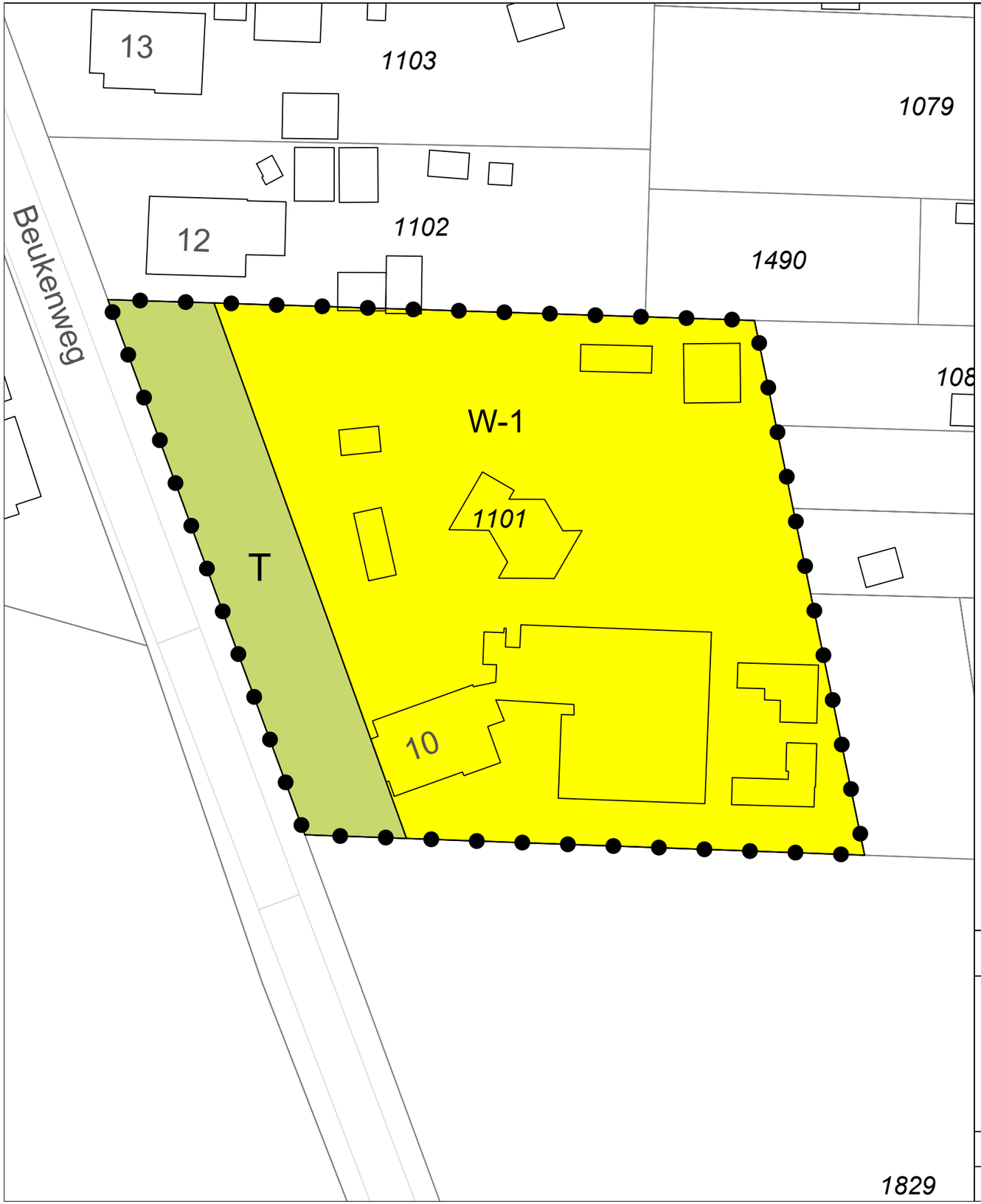
bestemmingsplan Onstwedde, Alteveer en Mussel, Beukenweg 10



Legenda

Plangebied

Enkelbestemmingen

T Tuin

W-1 Wonen - 1

Bestemmingsplan:

Onstwedde, Alteveer en Mussel, Beukenweg 10

Gemeente Stadskanaal

Opdrachtgever: RO advies

Status: vastgesteld

Noordpijl

Get.: 27-11-2023

Formaat: A3

Schaal: 1:500

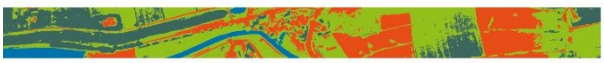
Tekeningnummer: NL.IMRO.0037.BP2214-vs01

BraGIS GIS/CAD Ondersteuning en software

Dalenstraat 4B, 5466 PM Eerde
Tel: 0413-303279
E-mail: info@bragis.nl
Web: www.bragis.nl

Bestemmingsplan
Onstwedde, Alteveer en Mussel, Beukenweg 10

Opsteller:	R.O. Advies
IMRO:	NL.IMRO.0037.BP2214-vs01
Plantype:	bestemmingsplan
Datum:	27 november 2023



adviesbureau voor ruimtelijke ontwikkeling

Hunzedal 43
9531 GB BORGER
06 - 205 86 302
info@roadvies.nl
www.roadvies.nl
KVK 574 12 820
BTW NL001 4619 80 B12

Inhoud

T o e l i c h t i n g 3
1 ALGEMEEN 4
1.1 Inleiding 4
1.2 Ligging en begrenzing van het plan 4
1.3 Huidige en gewenste Situatie 5
1.4 Bestemmingsplan Onstwedde, Alteveer en Mussel 5
1.5 Leeswijzer 5
2 BELEIDSKADER 6
2.1 Rijk 6
2.2 Provincie 6
2.3 Gemeentelijk beleid 7
3 OMGEVINGSASPECTEN EN OVERIGE ASPECTEN 8
3.1 Cultuurhistorie, Archeologie en Landschap 8
3.2 Geluid 8
3.3 Bodem 8
3.4 Milieuzonering 8
3.5 Ecologie 9
3.6 Luchtkwaliteit 10
3.7 Externe veiligheid 10
3.8 Water 11
3.9 Besluit milieueffectrapportage 11
3.10 Verkeer en parkeren 11
4 Maatschappelijke en Economische uitvoerbaarheid 13
4.1 Economische uitvoerbaarheid 13
4.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 13
5 JURIDISCHE TOELICHTING 14
5.1 Algemeen 14
5.2 Bestemmingsregeling 14



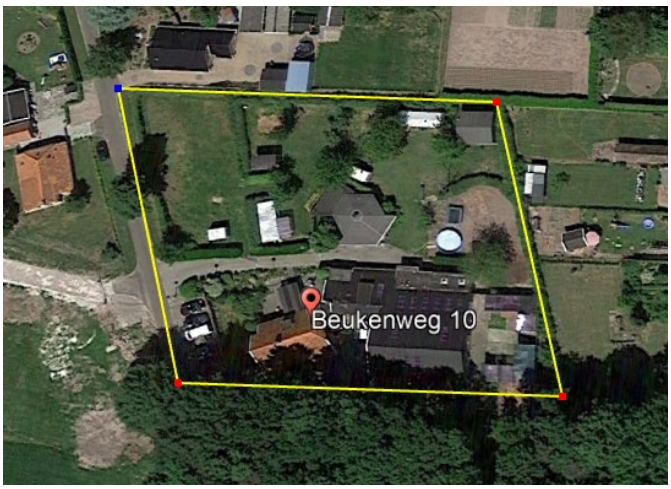
Overzichtskaart (bron: Google Earth)

1 ALGEMEEN

1.1 Inleiding

Aan de Beukenweg 10 te Onstwedde bevindt zich een kampeerterrein. Het betreft een kleinschalig kampeerterrein (SVR-camping met maximaal 25 kampeerplaatsen) met vrijstaande woning. Het is gelegen binnen de grenzen van het bestemmingsplan “Onstwedde, Alteveer en Mussel” en heeft hierin de bestemming ‘Recreatie- Kampeerterrein’ met een bouwvlak. Initiatiefnemer is voornemens het perceel alleen voor de woonfunctie te gebruiken. In het bestemmingsplan is hiervoor geen mogelijkheid.

