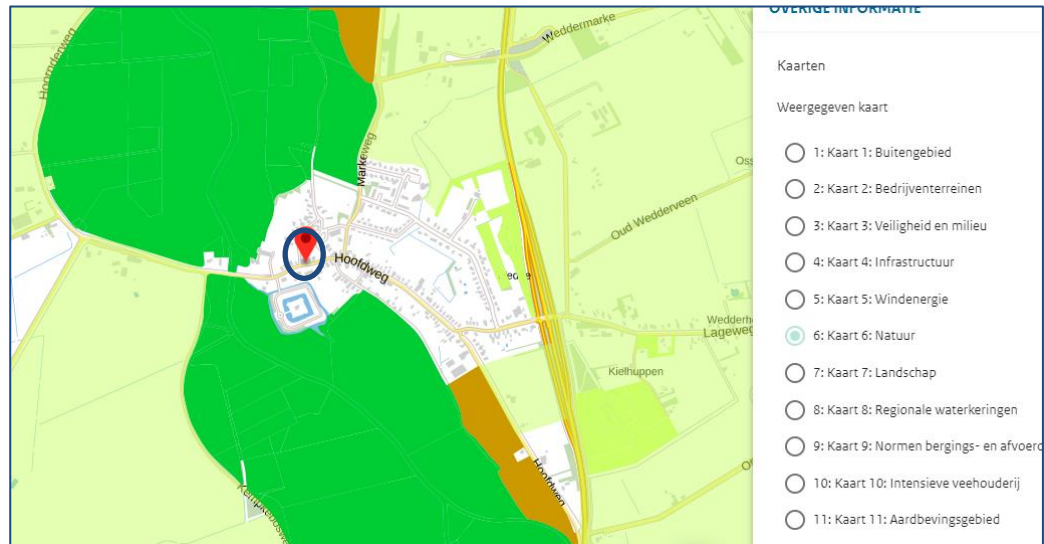
#### Gebiedsbescherming

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.



Het plangebied zelf niet, maar rondom zijn NNN-natuurgebieden gelegen (figuur 4.2). Het juridisch-planologisch wijzigen van een bestemming Dienstverlening naar een woonbestemming gaat op zich niet gepaard met een ecologische verstoring. Omdat het plangebied niet binnen het NNN-natuurgebied valt is nader onderzoek naar de gebiedsbescherming niet nodig is.



Figuur 4.2: Uitsnede van de Provinciale Omgevingsverordening waaruit blijkt de NNN-natuurgebieden rondom het plangebied.

### Soortenbescherming

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

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

Van belang is om na te gaan of één of meerdere van de genoemde 'verboden' ten behoeve van voorliggend initiatief aan de orde is of kan zijn. Er worden geen gebouwen gesloopt, bomen gekapt of sloten gedempt.

Het juridisch-planologisch wijzigen van een bestemming Dienstverlening naar een woonbestemming gaat op zich niet gepaard met aantasting van ecologische waardevolle soorten en daarmee niet in strijd met de verbodsbepalingen vanuit de Wnb. Er is geen ecologisch quickscan nodig.

#### 4.4 Fysieke veiligheid

Het Besluit richt zich primair op inrichtingen zoals bedoeld in de Wet milieubeheer. In artikel 2, lid 1 van het BEVI staan de inrichtingen genoemd waarop het besluit van toepassing is. Deze inrichtingen brengen risico's met zich mee voor de in de omgeving aanwezige risicogevoelige objecten. Een 'reguliere' woning wordt aangemerkt als een (beperkt) kwetsbaar object, zodat beoordeeld dient te worden of er in de nabijheid van het terrein geen Bevi-inrichtingen zijn die van invloed zijn/kunnen zijn op het plan. Hiertoe hebben wij een check uitgevoerd aan de risicokaart Groningen.

Er bevinden zich geen Bevi-inrichtingen, gastransportleidingen, route gevaarlijke stoffen en hoogspanningsmasten in de nabijheid van het plangebied.

##### Veiligheidszone 2 "invloedsgebied provinciale wegen"

Het plangebied is niet gelegen in veiligheidszone 2 "invloedsgebied provinciale wegen". Op de kaart (figuur 4.4) is dat zichtbaar gemaakt.

