

TOELICHTING

ONTWERP BESTEMMINGSPLAN

Nieuwediep 58 Nieuwediep

GEMEENTE AA EN HUNZE

Opdrachtnummer : 60.39
IDnr. : NL.IMRO.1680.BUINWD58-OB01
Datum : augustus 2021
Versie : v3
Auteurs : mRO b.v.
Vastgesteld d.d. :

INHOUD van de TOELICHTING

1.	INLEIDING.....	5
1.1	AANLEIDING	5
1.2	HET PLANGEBIED	5
1.3	VIGEREND BESTEMMINGSPLAN	6
1.4	AARD VAN HET BESTEMMINGSPLAN	8
1.5	LEESWIJZER	8
2.	BELEIDSKADER	9
2.1	RIJKSBELEID	9
2.2	PROVINCIAAL BELEID	11
2.3	GEMEENTELIJK BELEID	17
3.	BESTAANDE EN TOEKOMSTIGE SITUATIE.....	22
3.1	BESTAANDE SITUATIE	22
3.2	TOEKOMSTIGE SITUATIE	27
3.3	VERTALING NAAR HET BESTEMMINGSPLAN	27
4.	MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN.....	29
4.1	WATER	29
4.2	ARCHEOLOGIE EN CULTUURHISTORIE.....	32
4.3	ECOLOGIE.....	34
4.4	MILIEUZONERING	36
4.5	GEUR	38
4.6	GELUID.....	39
4.7	LUCHTKWALITEIT.....	40
4.8	EXTERNE VEILIGHEID	42
4.9	BODEM	43
4.10	VORMVRIJE M.E.R.-BEOORDELING	44
5.	JURIDISCHE ASPECTEN.....	46
5.1	ALGEMEEN	46
5.2	OPBOUW REGELS EN VERBEELDING	47
5.3	ARTIKELGEWIJZE TOELICHTING	48
6.	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	52
7.	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	53
7.2	VOOROVERLEG EX ART. 3.1.1 BRO	53
7.3	ZIENSWIJZEN ONTWERPBESTEMMINGSPLAN	53

Bijlagen bij toelichting:

1. Waterschap Hunze en Aa's, 'Nieuwediep 58 Nieuwediep', 26-05-2021;
2. Koolstra Advies, 'Memo - Berekening stikstofdepositie Gezinshuis Ezri', 24 november 2020.

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

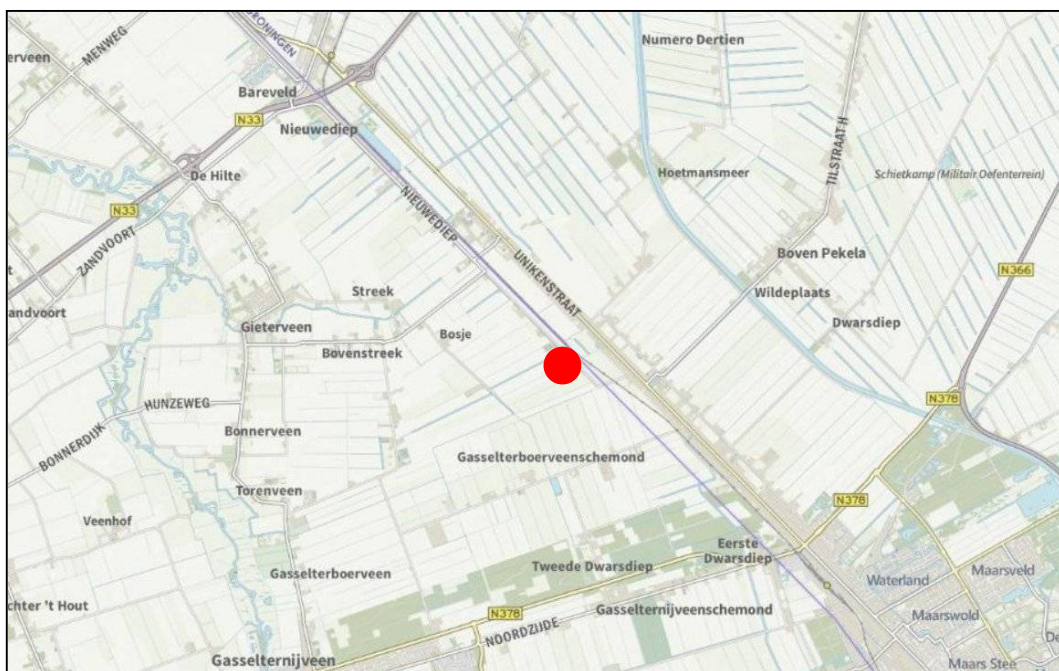
Op het perceel Nieuwediep 58 te Nieuwediep is Gezinshuis Ezri gevestigd. In het gezinshuis wonen maximaal 6 kinderen of jongvolwassenen met een licht verstandelijke beperking en bijkomende problematiek. Tevens biedt het gezinshuis weekend- en logeeropvang (maximaal 6 plekken) voor kinderen uit deze doelgroep. De benodigde zorg wordt verleend door de 'gezinsouders', die ook in het gezinshuis wonen, ondersteund door een begeleidster en stagiaire. De gezinsouders vormen samen met de geplaatste kinderen een huishouden.