Het voorliggende bestemmingsplan Onstwedde, Alteveer en Mussel – Beukenweg 10 te Onstwedde heeft betrekking op de juridisch-planologische regeling van de functiewijziging.



Figuur 1: perceel/Kampeerterrein Beukenweg10 te Onstwedde

1.2 Ligging en begrenzing van het plan

Het perceel Beukenweg 10 te Onstwedde (kadastraal bekend perceel gemeente Onstwedde, Sectie R, nummer 1101), is een perceel met kampeerterrein en dienstwoning (106m^2) van en heeft een totaal oppervlak van 3846m^2. Het perceel wordt begrensd door woon- en bospercelen en aan de overkant van de weg door woonpercelen en agrarische percelen.



Figuur 2: ligging plangebied Beukenweg 10 te Onstwedde

Het plangebied ligt halverwege de Beukenweg in de bebouwde kom van Onstwedde. De Beukenweg is een zijstraat van de N365, de doorgaande weg van Vlagtwedde naar Alteveer. De Beukenweg is een doodlopende straat en wordt gekenmerkt als 30 km/uur zone.



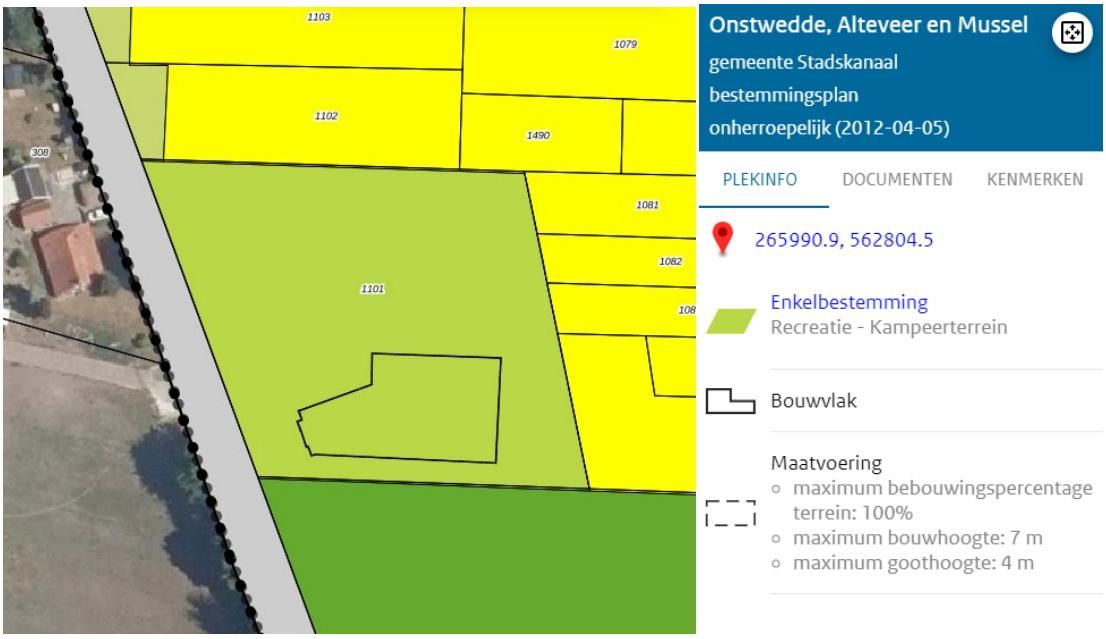
Figuur 3: inrit Beukenweg vanaf de doorgaande weg N365

1.3 Huidige en gewenste Situatie

Op het perceel aan de Beukenweg 10 te Onstwedde staat een vrijstaande woning (bouwjaar 1938) met bijgebouwen. De noordkant van het perceel was in gebruik als kampeerterrein. Er is inmiddels geen sprake meer van een kampeerterrein en de eigenaar/initiatiefnemer, is voornemens de bebouwing alleen te gebruiken ten dienste van de woonfunctie.

1.4 Bestemmingsplan Onstwedde, Alteveer en Mussel

De gemeenteraad heeft op 5 april 2012 het bestemmingsplan 'Onstwedde, Alteveer en Mussel' vastgesteld. In onderstaand figuur is het plangebied met het vigerende bouwvlak op de locatie Beukenweg 10 te Onstwedde weergegeven. Hieruit blijkt dat de locatie de enkelbestemming 'Recreatie – Kampeerterrein' heeft met een bouwvlak aangeduid met zwarte belijning.



Figuur 4: uitsnede bestemmingsplan Onstwedde, Alteveer en Mussel ter hoogte van het plangebied Beukenweg 10 Onstwedde (www.ruimtelijkeplannen.nl)

De functiewijziging is in strijd met de gebruiksregels van het bestemmingsplan, omdat het perceel volledig zal worden gebruikt voor woondoeleinden. Het vigerend bestemmingsplan kent geen regeling om de "Recreatie- Kampeerterrein"-functie te wijzigen in wonen.

De gemeente heeft aangegeven voornemens te zijn om medewerking te verlenen aan het initiatief om het perceel enkel ten behoeve van woondoeleinden te gaan gebruiken. Op zich wordt positief geoordeeld over het wegbestemmen van het recreatieterrein, direct grenzend aan woonbestemmingen.

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in een wijziging van de bestemming naar Wonen.

1.5 Leeswijzer

In hoofdstuk 1 is een inleiding gegeven en komen de ligging en begrenzing van het plan aan de orde. Het beleid wordt in hoofdstuk 2 beschreven. De omgevingsaspecten en overige aspecten zijn opgenomen in hoofdstuk 3. Hoofdstuk 4 beschrijft de uitvoerbaarheid van het plan en hoofdstuk 5 sluit af met de juridische regeling.

2 BELEIDSKADER

2.1 Rijk

2.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 vastgesteld. Onderdeel van deze structuurvisie is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro).

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

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

2.1.2 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 recreatieve bestemming naar een woonbestemming. Omdat er binnen de recreatiebestemming al een "dienst-"woning staat (en blijft staan), neemt het aantal woningen niet toe. Er is daarom geen sprake van een stedelijke ontwikkeling waarbij de ladder voor duurzame verstedelijking hoeft te worden toegepast.

2.2 Provincie

2.2.1 Omgevingsvisie provincie Groningen 2016-2020

De Omgevingsvisie provincie Groningen 2016-2020 (vastgesteld op 1 juni 2016, gewijzigd 3 februari 2021) vormt de basis voor de meeste plannen die de provincie Groningen de komende jaren wil maken. Hierin staat het provinciale omgevingsbeleid rondom milieu, verkeer en vervoer, water en ruimtelijke ordening. Er zijn zes grote opgaven waar de provincie de komende jaren in het bijzonder aan gaat werken, dat zijn de thema's: Leefbaarheid, Circulaire Economie, Gaswinning, Waddengebied, Energietransitie en Erfgoed en als laatste ruimtelijke kwaliteit en landschap.

Voorliggend bestemmingsplan gaat over functiewijziging naar wonen. Het kleinschalig kampeerterrein vervalt en de bestaande woning blijft bestaan. De kenmerken van het gebied blijven bestaan en de genoemde thema's zullen door deze functiewijziging niet worden aangetast.

Het voornemen om de recreatieve functie te wijzigen in een woonfunctie past binnen het hier genoemde beleid van de provincie Groningen.