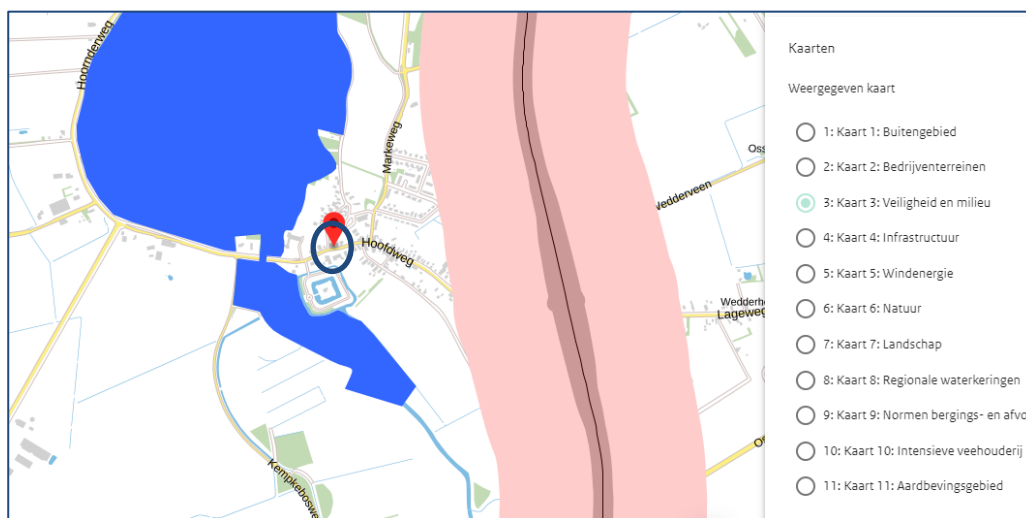


Fig. 4.4: Uitsnede van de Provinciale Omgevingsverordening waaruit blijkt de Veiligheidszone 2 "invloedsgebied provinciale wegen" ten opzichte van het plangebied.

Het juridisch-planologisch wijzigen van de bestemming Dienstverlening naar een woonbestemming gaat op zich niet gepaard met toename van het aantal personen in het invloedsgebied. In de (voormalige) bedrijfswoning werd al gewoond.

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

#### 4.5 Geluid

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

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

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

De bestaande bedrijfswoning is (al) een geluidsgevoelig object. Het juridisch-planologisch wijzigen van de bestemming Dienstverlening naar een woonbestemming maakt dat de (voormalige) bedrijfswoning een (reguliere) woning wordt. Er ontstaat geen nieuw geluidsgevoelig object. Een akoestisch onderzoek in het kader van de Wet geluidshinder is niet vereist.

#### **4.6 Luchtkwaliteit**

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

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

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

Nader onderzoek naar luchtkwaliteit is niet nodig.

#### **4.7 Milieuhinder**

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

Nieuwe functies kunnen van invloed zijn voor omliggende woningen dan wel bedrijven. Er dient een beoordeling plaats te vinden of de nieuwe functie wel milieuhygiënisch inpasbaar is. Er dient daarom beoordeeld te worden of in de omgeving van het plangebied functies voorkomen die gehinderd kunnen worden door onderhavig project of waarvan het project juist hinder ondervindt.

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

Tussen bedrijfsactiviteiten en hindergevoelige functies (waaronder wonen) is een goede afstemming nodig. Het doel daarbij is het voorkomen van onacceptabele hinder ter plaatse van woningen, maar ook om te zorgen dat bedrijven niet worden beperkt in de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden. Bij de afstemming wordt gebruik gemaakt van de richtafstanden uit de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering'. Een richtafstand wordt beschouwd als de afstand waarbij onaanvaardbare milieuhinder redelijkerwijs is uitgesloten. Bedrijfsactiviteiten zijn daarvoor ingedeeld in een aantal milieucategorieën.

De mate van aanvaardbaarheid van hinder is mede afhankelijk van het type gebied waarin de ontwikkeling plaatsvindt. Het gebied waarin de ontwikkeling plaatsvindt wordt aangemerkt als 'gemengd gebied', waarin naast woonbestemmingen ook andere bestemmingen en functies zijn rondom het plangebied zijn gelegen.

