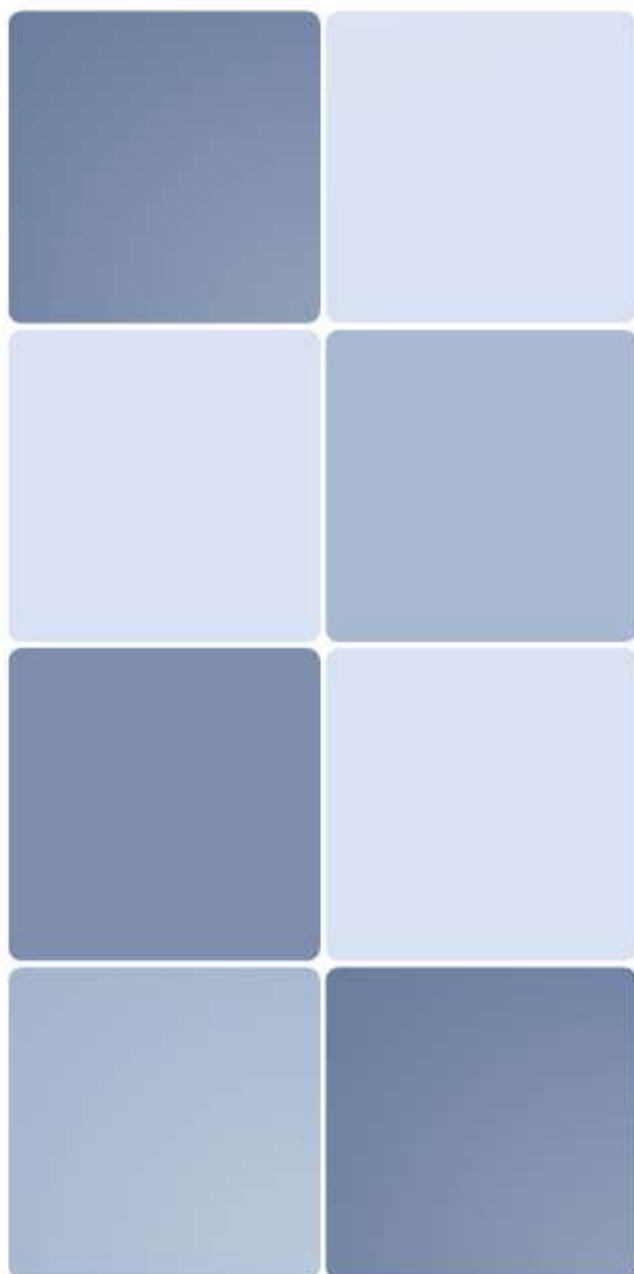




BESTEMMINGSPLAN TANKSTATION OEVERASEWEG 2

GEMEENTE WESTERVELD



Opdrachtgever
Contrall

Auteur
Bureau Dhondt

Projectnummer
S19049

IMRO-identificatie
NL.IMRO.1701.057PHOeverasewgHVT-0001

Status
ontwerp

Datum
20 april 2021

Toelichting

Inhoudsopgave

Toelichting

Hoofdstuk 1	Inleiding	5
1.1	Algemeen	5
1.2	Ligging van plangebied	5
1.3	Geldend bestemmingsplan	6
1.4	Leeswijzer	7
Hoofdstuk 2	Planbeschrijving	8
2.1	Bestaande situatie	8
2.2	Nieuw situatie	9
Hoofdstuk 3	Beleid	11
3.1	Rijksbeleid	11
3.2	Provinciaal en regionaal beleid	13
3.3	Gemeentelijk beleid	15
Hoofdstuk 4	Planologisch relevante aspecten	16
4.1	Bodem	16
4.2	Geluid (verkeerslawaaï)	16
4.3	Bedrijven en Milieuzonering	17
4.4	Watertoets	17
4.5	Flora- en fauna	20
4.6	Cultureel erfgoed	20
4.7	Luchtkwaliteit	22
4.8	Externe veiligheid	23
4.9	Beoordeling Milieueffectrapportage	24
Hoofdstuk 5	Juridische planbeschrijving	26
5.1	Inleiding	26
5.2	Hoofdpzët	26
5.3	Bestemmingen	26
Hoofdstuk 6	Economische uitvoerbaarheid	28
6.1	Inleiding	28
6.2	Toepassing grondexploitatie	28
Hoofdstuk 7	Communicatie	30
7.1	Inleiding	30
7.2	Omgevingsdialoog	30
7.3	Vooroverleg	30
7.4	Zienswijzen	31
7.5	Beroep	31

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Algemeen

Oliehandel Kreuze is voornemens om op een kavel op het bedrijventerrein gelegen aan de Oeveraseweg een onbemand tankstation te realiseren.

Het betreft een onbemand tankstation met verkoop van benzine, diesel en AdBlue en is gericht op zowel personenauto's en vrachtwagens. Daarnaast zal worden voorzien in 2 oplaadpunten voor elektrische voertuigen.

De realisatie van een tankstation is niet mogelijk op basis van het vigerende bestemmingsplan aangezien een tankstation niet als zodanig is opgenomen in de Staat van Bedrijfsactiviteiten zoals toegevoegd bij het vigerende bestemmingsplan.

Middels voorliggend bestemmingsplan wordt de realisatie van het onbemande tankstation alsnog mogelijk gemaakt.

1.2 Ligging van plangebied

Het plangebied is gelegen ten zuiden van de kern Havelte, aan de zuidoostzijde van het kanaal de Drentse Hoofdvaart.

Het plangebied is gelegen aan de Oeveraseweg 2 te Havelte. Het perceel betreft een gedeelte van het perceel dat kadastraal bekend is als gemeente Havelte, sectie G, nummer 259 en een gedeelte van het perceel dat kadastraal bekend is als gemeente Havelte, sectie Q, nummer 80. De totale oppervlakte van het plangebied bedraagt ca. 950 m².

Het perceel wordt aan de noorzijde begrensd door grondverzetbedrijf Boer en Van der Veen. Ten zuidwesten (aan de overzijde van de weg) is het installatiebedrijf J. Beenen gelegen en aan de zuidoost zijde bevindt zich een braakliggend kavel.



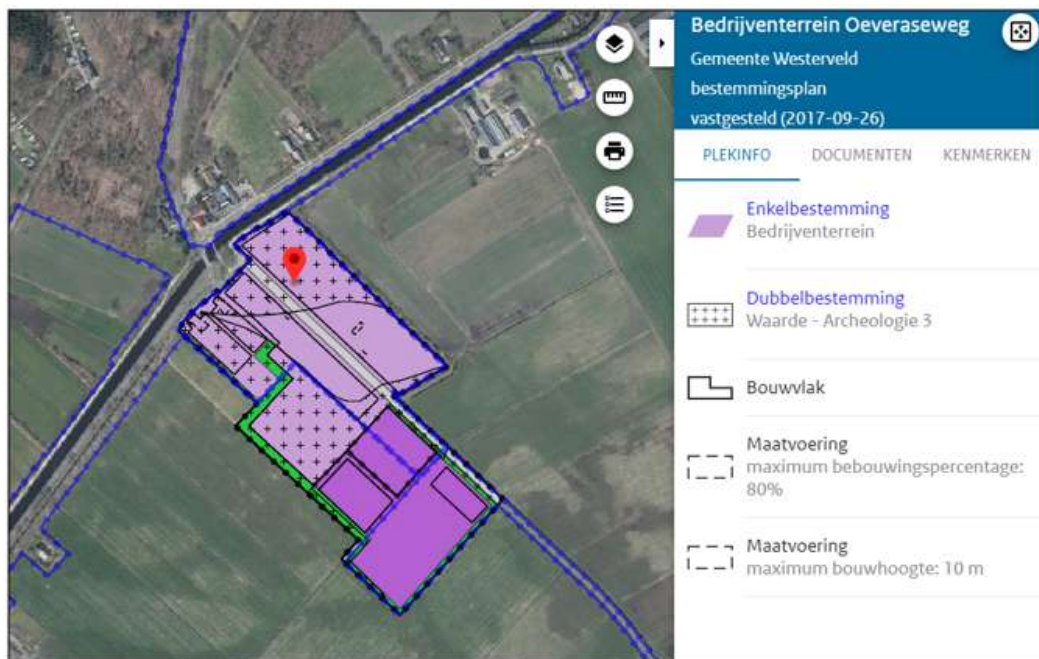
Figuur 1.1 Ligging plangebied (bron: Kadastralekaart.com)

1.3 Geldend bestemmingsplan

De planlocatie is gelegen binnen het bestemmingsplan "Bedrijventerrein Oeveraseweg". Dit bestemmingsplan is op 26 september 2017 vastgesteld.

De gronden ter plaatse zijn bestemd als "Bedrijventerrein" en hebben de dubbelbestemming "Waarde-Archeologie 3". De gronden zijn grotendeels voorzien van een bouwvlak. Binnen dit bouwvlak geldt een maximum bebouwingspercentage van 80% en een maximale bouwhoogte van 10 meter.

Binnen de bestemming "Bedrijventerrein" zijn bedrijven binnen de milieucategorie 1 tot en met 3.2 toegestaan zoals opgenomen in de bij het bestemmingsplan horende Staat van Bedrijfsactiviteiten.



Figuur 1.2 Uitsnede vigerend bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Oeveraseweg' (bron: Ruimtelijkeplannen.nl)

Toets bestemmingsplan

Een tankstation zonder LPG valt normaliter onder de milieucategorie 2. Deze functie is echter niet als zodanig benoemd in de bij het bestemmingsplan horende Staat van Bedrijfsactiviteiten. In 2018 is getracht gebruik te maken van artikel 5.4 van het bestemmingsplan (afwijken gebruiksregels). Een benzinestation is echter niet aan te merken als perifere detailhandel waardoor een binnenplanse afwijking op grond van artikel 5.4 niet mogelijk is.

