

**Bestemmingsplan Annen Dorp,
Zuidlaarderweg 99**

Vastgesteld

Opdrachtgever:	Gemeente Aa en Hunze
Rapportnummer:	RB 10.504
Datum vrijgave:	21 april 2022
Opsteller:	Dhr. M. Beek
Goedkeuring:	Dhr. H. de Roo

Inhoudsopgave

.....	1
1	HOOFDSTUK 1 INLEIDEND HOOFDSTUK 4
1.1	Inleiding 4
1.2	Aanleiding 4
1.3	Beknopte planbeschrijving 5
1.4	Vigerend bestemmingsplan 7
1.5	Doel 8
1.6	Verantwoording 8
1.7	Leeswijzer 8
2	HOOFDSTUK 2 LOCATIE- EN PLANBESCHRIJVING 9
2.1	Ligging en historie 9
2.2	Het gewenste bouwplan 10
3	HOOFDSTUK 3 BELEIDSKADER 14
3.1	Rijksbeleid 14
3.1.1	<i>Ruimtelijk – Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte en Barro</i> 14
3.1.2	<i>Ladder voor duurzame verstedelijking</i> 14
3.2	Provinciaal beleid 15
3.2.1	<i>Omgevingsvisie Drenthe 2018</i> 15
3.2.2	<i>Kernkwaliteiten plangebied</i> 19
3.3	Gemeentelijk beleid 21
3.3.1	<i>Gemeentelijk beleid Herijking Strategische Toekomstvisie 2025</i> 21
3.3.2	<i>Woonvisie 2020+</i> 22
3.3.3	<i>Welstandsnota</i> 23
4	HOOFDSTUK 4 OMGEVINGSASPECTEN 26
4.1	Archeologie 26
4.2	Bodem 26
4.3	Cultuurhistorie 28
4.4	Ecologie 28
4.4.1	<i>Gebiedsbescherming</i> 29
4.4.2	<i>Soortenbescherming</i> 30
4.4.3	<i>Stikstofdepositie</i> 31
4.5	Fysieke en externe veiligheid 31
4.5.2	<i>Conclusie</i> 32
4.6	Geluid 32
4.7	Luchtkwaliteit 33
4.8	M.e.r-beoordeling 34
4.9	Milieu(hinder) 35
4.10	Watertoets 36
5	HOOFDSTUK 5 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID 38
6	HOOFDSTUK 6 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID 39
7	HOOFDSTUK 7 JURIDISCHE VORMGEVING 40
7.1	Algemeen 40
7.2	Toelichting 40
7.3	Toelichting op de planregels 41

1 Hoofdstuk 1 Inleidend hoofdstuk

1.1 Inleiding

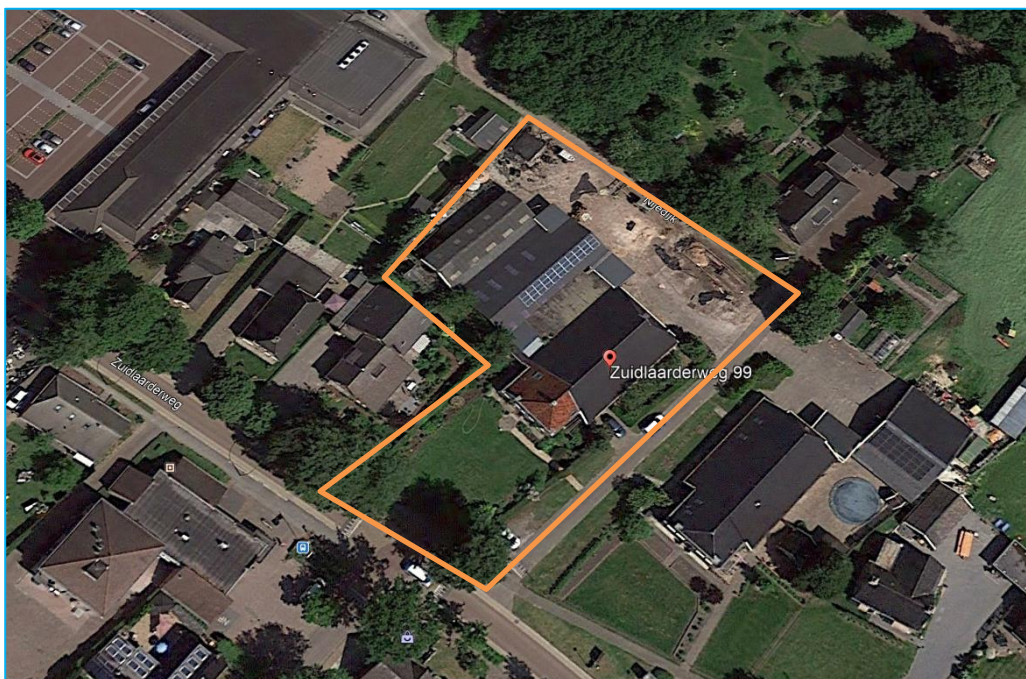
Voorliggend bestemmingsplan is bedoeld om het juridisch kader te bieden voor het kunnen uitvoeren van een particulier initiatief. Tevens biedt voorliggend bestemmingsplan de onderbouwing waarom het gewenste ruimtelijk initiatief inpasbaar is op de door initiatiefnemer gewenste locatie, in dit geval een project binnen het kader van Ruimte voor Ruimte waarbij, ter compensatie van de sloop van voormalige agrarische bedrijfsgebouwen een compensatiewoning kan worden gebouwd op het perceel Zuidlaarderweg 99 te Annen en waarbij de bestaande boerderij geschikt wordt gemaakt voor 4 extra inpandige wooneenheden, dus in totaliteit 5 wooneenheden in de bestaande boerderij.

1.2 Aanleiding

Via AgriPLaza Bouwadvies te Tynaarlo is een verzoek ontvangen voor een bestemmingsplan voor het perceel Zuidlaarderweg 99 te Annen. Het plan is om de huidige agrarische bestemming te wijzigen in een woonbestemming inclusief het geven van toepassing aan de zogenaamde Ruimte-voor-Ruimte regeling. Door middel van deze regeling is het mogelijk om, na sloop van voormalige agrarische bedrijfsbebouwing, een compensatiewoning te bouwen. Deze compensatiewoning zal gaan worden gebouwd 'achterop' het perceel. Tevens zal de bestaande boerderij geschikt worden gemaakt voor vier extra inpandige wooneenheden, zodat hier straks 5 wooneenheden in het bestaande hoofdgebouw aanwezig zullen zijn.

Het perceel Zuidlaarderweg 99 beschikt nog over een agrarische bestemming. Op het perceel staat een karakteristiek hoofdgebouw en een groot aantal m² aan (voormalige) agrarische bedrijfsgebouwen. De gemeente is van mening dat nu het agrarische bedrijf de bedrijfsactiviteiten heeft beëindigd en/of gaat beëindigen en het daarbij reëel is om te veronderstellen dat op het perceel geen nieuw agrarisch bedrijf meer uitgeoefend gaat worden er sprake is van een legitieme reden om medewerking te verlenen aan het verzoek. Gelet op de ligging van het perceel en de omgeving waarbinnen het zich bevindt (omringd door woningen) is het wijzigen naar een woonbestemming als een logische stap te verklaren.

Onderstaand een weergave van de ligging van het perceel Zuidlaarderweg 99 te Annen met daarop zichtbaar de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen.



1.3

Beknopte planbeschrijving

Ter compensatie van de sloop van de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen ligt er het verzoek om met toepassing van de regeling Ruimte-voor-Ruimte een compensatiewoning te kunnen bouwen op het perceel. Tevens is het de bedoeling om in de vrijkomende boerderij vier extra in pandige wooneenheden te realiseren. In totaal zijn er dan in de gewenste situatie 5 wooneenheden aanwezig in de bestaande boerderij en 1 vrijstaande compensatiewoning. Op de hierna weergegeven figuur is de gewenste situatie zichtbaar gemaakt.

