

**Bestemmingsplan Anloo Dorp, Bosweg
2 en 4**

Ontwerp

Opdrachtgever:	Gemeente Aa en Hunze
Rapportnummer:	RB 10.598
Datum vrijgave:	November 2023
Opsteller:	Dhr. M. Beek
Goedkeuring:	Dhr. H. de Roo

Inhoudsopgave

.....	1
1 HOOFDSTUK 1 INLEIDEND HOOFDSTUK.....	3
1.1 Inleiding.....	3
1.2 Aanleiding	3
1.3 Vigerend bestemmingsplan	4
1.4 Doel	5
1.5 Verantwoording	5
1.6 Leeswijzer	6
2 HOOFDSTUK 2 LOCATIE- EN PLANBESCHRIJVING	7
2.1 Ligging en historie	7
2.2 Ligging plangebied	8
2.3 Het gewenste plan.....	9
3 HOOFDSTUK 3 BELEIDSKADER	11
3.1 Rijksbeleid.....	11
3.1.1 Ruimtelijk – Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte en Barro	11
3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking.....	11
3.2 Provinciaal beleid	12
3.2.1 Omgevingsvisie Drenthe 2018.....	12
3.2.2 Kernkwaliteiten plangebied	17
3.3 Gemeentelijk beleid.....	21
3.3.1 Woonvisie 2020+	21
3.3.2 Welstandsnota.....	22
4 HOOFDSTUK 4 OMGEVINGSASPECTEN.....	23
4.1 Archeologie	23
4.2 Bodem	23
4.3 Cultuurhistorie	27
4.4 Ecologie	27
4.4.1 Gebiedsbescherming.....	28
4.4.2 Soortenbescherming.....	29
4.5 Fysieke en externe veiligheid.....	31
4.5.2 Conclusie	32
4.6 Geluid	32
4.7 Luchtkwaliteit.....	33
4.8 Verkeer en vervoer	33
4.9 Milieu(hinder)	33
4.10 Watertoets.....	36
4.11 M.e.r.-beoordeling.....	38
5 HOOFDSTUK 5 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	40
6 HOOFDSTUK 6 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	41
7 HOOFDSTUK 7 JURIDISCHE VORMGEVING	42
7.1 Algemeen.....	42
7.2 Toelichting.....	42
7.3 Toelichting op de planregels	43

1 Hoofdstuk 1 Inleidend hoofdstuk

1.1 Inleiding

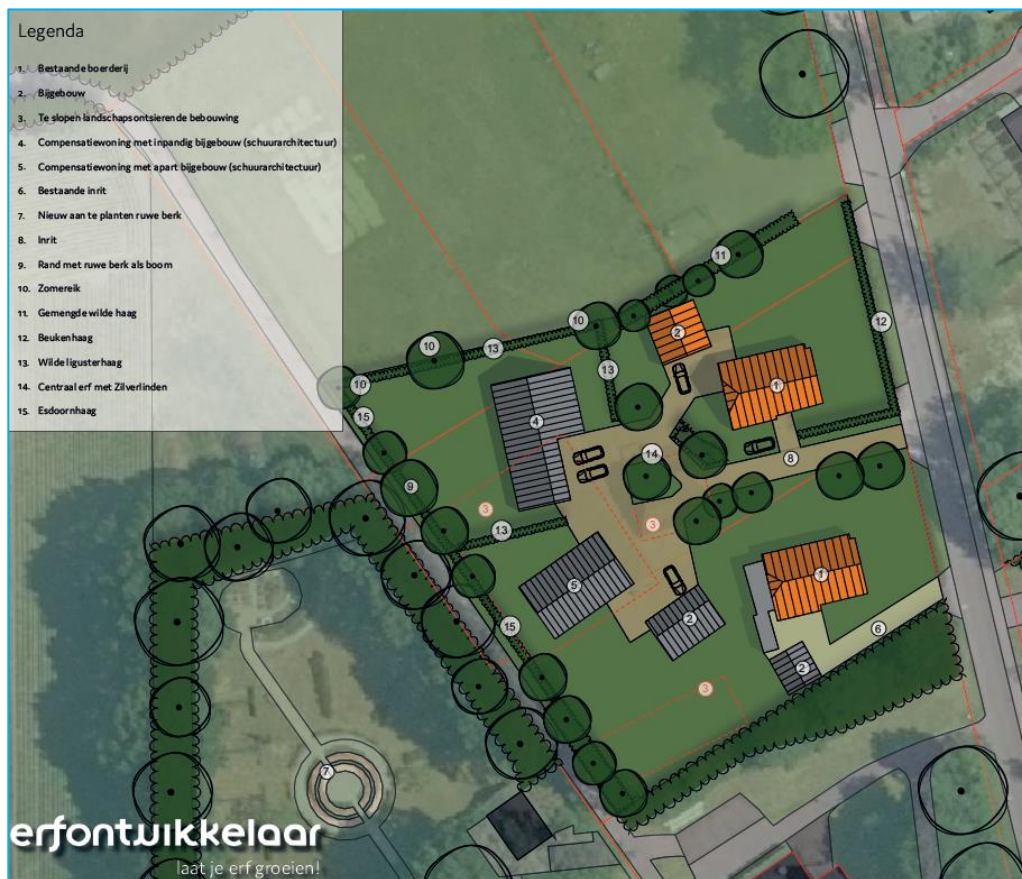
Voorliggend bestemmingsplan is bedoeld om het juridisch kader te bieden voor het kunnen uitvoeren van een particulier initiatief. Tevens biedt voorliggend bestemmingsplan de onderbouwing waarom het gewenste ruimtelijk initiatief inpasbaar is op de door initiatiefnemer gewenste locatie (Bosweg 2 en 4 in Anloo). Het bestemmingsplan voorziet in een transformatie van een bestaande bestemming 'Bedrijf – Agrarisch loonbedrijf' naar een passende woonbestemming in combinatie met ruimte voor ruimte. Als gevolg van de genoemde 'ruimte-voor-ruimte' regeling wordt tevens een **tweetal nieuwe woonkavels** gerealiseerd met **per kavel** een te bouwen compensatiewoning.

1.2 Aanleiding

Het perceel betreft in de huidige toestand een agrarisch perceel met agrarische bebouwing. Het agrarisch bouwblok grenst aan de rand van het dorp en is gelegen aan de Bosweg in Anloo. Het agrarische bedrijf is inmiddels beëindigd. De inrichting is kadastraal bekend onder de gemeente Anloo, sectie K onder de perceel nummers 527, 2449, 2450, 2451 en 2452. De inrichting aan de Bosweg 2 en 4 beschikt momenteel nog over zo'n 860 m² aan agrarische gebouwen. Met dit bestemmingsplan worden deze gebouwen gesloopt en overtollige verhardingen en opslagen binnen deze inrichting verwijderd. Onderstaand een weergave van de te slopen bebouwing op het bedrijfsp perceel.



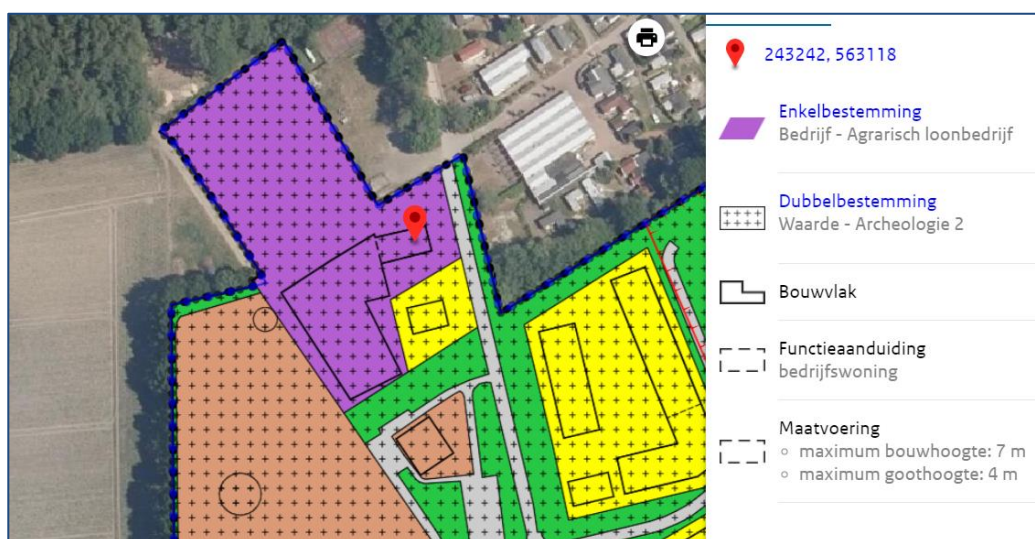
De bestaande woonboerderij en bijhorende bebouwing blijven behouden. De bedrijfsbestemming wordt gewijzigd in een passende woonbestemming. Als compensatie van de te slopen bebouwing kan initiatiefnemer **twee (extra) vrijstaande woningen bouwen**. Onderstaand een weergave van de nieuwe erfinrichting op de percelen Bosweg 2 en 4 in Anloo. Omwille van de leesbaarheid van de tekening wordt tevens verwezen naar de bijlage 'Ruimtelijk kwaliteitsplan Bosweg 2 en 4 te Anloo'.



Het beoogd gezag heeft aangegeven medewerking te willen verlenen aan de voorgenomen bestemmingswijziging.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het perceel is in het bestemmingsplan 'Anloo Dorp', vastgesteld op 23 juni 2010. De gronden zijn bestemd met de enkelbestemming 'Bedrijf – Agrarisch loonbedrijf' met een daarbij behorend bouwvlak waarbinnen bedrijfsgebouwen mogen worden gebouwd. Tevens rust op het perceel de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2'. Binnen de bedrijvenbestemming heeft de bestaande woonboerderij een functieaanduiding 'bedrijfswoning'. Het perceel Bosweg 4 is reeds bestemd als 'Wonen – 1'.



De voor 'Bedrijf - Agrarisch loonbedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. gebouwen ten behoeve van:
 1. een agrarisch loonbedrijf;
 2. een bedrijfswoning;
- b. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij een bedrijfswoning; met daaraan ondergeschikt:
- c. nutsvoorzieningen; met de daarbijbehorende:
- d. parkeervoorzieningen;
- e. groenvoorzieningen;
- f. paden;
- g. sloten, bermen en beplanting;
- h. tuinen, erven en terreinen;
- i. overige bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde.

De voorgenomen plannen zijn op grond van de bedrijfsbestemming (artikel 6.1) niet toegestaan. Het bestemmingsplan voorziet niet in een wijzigingsbevoegdheid die de plannen alsnog mogelijk kunnen maken.

Om die reden is medewerking mogelijk via een gedeeltelijke aanpassing van het bestemmingsplan door middel van de procedure ex artikel 3.1 Wro.

1.4 Doel

Doel van dit bestemmingsplan is het mogelijk maken van de gewenste transformatie op het voormalig bedrijfsperceel in Anloo. Er zal worden aangetoond dat dit doel bereikt kan worden waarbij het plan aantoonbaar niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

1.5 Verantwoording

Bij het opstellen van voorliggend bestemmingsplan is gebruik gemaakt van diverse (beleids)documenten en websites. Sommige (beleids)documenten en beeldbeschrijvende documenten zijn in voorkomende gevallen integraal overgenomen

om de inhoud zoveel mogelijk te waarborgen. Daar waar bronnen zijn gebruikt is dat in de tekst weergegeven.

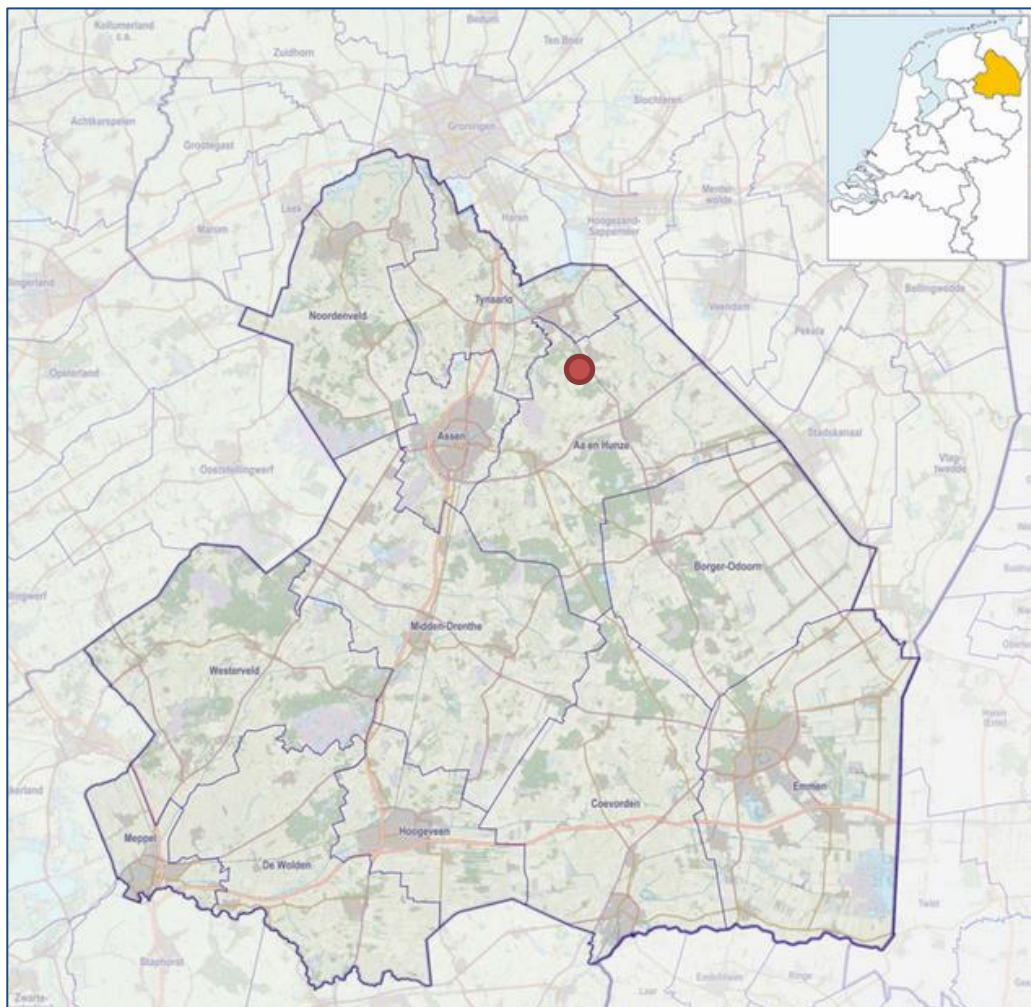
1.6 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 een weergave gegeven van de historie en ligging van het plangebied met een uitgebreide weergave van het plan. In hoofdstuk 3 komen relevante beleidsstukken voorbij die van toepassing zijn op het plan en uitgewerkt van provinciaal niveau tot gemeentelijk niveau. Hoofdstuk 4 geeft de invloed weer van het plan tot de verschillende omgevingsaspecten. In hoofdstuk 5 staat de economische uitvoerbaarheid centraal. Hoofdstuk 6 doet verslag van de inspraak- en overlegreacties, waarna hoofdstuk 7 ingaat op de juridische vertaling van het plan. Daarna volgen nog de regels, de verbeelding en de bijbehorende bijlagen die tezamen het bestemmingsplan vormen.