Hierdoor is een tankstation niet toegestaan binnen de regels van het bestemmingsplan "Bedrijventerrein-Oeveraseweg".

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt een beschrijving van de huidige en de nieuwe situatie beschreven. In hoofdstuk 3 worden de beleidskaders van rijk, provincie en gemeente beschreven. De aspecten met betrekking tot het milieu komen in hoofdstuk 4 aan bod. De juridische planbeschrijving volgt in hoofdstuk 5 en in hoofdstuk 6 en 7 komen respectievelijk de economische uitvoerbaarheid van het plan en de communicatie aan bod.

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

2.1 Bestaande situatie

Het plangebied is gelegen op het bedrijventerrein Oeveraseweg. In de huidige situatie is een schuur/overkapping aanwezig horende bij het grondverzetbedrijf Boer en Van der Veen. Rondom dit bouwwerk is het terrein voornamelijk verhard. Een deel van het plangebied is omheind met erfafscheiding. Aan de voorzijde is een groenstrook aanwezig.



Figuur 2.1 Luchtfoto plangebied huidige situatie (bron: Kadastralekaart.com)



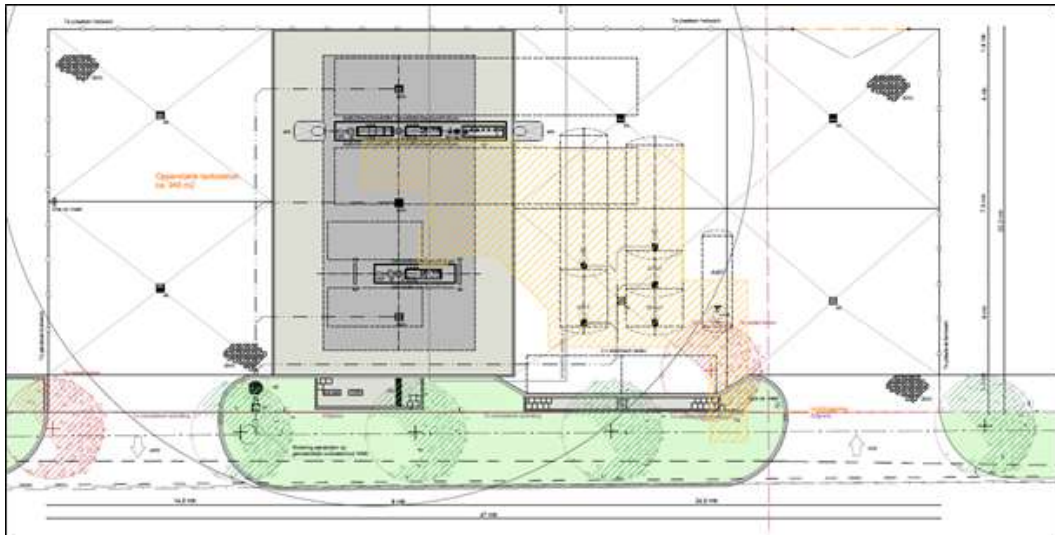
Figuur 2.2 Streetview (boven: richting zuidoosten, onder: richting noordwesten)

2.2 Nieuw situatie

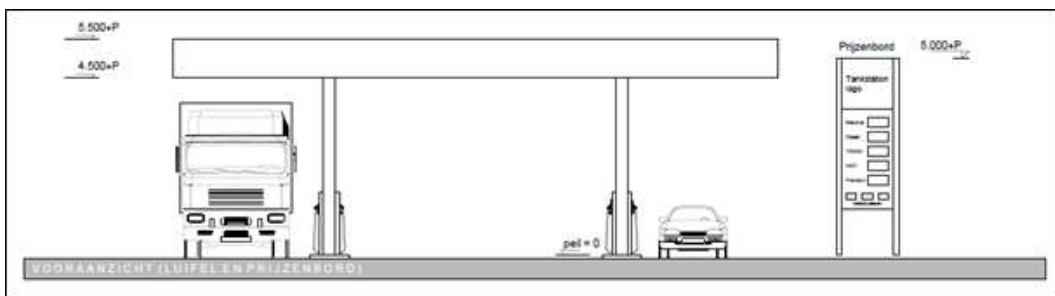
De bestaande schuur zal worden gesloopt en er zal een onbemand tankstation worden gerealiseerd met de verkoop van benzine, diesel en AdBlue. Daarnaast zal worden voorzien in twee oplaadpunten voor elektrische voertuigen.

Er wordt een overkapping gerealiseerd met een maximale hoogte van circa 5,5 meter. Daaronder is ruimte voor 4 tankplaatsen.

De groenstrook aan de voorzijde, aan de rand van de weg, blijft behouden. Er zullen twee bomen worden gekapt. Deze zijn hieronder in figuur 2.3 rood aangegeven.



Figuur 2.3 Plattegrond van het tank station.



Figuur 2.4 Doorsnede van het tank station.

Hoofdstuk 3 **Beleid**

Bij het maken van een bestemmingsplan of ruimtelijke onderbouwing wordt rekening gehouden met het beleid van hogere overheden (het rijk en de provincie) en de vastgestelde gemeentelijke beleidskaders. Hieronder wordt het relevante ruimtelijke beleid voor het plangebied weergegeven.

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte in werking getreden. Deze structuurvisie geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving.

De structuurvisie schetst ontwikkelingen en legt de ambities tot 2040 vast. De ambities zijn:

1. Concurrentiekracht
2. Bereikbaar
3. Leefbaar en veilig

Het Rijk kiest drie doelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

De structuurvisie regelt geen specifieke zaken op provinciaal of lokaal niveau. De verantwoordelijkheid voor de afstemming tussen verstedelijking en groene ruimte op regionale schaal laat het Rijk over aan de provincies. Daartoe schaft het Rijk het landschapsbeleid af en beperkt het zich tot het natuurdomein.

Beoordeling en conclusie

Ten aanzien van bovenvermelde is het Rijksbeleid niet direct van toepassing op onderhavige ontwikkeling.

De (boven)lokale afstemming en uitvoering van verstedelijking wordt overgelaten aan (samenwerkende) gemeenten binnen provinciale kaders. De sturing op verstedelijking, zoals afspraken over percentages voor binnenstedelijk bouwen, Rijksbufferzones en doelstellingen voor herstructurering, laat het Rijk los. Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen, neemt het Rijk een "Ladder voor duurzame verstedelijking" op in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Toetsing aan de 'ladder' vindt plaats verderop in deze paragraaf.

Besluit en ministeriële regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Barro, Rarro), 2011

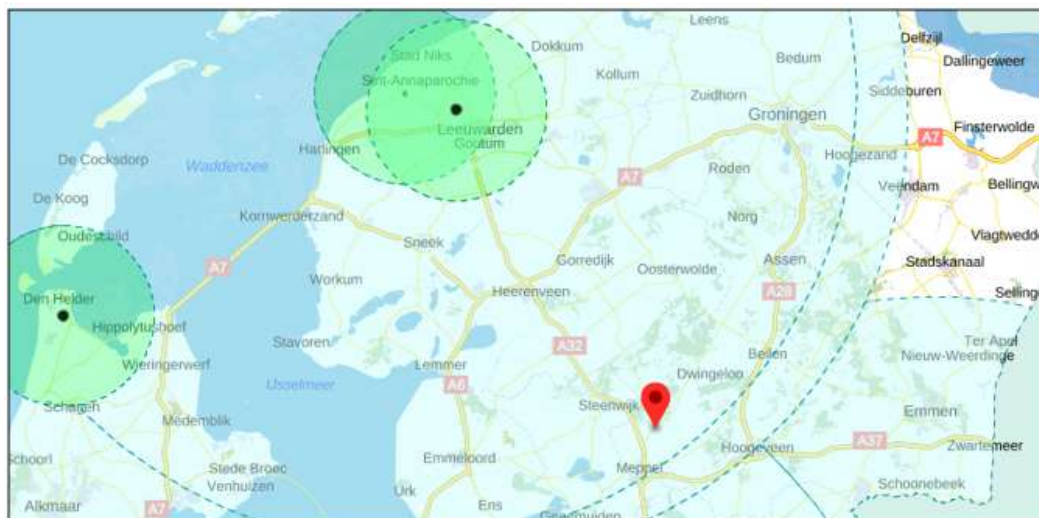
Het Rijk heeft in de hiervoor genoemde SVIR vastgesteld dat voor een beperkt aantal onderwerpen de bevoegdheid om algemene regels te stellen zou moeten worden ingezet.

De SVIR bepaalt welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op provinciaal en gemeentelijk niveau. Ten aanzien daarvan is een borging door middel van normstelling, gebaseerd op de Wet ruimtelijke ordening, gewenst. Die uitspraken onderscheiden zich in die zin dat van de provincies en de gemeenten wordt gevraagd om de inhoud daarvan te laten doorwerken in de ruimtelijke besluitvorming. Zij zijn dus concreet normstellend bedoeld en worden geacht direct of indirect door te werken tot op het niveau van de lokale besluitvorming, zoals de vaststelling van bestemmingsplannen.

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. Op 30 december 2011 is het Barro in werking getreden met daarin een regeling voor een beperkt aantal onderwerpen. Op 1 oktober 2012 is het besluit aangevuld met regels voor de andere beleidskaders uit de SVIR en tevens uit het Nationaal Waterplan en het Derde Structuurschema Elektriciteitsvoorziening. Door de nationale belangen vooraf in bestemmingsplannen te borgen, wordt met het Barro bijgedragen aan versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen en vermindering van de bestuurlijke drukte. Een aantal onderwerpen is geregeld in de bij het Barro behorende Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro).