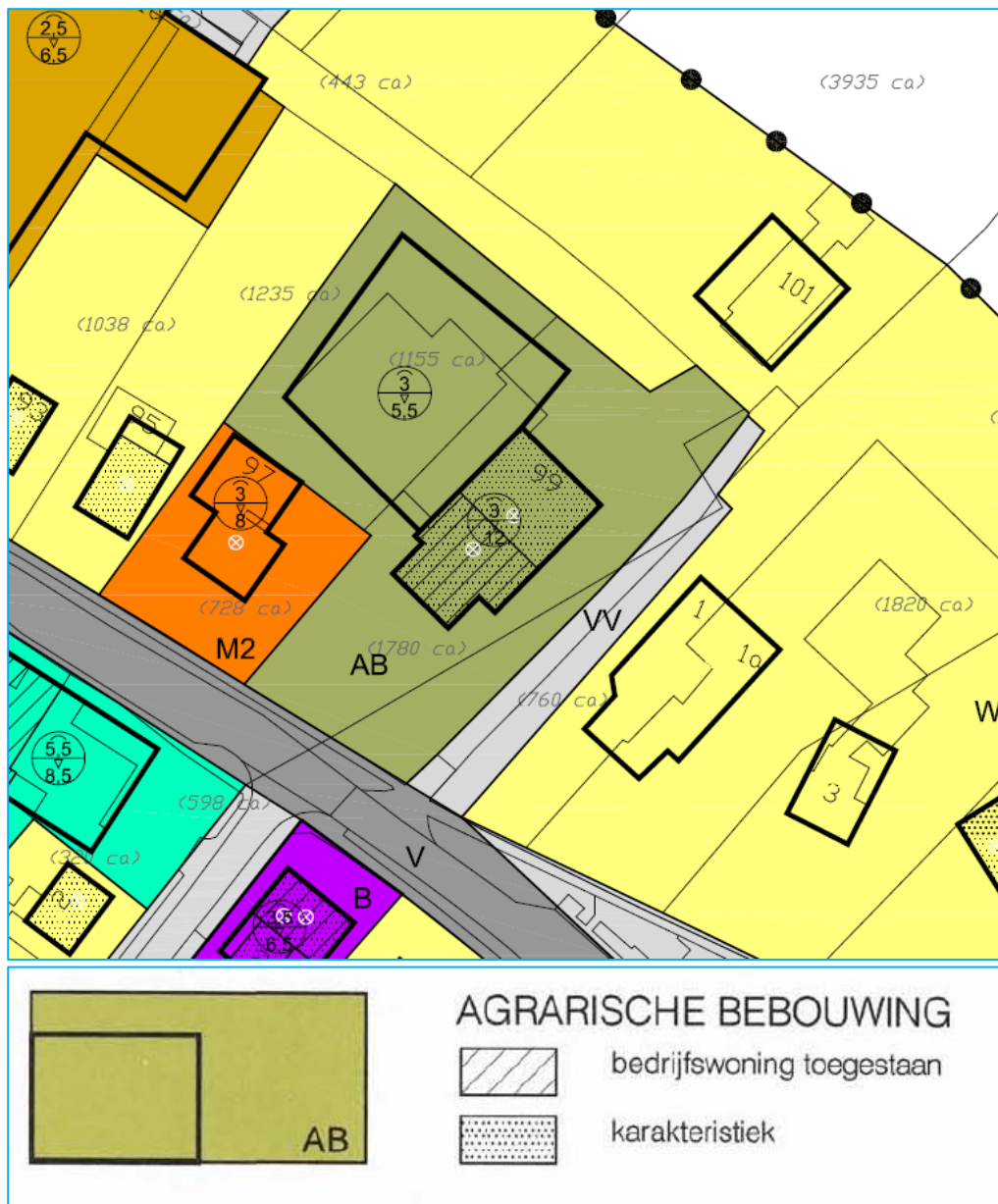


Legenda	
1.	Bestaande woning
2.	Te splitsen achterhuis
3.	Te slopen schuren
4.	Aan te planten beukenhaag
5.	Karrenspoor (ook te gebruiken als wandelpad)
6.	Nieuw aan te leggen parkeerplaatsen bewoners 6 stuks
7.	Compensatiewoning in schuurarchitectuur
8.	Keren en parkeren
9.	Opgaande streekeigen struiken als Sering, Am. Krentenboomje, Meidoorn, Sledidoorn etc.
10.	Aanplant hoogstamfruitbomen
11.	Aanplant Ruwe Berk langs karrenspoor
12.	Entree met parkeerplaatsen (kort parkeren)
13.	Terras
14.	Bijgebouw

1.4

Vigerend bestemmingsplan

De gronden zijn in het bestemmingsplan Annen Dorp bestemd als 'Agrarische bebouwing' met bijbehorend agrarisch bouwvlak. Tevens is de bestaande boerderij aangemerkt als zijnde 'karakteristiek'.



De gronden zijn bestemd voor het kunnen uitoefenen van een agrarisch bedrijf. Deze wordt beëindigd, zodat de agrarische bestemming niet meer nodig is om te handhaven. Aangezien er de wens ligt om toepassing te geven aan de regeling Ruimte-voor-Ruimte en het inpandig geschikt maken voor in totaliteit 5 wooneenheden in de bestaande boerderij is het legitiem om de bestemming te wijzigen naar Wonen – 3. Voorliggend bestemmingsplan ziet hier op toe.

1.5 Doel

Doel van dit bestemmingsplan is het mogelijk maken van de gewenste compensatiewoning op het adres Zuidlaarderweg 99 te Annen en het planologisch geschikt maken van de bestaande boerderij tot 5 wooneenheden. Er zal worden aangetoond dat dit doel bereikt kan worden waarbij het plan aantoonbaar niet in strijd is met een zogeheten goede ruimtelijke ordening.

1.6 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.

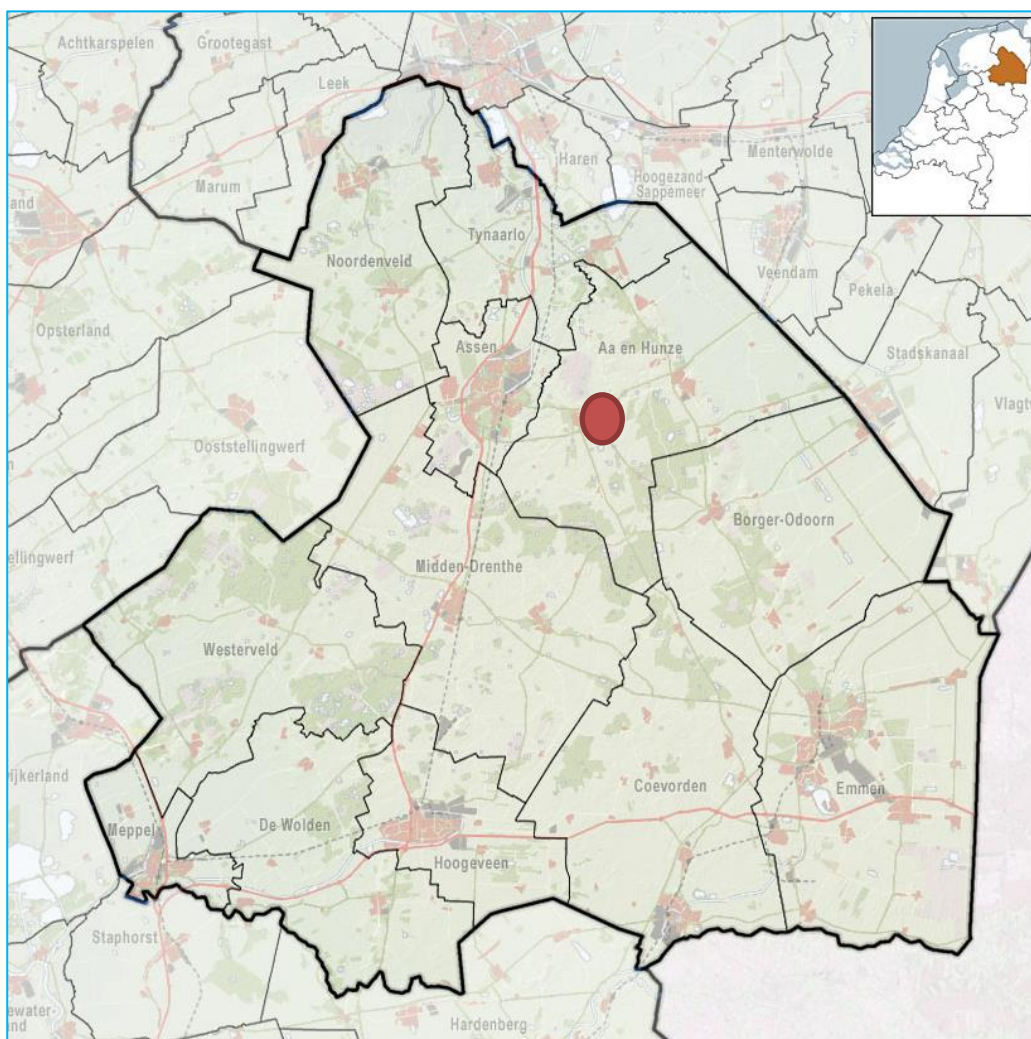
1.7 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 een weergave gegeven van de historie en ligging van het plangebied + een uitgebreide weergave van het plan. In Hoofdstuk 3 komen de verschillende 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

