Bestemmingsplan Buitengebied, Oude Maatsweg 1 en Eeserstraat 7 Eesergroen

Vastgesteld

Opdrachtgever:	
Rapportnummer:	RB 30.296
Datum vrijgave:	30 november 2023
Opsteller:	Dhr. M. Beek

ruimtelijke ordening & bouw
RooBeekAdvies

Inhoudsopgave

.....1

1 HOOFDSTUK 1 INLEIDEND HOOFDSTUK 3
1.1 Inleiding 3
1.2 Aanleiding 4
1.3 Planologisch kader 6
1.4 Doel 8
1.5 Verantwoording 8
1.6 Leeswijzer 8

2 HOOFDSTUK 2 LOCATIEBESCHRIJVING 10
2.1 Het plangebied 10
2.2 Het plangebied in zijn directe omgeving 11
2.3 Het bouwplan 11

3 HOOFDSTUK 3 BELEIDSTOETS 13
3.1 Rijksbeleid 13
3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI) 13
3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking 14
3.2 Provinciaal beleid 15
3.3 Gemeentelijk beleid 15

4 HOOFDSTUK 4 OMGEVINGSASPECTEN 16
4.1 Archeologie 16
4.2 Bodem 16
4.3 Cultuurhistorie 17
4.4 Ecologie 17
4.4.1 Gebiedsbescherming 17
4.4.2 Soortenbescherming 19
4.5 Fysieke en externe veiligheid 20
4.5.2 Conclusie 23
4.6 Geluid 23
4.6.1 Conclusie 23
4.7 Milieu(hinder) 23
4.8 Verkeer en vervoer 24
4.9 Luchtkwaliteit 25
4.10 Watertoets 25
4.11 M.e.r-beoordeling 25

5 HOOFDSTUK 5 UITVOERBAARHEID 27

6 HOOFDSTUK 6 OVERLEG EN INSPRAAK 28

7 HOOFDSTUK 7 JURIDISCHE VORMGEVING 29
7.1 Toelichting op het digitale bestemmingsplan 29
7.2 Toelichting op de planregels 30

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. Ook biedt voorliggend bestemmingsplan de onderbouwing van waarom het gewenste ruimtelijk initiatief inpasbaar is op deze locatie. Bij dit bestemmingsplan gaat het om het wijzigen van de bestemming ‘Maatschappelijk’ naar een passende woonbestemming en waarbij de bouw van een bedrijfswoning in de maatschappelijke bestemming expliciet wordt uitgesloten. Hierdoor ontstaat op het perceel de mogelijkheid dat het huidige (woon)gebruik van de woning Oude Maatsweg 1 te Eesergroen in overeenstemming is met het bestemmingsplan. Op onderstaande foto is de woning Oude Maatsweg 1 te Eesergroen zichtbaar gemaakt.



Op de foto hierna is nogmaals de woning weergegeven met daarbij op de achtergrond bebouwing zichtbaar dat in gebruik is bij de maatschappelijke bestemming van de Stichting Jabbok (zie ook hierna de paragraaf 1.2 met meer informatie over de Stichting Jabbok en de relatie met deze woning Oude Maatsweg 1).



1.2 Aanleiding

Het perceel Oude Maatsweg 1 heeft in het vigerend bestemmingsplan een bestemming ‘Maatschappelijk’. Binnen deze maatschappelijke bestemming is Stichting Jabbok gevestigd. Stichting Jabbok is een middelgroot, laagdrempelig boerderij-project voor mensen die 24 uurs-opvang en dagbesteding nodig hebben.

Hierna volgt een korte beschrijving van de Stichting Jabbok zoals die zich op deze locatie in Eesergroen bevindt.

Samen wonen en werken

Veel cliënten hebben een stressvolle tijd achter de rug. Het leven op de boerderij geeft je al snel een heel ander gevoel. Samen wonen betekent ook dat we er samen voor zorgen dat we kunnen eten en dat het huis schoon is. Iedereen krijgt per week een taak toegewezen en iedere dag wordt er door een andere bewoner gekookt, eventueel met hulp van medebewoners.

Ruimte voor jou

Op de boerderij zijn naast de dieren en tuinen ook een houtwerkplaats, muziekstudio, fitnessruimte, garage en een mechanische werkplaats. Er is ruimte genoeg om de dingen te doen die jij leuk vindt. Zo maken we er, ondanks de moeilijke momenten, een mooie tijd van. De informele sfeer draagt daar aan bij. Er zijn geen knellende protocollen. Bij Jabbok bewandel je je eigen pad, soms kronkelig en bochtig, maar realistisch en vaak ook leuk.

Wat wij voor jou doen

We begeleiden je bij therapieën die je bijvoorbeeld bij de GGZ doorloopt, of bij eventuele reclassering. We helpen je bij budgetbeheer, schuldhulpverlening en mogelijke huisvesting. Samen zorgen we ervoor dat je door de bomen het bos weer ziet. Maar, je leert ook van elkaar. Elke dag evalueren we wat goed en minder ging. Daarin is aandacht voor het leren omgaan met conflicten en verantwoordelijkheden en het stapsgewijs zelfstandig worden.

In 2018 is de woning Oude Maatsweg 1 gebouwd als bedrijfswoning. Gaandeweg de jaren is gebleken dat deze bedrijfswoning niet (meer) nodig is. De begeleiders die aanwezig zijn voor de 24-uur zorg wonen elders in de regio. Er is geen fysieke bedrijfswoning nodig voor het 24-uurs toezicht vanuit een bedrijfswoning.

Op 24 maart 2022 is een omgevingsvergunning verleend voor het wijzigen van het gebruik van de bedrijfswoning ten behoeve van het regulier wonen. Met deze verleende omgevingsvergunning is het bestemmingsplan niet gewijzigd. De gemeente heeft de voorwaarde gesteld aan vergunninghouder dat binnen 3 maanden na de besluitdatum van deze omgevingsvergunning er voor het totale perceel een voorontwerp postzegel bestemmingsplan bij de gemeente ingediend moet worden welke ziet op de maatschappelijke bestemming waarbij een bedrijfswoning wordt uitgesloten en welke ziet op het omzetten van een deel van de maatschappelijke bestemming naar een reguliere woonbestemming. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de juridische-planologische wijziging van een deel van de bestemming Maatschappelijk naar Wonen op het perceel Oude Maatsweg 1 te Eesergroen.

Hieronder is een luchtfoto van het perceel weergegeven, het volledige perceel is daarbij kadastraal bekend gemeente Borger-Odoorn, sectie M, nummer 1973 en heeft een oppervlakte van 8467 m^2. Op onderstaande luchtfoto in figuur 1.1. is het perceel weergegeven vanuit de lucht.



Fig. 1.1: Weergave van het plangebied

1.3 Planologisch kader

Het perceel is opgenomen in het geldende bestemmingsplan ‘Buitengebied’. De gronden hebben een enkelbestemming ‘Maatschappelijk’. De gronden hebben tevens een dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 4’ en voor een gedeelte ‘Waarde – Landschap en cultuurhistorie’.

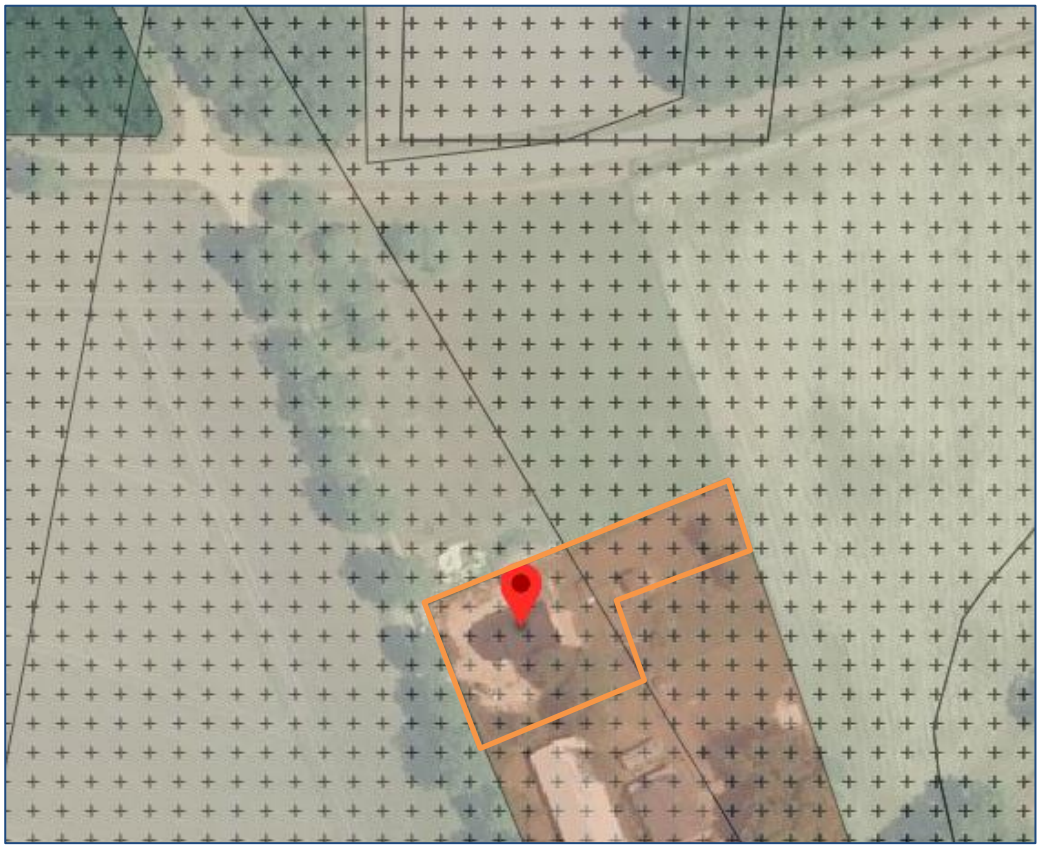


Fig. 1.2: Een uitsnede van het geldend bestemmingsplan met in het zwarte kader (indicatief) het plangebied.

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- voorzieningen op het gebied van educatie, waaronder begrepen peuterspeelzaal, kinderopvang en naar de aard daarmee gelijk te stellen voorzieningen, religieuze, sociaal-culturele voorzieningen, sociaal-medische voorzieningen en publieksgerichte dienstverlening;

met de daarbij behorende:

- groen- en speelvoorzieningen;
- openbare nutsvoorzieningen;
- voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding;
- verkeersdoeleinden in de vorm van ontsluitingswegen, paden en parkeervoorzieningen.

In de bestemming is aan de bestemming gerelateerde ondergeschikte horeca van categorie II toegestaan.