Beoordeling en conclusie

Ten aanzien van het onderhavige plangebied is een regel uit het Rarro van toepassing. Dit betreft de regeling met betrekking tot een radarverstoringgebied (zoals weergegeven in de wijziging van het Rarro per 1 juli 2016, bijlage 9). Als gevolg van dit radarverstoringgebied geldt een maximale hoogtemaat van 89 meter. In het onderhavige plan wordt deze hoogte niet bereikt. Het Rarro is derhalve niet van invloed voor voorliggend bestemmingsplan.



Figuur 3.1 Situering radarverstoringgebieden

Besluit ruimtelijke ordening “Ladder duurzame verstedelijking”

In het Besluit ruimtelijke ordening is een ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen. De Ladder voor duurzame verstedelijking (Ladder) is een instrument voor efficiënt ruimtegebruik, met een motiveringsvereiste voor het bevoegd gezag als een nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt. Per 1 juli 2017 is een vereenvoudigde Ladder in werking getreden.

De ladder is van toepassing op ontwikkelingen die worden aangemerkt als nieuwe stedelijke ontwikkeling. Onder een nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt verstaan: ‘ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen’.

Bij toepassing van de 'ladder voor duurzame verstedelijking' dient antwoord gegeven te worden op een aantal vragen. Indien een vraag positief kan worden beantwoord, dient de 'ladder' verder te worden doorlopen. Indien een vraag niet positief kan worden beantwoord, dan is de 'ladder' niet (verder) van toepassing dan wel kan niet aan de 'ladder voor duurzame verstedelijking' worden voldaan.

- a. Voorziet het onderhavige besluit in een stedelijke ontwikkeling?
- b. Voorziet het onderhavige besluit in een nieuwe stedelijke ontwikkeling?
- c. Is er sprake van een behoefte aan de voorziene ontwikkeling?
- d. Is de voorziene ontwikkeling gelegen buiten het bestaand stedelijk gebied?
- e. Is het mogelijk om de voorziene ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied te realiseren?

Beoordeling en conclusie

De ontwikkeling betreft een stedelijke ontwikkeling. Er is echter geen sprake van meer ruimtebeslag dan op grond van het vigerend bestemmingsplan mogelijk zou zijn.

Aangezien de functie niet als zodanig mogelijk wordt gemaakt is in het kader van goede ruimtelijke ordening een distributief planologisch onderzoek (dpo) uitgevoerd. Hieruit is gebleken dat op basis van dit markt en behoefteonderzoek de realisatie van een dergelijk tankstation op deze locatie passend is. Het dpo is als Bijlage 1 aan het bestemmingsplan toegevoegd.

De locatie is tevens volgens de provinciale omgevingsverordening Drenthe aangewezen als bestaand stedelijk gebied. De ontwikkeling voldoet dan ook aan de ladder duurzame versterking.

3.2 Provinciaal en regionaal beleid

Omgevingsvisie en Omgevingsverordening Drenthe 2018

Op 3 oktober 2018 heeft de Provinciale Staten de Omgevingsvisie Drenthe 2018 vastgesteld.

De visie heeft als doel het waarderen van de Drentse kernkwaliteiten en het ontwikkelen van een bruisend Drenthe, passend in die kernkwaliteiten. Deze ambitie vormt het hart van het beleid waarmee wordt ingezet op 'ontwikkelen met ruimtelijke kwaliteit', mede vanuit de wetenschap dat landschapskwaliteit een belangrijke vestigingsfactor is. In de omgevingsvisie worden zes verschillende kernkwaliteiten benoemd die de Drentse ruimtelijke identiteit inhoud geven. Het gaat om landschap, cultuurhistorie, aardkundige waarden, archeologie, rust en natuur.

De omgevingsvisie is vertaald naar de omgevingsverordening waar de regels worden gesteld ten aanzien van het provinciaal belang. De visie en verordening zijn bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie.

In de Provinciale Omgevingsverordening Drenthe is opgenomen dat in een ruimtelijk plan uiteengezet wordt hoe het desbetreffende plan zich verhoudt tot het behoud en de ontwikkeling van de bij het plan betrokken kernkwaliteiten conform het provinciaal beleid, en de strategische opgaven en de sturingsniveaus zoals die zijn verwoord in de omgevingsvisie. Verder maakt het desbetreffende ruimtelijk plan geen nieuwe activiteiten dan wel wijziging van bestaande activiteiten mogelijk die de kernkwaliteiten significant aantasten.

Beoordeling

De provincie formuleert algemene regels gericht op zorgvuldig ruimtegebruik. De algemene regels van de omgevingsverordening geven aan dat alleen nieuwe bebouwing kan worden

toestaan binnen het bestaand stedelijk gebied, aansluitend op het bestaand stedelijk gebied, of in nieuwe clusters van bebouwing daarbuiten. De locatie is gelegen binnen door de omgevingsverordening aangewezen 'bestaand stedelijk gebied'. Een reeds bestaand bedrijfsperceel wordt anders ingericht waardoor sprake is van zorgvuldig ruimtegebruik.



Figuur 3.2 Uitsnede Omgevingsverordening Drenthe 2018, kaart bestaand stedelijk gebied

De locatie is tevens gelegen binnen de volgende in de omgevingsverordening aangeduide kernkwaliteiten:

- landschap - esdorpenlandschap & macrogradient
- aardkundige waarden - generieke bescherming
- cultuurhistorie - Beleid voorwaarden verbinden

Deze kernkwaliteiten worden door de ontwikkeling niet aangetast. De locatie is reeds onderdeel van een bestaand bedrijventerrein dat als zodanig in gebruik is. Een bestaand bedrijfsperceel dat reeds deels bebouwd en grotendeels verhard is wordt heringericht.

Naast algemene regels zijn in de omgevingsverordening ook thematische bepalingen opgenomen. Ten aanzien van onderhavige ontwikkeling is artikel 2.18 'bedrijvigheid' van toepassing. Hieronder zijn enkel de relevante bepalingen uit dit artikel opgenomen.

Artikel 2.18 bedrijvigheid

- Een ruimtelijk plan kan alleen voorzien in nieuwe regionale werklocaties of uitbreiding van een bestaande regionale werklocatie indien dit past in een regionale werklocatievisie, dan wel in een gemeentelijke werklocatievisie mits deze regionaal is afgestemd, en indien in het desbetreffende ruimtelijk plan wordt onderbouwd dat deze werklocatievisie voldoende actueel is.

Het betreft een ontwikkeling binnen de begrenzing van een bestaand bedrijventerrein. Er is dan ook geen sprake van een nieuwe werklocatie dan wel uitbreiding van een bestaande locatie.

- Een ruimtelijk plan voorziet alleen in de vestiging van nieuwe bedrijven voor zover deze niet volgens de VNG systematiek 'Handreiking Bedrijven en Milieuzonering' zouden vallen in de milieucategorieën 4, 5 en 6, tenzij op regionale werklocaties.

Hieraan wordt voldaan. Het betreft een tankstation zonder LPG en behoort tot milieucategorie 2.

- Een ruimtelijk plan voorziet niet in nieuwe locaties voor detailhandel, voor zover deze ten koste gaan van het bestaande kernwinkelgebied.

Een tankstation is een vorm van detailhandel. Er is een distributief planologisch onderzoek (dpo) uitgevoerd. Hieruit blijkt dat er geen sprake zal zijn van duurzame ontwikting van het onderzochte marktgebied. Het dpo is als Bijlage 1 aan het bestemmingsplan toegevoegd.

Conclusie

Het plangebied bevindt zich binnen bestaand stedelijk gebied. Een bestaand bedrijfsperceel wordt her ontwikkeld. Hierbij is geen sprake van aantasting van bestaande kernkwaliteiten. Er is daarnaast een distributief planologisch onderzoek (dpo) uitgevoerd waaruit blijkt dat er geen sprake zal zijn van duurzame ontwikting van het onderzochte marktgebied.

De ontwikkeling is derhalve passend binnen regels van de Omgevingsverordening Drenthe.

3.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie gemeente Westerveld

Op 26 november 2013 is een gemeente brede (ruimtelijke) structuurvisie vastgesteld. Deze structuurvisie geeft richting aan de ruimtelijke ontwikkelingen in Westerveld. De basis wordt gevormd door de kernkwaliteiten van de gemeente (sociaal, landschappelijk en cultuurhistorisch). In de structuurvisie worden uitspraken op hoofdlijnen gedaan over thema's als de ruimtelijke structuur, woonaanbod en -omgeving, welzijn en voorzieningen, economie en werkgelegenheid en mobiliteit.

Op het gebied van de economie, ziet de gemeente naast kansen in recreatie en toerisme, ook mogelijkheden voor kleinschalige uitbreiding van bedrijventerreinen Dwingeloo en eventueel ook Havelte. In de structuurvisie is aangegeven dat nabij het bedrijventerrein Oeveraseweg, bij behoefte, ruimte is voor een beperkte uitbreiding ter grootte van ongeveer twee hectare. Middels het in 2017 vastgestelde vigerende bestemmingsplan is reeds circa 1,5 hectare nieuw kleinschalig en lokale bedrijvigheid mogelijk gemaakt.

Beoordeling en conclusie

Aangezien de gemeente inzet op uitnodigingsplanologie, dient er op een verantwoorde wijze ook ruimte geboden te worden voor ontwikkelingen. Dit is een onderdeel van haar faciliterende rol. Uitnodigingsplanologie betekent dat de gemeente niet meer zelf ruimtelijke ontwikkelingen inzet en aanstuurt, maar ruimte biedt aan privaat en particulier ondernemerschap om dit op te pakken. De ontwikkeling bevindt zich op een bestaand bedrijventerrein. Daarnaast is een Distributief planologisch onderzoek (dpo) uitgevoerd waaruit blijkt dat er geen sprake zal van duurzame ontwikting. Het dpo is als Bijlage 1 aan het bestemmingsplan toegevoegd. De realisatie van een tankstation op deze locatie is derhalve passend binnen de structuurvisie.

