Bestemmingsplan

- Toelichting -

Hoofdstraat 78 Een

Gemeente Noordenveld

POUDEROYEN TONNAER

pouderoyentonnaer.nl

BESTEMMINGSPLAN

- Toelichting -

Hoofdstraat 78 Een

Gemeente Noordenveld

IDN-nummer: NL.IMRO.1699.2021BP101-OW01

Status: ontwerp

Datum: 14-12-2021

Locatie Nijmegen
St. Stevenskerkhof 2
6511 VZ Nijmegen

Locatie Vught
Parklaan 21
5261 LR Vught

024 - 322 45 79

info@pouderoyentonnaer.nl
www.pouderoyentonnaer.nl

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 Inleiding 5

1.1 Aanleiding 5
1.2 Plangebied 5
1.3 Vigerend bestemmingsplan 7

Hoofdstuk 2 Planvoornemen 9

2.1 Stedenbouwkundige aspecten 9
2.2 Groen 11
2.3 Verkeer en parkeren 11

Hoofdstuk 3 Beleid 13

3.1 Rijksbeleid 13
3.2 Provinciaal beleid 14
3.3 Gemeentelijk beleid 16

Hoofdstuk 4 Milieu en omgevingsaspecten 19

4.1 Bedrijven en milieuzonering 19
4.2 Bodem 19
4.3 Geluid 19
4.4 Externe veiligheid 20
4.5 Luchtkwaliteit 21
4.6 Natuur 21
4.7 Archeologie 23
4.8 Cultuurhistorie 24
4.9 Waterparagraaf 25

Hoofdstuk 5 Juridische vormgeving 27

5.1 Algemeen 27
5.2 Planmethodiek 27
5.3 Verbeelding 27
5.4 Planregels 27

Hoofdstuk 6 Financiële aspecten 29

Hoofdstuk 7 Procedure en maatschappelijke uitvoerbaarheid 31

7.1 Bekendmaking ex artikel 1.3.1 Bro 31
7.2 Overleg ex artikel 3.1.1 Bro 31
7.3 Inspraak 31
7.4 Zienswijzen 31
7.5 Ambtshalve aanpassingen 31

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Op de locatie aan de Hoofdstraat 78 te Een is momenteel een woning en verouderde loods gesitueerd. Het perceel wordt hoofdzakelijk gebruikt om te wonen en het hobbymatig houden van paarden in de loods. De loods voldoet bouwtechnisch en qua gebruikseisen niet meer aan de hedendaagse maatstaven. Het voornemen bestaat derhalve om de loods te slopen en te vervangen door een stalcomplex. De bestaande woning blijft ongewijzigd evenals het bestaande gebruik.



Figuur 1 Luchtfoto van het plangebied

De beoogde nieuwbouw ten behoeve van het houden van paarden, is niet mogelijk binnen de kaders van het geldende bestemmingsplanen de daarin opgenomen bestemming 'Bedrijf- niet buitengebied gebonden'. Ook het huidige feitelijke gebruik (wonen en hobbymatig houden van paarden) is in strijd met het vigerende bestemmingsplan. De gemeente Noordenveld heeft, in reactie op het principeverzoek, aangegeven bereid te zijn tot planologische medewerking. Dit door een partiële herziening van het bestemmingsplan (postzegelplan). In deze herziening zal aan het perceel de bestemming 'Wonen – boerderij' worden toegekend.

1.2 Plangebied

Het perceel aan de Hoofdstraat 78 te Een ligt in het buitengebied in een dun-bebouwde omgeving. Op het plangebied is momenteel een vrijstaande woninge gesitueerd met, in het verlengde van de woning, een loods. Het perceel is voorts ingericht met een rijbak.



Figuur 2 Vooraanzicht van het plangebied

De omgeving heeft een agrarisch karakter. Het is te typeren als landelijk gebied. De omliggende gebouwen zijn hoofdzakelijk voormalige boerderijen. In de omgeving van het plangebied ligt de kernen van Een en Steenbergen.

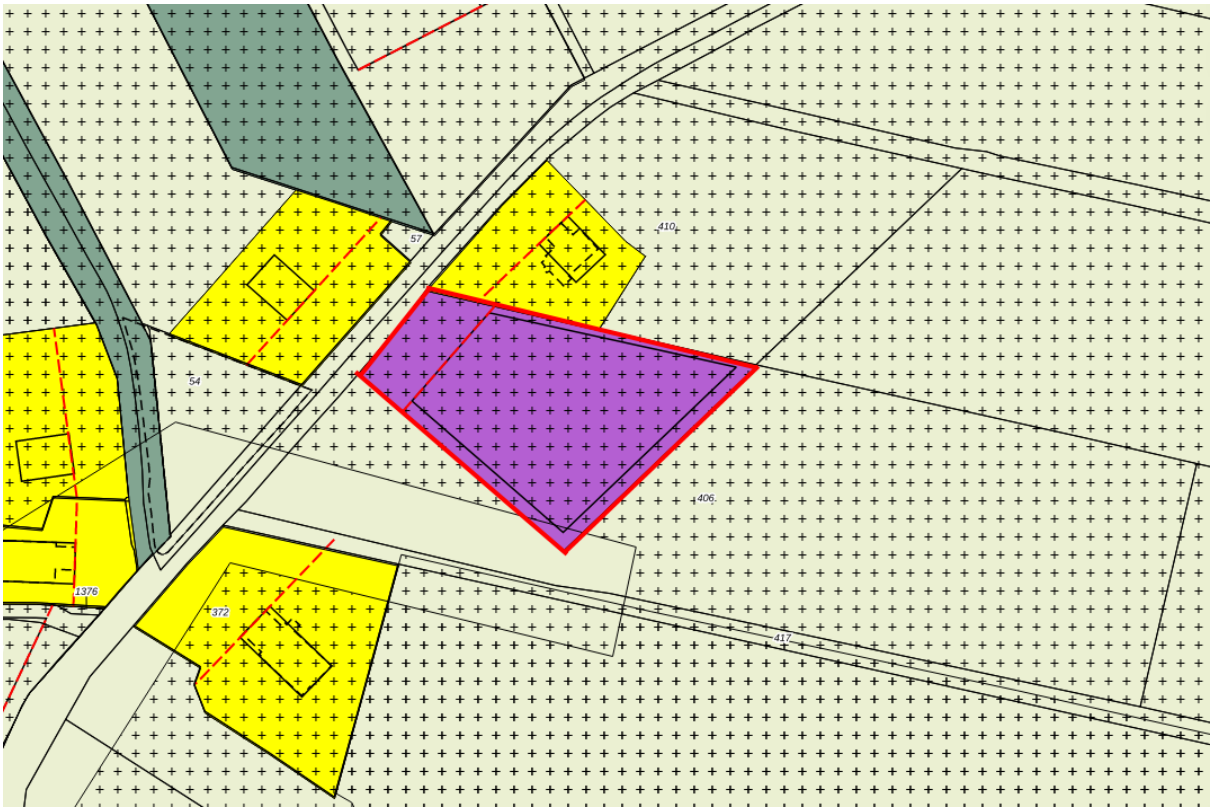


Figuur 3 Plangebied en omgeving

De locatie is kadastraal bekend als gemeente Norg, sectie G, nummer 406 gedeeltelijk en omvat ca. 7.500 m^2.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

De planologische situatie van het plangebied is vastgelegd in het vigerend bestemmingsplan 'Buitengebied Noordenveld' (vastgesteld 17 april 2013). In het vigerend bestemmingsplan heeft de planlocatie de bestemming 'Bedrijf - Niet buitengebied gebonden'. Daarnaast is sprake van een dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2'. Het bestemmingsplan voorziet eveneens in een bouwvlak.