2.2.2 Omgevingsverordening provincie Groningen

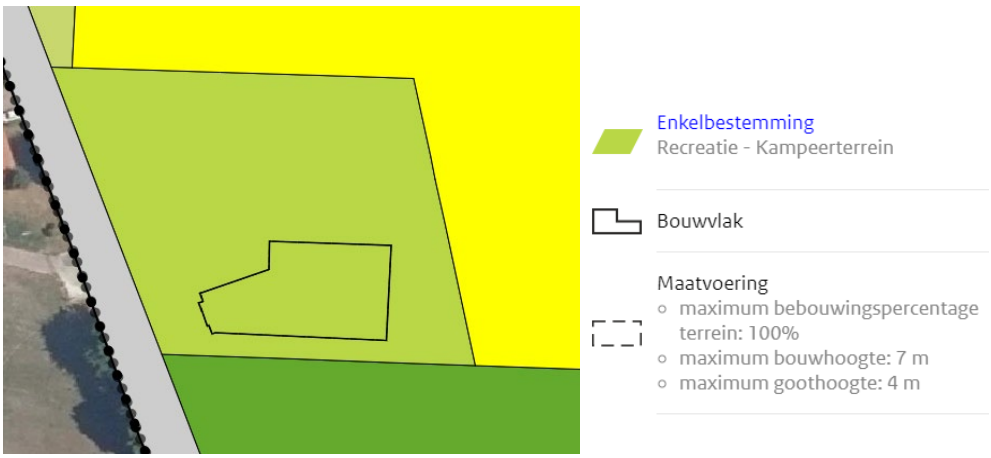
Naast de omgevingsvisie is er een geconsolideerde omgevingsverordening februari 2021 vastgesteld. Hieruit blijkt dat het plangebied geen deel uitmaakt van het provinciaal buitengebied. Het raakt nog wel een aantal kaarten zoals leefgebied akkervogels (kaart 6), landschap (kaart 7) en waterberging (kaart 9). In alle gevallen geldt dat er geen wijziging van de fysieke situatie is. Alleen zullen er geen kampeermiddelen meer zijn gedurende het kampeerseizoen.

Aangezien er geen sprake is van een (grootschalige) ruimtelijke ontwikkeling zal het vervallen van de recreatiebestemming en de wijziging naar woondoeleinden in overeenstemming zijn met het provinciaal beleid.

2.3 Gemeentelijk beleid

Planologische regeling

Het plangebied is gelegen binnen de contouren van het bestemmingsplan 'Onstwedde, Alteveer en Mussel' (vastgesteld op 5 april 2012). In onderstaand figuur is het plangebied met het vigerende bouwvlak op de locatie Beukenweg 10 te Onstwedde weergegeven. Hieruit blijkt dat de locatie de enkelbestemming 'Recreatie-Kampeerterrein' heeft met een bouwvlak aangeduid met de zwarte belijning.



Figuur 5: uitsnede bestemmingsplan 'Onstwedde, Alteveer en Mussel' ter hoogte van het plangebied (www.ruimtelijkeplannen.nl)

Het voornemen is in strijd met de gebruiksregels van het bestemmingsplan, omdat het perceel volledig zal worden gebruikt voor woondoeleinden.

In onderhavig plan wordt aangetoond dat het ruimtelijk aanvaardbaar is om de functie te wijzigen en het perceel een bestemming "Wonen 1" te geven.

3 OMGEVINGSASPECTEN EN OVERIGE ASPECTEN

Uit de bestaande omgevingssituatie kunnen (wettelijke) belemmeringen en/of voorwaarden voortkomen voor deze ruimtelijke ontwikkeling. Het uitgangspunt is dat er goede afwegingen met betrekking tot de omgevingsaspecten worden gemaakt. In de volgende paragrafen wordt hierop ingegaan.

3.1 Cultuurhistorie, Archeologie en Landschap

De huidige situatie blijft ongewijzigd. Alleen de inrichting als kampeerterrein vervalt. De beeldbepalende kenmerken van de hoofdgebouwen zijn geborgd. Hiermee zijn er geen negatieve gevolgen te verwachten voor Cultuurhistorie, archeologie of het landschap.

3.2 Geluid

De noodzaak 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 bestemmingsplan of omgevingsvergunning indien het plan een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt.

In onderhavig plan is sprake van functionele wijziging van bestaande gebouwen. Aan de kant van de weg is reeds de woning aanwezig. Er kan dan ook worden uitgegaan van een bestaande situatie waarbij de akoestische situatie niet wijzigt. Bovendien is er sprake van een 30km/uur zone, waarbij geldt dat verkeersintensiteit, alsmede de vormgeving en functionele gebruik van de weg in overeenstemming zijn. Akoestisch onderzoek is dan ook niet nodig.

3.3 Bodem

Verdachte plekken met betrekking tot de kwaliteit van de bodem dienen bij ruimtelijke plannen en projecten in het kader van de Wet bodembescherming te worden gesignaleerd vanuit een goede ruimtelijke ordening.

Uitgangspunt bij nieuwe initiatieven is dat voor wat betreft de bodem de kwaliteit daarvan zodanig dient te zijn, dat er geen risico’s voor de volksgezondheid ontstaan. Dit betekent bijvoorbeeld dat met een bodemonderzoek moet worden aangetoond dat de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik. De onderzoekplicht is van toepassing in situaties waarbij voortdurend of nagenoeg voortdurend mensen zullen verblijven.

Aangezien het voornemen geen fysieke aanpassingen betreft is een bodemonderzoek niet noodzakelijk voor dit bestemmingsplan.

3.4 Milieuzonering

Vanuit milieuhygiënisch oogpunt vergt het inpassen van nieuwe functies in het plangebied een goede afstemming met de andere, in de omgeving aanwezige functies.
Nieuwe functies kunnen van invloed zijn voor omringende woningen dan wel bedrijven. Er dient een beoordeling plaats te vinden of de nieuwe functie wel milieuhygiënisch inpasbaar is. Er dient daarom beoordeeld te worden of in de omgeving van het plangebied functies voorkomen die gehinderd kunnen worden door onderhavig voornemen tot functie wijziging of waarvan het voornemen juist hinder ondervindt.
De (indicatieve) lijst “Bedrijven en Milieuzonering 2009”, uitgegeven door de Vereniging van Nederlandse gemeenten, geeft weer wat de richtafstanden zijn voor milieubelastende activiteiten. In deze publicatie worden de indicatieve richtafstanden gegeven voor de vier ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar.

Tussen bedrijfsactiviteiten en hindergevoelige functies (waaronder wonen) is een goede afstemming nodig. Het doel daarbij is het voorkomen van onacceptabele hinder ter plaatse van woningen, maar ook

om te zorgen dat bedrijven niet worden beperkt in de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden. Bij de afstemming wordt gebruik gemaakt van de richtafstanden uit de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering'. Een richtafstand wordt beschouwd als de afstand waarbij onaanvaardbare milieuhinder redelijkerwijs is uitgesloten. Bedrijfsactiviteiten zijn daarvoor ingedeeld in een aantal milieucategorieën.

De mate van aanvaardbaarheid van hinder is mede afhankelijk van het type gebied waarin de ontwikkeling plaatsvindt. Het gebied waarin de ontwikkeling plaatsvindt wordt aangemerkt als ‘rustig (landelijk) gebied’, waarin op ruime afstand woon- en/of agrarische bestemmingen rondom het plangebied zijn gelegen.

Binnen een straal van 100 meter rondom het plangebied zijn geen agrarische en/of bedrijfsbestemmingen gelegen. Alle bebouwingen in de omgeving hebben een woonbestemming. Het tegenoverliggende agrarische perceel heeft nog wel een agrarische bestemming, maar geen bouwblok (dus geen agrarische bebouwing mogelijk). Op dit ‘agrarische perceel’ is wel een paardrijbak aanwezig. Deze wordt echter uitsluitend hobbymatig gebruikt. Er is dan ook geen sprake van een professionele inrichting. Nader onderzoek is daarom niet noodzakelijk.

Voorliggend bestemmingsplan zal geen onevenredige afbreuk doen aan de ontwikkelingsmogelijkheden van functies in de omgeving. Er is sprake van een verantwoorde milieuzonering.

3.5 Ecologie

3.5.1 Gebieds- en soortenbescherming

Bij elk ruimtelijk plan moet met het oog op de natuurbescherming rekening worden gehouden met de Wet Natuurbescherming. Hierbij moet worden aangetoond dat als gevolg van de geplande activiteiten de gunstige staat van instandhouding van waardevolle dier- en plantensoorten niet in het geding komt. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in gebiedsbescherming en soortenbescherming.
De Wet Natuurbescherming (Wnb) is op 1 januari 2017 in werking getreden. De provincie is bij de Wnb het bevoegd gezag voor de toetsing van werkzaamheden en handelingen bij Natura2000-gebieden en dier- en plantensoorten. Het rijk blijft bevoegd gezag bij ruimtelijke ingrepen met grote nationale belangen. Voor gemeenten geldt dat zij het bevoegd gezag zijn voor omgevingsvergunningen.