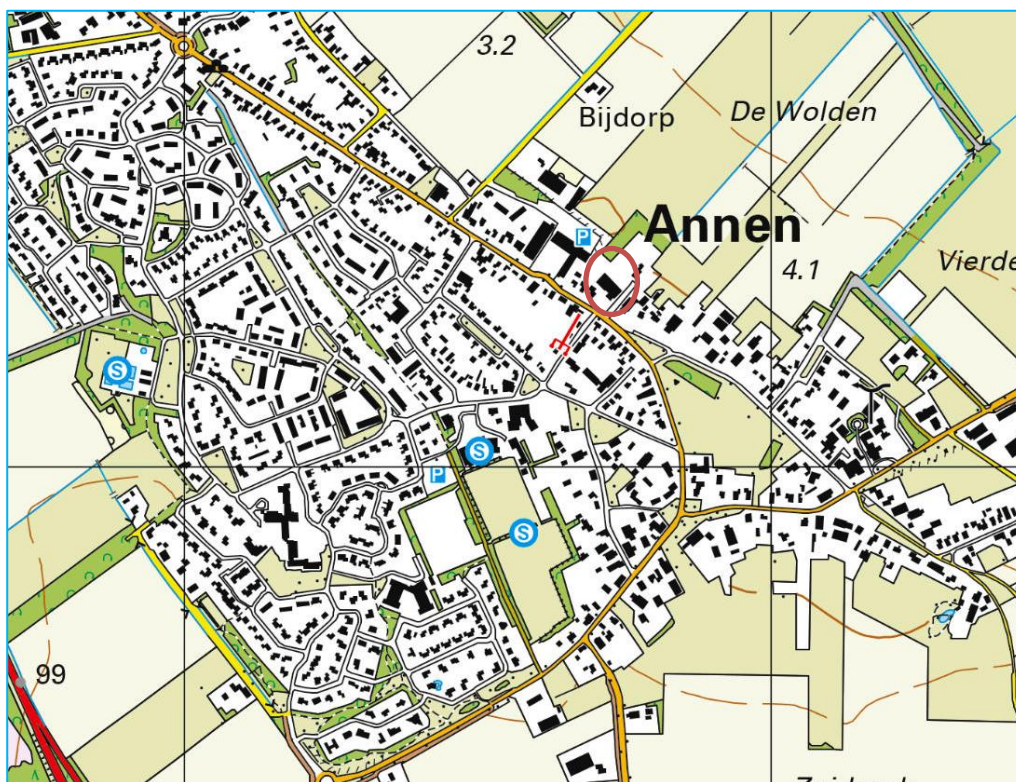
2.1 Ligging en historie

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



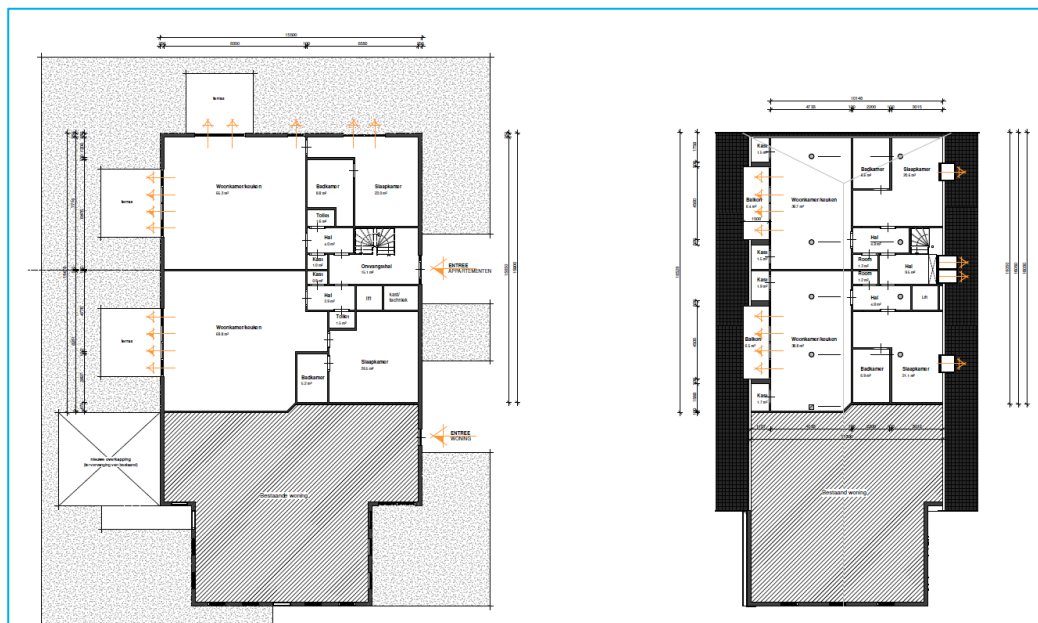
Figuur 2.1: Nederland, de provincie Drenthe, de gemeente Aa en Hunze en de ligging van Annen in één oogopslag.

Onderstaand is de ligging van het perceel ten opzichte van de kern Annen weergegeven binnen de rode cirkel.



2.2 Het gewenste bouwplan

Zoals verwoord is het de bedoeling om de bestaande boerderij geschikt te maken voor in totaliteit 5 in pandige wooneenheden. Op de hierna weergegeven bouwtekeningen is de gewenste situatie zichtbaar gemaakt. Omwille van de duidelijkheid is deze bouwtekening tevens als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd. Over deze in pandige verbouwing kan daarbij verder worden aangegeven dat deze versneld zal worden vergund door middel van een afwijkingsprocedure binnen de Wabo. Wel zal in dit bestemmingsplan gereguleerd worden dat er een woonbestemming op de boerderij komt met een aanduiding binnen het bouwvlak dat er ter plaatse 5 wooneenheden zijn toegestaan.



De afdeling stedenbouw van de gemeente heeft over dit ontwerp van de boerderij met bijbehorende erfnrchting aangegeven akkoord te zijn met deze invulling van het plan en dat de hoofdvorm van de karakteristieke boerderij wordt gerespecteerd.

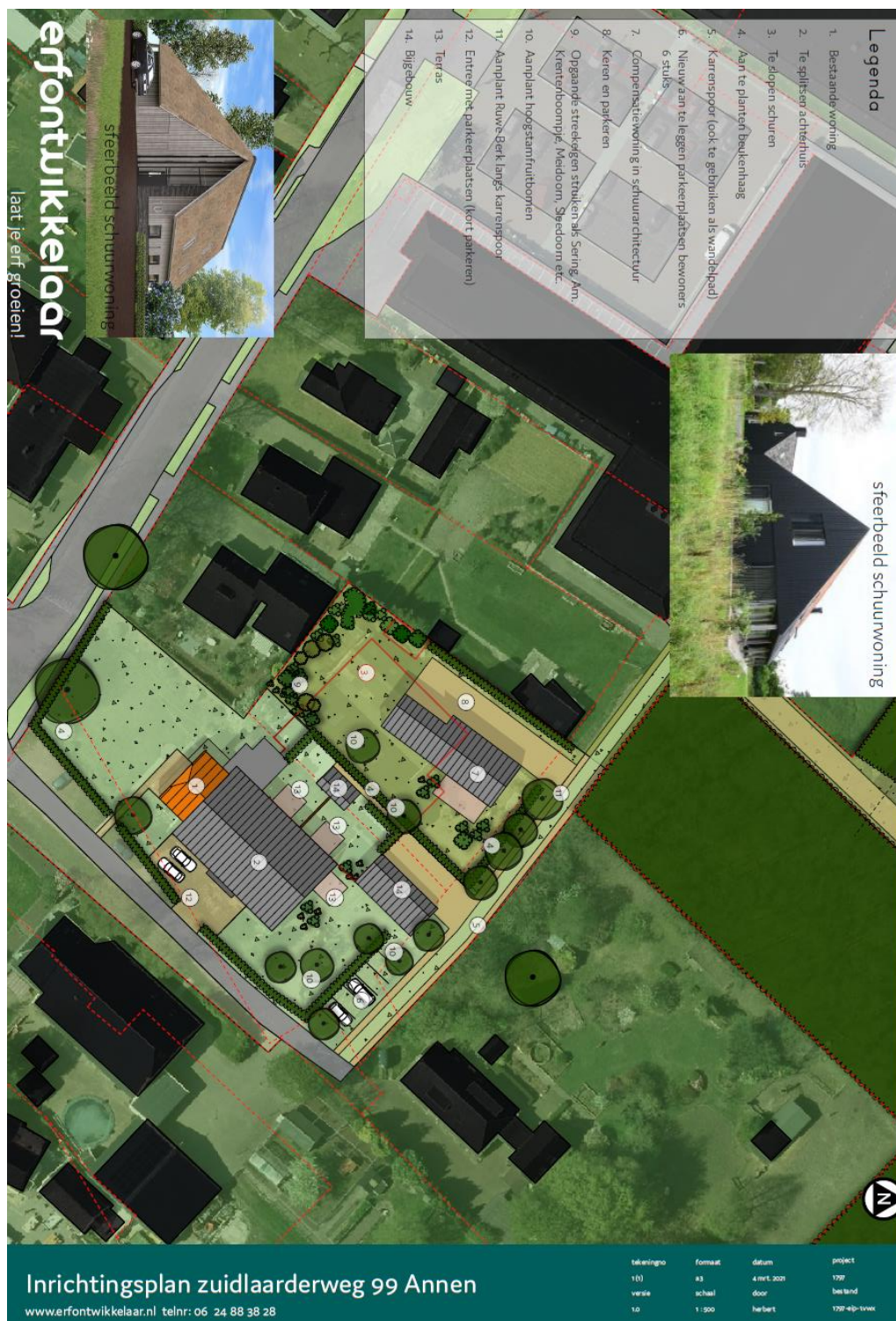
Tevens wordt een compensatiewoning gebouwd in het kader van de regeling Ruimte-voor-Ruimte. Op onderstaande figuur is de situering van deze compensatiewoning zichtbaar gemaakt als gebouw 7.