Hoofdstuk 4 Planologisch relevante aspecten

Bij ruimtelijke plannen dient rekening te worden gehouden met milieuhygiënische aspecten. In dit hoofdstuk worden de verschillende milieuhygiënische aspecten die van belang zijn voor het plangebied nader toegelicht.

4.1 Bodem

De bodemkwaliteit is in het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) van belang indien er sprake is van functieveranderingen en/of een ander gebruik van de gronden. De bodem moet geschikt zijn voor de functie. Mocht er een verontreiniging te verwachten zijn dan wel mocht deze feitelijk aanwezig zijn, dan dient voor vaststelling van een plan en/of het nemen van het besluit inzichtelijk gemaakt te worden of de bodemverontreiniging de voorgenomen functie- en/of bestemmingswijziging in het kader van gezondheid en/of financieel gezien in de weg staat. Hierbij dient inzichtelijk gemaakt te worden of sprake is van een te verwachten of feitelijke verontreiniging.

Beoordeling

Door de beoogde ontwikkeling verandert de huidige bestemming niet. Aangenomen mag worden dat de locatie geschikt is voor bedrijfsmatige activiteiten. Een bodemonderzoek is in het kader van het bestemmingsplan niet noodzakelijk. In het kader van de aan te vragen omgevingsvergunning bouwen wordt een bodemonderzoek uitgevoerd.

Conclusie

De milieuhygiënische kwaliteit van de bodem vormt geen belemmering voor voorliggend bestemmingsplan.

4.2 Geluid (verkeerslawaai)

In de Wet geluidhinder is bepaald, dat bij de vaststelling of herziening van een bestemmingsplan of het verlenen van een omgevingsvergunning waarbij geluidsgevoelige functies mogelijk worden gemaakt en wordt afgeweken van het bestemmingsplan dient aangetoond te worden of de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden.

Beoordeling en conclusie

Een tankstation zelf is geen geluidsgevoelige functie. Een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai is derhalve niet aan de orde.

De toetsing van een geluidproducerende functie op omliggende geluidsgevoelige functies vindt plaats in navolgende paragraaf.

Conclusie

Het aspect geluid (wegverkeerslawaai) vormt geen belemmering voor voorliggend bestemmingsplan.

4.3 Bedrijven en Milieuzonering

In de publicatie "Bedrijven en milieuzonering" van de Vereniging Nederlandse Gemeenten (hierna: VNG) wordt informatie gegeven over de gemiddelde milieubelasting van de verschillende typen bedrijven en instellingen. De milieucategorie geeft daarbij een indicatie over de afstand, die tussen de diverse bedrijfstypen en een rustige woonwijk of een milieugevoelig object dient te worden aangehouden, om hinder uit te sluiten of althans tot een aanvaardbaar niveau te beperken.

Beoordeling

Een tankstation zonder LPG valt op grond van de VNG-publicatie binnen de milieucategorie 2. De bijhorende afstand tot milieugevoelige functies bedraagt 10 meter (gemengd gebied). Aan de overzijde van de weg worden met een specifieke functieaanduiding bedrijfswoningen mogelijk gemaakt. De afstanden worden gemeten van perceel tot perceel. De afstand van onderhavig plangebied tot aan het dichtstbijzijnde perceel met een bedrijfswoning bedraagt circa 14 meter en voldoet daarmee aan de aan te houden afstand.

Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering staat de uitvoering van het bestemmingsplan derhalve niet in de weg.

4.4 Watertoets

Water en ruimtelijke ordening hebben met elkaar te maken. Enerzijds is water een sturende factor in de ruimtelijke ordening en kan daarmee beperkingen opleggen aan het ruimtegebruik. Anderzijds kunnen ontwikkelingen in het ruimtegebruik ongewenste effecten hebben op de waterhuishouding. Goede afstemming tussen beide is derhalve noodzakelijk om problemen, zoals wateroverlast, slechte waterkwaliteit en verdroging te voorkomen. Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) stelt een watertoets in ruimtelijke plannen dan ook verplicht.

Beleid waterschap Drents Overijsselse Delta

Het waterschap Drents Overijsselse Delta heeft in het "Waterbeheersplan (WBP) 2016-2021" zijn verantwoordelijk voor het stedelijk waterbeheer verklaart. In het stedelijk waterbeheer is het waterschap Drents Overijsselse Delta verantwoordelijk voor het oppervlaktewater met functie: waterafvoer, wateraanvoer, waterberging, alle peil en debiet regulerende kunstwerken in watervangen met water huishoudkundige functie.

Het waterschap stelt de particulier verantwoordelijk voor de goede staat van zijn eigendom. Dit houdt in dat de particulier zorgt voor bouwkundige of water huishoudkundige voorzieningen op het eigen terrein. Ook stelt het waterschap de particulier verantwoordelijk voor het opvangen van eigen afvalwater om milieu vervuiling te voorkomen.

Gemeentelijk beleid

De gemeente Westerveld heeft de "Beleidsnotitie grond en hemelwater gemeente Westerveld" op 10 oktober 2014 vastgesteld.

De gemeente Westerveld kiest ervoor om de particulier een rol te geven bij het afkoppelen van afvoerend oppervlak. Dit doet de gemeente door de particulier te vragen het hemelwater te lozen op oppervlaktewater in het geval het perceel grenst aan open water of door het gescheiden aanbieden aan het gemeentelijke stelsel van afvalwater en hemelwater.

De zorgplicht van het hemelwater ligt bij de perceeleigenaar om het hemelwater zoveel

mogelijk zelf te verwerken. De gemeentelijke zorgplicht treedt in werking als de perceelseigenaar niet redelijkerwijs zelf het hemelwater kan infiltreren of bergen. De gemeente heeft de verantwoordelijkheid om te bepalen wanneer dit van de perceelseigenaar gevraagd mag worden.

Bij nieuw te realiseren bebouwing streeft de gemeente Westerveld ernaar om eventuele nadelige gevolgen van grondwater in de ontwerpfase te ondervangen.

Bestaande waterhuishouding

Het plan ligt in het stroomgebied De Oude Vaart. Rond het plangebied ligt de vaarweg de Drentsche Hoofdvaart. Het peilgebied heeft een maximumpeil van NAP + 1 m. Dit peil is de instelhoogte van het kunstwerk. Lokaal kunnen er verschillen optreden in het peil afhankelijk van de afstand tot de instelhoogte.

De hoogte van het maaiveld ligt gemiddeld op ongeveer NAP + 2,48 m. De bodem (deklaag) bestaat voornamelijk uit podzolgronden. De maximale grondwaterstand ligt op 40-60 cm onder het maaiveld. Bij extreme neerslag wordt geen wateroverlast in of nabij het plangebied verwacht (bron: Klimaatatlas Drents Oversijdsse Delta).

Watersysteem

Er zijn geen watergangen met beschermingszones in of nabij het plangebied. Er worden tevens geen watergangen gegraven, gedempt of verlegd.

Wateroverlast

Bij kortstondige buien van geringe of enige intensiteit mag hemelwater dat niet lokaal kan worden verwerkt worden afgevoerd, zonder dat dit leidt tot water-op-straat of wateroverlast benedenstrooms van het plangebied. Bij extreme kortstondige buien, verblijft water voor korte tijd op het maaiveld, zonder dat dit tot overlast leidt. De ontwikkelaar houdt rekening met de randvoorwaarden die zowel het waterschap als de gemeente stelt aan het voorkomen van wateroverlast. Er wordt rekening gehouden met de randvoorwaarden die gemeenten stellen aan:

- het benutten, lokaal verwerken of vertraagd afvoer van hemelwater op percelen en in de openbare ruimte;
- het gescheiden houden van hemelwater;
- de capaciteitseisen voor de afvoer van hemelwater;
- de eisen die aan woningen, andere kwetsbare functies en openbare ruimte worden gesteld ter voorkoming van wateroverlast.

Voor de aanleghoogte van gebouwen (onderkant vloer begane grond) wordt een aanleghoogte van de vloer geadviseerd van minimaal 80 cm ten opzichte van de Gemiddelde Hoogste Grondwaterstand (GHG). Bij een afwijkende maatvoering is de kans op structurele grondwateroverlast groot. Bij het bouwen zonder kruipruimte kan worden volstaan met een geringere ontwateringsdiepte. Om wateroverlast en schade in woningen en bedrijven te voorkomen wordt geadviseerd om een drempelhoogte van 30 cm boven het straatpeil te hanteren. Ook voor lager, beneden het maaiveld, gelegen ruimtes (kelders, parkeergarages) moet aandacht worden besteed aan het voorkomen van wateroverlast.

Er is geen sprake van toename van verhard oppervlak. Het terrein is reeds deels bebouwd en verhard. Er is dan ook geen sprake van een waterbergingsopgave.

Waterkwaliteit

Het watersysteem dient zo te worden ontworpen dat het geen risico's voor de volksgezondheid creëert en voldoende schoon is voor mensen, planten en dieren.

Op het oppervlakte mag alleen schoon hemelwater worden afgevoerd. Er mogen geen uitloegbare materialen gebruikt worden die tot een verontreiniging van het oppervlaktewater kunnen leiden.

De voorkeursvolgorde voor afvalwaterstromen is als volgt:

- Indien aanwezig moet de afvalwaterstroom van reinigingswater met schoonmaakmiddel op de riolering worden geloosd;
- Het opvangen van het afvalwater en de afvoer per as naar een riolering;
- Lozing op het oppervlaktewater en/of infiltratie in de bodem via een bodempassage.

Riolering

Optimaliseren aanvoeren afvalwater naar de rioolwaterzuivering. Verminderen van hydraulische belasting van de rioolwaterzuivering en beperken van riooloverstorten op het oppervlaktewater.