De huidige feitelijke (uiterlijke) situatie blijft ongewijzigd. Er vindt alleen een functionele wijziging plaats van recreatie naar wonen. Hiermee zijn er geen negatieve gevolgen te verwachten voor Flora en fauna.

3.5.2 Stikstof

Bij de realisatie van nieuwe plannen dient rekening te worden gehouden met stikstof-uitstoot. Stikstof verspreidt zich door de lucht en slaat neer op de bodem. Door dichtbij natuurgebieden te bouwen, komt de stikstof dus ook daar terecht. En die overdaad aan stikstof is een groot probleem voor de natuur. Het verrijkt namelijk de bodem waardoor zeldzame planten, die het goed doen op een voedselarme grond, het niet overleven en overwoekerd raken door planten die wél goed gedijen op een voedselrijke grond. Op 29 mei 2019 heeft de Raad van State het Programma Aanpak Stikstof (PAS) onverbindend verklaard. Het PAS regelde sinds 2015 de ruimte voor de uitstoot van stikstof nabij Natura 2000-gebieden. Wanneer er bedrijfsactiviteiten zijn die stikstof uitstoten (bijvoorbeeld uitstoot van vrachtwagens) en dit leidt tot stikstofdepositie binnen Natura 2000-gebieden, dan speelt ook de Wet natuurbescherming een rol. Zolang de toename van de stikstofdepositie binnen een Natura 2000-gebied binnen de grenswaarde bleef, was geen vergunning op grond van deze wet noodzakelijk. Maar doordat het PAS niet meer geldt, vallen alle activiteiten die stikstofdepositie veroorzaken nu echter wél onder de vergunningplicht. Dit betekent dat voor deze activiteiten in elk geval een onderzoek naar de stikstofdepositie moet worden uitgevoerd.

Bij onderhavig wijzigingsplan is er sprake van het wijzigen van een recreatie bestemming naar woonbestemming. De “woonfunctie” zal minder stikstof uitstoot tot gevolg hebben dan de huidig toegestane activiteit waarbij er meer auto’s af- en aanrijden met en zonder kampeermiddel

(caravan/camper etc.). Per saldo is er in de nieuwe situatie sprake van minder stikstofuitstoot dan in de oude situatie.

Aangezien er sprake is van een afname van stikstofuitstoot in de nieuwe situatie is een (Aerius) berekening van het effect op de instandhoudingsdoelstellingen van omliggende Natura 2000 gebieden niet noodzakelijk.

3.6 Luchtkwaliteit

Een onderdeel van de Wet milieubeheer betreft de luchtkwaliteit. De wet is enerzijds bedoeld om de negatieve effecten op de volksgezondheid aan te pakken als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging. Anderzijds heeft de wet tot doel mogelijkheden te creëren voor ruimtelijke ontwikkelingen, ondanks overschrijdingen van de Europese grenswaarden voor luchtkwaliteit.

De Wet milieubeheer 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. Luchtkwaliteitseisen vormen onder de Wet milieubeheer geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkelingen als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde of;
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt of;
- een project “niet in betekenende mate” bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

Voor kleinere ruimtelijke en verkeersplannen die effect kunnen hebben op de luchtkwaliteit heeft het ministerie van VROM in samenwerking met InfoMil een specifieke rekentool ontwikkeld. Daarmee kan op een eenvoudige en snelle manier worden bepaald of een plan “niet in betekenende mate” bijdraagt aan luchtverontreiniging. Door het extra aantal voertuigbewegingen en het aandeel vrachtverkeer in te vullen, wordt een worstcasescenario berekend.

In onderhavige situatie is sprake van een functionele wijziging van een recreatie bestemming naar wonen. Dit zal geen toename van het aantal motorvoertuigen (mvt) tot gevolg hebben, eerder een afname aangezien er geen sprake meer is van verblijfstoeristen (kampeer-verkeer).

De wijziging van de bestemmingen van recreatie-kampeerterrein naar wonen zal voor de luchtkwaliteit dan ook geen negatieve gevolgen hebben. Het plan kan daarom worden beschouwd als een nibm-project. Onderzoek naar de luchtkwaliteit kan derhalve achterwege blijven.

3.7 Externe veiligheid

Externe veiligheid heeft betrekking op de gevaren die mensen in de directe omgeving lopen als gevolg van een ongeval waarbij gevaarlijke stoffen betrokken zijn. Er kan onderscheid worden gemaakt tussen inrichtingen waar gevaarlijke stoffen worden bewaard en/of bewerkt en transportroutes waarlangs gevaarlijke stoffen worden vervoerd. De daaraan verbonden risico's moeten aanvaardbaar blijven. De wetgeving rond externe veiligheid richt zich op het beschermen van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten.



Figuur 6: Uitsnede risicokaart ter hoogte van plangebied (www.risicokaart.nl)

Uit raadpleging van de Risicokaart is gebleken dat in de omgeving van het plangebied zich geen risicovolle transportroutes of buisleidingen bevinden. Op circa 175 meter van het plangebied bevindt zich een ondergrondse LPG-afleverinstallatie. Het plangebied ligt op bijna 150 meter van het bijbehorende invloedsgebied. Deze installatie heeft geen invloed op de functiewijziging van recreatie naar wonen.
Op een afstand van 195 meter bevindt zich de N365. Deze weg heeft een veiligheidszone van 355 meter, genoemd is de provinciale omgevingsverordening artikel 2.23. Hierdoor ligt het plangebied in de veiligheidszone 2 van de N365 en dient invulling te worden gegeven aan de geconsolideerde omgevingsverordening juni 2022. In deze verordening wordt gesteld dat de toelichting op een bestemmingsplan dat betrekking heeft op de op kaart 3 aangegeven ‘veiligheidszone 2 invloedsgebied provinciale wegen’ een nadere verantwoording van het groepsrisico dient te bevatten. In afwijking hiervan kan worden volstaan met een beperkte groepsrisico verantwoording indien onder andere het bestemmingsplan voorziet in een toevoeging van maximaal 41 woningen.
In dit geval neemt het aantal woningen niet toe, er is alleen sprake van het ‘herbestemmen’ van een bestaande woning. Het aantal mensen binnen het plangebied neemt niet toe. Het groepsrisico neemt hierdoor eveneens niet toe.

Het aspect externe veiligheid vormt daarom geen belemmering voor het voornemen.

3.8 Water

Van groot belang voor de ruimtelijke ordeningspraktijk is de wettelijk verplichte 'watertoets'. De watertoets kan worden gezien als een procesinstrument dat moet waarborgen dat gevolgen van ruimtelijke ontwikkelingen voor de waterhuishouding meer expliciet worden afgewogen. Belangrijk onderdeel van de watertoets is het vroegtijdig afstemmen van ontwikkelingen met de betrokken waterbeheerder. Het plangebied ligt in het beheersgebied van het waterschap Hunze en Aa's.

De plannen zijn aan het waterschap kenbaar gemaakt op 10 september 2021 via de digitale watertoets (kenmerk: 00002019). Het voornemen betreft een wijziging van de bestemming, zonder dat de fysieke situatie verandert. Het blijkt dat er geen waterschapsbelang is. Het plan heeft geen nieuwe invloeden op het watersysteem en geeft daarmee geen aanleiding tot aanvullende wateradviezen.

Het is niet nodig het waterschap bij de verdere planvorming te betrekken. De watertoets is als bijlage 1 toegevoegd.

3.9 Besluit milieueffectrapportage

In de Wet milieubeheer en het Besluit milieueffectrapportage is vastgelegd dat voorafgaande aan het ruimtelijke plan dat voorziet in een grootschalig project met belangrijke nadelige milieugevolgen een milieueffectrapport opgesteld dient te worden.
De activiteiten waarvoor een MER-rapportage opgesteld moet worden is opgenomen in de bijlage van het Besluit MER. Overigens wordt onderscheid gemaakt tussen een MER-beoordeling (categorie D), waarbij het bevoegd gezag een beslissing kan nemen of een MER nodig is of een verplicht MER (categorie C).
Een functiewijziging van een recreatieve bestemming naar woondoeleinden waar dit bestemmingsplan in voorziet, is niet opgenomen op de C-lijst of D-lijst van het Besluit m.e.r. Een milieueffectrapportage is dan ook niet nodig.