2 Hoofdstuk 2 Locatie- en planbeschrijving

2.1 Ligging en historie

Het perceel bevindt zich in het Drentse dorp Anloo. Het ligt daarmee in de Drentse gemeente Aa en Hunze. Hieronder is de ligging van Anloo vanuit een hoger perspectief weergegeven.

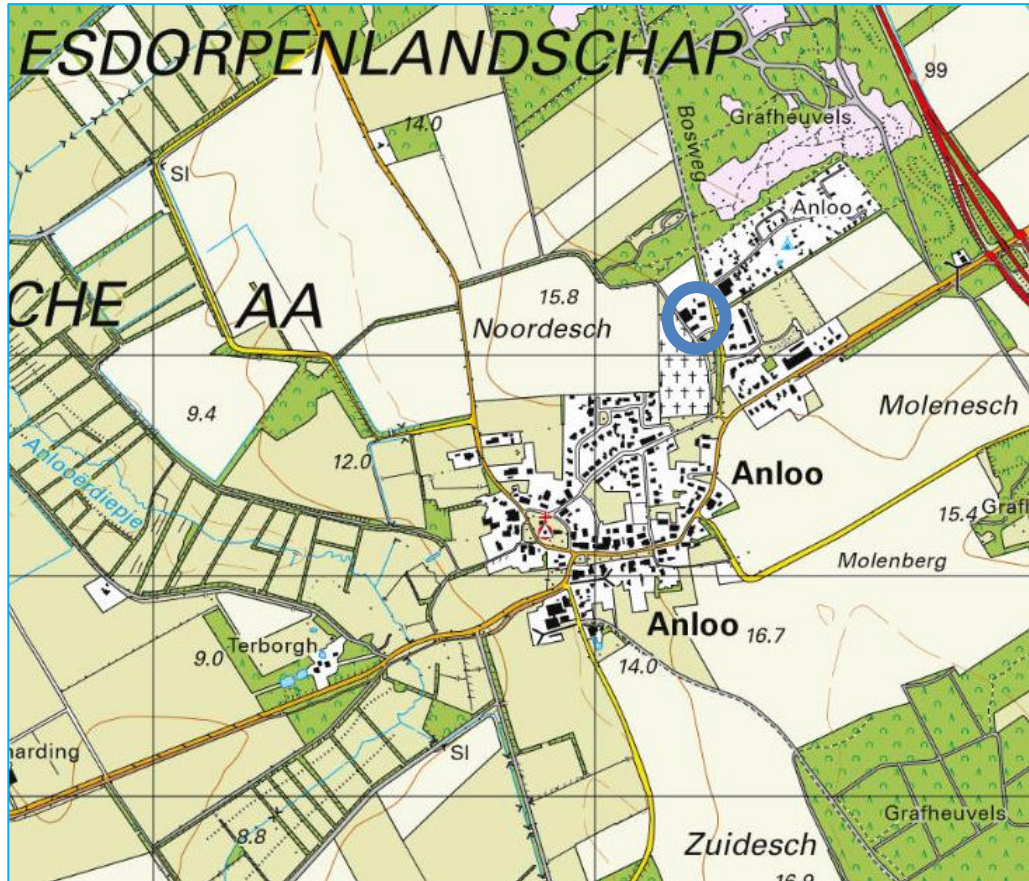


Anloo

Anloo is een zeer goed bewaard gebleven esdorp met veel monumentale Saksische boerderijen. Het landschap rond Anloo wordt gedomineerd door essen, bossen en heidevelden (Landgoed Terborgh, Kniphorstbosch) en groenlanden langs de beek, het Anlooër Diepje.

Staatsbosbeheer (SBB) heeft in Anloo een informatiecentrum in de Homanshof. Hier kan men uitgebreide informatie vinden over het nationaal beek- en esdorpenlandschap Drentsche Aa. In de bossen ligt het pinetum Ter Borgh, een coniferenpark opgericht in 1953.

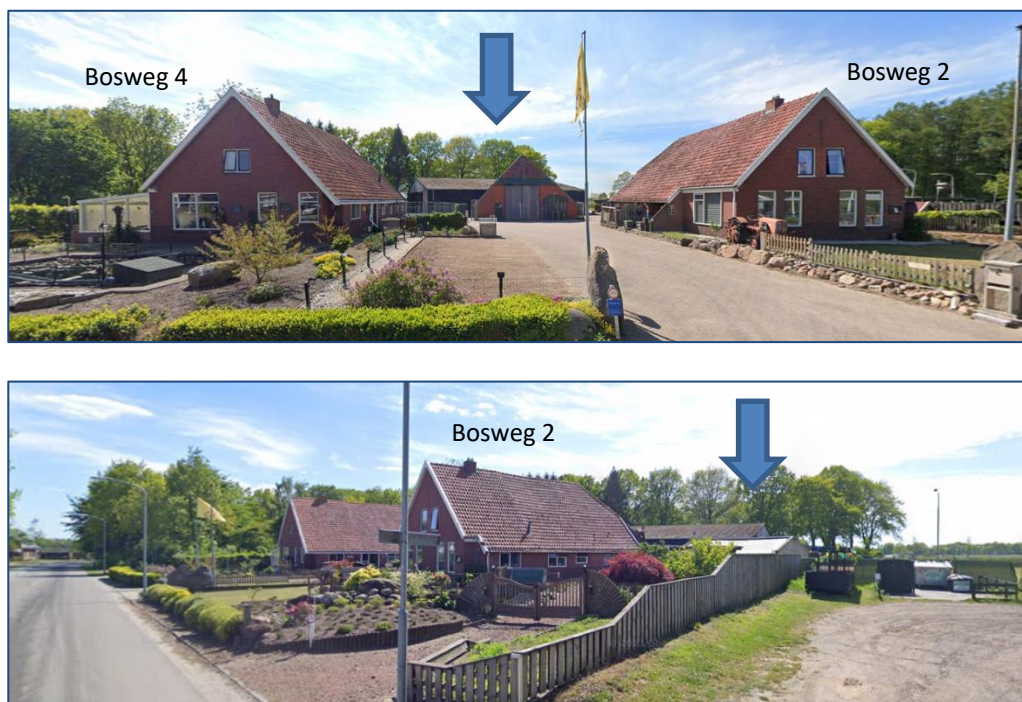
Op onderstaande topografische kaart is Anloo zichtbaar gemaakt in zijn directe omgeving. In het blauwe kader is het plangebied te zien. Het plangebied is aan de noordzijde van het dorp Anloo gelegen binnen de aangeduide blauwe cirkel.



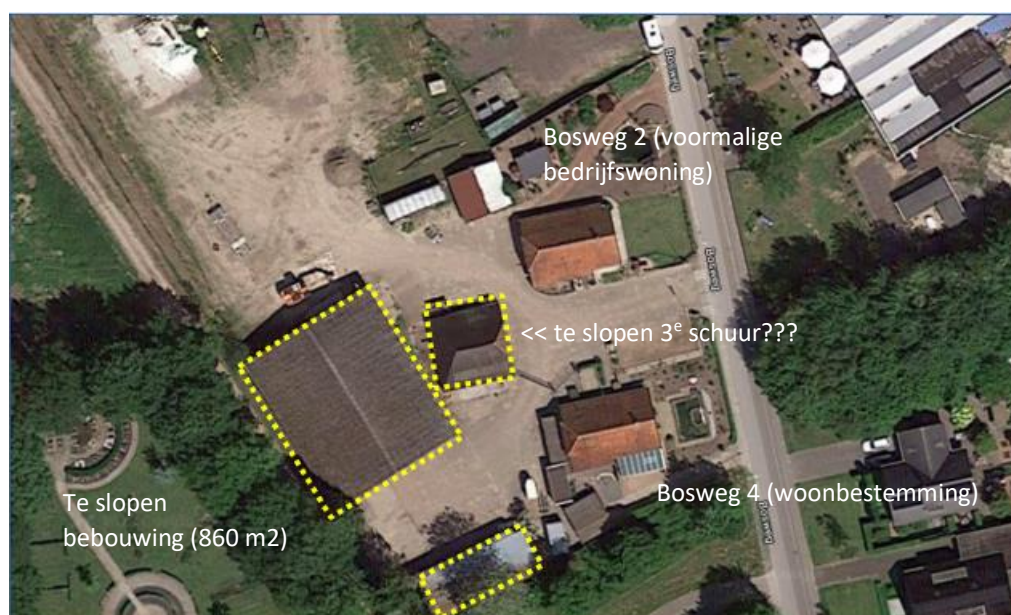
2.2 Ligging plangebied

Het plangebied ligt ten noorden van het dorp Anloo. Hemelsbreed is het plangebied tussen het dorp en Kniphorstbosch gelegen. De Bosweg heeft in noordelijke richting een aansluiting op de het bosgebied. Tegenover het perceel, aan de oostkant van het plangebied is camping Anloo gelegen.

Hierna volgt een weergave van de bestaande percelen Bosweg 2 en 4. Bosweg 2 (rechts op onderstaande verbeelding) is de voormalige bedrijfswoning van het agrarische perceel. De naastgelegen woning (Bosweg 4) is een reeds aanwezige woonbestemming. Tussen deze twee woningen staat de voormalige (te slopen) agrarische bebouwing, tevens het plangebied voor de nieuwe (compensatie)woning achter Bosweg 2. Op onderstaande verbeelding met een blauwe aanduiding weergegeven.



Onderstaand een weergave van de percelen met zicht op de bestaande bebouwing en te slopen bebouwing in het plangebied.

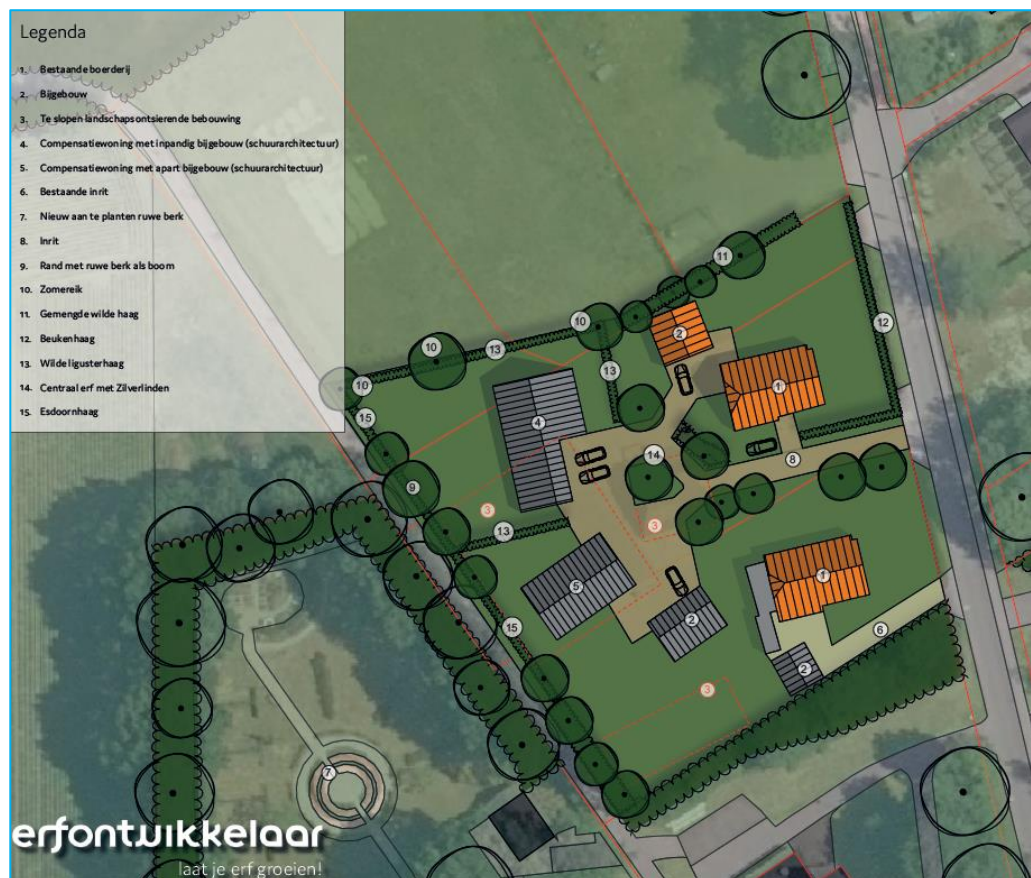


2.3 Het gewenste plan

Het plan voorziet in een transformatie van een bestaand bedrijfsp perceel op het perceel Bosweg 2 in Anloo. De transformatie voorziet in het slopen van circa 860 m² aan voormalige agrarische bebouwing op het voormalig bedrijvenperceel. Als gevolg van te slopen bebouwing wordt ter compensatie een **tweetal nieuwe woningen** gerealiseerd. De planologische bedrijfsbestemming wordt met voorliggend bestemmingsplan gewijzigd naar een passende woonbestemming, waarbij de voormalige bedrijfswoning

en bijhorende gronden ook een woonbestemming krijgt. Verder wordt het perceelgedeelte achter Bosweg 2 kadastraal gesplitst om zodoende een nieuwe erf te realiseren waarop de nieuwe **(compensatie)woningen kunnen** worden gerealiseerd.

Van de **compensatiewoningen** is nog geen concreet bouwplan aanwezig. Wel zal ten aanzien van de bouwregels de aansluiting worden gevonden bij de regels die in het algemeen gelden voor woonbestemmingen in het kern van Anloo en dan specifiek de bestemming 'Wonen – 1'. Tevens gelden de voor het gebied van toepassing zijnde welstandscriteria (zie daartoe ook paragraaf 3.3.3). Op onderstaande weergave is de gewenste erfinrichting van het plangebied weergegeven.



3 Hoofdstuk 3 Beleidskader

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

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

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 *Ruimtelijk – Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte en Barro*

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) van kracht geworden. In de SVIR is de visie van de rijksoverheid op de ruimtelijke en mobiliteitsopgaven voor Nederland richting 2040 aangegeven.

Dit betreft een integraal kader dat de basis vormt voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. In de SVIR is gekozen voor een meer selectieve inzet van het rijksbeleid dan voorheen. Voor de periode tot 2028 zijn de ambities van het Rijk in drie doelen uitgewerkt:

- vergroten van de concurrentiekracht door versterking van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- verbeteren van de bereikbaarheid;
- zorgen voor een leefbare en veilige omgeving met unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden.

Met de hiervoor genoemde doelen zijn dertien nationale belangen aan de orde die in de SVIR verder gebiedsgericht zijn uitgewerkt in concrete opgaven voor de diverse onderscheiden regio's. Buiten deze nationale belangen hebben decentrale overheden meer beleidsvrijheid op het terrein van de ruimtelijke ordening gekregen; het kabinet is van mening dat provincies en gemeenten beter op de hoogte zijn van de actuele situatie in de regio en de vraag van bewoners, bedrijven en organisaties en daardoor beter kunnen afwegen welke (ruimtelijke) ingrepen in een gebied nodig zijn.

Bij gebiedsontwikkeling is 'een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten' van belang. Hierbij hanteert het Rijk de ladder van duurzame verstedelijking. Deze is opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening heeft het Rijk voorts enkele nationale belangen voorzien van bindende regels. Deze dienen bij ruimtelijke plannen in acht te worden gehouden. Het plangebied ligt niet in een gebied waarvoor bindende regels zijn opgenomen, zodat dit beleid niet direct doorwerkt in het bestemmingsplan.