- Gemeentelijk rioleringsbeleid: de gemeente heeft een zorgplicht voor doelmatige verwerking en afvoer van hemelwater, afvalwater en grondwater. In het plan wordt rekening gehouden met het gemeentelijke rioleringsbeleid. Afvalwater en hemelwater worden op de perceelgrens gescheiden aangeboden.
- Voorkeursvolgorde afvoer hemelwater: Bij de afvoer van overtollig hemelwater is het landelijk beleid dat het afstromend hemelwater ter plaatse in het milieu worden teruggebracht (afkoppelen). Dat kan door infiltratie in de bodem of door berging in het oppervlaktewater. Het waterschap heeft de voorkeur om daar waar mogelijk, het hemelwater oppervlakkig af te voeren en te infiltreren in de bodem. Als oppervlakkige infiltratie niet mogelijk is, is ondergrondse infiltratie door middel van bijvoorbeeld een infiltratieriool (IT-riool) of infiltratiekratten een optie. Als infiltratie niet mogelijk is, kan hemelwater via een bodempassage worden geloosd op oppervlaktewater.
- Lozing afvalwater: Voor de lozing van afvalwater (al het water waarvan de initiatiefnemer zich moet ontdoen) op oppervlaktewater vanuit een bedrijf gelden geldt het "Activiteitenbesluit". Voor lozingen vanuit niet-inrichtingen geldt het "Besluit lozen buiten inrichtingen" (Blbi).

Beoordeling

Er is geen sprake van toename van verhard oppervlak. Het terrein is reeds deels bebouwd en verhard. Er is dan ook geen sprake van een waterbergingsopgave.

Uitgangspunt is de aanleg van een gescheiden rioolstelsel. Afvalwater en hemelwater worden op de perceelgrens gescheiden aangeboden. Vervuild water, al dan niet afstromend water van eventueel vervuild oppervlak, dient af te worden gevoerd via een vuilwaterriool.

Bij een tankstation bestaat het risico op vervuiling van het grondwater. Er worden dan ook vloeistofdichte vloeren aangebracht met afwatering naar een olie- en benzine afscheider. Tevens zal jaarlijks de aanwezige grondwater monitoringspeilbuis worden bemonsterd en zullen de ondergrondse opslagtanks worden gecontroleerd op de eventuele aanwezigheid van water en sludge.

Conclusie

Er is geen sprake van een waterbergingsopgave aangezien er geen sprake is van toename verhard oppervlak. Wel wordt een vloeistofdichte vloer met afscheider aangebracht om vervuiling van het grondwater voorkomen. In het kader van het vooroverleg zal het bestemmingsplan aan het waterschap worden voorgelegd.

4.5 Flora- en fauna

Door middel van de Wet natuurbescherming zijn diverse beschermde dier- en plantsoorten aangewezen alsmede diverse natuurgebieden welke beschermd zijn. Aangetoond dient te worden dat ruimtelijke ontwikkelingen geen nadelige effecten hebben op de beschermde soorten en/of gebieden.

Beoordeling

Ten behoeve van het vigerende bestemmingsplan is een ecologisch onderzoek uitgevoerd welke in 2017 is geactualiseerd. Uit dit onderzoek blijkt dat er met uitzondering van steenmarter geen beschermde soorten zijn aangetroffen binnen het gehele bedrijventerrein.

Vanwege de aanwezige bebouwing en verhard omliggend terrein is niet te verwachten dat de steenmarter zich bevindt binnen het plangebied. De realisatie van een tankstation heeft dan ook geen negatief effect op mogelijke verblijfplaatsen van steenmarter. De soort heeft een grote actieradius en kan het plangebied eenvoudig mijden.

Voor broedvogels geldt dat verstoring moet worden voorkomen door buiten het broedseizoen te werken of een aangepaste werkwijze te volgen of vestiging van broedvogels te voorkomen.

Het bestaande te slopen gebouw betreft grotendeels een open overkapping. De kans dat daar verblijfplaatsen voor vleermuizen aanwezig zijn is zeer klein.

Het plangebied ligt buiten het Netwerk Natuur Nederland (NNN). Vanuit het plan worden geen effecten op de NNN verwacht en externe werking is niet aan de orde. Significante negatieve effecten op de NNN kunnen worden uitgesloten.

Stikstof

Op 29 mei 2019 heeft de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State uitspraak gedaan over in het kader van de Programmatische Aanpak Stikstof (PAS). De uitspraak van de Raad van State betekent dat de PAS niet langer voldoet. Hiermee komt de drempelwaarde van 0,05 mol/ha/jaar te vervallen.

Derhalve dient aangetoond te worden dat een nieuwe ontwikkeling géén negatieve effecten heeft op Natura 2000-gebieden. De afstand tot het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied (Holtingerveld) bedraagt 2 km. Binnen dit natuurgebied zijn stikstofgevoelige habitattypen aanwezig.

Een berekening met de Aeries-calculator is dan ook uitgevoerd. De berekening is in de bijlage opgenomen. Uit de berekening blijkt dat er geen depositieresultaten zijn boven 0,00 mol/ha/jaar.

Conclusie

Het aspect flora en fauna staat de uitvoering van het bestemmingsplan derhalve niet in de weg.

4.6 Cultureel erfgoed

Cultuurhistorie

De gemeente Westerveld heeft een rijk en gevarieerd verleden. Al vanaf de vroege steentijd

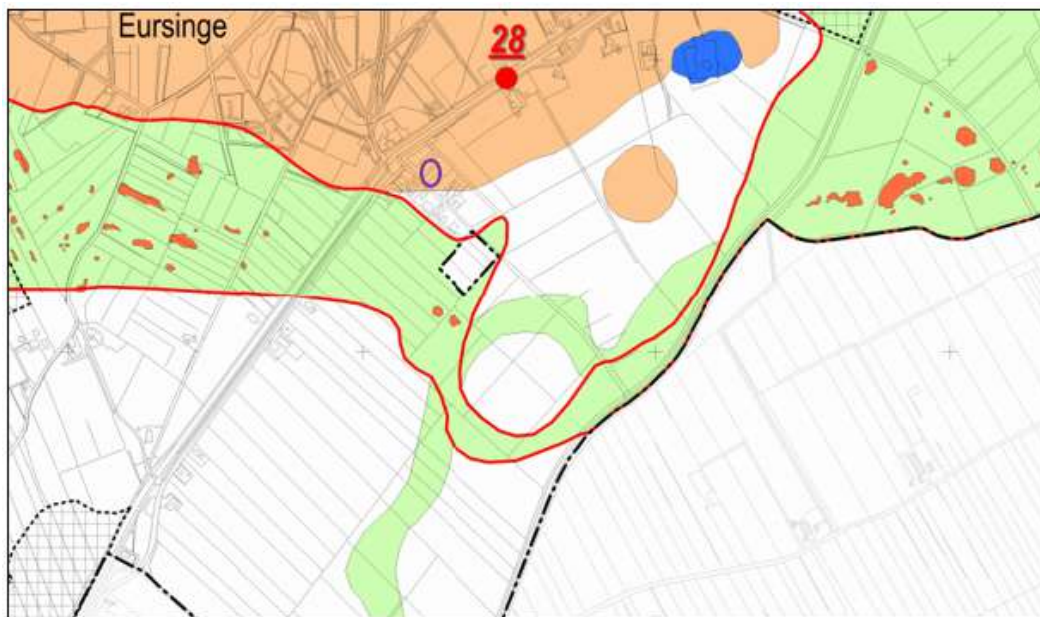
hebben hier mensen gewoond en hun sporen achtergelaten. Vanwege de vele archeologische vondsten die in de gemeente zijn gedaan, wordt de gemeente Westerveld ook wel het 'Pompeï' van het Noorden genoemd. Archeologie betekent in principe 'sporen van menselijke activiteiten', en deze sporen gaan dus in de gemeente Westerveld erg ver terug. De hunebedden en de vele grafheuvels zijn ook nu nog duidelijk zichtbaar in het landschap.

Met maar liefst acht beschermde dorpsgezichten en ruim 200 beschermde rijks- en provinciale monumenten is de gemeente Westerveld één van de grootste plattelands-monumentengemeenten van Nederland. De gemeente ziet de eigenaren van monumenten dan ook terecht als 'schatbewaarders' van Westerveld, en probeert eigenaren en bewoners zo goed het kan met advies en ondersteuning bij te staan.

Het tankstation ligt in een gebied dat op de cultuurhistorische kaart van gemeente Westerveld wordt aangegeven als beekdal met overwegend strookvormige verkaveling. De strookvormige verkaveling stamt uit de 16e en 17e eeuw. Dit is ontstaan na de privatisering van de Groenlanden plaats. Er zijn geen cultuurhistorische elementen in het plangebied aanwezig.

Archeologische verwachtings- en beleidskaart

Voor het uitvoeren van de Wet op de Archeologische Monumentenzorg heeft de gemeente Westerveld de beschikking over een archeologische verwachtings- en beleidskaart. Deze geeft inzicht waar in de gemeente extra aandacht aan het archeologische bodemarchief gegeven moet worden.



Figuur 4.5. Uitsnede archeologische verwachtings- en beleidskaart gemeente Westerveld (plangebied paars omcirkeld)

De archeologische verwachting- en beleidskaart geeft de wijze aan van bescherming van het archeologisch bodemarchief. De archeologische verwachtingen zijn vertaald in het vigerende bestemmingsplan.

Het plangebied kent een hoge of middelhoge verwachting en heeft in het vigerend bestemmingsplan derhalve de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3'.

Dit regime is er op gericht dat op of in de gronden geen bouwwerken mogen worden gebouwd waarbij de bodem dieper dan 30 cm-mv wordt geroerd, met uitzondering van

bouwwerken met een oppervlakte kleiner dan 1.000 m².

Conclusie

Er zijn geen cultuurhistorische waardevolle elementen aanwezig in of nabij het plangebied. Het te bebouwen gedeelte van het plangebied is kleiner dan 1.000 m². Een archeologisch onderzoek is derhalve ook niet aan de orde. De dubbelbestemming wordt wel opgenomen in voorliggend bestemmingsplan.