Het is de bedoeling dat deze woning gaat worden uitgevoerd als een schuurwoning. Als sfeerbeeld van een dergelijke schuurwoning is onderstaande afbeelding opgenomen. Er is nog geen uitgewerkt bouwplan aanwezig van deze schuurwoning.



Tevens zal het gehele plangebied op een gedegen wijze landschappelijk worden ingepast. Daartoe is een erfinrichtingsplan opgesteld die hieronder zichtbaar is gemaakt. Omwille van de leesbaarheid wordt tevens verwezen naar Bijlage XX van de regels – Erfinrichtingsplan. Deze bijlage is door middel van een voorwaardelijke verplichting ook gekoppeld aan de bestemmingsplanregels en daardoor is de uitvoering ervan geborgd en handhaafbaar.



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 gaat uit van de bouw/realisatie van maximaal 1 nieuwe compensatiewoning en een tweetal extra wooneenheden binnen het bestaande hoofdgebouw 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. 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;
- d. randvoorwaarden voor inpassing, omvang, inhoud en uiterlijk van de compensatiewoning worden vastgelegd;
- e. 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.

Van belang hierbij is het feit dat de provinciale regeling Ruimte voor Ruimte alleen mogelijkheden biedt voor situaties in het landelijk gebied/buitengebied. Aangezien hier sprake is van een ontwikkeling in de bebouwde kom is de provinciale regeling niet van toepassing, echter sluit de gemeente zich wel bij de regeling aan om ook ontwikkelingen binnen de bebouwde kom hiermee mogelijk te kunnen maken, zodat hierna toch een beoordeling plaatsvindt aan de genoemde criteria zoals genoemd onder a tot en met f.

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. De gemeente heeft echter de beleidsvrijheid om van de overige voorwaarden wel gebruik te maken omdat het ook voor de woonomgeving is aan te merken als een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit als de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen verdwijnen en hier een woning voor terug mag komen.

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 sloopectorm voor 1 compensatiewoning tenminste 750 m² en tenminste 2.000 m² voor maximaal 2 compensatiewoningen aan agrarisch bedrijfsbebouwing bedraagt, met een marge van 5 %; de sloopectorm van 750 m² wordt ter plaatse net niet gehaald, maar met toepassing van de 5% regel wel. Bovendien is dit een locatie inde bebouwde kom en niet in het buitengebied.

c. 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 sloopectorm van 750 m² of tot 2.000 m²; Deze is niet nodig.

d. randvoorwaarden voor inpassing, omvang, inhoud en uiterlijk van de compensatiewoning worden vastgelegd; Over de invulling van het terrein heeft veelvuldig overleg plaatsgevonden en heeft geleid tot een erfinrichtingsplan die akkoord is verklaard.

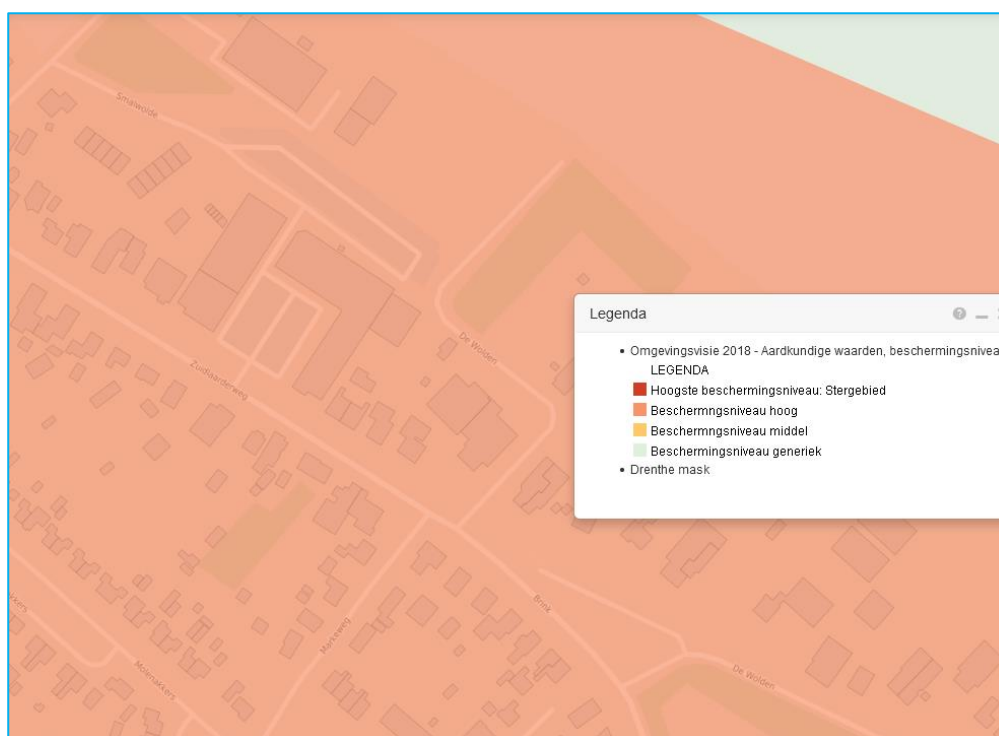
e. de randvoorwaarde dat bouw van een compensatiewoning niet plaatsvindt in gebieden die als Natuurnetwerk Nederland en/of als Beekdal en bergingsgebied zijn aangeduid, tenzij de oorspronkelijke agrarische bedrijfsbebouwing wordt verwijderd in de betreffende gebieden. De locatie ligt in de bebouwde kom en niet in een natuurgebied of beekdalgebied.

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 en Cultuurhistorie 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'.



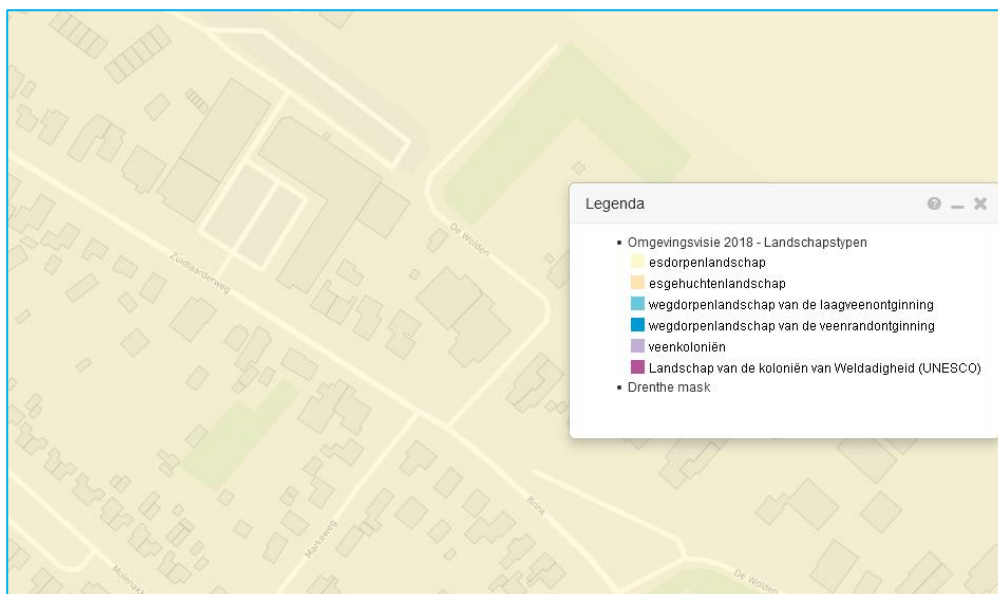
Aardkundige waarden zijn natuurlijke variaties in het aardoppervlak van geomorfologische, geologische, bodemkundige verschijnselen en/of processen die onder andere onder invloed van wind en water gebeuren. Onder aardkundige waarden vallen bijvoorbeeld veentjes, pingoruïnes, stuwwallen, zandkoppen en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

Vanuit het aspect 'impact op de kernkwaliteit' kan in die hoedanigheid worden gesteld dat de beoogde ontwikkeling niet leidt tot een nieuwe verstoring, omdat het terrein reeds in gebruik was en nagenoeg volledig bebouwd was. Er zal niet meer aan bodem worden verstoord als hetgeen strikt noodzakelijk is, waarbij de compensatiewoning ook wordt gebouwd op gronden die reeds zijn verstoord als gevolg van de aanwezige agrarische bedrijfsbebouwing.