3.1.2 *Ladder voor duurzame verstedelijking*

De Ladder voor duurzame verstedelijking (hierna: Ladder) is een instrument voor efficiënt ruimtegebruik, met een motiveringsvereiste voor het bevoegd gezag als nieuwe

stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt. Bij besluit van 28 augustus 2012 is de Ladder toegevoegd aan artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en vervolgens op 1 oktober 2012 in werking getreden. Op 1 juli 2017 is het Bro gewijzigd, waarbij een nieuwe Laddersystematiek geldt.

De Ladder staat als instrument niet op zichzelf, maar geeft mede vorm aan de systeemverantwoordelijkheid van de minister van Infrastructuur en Milieu voor een goede ruimtelijke ordening. Deze verantwoordelijkheid brengt met zich mee, dat de minister er voor zorgt dat decentrale overheden over de juiste instrumenten kunnen beschikken voor een zorgvuldige benutting van de ruimte. Hieronder wordt begrepen het voorkomen van over-programmering, het faciliteren van groei, het anticiperen op stagnatie en het leefbaar houden van krimpregio's.

De Ladder is onder andere van toepassing op woningbouwplannen die worden aangemerkt als nieuwe stedelijke ontwikkeling. Bij het bepalen óf en hoe de Ladder moet worden toegepast zijn de volgende aspecten van belang:

1. Is er sprake van een stedelijke ontwikkeling
2. Is de stedelijke ontwikkeling nieuw
3. Wat is het ruimtelijk verzorgingsgebied
4. Is er behoefte aan de voorgenomen ontwikkeling
5. Ligt de ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied

Momenteel is in jurisprudentie de lijn aanwezig dat een woningbouwproject vanaf 12 woningen wordt aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in het toevoegen van **twee nieuwe compensatiewoningen** en is daarmee niet ladderplichtig.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Drenthe 2018

In oktober 2018 is de Omgevingsvisie Drenthe 2018 vastgesteld. De Omgevingsvisie Drenthe is een strategisch plan: het geeft de belangen, ambities, rollen, verantwoordelijkheden en sturing weer voor de provincie Drenthe. Het geeft het wenselijke beeld van hoe de provincie er in 2030 uit moet zien.

In de Omgevingsvisie zijn vier wettelijk voorgeschreven provinciale planvormen samengenomen, te weten:

- De provinciale structuurvisie op grond van de Wro;
- Het provinciaal milieubeleidsplan op grond van de Wet milieubeheer (Wm);
- Het regionaal waterplan op grond van de waterwetgeving;
- Het Provinciaal Verkeers- en Vervoersplan op grond van de Planwet verkeer en vervoer.

De Omgevingsvisie beschrijft de ruimtelijk-economische ontwikkeling van Drenthe voor de periode tot 2030, met in sommige gevallen een doorkijk naar de periode erna.

Missie

De missie van de omgevingsvisie is de volgende:

“Het waarderen van de Drentse kernkwaliteiten en het ontwikkelen van een bruisend Drenthe, passend bij deze kernkwaliteiten”.

De kernkwaliteiten zijn:

- rust, ruimte, natuur en landschap;
- oorspronkelijkheid;
- naoberschap;
- menselijke maat;
- veiligheid;
- kleinschaligheid (Drentse schaal).

Ruimtelijke ontwikkelingen

De provincie wil ontwikkelingen stimuleren die een bijdrage leveren aan de ruimtelijke kwaliteit. Deze kwaliteit zit voor de provincie in het zorgvuldig gebruikmaken van de ruimte, het behouden en waar mogelijk versterken van de kernkwaliteiten en het waarborgen van de kwaliteit van het milieu en de leefomgeving.

Hieronder volgen de relevante delen uit de Omgevingsvisie die relevant zijn voor het voorliggende ruimtelijk initiatief op het gebied van de regeling ‘Ruimte voor ruimte’ en ‘Wonen’.

3.2.1.1

Provinciale regeling Ruimte voor Ruimte

Als onderdeel van de provinciale omgevingsvisie is de zogeheten Ruimte voor Ruimte – regeling opgesteld. Dit is een regeling ter verbetering van de ruimtelijke kwaliteit in het landelijk gebied door het verwijderen van landschap-ontsierende agrarische bedrijfsgebouwen en waarvoor ter compensatie van de sloop een woning mag worden gebouwd.

Dit onderwerp is verder doorvertaald vertaald in de Provinciale Omgevingsverordening. Bij eventuele aantasting van de kernkwaliteiten streeft de provincie naar compensatie. In overleg met gemeenten en andere partners wordt hier verder invulling aan gegeven.

In de provinciale omgevingsverordening is in artikel 2.16 is het beleidsuitgangspunt aangaande de ruimte-voor-ruimte regeling doorvertaald in de regels, deze luiden als volgt:

Artikel 2.16 Ruimte-voor-ruimte regeling

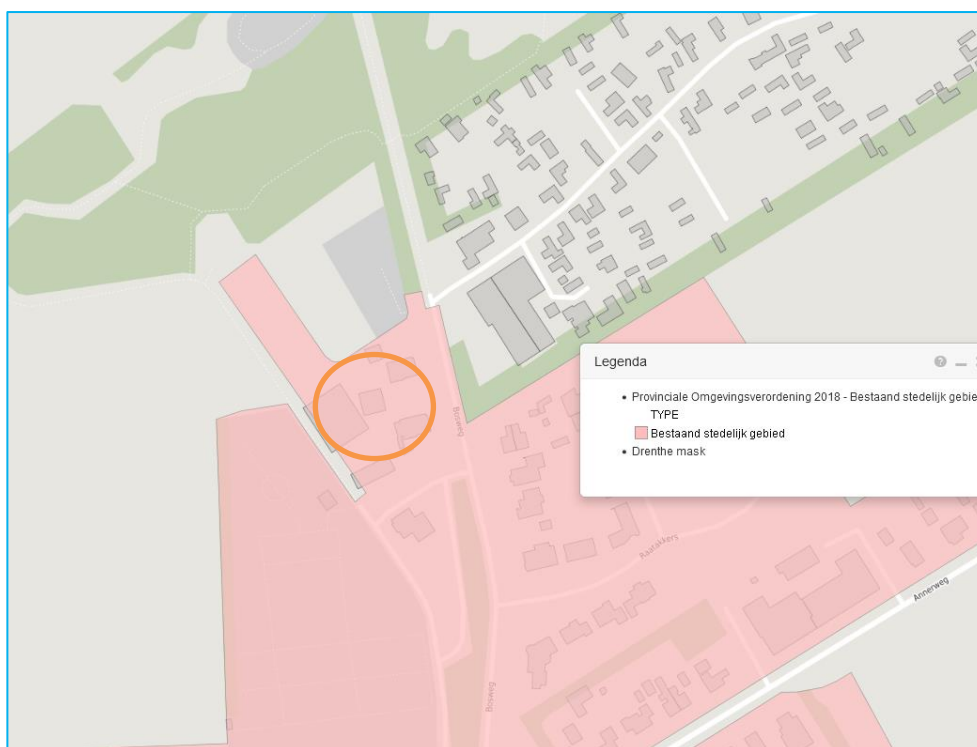
1. Een ruimtelijk plan voor een gebied, niet gelegen binnen het bestaand stedelijk gebied, kan voorzien in een ruimte-voor-ruimte regeling als in dat gebied voormalige agrarische bedrijfsbebouwing aanwezig is.
2. De ruimte-voor-ruimte regeling wordt vormgegeven met inachtneming van het volgende:
 - a. toepassing van de regeling is alleen mogelijk voor agrarische bedrijfsbebouwing die op 2 juni 2010 al aanwezig was;
 - b. de randvoorwaarde dat de sloopnorm voor 1 compensatiewoning tenminste 750 m² en tenminste 2.000 m² voor maximaal 2 compensatiewoningen aan agrarisch bedrijfsbebouwing bedraagt;

- c. een beperkte afwijking van de onder b genoemde randvoorwaarde is mogelijk mits sprake is van een extra kwaliteitsslag;
- d. in het ruimtelijk plan mag de mogelijkheid worden geboden tot het samenvoegen van agrarische bebouwing op meerdere percelen (saldering) om te kunnen komen tot de sloopnorm van 750 m² of tot 2.000 m²;
- e. randvoorwaarden voor inpassing, omvang, inhoud en uiterlijk van de compensatiewoning worden vastgelegd;
- f. de randvoorwaarde dat bouw van een compensatiewoning niet plaatsvindt in gebieden die op kaart D3 (Natuurnetwerk Nederland) en/of kaart D11 (Beekdal en bergingsgebied) zijn aangeduid, tenzij de oorspronkelijke agrarische bedrijfsbebouwing wordt verwijderd in de betreffende gebieden.

Hierna vindt de toets plaats aan de genoemde provinciale regeling.

1. *Een ruimtelijk plan voor een gebied, niet gelegen binnen het bestaand stedelijk gebied, kan voorzien in een ruimte-voor-ruimte regeling als in dat gebied voormalige agrarische bedrijfsbebouwing aanwezig is.*

Het gebied is aangemerkt als 'bestaand stedelijk gebied'. De regeling kan formeel gezien niet worden toegepast binnen de kaders van de provinciale regeling. Er is voormalige agrarische bedrijfsbebouwing aanwezig.



2. *De ruimte-voor-ruimte regeling wordt vormgegeven met inachtneming van het volgende:*

- a. *toepassing van de regeling is alleen mogelijk voor agrarische bedrijfsbebouwing die op 2 juni 2010 al aanwezig was;*

Vanuit onderstaande luchtfoto uit 2005 blijkt al dat de bebouwing aanwezig was, er wordt voldaan aan genoemde voorwaarde.



Luchtfoto uit 2005

- b. de randvoorwaarde dat de sloopnorm voor 1 compensatiewoning tenminste 750 m² en tenminste 2.000 m² voor maximaal 2 compensatiewoningen aan agrarisch bedrijfsbebouwing bedraagt;

Er wordt voor minstens 750 m² gesloopt, maar niet voor tenminste 2000 m². Het uitgangspunt is ruimte voor ruimte, maar door de bodemsanering is gebleken dat het plan financieel onhaalbaar is indien er slechts 1 extra woning mag worden gebouwd. Omdat het wel zeer wenselijk is om de bestaande bedrijfslocatie te verwijderen en het plan ruimtelijk inpasbaar is, wordt gekeken naar de woonbehoefte. Hiervoor is vanuit het door de gemeente uitgeoerde woonbehoefteonderzoek, een woonvisie en een addendum op de woonvisie gebleken dat er voldoende woonbehoefte in Anloo aanwezig is om op deze locatie een extra woning te kunnen realiseren.

- c. een beperkte afwijking van de onder b genoemde randvoorwaarde is mogelijk mits sprake is van een extra kwaliteitsslag;

Deze is te verabtwwoorden zie het hiervoor gestelde onder b.

- d. in het ruimtelijk plan mag de mogelijkheid worden geboden tot het samenvoegen van agrarische bebouwing op meerdere percelen (saldering) om te kunnen komen tot de sloopnorm van 750 m² of tot 2.000 m²;

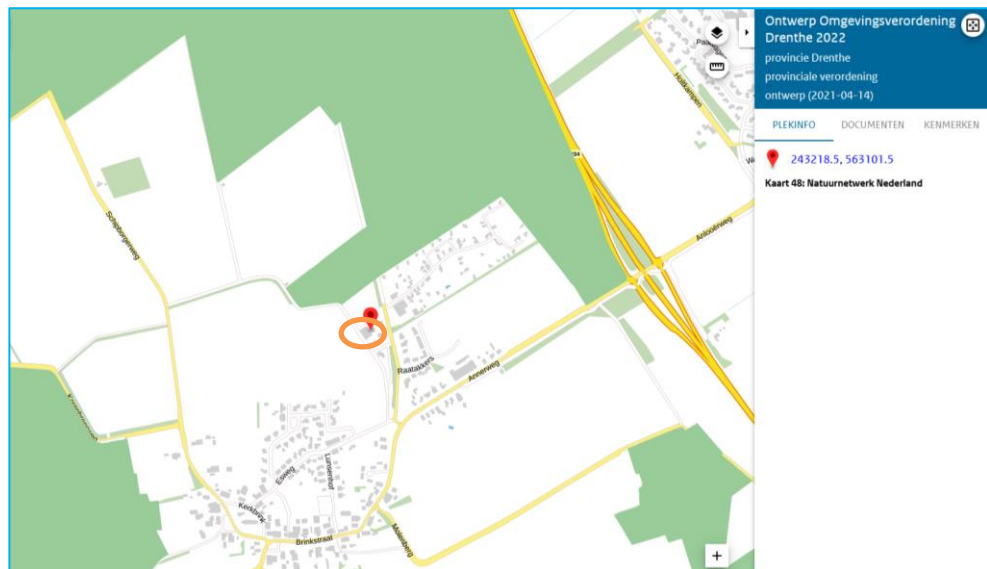
Zie b.

- e. randvoorwaarden voor inpassing, omvang, inhoud en uiterlijk van de compensatiewoning worden vastgelegd;

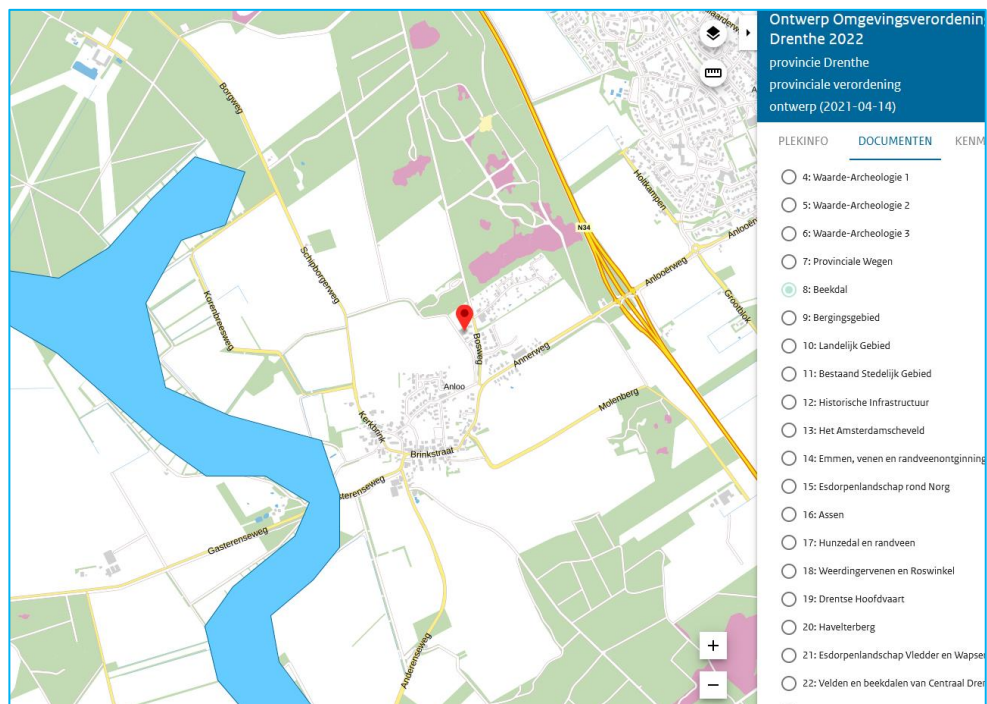
Voor het plan is een erfinrichtingsplan opgesteld, zodat het geheel op gedegen wijze zich zal voegen in het ter plaatse aanwezige landschap en bebouwingspatroon.