Het aspect cultureel erfgoed staat de uitvoering van het bestemmingsplan derhalve niet in de weg.

4.7 Luchtkwaliteit

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). Daarnaast is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) van kracht. Bij de start van nieuwe bouwprojecten moet onderzocht worden of het effect van een nieuw initiatief relevant is voor de luchtkwaliteit. Er is geen relevantie als aannemelijk kan worden gemaakt, dat de luchtkwaliteit “niet in betekende mate” aangetast wordt.

Op 15 november 2007 is het onderdeel luchtkwaliteit van de Wet milieubeheer in werking getreden luchtkwaliteitseisen (Stb. 2007,141). Kern van de wet is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Hierin wordt gereguleerd hoe moet worden omgegaan met overschrijdingen op het gebied van de luchtkwaliteit.

Het NSL houdt rekening met nieuwe ontwikkelingen zoals bouwprojecten of de aanleg van infrastructuur. Projecten die passen binnen de voorwaarden van het NSL behoeven niet meer te worden getoetst aan de grenswaarden die gelden voor luchtkwaliteit. Ook projecten die ‘Niet in betekende mate’ (NIBM) van invloed zijn op de luchtkwaliteit behoeven niet te worden getoetst aan deze grenswaarden. Hieronder vallen onder andere woningbouwprojecten met minder dan 1.500 woningen.

Een plan is NIBM als het een toename van de concentratie van fijn stof (PM₁₀) of stikstofdioxide (NO₂) veroorzaakt die niet meer bedraagt dan 3% van de jaargemiddelde concentratie van die stof. Dit komt overeen met een toename van maximaal 1,2 microgram/m³ voor zowel PM₁₀ en NO₂.

Beoordeling

Middels de NIBM-tool is wel inzichtelijk gemaakt of de extra verkeersbewegingen bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Er worden 140 bezoekers per dag verwacht. Dit levert 280 voertuigbewegingen op. In onderstaande figuur is de berekening weergegeven. Hieruit kan geconcludeerd worden dat het project niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit. Een nader onderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

Jaar van planrealisatie	2021
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	280
Aandeel vrachtverkeer	16,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO ₂ in µg/m ³	0,50
PM ₁₀ in µg/m ³	0,08
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³	1,2
Conclusie	
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig	

Figuur 4.6 NIBM berekening

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit staat de beoogde ontwikkeling dan ook niet in de weg.

4.8 Externe veiligheid

Bij externe veiligheid gaat het om de gevaren die de directe omgeving loopt in het geval er iets mis mocht gaan tijdens de opslag, productie, of het transport van gevaarlijke stoffen. De daaraan verbonden risico's moeten aanvaardbaar blijven. Binnen de externe veiligheid worden twee normstellingen gehanteerd:

- het Plaatsgebonden Risico (PR) richt zich vooral op de te realiseren basisveiligheid voor burgers;
- het Groepsrisico (GR) stelt beperkingen aan de maatschappelijke ontwrichting als gevolg van calamiteiten met gevaarlijke stoffen.

Vervoer van gevaarlijke stoffen kan plaatsvinden over spoor, weg, water en door buisleidingen. Daarnaast kunnen inrichtingen gevaarlijke stoffen opslaan. Externe veiligheid heeft betrekking op de risico's voor personen ten gevolge van het gebruik van infrastructuur of het uitvoeren van activiteiten waarbij het voornamelijk gaat om de gevaren die de directe omgeving loopt, als er iets mis gaat bij de productie, de behandeling en/of het vervoer van gevaarlijke stoffen.

Bij de aanleg van een tankstation is er rondom de aflever zuil een 20 meter radius ter controle van mogelijke kwetsbare objecten.

Beoordeling

Ten behoeve van de beoordeling van het aspect Externe Veiligheid voor het bestemmingsplan is de risicokaart van Nederland geraadpleegd. Over de provinciale weg N371 Assen-Meppel vindt transport van gevaarlijke stoffen plaats. De plaatsgebonden risicocontour 10⁻⁶ ligt op 0 meter van de weg. De afstand tot het plangebied bedraagt circa 110 meter. Er worden geen nieuwe gevoelige functies binnen de plaatsgebonden risicocontour mogelijk gemaakt.

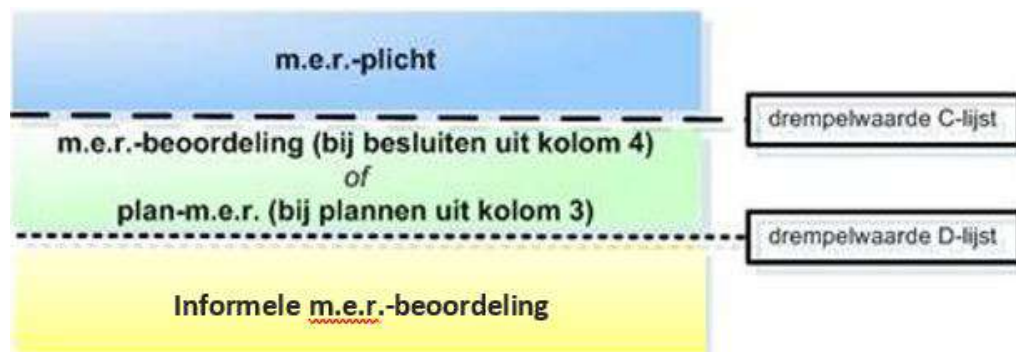
In de huidige situatie (2017, vigerend bestemmingsplan) bedraagt het groepsrisico minder dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde. De toevoeging van een bedrijf op ruim 100 meter afstand van de weg zal niet leiden tot een overschrijding van de oriëntatiewaarde voor het groepsrisico.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid staat de beoogde ontwikkeling dan ook niet in de weg.

4.9 Beoordeling Milieueffectrapportage

Per 7 juli 2017 is het gewijzigde Besluit m.e.r. in werking getreden. In onderdeel C en D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. is aangegeven welke activiteiten planmer-plichtig, projectmer-plichtig of mer-beoordelingsplichtig zijn. Wanneer een activiteit genoemd is bij onderdeel D van de bijlage, maar onder de drempelwaarde blijft is een informele m.e.r.-beoordeling van toepassing. Hieronder is het e.e.a. visueel weergegeven.



Beoordeling

De activiteit die met onderhavige bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt, is de realisatie van een tankstation waar diesel, benzine en AdBlue verkocht kunnen worden. De activiteit valt niet binnen onderdeel C van het Besluit milieueffectrapportage, dus er is geen milieueffectrapportage verplicht.

De activiteit valt wel binnen activiteit D, namelijk onder activiteit 'D11.2 uitbreiding van een stedelijke ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen'.

Wanneer de drempelwaarden uit de D-lijst (oppervlakte van 100 hectare of meer, op aaneengesloten gebied worden 2000 of meer woningen gebouwd, een bedrijfsvloeroppervlakte van minimaal 200.000 m²) worden vergeleken met de voorgestane ontwikkeling (bouw tankstation van beperkte omvang, zie figuur 2.3) wordt geconcludeerd dat sprake is van een wezenlijk ander schaalniveau en een activiteit die vele malen kleinschaliger is. Gelet op het karakter van het project in vergelijking met de drempelwaarden, de locatie en de conclusie van voorgaande paragrafen uit dit hoofdstuk zullen geen belangrijke nadelige milieugevolgen optreden.

Conclusie

Op basis van voorliggend bestemmingsplan en beschrijving van de planologisch relevante aspecten in hoofdstuk 4 kan worden geconcludeerd dat er geen belangrijke nadelige milieueffecten te verwachten zijn die aanleiding geven om een milieueffectrapportage (MER) op te stellen.

Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving

5.1 Inleiding

In de voorgaande hoofdstukken is ingegaan op de aanwezige en toekomstige waarden en karakteristieken van het plangebied. De voorgenomen ontwikkelingen, dienen - voor zover ruimtelijk relevant en mogelijk - juridisch vertaald te worden. Het aangewezen planologische instrument hiervoor is het bestemmingsplan. In navolgende paragrafen komt de juridische planbeschrijving aan bod, waarbij allereerst de hoofdropzet van het bestemmingsplan wordt beschreven en daarna de inleidende regels en de bestemmingsregels aan bod komen.

5.2 Hoofdropzet

Een bestemmingsplan bestaat uit planregels en de verbeelding, vergezeld van een toelichting. De planregels en de verbeelding vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. De verbeelding heeft de rol van visualisering van de bestemmingen. De planregels regelen hoe de betreffende gronden mogen worden gebruikt en bebouwd. De bestemmingen zijn zo opgenomen dat voldoende rechtszekerheid bestaat voor omwonenden en andere gebruikers van het plangebied en de omliggende gebieden.

De juridische regeling bestaat uit vier hoofdstukken, te weten:

- Inleidende regels;
- Bestemmingsregels;
- Algemene regels;
- Overgangs- en slotregels.

Deze volgorde is gebaseerd op de indeling zoals deze is voorgeschreven in de SVBP2012 (Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012).

In het eerste hoofdstuk ('Inleidende regels') worden de in het bestemmingsplan voorkomende begrippen beschreven, die voor de leesbaarheid en de uitleg van het plan van belang zijn. Bij de toetsing aan het bestemmingsplan wordt uitgegaan van de in dit artikel aan de betreffende begrippen toegekende betekenis. Daarnaast staat in dit hoofdstuk de wijze van meten, die aangeeft hoe oppervlakte, hoogte en andere maten die bij het bouwen in acht genomen dienen te worden, gemeten moeten worden.