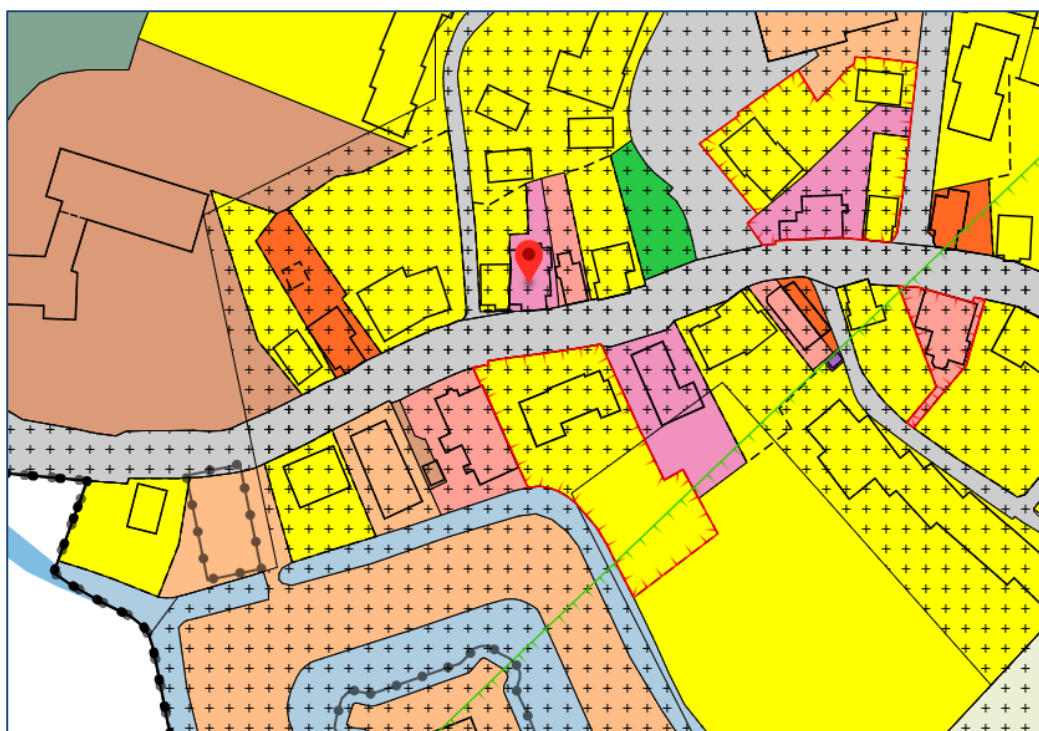


Fig. 4.5: Een weergave van de verbeelding van het geldend bestemmingsplan waaruit blijkt de sterke functiemenging langs de Hoofdweg in Wedde.

Rondom het plangebied is sprake van een sterke functiemenging met verschillende bestemmingen (Gemengd, Horeca, Detailhandel en Dienstverlening) in combinatie met andere woonbestemmingen. Het beleid is er met het geldend bestemmingsplan op gericht de aanwezige bedrijven te handhaven. Dit gelet op hun economische betekenis en de bijdrage ervan aan de functiemenging in de dorpskernen. Dit zijn bedrijven die in de milieucategorieën 1 en 2 vallen. Bedrijven uit een hogere milieucategorie zijn - daar waar zij voorkomen binnen de bestaande woonbebouwing - specifiek bestemd.

Voorliggend wijzigingsplan zal geen onevenredige afbreuk doen aan de ontwikkelingsmogelijkheden van functies in de omgeving, in het bijzonder niet aan die van naburige bedrijven, omdat er sprake is van geaccepteerd milieuhinder passend in een (centrum)gebied met functiemenging. Er is sprake van een verantwoorde milieuzonering.

## 4.8 Watertoets

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

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

Op 2 maart 2021 is via het online instrument via [www.dewatertoets.nl](http://www.dewatertoets.nl) de zogeheten watertoets uitgevoerd. Op basis hiervan blijkt dat het plangebied zich bevindt binnen het beheersgebied van het Waterschap Hunze en Aa's.

Omdat er sprake is van een ruimtelijk plan waarbij uitsluitend sprake is van een functiewijziging van bestaande gebouwen zonder toename van het verharde oppervlakte geldt er geen waterschapbelang. Het ontvangen document van het waterschap is als bijlage bijgevoegd.

## 4.9 M.e.r.-beoordeling

Het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) is een algemene maatregel van bestuur (AMvB). Het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) is essentieel om te kunnen bepalen of bij de voorbereiding van een plan of een besluit een m.e.r.- (beoordelings)procedure moet worden doorlopen.

In het Besluit m.e.r., bijlage D, onder artikel 11 (Woningbouw, Stedelijke ontwikkeling, Industrierterreinen) staat onder artikel 11.2 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).