- f. *de randvoorwaarde dat bouw van een compensatiewoning niet plaatsvindt in gebieden die als Natuurnetwerk Nederland en/of als Beekdal en bergingsgebied zijn aangeduid, tenzij de oorspronkelijke agrarische bedrijfsbebouwing wordt verwijderd in de betreffende gebieden.*

Op basis van onderstaande kaart is zichtbaar dat het gebied niet in een NNN gebied ligt en ook niet in een beekdal/bergingsgebied.



Weergave NNN



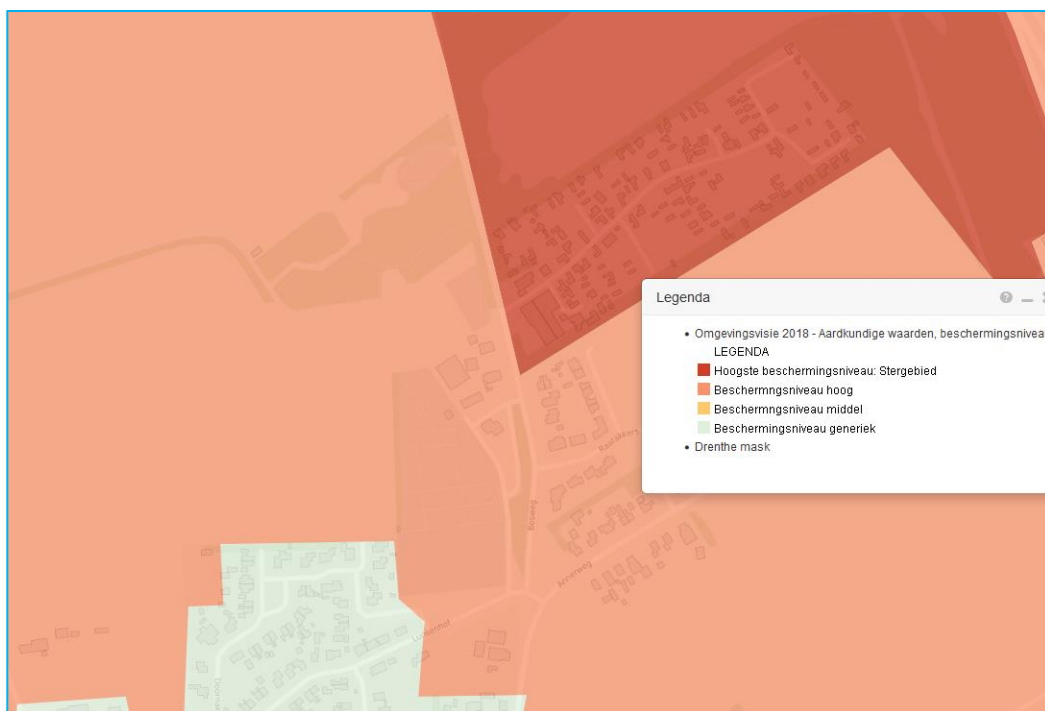
3.2.2

Kernkwaliteiten plangebied

Daarnaast is beoordeeld of er sprake is van zogeheten Kernkwaliteiten waarmee rekening dient te worden gehouden. Daartoe is gebruik gemaakt van de kaartenviewer behorend bij de Omgevingsvisie. In totaal zijn er 6 provinciale kernkwaliteiten die aan de orde kunnen zijn, te weten Aardkundige waarden, Rust, Natuur, Landschap, Cultuurhistorie en als laatste Archeologie. Voor dit plangebied geldt dat de kernkwaliteiten Aardkundige waarden, Landschap, Cultuurhistorie en Archeologie van belang zijn. Van de andere kernkwaliteiten is sprake van een dusdanig laag niveau dat er geen sprake is van een provinciale doorwerking.

Kernkwaliteit Aardkundige waarden

Er is sprake van een kernkwaliteit Aardkundige waarden, hieronder is dit zichtbaar gemaakt. Er is sprake van het beschermingsniveau 'hoog' waar de compensatiewoning gebouwd gaat worden.



Aardkundige waarden zijn natuurlijke variaties in het aardoppervlak van geomorfologische, geologische, bodemkundige verschijnselen en/of processen die onder andere onder invloed van wind en water gebeuren. Onder aardkundige waarden vallen bijvoorbeeld veentjes, pingoruïnes, stuwwallen, zandkoppen en (micro en macro) reliëf.

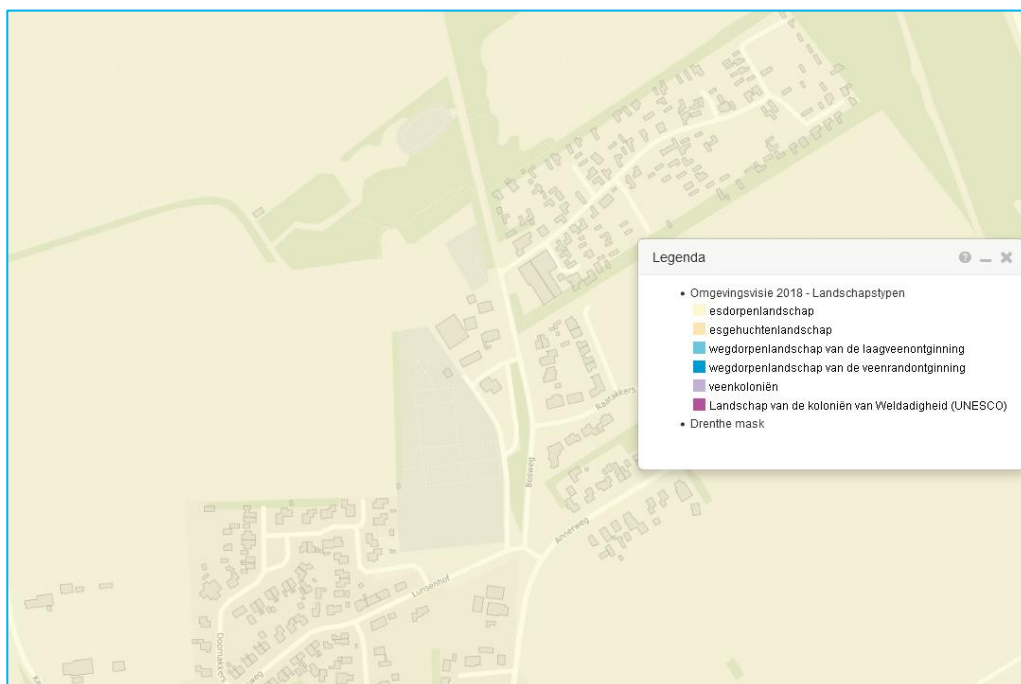
Drenthe heeft een eigen karakter, een eigen (ruimtelijke) identiteit, die door inwoners en bezoekers hoog gewaardeerd wordt. Het aardkundige landschap van Drenthe is hiervoor in belangrijke mate bepalend. Ons aardkundig erfgoed is de enige informatiebron over de natuurlijke ontstaansgeschiedenis van Drenthe. Aardkundige

waarden zijn voor het merendeel onzichtbaar en eenmaal aangetast of vernield, onvervangbaar. Ze zijn kwetsbaar voor ruimtelijke ontwikkelingen die met bodemingrepen gepaard gaan. Wij willen aardkundige waarden die bijdragen aan het specifieke Drentse karakter behouden en accenten versterken.

Ten behoeve van de ontwikkeling zal niet meer aan bodem en grond worden verstoord dan dat strikt noodzakelijk is voor het uitgraven van de grond voor de aan te brengen funderingen, om op deze wijze eventuele aardkundige waarden zo weinig als mogelijk te verstoren.

Kernkwaliteit Landschap

Er is sprake van een kernkwaliteit Landschap, te weten Esdorpenlandschap.



Voor het Esdorpenlandschap geldt dat van provinciaal belang is:

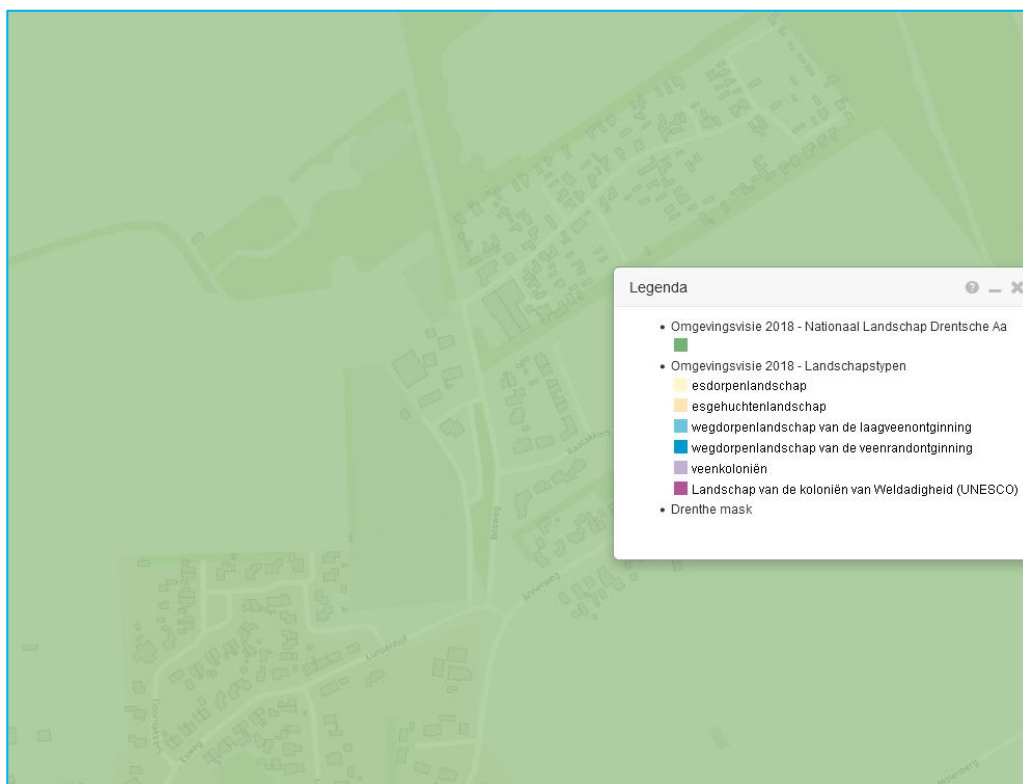
- de essen: deze voor het esdorpenlandschap kenmerkende open ruimtes zijn veelal omgeven met esrandbeplanting;

Het provinciaal beleid is gericht op:

- behoud van de open ruimte en het versterken van esrandbeplanting;

Er wordt verouderde bebouwing gesloopt en er komen twee in het ter plaatse aanwezige landschap passende woningen voor terug. De bestaande kernkwaliteit wordt niet aangetast.

Verder is er nog sprake van een Nationaal Landschap, te weten het Nationaal Landschap Drentsche Aa. Op de kaart hierna is dat zichtbaar gemaakt.



Het Nationale Landschap ligt in het stroomgebied van de Drentsche Aa en is één van de weinige beken waarvan de loop nauwelijks door de mens is beïnvloed. Het 'Nationaal beek- en esdorpenlandschap Drentsche Aa' heeft een eigen sfeer en identiteit dat voor Nederland uniek is. Het gebied karakteriseert door een zichtbare ruimtelijke samenhang tussen esdorp, es, beekdal en veld met bijbehorend microreliëf en beplantingselementen, zoals houtwallen en esrandbosjes.

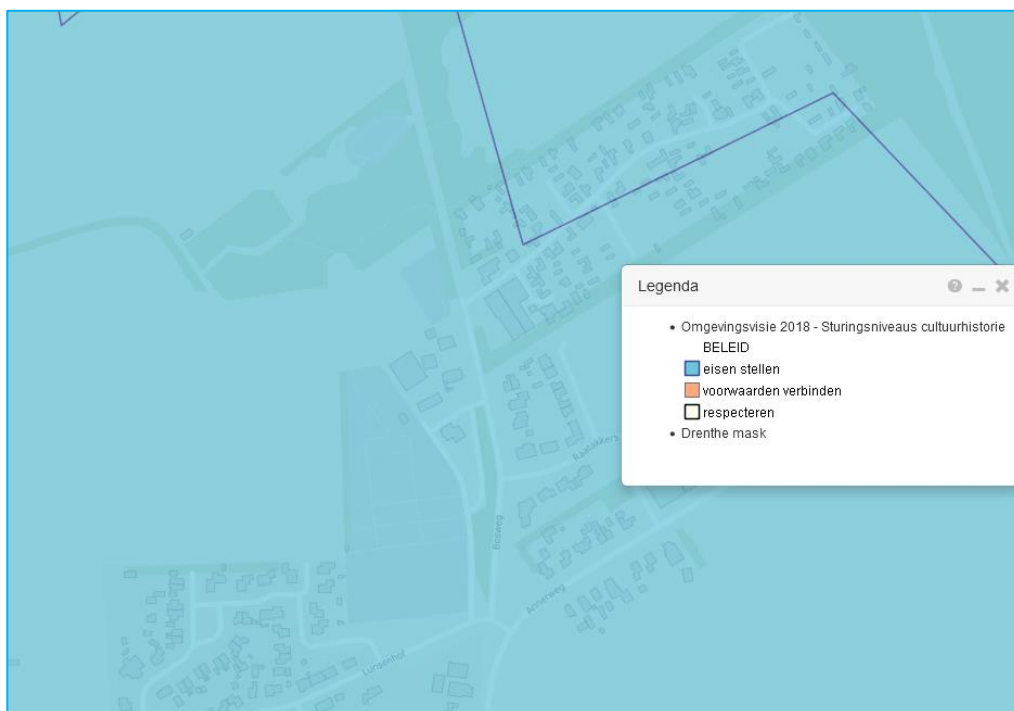
Het gebied geldt als een van de meest waardevolle laaglandbeeksystemen van West-Europa en is samen met het Limburgse Geuldal uitgeroepen tot mooiste landschap van Nederland. De grenzen van het gebied worden gevormd door de driehoek Assen-Gieten-Glimmen. Het gaat in totaal om ruim tienduizend hectare waarvan ongeveer éénderde natuurgebied is.

Het beleid is er op gericht dit beek- en esdorpenlandschap te behouden en te versterken.

Als gevolg van voorliggend plan wordt geen inbreuk gepleegd op de Drentsche Aa en de bestaande kwaliteiten van het essenlandschap blijven behouden.

Kernkwaliteit Cultuurhistorie

Er is sprake van een kernkwaliteit Cultuurhistorie, hieronder is dit zichtbaar gemaakt. Er is sprake van het beschermingsniveau 'eisen stellen'.