3.10 Verkeer en parkeren

Het veranderen van de bestemming heeft gunstige gevolgen voor de verkeersstromen. In geval van een “recreatie-kampeerterrein” bestemming zullen deze in het algemeen hoger zijn dan in het geval van een woonbestemming.

Voorgenomen bestemmingswijziging heeft niet tot gevolg dat het aantal parkeerplaatsen toeneemt. Op het eigen terrein is voldoende plaats voor deze parkeerplaatsen. Er kan zodoende worden voldaan aan de parkeernormering.

4 Maatschappelijke en Economische uitvoerbaarheid

4.1 Economische uitvoerbaarheid

Het betreft een particulier initiatief. De gronden binnen het plangebied zijn eigendom van de initiatiefnemers. De realisatie is voor rekening en risico van initiatiefnemers en heeft derhalve geen financiële risico's voor de gemeente. Voor wat betreft mogelijke planschade zal de gemeente indien gewenst, met initiatiefnemers een overeenkomst sluiten, op grond waarvan de gemeente eventuele planschade op initiatiefnemers kan verhalen.

4.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Aangetoond dient te worden dat een ruimtelijk plan maatschappelijk uitvoerbaar is. Hiertoe heeft het ontwerpbestemmingsplan op grond van de algemene voorbereidingsprocedure (artikel 3.4. Algemene wet bestuursrecht) vanaf 20 juli 2023 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn geen zienswijzen bij de gemeenteraad ingediend. Wel hebben de Veiligheidsregio en de provincie Groningen per e-mail verklaard geen bezwaren tegen het bestemmingsplan te hebben.

Voorafgaande aan de terinzagelegging heeft initiatiefnemer de naaste buren geraadpleegd over het voornemen. Deze waren allen positief over het voornemen tot wijziging van de bestemming.

Hiermee is het plan maatschappelijk uitvoerbaar.

5 JURIDISCHE TOELICHTING

5.1 Algemeen

Het bestemmingsplan “Onstwedde, Alteveer en Mussel”- Beukenweg 10 Onstwedde betreft een wijziging van het bestemmingsplan “Onstwedde, Alteveer en Mussel” (2012) van de gemeente Stadskanaal, met de bijbehorende voorschriften en plankaart, zoals dat is vastgesteld op 5 april 2012 en voor zover hieraan goedkeuring is verleend door Gedeputeerde Staten van de provincie Groningen.

5.2 Bestemmingsregeling

De regels van de bestemmingen Tuin en Wonen-1 van het bestemmingsplan “Onstwedde, Alteveer en Mussel” zijn in dit bestemmingsplan opgenomen.

Bijlage 1 toelichting: Wateradvies

Aanvraagformulier

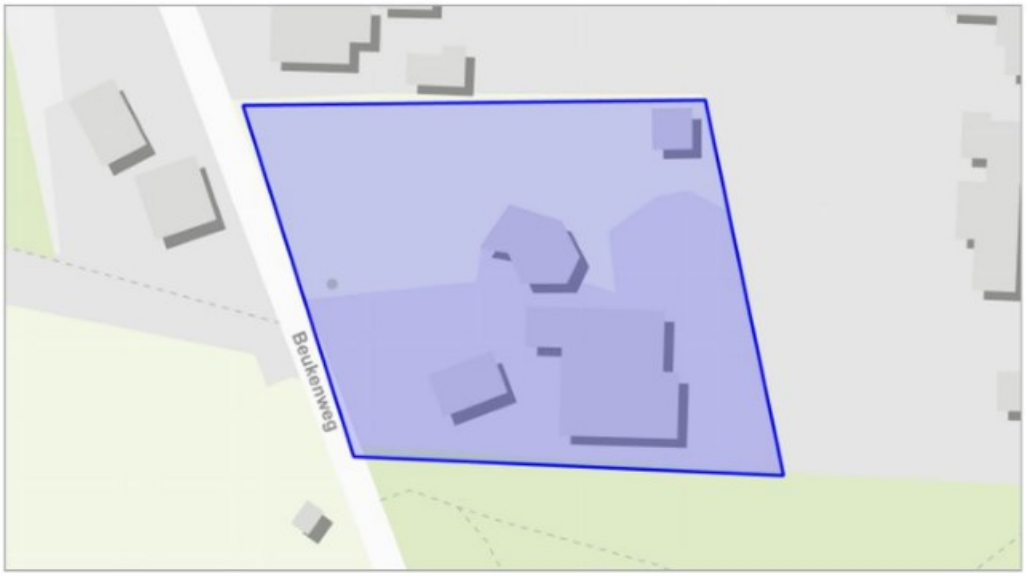
Aanvraag ingediend op 10-09-2021

Geen belang procedure in Waterschap Hunze en Aa's

ALGEMENE INFORMATIE

- e-mail [redacted]
- aanvraagnummer: 00002019
- naam aanvraag: Geen belang procedure
- bevoegd gezag: Waterschap Hunze en Aa's

OP BASIS VAN ONDERSTAANDE LOCATIE



Aanvraagformulier

VRAGEN EN ANTWOORDEN UIT DE AANVRAAG

1. Naam van het plan:
   - Bestemmingsplan Beukenweg 10 Onstwedde

2. Naam van het plan:
   - Bestemmingsplan Beukenweg 10 Onstwedde

3. Omschrijving plan:
   - Functiewijziging: Van bestemming "Recreatie-Kampeerterrein" naar "Wonen"

4. Watertoets is ingediend:
   - als bedrijf (namens gemeente of belanghebbende)

5. Naam bedrijf:
   - RO advies

6. Naam contactpersoon:
   - [redacted]

7. Telefoonnr.:
   - [redacted]

8. Emailadres:
   - [redacted]

9. Plan ligt binnen de gemeente:
   - Stadskanaal

10. Contactpersoon gemeente:
    - [redacted]

11. Telefoonnr.:
    - [redacted]

12. Emailadres:
    - [redacted]

Regels

bestemmingsplan Onstwedde, Alteveer en Mussel, Beukenweg 10

Inhoud

Regels 1

Hoofdstuk 1 Inleidende regels 4

Artikel 1 Begrippen 4

Artikel 2 Wijze van meten 9

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels 10

Artikel 3 Tuin 10

Artikel 4 Wonen - 1 12

Hoofdstuk 3 Bestemmingsregels 15

Artikel 5 Anti-dubbeltelregel 15

Artikel 6 Algemene bouwregels 15

Artikel 7 Algemene ontheffingsregels 15

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels 17

Artikel 8 Overgangsrecht 17

Artikel 9 Slotregel 17

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan:
het bestemmingsplan Onstwedde, Alteveer en Mussel, Beukenweg 10;

1.2 bestemmingsplan:
de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NNL.IMRO.0037.BP2214-vs01 met de bijbehorende regels.

1.3 aanbouw:
een gebouw dat als afzonderlijke ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw waarmee het in directe verbinding staat, welk gebouw kan worden onderscheiden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

1.4 aanduiding:
een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels 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 bebouwing:
één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde;

1.7 bebouwingspercentage:
een in de regels aangegeven percentage, dat de grootte van het deel van het terrein aangeeft dat ten hoogste mag worden bebouwd;

1.8 begane grond
de bouwlaag of verdiepingsvloer van een gebouw ter hoogte van het peil;

1.9 beperkt kwetsbaar object;
een object waarvoor ingevolge het Besluit externe veiligheid inrichtingen een richtwaarde voor het risico c.q. een risicoafstand is bepaald, waarmee rekening moet worden gehouden;

1.10 beroeps- c.q. bedrijfsvloeroppervlakte:
de totale brutovloeroppervlakte van de ruimte die wordt gebruikt voor een beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis, een (dienstverlenend) bedrijf en/of een dienstverlenende instelling, inclusief opslag- en administratieruimten en dergelijke;

1.11 beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten aan huis:
de in bijlage 1 genoemde beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten, die door hun beperkte omvang in of bij een woonhuis met behoud van de woonfunctie kunnen worden uitgeoefend;

1.12 bestaande:
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 bouwvergunning;
het onder a bedoelde geldt niet voorzover 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 ontheffing als bedoeld in artikel 3.23 van de Wet ruimtelijke ordening;

1.13 bestemmingsgrens:
de grens van een bestemmingsvlak;