De term 'stedelijk ontwikkelingsproject' in de zin van het Besluit m.e.r. is een term die niet gemakkelijk valt te definiëren. In een recente uitspraak (31 januari 2018, ECLI:NL:RVS:2018:348) van de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State zijn aanknopingspunten te vinden over wat moet worden verstaan onder een (wijziging van een) 'stedelijk ontwikkelingsproject'. De afdeling overweegt dat, of er sprake is van een 'stedelijk ontwikkelingsproject' in de zin van het Besluit m.e.r., het afhangt van de concrete omstandigheden van het geval. Hierbij spelen onder meer de aard en omvang van de voorziene wijziging van de stedelijke ontwikkeling een rol. Of per saldo aanzienlijke negatieve gevolgen voor het milieu kunnen ontstaan, is niet van (doorslaggevende) betekenis.

Daarbij wordt in de uitspraak overwogen dat wanneer er sprake is van een gedeeltelijke functiewijziging, en de bebouwde oppervlakte hetzelfde blijft, er geen sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject. In voorliggend plan is echter sprake van een volledige functiewijziging. Ten behoeve van de wijziging van de bestemming van het perceel zal een volledige functiewijziging plaatsvinden. Daar waar nu de functie 'Dienstverlening' geldt, zal deze gewijzigd dienen te worden naar de functie 'wonen' om bewoning (dat in

de bedrijfswoning al aanwezig is) juridisch-planologisch mogelijk te kunnen maken voor het 'regulier' wonen. Daar komt bij dat de bebouwde oppervlakte niet toeneemt.

De beoogde wijziging kan niet worden beschouwd als een 'stedelijk ontwikkelingsproject' in de zin van categorie 11.2 van bijlage D van het Besluit m.e.r. Een (vormvrije) m.e.r.- beoordeling is voor dit plan dan ook niet aan de orde.

## 5 Hoofdstuk 5 Economische uitvoerbaarheid

De kosten die gemoeid zijn met het opstellen van het wijzigingsplan zijn voor rekening van initiatiefnemers.

## 6 Hoofdstuk 6 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

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

### Vooroverleg

Vanuit het wettelijke vooroverleg heeft de gemeente het plan voorgelegd aan de provincie Groningen en aan het waterschap Hunze en Aa's. De provincie Groningen heeft per brief van 28 mei 2021 gereageerd naar de gemeente toe. Vanuit de provincie is aangegeven dat het plan geen provinciale belangen doorkruist. Wel heeft de provincie gevraagd nader te motiveren waarom het wijzigingsplan voldoet aan het provinciale beleid op het gebied van het wonen. In het ontwerpbestemmingsplan is daar vervolgens nader op ingegaan in de paragrafen 3.2.1 en 3.2.2. Vanuit het waterschap is geen nadere vooroverlegreactie gekomen, wel is vanuit de uitgevoerde watertoets duidelijk geworden dat met het plan geen waterschapbelangen worden geraakt.

### Ontwerp wijzigingsplan

Het ontwerp-wijzigingsplan heeft, met de daarbij behorende stukken, met ingang van 22 juli tot en met 1 september ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend. Het plan kan ongewijzigd worden vastgesteld.



## **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 Wijzigingsplannen (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.

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

### **7.2 Toelichting op de Verbeelding**

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

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

### **7.3 Toelichting op de planregels**

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

## *Toelichting Hoofdstuk 1 Inleidende regels*

### Artikel 1 : Begrippen

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

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

### Artikel 2 : Wijze van meten

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

## *Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels*

### Artikel 3 : Wonen – 1

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

### Artikel 4 : Waarde – Archeologie 2

De dubbelbestemming Waarde - Archeologie 2 beoogt bij ingrijpende bodemwerkzaamheden archeologische waarden te ontzien.

## *Hoofdstuk 3 Algemene regels*

### Artikel 5 : Anti-dubbeltelregel

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 6 : Algemene bouwregels

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

### Artikel 7 : Algemene gebruiksregels

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

#### Artikel 8 : Algemene afwijkingsregels

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

#### *Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels*

#### Artikel 9 : Overgangsregels

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

#### Artikel 10 : Slotregel

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

**Projectgegevens**

Project : Hoofdweg 18 te Wedde  
IMRO : NL.IMRO.1950.WZ2103-vs01  
Projectnummer : RB 30.205  
Versie : 01  
Datum : September 2021

**RooBeek Advies**

Nautilusstraat 7b  
7821 AG Emmen  
[www.roobeek-advies.nl](http://www.roobeek-advies.nl)