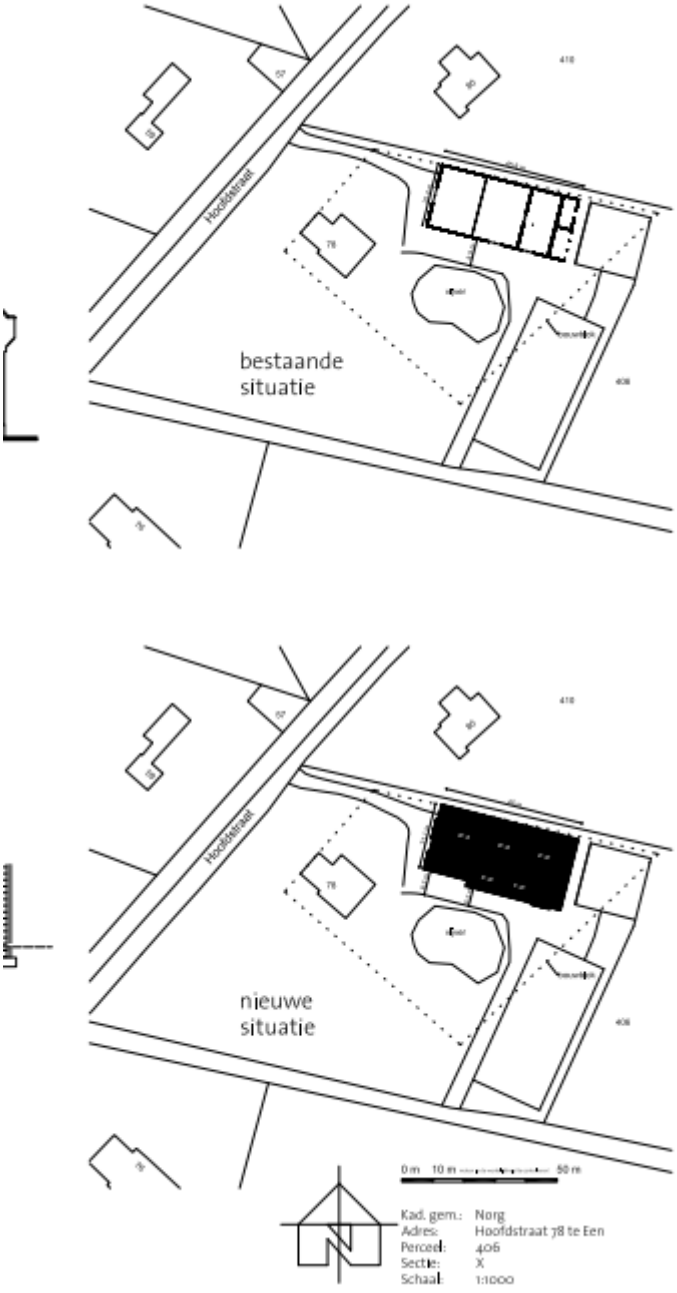
Figuur 4 Uitsnede bestemmingsplankaart

De voorgestane ontwikkeling is binnen het vigerende bestemmingsplan niet mogelijk. Met het voorliggende bestemmingsplan wordt de ontwikkeling planologisch - juridisch geborgd.

Hoofdstuk 2 Planvoornemen

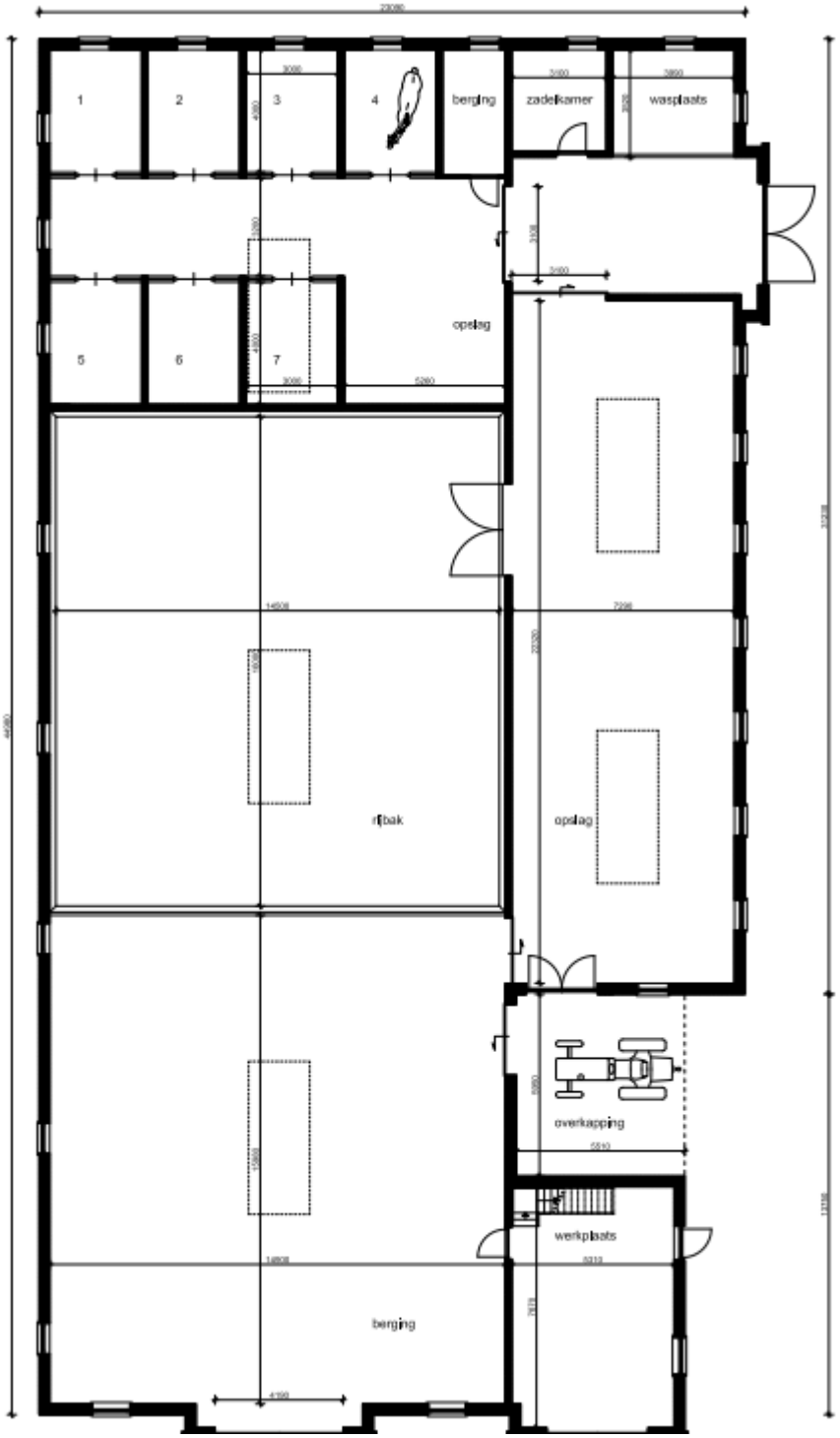
2.1 Stedenbouwkundige aspecten

Het planvoornemen voorziet in de sloop van de huidige loods en de realisatie van een nieuw stalcomplex. Deze ingreep heeft betrekking op hetzelfde perceeldeel als waar de huidige loods eveneens ingestigd.



Figuur 5 Schematische weergave situering nieuw stalcomplex

De nieuwe stal zal qua bouwvolume vergelijkbaar zijn met de huidige loods. De indeling van de stad is hieronder weergegeven:



Figuur 6 Inrichting nieuwe stal

De stal biedt plek aan het hobbymatig houden van paarden. De bezetting van de paarden zal echter wisselend zijn omdat de gebruikers van het perceel aan paardensport doen en de bezetting afhankelijk is van de disciplines die op dat moment worden uitgeoefend. Het planvoornemen heeft door deze opzet een ondergeschikt, hobbymatig karakter. De dierstapel heeft geenszins de omvang van een volwaardige bedrijfsmatige paardenhouderij. Er is met het planvoornemen ook geen sprake van het uitoefenen van een commerciële dienstverlening zoals manege of pensionstalling.