In het daaropvolgende hoofdstuk ('Bestemmingsregels') wordt ingegaan op de bestemming en het gebruik (zie paragraaf 6.3). Daarna volgt het hoofdstuk ('Algemene regels') waar wordt ingegaan op de algemene regels, zoals algemene ontheffingsregels, algemene wijzigingsregels en procedureregels die op vrijwel alle bestemmingen van toepassing zijn. Hoofdstuk 4 ('Overgangs- en slotregels') gaat in op het overgangsrecht voor bestaand gebruik en bouwwerken en de citeertitel van het plan, zoals die overgenomen moeten worden uit het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

5.3 Bestemmingen

In de planregels zijn de bestemmingen opgenomen. In deze paragraaf volgt een toelichting op de in dit bestemmingsplan voorkomende bestemmingen.

Bedrijventerrein

Binnen deze bestemming is het toegestaan bedrijvigheid van categorie 1 tot en met 3.2 uit te voeren welke voorkomen op de Staat van Bedrijfsactiviteiten die als bijlage aan de regels

is toegevoegd. Een tankstation is opgenomen in deze Staat van Bedrijfsactiviteiten.

Waarde - Archeologie 3

De voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van de archeologische waarden. Voor bepaalde grondwerkzaamheden is een omgevingsvergunning vereist waarbij aangetoond dient te worden (eventuele) archeologische waarden niet aangetast worden.

Hoofdstuk 6 Economische uitvoerbaarheid

6.1 Inleiding

Dit hoofdstuk beschrijft de onderdelen die zijn doorlopen voor het zeker stellen van de economische uitvoerbaarheid van onderhavig bestemmingsplan. Indien het bestemmingsplan voorziet in de uitvoering van werken door de gemeente moet de financieel-economische uitvoerbaarheid hiervan worden aangetoond. Er wordt nader ingegaan op de grondexploitatie en de koppeling met het exploitatieplan.

6.2 Toepassing grondexploitatie

In de Wro is in afdeling 6.4 de regelgeving rondom grondexploitatie (Grexxwet) opgenomen. Centrale doelstelling van de Grexxwet is om in de situatie van particuliere grondexploitatie te komen tot een verbetering van het gemeentelijke kostenverhaal en de versterking van de gemeentelijke regie bij locatieontwikkeling. In artikel 6.12 van de Wro is bepaald dat de gemeenteraad een exploitatieplan vaststelt voor gronden waarop een bouwplan is voorgenomen.

In artikel 6.12 van de Wro is bepaald dat de gemeenteraad een exploitatieplan vast moet stellen voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. Bij drie ruimtelijke besluiten kan het nodig zijn om een exploitatieplan vast te stellen, namelijk bij de vaststelling van een bestemmingsplan, wijzigingsplan of afwijkingsbesluit. Om daadwerkelijk na te kunnen gaan of een exploitatieplan noodzakelijk is, dient beoordeeld te worden of er sprake is van een bouwplan zoals bedoeld in artikel 6.2.1. Besluit ruimtelijke ordening (Bro). In dit artikel is omschreven om welke bouwplannen het gaat, namelijk:

- de bouw van een of meer woningen;
- de bouw van een of meer andere hoofdgebouwen;
- de uitbreiding van een hoofdgebouw met ten minste 1.000 m² of met een of meer woningen;
- de verbouwing van een of meer aangesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits ten minste 10 woningen worden gerealiseerd;
- de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor detailhandel, dienstverlening, kantoor of horecadoeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies tenminste 1.500 m² bedraagt;
- de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1.000 m².

Bovendien is een exploitatieplan nodig als locatie-eisen (aan openbare ruimte of woningcategorieën) gesteld moeten worden en/of het bepalen van een tijdvak of fasering noodzakelijk is. Geen exploitatieplan is nodig indien het verhaal van de kosten van grondexploitatie anderszins verzekerd is.

Conclusie

Voorliggende wijziging valt niet onder een van bovenstaande "aangewezen bouwplannen". Het opstellen van een exploitatieplan is derhalve niet verplicht. Voor de gemeente Westerveld zijn aan zowel de opstelling als de uitvoering van dit bestemmingsplan, met uitzondering van de begrote kosten voor de planvorming, geen kosten verbonden. De economische uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan kan derhalve worden geacht te zijn

aangetoond. Er zal tevens een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer afgesloten worden.

Hoofdstuk 7 Communicatie

7.1 Inleiding

In artikel 3.1.1 van het Bro is vastgelegd dat tijdens de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg moet worden gepleegd met instanties die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn. Daarbij zijn met name genoemd het waterschappen en diensten van provincie en Rijk. Ten aanzien van bekendmaking van het plan is artikel 3:6 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing.

Voorts is in artikel 3.1.6 van het Bro bepaald dat de uitkomsten van het in artikel 3.1.1 bedoelde overleg in de toelichting van het plan moeten worden beschreven.

7.2 Omgevingsdialoog

Participatie wordt een belangrijke pijler onder de toekomstige Omgevingswet. Derden moeten in een vroegtijdig stadium worden betrokken bij de voorbereiding van beleids- en besluitvorming.

Het plan heeft van 8 oktober tot 18 december 2020 voor inspraak ter inzage gelegen. Er is één inspraakreactie ingediend. Deze inspraakreactie is samengevat en voorzien van een antwoord in de Nota inspraak en vooroverleg welke als Bijlage 3 aan het bestemmingsplan is toegevoegd.

De inspraakreactie heeft niet geleid tot aanpassingen aan het bestemmingsplan.

7.3 Vooroverleg

Het conceptontwerpbestemmingsplan is ten behoeve van het vooroverleg gestuurd naar diverse vooroverlegpartners. Er zijn drie reacties ontvangen. De reacties zijn samengevat in de Nota inspraak en vooroverleg welke als Bijlage 3 is opgenomen in het bestemmingsplan. Hieronder volgt tevens een korte samenvatting.

1. Provincie Drenthe

Het provinciaal belang 'cultuurhistorie' is in de toelichting voldoende opgenomen, beschreven en getoetst. Om die reden is er geen reden om vanuit provinciaal belang in te grijpen in de verdere procedure.

Deze vooroverlegreactie is opgenomen als Bijlage 4 bij dit bestemmingsplan.

2. Brandweer

Het aspect Externe Veiligheid speelt bij deze ontwikkeling niet doordat het tankstation geen LPG, LNG of waterstof zal leveren. Dit is voldoende verwoord in de toelichting.

Wel adviseert de brandweer de volgende maatregelen:

- a. Hanteer voor de bouw, wanneer gebruik wordt gemaakt van een Elektriciteit Opslag Systeem, de handreiking Elektriciteit Opslag Systemen versie januari 2019, of de handreiking Opslag Li-ion energiedragers (accu's en batterijen) versie 1.0 januari 2019.
- b. Ten aanzien van deze voorziening zien we graag aanvullende stukken hoe men de handreiking toepast ten aanzien van bereikbaarheid, brandwerendheid, compartimentering, bluswatervoorziening en monitoring.

Bij de verdere uitwerking van de vergunningsaanvraag zal hier aandacht voor zijn.

Deze vooroverlegreactie is opgenomen als Bijlage 5 bij dit bestemmingsplan.

3. Gasunie

Op grond van de toetsing wordt geconcludeerd dat het plangebied buiten de 1% letaliteitgrens van onze dichtst bij gelegen leiding valt. Daarmee staat vast dat deze leiding geen invloed heeft op de verdere planontwikkeling.

Deze vooroverlegreactie is opgenomen als Bijlage 6 bij dit bestemmingsplan.

7.4 Zienswijzen

Na het wettelijk vooroverleg wordt dit bestemmingsplan gedurende zes weken ter visie gelegd als ontwerpbestemmingsplan. Binnen deze termijn is eenieder in de gelegenheid om zienswijzen op het plan in te dienen. De zienswijzen worden samengevat en van commentaar voorzien. Deze zienswijzen zullen worden beoordeeld op het feit of, en zo ja, in hoeverre het ontwerp aanpassing behoeft. Vervolgens zal het college de raad voorstellen het bestemmingsplan al dan niet gewijzigd vast te stellen.

7.5 Beroep

Na vaststelling wordt het plan voor de tweede maal zes weken ter visie gelegd. Gedurende deze periode kunnen belanghebbenden tegen het vaststellingsbesluit beroep instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Indien geen beroep wordt ingesteld, is het plan na deze beroepstermijn onherroepelijk en treedt het plan in werking.

Regels

Inhoudsopgave

Regels

Hoofdstuk 1	Inleidende regels	5
Artikel 1	Begrippen	5
Artikel 2	Wijze van meten	8
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	9
Artikel 3	Bedrijventerrein	9
Artikel 4	Waarde - Archeologie 3	11
Hoofdstuk 3	Algemene regels	13
Artikel 5	Anti-dubbeltelregel	13
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	14
Artikel 6	Overgangsrecht	14
Artikel 7	Slotregel	15

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan Tankstation Oeveraseweg 2 met identificatienummer NL.IMRO.1701.057PHOeverasewgHVT-0001 van de gemeente Westerveld;

1.2 bestemmingsplan:

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

1.3 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;

1.4 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.5 archeologische waarden:

waarden die aan een gebied zijn toegekend vanwege de kennis en wetenschap van de in dat gebied voorkomende overblijfselen van menselijke aanwezigheid of activiteiten uit het verleden. Bij toetsing aan de archeologische waarden zal telkens de Archeologische beleidsadvieskaart Gemeente Westerveld toetsingskader zijn;

1.6 bebouwing:

één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde;

1.7 bedrijf:

het bedrijfsmatig vervaardigen en/of bewerken, opslaan, installeren en/of herstellen van goederen;

1.8 bedrijfsgebouw:

een gebouw, dat dient voor de uitoefening van een bedrijf;

1.9 bedrijfsvloeroppervlakte:

de totale vloeroppervlakte van de ruimte binnen een functie die wordt gebruikt voor een bedrijf, een aan-huis-verbonden beroep of een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit, inclusief opslag- en administratieruimten;

1.10 bedrijfswoning:

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

1.11 bestand:

ten aanzien van de bij of krachtens de Woningwet of Wet algemene bepalingen omgevingsrecht aanwezige of vergunde bouwwerken en de werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden, en het overige gebruik:

- bestand of vergund ten tijde van het inwerkingtreden van het bestemmingsplan;

1.12 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.13 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.14 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;

1.15 bouwperceel:

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

1.16 bouwwlak:

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

1.17 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;

1.18 detailhandel:

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

1.19 gebouw:

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

1.20 internetwinkel:

een specifieke vorm van detailhandel, waarbij de transactie via internet tot stand komt, ter plaatse alleen de bijbehorende opslag, distributie en het afhalen plaatsvindt en het tonen en afrekenen van goederen niet ter plaatse gebeurt;

1.21 perifere detailhandel:

winkelformules die onder andere vanwege hun omvang of aard veelal gevestigd zijn op werklocaties buiten bestaande winkelconcentraties in de stedelijke, dorps- of wijkwinkelcentra, zoals tuincentra, bouwmarkten, wooninrichtingszaken en detailhandel in volumineuze goederen (auto's, motoren, caravans, boten, e.d.);

1.22 productiegebonden detailhandel:

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

1.23 risicovolle inrichting:

een inrichting, bij welke een grenswaarde, richtwaarde voor het risico c.q. een risicoafstand moet worden aangehouden bij het in het bestemmingsplan toelaten van kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten;

1.24 vuurwerkbedrijf:

inrichting waar professioneel vuurwerk en/of meer dan 10.000 kg consumentenvuurwerk aanwezig is;

1.25 waterhuishoudkundige doeleinden:

doeleinden die het waterhuishoudingsbelang dienen, zoals watergangen, kaden, onderhoudsstroken ten behoeve van het beheer en onderhoud van een watergang e.d., voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, waterafvoer, waterinfiltratie en waterberging en bijbehorende voorzieningen zoals bermen, paden, beschoeiingen.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 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;

2.2 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 oppervlakte van een bouwwerk:

- a. tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk, gemeten conform de NEN 2580;
- b. indien geen sprake is van buitenwerkse gevelvlakken of scheidingsmuren de buitenranden van het dak;

2.4 peil:

- a. voor een gebouw, waarvan de hoofdtoegang grenst aan de weg: de hoogte van de kruin van de weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
- b. voor andere gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde en opslag van materialen: de gemiddelde hoogte van het afgewerkte terrein ter plaatse van de bouw of opslag.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Bedrijventerrein

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijventerrein' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven die genoemd zijn in Bijlage 1 'Staat van bedrijfsactiviteiten' onder de categorieën 1 tot en met 3.2;
- b. perifere detailhandel;
- c. internetwinkels;
- d. ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein - verkooppunt motorbrandstoffen zonder LPG' een verkooppunt motorbrandstoffen zonder LPG.

met daaraan ondergeschikt:

- e. productiegebonden detailhandel;
- f. openbare nutsvoorzieningen;
- g. groenvoorzieningen;
- h. in- en uitritten;
- i. verkeer en verblijfsvoorzieningen;
- j. waterhuishoudkundige doeleinden.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen

Voor gebouwen gelden de volgende regels:

- a. bedrijfsgebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden opgericht;
- b. de bouwhoogte van een bedrijfsgebouw bedraagt ten hoogste het aantal meters genoemd ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)';
- c. het bebouwd oppervlak per bouwperceel bedraagt ten hoogste het bebouwingspercentage ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)';
- d. de afstand van een bedrijfsgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt minimaal 3 m, dan wel de bestaande afstand indien deze afstand minder bedraagt;

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van terreinafscheidingen bedraagt maximaal 2 m;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 10 m.

3.3 Specifiek gebruiksregels

Tot een gebruik in strijd met de bestemming wordt in ieder geval verstaan:

- a. het gebruik van gebouwen voor bewoning, indien op het betreffende perceel geen bedrijfsbebouwing aanwezig is.
- b. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel, anders dan wat is aangegeven in lid 3.1.

- c. geluidszoneringsplichtige inrichtingen;
- d. risicovolle inrichtingen;
- e. vuurwerkbedrijven.

3.4 Afwijken van de gebruiksregels

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in:

- a. lid 3.1 voor het toestaan van bedrijven welke niet zijn genoemd in de bij deze regels behorende Bijlage 1 'Staat van bedrijfsactiviteiten', mits:
 - 1. het bedrijf voor wat betreft de aard en de omvang van de milieuhinder die het veroorzaakt gelijk kan worden gesteld met een bedrijf als genoemd in de ter plaatse aangeduide categorieën van Bijlage 1 'Staat van bedrijfsactiviteiten';
 - 2. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 - de bouw- en gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
 - het woon- en leefmilieu;
 - de verkeersveiligheid;
 - de brandveiligheid;

Artikel 4 Waarde - Archeologie 3

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 3' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor:

- a. het behoud van de archeologische waarden.

4.2 Bouwregels

4.2.1 *Bouwwerken met een oppervlakte groter dan 1.000 m²*

Op of in deze gronden mogen geen bouwwerken worden gebouwd, waarbij de bodem dieper dan 0,30 m -Mv wordt geroerd, met uitzondering van:

- a. bouwwerken ter vervanging van bestaande bouwwerken waarbij de bestaande oppervlakte met ten hoogste 1.000 m² wordt uitgebreid;
- b. bouwwerken met een oppervlakte kleiner dan 1.000 m² ten behoeve van andere daar voorkomende bestemming(en).

4.3 Afwijken van de bouwregels

Met omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 4.2, mits:

- a. op basis van archeologisch onderzoek door een daartoe bevoegde instantie is aangetoond dat geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn, of;
- b. op basis van archeologisch onderzoek door een daartoe bevoegde instantie is aangetoond dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig wordt geschaad, of;
- c. één of meer van de volgende voorwaarden in acht genomen wordt:
 - 1. een verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 - 2. een verplichting tot het doen van archeologisch onderzoek door middel van opgravingen;
 - 3. een verplichting de bouw van een bouwwerk te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg;
- d. middels verleende vergunningen, rekeningen van uitgevoerd werk en dergelijke aangetoond wordt dat de bodem reeds eerder zodanig diep geroerd is dat geen archeologische waarden meer te verwachten zijn.

Indien aan de afwijking voorwaarden worden verbonden, wordt een archeologisch deskundige om advies gevraagd.

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

4.4.1 *Vergunningplichtige werken en werkzaamheden*

Voor de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden is ongeacht het bepaalde in de regels bij de andere op deze gronden voorkomende bestemmingen een omgevingsvergunning vereist:

- a. het ontginnen, egaliseren van natuurlijk reliëf of een naar de aard daarmee gelijk te stellen grondbewerking;
- b. het afgraven, mengwoelen, diepploegen of een naar de aard daarmee gelijk te stellen

- grondbewerking dieper dan 0,3 m;
- c. niet-bodemkerende werkzaamheden ten behoeve van het oplossen van een verdichte bodemstructuur (woelen), dieper dan 10 cm onder de bouwvoor;
- d. het graven of vergraven van waterlopen;
- e. het graven van sleuven ten behoeve van het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie-, telecommunicatie-leidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties en/of apparatuur;
- f. het aanplanten van bomen of een houtig gewas voor zover het gaat om planten waarvan zeker is dat bij de oogst van de plant, dan wel het verwijderen van de gehele plant, de bodem dieper dan 30 cm zal worden geroerd;
- g. het permanent verlagen van het waterpeil.

4.4.2 Uitzondering

Het bepaalde in lid 4.4.1 is niet van toepassing op werken en werkzaamheden, die:

- a. het normale onderhoud, het normaal agrarisch gebruik, waaronder drainage, of het normaal bos- of natuurbeheer betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
- c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning;
- d. aanvaardbaar zijn op basis van een eerder onderzoek waaruit is gebleken dat ter plaatse geen archeologische waarden aanwezig zijn;
- e. het graven van sleuven niet breder dan 0,3 m en niet dieper dan 1,0 m;
- f. voor werken geen bouwwerken zijnde en voor werkzaamheden kleiner dan 1000 m².

4.4.3 Toetsingscriteria

De omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien:

- a. op basis van archeologisch onderzoek door een daartoe bevoegde instantie is aangetoond dat geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn, of;
- b. op basis van archeologisch onderzoek door een daartoe bevoegde instantie is aangetoond dat de archeologische waarden door de werken en werkzaamheden niet onevenredig wordt geschaad, of;
- c. één of meer van de volgende voorwaarden in acht genomen wordt:
 - 1. een verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 - 2. een verplichting tot het doen van archeologisch onderzoek door middel van opgravingen;
 - 3. een verplichting de bouw van een bouwwerk te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg;
- d. middels verleende vergunningen, rekeningen van uitgevoerd werk en dergelijke aangetoond wordt dat de bodem reeds eerder zodanig diep geroerd is dat geen archeologische waarden meer te verwachten zijn.

Indien aan de omgevingsvergunning voorwaarden worden verbonden, wordt een archeologisch deskundige om advies gevraagd.

4.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en Wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3' wordt verwijderd, indien op basis van archeologisch onderzoek door een daartoe bevoegde instantie is aangetoond dat ter plaatse geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

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.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 6 Overgangsrecht

6.1 Overgangsrecht bouwwerken

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 omgevingsvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

6.2 Ontheffing

Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig ontheffing verlenen van lid 6.1 voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in lid 6.1 met maximaal 10%.

6.3 Uitzondering op het overgangsrecht bouwwerken

Lid 6.1 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.

6.4 Overgangsrecht gebruik

Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

6.5 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 6.4, 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.

6.6 Verboden gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in lid 6.4, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

6.7 Uitzondering op het overgangsrecht gebruik

Lid 6.4 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 7 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan Tankstation Oeveraseweg 2.