Binnen de bestemming is uitsluitend een bedrijfswoning toegestaan. Het regulier wonen is niet toegestaan binnen deze maatschappelijke bestemming.
Om het regulier wonen alsmede het gebruik van de gronden ten behoeve van het wonen mogelijk te maken wordt een deel van de maatschappelijke bestemming gewijzigd naar een passende woonbestemming. Voorliggend bestemmingsplan voorziet hierin. Op onderstaande figuur is zichtbaar gemaakt welk deel van het plan als woonbestemming gaat worden bestemd. Het gaat daarbij om het ‘geel gekleurde’

gebied. Deze beoogde woonbestemming krijgt een oppervlakte van circa 1930 m^2 en wordt hiermee planologisch gezien losgekoppeld van de maatschappelijke bestemming.



1.4 Doel

In dit bestemmingsplan 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 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 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 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 Hoofdstuk 2 Locatiebeschrijving

2.1 Het plangebied

Het plangebied ligt in het dorp Eesergroen in het buitengebied van de gemeente Borger-Odoorn. Hieronder een weergave van de ligging van het plangebied vanuit een hoger gebiedsperspectief.



Fig. 2.1: Nederland, de provincie Drenthe, het dorp en de ligging van het plangebied in één oogopslag.

Historie

In april 1882 werd in Eesergroen het eerste huis gebouwd. De bewoner begon met de ontginning van de nog woeste grond. Het dorp werd belangrijker nadat het in 1930 via een zijtak met het kanaal Buinen-Schoonoord werd verbonden. Langs deze zijtak ligt nu een fiets- en natuurpad. Toen het kanaal er eenmaal was werd er grootscheepser ontgonnen.

Langs de al in 1913 aangelegde verharde weg Ees-Schoonoord werden boerderijen gebouwd maar ook langs het kanaal. In 1975 werd het haventje met zwaaikom gedempt. Alleen het kanaal bleef bestaan. Totdat in 2010 haven met zwaaikom voor

recreatieve doelen weer in ere werd hersteld. Opvallend in het kleine Eesergroen is dat er ooit twee kerkjes en twee cafés waren. De cafés zijn er nog.



Fig. 2.2: Weergave van het plangebied

2.2 Het plangebied in zijn directe omgeving

2.3 Het bouwplan

Voor het plangebied is geen concreet bouwplan. Op het perceel staat een nieuwe, in 2018 gebouwde bedrijfswoning. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in een passende woonbestemming zodat het feitelijke (regulier) woongebruik in overeenstemming is met het bestemmingplan. Onderstaand een weergave van de beoogde bestemmingen in het plangebied. De noordkant van het plangebied behoudt de (huidige) agrarische bestemming. De zuidkant van het plangebied krijgt een enkelbestemming wonen, die daarmee de maatschappelijke bestemming vervangt. De overblijvende bestemming Maatschappelijk krijgt een extra aanduiding dat er geen bedrijfswoning is toegestaan om zodoende te voorkomen dat er alsnog weer een nieuwe bedrijfswoning gebouwd zou kunnen gaan worden.



Fig. 2.8: Een weergave van het plangebied waarop de feitelijke situatie is te zien als ook de gewenste bestemmingen in het plangebied.

3 Hoofdstuk 3 Beleidstoets

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 en private ruimte in Nederland.

Getoetst wordt of het plan, dat in strijd is met het geldende bestemmingsplan, past 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 *Nationale Omgevingsvisie (NOVI)*

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) biedt een duurzaam perspectief voor de Nederlandse leefomgeving. Hiermee kunnen we inspelen op de grote uitdagingen die voor ons liggen. De NOVI biedt een kader, geeft richting en maakt keuzes waar dat kan. Tegelijkertijd is er ruimte voor regionaal maatwerk en gebiedsgerichte uitwerking. Omdat de verantwoordelijkheid voor het omgevingsbeleid voor een groot deel bij provincies, gemeenten en waterschappen ligt, kunnen inhoudelijke keuzes in veel gevallen het beste regionaal worden gemaakt. Met de NOVI zet de Rijksoverheid een proces in gang waarmee keuzes voor onze leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden.

Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. Die komen samen in vier prioriteiten:

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- Duurzaam economisch groeipotentieel;
- Sterke en gezonde steden en regio's;
- Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

De druk op de fysieke leefomgeving in Nederland is zo groot, dat belangen soms botsen. Het streven vanuit de NOVI is combinaties te maken en win-win situaties te creëren. Soms zijn er scherpe keuzes nodig en moeten belangen worden afgewogen. Hiertoe gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies: In het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI wordt gezocht naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van de ruimte;
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal: wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling, tussen concurrentiekracht en leefbaarheid, verschilt van gebied tot gebied. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere;
3. Afwentelen wordt voorkomen: het is van belang dat de leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie van inwoners zonder dat dit ten koste gaat van die van toekomstige generaties.

Conclusie
Wonen is één van de basisbehoeften van mensen. In de Nationale Omgevingsvisie wordt aangegeven dat iedereen in Nederland prettig moet kunnen wonen voor een redelijke prijs. Een woningvoorraad die aansluit op de huidige en toekomstige woonbehoefte van mensen is daarom van nationaal belang.

Het huidige woningtekort en de toename van het aantal inwoners en huishoudens vraagt een groei van de woningvoorraad (vooral in en bij de stedelijke regio's) in een fijne, leefbare omgeving. Tussen 2019 en 2035 moet de woningvoorraad met circa 1,1 miljoen woningen worden vergroot. De primaire verantwoordelijkheid voor de gebouwde omgeving, de woningvoorraad en de leefbaarheid ligt bij gemeenten en provincies. Het Rijk is systeemverantwoordelijk. Het is de rol van het Rijk om de kaders te stellen, te stimuleren, eventueel te sanctioneren, waar nodig middelen ter beschikking te stellen – bijvoorbeeld via de huurtoeslag, hypotheekrenteaftrek of de regeling woningbouwimpuls voor gemeenten – en met gemeenten en provincies samen te werken om (bovenlokale, inclusief grensoverschrijdende) knelpunten op te lossen en realisatie van de nationale belangen te waarborgen.

De voorgenomen ontwikkeling voorziet netto gezien niet in het toevoegen van woningen. De bedrijfswoning is niet meer nodig en kan van het aanwezige bedrijf worden losgekoppeld qua bestemming en ingezet worden als reguliere woning die voorziet in een actuele vraag om daar ter plaatse 'regulier' te kunnen wonen. Daarmee past het plan binnen de prioriteiten van de NOVI en kan geconcludeerd worden dat er geen sprake is van strijd met het rijksbeleid.

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 maatschappelijke bestemming naar een woonbestemming, 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.

3.2 Provinciaal beleid

Er is geen beleidsafweging nodig. Er is reeds sprake van een aanwezige bedrijfswoning. Deze bedrijfswoning is niet meer nodig voor het aanwezige bedrijf en kan, zonder tot milieukundige bezwaren, omgezet worden naar een reguliere woonbestemming. Er is geen sprake van een toevoeging van het aantal woningen in het buitengebied. Het verzoek is niet in strijd met provinciaal beleid.

3.3 Gemeentelijk beleid

Er is geen beleidsafweging nodig. Er is reeds sprake van een aanwezige bedrijfswoning. Deze bedrijfswoning is niet meer nodig voor het aanwezige bedrijf en kan, zonder tot milieukundige bezwaren, omgezet worden naar een reguliere woonbestemming. Er is geen sprake van een toevoeging van het aantal woningen in het buitengebied. Het verzoek is niet in strijd met gemeentelijk beleid.

4 Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten

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 2016) 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 juridisch-planologisch wijzigen van een maatschappelijke bestemming naar een woonbestemming gaat op zich niet gepaard met een bodemingreep en/of –verstoring. Een archeologisch onderzoek is niet vereist.

De dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 4’ is overgenomen op de verbeelding, waardoor de aangewezen gronden, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd blijven voor behoud van archeologische waarden, voor zover het gronden betreft met een hoge of middelhoge verwachtingswaarde (stuifzandgebieden en beekdalen).

<u>Zorgplicht</u>
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 worden gedaan bij de gemeente Borger-Odoorn en bij de provinciaal archeoloog.

4.2 Bodem

In het bestemmingsplan dient aangegeven te worden of de bodem geschikt is voor de beoogde woonfunctie. Op basis van de Ministeriële regeling omgevingsrecht moet bij de aanvraag van een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen een rapportage van een recent uitgevoerd verkennend bodemonderzoek toegevoegd worden. Voor verkennend bodemonderzoek op een locatie wordt de norm NEN 5740 gehanteerd (onderzoeksstrategie voor verkennend bodemonderzoek).

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 maatschappelijke bestemming naar een woonbestemming gaat op zich niet gepaard met een bodemingreep en/of –verstoring.

Een (verkennend) bodemonderzoek voor de juridisch-planologisch wijzigen 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 wordt in de Memorie van Toelichting bij het Besluit ruimtelijke ordening als volgt beschreven: *"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 gelden geen bijzondere waarden vanuit het aspect cultuurhistorie ter plaatse van het plangebied. Ook niet vanuit provinciaal oogpunt (er ligt een waarde ‘respecteren’ op het gebied vanuit de provinciale kernkwaliteiten en daarbij gelden geen bijzonderheden). Het aspect cultuurhistorie staat het bestemmingsplan niet in de weg.

4.4 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.

4.4.1 Gebiedsbescherming

Natura 2000
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 vergunning plichtig. 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.

Onderstaand een weergave van de ligging ten opzichte van eventuele Natura 2000-gebieden. Een Natura 2000-gebied (Elperstroomgebied) bevindt zich op ruim 5 kilometer afstand van het plangebied.

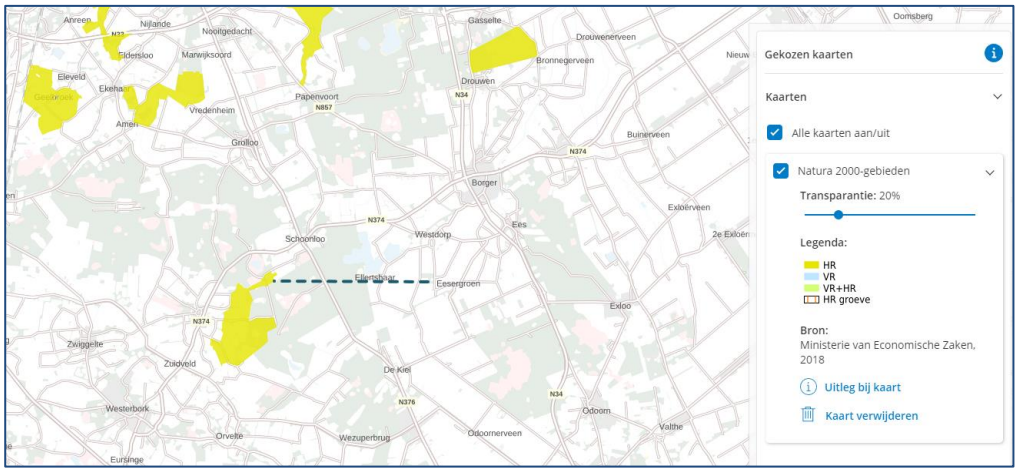


Fig. 4.1 : Uitsnede van Atlas van de Leefomgeving van het plangebied t.o.v. nabijgelegen Natura 2000 gebied.