1.14 bestemmingsvlak:
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.15 bijbehorend bouwwerk:
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;

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

1.17 bouwgrens:
de grens van een bouwvlak;

1.18 bouwlaag:
een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder;

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

1.23 bouwperceelgrens:
een grens van een bouwperceel;

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

1.21 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;

1.22 cultuurhistorische waarden:
waarden van een gebied en/of de daarin voorkomende bebouwing, elementen en structuren, die uitdrukking geven aan de beschavingsgeschiedenis en/of het gebruik door de mens in de loop van die geschiedenis;

1.23 dak:
iedere bovenbeëindiging van een gebouw;

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

1.25 dienstverlenend bedrijf en/of dienstverlenende instelling:
een bedrijf of instelling, waarvan de werkzaamheden bestaan uit het verlenen van diensten op administratief, advies gevend, financieel, informatietechn(olog)isch, intermediair, juridisch, (lichaams)verzorgend, ontwerptechnisch, (para)medisch, therapeutisch of daarmee gelijk te stellen terrein, alsmede uitzend- en/of detacheringsbedrijven en uitleen- en/of verhuurbedrijven in kleinschalige roerende goederen, zoals video- of bibliotheken. Een en ander evenwel met uitzondering van seksinrichtingen, uitleen- en verhuurbedrijven in grootschalige roerende goederen, zoals transportmiddelen, machines of werktuigen en reparatie- en herstelbedrijven, waaronder een garagebedrijf;

1.26 erf:
het binnen de woonbestemming en tuinbestemming gelegen gedeelte van het bouwperceel, met uitzondering van het binnen het bouwvlak gelegen gedeelte van het bouwperceel;

1.27 eerste bouwlaag
de bouwlaag op de begane grond;

1.28 erker
een hoek- of rondvormig uitgebouwd deel van een hoofdgebouw, bouwkundig bestaande uit een 'lichte' constructie met een overwegend transparante uitstraling;

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

1.3 gebruiksmogelijkheden:
de mogelijkheden om gronden en bouwwerken overeenkomstig de daaraan toegekende bestemming te gebruiken;

1.31 hoofdgebouw:
een gebouw dat, gelet op de bestemming, als het belangrijkste bouwwerk op een bouwperceel kan worden aangemerkt;

1.32 kantoor:
een gebouw zonder of met een ondergeschikte publieksgerichte functie, dat dient door de uitoefening van administratieve werkzaamheden en werkzaamheden die verband houden met het doen functioneren van (semi-)overheidsinstellingen, het bankwezen en naar de aard daarmee gelijk te stellen dienstverlenende bedrijven en instellingen;

1.33 kwetsbaar object:
een object waarvoor ingevolge het Besluit externe veiligheid inrichtingen een grenswaarde voor het risico c.q. een risicoafstand tot een risicovolle inrichting is bepaald, die in acht moet worden genomen;

1.34 landschappelijke waarden:
waarden in verband met de verschijningsvorm van een gebied en de aanwezigheid van waarneembare structuren en/of elementen in dat gebied;

1.35 milieusituatie:
de waarde van een gebied in milieuhygiënische zin door de mate van scheiding tussen milieugevoelige en milieubelastende functies, daarbij in het bijzonder gelet op het voorkomen, dan wel beperken van hinder door geur, stof, geluid, gevaar, (bodem)verontreiniging, licht en/of trilling;

1.36 natuurlijke waarden:
de aan een gebied toegekende waarden in verband met de geologische, bodemkundige en biologische elementen voorkomend in dat gebied;

een agrarische bedrijfsvoering die hoofdzakelijk in gebouwen plaatsvindt en die als zodanig niet afhankelijk is van agrarische gronden als productiemiddel;

1.37 overkapping:
elk bouwwerk, geen gebouw zijnde, dat een overdekte ruimte vormt zonder, dan wel met ten hoogste twee wanden;

1.38 peil:
voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter hoogte van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;

1.39 permanente bewoning:
bewoning als hoofdverblijf binnen de vaste woonplaats;

1.40 productiegebonden detailhandel:
detailhandel in goederen die ter plaatse worden vervaardigd, gerepareerd en/of toegepast in het productieproces, waarbij de detailhandelsfunctie ondergeschikt is aan de productiefunctie;

1.41 prostitutie:
het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding;

1.42 recreatief medegebruik:
een recreatief gebruik van gronden dat is ondergeschikt aan de functie van de bestemming waarbinnen dit recreatieve gebruik is toegestaan;

1.43 seksinrichting:
een voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in de omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch/pornografische aard plaatsvinden. Onder seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een prostitutiebedrijf, alsmede een erotische massagesalon, een seksbioscoop, een seksautomatenhal, een sekstheater, een seksclub of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.44 straat- en bebouwingsbeeld:
de waarde van een gebied in stedenbouwkundige zin, die wordt bepaald door de mate van samenhang in aanwezige bebouwing, daarbij in het bijzonder gelet op een goede verhouding tussen bouwmassa en open ruimte, een goede hoogte- en breedteverhouding tussen de bebouwing onderling en de samenhang in bouwvorm en ligging tussen bebouwing die ruimtelijk op elkaar is georiënteerd;

1.45 uitbouw:
een gebouw dat als vergroting van een bestaande ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw, welk gebouw door de vorm kan worden onderscheiden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

1.46 verkeersveiligheid:
de waarde van een gebied voor de veiligheid van het verkeer, die wordt bepaald door de mate van overzichtelijkheid en vrij uitzicht (met name bij kruisingen van wegen en uitritten) en de (mogelijke) effecten van bebouwing en overige inrichtingselementen op de gedragingen van verkeersdeelnemers;

1.47 verkoopvloeroppervlakte:
de voor het publiek zichtbare en toegankelijke (besloten) winkelruimte voor detailhandel;

1.48 volumineuze detailhandel:
detailhandel volgens een formule die vanwege de aard en/of omvang van de gevoerde artikelen een groot oppervlak nodig heeft voor de uitstalling, zoals de verkoop van auto's, boten, caravans, tuininrichtingsartikelen, bouwmaterialen, keukens en sanitair, alsmede woninginrichtingsartikelen, waaronder meubelen;

1.49 voorgevel:
de naar de weg gekeerde gevel van een gebouw of, indien het een gebouw betreft met meer dan één naar de weg gekeerde gevel, de gevel daarvan die door de ligging, de situatie ter plaatse en de indeling van het gebouw het sterkst op de weg is gericht;

1.50 voorkeursgrenswaarde:
de bij een bestemmingsplan in acht te nemen maximale waarde voor de geluidsbelasting van geluidsgevoelige objecten, zoals deze rechtstreeks kan worden afgeleid uit de Wet geluidhinder en/of het Besluit geluidhinder;

1.51 waterhuishoudkundige voorzieningen
voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, waaronder wadi’s, waterlopen, waterpartijen, watergangen, dammen, sluizen, duikers, retentiebekkens en vijvers;

1.52 woning:
een complex van ruimten, geschikt en bestemd voor de huisvesting van niet meer dan één huishouden, waaronder begrepen eventueel gemeenschappelijk gebruik van bepaalde ruimten;

1.53 woonhuis:
een gebouw dat één woning omvat en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid kan worden beschouwd;

1.54 woonsituatie:
de waarde van een gebied voor de woonfunctie, die wordt bepaald door de situering van om die woonfunctie liggende functies en bebouwing, daarbij in het bijzonder gelet op de daglichttoetreding, het uitzicht, de mate van privacy en het voorkomen of beperken van hinder.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij 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 scheidsmuren) 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 bouwwerk, geen gebouw zijnde, 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 scheidsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;

2.6 de afstand tot de (zijdelingse) bouwperceelgrens:
vanaf enig punt van een (hoofd)gebouw of een bouwwerk, geen gebouw zijnde, tot de (zijdelingse) bouwperceelgrens;

2.7 de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen:
bij toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen, worden ondergeschikte bouwdelen als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouw- c.q. bestemmingsgrenzen niet meer dan 0,5 m bedraagt.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Tuin