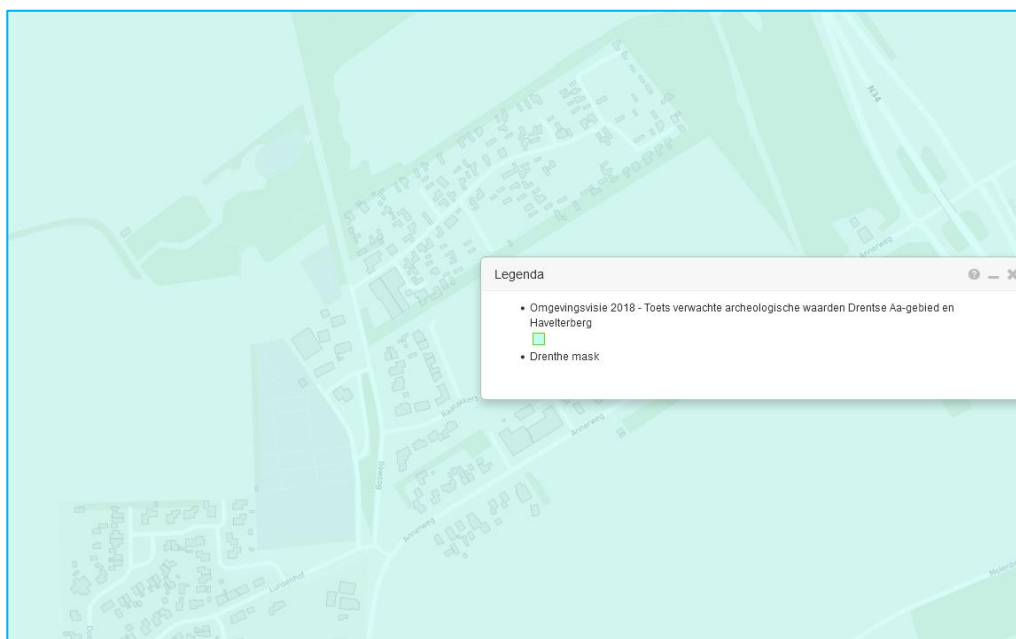
Gebieden waar de provincie eisen wil stellen kenmerken zich in het algemeen door grotere en meer planmatige ontwikkelingen. Bovendien zijn dit gebieden waar de cultuurhistorische samenhang zeer groot is. In deze gebieden wil de provincie de ontwikkelingen in de vanuit cultuurhistorie gewenste richting kunnen (bij-)sturen.

Van de initiatiefnemer wordt verwacht dat de cultuurhistorische samenhang als dé drager voor nieuwe plannen wordt gebruikt. Ontwikkelingen bouwen voort op de bestaande cultuurhistorische samenhang. Als provincie bedingt zij daarbij vanaf het begin een plek in het planvormingsproces. Het zorgvuldig en verantwoord omgaan met de cultuurhistorische samenhang vormt het vertrekpunt van onze inzet.

In dit geval is er sprake van een voormalig loonbedrijf. Het perceel wordt ontdaan van overtollig geworden bedrijfsbebouwing en er komen twee in het landschap passende woningen voor terug die zich voegen in het bestaande cultuurhistorische samenhangend bebouwingspatroon. De bestaande kernkwaliteit wordt niet aangetast.

Kernkwaliteit Archeologie

Er is sprake van een kernkwaliteit Archeologie, te weten 'verwachte archeologische waarden Drentse Aa gebied. In paragraaf 4.1 is uitvoerig ingegaan op het aspect archeologie.



3.3 Gemeentelijk beleid

Ten aanzien van de regeling Ruimte voor Ruimte van de provincie zoekt de gemeente daar aansluiting bij. In paragraaf 3.2.1.1 zijn de provinciale voorwaarden behandeld.

3.3.1 Woonvisie 2020+

Aa en Hunze kent vier grotere woonkernen. In Rolde, Gieten, Annen en het gebied Gasselte-Gasselternijveen zijn de meeste voorzieningen. Naast deze grotere kernen kent de gemeente nog zo'n dertig kleinere dorpen en buurtschappen. Daar zijn minder voorzieningen, maar omdat er in de meeste dorpen wel dorpshuizen zijn, kunnen ook daar verschillende activiteiten en diensten georganiseerd worden.

De gemeente zet bij het toevoegen van woningen hoofdzakelijk in op bouwen binnen of aan de randen van de bebouwde kom. Zo zorgt de gemeente ervoor dat nieuwe woningen de dorpen versterken. Dat betekent dat de gemeente voor het toevoegen van woningen eerst kijkt naar transformatie van bestaand vastgoed en het invullen van eventueel braakliggend terrein.

Over het buitengebied en de relatie met stoppende agrarische bedrijven is het volgende verwoord in de woonvisie.

Om het buitengebied ook in de toekomst een aantrekkelijke woonomgeving te laten zijn is het belangrijk dat langdurige leegstand van vrijkomende agrarische bebouwing (VAB's) vermeden wordt. Herbestemming of herstructurering kunnen hieraan bijdragen.

Ter plaatse wordt de agrarische bestemming beëindigd en wordt gebruik gemaakt van de provinciale regeling ruimte voor ruimte. Een compensatiewoning is daarbij toegestaan (mits aan de criteria voor ruimte voor ruimte wordt voldaan).

Verouderde bebouwing wordt gesloopt en op die overblijvende locatie mag vanuit het aspect ruimte voor **ruimte twee extra woningen** worden gebouwd. Het verzoek past daarmee binnen de Woonvisie 2020⁺.

3.3.2

Welstandsnota

In de raadsvergadering van 8 oktober 2020 heeft de gemeenteraad unaniem ingestemd met de nieuwe nota "Welstandsbeleid Aa en Hunze 2020". De datum van inwerkingtreding is daarbij vastgesteld op 26 november 2020. Met het nieuwe welstandsbeleid wil de gemeente de kwaliteit van de openbare ruimte, de leefomgeving, in stand houden en versterken. Met deze nota kan de welstandscommissie daar vorm aan geven. Daarbij zal steeds gekeken worden naar zowel de belangen van de aanvragers als die van de burens in de directe omgeving. De gemeente wil graag samen met de burgers komen tot een zo goed mogelijk kwalitatieve bijdrage aan de directe omgeving waar een plan voor wordt voorgelegd.

4 Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten

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

4.1 Archeologie

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

Volgens het geldend bestemmingsplan geldt voor het perceel een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2'. Dat betekent dat bij ruimtelijke (en daarmee gepaard gaande bodem verstorende) ingrepen van meer dan 500 m² én dieper dan 0,30 meter onderzoek naar archeologie nodig is.

Daar waar de nieuwe bebouwing gaat worden gebouwd staan nu nog bijna volledige de te slopen gebouwen. De 'nieuwe' verstoring zal daarmee geringer zijn dan 500 m² en zodoende is archeologisch onderzoek niet nodig. Wel blijft de archeologische dubbelbestemming behouden.

4.2 Bodem

In het bestemmingsplan dient aangegeven te worden wat de kwaliteit van de bodem ter plaatse van het plangebied is. Tevens dient, op basis van de Mor (Ministeriële regeling omgevingsrecht), bij de aanvraag van een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen een rapportage van een recent uitgevoerd verkennend bodemonderzoek toegevoegd te worden. Voor verkennend bodemonderzoek op een locatie wordt de norm NEN 5740 gehanteerd (onderzoeksstrategie voor verkennend bodemonderzoek).

Door onderzoeksbureau Sigma Bouw en Milieu een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Het doel van het verkennend bodemonderzoek is het vaststellen van de actuele milieuhygiënische kwaliteit van de grond. Tevens wordt inzicht verkregen in de bodemopbouw tot een diepte van circa 2,0 m-mv.

Het bij het onderzoek behorende rapport is als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd. Hierna volgen de resultaten van het uitgevoerde onderzoek.

grond

Zintuiglijk zijn in de grond op veel plaatsen bijmengingen met puinresten, baksteenresten, plasticresten en houtresten waargenomen. Ter plaatse van het toegangspad naar de achtergelegen begraafplaats is een inspectiegat in de ondergrond gestaakt vanwege obstructies.

Op het maaiveld t.p.v. de kapschuur achter Bosweg 4 is een plaatje asbesthoudend materiaal aangetroffen.

Een samenvatting van de toetsingsresultaten staat weergegeven in onderstaande tabel.

Mengmonster	Boringen	Diepte	Zintuiglijk	>AW	>T	>I	Indicatieve toetsing Bbk
vm.bovengrondse dieseltank A							
bg tank A	1	0,0-0,2	ow-reactie	minerale olie	-	-	Industrie*
vm.bovengrondse dieseltank B							
bg-tank B	4	0,0-0,2	-	-	-	-	Achtergrondwaarde*
vm. bovengrondse dieseltank C							
bg-tank C	7	0,0-0,2	-	-	-	-	Achtergrondwaarde*
vm. bovengrondse olietank							
bg tank smeerolie	11	0,09-0,28	-	-	-	-	Achtergrondwaarde*
vm. bovengrondse afgewerkte olietank							
bg tank a.o.	13	0,04-0,24	o/w reactie	-	-	minerale olie	Niet toepasbaar*
vm. bestrijdingsmiddelen opslag							
opslag bestrijdingsmiddelen	10	0,0-0,5	-	-	-	-	Achtergrondwaarde*
vm. werkplaatsen							
werkplaats-bg1	15, 16, 17	0,0-0,5	-	-	-	-	Achtergrondwaarde*
werkplaats-bg2	49, 50, 51, 52	0,0-0,5	ow-reactie	minerale olie	-	-	Niet toepasbaar*
werkplaats-bg3	44, 45, 46, 47	0,0-0,5	resten puin ow-reactie	minerale olie	-	-	Niet toepasbaar*
vm. werktuigenberging							
berging	53, 54, 55, 57	0,0-0,35	betonmortel ow-reactie	minerale olie, PCB's (som 7)	-	-	Niet toepasbaar*
berging 2	23	0,0-0,40	resten puin ow-reactie	minerale olie	-	-	Niet toepasbaar*
overige deel van het plangebied							
MM1	33, 36, 38, 42	0,0-0,5	-	minerale olie	-	-	Industrie*
MM2	35, 39, 40, 43	0,0-0,5	-	minerale olie, PCB's	-	-	Industrie*
MM3	19, 22, 31, 32	0,0-0,5	puinresten	PCB's	-	-	Industrie*
MM4	20, 21, 26, 29	0,0-0,5	puinresten	zink	-	minerale olie	Niet toepasbaar*
MM5	18, 21, 22, 23	1,0-2,0	-	-	-	-	Achtergrondwaarde*
MM6	18 t/m 22	0,5-2,0	-	-	-	-	Achtergrondwaarde*

Legenda

>AW	overschrijding achtergrondwaarde (bodemindex $\leq 0,5$)
>T	overschrijding tussenwaarde (criteria voor nader onderzoek, bodemindex $> 0,5$)
>I	overschrijding interventiewaarde (bodemindex > 1)
Bbk	besluit bodemkwaliteit

*= beoordeling is excl. onderzoek naar PFAS-verbindingen, onderzoek naar deze verbindingen is vanaf 8 juli 2019 verplicht bij beoordeling van hergebruiksmogelijkheden van de grond

Op basis van de vooraf gestelde hypothese is de onderzoekslocatie in eerste aanleg als milieuhygiënisch verdacht aangemerkt. Op basis van de resultaten van het verkennend bodemonderzoek blijkt dat de locatie niet vrij is van bodemverontreiniging.

Het zintuiglijk met olie verontreinigde bovengrondmonster van boring 13 t.p.v. de afgewerkte olietank, bevat een verhoogd gehalte minerale olie t.o.v. de interventiewaarde. Het sterk verhoogd gehalte minerale olie overschrijdt de interventiewaarde en geeft daardoor aanleiding tot het instellen van nader onderzoek. Geadviseerd wordt om middels een nader (afperkend) onderzoek vast te stellen of er t.p.v. boring 13 al dan niet sprake is van een ernstig geval van bodemverontreiniging in het kader van de Wet bodembescherming.

Bovengrondmengmonster MM4 bevat o.a. een verhoogd gehalte minerale olie t.o.v. de interventiewaarde. Het sterk verhoogd gemeten gehalte minerale olie geeft aanleiding tot het instellen van nader onderzoek. Geadviseerd wordt om in eerste instantie het geanalyseerde bovengrondmengmonster MM4 uit te splitsen en de afzonderlijke deelmonsters te onderzoeken op het gehalte minerale olie.

Voor het overige bevat de grond ter plaatse van de onderzoekslocatie plaatselijk verhoogde gehalten t.o.v. de achtergrondwaarde. De overige plaatselijk verhoogd gemeten chemische verontreinigingen in de overige gevallen overschrijden de tussenwaarde en de bodemindex waarde ($>0,5$) niet en geven daardoor naar geen directe aanleiding tot het instellen van een nader onderzoek.

Overeenkomstig het advies van het bodemonderzoeksbureau is aanvullend onderzoek uitgevoerd naar het sterk verhoogd gehalte minerale olie.

Het aanvullende onderzoek is eveneens uitgevoerd door onderzoeksbureau Sigma Bouw en Milieu. Het onderzoeksrapport daarvan is als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd. Vanuit het aanvullende onderzoek en de daarbij behorende resultaten zijn de volgende aanbevelingen gedaan:

1. uitsplitsing bovengrondmengmonster werkplaats-bg2

Het in het verkennend bodemonderzoek verhoogd t.o.v. de achtergrondwaarde gemeten gehalte minerale olie in bovengrondmengmonster werkplaats-bg2 is in de individuele deelmonsters van boring 51 en 52 opnieuw in hogere mate, gehalten boven de tussenwaarde, gemeten. In het kader van de beoogde herontwikkeling van de locatie en evt. daarmee samenhangende grondwerkzaamheden of afvoer van grond wordt geadviseerd om t.p.v. de boringen 51 en 52 enkele aanvullende boringen te plaatsen en ook de ondergrond te analyseren. Hiermee ontstaat een beter beeld omtrent de aard en omvang van deze verontreiniging. Opgemerkt wordt dat de grond t.p.v. deze deellocatie op basis van de gemeten gehalten minerale olie na toetsing aan de waarden uit het besluit Bodemkwaliteit ter indicatie plaatselijk niet meer toepasbaar is voor hergebruik.

2. uitsplitsing bovengrondmengmonster werkplaats-bg3

Het sterk verhoogd verhoogd gemeten gehalte minerale olie t.p.v. boring 46 geeft aanleiding tot het instellen van nader onderzoek. Geadviseerd wordt om middels een nader (afperkend) onderzoek vast te stellen of er t.p.v. boring 46 al dan niet sprake is van een ernstig geval van bodemverontreiniging in het kader van de Wet bodembescherming. Er is sprake van ernstige verontreiniging van bodem of sediment als voor tenminste 1 verontreinigende stof de gemiddelde gemeten concentratie van minimaal 25 m3 bodemvolume hoger is dan de interventiewaarde.

3. bovengrondmengmonster berging-2

Het sterk verhoogd verhoogd gemeten gehalte minerale olie t.p.v. boring 201 geeft aanleiding tot het instellen van nader onderzoek. Geadviseerd wordt om middels een nader (afperkend) onderzoek vast te stellen of er t.p.v. boring 201 al dan niet sprake is van een ernstig geval van bodemverontreiniging in het kader van de Wet bodembescherming. Er is sprake van ernstige verontreiniging van bodem of sediment als voor tenminste 1 verontreinigende stof de gemiddelde gemeten concentratie van minimaal 25 m² bodemvolume hoger is dan de interventiewaarde.