<u>Stikstofdepositie Natura 2000</u>
Op 1 juli 2021 is de Wet Stikstofreductie en Natuurverbetering in werking getreden. Onderdeel van deze wet is de zogenaamde bouwvrijstelling. Dit houdt in dat voor eenmalige aanlegactiviteiten, en bouw- en sloopactiviteiten het niet langer nodig is om is om voor deze eenmalige activiteiten de uitstoot van stikstof te toetsen op effecten op een Natura 2000 gebied. Dat betekent dat de bouwfase van de woning niet meer berekend hoeft te worden op stikstofdepositie.

Het gebruik van de woning (de gebruiksfase) kan ook leiden tot een toename van de stikstofdepositie. Deze toename kan bijvoorbeeld het gevolg zijn van het autoverkeer van bewoners en bezoekers van de woning.

Het project voorziet in een juridisch-planologische functiewijziging, zonder toename van woningen. Het gebruiken van een bestaande bedrijfswoning als reguliere woning zal geen nadelige stikstofdepositie opleveren voor het Natura 2000 gebied ‘Elperstroomgebied’ dat zich op ruim 5 kilometer afstand bevindt.

In aansluiting op de ‘Handreiking voor bepalen van stikstofdepositie bij woningbouwprojecten’ van de Rijksoverheid van 4 februari 2020 is een AERIUS-berekening niet nodig omdat te verwachten stikstofdepositie niet boven de 0,00 mol/ha/jaar zal zijn. Daarmee is voor het project geen vergunning in het kader van de Wnb nodig.

Natuurnetwerk Nederland (NNN)

Het 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 Groningen uitgewerkt in de Provinciale Omgevingsvisie en de bijbehorende Provinciale Omgevingsverordening.

Op basis van onderstaande figuur is zichtbaar dat het plangebied zelf niet in het NNN ligt maar dat op ca. 1,7 kilometer rondom het plangebied NNN gebieden zijn gelegen. Het project voorziet in een juridisch-planologische functiewijziging. Het gebruiken van een bestaande woning in het plangebied heeft geen invloed op het NNN, omdat er vanuit het NNN geen sprake is van externe werking.



Fig. 4.2: Uitsnede van Atlas van de Leefomgeving van het plangebied t.o.v. nabijgelegen NNN gebieden.

4.4.2 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.

Er dient een ontheffing op grond van artikel 3.3, 3.8 en/of 3.10 Wnb te worden aangevraagd voor een (bouw)werkzaamheid of activiteit indien het volgende van toepassing is:

- uit gegevens of onderzoek blijkt dat er sprake is van verstoring of doden van (een) beschermde soort(en);
- het bouwwerk en/of de activiteit veroorzaakt beschadiging of vernieling van voortplanting- of rustplaatsen van dieren, dan wel ontworteling of vernieling van plantensoorten;
- er kan geen gebruik gemaakt worden van een vrijstelling op grond van de Wet natuurbescherming;
- er kan niet gewerkt worden volgens een goedgekeurde gedragscode.

Ten behoeve van het project wordt geen verouderde bebouwing gesloopt (immers de woning is nog als nieuw), er worden geen bomen gekapt en er worden geen sloten en/of waterpartijen gedempt. Er is geen ecologisch onderzoek nodig.

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 Bestluit 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.

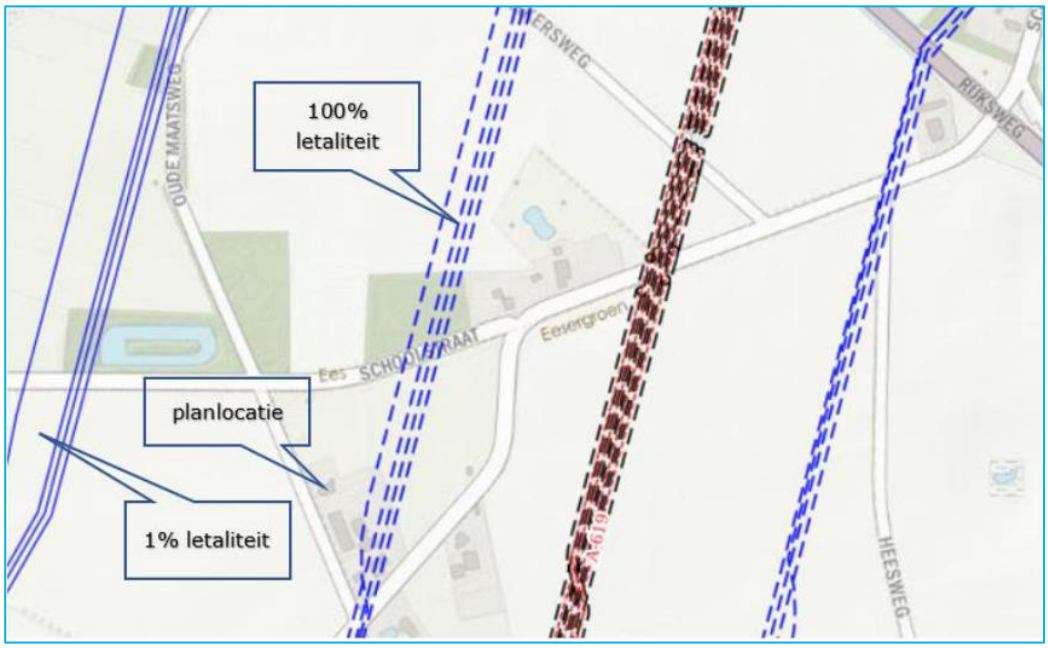


Fig. 4.3: Uitsnede van de risicokaart van het plangebied en de directe omgeving.

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

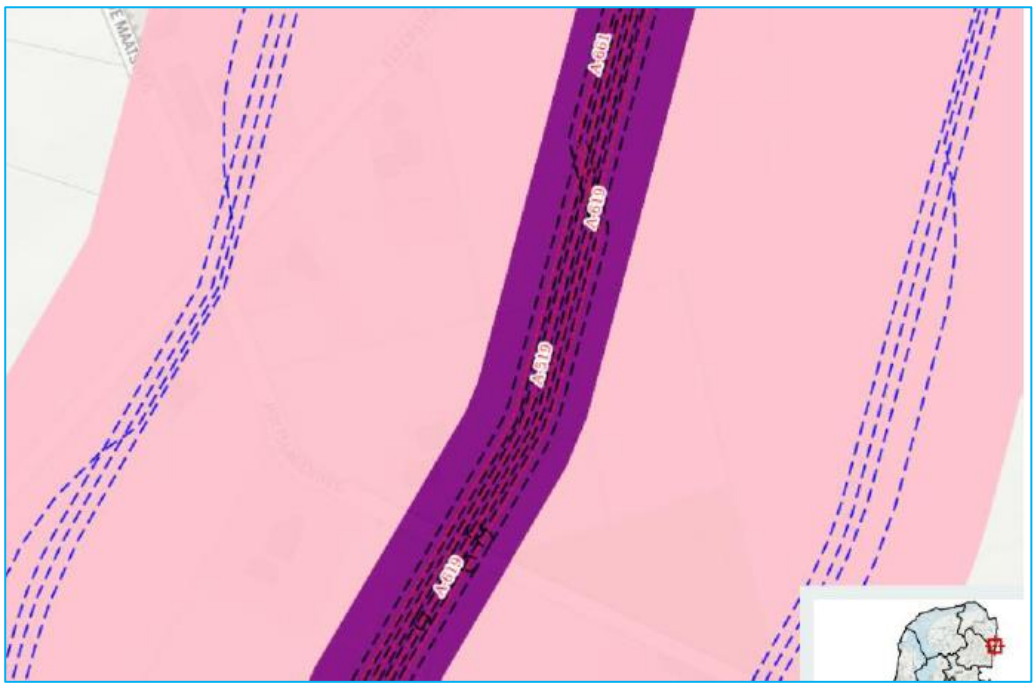
Nabij het plangebied bevinden zich geen Bevi-bedrijven die invloed hebben op de planlocatie.

4.5.1.3 *Buisleidingen*

Op ca. 250 – 275 meter van de planlocatie liggen 4 hogedrukaardgastransportleidingen van de Gasunie.

Degene met de meeste impact heeft een diameter van 48” en een druk van 80 bar. De 1% letaliteitsgrens (blauwe lijnen in figuur 4.3) ligt op ca. 585 m vanaf het hart van deze leiding en de 100% (blauw gestreepte lijnen) letaliteitsgrens ligt op ca. 215 m vanaf het hart van deze leiding. De planlocatie ligt tussen de 1% en !00% grens, maar dichter bij de 100% grens. Gezien de situatie eigenlijk bestemmingsplantechnisch geregeld wordt, zal er verder aan het groepsrisico niets wijzigen.

Daarnaast is de planlocatie ook in het nationale tracé buisleidingen gelegen qua effecten, zie daartoe ook onderstaande figuur.



Bron: ev-signaleringskaart.nl, nationaal buisleiding tracé (paars en roze)

Plaatsgebonden risico
Het plaatsgebonden risico is niet van toepassing aangezien er in de nabijheid gen inrichtingen aanwezig zijn in het kader van externe veiligheid.

Groepsrisico
In beginsel dient er een QRA (Carola) berekening uitgevoerd te worden om het externe veiligheid aspect in beeld te brengen. Aangezien de situatie in principe niet wijzigt qua functies, maar planologisch alleen juist bestemd wordt, is de verwachting dat er geen verschil ontstaat met de bestaande situatie.

Verantwoording groepsrisico
Het plangebied ligt binnen de risico-contouren van de 4 aanwezige buisleidingen. Het ligt binnen de 1% en 100% letaliteit en dichter bij de 100%.

Scenario
Het risico bij een buisleiding kan zijn dat deze geraakt wordt tijdens grondwerkzaamheden zoals diepploegen, graven, heien, omheining plaatsen of draineren. Daarbij kan de buisleiding lek raken met een gaslekkage als gevolg en een eventuele ontsteking hiervan daarna waardoor er een fakkel ontstaat. Het risico op een dergelijk scenario is klein, maar niet onvoorstelbaar.