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;

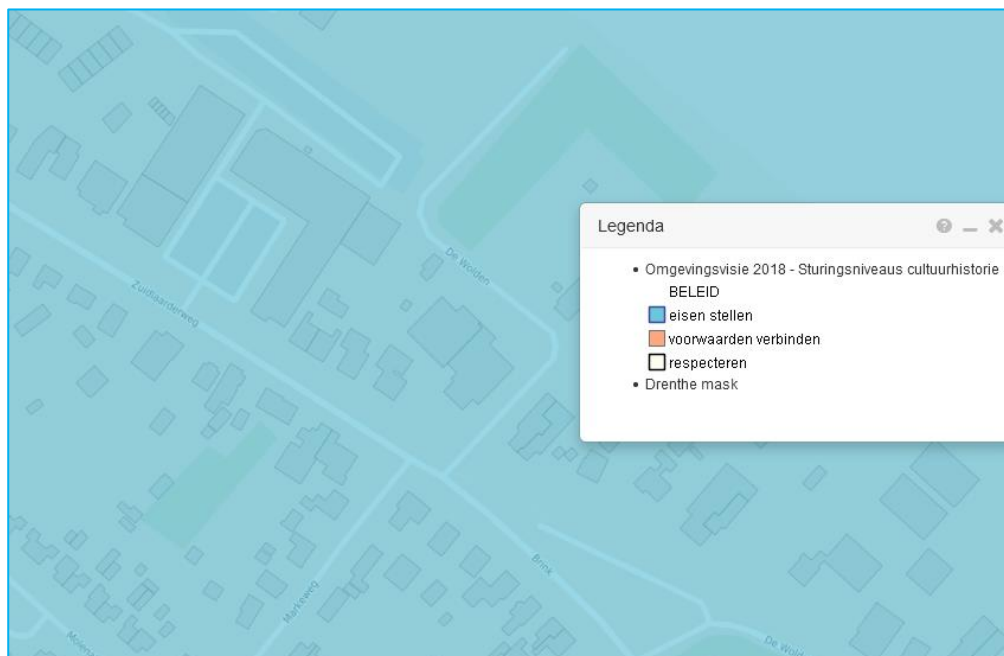
Het provinciaal beleid is gericht op:

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

Ten aanzien van voorliggend plan geldt dat het bestaande perceel al nagenoeg volledig is bebouwd. Er wordt verouderde bebouwing gesloopt en er komt een in het ter plaatse aanwezige landschap passende woning voor terug. De bestaande kernkwaliteit wordt niet aangetast en door middel van het aangeleverde erfinrichtingsplan kan worden gesteld dat juist de belevingswaarde als es verder versterkt zal worden.

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 bestaand bebouwd en verhard perceel. Het perceel wordt ontdaan van overtollig geworden bedrijfsbebouwing en er komt een passende woning terug die zich voegt in het bestaande cultuurhistorische samenhangend bebouwingspatroon. De bestaande kernkwaliteit wordt niet aangetast.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Gemeentelijk beleid Herijking Strategische Toekomstvisie 2025

Op 28 mei 2016 heeft de gemeenteraad van de gemeente Aa en Hunze de Herijking van de Strategische Toekomstvisie vastgesteld. Vele inwoners hebben meegedacht en meegepraat over de toekomst van hun dorp en omgeving. Doel was een geactualiseerde versie van de Strategische Toekomstvisie op te stellen. Voor het onderhavige plan is de nieuwe kijk op voorzieningen, leefbaarheid en wonen van belang.

Ambitie

De gemeente Aa en Hunze is en blijft bestaan uit aantrekkelijke woongemeenschappen: ruim en groen wonen in een zorgzame omgeving. De samenstelling van de bevolking is daarbij belangrijker dan aantallen. De voorzieningen in de kleinere kernen hebben het moeilijk. Alle bestaande voorzieningen in de dorpen openhouden, is geen vanzelfsprekendheid. De inzet van inwoners zal hier grotendeels bepalend in zijn.

Rolopvatting

De gemeente handelt vanuit de overtuiging dat de meeste inwoners goed in staat zijn om zelf verantwoordelijkheid te nemen voor hun huidige en toekomstige woon- en leefsituatie. De gemeente is voor een belangrijk deel afhankelijk van particulier en privaat initiatief, brengt partijen bij elkaar, maakt prestatieafspraken en stemt af met buurgemeenten en de provincie. Heel gericht stimuleert en faciliteert de gemeente ontwikkelingen, zonder verantwoordelijkheden over te nemen.

Concretisering

- Een opgave voor de komende jaren wordt het vinden van een goede invulling voor leegstaande panden. Versoepeling van regelgeving helpt hierbij. De gemeente pakt een faciliterende en ondersteunende rol. Het inzetten op transformatiemogelijkheden van de particuliere woningvoorraad, levensloopbestendige woningen en woonwerkcombinaties biedt kansen.
- Er ligt geen omvangrijke bouwopgave voor de toekomst. Inzet is gericht op kwaliteitsbehoud van de bestaande voorraad, zowel bij koop als huur. Bouwen naar behoefte moet mogelijk zijn in de dorpen. Waar mogelijk zal dit binnen de kern moeten plaatsvinden of binnen de bestaande voorraad. Aandachtspunten bij de bouwopgave zijn duurzaamheid (isolatie/energie) en levensloopbestendigheid.

Er kan worden geconcludeerd dat het onderhavige plan voor realisatie van (totaal) 5 nieuwe woningen (exclusief behoud bestaande woning) past binnen de Strategische Toekomstvisie. Er wordt gebouwd binnen de kern Annen, waar middels transformatie van een locatie in het centrum een nieuwe ruimtelijk-stedenbouwkundig passende herinvulling wordt gegeven van een vrijkomend agrarisch bedrijfsperceel. Bij de nieuwbouw is veel aandacht voor duurzaamheid (o.a. door gasloos bouwen, het treffen van energiebesparende en isolerende maatregelen en de toepassing van duurzame bouwmaterialen) en levensloopbestendigheid (o.a. bij aantal woningen door badkamer en slaapkamer op de begane grond). Er is bovendien sprake van bouwen naar behoefte, aangezien uit onderzoek is gebleken dat er behoefte bestaat aan de woningen (zie paragraaf 3.3.2 onder het kopje Woonvisie 2020+).

3.3.2

Woonvisie 2020*

In de nieuwe Woonvisie zijn de uitgangspunten en ambities voor het wonen tot 2030 beschreven. De visie is met veel zorg opgesteld. De gemeente zet in op vitale dorpen en een krachtig buitengebied. Ook is er aandacht voor betaalbaar wonen voor alle doelgroepen.

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.

Middels voorliggend plan wordt de bestaande boerderij 'getransformeerd' naar meerdere wooneenheden. Verouderde bebouwing wordt gesloopt en op die overblijvende locatie mag vanuit het aspect ruimte voor ruimte een extra woning worden gebouwd. Het verzoek past daarmee binnen de Woonvisie 2020+.

3.3.3

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.

Op basis van dit welstandsbeleid van de gemeente Aa en Hunze bevindt het perceel Zuidlaarderweg 99 te Annen zich binnen het zogeheten 'niet-planmatige uitbreiding'.



	1.Esdorpen landschap	Legenda
	2.Veenkoloniaal landschap	
	3.Historische kern esdorp	
	4.Bebouwing tussen Hondsrug en Hunze	
	5.Randveendorp	
	6.Veenkoloniaal dorp	
	7.Niet-planmatige uitbreiding	
	8.Planmatig ontworpen uitbreiding	

Gebiedsbeschrijving

De eerste uitbreiding van de dorpen vond, aansluitend op de ruimtelijke structuur van het dorp, plaats langs de uitvalswegen bij esdorpen en langs de kanalen in het geval van de veenkoloniale dorpen. Door de ligging is deze bebouwing vaak beeldbepalend voor een dorp. Het zijn voornamelijk woonhuizen gebouwd in de jaren dertig en vijftig, maar ook kleine boerderijen van begin 1900. De bebouwing is overwegend vrijstaand en individueel herkenbaar. Ze is in een vaste voorgevelrooilijn gebouwd. De gebouwen hebben een enkelvoudige bouwmassa, bestaande uit één laag met kap. De hoofdrichting is overwegend evenwijdig aan de zijdelingse perceelgrens. De gevels zijn gemetseld met een rode of donkere steen. De dakbedekking bestaat voornamelijk uit donkere pannen of riet. Rode pannen komen ook voor. In de veenkoloniale dorpen komen ook rode pannen voor. Toegevoegde elementen zoals erkers en dakkapellen zijn ondergeschikt aan de hoofdvorm. Met deze toegevoegde elementen worden vaak de accenten in de gevelopbouw gemaakt. De detaillering is overwegend eenvoudig, echter een aantal woonhuizen kent een meer verfijnde vormgeving met veel aandacht voor detail. De bijgebouwen zijn ondergeschikt en meestal vrijstaand en opzij of achter het hoofdgebouw gesitueerd. Bijzondere bebouwing, zoals een school of een grote villa zijn soms royaal gesitueerd en hebben een afwijkende rooilijn. Ze onderscheiden zich tevens met een meer uitgesproken vormgeving.