4. In het kader van de beoogde herontwikkeling van de locatie wordt geadviseerd om de geconstateerde verontreiniging met minerale olie in de grond t.p.v. de vm. bovengrondse tank voor afgewerkte olie te saneren.

Geadviseerd wordt om de aard van de sanerende maatregelen in relatie met evt. beoogde toekomstige ontwikkelingsplannen te overleggen met het bevoegd gezag. Indien wordt overgegaan tot een eventuele sanering van de verontreiniging of voor het treffen van sanerende maatregelen dient mogelijk vooraf een plan van aanpak/saneringsplan, waarin de voorgenomen saneringswerkzaamheden worden beschreven, te worden ingediend bij het bevoegd gezag. Geadviseerd wordt om e.e.a. voorafgaand aan uit te voeren grondwerk met het bevoegd gezag te bespreken.

Op basis van de bekende onderzoeksresultaten is de verontreiniging met minerale olie in verticale richting nog niet afgeperkt tot onder de achtergrondwaarde. Hierdoor is de nog geen exacte inschatting te geven van de gehele omvang van de verontreiniging (gehalten minerale olie > achtergrondwaarde). Wanneer hierin meer inzicht gewenst wordt dient vooraf de nog een diepe boring in de kern van de verontreiniging uitgevoerd te worden waarbij de verontreiniging in verticale richting verder tot onder de achtergrondwaarde dient te worden afgewerkt.

Vanuit de RUD is als volgt geoordeeld op de uitgevoerde onderzoeken;

Hypothese verdacht aangenomen. Sterke verontreinigingen met minerale olie, waarvan een aantal nog niet zijn afgeperkt. Na aanvullend en nader onderzoek staan nog te onderzoeken:

- de aard en omvang van de sterke verontreinigingen met minerale olie ter plaatse van de werkplaats-bg3 (boring 46), de berging 2 (boring 201) en de matige verontreinigingen met minerale olie bij werkplaats-bg2 (boringen 51 en 52),
- aanvullend historisch onderzoek om te bepalen of sprake is van zorgplicht (veroorzaking na 1-1-1987) of van een historische verontreiniging (veroorzaking voor 1987). Daarbij moet worden onderzocht gedurende welke periode het loonbedrijf actief is geweest en of en wanneer bodembeschermende maatregelen zijn getroffen.

Om het terrein geschikt te maken voor het gebruik 'wonen' is het noodzakelijk dat de minerale olieverontreinigingen worden gesaneerd. Afhankelijk van de uitkomst van aanvullend historisch onderzoek zal deze sanering meer of minder vergaand kunnen zijn.

Het nog beoogde aanvullende onderzoek wordt uitgevoerd en de resultaten daarvan worden na ontvangst aan het bestemmingsplan toegevoegd.

4.3 Cultuurhistorie

Modernisering Monumentenwet (MoMo)/Wijziging Bro

Per 1 januari 2012 is de wijziging van het Bro in werking getreden die een verplichting inhoudt om in de toelichting van het bestemmingsplan een beschrijving op te nemen van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden.

De Memorie van Toelichting bij het Besluit ruimtelijke ordening zegt met betrekking tot artikel 3.1.6 het volgende over cultuurhistorische waarden:

"Bij cultuurhistorische waarden gaat het over de positieve waardering van sporen, objecten, patronen en structuren die zichtbaar of niet zichtbaar onderdeel uitmaken van onze leefomgeving en een beeld geven van een historische situatie of ontwikkeling. In veel gevallen bepalen deze cultuurhistorische waarden de identiteit van een plek of gebied en bieden ze aanknopingspunten voor toekomstige ontwikkelingen. Deze cultuurhistorische elementen kan men niet allemaal als beschermd monument of gezicht aanwijzen, maar zijn wel onderdeel van de manier waarop we ons land beleven, inrichten en gebruiken"

Het begrip cultuurhistorie heeft drie aspecten:

1. Historische (stede)bouwkunde / bovengrondse monumentenzorg; bijvoorbeeld kastelen, kerken, oude boerderijen of landhuizen, maar ook stedenbouwkundige elementen als beschermde stads- of dorpsgezichten;
2. Archeologie; sporen en vondsten van menselijk handelen in het verleden in de bodem zijn achtergebleven, bijvoorbeeld potscherven, resten van voedselbereiding, graven, maar ook verkleuringen in de grond die duiden op bewoning of infrastructuur. Een verzamelterm hiervoor is 'archeologische waarden'. Alle archeologische waarden bij elkaar zijn het 'bodemarchief'. Deze sporen kunnen zich ook onder water bevinden zoals bijvoorbeeld verdrongen nederzettingen of scheepswrakken;
3. Cultuurlandschap/historische geografie: alle landschappelijke elementen die het gevolg zijn van menselijk handelen in het verleden, bijvoorbeeld verkavelingspatronen, pestbosjes, landgoederenzones of ontginningsassen.

In het plangebied is geen bebouwing aanwezig die als 'karakteristiek' is aangeduid. Ook is het gebied niet nader aangeduid als 'beschermd dorpsgezicht oid'. Het aspect cultuurhistorie staat de beoogde planvorming niet in de weg.

4.4 Ecologie

De Wet natuurbescherming (Wnb) is in werking getreden op 1 januari 2017. Deze wet vervangt de volgende drie wetten: de Natuurbeschermingswet 1998 (gebiedsbescherming), de Flora- en faunawet (soortenbescherming) en de Boswet (houtopstanden). De provincie is bij de Wnb het bevoegd gezag voor de toetsing van werkzaamheden en handelingen bij Natura 2000-gebieden en dier- en plantensoorten. Het Rijk blijft bevoegd gezag bij ruimtelijke ingrepen met grote nationale belangen. Voor gemeenten geldt dat zij het bevoegd gezag zijn voor omgevingsvergunningen.

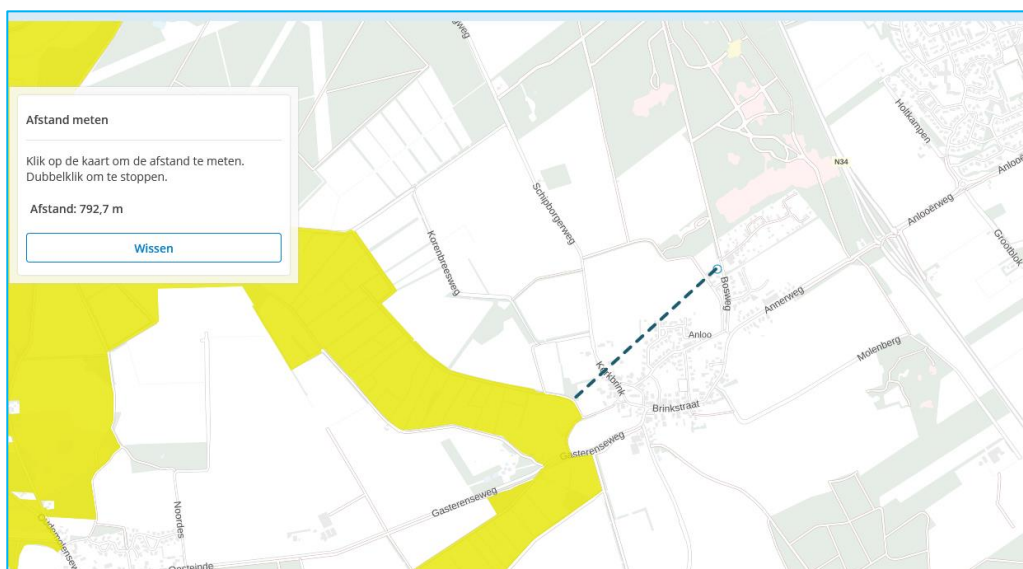
In het bestemmingsplan dient rekening te worden gehouden met Europese en nationale wetgeving en beleid ten aanzien van de natuurbescherming. Hierin wordt onderscheid gemaakt tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming.

4.4.1 Gebiedsbescherming

4.4.1.1 Natura 2000

In de Wnb is de bescherming van specifieke natuurgebieden geregeld. Het betreft de Natura 2000-gebieden, die een internationale bescherming genieten. Plannen en projecten met negatieve effecten op deze gebieden zijn vergunningplichtig. Relevant daarbij is dat de Wnb een externe werking kent. Van externe werking is sprake als activiteiten buiten een Natura 2000-gebied van invloed zijn op de natuurwaarden in een Natura 2000-gebied. Per Natura 2000-gebied zijn instandhoudingsdoelen voor soorten en vegetatietypen opgesteld.

Het plangebied is geen onderdeel van het netwerk Natura 2000. Het dichtstbij zijnde Natura 2000-gebied bevindt zich op circa 800 meter afstand in zuid-westelijke richting van het plangebied.



4.4.1.2 Stikstofdepositie

Woningbouwplannen of vergelijkbare projecten kunnen leiden tot een toename van de stikstofdepositie ter plaatse van stikstofgevoelige habitattypen in een Natura 2000-gebied. Deze toename van de stikstofdepositie kan het gevolg zijn van de gebruiksfase.

Het nabijgelegen Natura 2000 gebied is een stikstofgevoelig natuurgebied, dat overbelast is. Ten behoeve van het project is een Aeries-berekening uitgevoerd. De volledige berekening met bijbehorende toelichting is als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd. Hierna volgt het resultaat van het uitgevoerde onderzoek.

Gelet op de beperkte omvang, de aard van het project en de depositieberekening kan geconcludeerd worden dat het plan niet zal leiden tot een toename van de stikstofdepositie in de kritische gebieden en dat het daarom duidelijk is dat deze in

redelijkheid, gelet op de instandhoudingsdoelstellingen voor een Natura 2000-gebied de kwaliteit van de natuurlijke habitats of de habitats van soorten in dat gebied niet kunnen verslechteren of een significant verstorend effect hebben op de soorten waarvoor dat gebied is aangewezen. Ofwel: het is voldoende duidelijk dat de toename van stikstofdepositie op gebieden waarvan de kritische depositiewaarde wordt overschreden ten hoogste 0,00 mol/hectare/jaar is. Er is sprake van een uitvoerbaar initiatief in het kader van de Wet natuurbescherming.

4.4.1.3 *Natuurnetwerk Nederland*

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) - voorheen Ecologische Hoofdstructuur - is een samenhangend netwerk van bestaande en nog te ontwikkelen belangrijke natuurgebieden in Nederland en vormt de basis voor het natuurbeleid. Ten aanzien van ontwikkelingen binnen het NNN geldt het 'nee, tenzij-principe'. Het NNN is als beleidsdoel opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. De provincies zijn verantwoordelijk voor de begrenzing, ontwikkeling en bescherming van het NNN. De begrenzing en ruimtelijke bescherming van het NNN is voor de provincie Drenthe uitgewerkt in de Provinciale Omgevingsvisie en de bijbehorende Provinciale Omgevingsverordening. Op de kaart weergegeven op de volgende bladzijde is weergegeven of er zich in of in de nabijheid van het plangebied NNN gebieden bevinden.



De onderzochte locatie ligt niet in het NNN-gebied zelf. Nabij het plangebied zijn wel NNN-gebieden gelegen. Er is geen onderzoek nodig naar de invloed van het plan op het NNN, omdat er vanuit het NNN geen 'externe werking' uitgaat.

4.4.2 **Soortenbescherming**

Artikelen 3.1 tot en met 3.11 van de Wet natuurbescherming regelen de bescherming van soorten.

De bescherming is opgedeeld in vijf categorieën met soorten:

1. Vogels met jaarrond beschermde nesten;
2. Overige vogels;
3. Soorten van de Habitatrichtlijn (bijlage IV) en de Verdragen van Bern (bijlage II) en Bonn (bijlage I);
4. Overige soorten die op nationaal niveau beschermd zijn en waarvoor provinciaal geen vrijstelling geldt;
5. Overige soorten die op nationaal niveau beschermd zijn, maar waarvoor provinciaal wel een vrijstelling geldt.

Van belang is om na te gaan in hoeverre er sprake is of kan zijn van één of meerdere van de bovengenoemde 'verboden activiteiten'.

Gezien te slopen bouwwerken is een Ecologisch Quickscan vereist.

Door onderzoeksbureau Alcedo Natuurprojecten is vervolgens een zogeheten 'Quickscan wet natuurbescherming' uitgevoerd. Het bij het onderzoek behorende rapport is als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd. Hierna volgen de resultaten van het uitgevoerde onderzoek.

Op basis van de resultaten van deze quickscan kan het volgende worden geconcludeerd:

- De aanwezigheid van jaarrond beschermde nestplaatsen van vogels kan op basis van de bevindingen van deze quickscan worden uitgesloten;
- Op de onderzochte locatie kan worden uitgesloten dat er vaste verblijfplaatsen zoals holen en burchten van grondgebonden zoogdieren aanwezig zijn;
- De aanwezigheid van vaste verblijfplaatsen van vleermuizen kan op basis van de bevindingen van deze quickscan worden uitgesloten;
- De onderzochte locatie functioneert als foerageerbied voor vleermuizen en vervult ook een mogelijk onderdeel van een vliegroute voor vleermuizen, deze functionaliteiten komen niet direct in gevaar door de voorgenomen ingreep;
- De onderzochte locatie grenst niet aan het NNN en de geplande werkzaamheden zijn van dien aard dat de kernwaarden van het NNN niet worden aangetast;
- De onderzochte locatie ligt op 0,78 kilometerafstand van N2000 gebied. Het laten uitvoeren van een Aeries calculatie is sinds 1 juli 2021 voor de aanlegfase niet meer noodzakelijk.

Op basis van de resultaten van deze quickscan wordt het volgende geadviseerd:

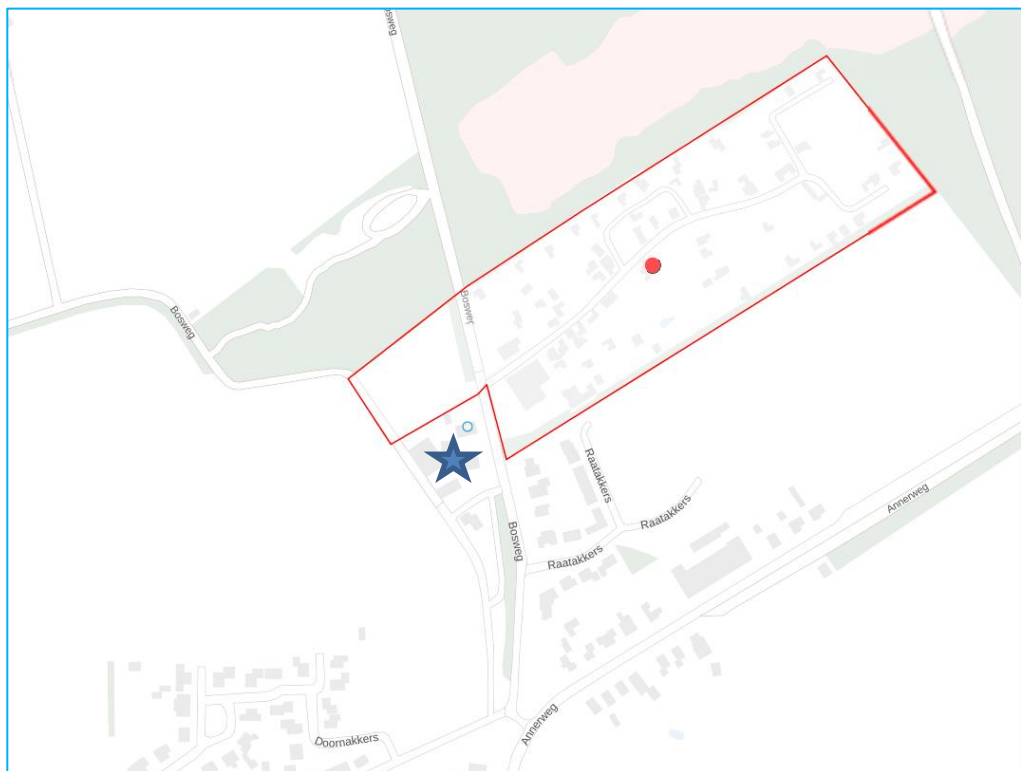
- Voer de sloopwerkzaamheden uit buiten het broedseizoen. Dit is globaal de periode tussen 15 maart en 15 juli (liever nog 15 augustus);
- Richt de nieuwbouw in op een natuur-inclusieve wijze. Dat wil zeggen: integreer huismussen- en vleermuiskasten in de spouwmuur. Informatie hierover is te vinden op www.vivara-pro.nl;
- Gebruik voor de beplanting rondom de nieuwbouw inheems bosplantsoen. Informatie hierover en plantgoed is te vinden op www.arborealis.nl

NB: Dit zijn vrijblijvende adviezen en deze vloeien niet voort uit de onderzoeksresultaten als zijnde een verplichting.