Zelfredzaamheid
De personen in de maatschappelijke functie en in de woning zijn in beginsel zelfredzaam, maar wellicht niet bewust van het herkennen van een gaslekkage.

Bestrijdbaarheid /beheersbaarheid
Zowel bij een gaslekkage als fakkelbrand tot gevolg is het zaak de hulpdiensten en de leidingbeheerder hiervan op de hoogte te stellen / te alarmeren. Met name dit type grote leidingen en dat het 4 naast elkaar liggende zijn, vergen tijd om deze in te blokken en af te laten blazen totdat ze “leeg” zijn. Een gaslekkage bij deze orde grote kenmerkt zich door borrelend zand, spuitend zand en een hoge fluittoon met mogelijke gehoorschade tot gevolg.

Indien de gaslekkage ontsteekt waardoor een fakkelbrand ontstaat, is het zaak voor die tijd al te ontvluchten van de bron af. Als het gas is ontstoken tot een fakkelbrand is in dit geval schuilen binnenshuis nog een optie.

Beide scenario’s zijn in beginsel door de brandweer niet te bestrijden. De leidingbeheerder dient de bewuste leiding in te blokken waardoor het gas uiteindelijk opraakt danwel de fakkelbrand in heftigheid en formaat afneemt. Daarna kan de brandweer van buitenaf de secundaire branden blussen en reddingsacties ondernemen.

Maatregelen
Het herkennen van het soort incident en weten of het beste is om te vluchten of te schuilen is in dit geval het meest voor de hand liggende handelingsperspectief. Dit handelingsperspectief kan toegelicht worden middels risico-communicatie vanuit het bevoegd gezag. Dit naast het feit dat de leidingbeheerder op de hoogte gesteld moet worden om acties te ondernemen.

<u>Samenvatting</u>
Kijkend naar het aspect Externe Veiligheid kan worden geconstateerd dat er scenario’s denkbaar zijn waar gevaarlijke stoffen bij getrokken zijn en welke invloed hebben.

Met de beschreven maatregelen kan de kans van zelfredzaamheid van de personen vergroot worden. De initiatiefnemers zijn daarvan door middel van het gestelde in paragraaf 4.5.1.3 in kennis gebracht.

4.5.1.4 Route gevaarlijke stoffen

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

4.5.1.5 Hoogspanningsleidingen

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

4.5.2 Conclusie

Er is als rekening wordt gehouden met het gestelde in paragraaf 4.5.1.3 geen belemmering vanuit het aspect externe veiligheid aanwezig.

4.6 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 geluidniveaus 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 (bedrijfs)woning op het perceel is (al) een geluidsgevoelig object. Het juridisch-planologisch wijzigen van de functie van bedrijfswoning naar een reguliere woonbestemming maakt dat de (voormalige bedrijfs)woning een (reguliere) woning wordt en een geluidsgevoelig object blijft. Een akoestisch onderzoek in het kader van de Wet geluidshinder is niet vereist.

Er zijn geen overige geluidbronnen, zoals railverkeer of industrielawaai die van invloed zijn op het plangebied met betreffende woning.

4.6.1 Conclusie

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de planontwikkeling.

4.7 Milieu(hinder)

Nieuwe functies kunnen milieuhinderlijk zijn voor omringende woningen dan wel bedrijven. Er dient een beoordeling plaats te vinden of de nieuwe functie wel milieu hygiënisch 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.

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.

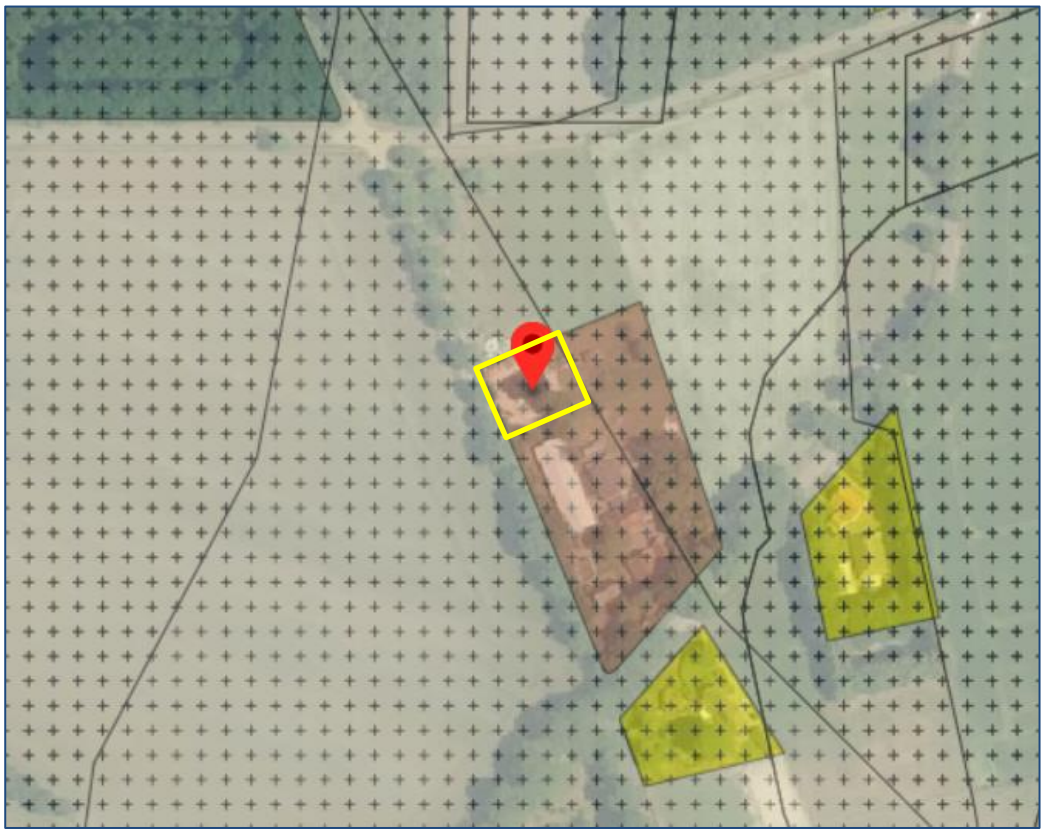


Fig. 4.6: Uitsnede van de verbeelding van het geldend bestemmingsplan. Een gedeelte van de maatschappelijke bestemming gewijzigd naar een woonbestemming.

De vormen van dagbesteding die worden aangeboden vanuit de Stichting Jabbok zijn feitelijk gezien qua bedrijven en milieuzonering te beschouwen als de milieucategorie ‘artsenpraktijken, klinieken en dagverblijven'. Dit type bedrijven wordt ingedeeld in milieucategorie 1. Voor deze categorie dient een afstand van 10 meter aangehouden te worden vanaf de bestemmingsgrens tot de nabijgelegen woningen om een goed woon- en leefklimaat in deze woningen te kunnen garanderen.

De afstand van de woning Oude Maatsweg 1 tot aan de maatschappelijke bestemming bedraagt minstens 10 meter en daarmee wordt voldaan aan de genoemde normafstand. Er is gen milieuhinder te verwachten.

4.8 Verkeer en vervoer

Nieuwe functies betekenen meestal ook dat er sprake is of zal zijn van een toename van verkeersbewegingen, alsmede ontstaat er een parkeerbehoefte. Uitgangspunt is dat nieuwe functies geen onevenredige extra hinder veroorzaken voor reeds aanwezige functies in de omgeving.

(Toename) verkeersintensiteit en parkeerbehoefte
Het juridisch-planologisch wijzigen van een deel van de maatschappelijke bestemming naar een woonbestemming maakt dat de (voormalige bedrijfs)woning een (reguliere) woning wordt. Deze aanpassing van de bestemming zal niet tot gevolg hebben dat de omgeving significante hinder zal ondervinden ten aanzien van het aspect verkeer en parkeren. Op het perceel is ten behoeve van de woonfunctie voldoende gelegenheid voor parkeren (ten minste 2 parkeerplaatsen) aanwezig.

Er wordt geen nieuwe ontsluiting (uitweg) gerealiseerd. De bestaande uitweg blijft ongewijzigd.

4.9 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.

4.10 Watertoets

De watertoets heeft betrekking op alle grond- en oppervlaktewateren en behandelt alle van belang zijn de waterhuishoudkundige aspecten (naast veiligheid en wateroverlast ook bijvoorbeeld waterkwaliteit en verdroging). De watertoets is een belangrijk procesinstrument om het belang van water een evenwichtige plaats te geven in de ruimtelijke ordening. Uit de waterparagraaf blijkt de betrokkenheid van de waterbeheerder in het planproces en de wijze waarop het wateradvies van de waterbeheerder is meegenomen in de uitwerking van het plan.

Watertoets procedure
Op 20 mei 2022 is via het instrument www.dewatertoets.nl de zogeheten watertoets uitgevoerd voor voorliggend bestemmingsplan. Het plangebied bevindt zich binnen het beheersgebied van het waterschap Hunze en Aa's. De aanmelding heeft ertoe geleid dat er sprake is van 'geen waterschapsbelang'.

4.11 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, Industrieterreinen) 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).

D 11.2	De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen.	In gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op: 1°. een oppervlakte van 100 hectare of meer, 2°. een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of 3°. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m^2 of meer.	De structuurvisie, bedoeld in de artikelen 2.1, 2.2 en 2.3 van de Wet ruimtelijke ordening, en het plan, bedoeld in artikel 3.1, eerste lid, van die wet.	De vaststelling van het plan, bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, onderdelen a en b, van de Wet ruimtelijke ordening dan wel bij het ontbreken daarvan van het plan, bedoeld in artikel 3.1, eerste lid, van die wet.

Fig. 4.9: Categorie D11.2 van het Besluit m.e.r. met de kolommen: Activiteiten, gevallen, plannen en besluiten.

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 'maatschappelijk' geldt, zal deze gewijzigd dienen te worden naar de functie 'wonen' om (reguliere) bewoning mogelijk te kunnen maken. 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 uitvoerbaarheid

Alle kosten die gepaard gaan met de uitvoering van de plannen (waaronder begrepen de plankosten van de gemeente) zullen door de initiatiefnemer worden gedragen. Het plan is derhalve economisch uitvoerbaar.

6 Hoofdstuk 6 Overleg en inspraak

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 hebben een aantal instanties gereageerd op het voorontwerpbestemmingsplan. Er zijn reacties ingediend door de provincie Drenthe, de GGD, Astron, Waterschap Hunze en Aa's, de Gasunie en de Veiligheidsregio Drenthe.