Figuur 7 Gevelimpressies planvoornemen

Door de uitstraling van de stal gaat het plangebied er stedenbouwkundig op vooruit. De bestaande loods vertoonde immers gebreken aan het dak. Het nieuwe stalcomplex krijgt de uitstraling van een hoeve, geheel in lijn met het woongebouw op de planlocatie en de andere woonboerderijen in de omtrek.

Om het voorgaande planologisch-juridisch mogelijk te maken wordt aan het plangebied de bestemming wonen- boederij toegekent. Binnen deze bestemming is het hobbymatig agrarisch gebruik en het hobbymatig houden van dieren, zoals op het plangebied is voorgestaan, mogelijk. Een en ander is nader gespecificeerd in Bijlage 1.

2.2 Groen

Met het planvoornemen verdwijnt er geen bestaand groen. De bebouwing komt immers op de plaats waar de huidige loods staat. Door de aard van de stal wordt er wel een betere inpassing in de omgeving gerealiseerd, doordat het bouwwerk minder log oogt (feitelijk ook iets kleiner wordt dan de huidige loods) en daarnaast beter aansluit bij de omliggende woonboerderijen.

2.3 Verkeer en parkeren

Met het planvoornemen wordt er een stalcomplex gerealiseerd voor het hobbymatig houden van paarden. De overige functie, een woonboederij, blijft op het plangebied behouden en ongewijzigd. Op basis van de CROW normering bestaat de pakeerbehoefte voor een paardenhouderij uit maximaal 0,5 parkeerplek per bezette box voor een weinig stedelijk gebied in het buitengebied. Er is met het voornemen geen sprake van een paardenhouderij, maar van het hobbymatig houden van paarden. Er is voor de parkeerbehoefte echter aansluiting gezocht bij de categorie paardenhouderij. Maximaal biedt de stal plaats aan 7 paarden, waarmee de maximale parkeernorm voor het planvoornemen ca. 4 parkeerplaasen betreft.

Het planvoornemen betreft echter geen commerciële paardenhouderij zoals de meest aansluitende CROW aanduiding veronderstelt, maar een hobbymatige stal. Daarmee zal de vekeersaantrekkende werking (en

daarmee de parkeerbehoefte) aanzienlijk lager zijn dan de veronderstelde 4 parkeerplaatsen. Daarnaast is de gemiddelde bezetting van de paardenboxen lager dan de maximale 7 boxen in de stal. De parkeerbehoefte zal daarmee met zekerheid lager zijn dan de hiervoor benaderde 4 parkeerplekken. Desalniettemin voorziet het plangebied en de inrichting daarvan ruimschoots in de mogelijkheden om de parkeerbehoefte op te vangen op eigen terrein.

De bestaande ontsluitingswegen blijven door het planvoornemen onaangetast. Eveneens geldt dat de wegen rondom het plangebied ook niet veranderen. De capaciteit van deze wegen is ruimschoots voldoende om het verkeer van en naar het plangebied op te vangen.

Hoofdstuk 3 Beleid

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie infrastructuur en ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 vastgesteld en in werking getreden. De SVIR vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving en vervangt enkele ruimtelijke doelen en uitspraken uit andere documenten. In deze visie schetst het Rijk de ambities tot 2040 en de doelen, belangen en opgaven tot 2028. Daarmee moet Nederland concurrerend, bereikbaar en veilig worden.

Anders dan in de Nota Ruimte gaat de structuurvisie uit van het adagium 'decentraal, tenzij'. Het rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Afspraken over verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk over aan de provincies en gemeenten. Gemeenten krijgen ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei en voor het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen. Bij het beheren en ontwikkelen van natuur krijgen boeren en particulieren in het landelijk gebied een grotere rol.

Onderhavige ontwikkeling is niet gelegen in of nabij een gebied waarin het Rijk een nationaal belang heeft aangewezen. Derhalve heeft de SVIR geen consequenties voor voorliggend plan.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), ook wel bekend als de AMvB Ruimte, zijn 13 nationale belangen opgenomen die juridische borging vereisen met het oog op een goede ruimtelijke ordening.

Het Barro is op 30 december 2011 deels in werking getreden en met enkele onderwerpen aangevuld per 1 oktober 2012. Het besluit is gericht op doorwerking van de nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen. Dit betreft onder meer het Nationale Natuurnetwerk (voorheen de Ecologische Hoofdstructuur) en Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

Onderhavige ontwikkeling is niet gelegen in of nabij een gebied waarin het Rijk een ander nationaal belang heeft aangewezen. Derhalve heeft het Barro geen consequenties voor voorliggend plan.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

De Ladder-onderbouwing is verplicht voor 'nieuwe stedelijke ontwikkelingen'. Voordat getoetst wordt of een voorziene ontwikkeling 'nieuw' is, dient te worden getoetst of deze ontwikkeling kan worden aangemerkt als een 'stedelijke' ontwikkeling. De definitie van 'stedelijke ontwikkeling' is: ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen (artikel 1.1.1 lid1 sub i van het Bro).

In de definitie voor stedelijke ontwikkeling (artikel 1.1.1 lid 1 sub i van het Bro) is geen ondergrens opgenomen. Hieruit zou men kunnen concluderen dat iedere stedelijke ontwikkeling, hoe kleinschalig ook, valt binnen het toepassingsbereik van de Ladder. Echter, blijkt uit vaste jurisprudentie van de Afdeling, dat er wel sprake kan zijn van een voorziene ontwikkeling die te kleinschalig is om als nieuwe stedelijke ontwikkeling te kunnen worden aangemerkt. In de literatuur wordt er bij voorziene ontwikkelingen met betrekking tot woningbouw zelfs gesproken over een daadwerkelijke ondergrens.

Volgens vaste jurisprudentie zijn elf woningen (welke op één dezelfde locatie worden gerealiseerd) het maximale aantal woningen wat door de Afdeling als te kleinschalig wordt geacht om als een stedelijke ontwikkeling te kunnen worden gekwalificeerd (ABRvS 18-11-2015, ECLI:NL: RVS:2015:3542, r.o. 8.2.). Het minimale aantal woningen wat gerealiseerd moet worden (op dezelfde locatie) om als stedelijke ontwikkeling te worden gekwalificeerd is aldus twaalf (ABRvS 22-07-2015, ECLI:NL: RVS:2015:2329,r.o. 6.3).

Met het planvoornemen wordt een loods gesloopt en vervangen door een stalcomplex. Derhalve is er geen sprake van een stedelijke ontwikkeling en is toetsing aan de Ladder voor duurzame verstedelijk niet aan de orde.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Drenthe 2018 en Provinciale Omgevingsverordening Drenthe

De Omgevingsvisie is vastgesteld op 2 juni 2010 en formuleert de belangen, ambities, rollen, verantwoordelijkheden en sturing van de provincie in het ruimtelijk domein. De Omgevingsvisie kent een duidelijke relatie met bestaande programma's en plannen. Dat geldt op landelijk niveau (bijvoorbeeld de Gebiedsagenda Noord-Nederland en de agenda van het Samenwerkingsverband Noord-Nederland (SNN)-agenda), op regionaal niveau (bijvoorbeeld Regiovisie Groningen-Assen), op provinciaal niveau (bijvoorbeeld Regionaal Specifiek Pakket (RSP) en provinciaal Meerjarenprogramma (pMJP) en uitwerkingen van het collegeprogramma van Gedeputeerde Staten (bijvoorbeeld programma Klimaat en Energie). De visiekaart wordt regelmatig geupdate en de nieuwste versie dateert van 03-10-2018.