4.5 Fysieke en externe veiligheid

Het aspect externe veiligheid bestaat uit verschillende onderdelen. Externe veiligheid gaat onder andere over buisleidingen (geregeld in het Besluit externe veiligheid buisleidingen), het transport van gevaarlijke stoffen over bepaalde transportassen (geregeld in het Besluit externe veiligheid transportroutes), de opslag van explosieven (geregeld in het Bestluit algemene regels ruimtelijke ordening) en het Bevi. Het Besluit externe veiligheid inrichtingen richt zich primair op inrichtingen zoals bedoeld in de Wet milieubeheer. In artikel 2, lid 1 van het Bevi staan de inrichtingen genoemd waarop het besluit van toepassing is.

Onderstaand is weergave gedaan van de risicokaart ter plaatse van het plangebied en omgeving.



4.5.1.1 Bevi-inrichtingen binnen het plangebied

Binnen het plangebied zelf bevinden zich geen Bevi-inrichtingen.

4.5.1.2 Bevi-inrichtingen buiten het plangebied

Nabij het plangebied ten noorden en oosten van het plangebied bevindt zich Camping Anloo. De grens van de inrichting is weergegeven met de rode lijn. Het plangebied valt hier buiten en er is geen sprake van invloed van de camping richting de woningen binnen het plangebied.

4.5.1.3 Buisleidingen

In de omgeving rondom het plangebied zijn geen buisleidingen aanwezig.

4.5.1.4 *Route gevaarlijke stoffen*

In de omgeving rondom het plangebied zijn geen routes aanwezig waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd.

4.5.1.5 *Hoogspanningsleidingen*

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

4.5.2 **Conclusie**

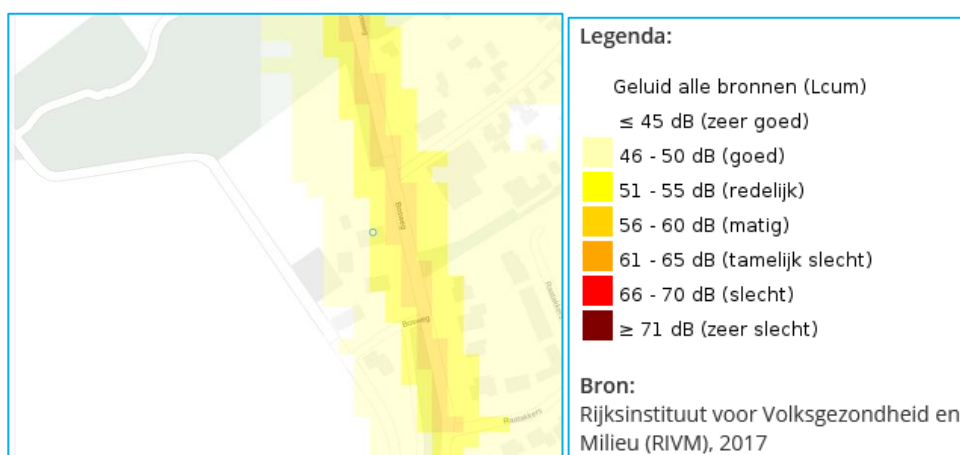
Er is geen belemmering vanuit het aspect externe veiligheid aanwezig.

4.6 **Geluid**

De eventuele verplichting tot uitvoering van een akoestisch onderzoek is vastgelegd in de Wet geluidhinder (Wgh). De Wgh bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaai, industrielawaai en luchtvaartlawaai. De Wgh geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een bestemmingsplan, indien het plan een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt. Een eventueel akoestisch onderzoek moet uitwijzen of de wettelijke voorkeursgrenswaarde bij geluidgevoelige objecten wordt overschreden en zo ja, welke maatregelen nodig zijn om aan de voorkeursgrenswaarde te voldoen.

In het kader van de Wet geluidhinder bevinden zich langs alle wegen zones. Uitzondering hierop zijn wegen waar een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt en wegen die zijn gelegen binnen een als woonerf aangeduid gebied. Ter plaatse bedraagt de snelheid op de Bosweg 30 km/uur en zodoende is er vanuit de Wet geluidhinder gezien geen sprake van noodzaak tot het uitvoeren van een akoestisch onderzoek. Wel dient nog te worden aangegeven of er sprake is van een vanuit het aspect 'goed woon- en leefklimaat' gezien verantwoorde locatie.

Gezien onderstaande geluidskaart vanuit de Atlas van de Leefomgeving is er sprake is van een plangebied gelegen in een zone met een verwachte geluidsbelasting dat lager is dan of gelijk is aan de wettelijke voorkeursgrenswaarde van 50 dB en is er sprake van een goed tot zeer goed woon- en leefklimaat vanuit het aspect geluid.



Het aspect geluid staat de gewenste planontwikkeling niet in de weg.

4.7 Luchtkwaliteit

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

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

Zo is een project waarbij in totaal 1.500 woningen aan één ontsluitingsweg worden gebouwd nog aangemerkt als een Nibm-project. Voorliggend project blijft ruimschoots onder deze drempelnorm. Nader onderzoek naar luchtkwaliteit is niet nodig.

4.8 Verkeer en vervoer

Nieuwe functies of uitbreidingen daarvan betekenen meestal ook dat er sprake is of zal zijn van een toename van verkeersbewegingen, alsmede ontstaat er een parkeerbehoefte. Uitgangspunt is dat nieuwe functies geen onevenredige extra hinder veroorzaken voor reeds aanwezige functies in de omgeving en dat parkeren bij voorkeur plaats vindt op eigen terrein.

Voor de te bouwen **compensatiewoningen** is voldoende parkeergelegenheid aanwezig om in de parkeerbehoefte te voldoen.

4.9 Milieu(hinder)

Nieuwe functies kunnen milieuhinderlijk zijn voor omringende woningen dan wel bedrijven. Er dient een beoordeling plaats te vinden of de nieuwe functie wel milieu hygiënisch inpasbaar is. Daartoe is beoordeeld hoe het bestemmingsplan zich verhoudt tot hetgeen is verwoord in de VNG-Reeks 'Bedrijven en Milieuzonering' en is daaraan getoetst en gemotiveerd.

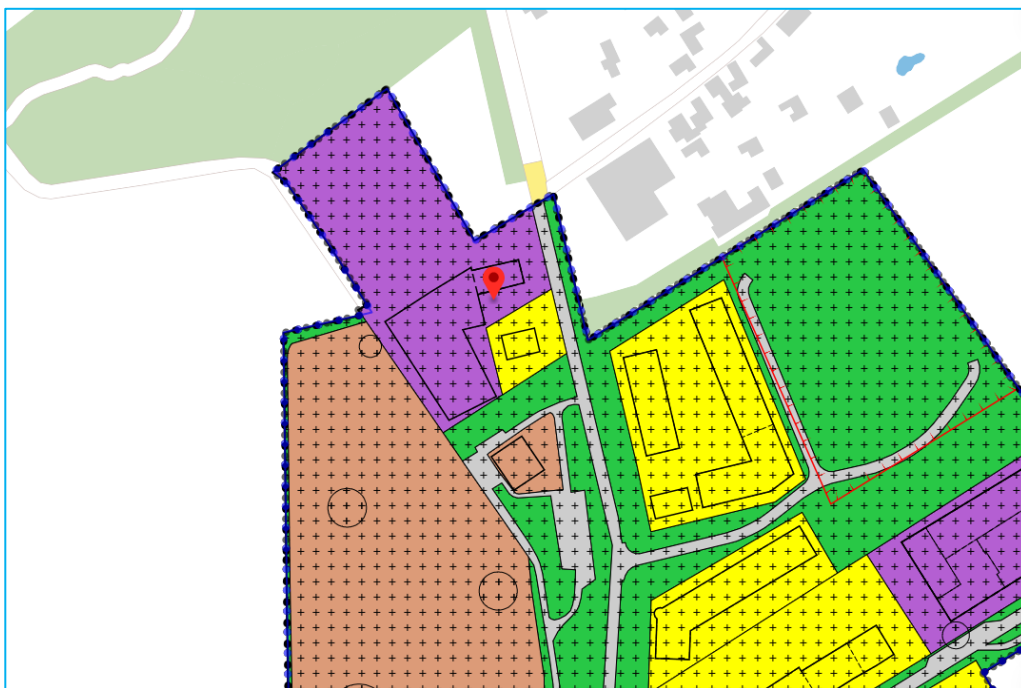
De (indicatieve) lijst “Bedrijven en Milieuzonering 2009”, uitgegeven door de Vereniging Nederlandse gemeenten, geeft weer wat de richtafstanden zijn voor milieubelastende activiteiten. In deze publicatie worden de indicatieve richtafstanden gegeven voor de vier ruimtelijk relevante milieuaspecten geur,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

Bij het bepalen van de richtafstanden wordt uitgegaan van de volgende uitgangspunten:

- het betreft gemiddeld moderne bedrijfsactiviteiten met gebruikelijke productieprocessen en voorzieningen;
- de richtafstanden hebben betrekking op de omgevingstypen ‘rustige woonwijk’ en ‘rustig buitengebied’;
- de richtafstanden bieden in beginsel ruimte voor normale groei van de bedrijfsactiviteiten;
- bij activiteiten met ruimtelijk duidelijk te onderscheiden deelactiviteiten kunnen deze activiteiten desgewenst als afzonderlijk te zoneren activiteiten worden beschouwd, bijvoorbeeld bij de ligging van de activiteit binnen zones met een verschillende milieucategorie.

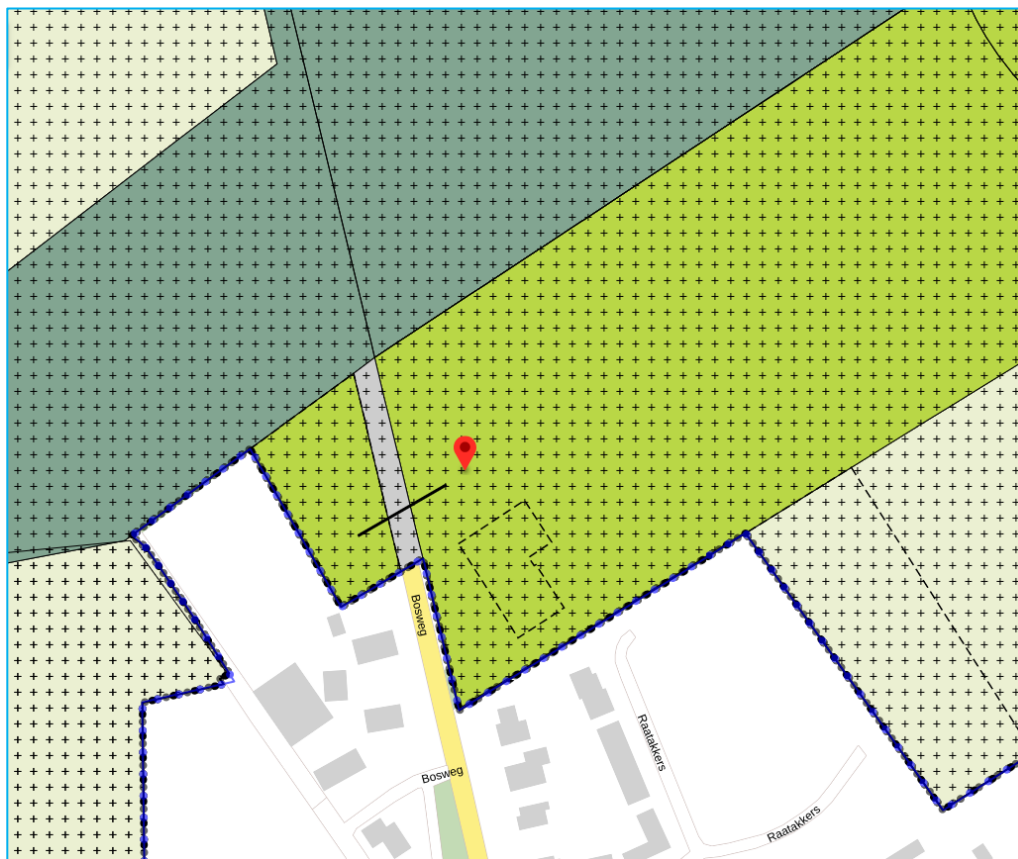
De gegeven richtafstanden zijn in het algemeen richtafstanden en geen harde afstandseisen. Ze moeten daarom gemotiveerd worden toegepast. Dit betekent dat geringe afwijkingen in de lokale situatie mogelijk zijn. Het is aan te bevelen deze afwijkingen te benoemen en te motiveren.

Van belang is om na te gaan welke functies of bedrijven zich rondom het plangebied bevinden. Hierna volgt een weergave vanuit het bestemmingsplan waarbij de diverse bestemmingen rondom het plangebied zichtbaar zijn. Daarbij eerst de bestemmingsplanverbeelding vanuit het bestemmingsplan Anloo Dorp gevolgd door de verbeelding van het bestemmingsplan Buitengebied.



Vanuit deze kaart blijkt dat zich aan de zuidkant een begraafplaats bevindt met de zich daarbij behorende aula. Voor het overige zijn daar woonbestemmingen gelegen in de nabijheid.

Verder blijkt vanuit de kaart van het bestemmingsplan Buitengebied dat richting het oosten een recreatieve bestemming aanwezig is. Hier is sprake van Camping Anloo.



Voor het bepalen van de eventuele mate van hinder is beoordeeld welke normafstanden er gelden voor de begraafplaats en de camping vanuit de VNG-Reeks Bedrijven en Milieuzonering, te beginnen met de begraafplaats.

Voor begraafplaatsen gelden richtafstanden voor geur (0 meter), stof (0 meter), geluid (10 meter) en gevaar (0 meter). De afstand van de begraafplaats en aula tot aan de compensatiewoning bedraagt meer dan 10 meter, zodat er geen wederzijdse hinder te verwachten is.