Waardering, beleid en ontwikkeling

Er is waardering voor het gevarieerde en dorpse karakter van de bebouwing. Aan de dorpsranden zijn ter plaatse van open plekken nog vergezichten naar het landschap aanwezig. Het beleid is gericht op respect voor de ruimtelijk en functioneel waardevolle karakteristiek.

Welstandscriteria niet planmatige uitbreiding

Ligging

- Het dominerende straatwand profiel wordt bij uitbreiding en vervanging gerespecteerd. -De hoofdgebouwen zijn op de weg georiënteerd. -Een bestaande nokrichting haaks op de weg of evenwijdig aan de zijdelingse perceelgrens bij vervanging en uitbreiding handhaven. -Bijgebouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdgebouw. -Voor de monumenten en de in het bestemmingsplan opgenomen karakteristieke gebouwen en gebouwen in beschermde dorpsgezichten is de huidige plaatsing, omvang, oriëntatie en nokrichting maatgevend bij vervanging en uitbreiding.

Massa en vorm

- De gebouwen zijn individueel herkenbaar.
- De hoofdgebouwen hebben, met uitzondering van de bijzondere terug gerooide gebouwen, een enkelvoudige bouwmassa. Toegevoegde elementen zoals erkers, dakkapellen en aan- en uitbouwen zijn ondergeschikt aan de hoofdvorm.
- Samengestelde bouwmassa is alleen toegestaan als de ritmiek van het straatbeeld hierdoor niet onevenredig wordt verstoord. -Dit kan het geval zijn als er sprake is van een meer dan gemiddelde kavelbreedte. -De kap van het hoofdgebouw is beelddominant. -Toepassen piramidekap is niet toegestaan. -Bij de winkelbebouwing is er een samenhang tussen de begane grond en de verdieping.

Gevelopbouw

- Gesloten gevelbeeld, dat wil zeggen geen opvallende grote gevelopeningen in het zicht van de openbare ruimte.
- Verticaal gelede gevelopeningen.
- Kleinschalige vlakverdeling winkelgevels.
- Voor niet naar de weg gekeerde achtergevels gelden de algemene criteria.

Detallering

- De detaillering is passend bij de bouwstijl van het gebouw.
- Gevelaccenten zijn een onderdeel van het geheel.
- Bij winkelgebouwen kunnen de gevelaccenten beeldbepalend van karakter zijn.

Materiaal-en kleurgebruik

- Voor de hoofdgebouwen zijn de gevels uitgevoerd in een rood- of bruinkleurige steen;
- De daken zijn uitgevoerd met donkere of rode pannen. Grote vlakken op het hoofdgebouw en bijgebouwen uitvoeren in een gedekte kleurstelling. Riet als dakbedekking is mogelijk indien dit in de directe omgeving passend is.
- Maatvoering stenen en dakpannen in relatie tot gevelvlak respectievelijk dakvlak en detaillering, bij voorkeur stenen waalformaat / amstelformaat. Bij de in het bestemmingsplan als "karakteristiek" aangeduide gebouwen en bij monumenten, zijn de pannen niet glimmend, tenzij dit historisch is te verantwoorden. Voor overige gebouwen zijn geglazuurde of geëngobeerde pannen toegestaan, mits de glansgraad niet hoger is dan de referentiepan die in het klantcontactcentrum van de gemeente aanwezig is.
- Bijgebouwen ondergeschikt in materiaal- en kleurgebruik.

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.

Voor het plangebied geldt een archeologische dubbelbestemming waarbij voor een ruimtelijke ingreep van meer dan 500 m² en dieper dan 0,30 meter een onderzoek nodig is. Voor de locatie Zuidlaarderweg 99 is het zo dat de compensatiewoning wordt gebouwd op gronden die nu reeds verstoord zullen zijn als gevolg van de aanwezigheid van schuren. Er is geen onderzoek nodig.

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).

De bodemonderzoeksplicht geldt alleen voor bouwwerken waarvoor:

- een reguliere omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen is vereist;
- waarin voortdurend of nagenoeg voortdurend (1,5 of meer uren per dag) mensen kunnen verblijven;
- die de grond raken;
- waarvan het bestaande gebruik wijzigt (interne verbouwing van niet-verblijfsruimte naar verblijfsruimte);
- die niet naar aard en omvang gelijk zijn aan een bouwwerk genoemd in het Besluit bouwwerken;
- waarvan geen reeds bruikbare recente onderzoeksresultaten aanwezig zijn;
- die geen tijdelijk bouwwerk betreffen waarbij uit het vooronderzoek blijkt dat de locatie onverdacht is.

Er wordt straks voorzien in de bouw van een compensatiewoning. Een woning is aan te merken als een verblijfsruimte waarin voortdurend of nagenoeg voortdurend verbleven kan worden. Er is een verkennend bodemonderzoek nodig.

Door onderzoeksbureau Bodemvisie Milieu & Veiligheid BV is vervolgens een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Het bij het onderzoek behorende rapport is

als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd. Hierna volgen de bevindingen van het uitgevoerde onderzoek.

Tijdens de veldwerkzaamheden zijn lokaal bijmengingen met baksteen waargenomen, die kunnen duiden op de aanwezigheid van bodemverontreiniging. Het maaiveld en de opgeboorde grond is visueel geïnspecteerd op de mogelijke aanwezigheid van asbestverdacht materiaal. Dit is visueel niet waargenomen.

In de bovengrond zijn lokaal licht verhoogde gehalten aan lood, zink en PAK gemeten. In de ondergrond zijn geen verhoogde gehalten aan onderzochte parameters gemeten ten opzichte van de achtergrondwaarden. Aangezien slechts sprake is van een geringe overschrijding van de achtergrondwaarden, wordt aanvullend onderzoek niet noodzakelijk geacht.

Op basis van een indicatieve toetsing aan de normen voor hergebruik uit het Besluit bodemkwaliteit, wordt de bovengrond, ter plaatse van de voortuin (zuidwestzijde locatie), als klasse 'Wonen' beoordeeld. De boven- en ondergrond op het overige terreindeel worden indicatief beoordeeld als 'Altijd toepasbaar'.

In het grondwater zijn geen verhoogde concentraties aan onderzochte stoffen aangetoond ten opzichte van de streefwaarden. Op de locatie is een bijmenging met baksteen waargenomen. Hoewel in de opgeboorde grond visueel geen asbestverdacht materiaal is waargenomen, dient het voorkomen van baksteen in de bodem als indicator voor de mogelijke aanwezigheid van asbest te worden beschouwd. Er zijn twee mengmonsters samengesteld van de baksteenhoudende grond, voor analyse op asbest. De geanalyseerde mengmonsters blijken, analytisch geen asbest te bevatten.

Op basis van de resultaten van het verkennend bodemonderzoek worden, vanuit milieuhygiënisch oogpunt, geen belemmeringen verwacht ten aanzien van de beoogde bestemmingswijziging.

Volledigheidshalve wordt opgemerkt, dat rekening gehouden dient te worden gehouden met het gegeven, dat bij eventuele toekomstige grondwerkzaamheden mogelijk aanvullende analyses noodzakelijk zijn en de grond mogelijk niet zonder restricties buiten de locatie kan worden toegepast. Het Besluit Bodemkwaliteit zal dan van kracht kunnen worden.

Het verkennend bodemonderzoek is door de RUD beoordeeld. Het adviesdocument van de RUD is als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd. Vanuit de RUD is geoordeeld dat de bodemkwaliteit van Zuidlaarderweg 99 te Annen geschikt is voor de geplande woonbestemming.

Wel is het zo dat als er na sloop gebouwd gaat worden op delen van de locatie die nog niet onderzocht zijn (nl. de nu nog bebouwde delen), dat dan mogelijk aanvullend bodemonderzoek moet worden uitgevoerd. Dit is afhankelijk van de precieze bouwplannen.

4.3

Cultuurhistorie

Modernisering Monumentenwet (MoMo)/Wijziging Bro

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

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

"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.

De bestaande boerderij is als karakteristiek aangeduid. Vanuit deze karakteristieke waarde zijn beschermende regels opgenomen ter bescherming en behoud van de bestaande karakteristiek. Op deze wijze is rekening gehouden met de aanwezige cultuurhistorische waarden. Tevens is bij de

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.