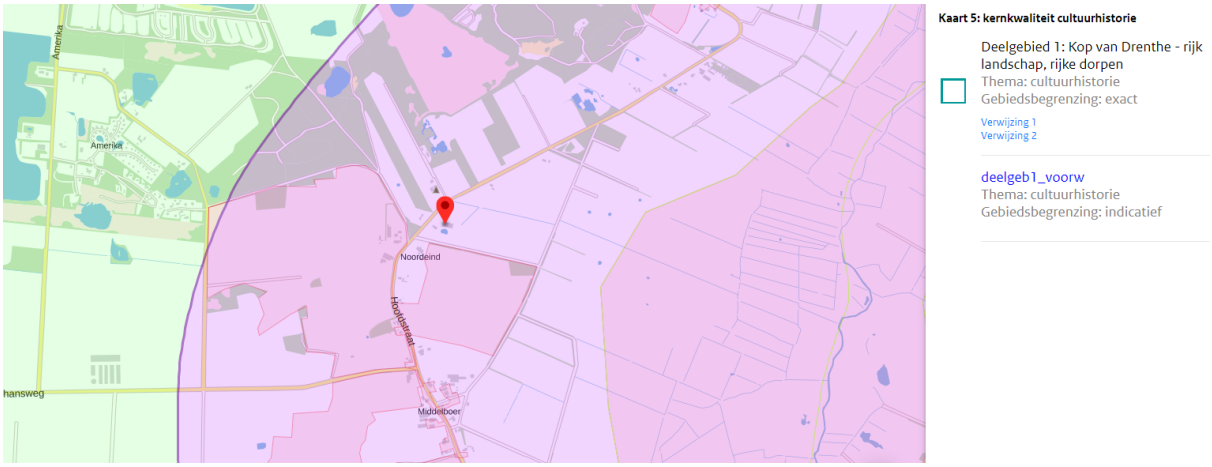
Binnen de visie worden een aantal kernkwaliteiten onderscheidden:

- kernkwaliteit landschap;
- kernkwaliteit natuur;
- kernkwaliteit cultuurhistorie;
- kernkwaliteit archeologie;
- kernkwaliteit aardkundige waarde;
- kernkwaliteit rust;

In de Provinciale Verordening wordt dit beleid verder geconcretiseerd en uitgewerkt.



Figuur 8 Uitsnede landschappenkaart



Figuur 9 *Uitsnede cultuurhistorie kaart*

Het plangebied is gelegen kernkwaliteit 'Esdorpenlandschap' en 'Kop van Drenthe - rijk landschap, rijke dorpen'. Voorts ligt het plangebied in een archeologische en aardkundig waardevol gebied, echter is deze bescherming doorvertaald in het bestemmingsplan en zal als zodanig worden behandeld onder paragraaf 4.7.



Figuur 10 *Plangebied in Landbouwgebied (verordeningkaart)*

Binnen het gebied 'Esdorpenlandschap' is het Provinciaal beleid gericht op:

- behoud van de open ruimte en het versterken van esrandbeplanting;
- behoud van het onbebouwde karakter en het versterken van karakteristieke beekdal(rand)beplanting.

En voor het gebied 'Kop van Drenthe' geldt dat de cultuurhistorische samenhang als dé drager voor nieuwe plannen dient worden te gebruikt. Ontwikkelingen bouwen voort op de bestaande cultuurhistorische samenhang.

In de Provinciale Verordening is daarnaast vervolgens gesteld dat gelegen binnen het landbouwgebied een grondgebonden agrarisch bedrijf mogelijk is voor het plangebied binnen de hiervoor gestelde kaders van de omgevingsvisie.

Het planvoornemen voorziet niet in een wijziging van het gebruik, danwel van de landschappelijke of cultuurhistorische structuur van het plangebied. De op het plangebied gesitueerde schuur is bouwtechnisch niet meer optimaal en wordt op dezelfde plek, met dezelfde omvang vervangen door een stalcomplex. Daarmee krijgt de bebouwing op het plangebied een opwaardering en wordt er meer stedenbouwkundige en cultuurhistorische eenheid gecreeërd. Daarnaast wordt de bedrijfsbestemming op het plangebied omgezet in de bestemming 'wonen-boederij'. Daarmee wordt de mogelijkheid doorgehaald dat er een bedrijf wordt gevestigd in het buitengebied en wordt de landschappelijke structuur ook planologisch geborgd.

Het planvoornemen is daarmee in lijn met hetgeen gesteld in de omgevingsvisie Drenthe 2018.

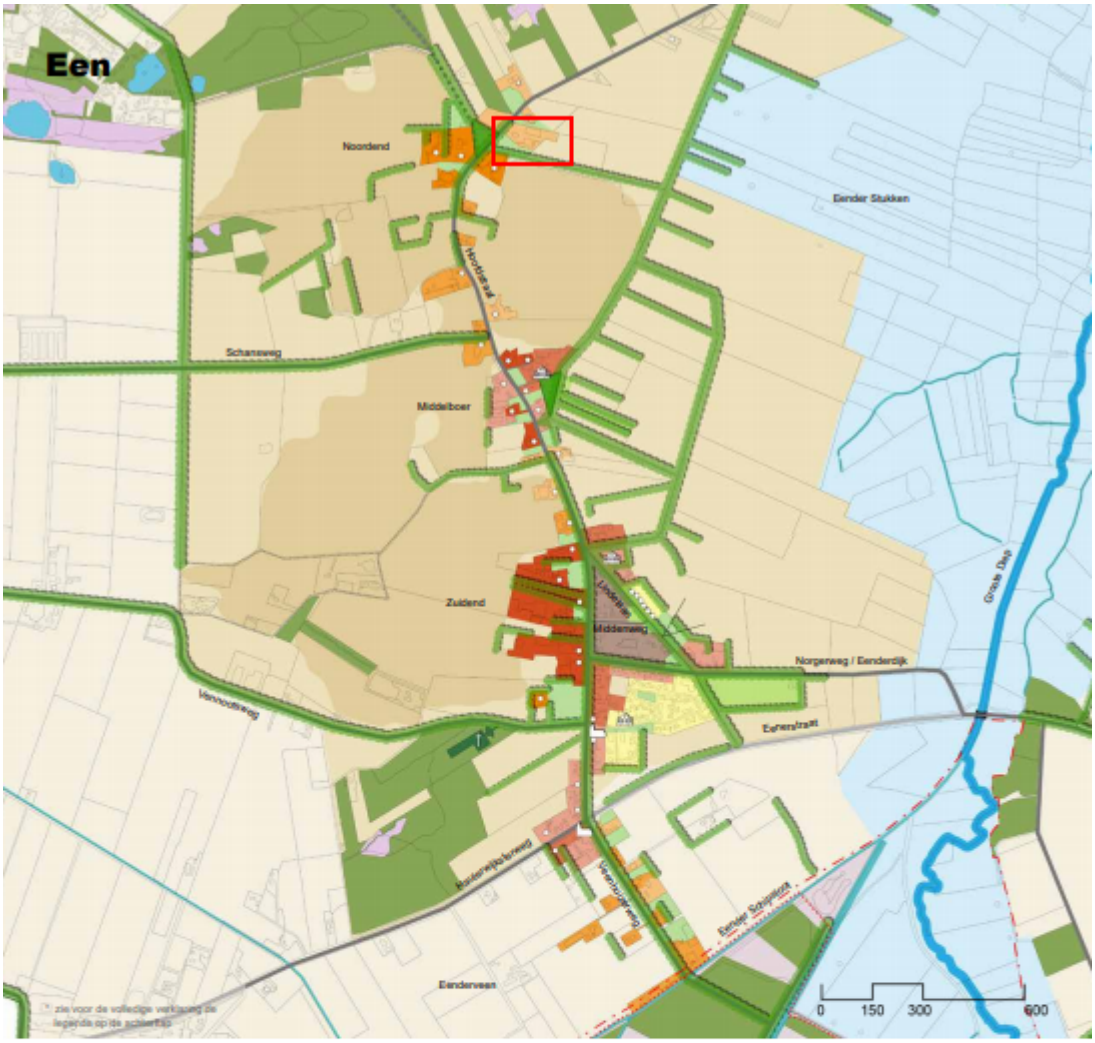
3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 De Noordenveldse Kwaliteitsgids

In de kwaliteitsgids zijn het landschap en de dorpen in de gemeente Noordenveld en hun karakteristieken op hoofdlijnen beschreven. De kwaliteitsgids is in eerste instantie opgesteld als een document dat de gemeente betrekt bij de afweging van ruimtelijke ontwikkelingen en initiatieven. In de omgevingsvisie zijn de belangrijke ambities en doelen voor de komende jaren omschreven. Ook verwoordt de omgevingsvisie voor het gemeentelijk grondgebied globaal de ruimtelijke en cultuurhistorische karakteristieken.