De GGD, Astron en het waterschap hebben aangegeven geen opmerkingen op het plan te hebben. De Provincie Drenthe ziet nog graag de Kernkwaliteit cultuurhistorie uitgewerkt/genoemd worden in het ontwerpbestemmingsplan. Zowel de Gasunie als de Veiligheidsregio merkten op dat het plangebied in de letaliteitszone ligt van meerdere gasleidingen, en dat dit aspect dus verder uitgewerkt dient te worden.

In het ontwerpbestemmingsplan is in de daarvoor bestemde paragrafen aanvullende informatie opgenomen.

Ontwerp bestemmingsplan
Het ontwerp bestemmingsplan heeft met ingang van donderdag 6 juli 2023 tot en met woensdag 16 augustus 2023 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn geen zienswijzen ingediend.

7 Hoofdstuk 7 Juridische vormgeving

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

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

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

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

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

7.1 Toelichting op het digitale bestemmingsplan

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

relevante bestemmingsplaninformatie heeft betrekking op de bestemmingen, dubbelbestemmingen en aanduidingen met bijbehorende regels in het bestemmingsplan. Voor zowel bestemmingen als aanduidingen geldt, dat deze zonder interactie zichtbaar moeten zijn in de digitale verbeelding. Uit interactie met de digitale verbeelding blijkt dan de inhoud van de bestemming en/of aanduiding.

7.2 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 zelf de inrichting van bestemmingen is deels bepaald door de ministeriële regeling. Een aantal planregels is zelfs geheel voorgeschreven: het overgangsrecht, de anti-dubbeltelregel en de slotregel. De regels zijn standaard ingedeeld in vier hoofdstukken.

Projectgegevens

Project	: Oude Maatsweg 1 en Eeserstraat 7 Eesergroen
Projectnummer	: RB 10.629
IMRO	: NL.IMRO.1681.00BP0079-VG01
Versie	: 01
Datum	: 30 november 2023

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

Inhoudsopgave

HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS 2
Artikel 1 Begrippen 2
Artikel 2 Wijze van meten 8

HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSREGELS 9
Artikel 3 Maatschappelijk 9
Artikel 4 Wonen 10
Artikel 5 Waarde - Archeologie 4 13
Artikel 6 Waarde – Landschap en cultuurhistorie 1 16

HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS 18
Artikel 7 Anti-dubbeltelregel 18
Artikel 8 Algemene gebruiksregels 19
Artikel 9 Algemene afwijkingsregels 20
Artikel 10 Overige regels 22

HOOFDSTUK 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS 23
Artikel 11 Overgangsrecht 23
Artikel 12 Slotregel 24

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan:
het Bestemmingsplan Buitengebied, Oude Maatsweg 1 en Eeserstraat 7 Eesergroen met identificatienummer NL.IMRO.1681.00BP0079-VG01 van de gemeente Borger-Odoorn;

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

1.3 aan woning gebonden beroep of bedrijf:
het uitoefenen van een beroep of het verlenen van diensten op juridisch, medisch, therapeutisch, administratief of kunstzinnig gebied, als ondergeschikt onderdeel in een woning of bijbehorend bouwwerk, waarbij de woonfunctie centraal staat.

Commerciële dienstverlening als bankfilialen, uitzendbureaus, makelaardij en reisbureaus, alsmede detailhandel en horeca worden niet begrepen onder een aan een woning gebonden beroep of bedrijf;

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

1.5 aanduidingsgrens:
de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.6 aardkundige waarden:
landvormen en aardlagen met een informatiewaarde (over de natuurlijke ontstaanswijze van het gebied), een belevingswaarde (omdat zij identiteit en variatie aan het landschap geven) en een ecologische waarde (als aiotische basis van de biodiversiteit);

1.7 agrarische hobbyactiviteit:
het houden van dieren op een kleinschalige, niet-bedrijfsmatige wijze, waarop het Activteitenbesluit niet van toepassing is;

1.8 archeologisch onderzoek:
onderzoek (bureauonderzoek, booronderzoek, gravend onderzoek, begeleiding van bodemingrepen) verricht door een daartoe bevoegde instantie of onderneming;

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

1.10 bebouwde oppervlakte:
de som van de oppervlakte van alle gebouwen op een bouwperceel;

1.11 bebouwing:
één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

1.12 bed & breakfastvoorziening:
een kleinschalige aan de woonfunctie ondergeschikte accommodatie voor uitsluitend logies en ontbijt met maximaal 6 kamers en maximaal 10 personen, die deel uitmaakt van het hoofdgebouw en die geen zelfstandige eenheid mag zijn of kan verworden tot een zelfstandige eenheid;

1.13 bedrijf:
een inrichting voor de bedrijfsmatige uitoefening van industrie, ambacht, handel, vervoer of nijverheid;

1.14 bedrijfswoning:
een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor (het gezin van) een persoon, wiens huisvesting daar, gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein, noodzakelijk is;

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

1.16 bestemmingsgrens:
de grens van een bestemmingsvlak;

1.17 bestemmingsvlak:
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

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

1.19 bos:
vlakvormig element met bosbeplanting van minimaal 1 ha;

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

1.21 bouwgrens:
de grens van een bouwvlak;

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

1.23 bouwperceelgrens:
de grens van een bouwperceel;

1.24 bouwvlak:
een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegelaten;

1.25 bouwwerk:
elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;

1.26 chalet:
een demontabel bouwwerk, ten behoeve van recreatief verblijf, bestaande uit hout of kunststof en zonder vaste verankering in de grond;

1.27 cultuurgrond:
grasland, akkerbouw- of tuingronden (waaronder de houtteelt), met uitzondering van bos;

1.28 cultuurhistorische waarde:
de aan een bouwwerk of gebied toegekende waarde, gekenmerkt door het beeld dat is ontstaan en door het gebruik dat de mens in de loop van de geschiedenis van dat bouwwerk of gebied heeft gemaakt;

1.29 detailhandel:
het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ter verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;

1.30 dienstverlening:
inrichtingen ten behoeve van het bedrijfsmatig verlenen van commerciële en niet commerciële diensten;

1.31 erf:
een al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een hoofdgebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw, waarbij het bestemmingsplan die inrichting niet verbiedt;

1.32 gebouw:
elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;

1.33 hoofdgebouw:
een gebouw, of gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkst is;

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

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

1.36 huishouden:
een zelfstandig persoon dan wel een samenwonend persoon of groep van personen met een mate van verbondenheid en continuïteit in de samenstelling ervan, die binnen een complex van ruimte gebruik maken van dezelfde voorzieningen zoals een keuken, sanitaire voorzieningen en de entree;

1.37 maatschappelijke voorzieningen:
voorzieningen op het gebied van educatie, waaronder begrepen peuterspeelzaal, kinderopvang en naar de aard daarmee gelijk te stellen voorzieningen, religieuze, museale, sociaal-culturele en sociaal-medische en publieksgerichte voorzieningen;

1.38 kampeerplaats:
een afgeschermd terrein van circa 100 m2, waarop één tot ten hoogste drie kampeermiddelen voor een familie of een bij elkaar horende groep personen kunnen worden geplaatst;

1.39 kampeerterrein:
een terrein of plaats, geheel of gedeeltelijk ingericht, en blijkens die inrichting bestemd, om daarop gelegenheid te geven tot het plaatsen of geplaatst houden van kampeermiddelen behoeve van recreatief nachtverblijf;

1.40 kleinschalig kampeerterrein:
een verblijfsrecreatieterrein, geheel of gedeeltelijk ingericht en blijkens die inrichting bestemd, om daarop gelegenheid te geven tot het plaatsen of geplaatst houden van ten hoogste 25 kampeerplaatsen ten behoeve van recreatief nachtverblijf, hieronder niet begrepen chalets, trekkershutten en stacaravans;

1.41 landschappelijk inpassingsplan
plan dat aangeeft op welke wijze de inpassing van de voorgenomen ruimtelijke ontwikkelingen in het desbetreffende gebied plaatsvindt; tot deze inpassing behoren de situering van de opstallen en de inrichting van het perceel, waaronder de erfbeplanting ten opzichte van het landschap; het gaat om bestaande en gewenste karakteristieken en kwaliteiten van het landschap;

1.42 landschappelijke waarden:

de essentiële elementen en kenmerken van landschappen, fysiek van aard, zoals beschreven in het 'kwaliteitsdocument buitengebied Borger-Odoorn';

1.43 logies:
het bedrijfsmatig (nacht)verblijf bieden aan een recreant of tijdelijke werknemer, waarbij de betreffende persoon het hoofdverblijf elders heeft;

1.44 maatschappelijke voorzieningen:
voorzieningen op het gebied van educatie, waaronder begrepen peuterspeelzaal, kinderopvang en naar de aard daarmee gelijk te stellen voorzieningen, religieuze, museale, sociaal-culturele en sociaal-medische en publieksgerichte voorzieningen;

1.45 ondergeschikte horeca:
horeca die ondergeschikt en in hoofdzaak ten dienste staat van en gerelateerd is aan de bestemming en tot doel heeft het verstrekken van kleine etenswaren en dranken;

1.46 normaal onderhoud:
werkzaamheden die regelmatig noodzakelijk zijn voor een goed beheer van de gronden;

1.47 overkapping:
een bouwwerk, geen gebouw zijnde, dat dient ter overdekking en dat met een of twee wanden is omgeven; hieronder wordt in elk geval een carport verstaan;

1.48 peil:
a. peil gebouw: de hoogte van de afgewerkte vloer ter plaatse van de hoofdtoegang;
b. peil ander bouwwerk:de hoogte ter plaatse van het gemiddelde afgewerkte terrein;

1.49 permanente bewoning:
bewoning van een ruimte als hoofdverblijf;

1.50 publieksgerichte dienstverlening:
het al dan niet op commerciële basis verlenen van publieksgerichte diensten in de vorm van technische, administratieve en persoonlijke dienstverlening met een publieksgericht karakter, inclusief (sociaal-) culturele, medische en maatschappelijke dienstverlening met of zonder baliefunctie en de daarbij ondersteunende voorzieningen;

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

1.52 stacaravan:
een caravan, die als een bouwwerk voor recreatief nachtverblijf dient te worden aangemerkt;

1.53 trekkershut:

een bouwwerk voor recreatief nachtverblijf van eenvoudige (houten) constructie met slaap- en kookgelegenheid, maar zonder verwarming of sanitaire voorzieningen, dat dienst doet in plaats van een zelf meegenomen tent of caravan;

1.54 verblijfsrecreatie:
recreatief verblijf, waarbij wordt overnacht in kampeermiddelen, recreatiewoningen, appartementen en/of recreatieverblijven, waarbij hoofdverblijf elders wordt gehouden;

1.55 verblijfsrecreatie met een kleinschalig karakter:
het houden van een kampeerterrein van kleinschalige omvang waarop mobiele kampeermiddelen kunnen worden geplaatst;

1.56 voorgevel:
de naar de weg, het voetpad of andere openbare ontsluiting toegekeerde gevel van een gebouw, met dien verstande dat slechts één gevel als zodanig kan worden aangemerkt;

1.57 wonen:
het verblijf houden of gehuisvest zijn in een woning;

1.58 woning:
een complex van ruimten in een gebouw, krachtens zijn indeling geschikt en bestemd voor de huisvesting van één persoon of meerdere personen of een gezin.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de dakhelling:
langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

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

2.3 de inhoud van een bouwwerk:
tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;

2.4 de bouwhoogte van een bouwwerk:
vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een overig bouwwerk met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

2.5 de oppervlakte van een bouwwerk:
tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;

2.6 perceelgrensafstand:
de afstand van de perceelgrens tot het zijgevelvlak van een gebouw, daaronder niet begrepen bouwonderdelen, voor zover deze minder dan 0,5 m buiten het zijgevelvlak uitsteken en mits bedoeld onderdeel geen grotere lengte verkrijgt dan een derde van de lengte van de zijgevel van het hoofdgebouw, gemeten daar waar de afstand het kleinst is.