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. voortuinen en zijtuinen, geen erven zijnde, behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen;
b. erkers;

met daaraan ondergeschikt:

c. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
d. groenvoorzieningen;
e. parkeervoorzieningen;
f. speelvoorzieningen;

met de daarbij behorende:

g. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Erkers

Voor het bouwen van erkers gelden de volgende regels:

a. een erker mag aan de voorgevel van het hoofdgebouw worden gebouwd, met dien verstande dat:
    1. de diepte van een erker ten hoogste 50% van de diepte van de voortuin mag bedragen, met dien verstande dat de diepte ten hoogste 1,5 m mag bedragen;
    2. de breedte van een erker ten hoogste de helft van de breedte van de voorgevel van het hoofdgebouw mag bedragen;
    3. de afstand van een erker tot de zijdelingse perceelsgrens niet minder dan 1 m mag bedragen, tenzij sprake is van twee aaneen te bouwen erkers voor twee afzonderlijke, aaneen gebouwde woonhuizen;
b. een erker mag aan de zijgevel van een hoofdgebouw worden gebouwd, met dien verstande dat:
    1. de diepte van een erker ten hoogste 1 m mag bedragen, gemeten vanaf de gevel waaraan de erker is gebouwd;
    2. de breedte van een erker ten hoogste twee derde van de breedte van de zijgevel mag bedragen, tenzij het een hoekgevel betreft, in welk geval de lengte ten hoogste 2,5 m, gemeten vanaf de voorgevel van het hoofdgebouw, mag bedragen;
    3. de afstand van een erker tot de zijdelingse perceelsgrens ten minste 2 m dient te bedragen;
c. de bouwhoogte van een erker is ten hoogste gelijk aan de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw.
d.

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde

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

a. de oppervlakte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag per bouwperceel ten hoogste 2 m^2 bedragen;
b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt ten hoogste 1 m of niet hoger dan 2 m indien gebouwd:
    1. op een erf of perceel waarop reeds een gebouw staat;
    2. meer dan 1 m achter de voorgevel;
    3. meer dan 1 m van de weg of het openbaar groen;
c. de hoogte van palen en masten mag ten hoogste 6 m bedragen;

d. de hoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 3 m bedragen.

3.3 Specifieke gebruiksregels

Onder strijdig gebruik met deze bestemming wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijving, waaronder in ieder geval wordt begrepen:

a. het gebruik van gronden en bouwwerken voor seksinrichtingen;
b. het gebruik van gronden als standplaats voor kampeermiddelen;
c. het gebruik van gronden voor de opslag van schroot, afbraak- en bouwmaterialen, anders dan voor de uitvoering van krachtens de bestemming toegelaten bouwactiviteiten en werken en werkzaamheden;
d. het gebruik van gronden voor de stalling en opslag van (aan het oorspronkelijk gebruik onttrokken) voer-, vaar- of vliegtuigen;
e. het gebruik van gronden voor het storten van puin en afvalstoffen;
f. het gebruik van gronden voor reclamedoeleinden.

3.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming wijzigen in de bestemmingen 'Wonen - 1' mits;

1. deze wijzigingsbevoegdheid uitsluitend wordt toegepast ten behoeve van een veranderende situering van het bestaande woongebouw;
2. het aantal hoofdgebouwen per bouwperceel ten hoogste het bestaande aantal zal bedragen;
3. de afstand tot de zijdelingse bouwperceelgrens ten minste 2 m bedraagt;
4. de woonfunctie geen onevenredige afbreuk doet aan de ontwikkelingsmogelijkheden van functies in de omgeving en voldoet aan de voor het gebied relevante milieuaspecten, waaronder de aspecten geluid en geur;
5. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
    - de woonsituatie;
    - het straat- en bebouwingsbeeld;
    - de verkeersveiligheid;
    - de (sociale) veiligheid;
    - brandveiligheid, externe veiligheid en rampenbestrijding;
    - de milieusituatie;
    - de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
6. de cultuurhistorische waarden van het gebied behouden blijven;
7. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de regels van artikel 3 van toepassing zijn.

Artikel 4 Wonen - 1

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. woonhuizen, al dan niet in combinatie met beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten aan huis, zoals genoemd in de bij deze regels behorende lijst van beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten aan huis;
b. bijbehorende bouwwerken en overkappingen;
c. het behoud en herstel van cultuurhistorische waarden;

met daaraan ondergeschikt:

d. tuinen en erven;
e. verhardingen;
f. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
g. groenvoorzieningen;
h. parkeervoorzieningen;
i. speelvoorzieningen;
j. paden en kavelontsluitingsgrenzen;

met de daarbij behorende:

k. bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Gebouwen

Het bebouwingspercentage per bouwperceel mag ten hoogste 50% van de oppervlakte van het bouwperceel bedragen, tenzij het bestaande bebouwingspercentage groter is, in welk geval het bestaande bebouwingspercentage als maximaal bebouwingspercentage geldt.

4.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

a. als hoofdgebouw mogen uitsluitend woonhuizen worden gebouwd;
b. de voorgevel van een hoofdgebouw dient te worden gebouwd in de naar de weg gekeerde bestemmingsgrens;
c. de oppervlakte van een hoofdgebouw mag ten hoogste 150 m^2 bedragen, tenzij de bestaande oppervlakte groter is, in welk geval de bestaande oppervlakte als maximale oppervlakte geldt;
d. het aantal hoofdgebouwen per bouwperceel mag ten hoogste één bedragen;
e. de afstand van een hoofdgebouw of een blok van aaneen gebouwde hoofdgebouwen tot de zijdelingse bouwperceelgrens dient ten minste 2 m te bedragen, tenzij de bestaande afstand kleiner is, in welk geval de bestaande afstand als minimale afstand geldt;
f. de goothoogte van een hoofdgebouw mag ten hoogste 4 m bedragen, dan wel de bestaande goothoogte indien deze hoger is;
g. de bouwhoogte van een hoofdgebouw mag ten hoogste 11 m bedragen, dan wel de bestaande bouwhoogte indien deze hoger is.
h. een hoofdgebouw mag uitsluitend zijn voorzien van een kap, waarvan de dakhelling ten minste 30º en ten hoogste 60º mag bedragen.
i. de bedrijfsvloeroppervlakte van dienstverlenende bedrijven en/of dienstverlenende instellingen bedraagt niet meer dan 50% van de oppervlakte van de op het bouwperceel aanwezige bebouwing, bouwvergunningsvrije bouwwerken daaronder niet begrepen.

4.2.3 Bijbehorende bouwwerken en overkappingen

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

a. de gezamenlijke oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken en overkappingen per hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan:
    1. 50 m^2, voor bouwpercelen tot 500 m^2;
    2. 70 m^2, voor bouwpercelen van 500 m^2 tot 1.000 m^2;
    3. 80 m^2, voor bouwpercelen van 1.000 m^2 tot 1.500 m^2;
    4. 90 m^2, voor bouwpercelen van 1.500 m^2 tot 2.000 m^2;
    5. 100 m^2, voor bouwpercelen groter dan 2.000 m^2

;

b. bijbehorende bouwwerken dienen ten minste 3 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan te worden gebouwd;
c. overkappingen dienen ten minste 1 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan te worden gebouwd;
d. de goothoogte van een bijbehorend bouwwerk mag ten hoogste 3 m bedragen;
e. de bouwhoogte van een bijbehorend bouwwerk mag ten hoogste 6 m bedragen;
f. de bouwhoogte van een overkapping mag ten hoogste 3 m bedragen;
g. de afstand van een bijbehorend bouwwerk en overkappingen tot de zijdelingse bouwperceelgrens dient ten minste 1 m te bedragen;
h. in afwijking van het bepaalde in sub g mogen bijbehorende bouwwerken en overkappingen in de zijdelingse bouwperceelgrens worden gebouwd, indien de gezamenlijke oppervlakte van debijbehorende bouwwerken en overkappingen die in de zijdelingse bouwperceelgrens worden gebouwd, minder bedraagt dan 50 m^2.

4.2.4 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 erf- en terreinafscheidingen bedraagt ten hoogste 1, of niet hoger dan 2 m indien gebouwd:
    1. op een erf of perceel waarop reeds een gebouw staat;
    2. meer dan 1 m achter de voorgevel;
    3. meer dan 1 m van de weg of het openbaar groen;
b. de hoogte van palen en masten mag ten hoogste 6 m bedragen;
c. de hoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, mag ten hoogste 5 m bedragen.