In de omgevingsvisie is het wel duidelijk waar in de gemeente welke ambities worden nagestreefd. Door de globale opzet van de visie is het daarentegen nog niet helder welke karakteristieken zich op welke plek bevinden. In de Kwaliteitsgids Noordenveld zijn overeenkomstig de bedoelingen van de Omgevingswet de karakteristieken op hoofdlijnen voor de gemeente als geheel uitgewerkt. Het accent ligt hierbij op structuurbepalende karakteristieken. De karakteristieken in de kwaliteitsgids zijn niet ten opzichte van elkaar gewaardeerd, in die zin allemaal even waardevol en dienen in samenhang te worden bezien.

Het plangebied is gelegen binnen het Esdorpenlandschap Een.



Karakteristieken

- rug met slingerende, beklinkerde Hoofdstraat met drie bebouwingsclusters Noordend-Middelboer-Zuidend
- contrast tussen de meer besloten dorpsomgeving met bebouwing en beplantingen en het open, en onbebouwde beekdal van het Groote Diep met langgerekte percelen
- markante overgang van Een met Veenhuizen bij de Eender Schipsloot
- stuifduinbossen ten noorden en zuiden van Een met recreatieve ommetjes
- zware laanbeplanting Hoofdstraat met brink Noordend en brinkachtige ruimte Middelbroek
- coulissen met houtsingels, houtwallen en kleine bosjes
- begraafplaats aan de Vennootsweg
- onverharde paden
- lintbebouwing met agrarisch karakter
- kernvorming in Zuidend tussen Hoofdstraat, Lindelaan en Norgerweg met middenstands- en burgerwoningen, school, en enige bedrijfsbebouwing
- planmatige woonbebouwing met een dorpse maat en schaal met een bijzonder ensemble aan de Lindelaan
- bijzondere gebouwen zoals de kerken en scholen

30

Figuur 11 Plangebied gelegen in Esdorpenlandschap Een, plangebied in rood kader

Binnen dit gebied zijn de volgende gidsprincipes van belang:

• behoud en versterk het contrast tussen het besloten dorpsgebied en de open essen, beekdalen en het Eenderveld

• koester de markante overgang tussen Een met Veenhuizen

• houd de smalle, langgerekte percelen (op de flank) van het beekdal afleesbaar

• zorg ervoor dat bij ontwikkelingen de clusters Noordend-Middelboer-Zuidend herkenbaar blijven

• voorkom in Zuidend verknoping van ontwikkelingen aan de Eenerstraat (de Hoofdstraat is de dragende structuur)

• hergebruik boerderijen en houd het agrarische karakter hiervan duidelijk afleesbaar

• speel met (vervangende) nieuwbouw in op het heersende bebouwingsbeeld in de omgeving

• koester zware boombeplanting, grasbermen, greppels enzovoorts langs wegen

• behoud de onverharde- en klinkerwegen

Met het planvoornemen wordt de landschappelijke structuur van het plangebied niet gewijzigd. De sloop van de bestaande schuur en de nieuwbouw van het stalcomplex op dezelfde plek voorziet niet in een toename van de bouwmassa, maar wel een in betere aansluiting van de stedenbouwkundige structuur van het plangebied. Het stalcomplex krijgt namelijk een landelijke uitstraling en zal in overeenstemming zijn met de naastgelegen woonboederij. Door het perceel te herbestemmen naar 'wonen-boederij' in plaats van de huidige bedrijfsbestemming wordt er ook planologisch een kwaliteitsinjectie gegeven aan het landschap.

3.3.2 Omgevingsvisie Noordenveld 2030

De Omgevingsvisie vormt de basis voor het opstellen van dorps-/gebiedsvisies, ruimtelijke plannen of omgevingsvergunningen waarin wordt afgeweken van het bestemmingsplan. Ook is de omgevingsvisie de basis voor de Programma's.

Ten aanzien van het buitengebied wordt van belang geacht dat de verschillende landschapstypen zichtbaar en herkenbaar zijn in het landschap, dat er ruimtelijke en sociaalmaatschappelijke verbondenheid is met het landschap en dat de verschillende functies deruimte hebben om te ontwikkelen binnen de aangewezen gebieden.

De gemeente heeft aandacht voor vrijkomende bebouwing. Bij nieuwe invullingen wordt rekening gehouden met bestaande agrarische bedrijven.

Het groene karakter van Noordenveld met haar natuurlijke, cultuurhistorische en landschappelijke diversiteit biedt uitstekende potenties voor toeristisch-recreatieve ontwikkelingen en activiteiten in de sfeer van gezondheid, ontspanning en vrije tijd.

Er is ruimte voor kleinschalige en lokaal georiënteerde activiteiten op het gebied van nijverheid en dienstverlening.

Het planvoornemen is kleinschalig van aard en voorziet niet in een wijziging van het gebruik, danwel van de landschappelijke of cultuurhistorische structuur van het plangebied. De op het plangebied gesitueerde schuur is bouwtechnisch niet meer optimaal en wordt op dezelfde plek, met dezelfde omvang vervangen door een stalcomplex. Daarmee krijgt de bebouwing op het plangebied een opwaardering en wordt er meer stedenbouwkundige en cultuurhistorische eenheid gecreeërd. Daarnaast wordt de bedrijfsbestemming op het plangebied omgezet in de bestemming 'wonen-boederij'. Daarmee wordt de mogelijkheid doorgehaald dat er een bedrijf wordt gevestigd in het buitengebied en wordt de landschappelijke structuur ook planologisch geborgd.

Het planvoornemen is daarmee in lijn met hetgeen beoogt in de omgevingsvisie Noordenveld.

Hoofdstuk 4 Milieu en omgevingsaspecten

4.1 Bedrijven en milieuzonering

Vanuit het aspect 'goede ruimtelijke ordening' dient voldoende ruimtelijke scheiding te zijn tussen hinderveroorzakende (o.a. bedrijven) en hindergevoelige functies (waaronder woningen). Hiervoor worden de afstanden uit de VNG publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' als maatgevend beschouwd. Bovenstaande moet op twee manieren getoetst worden. Enerzijds wordt er gekeken of het perceel zelf veroorzaker is van hinder en anderzijds wordt bekeken of het perceel kwetsbaar is voor hinder.

Hinderveroorzakend

Het planvoornemen omvat de sloop van een bestaande schuur en de oprichting van een stalcomplex op dezelfde locatie van dezelfde omvang. Het feitelijke gebruik op de locatie wijzigt niet. Voorts wordt de bedrijfsbestemming omgezet in de bestemming 'wonen- boederij'. Daarmee wordt een potentieel hindergevende functie doorgehaald, de bedrijfsfunctie wordt immers planologisch wegbestemd, waardoor naast het wonen hooguit aan verbonden werkactivitenten zijn toegestaan, alsmede hobbymatig houden van dieren. Dit is vanuit Bedrijven en milieuzonering gezien een lichte planologische verbetering. Met het planvoornemen worden geen hinderveroozakende functies toegevoegd danwel toegestaan.

Hindergevoelig

De sloop van de bestaande loods en de nieuwbouw van het vervangende stalcomplex voorziet niet in de oprichting van hindergevoelige functies. De overige functies, en daarmee de situering van deze functies, op het plangebied blijft ongewijzigd.

Het planvoornemen kent daarmee geen belemmering ten aanzien van het aspect milieuzonering.

4.2 Bodem

Indien sprake is van een planologische functiewijziging, dient te worden bezien of de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse geschikt is voor het voorgenomen gebruik. Het planvoornemen bestaat uit het slopen van een bestaande loods en de nieuwbouw van een nieuw stalcomplex op dezelfde plek. Er zijn daarbij geen intensieve grondwerkzaamheden aan de orde. Verder vinden er geen wijzigingen plaats in het gebruik van de locatie. In het licht van het voorgaande is het niet noodzakelijk om een verkennnend bodemonderzoek te verrichten in het kader van het bestemmingsplan. Een bodemonderzoek wordt wel uitgevoerd bij aanvraag van de omgevingsvergunning bouwen.