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

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Maatschappelijk

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. voorzieningen op het gebied van educatie, waaronder begrepen peuterspeelzaal, kinderopvang en naar de aard daarmee gelijk te stellen voorzieningen, religieuze, sociaal-culturele voorzieningen, sociaal-medische voorzieningen en publieksgerichte dienstverlening;

met de daarbij behorende:

b. groen- en speelvoorzieningen;
c. openbare nutsvoorzieningen;
d. voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding;
e. verkeersdoeleinden in de vorm van ontsluitingswegen, paden en parkeervoorzieningen.

In de bestemming is aan de bestemming gerelateerde ondergeschikte horeca van categorie II toegestaan.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen en overkappingen

Voor het bouwen van gebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

a. de oppervlakte aan gebouwen en overkappingen bedraagt niet meer dan bestaand, met dien verstande dat de bebouwde oppervlakte eenmalig met 10% mag worden vergroot, te rekenen vanaf de datum van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan;
b. indien een bouwvlak is opgenomen, mogen de gebouwen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
c. de goot- en bouwhoogte bedragen niet meer dan respectievelijk 4,5 m en 9 m, dan wel de bestaande goot- en bouwhoogte indien deze hoger zijn;
d. de bouwhoogte van een overkapping bedraagt ten hoogste 5 m.

3.2.2 Bedrijfswoningen

Voor het bouwen van bedrijfswoningen gelden de volgende regels:

a. per bestemmingsvlak mag niet meer dan één bedrijfswoning worden gebouwd, met dien verstande dat geen bedrijfswoning is toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten'.

3.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, gelden de volgende regels:

a. de bouwhoogte van een perceel- en erfafscheiding bedraagt ten hoogste 2 m;
b. de bouwhoogte van overige bouwwerken bedraagt ten hoogste 8 m.

3.3 Specifieke gebruiksregels

Onder strijdig gebruik met dit bestemmingsplan wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijving.

Artikel 4 Wonen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wonen;

met de daarbij behorende:

b. tuinen en erven en parkeervoorzieningen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

a. het aantal woningen bedraagt niet meer dan 1;
b. de woning wordt vrijstaand gebouwd;
c. de maximale bouwdiepte van de woning bedraagt 15 m, dan wel de bestaande bouwdiepte indien deze meer bedraagt;
d. de goot- en bouwhoogte bedragen niet meer dan respectievelijk 3,5 m en 9 m.
e. de dakhelling van de gebouwen bedraagt ten minste 35°, dan wel de bestaande goot- en bouwhoogte indien deze hoger zijn;
f. de afstand van de zijgevels van de woning, niet zijnde de aangebouwde zijgevels of geschakelde zijden van de woning, tot de zijdelingse grens van het bouwperceel bedraagt ten minste 3 m, dan wel de bestaande afwijkende maat.

4.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Voor bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

a. de gezamenlijke oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken per bouwperceel bedraagt niet meer dan 150 m², met dien verstande dat ten hoogste 50% van het bouwperceel met gebouwen mag worden bebouwd;
b. ingeval zowel een goot- als bouwhoogte wordt toegepast, bedragen de hoogtematen ten hoogste respectievelijk 3 m en 6 m, mits wat betreft de bouwhoogte een verschil van 25% ten opzichte van het hoofdgebouw in acht wordt genomen. Bij het toepassen van uitsluitend een bouwhoogte bedraagt de hoogtemaat ten hoogste 3 m;
c. de bijbehorende bouwwerken worden ten minste 1 m achter de naar de weg gekeerde gevel of het verlengde ervan van het hoofdgebouw gebouwd;

4.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, gelden de volgende regels:

a. de bouwhoogte van een perceel- en erfafscheiding bedraagt ten hoogste 1 m indien zij voor de naar de weg gekeerde gevel van het hoofdgebouw of het verlengde hiervan wordt opgericht en in overige gevallen 2 m;
b. de bouwhoogte van overige bouwwerken bedraagt ten hoogste 8 m.

4.3 Afwijken van de bouwregels

Bij een omgevingsvergunning kan, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gebouwen;
- het straat- en bebouwingsbeeld;
- de verkeersveiligheid;
- natuur en landschap,

worden afgeweken van het bepaalde in:

a. lid 4.2.1, sub e, voor een platte afdekking tot maximaal 25% van de oppervlakte van een hoofdgebouw;
b. lid 4.2.2 sub a, voor de uitbreiding van de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken tot ten hoogste 250 m2 voor een agrarische hobbyactiviteit, met dien verstande dat:
    1. er sprake is van eigendom van gronden ter grootte van minimaal 20.000 m2 (agrarische) cultuurgrond), direct aansluitend aan het bouwperceel;
    2. deze afwijkingsmogelijkheid uitsluitend wordt toegepast ten behoeve van stalruimte voor dieren en/of de opslag van materieel dat gebruikt wordt voor het onderhoud van de eigen gronden.
    3. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, het bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de natuurlijke en landschappelijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
c. lid 4.2.2 sub d, voor het oprichten van bijbehorende bouwwerken voor de voorgevel van een woning of het verlengde ervan;
d. lid 4.2.2, voor het bouwen van een voorzieningengebouw voor kleinschalig kamperen, zoals bedoeld in lid 5.5.2, met een oppervlakte van ten hoogste 50 m² en een bouwhoogte van ten hoogste 3 m.

4.4 Specifieke gebruiksregels

4.4.1 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik met dit bestemmingsplan wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijving.
Onder strijdig gebruik wordt in elk geval verstaan:

a. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor permanente bewoning, waarbij deze bepaling niet geldt indien er sprake is van het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor een mantelzorgwoning;
b. het gebruik van de gronden en gebouwen voor verblijfsrecreatie, met uitzondering van bestaande (vergunde) bed & breakfastvoorzieningen, kleinschalige kampeerterreinen en recreatieappartementen.

4.5 Afwijken van de gebruiksregels

4.5.1 Beroep of bedrijf aan huis

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 4.1 voor een aan een woning gebonden beroep of bedrijf tot een oppervlakte van maximaal 100 m². Hierbij dienen de volgende voorwaarden in acht te worden genomen:

a. de woonfunctie van de woning dient in overwegende mate te worden gehandhaafd;
b. er mogen geen verkeersaantrekkende activiteiten ontstaan, waardoor extra verkeersmaatregelen nodig zouden zijn;
c. detailhandel is uitsluitend aanvaardbaar, voor zover dit in rechtstreekse relatie staat tot het aan de woning gebonden beroep of bedrijf;
d. het parkeren dient op eigen erf plaats te vinden.

4.5.2 Kleinschalig kampeerterrein

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 4.4 sub b voor het realiseren van een kleinschalig kampeerterrein met maximaal 25 standplaatsen.
Voor de situering, inrichting en het gebruik zijn de volgende voorwaarden van toepassing:

a. het perceel waarop het kleinschalig kampeerterrein wordt gesitueerd, heeft een oppervlakte van minimaal 5.000 m2;
b. de oppervlakte van het kleinschalig kampeerterrein bedraagt niet meer dan 5.000 m2;
c. de afstand van het kleinschalig kampeerterrein tot andere woningen en/of andere geluidgevoelige bebouwing bedraagt minimaal 50 m;
d. de onderlinge afstand tussen kleinschalige kampeerterreinen en de afstand van een kleinschalig kampeerterrein tot andere kampeerterreinen bedraagt minimaal 500 m;
e. het kleinschalig kampeerterrein grenst aan de woning van de betreffende eigenaar/beheerder;
f. de aanvraag voor een omgevingsvergunning gaat gepaard met een voorstel tot landschappelijke inpassing van het kleinschalig kampeerterrein met inachtneming van het 'Kwaliteitsdocument buitengebied Borger-Odoorn'; indien het kampeerterrein binnen het bouwperceel is gesitueerd, volstaat een erfinrichtingsschets met beplantingsplan; indien het kampeerterrein buiten het bouwperceel ligt, moet een landschappelijk inpassingsplan worden opgesteld; het gebruik van het terrein is uitsluitend toegestaan indien de landschappelijke inpassing is uitgevoerd en in stand gehouden conform de erfinrichtingsschets respectievelijk het landschappelijk inpassingsplan;
g. het gebruik van het kleinschalig kampeerterrein is uitsluitend toegestaan van 1 maart tot 1 november; buiten deze periode mogen geen kampeermiddelen op het terrein aanwezig zijn;
h. chalets, trekkershutten en stacaravans zijn niet toegestaan;
i. sanitaire voorzieningen en andere voorzieningen, zoals een kantine, mogen uitsluitend binnen de bestaande bebouwing worden gerealiseerd. Indien kan worden aangetoond dat dit feitelijk niet mogelijk is, is een zelfstandige sanitaire eenheid, dan wel andere voorzieningen, zoals een kantine, tot een bebouwde oppervlakte van ten hoogste 50 m² en een bouwhoogte van ten hoogste 3 m toegestaan, mits de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende bedrijven hierdoor niet onevenredig worden aangetast;
j. ter plaatse van de gronden met de dubbelbestemming 'Waarde – Landschap en cultuurhistorie 1' zijn geen nieuwe kleinschalige kampeerterreinen toegestaan.

Artikel 5 Waarde - Archeologie 4

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 4' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor behoud van archeologische waarden, voor zover het gronden betreft met een een hoge of middelhoge verwachtingswaarde (stuifzandgebieden en beekdalen).

5.2 Omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk

5.2.1 Onderzoeksplicht

De aanvrager van een omgevingsvergunning, bedoeld in artikel 2.1 eerste lid, onder a, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, die betrekking heeft op de in lid 5.1 genoemde gronden, legt een (onderzoeks)rapport over, waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld.