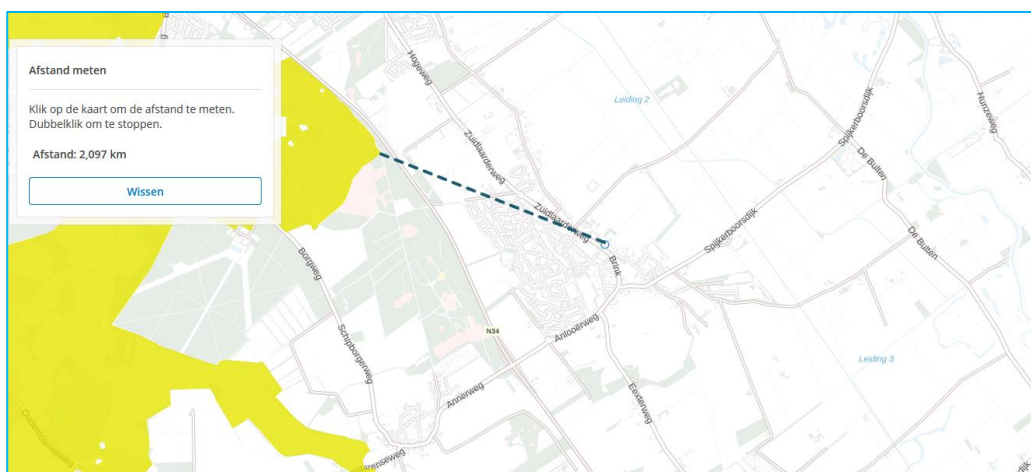
In het bestemmingsplan dient rekening te worden gehouden met Europese en nationale wetgeving en beleid ten aanzien van de natuurbescherming. Hierin wordt onderscheid gemaakt tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming.

4.4.1 Gebiedsbescherming

4.4.1.1 Natura 2000

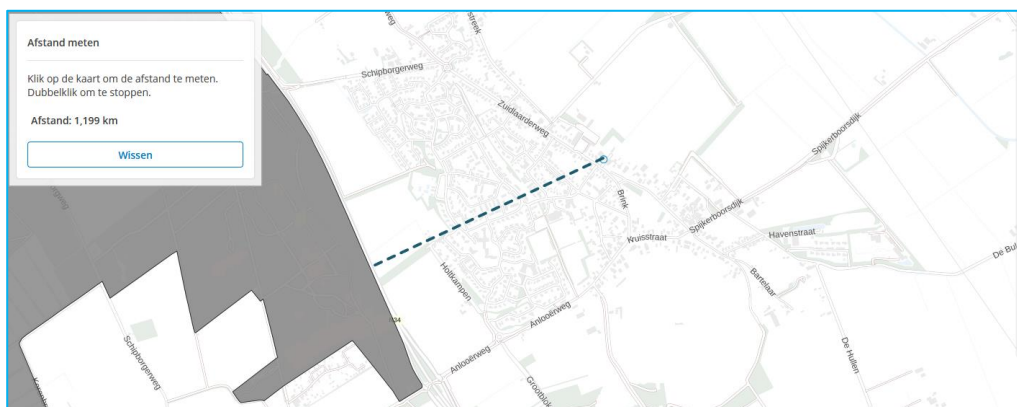
In de Wnb is de bescherming van specifieke natuurgebieden geregeld. Het betreft de Natura 2000-gebieden, die een internationale bescherming genieten. Plannen en projecten met negatieve effecten op deze gebieden zijn vergunningplichtig. Relevant daarbij is dat de Wnb een externe werking kent. Van externe 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 is het Natura 2000-gebied Drentsche Aa op circa 2,1 kilometer afstand.



4.4.1.2 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, echter de afstand daartoe bedraagt circa 1,2 kilometer. Er is geen onderzoek nodig naar de invloed van het plan op het NNN.

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'.

Er wordt voormalige agrarische bebouwing gesloopt. Er is een ecologische quickscan nodig.

Door onderzoeksbureau Alcedo Natuurprojecten is een ecologische quickscan uitgevoerd. Het onderzoeksrapport is als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd.

Op basis van deze quickscan kan het volgende worden geconcludeerd:

- Er zijn geen jaarrond beschermde nesten van vogels aangetroffen;
- Ten aanzien van de voorgenomen plannen is het niet noodzakelijk vervolgonderzoek uit te voeren volgens kennisdocumenten huismus en kerkuil;
- Ten aanzien van de voorgenomen plannen is het niet noodzakelijk vervolgonderzoek uit te laten voeren volgens het vleermuisprotocol 2017, omdat er geen sprake is van het verdwijnen of in gevaar komen van vaste verblijfplaatsen, foerageergebied en migratiecorridors;
- De onderzochte locatie ligt op minder dan 3 kilometer afstand van Natuurnetwerk Drenthe en N2000 gebied, maar de aard van de geplande werkzaamheden is van dien aard dat de kernwaarden van deze gebieden niet zullen worden aangetast;

- De aanvraag voor een ontheffing inzake de Wnb is niet noodzakelijk.

Op basis van deze quickscan wordt het volgende geadviseerd:

- Voer de werkzaamheden bij voorkeur uit buiten het broedseizoen (globaal de periode tussen 15 maart – 15 augustus);
- Omdat tijdens deze scan gebleken is dat de omgeving van de onderzochte locatie niet rijk is aan soorten als huismus, boerenwaluw, kerkuil en vleermuizen, verdient het aanbeveling voor deze soorten voorzieningen aan te brengen. Bij voorkeur door het plaatsen van nestkasten. Zodoende kan de biodiversiteit ter plaatse verder worden vergroot.

4.4.3

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 bouwwerkzaamheden in de aanlegfase (bijvoorbeeld als gevolg van de aanvoer van bouwmaterialen naar en grondverzet op de bouwplaats) en de gebruiksfase.

Ten behoeve van het plan is een zogeheten Aerius berekening uitgevoerd. De bij de Aerius-berekening behorende rekenbladen zijn als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd.

Uit de AERIUS-berekeningen met de bovengenoemde uitgangspunten voor het beschouwde project volgt dat, zowel in de aanleg- als de gebruiksfase, géén sprake is van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden (<0,00 mol/ha/jr).

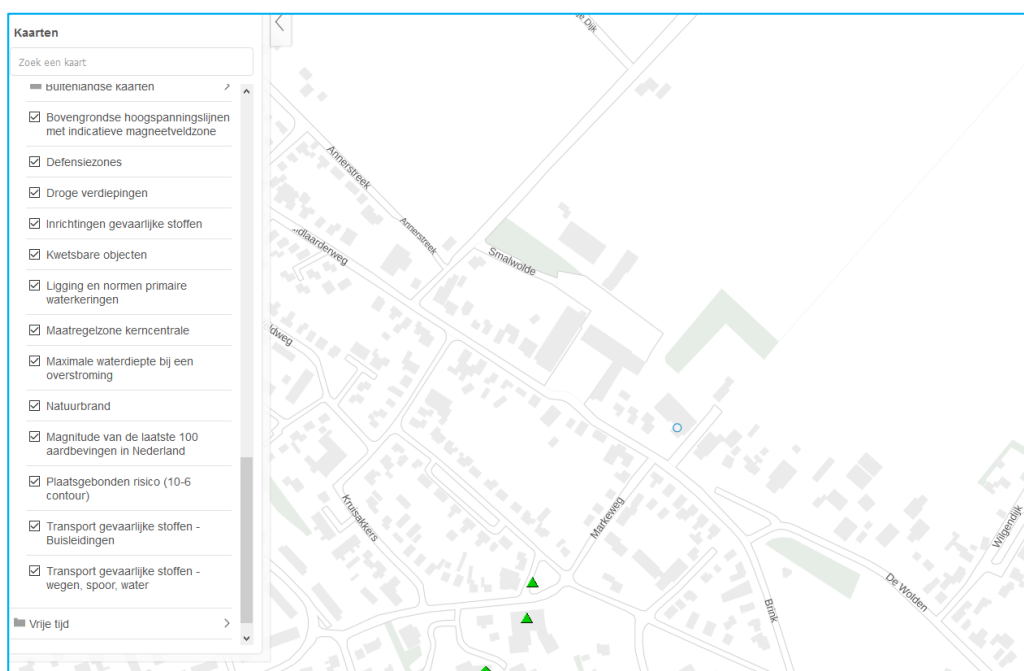
Op basis van de gehanteerde uitgangspunten voor de berekeningen is géén sprake van stikstofdepositie op stikstofgevoelige habitattypen en leefgebieden binnen Natura 2000-gebied. Het project heeft daarmee geen negatieve effecten op de instandhoudingsdoelen van Natura 2000-gebieden. Het project is dan voor het stikstofaspect niet vergunningplichtig in het kader van de Wet natuurbescherming, onderdeel Natura 2000.

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

4.5.1.3 *Buisleidingen*

In de nabijheid van het plangebied bevinden zich geen buisleidingen.

4.5.1.4 *route gevaarlijke stoffen*

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

4.5.1.5 *Hoogspanningsleidingen*

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

4.5.2 *Conclusie*

Er is geen belemmering vanuit het aspect externe veiligheid aanwezig.