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

4.3 Geluid

Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient op basis van de Wet geluidhinder te worden onderzocht of sprake is van geluidsoverlast, in het bijzonder in verband met verkeer, spoor of bedrijven. In de Wet geluidhinder is bepaald dat ten aanzien van zogenaamde 'geluidgevoelige objecten' wettelijke eisen gelden ten aanzien van de maximale belasting.

Hindergevoelig

Het planvoornemen heeft geen betrekking op de oprichting van een geluidgevoelige object dat dient te worden getoetst aan de Wet geluidhinder.

Hinderveroorzakend

Er wordt met het planvoornemen geen hindergevend object toegevoegd dat niet reeds op het plangebied was gesitueerd. Er is daarom geen onderzoek nodig naar de geluidsgevolgen van de op het plangebied te realiseren functies.

Het aspect geluid vormt daarmee geen belemmering voor het planvoornemen.

4.4 Externe veiligheid

Externe veiligheid heeft betrekking op locaties waar een ongeval met gevaarlijke stoffen kan plaatsvinden, waardoor personen die geen directe relatie hebben tot de risicovolle activiteit zouden kunnen komen te overlijden. Bij een ruimtelijke besluit voor het toelaten van (beperkt) kwetsbare objecten moet worden getoetst aan risiconormen en veiligheidsafstanden. Dit is met name relevant op korte afstand van risicobronnen. Indien een (beperkt) kwetsbaar object wordt toegelaten binnen het invloedsgebied van een belangrijke risicobron, moet ook het groepsrisico worden verantwoord. Bovendien is het van belang om af te wegen in hoeverre nieuwe risicobronnen binnen een plangebied worden toegestaan.

Voor de beoordeling van een ruimtelijk plan moet voor externe veiligheid worden vastgesteld of het plangebied is gelegen binnen het invloedsgebied van specifieke risicovolle inrichtingen, relevante transportroutes voor het vervoer van gevaarlijke stoffen of relevante buisleidingen. Toetsingskaders zijn het "Besluit externe veiligheid inrichtingen" (Bevi), het "Besluit externe veiligheid transportroutes" (Bevt) en het "Besluit externe veiligheid buisleidingen" (Bevb). Daarnaast zijn in het Vuurwerkbesluit en het Activiteitenbesluit milieubeheer veiligheidsafstanden genoemd die rond stationaire risicobronnen, niet zijnde een Bevi-inrichting, moeten worden aangehouden.

De voorgenomen ontwikkeling voorziet niet in activiteiten waarin sprake is van veiligheidsrisico's voor de omgeving. Het plan voorziet ook niet in de oprichting van een beperkt kwetsbaar object. Voor de volledigheid is ook nog de risicokaart geraadpleegd (www.risicokaart.nl). In navolgende afbeelding is een uitsnede hiervan weergegeven.



Figuur 12 Uitsnede risicokaart, plangebied in blauw kader

In de nabijheid van het plangebied zijn op minimaal 800 meter een aantal recreatieve verblijfsfuncties gelegen waarbij op het terrein een propaantank is gesitueerd. Het plangebied ligt niet in de risicocontour van deze tanks. Daarnaast ligt op ca. 200 meter van het plangebied de buisleiding van de GasUnie A-540. Het plangebied ligt eveneens niet in de risicozonering van deze buisleiding.

Het aspect externe veiligheid vormt daarmee geen belemmering voor het planvoornemen.

4.5 Luchtkwaliteit

De Wet luchtkwaliteit is op 15 november 2007 in werking getreden en opgenomen in de Wet milieubeheer en vervangt het 'Besluit luchtkwaliteit 2005'. De wet is één van de maatregelen die de overheid heeft getroffen om:

- negatieve effecten op de volksgezondheid als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging aan te pakken;
- mogelijkheden voor ruimtelijke ontwikkeling te creëren ondanks de overschrijdingen van de Europese grenswaarden voor luchtkwaliteit.

De wet voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

Luchtkwaliteitseisen vormen onder de nieuwe wet geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkeling als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging (meer dan 3%) ten opzichte van de grenswaarde (een grenswaarde van 3% staat gelijk aan de bouw van circa 1500 woningen met één ontsluitingsweg);
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL.

Voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling omvat de sloop van een bestaande loods en de nieuwbouw van een stalcomplex op dezelfde locatie toe. Het gebruik van het plangebied wijzigt niet. Het project kan daarmee worden aangemerkt als NIBM.

Het aspect luchtkwaliteit vormt daarmee geen belemmering voor het planvoornemen.

4.6 Natuur

Voor de planologische procedure dient te worden vastgelegd dat de voorgenomen ontwikkeling past binnen de geldende natuurwetgeving. Deze wetgeving maakt onderscheid tussen beschermde gebieden en beschermde soorten.

4.6.1 Gebiedsbescherming

In het kader van de gebiedsbescherming dient volgens de Wet natuurbescherming te worden getoetst of een voornemen effecten heeft op Natura 2000-gebieden. Gezien de aard van het planvoornemen is in dat verband met name stikstofdepositie relevant Hierbij dient de effectbepaling plaats te vinden middels een stikstofdepositieberekening met Aerius Calculator van zowel de gebruiksfase als van de aanlegfase. Bij een bestemmingsplan gaat het dan om een berekening van het planeffect en van het projecteffect. Enerzijds om te bepalen of een passende beoordeling en dientengevolge een planMER moet worden opgesteld (plantoets). En anderzijds om te bepalen of de activiteit die met het bestemmingsplan wordt toegestaan, vergunningplichtig en vergunbaar is op grond van de Wet natuurbescherming (toets goede ruimtelijke ordening). Bij een aanvraag omgevingsvergunning gaat het alleen om het projecteffect. Dit om eveneens de vergunningplicht en vergunbaarheid te bepalen (projecttoets).

In het kader van de stikstofdepositie op Natura 2000-gebied is een berekening en nadere onderbouwing uitgevoerd, op grond waarvan geconcludeerd mag worden dat de ontwikkeling niet leidt tot ontoelaatbare effecten. Dit betreft zowel de realisatie- als gebruiksfase, zie Bijlage 2.

4.6.2 Soortenbescherming

Om te kunnen beoordelen of er negatieve effecten te verwachten zijn ten aanzien van beschermde soorten is er een quickscan flora en fauna uitgevoerd, Bijlage 3 .

Hierin is het volgende geconcludeerd:

Algemene vogels

In de te slopen loods broeden in de periode 15 maart – 15 juli mogelijk algemene vogels als de winterkoning. Het gaat om vogels waarvan het nest niet jaarrond wordt beschermd of als strenger beschermd wordt beschouwd. Hiervoor zijn maatregelen die negatieve effecten voorkomen wel verplicht. Verstoring van broedvogels en vernietiging van vogelnesten kan worden voorkomen door de loods te slopen buiten de periode 15 maart – 15 juli (het broedseizoen van de meeste vogels). Door naleving van deze maatregel worden ten aanzien van vogels geen overtredingen op de Wet natuurbescherming begaan.