5.2.2 Afwegingskader

a. Burgemeester en wethouders verlenen de vergunning indien naar hun oordeel uit het rapport als bedoeld in lid 5.2.1 genoegzaam blijkt dat de schade door de bouwactiviteiten kan worden voorkomen of zoveel mogelijk kan worden beperkt door het in acht nemen van aan de omgevingsvergunning verbonden voorschriften.
b. In het geval dat het een terrein van provinciaal belang archeologie betreft, vragen burgemeester en wethouders de provincie om advies, alvorens een omgevingsvergunning wordt verleend.

5.2.3 Voorwaarden

a. Burgemeester en wethouders kunnen de volgende voorschriften aan de in lid 5.2.2 onder a genoemde omgevingsvergunning verbinden:
    1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
    2. de verplichting tot het doen van opgravingen, of;
    3. de verplichting de uitvoering van de werken of werkzaamheden te laten begeleiden door een gecertificeerd archeologisch bureau dat werkt conform de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie.
b. Indien het gestelde sub a, onder 3 van toepassing is, wordt in de voorschriften geregeld wat de gevolgen zijn bij vondsten die worden gedaan tijdens de uitvoering van de bouwwerkzaamheden.

5.2.4 Uitzondering onderzoeksplicht

De leden 5.2.1 , 5.2.2 en 5.2.3 zijn niet van toepassing indien de aanvraag betrekking heeft op:

a. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
b. een bouwwerk dat een oppervlakte beslaat van ten hoogste 1.000 m2;
c. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 0,3 m beneden maaiveld en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst, of;
d. een bouwwerk dat uitsluitend voor archeologisch onderzoek is bestemd met een bouwhoogte van ten hoogste 3 m.

5.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

5.3.1 Vergunningplicht

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van burgemeester en wethouders op de in lid 5.1 omschreven gronden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

a. het ophogen van de bodem;
b. het aanleggen, verbreden of verharden van wegen, paden, banen of parkeergelegenheid en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
c. het aanleggen, verbreden of dempen van watergangen, vijvers en andere wateren;
d. het aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie-, telecommunicatieleidingen of andere leidingen en daarmee verband houdende constructies;
e. het diepploegen, mengwoelen of afgraven dieper dan 0,3 m beneden maaiveld, het egaliseren van natuurlijk reliëf, ontginnen, en het aanleggen of rooien van bos en boomgaard waarbij stobben worden verwijderd.

5.3.2 Onderzoeksplicht

De aanvrager van een in lid 5.3.1 genoemde omgevingsvergunning, legt een (onderzoeks)rapport over, waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld.

5.3.3 Afwegingskader

a. Burgemeester en wethouders verlenen de vergunning indien naar hun oordeel uit het rapport als bedoeld in lid 5.3.2 genoegzaam blijkt dat de schade door de werken of werkzaamheden kan worden voorkomen of zoveel mogelijk kan worden beperkt door het in acht nemen van aan de omgevingsvergunning verbonden voorschriften.
b. In het geval dat het een terrein van provinciaal belang archeologie betreft, vragen burgemeester en wethouders de provincie om advies, alvorens een omgevingsvergunning wordt verleend.

5.3.4 Voorwaarden

a. Burgemeester en wethouders kunnen de volgende voorschriften aan de in lid 5.3.3, onder a genoemde omgevingsvergunning verbinden:
    1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
    2. de verplichting tot het doen van opgravingen, of;
    3. de verplichting de uitvoering van de werken of werkzaamheden te laten begeleiden door een gecertificeerd archeologisch bureau dat werkt conform de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie.
b. Indien het gestelde sub a, onder 3 van toepassing is, wordt in de voorschriften geregeld wat de gevolgen zijn bij vondsten die worden gedaan tijdens de uitvoering van de bouwwerkzaamheden.

5.3.5 Uitzonderingen vergunningplicht c.q. onderzoeksplicht

Het in lid 5.3.1 tot en met lid 5.3.4 is niet van toepassing op de volgende werken of werkzaamheden:

a. normaal onderhoud;
b. werken of werkzaamheden die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan, met een daarvoor verleende vergunning;
c. werken of werkzaamheden die in het kader van archeologisch onderzoek en het doen van opgravingen wordt uitgevoerd, mits vericht door een daartoe bevoegde instantie;
d. niet-bodemkerende werkzaamheden ten behoeve van het oplossen van een verdichte bodemstructuur (woelen) tot maximaal 0,1 m onder de bouwvoor (bouwvoordikte 0,3 m);
e. het aanbrengen van drainage;
f. een bodemingreep die een oppervlakte beslaat van ten hoogste 1.000 m2.

5.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen door:

a. deze bestemming te doen vervallen indien op basis van archeologisch onderzoek door een daartoe bevoegde instantie is aangetoond dat ter plaatse geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn.

Artikel 6 Waarde – Landschap en cultuurhistorie 1

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde – Landschap en cultuurhistorie 1' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud, het herstel en de versterking van de landschappelijke, en cultuurhistorische waarden van de Hondsrug, alsmede de bescherming van de aardkundige waarden.

De waarden en kenmerken van het landschap zijn:

- hoger gelegen rug met vergezichten naar lager gelegen Hunzedal en Veenkoloniën;
- aanwezigheid van microreliëf (bollende essen en steilranden);
- snoer van esdorpen die met een stervormig wegenpatroon aan elkaar verbonden zijn; oude doogaande weg over de Hondsrug (van Gasselte naar Odoorn) rijgt dorpen aan elkaar;
- ruimtelijke samenhang van es en esdorp, wat zich uit in het wegenverloop, de ligging en opzet van dorpen en in beplantingselementen als esrandbosjes en houtsingels die esdorp en es verbinden;
- besloten karakter met laanbeplanting, esrandbeplantingen, houtsingels en bosstroken op perceelsgrenzen;
- zandpaden en klinkerwegen;
- onregelmatige opzet van erven en verkaveling.

De waarden en kenmerken van de erven zijn:

- veel oude erven met historische boerderijen in een onregelmatige opzet;
- duidelijk verschil tussen het voorerf waar wordt gewoond en het achtererf waar de schuren en bijgebouwen staan;
- afwisseling van bebouwing en beplanting waardoor een rafelig silhouet ontstaat;
- erfbeplanting die doorloopt in het landschap;
- rond het voorerf vaak een beukenhaag, op het achtererf boomgroepen en houtsingels.

De waarden van het landschap en de erven zijn beschreven in het 'Kwaliteitsdocument buitengebied Borger-Odoorn'.

6.2 Specifieke gebruiksregels

Onder strijdig gebruik met dit bestemmingsplan wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijving.

Onder strijdig gebruik wordt in elk geval verstaan:

a. het egaliseren of afvlakken van natuurlijk reliëf;
b. het ophogen van de bodem;
c. het diepploegen, mengwoelen of afgraven, dieper dan 0,3 m beneden maaiveld en het ontginnen
d. het afvoeren van keien groter dan 50 cm doorsnede;
e. het kappen en rooien van waardevolle esrandbeplantingen, houtsingels en -wallen, bosstroken en laanbeplanting;
f. het verharden van zandpaden;
g. het vervangen van klinkerwegen door andersoortige bestrating (zoals asfalt of beton).

6.3 Afwijken van de gebruiksregels

Bij een omgevingsvergunning kan, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de in lid 6.1 genoemde waarden, worden afgeweken van het bepaalde in:

a. lid 6.2, sub e, indien de noodzaak kan worden aangetoond en compensatie plaatsvindt;
b. lid 6.2, sub f, indien dit nodig is ter voorkoming van onevenredige hinder voor het landbouwverkeer;
c. lid 6.2, sub g, indien dit nodig is voor een veilige verkeersafwikkeling.

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

a. Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken en geen werkzaamheden zijnde, uit te voeren, te doen en te laten uitvoeren:
    1. het ophogen, ontgronden, egaliseren, ontginnen en diepploegen van gronden;
    2. het beplanten en/of bebossen van gronden met houtopstanden, erfbeplanting uitgezonderd;
    3. het aanleggen of verwijderen van ondergrondse leidingen;
    4. het aanleggen van lijnvormige beplantingen;
    5. het dempen, graven en verleggen van sloten;
    6. het zoeken naar delfstoffen (seismisch onderzoek en exploratieonderzoek);
    7. het inplanten van de gronden ten behoeve van boom- en fruitteelt.
b. Het onder a vervatte verbod is niet van toepassing op:
    1. werken en werkzaamheden welke het normale onderhoud betreffen.
c. Voor zover voor meerdere werken en/of werkzaamheden vergunningen worden gevraagd en deze in één (inrichting)plan zijn ondergebracht, wordt dit plan in z'n geheel in de beoordeling betrokken.
d. De onder a bedoelde vergunning mag geen afbreuk doen aan de in lid 6.1 omschreven waarden.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 7 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 8 Algemene gebruiksregels

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

Als strijdig gebruik wordt in elk geval aangemerkt:
a. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor permanente bewoning;
b. het gebruik van verblijfsrecreatieve voorzieningen voor permanente bewoning;
c. het gebruik van (een deel van) de (agrarische) (bedrijfs)woning voor een bed & breakfastvoorziening, met uitzondering van bed & breakfastvoorzieningen die met een omgevingsvergunning zijn vergund;
d. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken bij een (bedrijfs)woning als recreatieappartement, met uitzondering van recreatieappartementen die met een omgevingsvergunning zijn vergund;
e. het gebruik van gronden voor kleinschalig kampeerterrein, met uitzondering van de kleinschalige kampeerterreinen die met een omgevingsvergunning zijn vergund.

Tot een gebruik, strijdig met de gegeven bestemmingen, wordt in ieder geval niet gerekend:
a. het gebruik van gronden, waarop krachtens de bestemmingsregels gebouwen mogen worden gebouwd, ten behoeve van grondgebonden actieve zonnesystemen, zoals zonnepanelen en zonneboilers.

Artikel 9 Algemene afwijkingsregels

9.1 Maatvoering

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

a. de gegeven maten en afmetingen tot niet meer dan 10% van die maten en afmetingen, daaronder niet begrepen de oppervlakte voor bijgebouwen en aan- en/of uitbouwen;
b. het bepaalde in het plan en worden toegestaan dat een geringe verschuiving van de in het plan aangegeven bestemmingsgrenzen, bouwgrenzen en indelingslijnen met ten hoogste 5 m wordt aangebracht;
c. het bepaalde in het plan voor het houden van kortdurende evenementen.