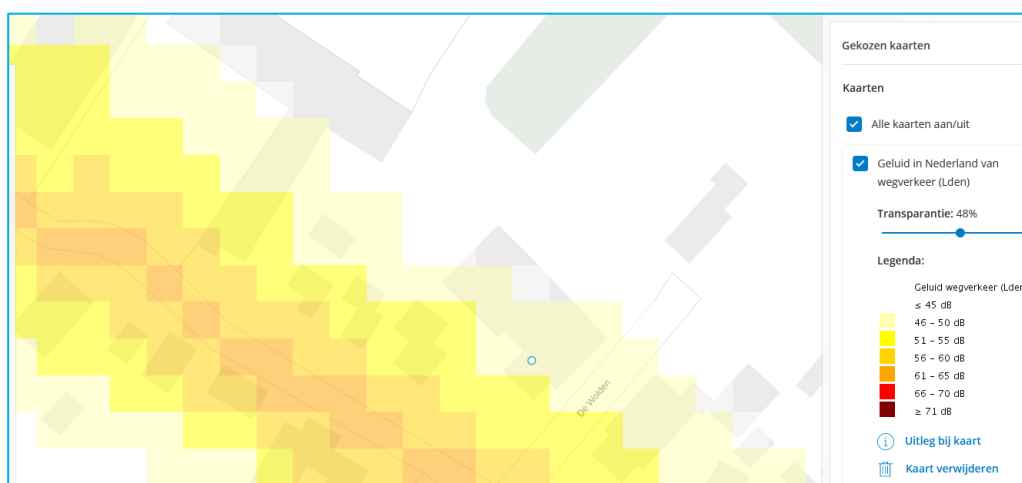
4.6 *Geluid*

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.

In Annen mag 30 km/uur worden gereden, zodat er vanuit het wettelijke kader vanuit de Wet geluidhinder geen akoestisch onderzoek nodig is. Naast dit formele spoor is er ook nog het spoor vanuit een goede ruimtelijke ordening, er dient aangetoond te worden dat ter plaatse sprake is van een goed woon- en leefklimaat vanuit het aspect geluid bezien. Onderstaand is de geluidskaart vanuit de Atlas van de Leefomgeving weergegeven ter plaatse van het plangebied en omgeving. Ter plaatse is sprake van een goed woon- en leefklimaat. Er is geen nader akoestisch onderzoek nodig.



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 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.

In de volgende tabel is opgesomd of er sprake is van significante nadelige invloed op het milieu.

Archeologie	De gronden zijn ter plaatse reeds verstoord.
Bodem	Het aspect bodem vormt geen belemmering.
Externe veiligheid	Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering.
Ecologie	Het aspect ecologie staat de planvorming niet in de weg.
Geluid	Er is sprake van een goed woon- en leefklimaat.

Milieuhinder	Het plan leidt niet tot wederzijdse milieuhinder van en naar de omgeving.
Luchtkwaliteit	Het project is aan te merken als Nibm, hetgeen betekent dat er geen nadelige invloed is op de luchtkwaliteit.
Water	Het waterschap heeft aangegeven in te kunnen stemmen met het aspect water.

Op basis van de uitkomsten in dit 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.

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.

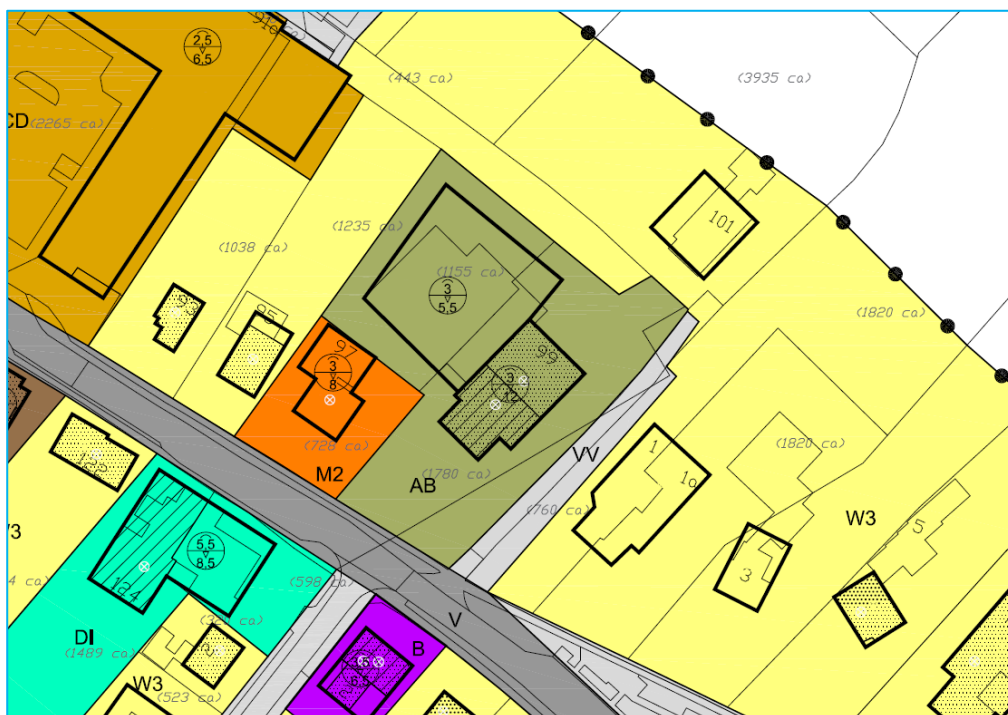
De (indicatieve) lijst "Bedrijven en Milieuzonering 2009", uitgegeven door de Vereniging Nederlandse gemeenten, geeft weer wat de richtafstanden zijn voor milieubelastende activiteiten. In deze publicatie worden de indicatieve richtafstanden gegeven voor de vier ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, 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 en wetend dat er nog een compensatiewoning wordt gebouwd achterop het perceel.



Het betreffen allen functies van de milieucategorie 1 en 2 met een grootste normafstand (uitgaande van omgevingstype 'gemengd gebied) van 10 meter. Hier wordt aan voldaan. Er is geen wederzijdse milieuhinder te verwachten. Daarbij geldt ook dat door het verdwijnen van de agrarische bestemming het woon- en leefklimaat voor de omwonenden aanzienlijk zal verbeteren. Milieuhinder is niet (meer) te verwachten.

4.10 Watertoets

Er is sprake van een afname aan bebouwing. Zodoende is er geen watercompensatie nodig.

Ter plaatse is sprake van een gemengd stelsel. Richting de initiatiefnemer is aangegeven dat het de bedoeling is om de riolering op eigen terrein gescheiden tot de erfgrans aan te brengen. Daar kan het worden gekoppeld op de aanwezige enkelvoudige uitlegger naar het riool. Als de gemeente in de toekomst het riool vervangt door een gescheiden stelsel brengt de gemeente 2 uitleggers aan en worden de

gescheiden systemen op de juiste manier aangesloten. De gemeente heeft aangegeven om op eigen terrein gebruik te gaan maken van 2 kleuren rioolleidingen, te weten bruin voor vuilwater en groen voor regenwater.

Uitgevoerde watertoets

Op basis van de uitgevoerde watertoets geldt dat voor het plan gebruik kan worden gemaakt van de korte procedure en de daarbij behorende standaard waterparagraaf.

Het waterschap heeft ook per mail van 15 november 2021 aangegeven in te kunnen stemmen met het aspect water.

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.

Burgerparticipatie

Het uitgangspunt van burgerparticipatie is dat ideeën en wensen van inwoners en ondernemers ten grondslag liggen aan nieuwe plannen en ontwikkelingen in de omgeving. Inwoners, ondernemers en de gemeente ontwerpen gezamenlijk hun leefomgeving.

Om dit te kunnen bewerkstelligen is het van groot belang dat de betrokkenen in de omgeving mee kunnen denken en praten over die ontwikkelingen. Vanuit die invalshoek heeft de initiatiefnemer ook de direct omwonenden geïnformeerd over de plannen. Het gaat daarbij om de bewoners van de percelen Zuidlaarderweg 95, 97 en 101 en de adressen De Wolden 1 en 1a. De getekende exemplaren dat de plannen zijn ingezien en voor akkoord zijn verklaard zijn bij de gemeente bekend en in bezit.

Vooroverleg

Vanuit het vooroverleg heeft het waterschap Hunze en Aa's per mail van 15 november 2021 aangegeven in te kunnen stemmen met het voorontwerpbestemmingsplan.

Ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan 'Annen Dorp, Zuidlaarderweg 99' heeft, met de daarbij behorende stukken, gedurende zes weken ter inzage gelegen. Er zijn 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 : Wonen - 3

De woningen dienen in een bouwvlak te worden gebouwd. 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 4 Waarde – Archeologie 5

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.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 5 : 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 6 : 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 7 : Algemene gebruiksregels

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

Artikel 8 : 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 9 : 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 10 : 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 : Zuidlaarderweg 99 Annen
Projectnummer : RB 10.504
IMRO : NL.IMRO.1680.ANNZUIDLWG99-VB01
Versie : 01
Datum : 21 april 2022

RooBeek Advies

Nautilusstraat 7b
7821 AG Emmen
H. de Roo & M.Beek

www.roobeek-advies.nl