Huismus: aanvullend onderzoek en mitigatie vooraf

In de te slopen loods broeden waarschijnlijk jaarlijks huismussen. Nesten van de huismus zijn jaarrond beschermd. Voordat de loods mag worden gesloopt, dient daarom eerst het voorkomen van huismusnesten conform Kennisdocument Huismus (BIJ12, 2017) te worden onderzocht. Hierbij wordt voor de huismus uitgegaan van 2 ochtendbezoeken in de periode 1 april – 15 mei. Indien daaruit blijkt dat er huismusnesten aanwezig zijn, dient er eerst een ontheffing op de Wnb te worden verkregen. Voor het mogen vernietigen van een huismussennest is alleen een ontheffing te krijgen op grond van belangen die zijn opgenomen in de Vogelrichtlijn. Dat zijn:

- *Bescherming van flora en fauna;*
- *Veiligheid van het luchtverkeer;*
- *Volksgezondheid of openbare veiligheid.*

Voor elk huismussennest dat verloren gaat, dienen er als tijdelijke mitigatie bovendien meerdere alternatieve nestlocaties te worden gerealiseerd (BIJ12, 2017). Dat kan door het plaatsen van nestkasten tegen gebouwen. Huismussen hebben de tijd nodig om aan nieuwe nestplaatsen te wennen. Gedurende deze gewenningsperiode moeten zowel de oorspronkelijke situatie als de nieuw aangebrachte vervangende voorzieningen beiden aanwezig zijn (minimaal 3 maanden voor de start van de sloopwerkzaamheden). Om vertraging te voorkomen is het daarom verstandig om vooruitlopend op de onderzoeksresultaten al een 60-tal houtbetonnen huismusnestkasten rondom de te slopen loods op te hangen. Dit dient te gebeuren onder begeleiding van een deskundige.

Om schade aan jongen en eieren van de huismus te voorkomen, dient de loods (nadat het huismussenonderzoek is afgerond en er een ontheffing is verkregen) buiten de periode 1 maart - 1 oktober te worden gesloopt. Om permanente vervanging van huismusnesten te realiseren, dient in de nieuwbouw een veelvoud van het gevonden aantal huismusnesten te worden ingebouwd.

Spreeuw

In de te slopen stal bevinden zich mogelijk spreeuwennesten. Omdat dit geen jaarrond beschermde nesten betreft, worden deze buiten het broedseizoen niet als nest gezien. Vanuit het provinciale beleid wordt ten aanzien van spreeuwennesten een omgevingscheck verlangt. Door tijdens het uit te voeren huismussenonderzoek ook de spreeuwennesten in kaart te brengen en vervolgens rond het plangebied voldoende spreeuwennestkasten op te hangen, blijft de functionaliteit van de directe omgeving van het plangebied als nesthabitat voor de spreeuw gewaarborgd. Voor de spreeuw dienen per aanwezig nest, twee alternatieve nestlocaties te worden gerealiseerd. Dat kan bijvoorbeeld door het ophangen van houtbetonnen nestkasten tegen bomen en/of gevels van de nabijgelegen schuren of het woonhuis, op maximaal 40 meter afstand van de huidige nestplaatsen. In totaal worden er minstens 2 permanente nestgelegenheden per spreeuwennest dat verloren gaat, gerealiseerd.

Algemeen voorkomende grondgebonden zoogdieren

In het plangebied komen mogelijk zoogdieren voor, die onder de Wnb zijn beschermd. Het gaat om algemeen voorkomende soorten (zogenaamde A-soorten), waarvoor in Drenthe een vrijstelling geldt in geval van ruimtelijke ontwikkeling en beheer en onderhoud (Gedeputeerde Staten van Drenthe, S.a.).

Dit houdt in dat deze soorten verstoord mogen worden, zonder dat daar vooraf een ontheffing voor is verkregen. Wel geldt altijd de Zorgplicht (artikel 1.11 Wnb); deze houdt in dat nadelige gevolgen voor dieren en planten altijd zoveel mogelijk moeten worden voorkomen. Om aan de algemene zorgplicht te voldoen, moeten dieren die tijdens de werkzaamheden worden aangetroffen, zo snel mogelijk naar een aangrenzende locatie buiten het plangebied worden verplaatst.

Het planvoornemen zal, zoals in het advies wordt gesteld, op een flora en fauna vriendelijke manier worden uitgevoerd door de sloop tussen oktober en maart uit te voeren en tijdig vervangende / compenserende nestgelegenheden aan te bieden. Er is in dit kader door initiatiefnemer met het adviserende bureau in overleg getreden om de juiste maatregelen te treffen.

Het aspect natuur vormt daarmee geen belemmering voor het planvoornemen.

4.7 Archeologie

In Europees verband is als wettelijk toetsingskader het zogenaamde 'Verdrag van Malta' tot stand gekomen. Uitgangspunt van dit verdrag is het archeologisch erfgoed zo veel mogelijk te behouden. Waar dit niet mogelijk is, dient het bodemarchief met zorg ontsloten te worden. Bij het ontwikkelen van ruimtelijk beleid moet het archeologisch belang vanaf het begin meewegen in de besluitvorming.

In de Erfgoedwet is vastgelegd dat Rijk, provincies en gemeenten in ruimtelijke plannen rekening houden met het aspect 'archeologie'. De wet beoogt het archeologische erfgoed in hoofdzaak in situ te beschermen.

Om de bescherming op gemeentelijk niveau te borgen heeft de gemeente Noordenveld de archeologische waarden opgenomen in de Archeologische beleidsadvieskaart Noordenveld en voorzien van beschermingsregels. De beleidsadvieskaart is integraal, middels dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie' (1 t/m 4), overgenomen in het vigerende bestemmingsplan.

De planlocatie heeft de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2'. Dit betekent dat de planlocatie in een

gebied van grote archeologische waarde ligt. In principe geldt voor dergelijke locaties een onderzoeksplicht, tenzij:

- vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
- een bodemingreep die niet dieper reikt dan 0,3 m beneden maaiveld in een terrein waarvoor een bouwvoor aanwezig is;
- een bodemingreep in een terrein waarvoor een horizontale onderzoeksvrijstelling geldt, tot ten hoogste de oppervlakte zoals op de archeologische beleidsadvieskaart Noordenveld is aangegeven;
- een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 0,3 m beneden maaiveld en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst, of
- een bouwwerk dat uitsluitend voor archeologisch onderzoek is bestemd met een bouwhoogte van ten hoogste 3 m.

Voor onderhavig planvoornemen geldt dat de nieuwbouw geldt als vervanging van de bestaande loods. Er wordt hierbij geen uitbreiding gerealiseerd. Daarnaast wordt er gebruik gemaakt van de bestaande fundering. Er is derhalve geen onderzoeksplicht aan de orde.

4.8 Cultuurhistorie

Per 1 september 2017 is de Erfgoedwet in werking getreden. In een bestemmingsplan dient op grond van het Bro artikel 3.1.6 een beschrijving te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten, rekening is gehouden. Ook de facetten historische bouwkunde en historische geografie dienen te worden meegenomen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

De planlocatie is op de provinciale waardenkaart gelegen binnen het Esdorpenlandschap en de 'Kop van Drenthe'.

Binnen het gebied 'Esdorpenlandschap' is het Provinciaal beleid gericht op:

- behoud van de open ruimte en het versterken van esrandbeplanting;
- behoud van het onbebouwde karakter en het versterken van karakteristieke beekdal(rand)beplanting.

En voor het gebied 'Kop van Drenthe' geldt dat de cultuurhistorische samenhang als dé drager voor nieuwe plannen dient worden te gebruikt. Ontwikkelingen bouwen voort op de bestaande cultuurhistorische samenhang.

Het planvoornemen voorziet niet in een wijziging van het gebruik, danwel van de landschappelijke of cultuurhistorische structuur van het plangebied. De op het plangebied gesitueerde schuur is bouwtechnisch niet meer optimaal en wordt op dezelfde plek, met dezelfde omvang vervangen door een stalcomplex. Daarmee krijgt de bebouwing op het plangebied een opwaardering en wordt er meer stedenbouwkundige en cultuurhistorische eenheid gecreeërd. Daarnaast wordt de bedrijfsbestemming op het plangebied omgezet in de bestemming 'wonen-boederij'. Daarmee wordt de mogelijkheid doorgehaald dat er een bedrijf wordt gevestigd in het buitengebied en wordt de landschappelijke structuur ook planologisch geborgd.

Gelet op het bovenstaande kan worden gesteld dat het aspect cultuurhistorie geen belemmering vormt voor het planvoornemen.