9.2 Bed & breakfastvoorziening

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in het plan en worden toegestaan dat in de woning of (agrarische) bedrijfswoning en/of aangebouwde bijbehorende bouwwerken logies worden verstrekt in de vorm van een bed and breakfast. Hierbij dienen de volgende voorwaarden in acht te worden genomen:

a. gebruik dient te worden gemaakt van de hoofdentree en andere voorzieningen van de woning of (agrarische) bedrijfswoning;
b. de bed and breakfastvoorziening mag door de bouwkundige opzet, indeling en maatvoering niet functioneren als een zelfstandige eenheid;
c. de omvang van het verstrekken van logies dient ten opzichte van de huidige bestaande functie van de woning of (agrarische) bedrijfswoning van ondergeschikte betekenis te zijn tot maximaal 50% van het vloeroppervlak van de woning of bedrijfswoning met een maximale oppervlakte van 75 m²;
d. de bed and breakfastvoorziening biedt ruimte aan maximaal zes personen in maximaal twee slaapkamers;
e. er mogen geen verkeersaantrekkende activiteiten ontstaan waardoor extra verkeersmaatregelen nodig zijn;
f. het parkeren dient op eigen erf plaats te vinden;
g. er mag geen extra inrit worden gemaakt als gevolg van de realisatie van een bed and breakfastvoorziening;
h. een bed and breakfastvoorziening is uitsluitend toegestaan in combinatie met de woonfunctie van de woning of (agrarische) bedrijfswoning;
i. de initiatiefnemer van de bed and breakfastvoorziening dient zelf de hoofdbewoner van de woning of bedrijfswoning te zijn.

9.3 Recreatieappartementen

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in het plan en worden toegestaan dat een recreatieappartement wordt gerealiseerd in een bestaand vrijstaand bijbehorend bouwwerk. Hierbij dienen de volgende voorwaarden in acht te worden genomen:

a. de oppervlakte van het recreatieappartement bedraagt niet meer dan 50 m2;
b. er mogen geen verkeersaantrekkende activiteiten ontstaan waardoor extra verkeersmaatregelen nodig zijn;
c. het parkeren dient op eigen erf plaats te vinden;
d. er mag geen extra inrit worden gemaakt voor het recreatieappartement;
e. een recreatieappartement is uitsluitend toegestaan in combinatie met de woonfunctie van de woning of (agrarische) bedrijfswoning;
f. de initiatiefnemer van het recreatieappartement dient zelf de hoofdbewoner van de woning of bedrijfswoning te zijn.

9.4 Gereguleerde overnachtingsplaats voor campers

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in het plan voor de realisatie van een gereguleerde overnachtingsplaats voor campers.

Voor de situering, inrichting en het gebruik zijn de volgende voorwaarden van toepassing:

a. de overnachtingsplaats mag uitsluitend worden gebruikt voor campers;
b. het totaal aantal camperplaatsen in de gemeente mag niet meer dan 50 bedragen;
c. er worden voorzieningen aangelegd voor drinkwater, afval(water) en elektriciteit;
d. de bouw van nieuwe gebouwen voor voorzieningen is niet toegestaan;
e. de afstand van de overnachtingsplaats tot woningen van derden en/of andere geluidgevoelige bebouwing bedraagt minimaal 50 m;
f. de overnachtingsplaats is zodanig gesitueerd dat er sprake is van een goede sociale veiligheid, zoals nabijheid van en zichtbaarheid vanaf bebouwing en wegen;
g. er wordt voorzien in een goede openbare verlichting;
h. het gebruik van de overnachtingsplaats is gedurende het hele jaar toegestaan;
i. de aanvraag voor een omgevingsvergunning gaat gepaard met een voorstel tot landschappelijke inpassing van de gereguleerde overnachtingsplaats; het gebruik van het terrein is uitsluitend toegestaan indien de landschappelijke inpassing is uitgevoerd en in stand gehouden conform het landschappelijk inpassingsplan.

9.5 Voorwaarden

De in lid 9.1 tot en met 9.4 bedoelde omgevingsvergunning mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van:

a. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gevoelige objecten en/of bedrijven;
b. de verkeersveiligheid;
c. het straat- en bebouwingsbeeld;
d. natuur en landschap.

Artikel 10 Overige regels

10.1 Uitsluiting seksinrichting

Het bestemmingsplan verzet zich tegen het gebruik van de gronden als seksinrichting, met uitzondering van de seksinrichting die als zodanig is bestemd en aangeduid.

10.2 Afstemming Wet natuurbescherming

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

10.3 Parkeergelegenheid en los- en laadmogelijkheden

a. Bij de verlening van een omgevingsvergunning voor bouwen of een omgevingsvergunning voor een gebruiksverandering moet, indien de omvang of de bestemming van een gebouw daartoe aanleiding geeft, ten behoeve van het parkeren of stallen van auto's, (motor)fietsen of andere voertuigen in voldoende mate ruimte zijn aangebracht in, op of onder het gebouw, dan wel op of onder het bijbehorend bouwperceel. Dit betekent dat moet worden voldaan aan de parkeerkencijfers in de CROW-publicatie 381 en dat, indien deze beleidsregels gedurende de planperiode worden gewijzigd, rekening wordt gehouden met de wijziging.
b. Indien de bestemming van een gebouw aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor het laden of lossen van goederen, moet in deze behoefte in voldoende mate zijn voorzien aan, in of onder dat gebouw, dan wel op of onder het bijbehorend bouwperceel.
c. Gerealiseerde voorzieningen als bedoeld in sub a en b, dienen na de realisering in stand te worden gehouden.
d. Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde in sub a en b:
    1. indien het voldoen aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit; of
    2. voor zover op andere wijze in de nodige parkeer- of stallingruimte, dan wel laad- of losruimte wordt voorzien.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 11 Overgangsrecht

11.1 Overgangsrecht bouwwerken

a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel kan worden gebouwd krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
   1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
   2. na het tenietgaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is tenietgegaan.

b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.

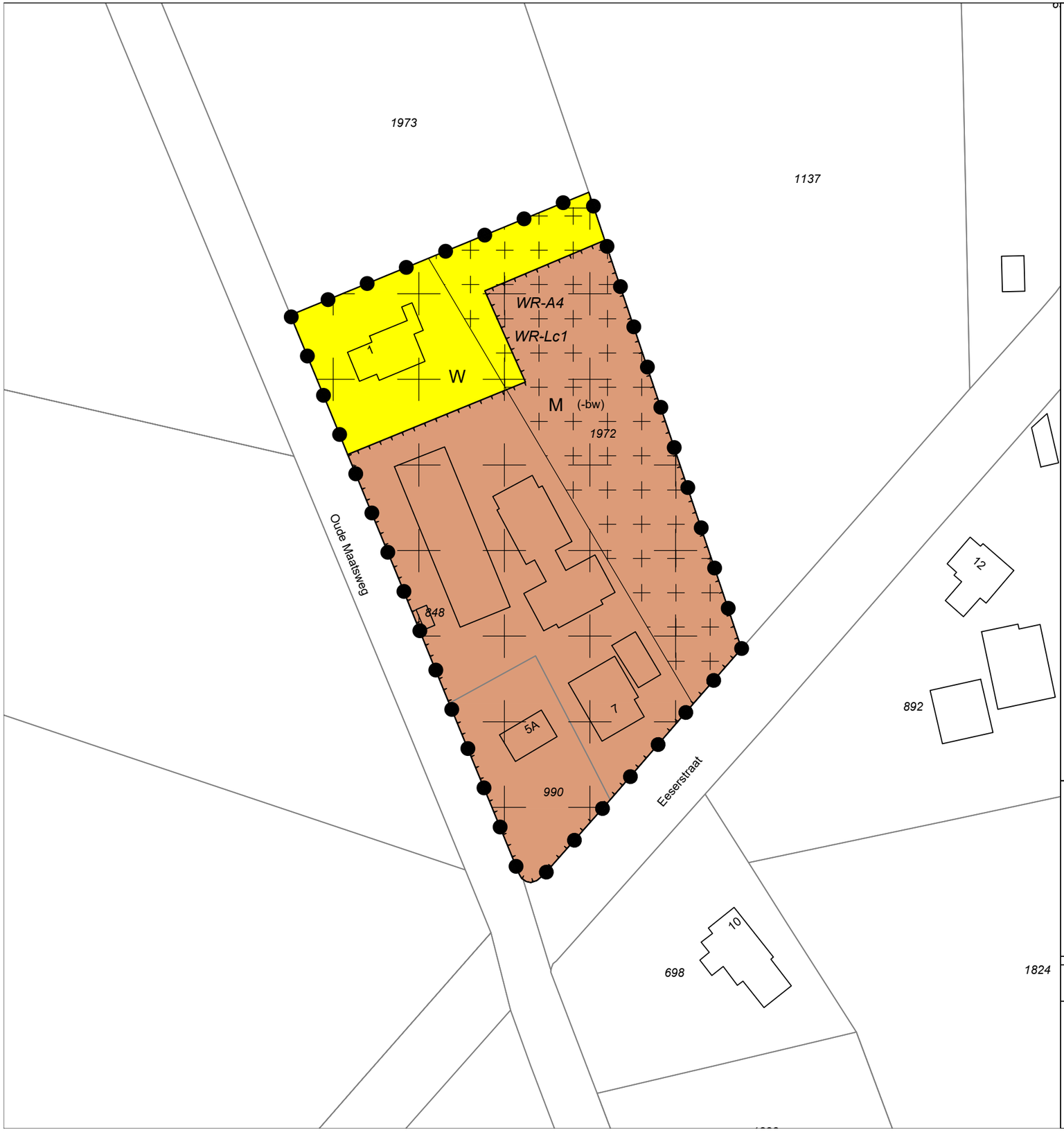
c. Het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met de daarvoor geldende beheersverordening of het daarvoor geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van deze beheersverordening of dit bestemmingsplan.

11.2 Overgangsrecht gebruik

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

Artikel 12 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als Regels van het bestemmingsplan Buitengebied, Oude Maatsweg 1 en Eeserstraat 7 Eesergroen.



Legenda

Plangebied

Enkelbestemmingen

M — Maatschappelijk

W — Wonen

Dubbelbestemmingen

WR-A4 — Waarde - Archeologie 4

WR-Lc1 — Waarde - Landschap en cultuurhistorie 1

Functieaanduidingen

(-bw) — bedrijfswoning uitgesloten

Gemeente :	Borger-Odoorn
Naam plan :	Buitengebied, Oude Maatsweg 1 en Eeserstraat 7 Eesergroen
Locatie :	Oude Maatsweg 1 en Eeserstraat 7 Eesergroen

projectnr.	status	formaat	schaal	datum
NL.IMRO.1681.00BP0079-VG01	vastgesteld	A3	1:1000	30 november 2023

ruimtelijke ordening & bouw
RooBeekAdvies
BraGIS