Vanuit de camping geldt het volgende. Campings vallen onder de milieucategorie 'kampeerterreinen, vakantiecentra' en kennen richtafstanden van geur (30 meter), stof (0 meter), geluid (50 meter) en gevaar (30 meter). Ten aanzien van de afstand van de te bouwen compensatiewoning richting het campingterrein geldt dat die afstand circa 47 meter bedraagt. Tussen de nieuwe woning en de camping zit dan ook nog de bestaande woning. Het echte campinggedeelte zit ook nog verder weg dan de genoemde 47 meter zodat er geen milieuhinder te verwachten is. Het aspect milieuhinder staat de gewenste planontwikkeling niet in de weg.

4.10

Watertoets

Op 19 mei 2022 is de watertoets uitgevoerd voor het gewenste bouwplan. Alvorens de watertoets is uitgevoerd is aangegeven met welke informatie de watertoets is uitgevoerd.

Bouwrijpmaken

Sloopkosten en overig bouwrijpmaak kosten zijn voor rekening van de ontwikkelaar.

Riolering

Op eigen terrein moet een berging worden gecreëerd van minimaal 20 mm van het verhard oppervlak binnen de kavelgrens. Onder verhard oppervlak wordt verstaan: dakoppervlak bebouwing(en) en de verharding rond de woning, inrit, terras, e.d. Hoe deze berging wordt gemaakt is aan de ontwikkelaar / particulier. De overloop van het verhard oppervlak kan op dezelfde wijze gerealiseerd worden als de bestaande.

Er ligt een gemengd riool (GWA) in de weg, rioolbuis PVC 250 mm. Hier moet op aangesloten worden. De aansluiting kan worden gerealiseerd door op één van de bestaande aansluitingen aan te sluiten. Kosten zijn voor de eigenaar / ontwikkelaar.

Het plangebied bevindt zich binnen het beheersgebied van het waterschap Hunze en Aa's. De aanmelding heeft ertoe geleid dat de korte procedure wordt doorlopen. Dit houdt in dat via de digitale watertoets de standaard waterparagraaf wordt verstrekt, met daarin voor het plan relevante adviezen.

Het standaard wateradvies betreft onderwerpen die van toepassing zijn op het ruimtelijk plan, maar geen directe extra gevolgen hebben voor het plangebied en directe omgeving. De standaard teksten kunnen worden gebruikt voor de ruimtelijke onderbouwing (toelichting).

De korte procedure houdt in, dat het waterschap in principe geen reactie zal geven op het plan in de verder planprocedure (formele reactie op het ontwerp plan). In uitzonderlijke gevallen kan blijken na controle, dat er toch een water belang ligt. Een aanvullende reactie kan dan nog volgen op het plan.

Vanuit de standaard waterparagraaf gelden daarbij de volgende standaard adviezen waar rekening mee gehouden dient te worden. Daar waar nodig is planspecifiek aangegeven hoe hier rekening mee wordt gehouden.

Waterveiligheid

Waterveiligheid betreft het voorkomen, zo mogelijk uitsluiten, van levensbedreigende overstromingsrisico's voor mens en dier en het voorkomen van schade aan have en goed. Risico's die met name zullen optreden bij het doorbreken van een zeekering (primaire kering) of boezemkade (secundaire kering). Binnen dit thema zijn, indien van toepassing, alle belangen beschreven die vanwege de waterveiligheid extra bescherming genieten of anderzijds van belang zijn voor de waterveiligheid.

In het plangebied is geen sprake van een zeekering of boezemkade, zodat het aspect waterveiligheid niet in het geding is.

Waterkwantiteit

Het waterschap heeft als taak de zorg voor voldoende water in droge perioden als de afvoer in perioden van overvloed. Een vergrote kans op wateroverlast of watertekort dient dus voorkomen te worden. Wateroverlast vanuit het oppervlaktewater moet in ieder geval zoveel mogelijk voorkomen worden. Overtollig grond- en hemelwater dat tot afvoer komt volgt de trits ; "vasthouden, bergen, afvoeren".

Het vrijkomend hemelwater mag vanuit de gemeente gezien in principe worden afgevoerd via het bestaande gemengde stelsel. Initiatiefnemer gaat onderzoeken of hemelwater ook afgevoerd kan worden op eigen terrein om ter plaatse in de bodem te infiltreren. Deze wijze van afvoeren past binnen het beleid van het waterschap.

Verhardingstoename / Compenserende waterberging

Neemt het verharde oppervlak toe van het ingediende plan boven de compensatiedrempel; voor stedelijk gebied of kassengebieden met meer dan 150 m² of in het buitengebied met meer dan 1500 m² (Keur Waterschap Hunze en Aa's), dan dienen compenserende maatregelen te worden getroffen.

Aangezien er sprake is van een project in het kader van de ruimte voor ruimte-regeling is er sprake van een aanzienlijke afname aan bebouwd oppervlakte (minimaal afname van 610 m²) en is er geen watercompensatie nodig.

Scheiden schoon hemelwater en vuilwater

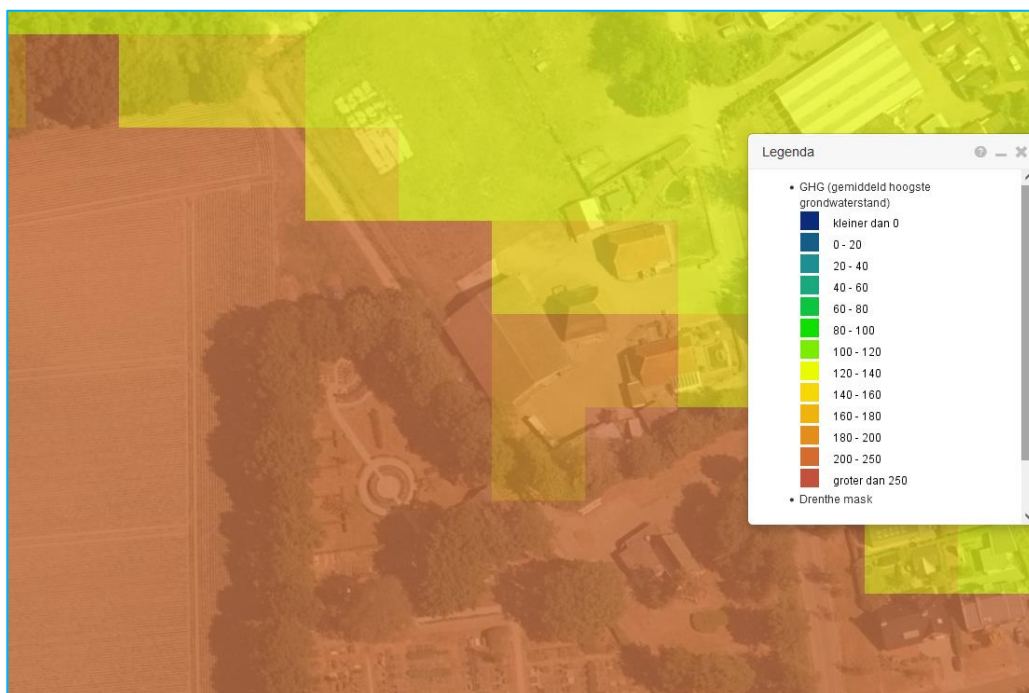
In grote delen van het beheergebied zijn nog gemengde rioolsystemen aanwezig. In dergelijke systemen wordt het relatief schone hemelwater vermengd met vuilwater en wordt het vervolgens naar de rioolwaterzuiveringsinstallaties (RWZI) van het waterschap gebracht. Na zuivering wordt het water geloosd op het oppervlaktewatersysteem. Het transport van schoon hemelwater via het gemeentelijk rioolstelsel en het behandelen via een RWZI is niet duurzaam. Om deze reden zal hemelwater alleen op het vuilwaterriool kunnen worden geloosd als het hemelwater; niet kan worden hergebruikt (opvang) en/of kan afvoeren via de bodem, het openbaar regenwaterstelsel, een oppervlaktewaterlichaam zonder een specifieke functie, of via een kwetsbaar oppervlaktewaterlichaam.

Het vrijkomend hemelwater mag sowieso worden afgevoerd via het gemengd stelsel maar er zal worden gekeken naar een oplossing voor het afvoeren op eigen terrein. Deze wijze van gescheiden afvoeren past beter binnen het beleid van het waterschap.

Grondwaterstand en ontwateringsdiepte

Om grondwateroverlast te voorkomen is een minimale ontwateringsdiepte (de afstand tussen het maaiveld en de grondwaterstand) nodig. Voor primaire wegen is de ontwateringsnorm 1,0 m-mv, voor woningen met kruipruimtes, industrieterreinen en secundaire wegen is dit 0,7 m-mv, voor tuinen en plantsoenen is dit 0,5 m-mv, en voor woningen zonder kruipruimte is de norm 0,3 m-mv. Mocht de beoogde functie van het ingediende plan overlast kunnen ondervinden door onvoldoende ontwateringsdiepte, is het te adviseren om hier rekening mee te houden in het ontwerp en bij de inrichting.

Met het gegeven advies zal rekening worden gehouden. Ter plaatse van de te bouwen woning bedraagt de GHG minstens 140 – 160 cm onder maaiveld.



4.11 M.e.r.-beoordeling

De milieueffectrapportage is een hulpmiddel om bij diverse procedures het milieubelang een volwaardige plaats in de besluitvorming te geven. De m.e.r.-procedure is gekoppeld aan de 'moederprocedure'. Dit is de procedure op grond waarvan de besluitvorming plaatsvindt, bijvoorbeeld de bestemmingsplanprocedure (wijzigingsplanprocedure), of een milieuvergunningsprocedure.

In het Besluit m.e.r., bijlage D, onder artikel 11 (Woningbouw, Stedelijke ontwikkeling, Industrierterreinen) staat onder artikel 11.3 genoemd dat een m.e.r.-beoordeling moet plaatsvinden in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject (met inbegrip van winkelcentra of parkeerterreinen): indien:

- De oppervlakte een aaneengesloten gebied betreft van 100 hectare en groter dan 2000 woningen betreft.

Qua aard, omvang en ligging is voorliggend ruimtelijk plan niet gelijk te stellen aan de betreffende en omschreven activiteit zoals bedoeld in het Besluit m.e.r.

Echter in juli 2017 heeft een wijziging van het Besluit m.e.r. plaatsgevonden. Daardoor is nu een beoordeling van een activiteit zoals die voorkomt op lijst D noodzakelijk, zelfs al is de omvang van de activiteit ver onder de drempelwaarde gelegen.

Voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst en die beneden de drempelwaarden vallen moet een toets worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee uitkomsten leiden:

- Belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r.-beoordeling noodzakelijk;

- Belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een m.e.r.-beoordeling plaatsvinden of er kan direct worden gekozen voor een m.e.r.

In bijlage III van de EU-richtlijn m.e.r staan de criteria genoemd waarnaar moet worden gekeken bij de beoordeling. Het algemene uitgangspunt bij een dergelijke beoordeling is dat er geen MER hoeft worden opgesteld, tenzij er sprake is van bijzondere omstandigheden. Deze bijzondere omstandigheden kunnen betrekking hebben op:

1. de kenmerken van het project;
2. de plaats van het project;
3. de kenmerken van het potentiële effect.

Op basis van de uitkomsten in voorliggend 'Hoofdstuk 4 Omgevingsfactoren' is inzichtelijk gemaakt dat er geen belangrijk nadelige gevolgen zijn voor de omgeving en het milieu. Verder hebben de locatie en de omgeving verder geen bijzondere kenmerken die geschaad worden door het initiatief. Gezien de aard van de ingrepen zijn verder geen negatieve effecten te verwachten, zodat op basis hiervan verder kan worden afgezien van het verrichten van een verdergaande (vorm)vrije m.e.r.-beoordeling.

5 Hoofdstuk 5 Economische uitvoerbaarheid

De kosten die gemoeid zijn met het opstellen van het bestemmingsplan zijn voor rekening van initiatiefnemers. Tevens is tussen de gemeente en de initiatiefnemer een planschade-afwentelingsovereenkomst gesloten.

6

Hoofdstuk 6 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

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

Vooroverleg

Invullen nadat dit heeft plaatsgevonden.

Ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerp bestemmingsplan heeft met ingang van <<dd.mm.jjjj>> gedurende zes weken ter inzage gelegen. Er zijn wel/geen zienswijzen ingediend.

7 Hoofdstuk 7 Juridische vormgeving

7.1 Algemeen

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

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

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

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

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

7.2 Toelichting

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

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

7.3 Toelichting op de planregels

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

Toelichting Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 : Begrippen

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

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

Artikel 2 : Wijze van meten

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 : Agrarisch - Cultuurgrond

Op deze gronden mag niet worden gebouwd, behoudens indien er sprake is van een agrarisch bouwvlak. Dit deel van het plangebied is bestemd als agrarisch om zodoende het oorspronkelijke bouwvlak van de bestemming Bedrijf ook daadwerkelijk te verwijderen.

Artikel 4 : Wonen - 1

De woningen dienen in een bouwvlak te worden gebouwd, met dien verstande dat de voorgevel in de voorste bouwgrans dient te worden gebouwd. Hiermee wordt de positie van de gevels vastgelegd. Voor ondergeschikte bebouwing op het erf zijn regels gesteld aan de omvang, hoogte en positie. Behalve de woonfunctie is een beroep- of bedrijf aan huis toegestaan, ondergeschikt aan de woonfunctie. Binnen de bouwregels wordt een

onderscheid gemaakt tussen de woning, de bijbehorende bouwwerken en de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, allemaal met hun bijbehorende regels.

Artikel 5 : Waarde – Archeologie 2

De waarde-archeologie bestemmingen zijn afgestemd op de beleidsadvieskaart van de gemeente. De archeologische verwachtingskaart is onderverdeeld in een aantal categorieën. Aan elke categorie zijn bepaalde beleidsadviezen gekoppeld. Deze beleidsadviezen zijn 'vertaald' in de waarde-archeologie bestemmingen in dit bestemmingsplan. Voor dit plan geldt 'Waarde – Archeologie 2' en er is dan onderzoek nodig bij iedere ingreep dieper dan 0,30 meter diepte.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 6 : Anti-dubbeltelbepaling

Deze regel is geheel voorgeschreven door het Besluit ruimtelijke ordening (in artikel 3.2.4 Bro). Deze standaardbepaling strekt ertoe te voorkomen dat van ruimte die in een bestemmingsplan voor de realisering van een bepaald gebruik of functie mogelijk is gemaakt, na realisering daarvan, ten gevolge van feitelijke functie- of gebruiksverandering van het gerealiseerde, nogmaals zou kunnen worden gebruik gemaakt.

Artikel 7 : Algemene bouwregels

In dit artikel is weergegeven hoe in het bestemmingsplan gebruik zou kunnen worden gemaakt met parkeren, bestaande maten en het ondergronds bouwen.

Artikel 8 : Algemene gebruiksregels

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

Artikel 9 : Algemene afwijkingsregels

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

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 10 : Overgangsrecht

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

Artikel 11 : Slotregel

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

Projectgegevens

Project : Bosweg 2 en 4 Anloo (Ruimte voor Ruimte)
Projectnummer : RB 10.598
IMRO : NL.IMRO.1680.ANLOOBOSWEG24-OW01
Versie : 01
Datum : November 2023

RooBeek Advies

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