4.9 Waterparagraaf

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening moet in de toelichting van ruimtelijke plannen een waterparagraaf worden opgenomen. Hierin wordt beschreven hoe rekening is gehouden met de gevolgen van het ruimtelijk plan voor de waterhuishouding. Indien aan de orde is tevens het advies van het waterschap in de waterparagraaf verwerkt.

Er wordt met planvoornemen op een bestaande, verharde locatie de aldaar aanwezige bebouwing gesloopt en nieuwbouw gepleegd. Daarmee kan worden gesteld dat de oppervlakte aan verhardingen niet toeneemt. Daarmee schaadt het voornemen geen waterschapsbelangen. Omdat het voornemen geen gevolg heeft voor de waterhuishoudkundige situatie hoeven er geen compenserende maatregelen uitgevoerd te worden.

In het plan wordt een gescheiden riolering aangelegd, waarbij het hemelwater wordt afgekoppeld van de riolering. Dit komt overeen met de basisdoelstelling van het waterschap om het hemelwater van nieuwe oppervlakken zoveel mogelijk te scheiden van het afvalwater.

Hoofdstuk 5 Juridische vormgeving

5.1 Algemeen

Het bestemmingsplan "Hoofdstraat 78 Een" is te typeren als een gedetailleerd plan. De methodiek van het bestemmingsplan is gebaseerd op de SVBP2012. Waar dat noodzakelijk is wordt afgeweken van de standaard en is specifiek ingespeeld op de situatie binnen het onderhavige plangebied.

5.2 Planmethodiek

Er is, conform de Wro, gekozen voor een analoge en digitale verbeelding van het plan. Aan de bestemmingen zijn bouw- en gebruiksregels gekoppeld die direct inzichtelijk maken welke ontwikkelingen zijn toegestaan. Verbeelding en regels bieden een directe bouwtitel voor bebouwing en gebruik. Al dan niet in combinatie met een nadere - eisen - regeling.

5.3 Verbeelding

Op de analoge en digitale verbeelding hebben alle gronden binnen het plangebied een bestemming gekregen. Binnen een bestemming kunnen nadere aanduidingen zijn aangegeven. Deze aanduidingen hebben slechts juridische betekenis indien en voor zover hier in de regels naar wordt verwezen. In verband met de leesbaarheid is het plan op een topografische ondergrond getekend. De bestemmingen en de aanduidingen zijn ingedeeld in hoofdgroepen volgens de SVBP2012 en zijn op de verbeelding opgenomen in het renvooi. Opgemerkt wordt dat de analoge en digitale verbeelding qua verschijning van elkaar verschillen. Dit heeft ermee te maken dat de manier van raadplegen anders is. De digitale verbeelding is juridisch bindend.

5.4 Planregels

De planregels zijn ondergebracht in inleidende regels, bestemmingsregels, algemene regels en overgangs- en slotregels. De Inleidende regels bestaan uit begrippen en de wijze van meten. Dit is om te voorkomen dat er discussie ontstaat over de interpretatie van de regels. In "Begrippen" wordt een omschrijving gegeven van de in de regels gehanteerde begrippen. Als in de regels begrippen voorkomen die niet in dit artikel zijn opgenomen, dan geldt hiervoor de uitleg/interpretatie conform het normale taalgebruik. In "Wijze van meten" zijn de te gebruiken meetmethodes opgenomen. De regels bij de bestemmingen worden hierna afzonderlijk toegelicht.

In geval meerdere dubbelbestemmingen en gebiedsaanduidingen gelijktijdig van toepassing zijn op een gebied of in het geval dat er meerdere bepalingen van toepassing zijn binnen één bouwperceel, geldt dat deze bepalingen qua rangorde gelijk zijn aan elkaar. Dit betekent dat aan alle voorwaarden uit de relevante bepalingen voldaan moet worden. Logischerwijs heeft dit tot gevolg dat de meest beperkende bepaling geldt.

Bestemming Wonen - boerderij (artikel 3)

Deze bestemming maakt woonobjecten, aan huisverbonden werkactiviteiten en/of een bed & breakfast en hobbymatige agrarisch gebruik en het houden van dieren mogelijk.

De regels binnen deze bestemming zijn regels die binnen het vigerende bestemmingsplan buitengebied ook voor andere soortgelijke objecten gelden.

Dubbelbestemming Waarde - archeologie 2 (artikel 4)

Deze bestemming geldt voor die delen in het plangebied, waarbij bij bepaalde ingrepen eerst nader archeologisch onderzoek vereist is. Door middel van een dubbelbestemming wordt gezorgd dat de aanwezige waarden optimaal beschermd worden.

Onder de Algemene regels is opgenomen de Anti-dubbeltelregel.

In de Overgangs- en slotregels zijn het Overgangsrecht en de Slotregel opgenomen.

Hoofdstuk 6 Financiële aspecten

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan, waarin ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt, dient de gemeenteraad eveneens een exploitatieplan vast te stellen. Dit heeft te maken met de wettelijke verplichting om de kosten; die de gemeente moet maken om deze ontwikkeling mogelijk te maken, te verhalen op de eigenaar/ontwikkelaar.

Van deze verplichting tot het vaststellen van een exploitatieplan kan worden afgezien indien het kostenverhaal op een andere manier is geregeld. Dit kan bijvoorbeeld door middel van gemeentelijke gronduitgifte of door het afsluiten van een overeenkomst.

Ook kan er sprake zijn van zogenaamde “kruimelgevallen”. Het komt er hierbij op neer dat de door de gemeente te maken kosten beperkt zijn en de kosten verhaald kunnen worden via de legesverordening. Voorwaarde hierbij is dat er geen sprake is van fasering, locatie-eisen of eisen aan woningbouwcategorieën.

Er is in casu een anterieure overeenkomst afgesloten zodat er geen verplichting bestaat tot het vaststellen van een exploitatieplan.

Hoofdstuk 7 Procedure en maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.1 Bekendmaking ex artikel 1.3.1 Bro

Op grond van artikel 1.3.1. van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) moet van het voornemen een bestemmingsplan voor te bereiden, kennis worden gegeven. De kennisgeving van de voorbereiding van onderhavig bestemmingsplan is via de gemeentelijke kanalen bekend gemaakt op XXX. De kennisgeving is tevens bij de officiële publicaties op de gemeentelijke website geplaatst. Er zijn geen stukken betreffende het voornemen ter inzage gelegd, noch de mogelijkheid open gesteld om zienswijzen tegen het voornemen in te dienen of instanties om advies te vragen.

7.2 Overleg ex artikel 3.1.1 Bro

Op grond van artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) moeten burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met de rijks- en provinciale diensten die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. Bij de voorbereiding is overleg geweest met PM

7.3 Inspraak

Het voorontwerp bestemmingsplan heeft van XXX tot en met XXX ter inzage gelegen. In die periode is iedereen in de gelegenheid gesteld een reactie ten aanzien van het voorotnwerp in te dienen.

7.4 Zienswijzen

Het ontwerp van het bestemmingsplan heeft met ingang van PM tot en met PM op de gebruikelijke wijze ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn is iedereen in de gelegenheid gesteld om schriftelijk of mondeling een zienswijze ten aanzien van het ontwerp van het bestemmingsplan kenbaar te maken.

Kennisgeving van de ter inzage legging en de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen is in de edities van de Staatscourant van PM gepubliceerd. Ook is kennis gegeven van de mogelijkheid om de digitale versie van het ontwerp bestemmingsplan via de gemeentelijke website en de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl te raadplegen.

Naar aanleiding van de tervisielegging zijn PM zienswijzen ontvangen. Deze zienswijzen hebben betrekking op .....
In de 'nota zienswijzen en ambtshalve aanpassingen' is beargumenteerd op de zienswijzen ingegaan.

7.5 Ambtshalve aanpassingen

Naast de aanpassingen naar aanleiding van de ingekomen zienswijzen zijn ambtshalve aanpassingen doorgevoerd. De aanpassingen zijn in de 'nota zienswijzen en ambtshalve aanpassingen' opgenomen.

POUDEROYEN TONNAER

pouderoyentonnaer.nl