4.3 Ontheffing van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

- de woonsituatie;
- het straat- en bebouwingsbeeld;
- de verkeersveiligheid;
- de (sociale) veiligheid;
- de brandveiligheid, externe veiligheid en rampenbestrijding;
- de milieusituatie;
- de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;

ontheffing verlenen van:

a. het bepaalde in lid 4.2.2, sub b en toestaan dat de voorgevel van een hoofdgebouw achter de naar de weg gekeerde bestemmingsgrens wordt gebouwd, mits:
    1. rekening wordt gehouden met de oppervlakte, de ligging en de afmetingen van de hoofdgebouwen op de aangrenzende bouwpercelen;
b. het bepaalde in lid 4.2.2, sub c en toestaan dat de oppervlakte van een hoofdgebouw wordt vergroot tot 250 m^2, mits:
    1. het uitsluitend vrijstaande woningen betreft;
    2. de oppervlakte van een bouwperceel en daarbij behorende tuin ten minste 800 m^2 bedraagt;

3. een afstand tot de grens van het bouwperceel van ten minste 5 m in acht wordt genomen, tenzij de bestaande afstand kleiner is dan 5 m, in welk geval aan de betreffende zijde de bestaande afstand mag worden aangehouden;

c. het bepaalde in lid 4.2.2, sub h en toestaan dat de dakhelling van een hoofdgebouw wordt verlaagd c.q. dat een hoofdgebouw (gedeeltelijk) wordt voorzien van een plat dak;
d. het bepaalde in lid ,4.2.4, sub b en toestaan dat antennemasten mogen worden gebouwd tot een hoogte van 8 m.

4.4 Specifieke gebruiksregels

Onder strijdig gebruik met deze bestemming wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijving, waaronder in ieder geval wordt begrepen:

a. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor bewoning;
b. het gebruik van gronden en bouwwerken voor beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten aan huis, zodanig dat:
    1. de bedrijfsvloeroppervlakte meer bedraagt dan 30% van de oppervlakte van de op het bouwperceel aanwezige bebouwing, bouwvergunningsvrije bouwwerken daaronder niet begrepen;
    2. de bedrijfsvloeroppervlakte meer bedraagt dan 45 m^2;
    3. de beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten aan huis niet worden uitgeoefend door in ieder geval een van de bewoners van de woning;
    4. de woonsituatie en/of de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden onevenredig worden aangetast;
    5. onevenredige parkeerdruk voor de omgeving optreedt;
    6. het milieuvergunning- of meldingsplichtige inrichtingen betreft;
    7. de reclame-uitingen niet voldoen aan de betreffende regels van de Algemene Plaatselijke Verordening;
c. het gebruik van gronden en bouwwerken voor bedrijfsdoeleinden;
d. het gebruik van gronden en bouwwerken voor detailhandel, anders dan detailhandel bij een beroeps- of bedrijfsmatige activiteit aan huis in welk geval detailhandel is toegestaan als nevenactiviteit;
e. het gebruik van gronden en bouwwerken voor seksinrichtingen;
f. het gebruik van gronden als standplaats voor kampeermiddelen;
g. het gebruik van gronden voor de opslag van schroot, afbraak- en bouwmaterialen, anders dan voor de uitvoering van krachtens de bestemming toegelaten bouwactiviteiten en werken en werkzaamheden;
h. het gebruik van gronden voor de stalling en opslag van (aan het oorspronkelijk gebruik onttrokken) voer-, vaar- of vliegtuigen;
i. het gebruik van gronden voor het storten van puin en afvalstoffen.

Hoofdstuk 3 Bestemmingsregels

Artikel 5 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 6 Algemene bouwregels

6.1 Aanvullende werking welstandscriteria
De door de verbeelding en regels geboden ruimte ten aanzien van de situering en de maatvoering van bouwwerken kan nader worden ingevuld door de in artikel 12a van de Woningwet bedoelde welstandscriteria.

Artikel 7 Algemene ontheffingsregels

Burgemeester en wethouders kunnen, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

- de woonsituatie;
- het straat- en bebouwingsbeeld;
- de verkeersveiligheid;
- de (sociale) veiligheid;
- brandveiligheid, externe veiligheid en rampenbestrijding;
- de milieusituatie;
- de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;

ontheffing verlenen van:

a. de bij recht in de regels gegeven maten, afmetingen en percentages, tot ten hoogste 10% van die maten, afmetingen en percentages, met dien verstande dat de bouwhoogte van reclamemasten ten hoogste 6 m bedraagt;
b. de bestemmingsregels en toestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geeft;
c. de bestemmingsregels en toestaan dat bouwgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
d. de bestemmingsregels ten aanzien van de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de hoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot ten hoogste 10 m, met dien verstande dat de hoogte van reclamemasten ten hoogste 6 m bedraagt;
e. de bestemmingsregels ten aanzien van de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, van kunstwerken, geen gebouwen zijnde, en voor zend-, ontvang- en/of sirenemasten, wordt vergroot tot ten hoogste 40 m, mits:
    - de oppervlakte van een bijbehorend bouwwerk, geen gebouw zijnde, ten hoogste 25 m^2bedraagt;
    - de bouwhoogte van een bijbehorend bouwwerk, geen gebouw zijnde, ten hoogste 5 m bedraagt;
    - de noodzaak tot plaatsing wordt aangetoond;
    - bij de plaatsing wordt aangesloten bij bestaande verticale elementen, zoals bestaande masten of anderszins bestaande bouwwerken;
    - door de plaatsing de beeldkwaliteit van de omgeving niet wordt verstoord;
f. de bestemmingsregels en toestaan dat bouwwerken ten behoeve van openbare voorzieningen worden gebouwd in de openbare ruimte, zoals kiosken, paviljoens en daarmee vergelijkbare

bouwwerken voor culturele manifestaties, openbare dienstverlening, detailhandel of horeca, mits:

- de bouwwerken qua functie, aard en omvang passend zijn in de omgeving;
- uitsluitend dienen ter ondersteuning van de functie van de openbare ruimte;

g. het bepaalde ten aanzien van het bouwen van gebouwen binnen het bouw- c.q. het bestemmingsvlak en toestaan dat de grenzen van het bouw- c.q. het bestemmingsvlak naar de buitenzijde worden overschreden door:

1. plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen en schoorstenen;
2. gevel- en kroonlijsten, balkons en overstekende daken;

mits:

- de bouwgrens met niet meer dan 0,50 m wordt overschreden.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 8 Overgangsrecht

8.1 Overgangsrecht bouwwerken

1. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
    a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
    b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de bouwvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
2. Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig ontheffing verlenen van het eerste lid voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
3. 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 het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

8.2 Overgangsrecht gebruik

1. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
2. 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.
3. Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, na de 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.
4. Het eerste lid is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 9 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

'Regels van het bestemmingsplan Onstwedde, Alteveer en Mussel, Beukenweg 10,’.

Bijlage 1 Beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten aan huis

Onder de **beroepsmatige activiteit aan huis** worden in ieder geval begrepen een:
1. architect
2. advocaat
3. acupuncturist
4. logopedist
5. belastingadviseur
6. fysiotherapeut
7. grafisch ontwerper
8. makelaar
9. hypotheekadviseur
10. juridisch adviseur
11. psycholoog
12. notaris
13. verloskundigenpraktijk
14. dierenarts(kleine huisdieren)
15. zakelijke dienstverlening

Onder **bedrijfsmatige activiteit aan huis** worden in ieder geval begrepen een:
1. fotograaf
2. autorijschool (geen theorie)
3. bloemschikker
4. decorateur
5. fietsenreparateur (geen handel)
6. goud- en zilversmid
7. hoedenmaker
8. hondentrimmer
9. pottenbakker
10. beeldhouwer
11. kunstschilder
12. instrumentenmaker
13. kaarsenmaker
14. prothesemaker
15. lijstenmaker
16. loodgieter
17. tv/radio reparateur
18. computerservice (o.a. systeembouw/-analyse)
19. schoonheidsspecialist
20. kapster
21. nagelstudio
22. traiteur
23. muziekinstrumentenmaker
24. zadelmaker
25. glazenwasser
26. koeriersdienst
27. reparatie van kleine consumentenartikelen (antiek, horloges etc.)