De weekend- en logeeropvang past echter niet binnen het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied'. Om de weekend- en logeeropvang te legaliseren, alsmede het gezinshuis expliciet planologisch te regelen, is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. Het voorliggende bestemmingsplan 'Nieuwediep 58 Nieuwediep' dient hiertoe.

1.2 Het plangebied

Het plangebied is gelegen in het buitengebied van de gemeente Aa en Hunze, aan de zuidwestzijde van de weg Nieuwediep, direct nabij de grens met de provincie Groningen.

Het plangebied omvat de gronden van het perceel Nieuwediep 58 te Nieuwediep, waar voorheen lavendelboerderij Ruitenborgh gevestigd was. De begrenzing van het plangebied is afgestemd op de begrenzing van de huidige bestemmingen 'Gemengd – 2' en 'Groen – Afschermende beplanting' die het perceel in het bestemmingsplan 'Buitengebied' heeft. Daarmee is de begrenzing tevens afgestemd op de grenzen van de kadastrale percelen sectie



Ligging plangebied (bron: PDOK)

K, nummers 610 en 802. Het plangebied wordt aan de oostzijde begrensd door een sloot die tussen de weg Nieuwediep en het perceel Nieuwediep 58 ligt. Aan de noord-, west- en zuidzijde wordt de begrenzing gevormd door agrarische gronden. De ligging en begrenzing van het plangebied zijn in bijgaande figuren weergegeven.



Ligging en begrenzing plangebied (bron: PDOK)

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied valt momenteel in het bestemmingsplan 'Buitengebied'. Dit plan is door de gemeenteraad van Aa en Hunze vastgesteld op 29 september 2016 en onherroepelijk geworden bij uitspraak van de Afdeling bestuursrecht-spraak van de Raad van State van 9 mei 2018.

Het plangebied heeft in dit bestemmingsplan de bestemmingen 'Gemengd - 2' en 'Groen – Afschermende beplanting'. De bestemming 'Gemengd – 2' is specifiek toegeschreven op de activiteiten van de Lavendelboerderij die in het verleden op het perceel gevestigd was. De gronden met de bestemming 'Gemengd - 2' zijn daarom onder meer bestemd voor woonhuizen, ondersteunende horeca, kleinschalige museale activiteiten, kleinschalige bedrijfsruimten voor opleidingen/trainingen en ondergeschikte en productiegebonden detailhandel. Binnen de bestemming 'Gemengd – 2' is een bouwvlak opgenomen, waarbinnen één hoofdgebouw is toegestaan. Als hoofdgebouw zijn uitsluitend woonhuizen mogelijk. Het hoofdgebouw is voorzien van de aanduiding 'karakteristiek', hetgeen betekent dat de instandhouding van de bestaande karakteristieke waarden van dit gebouw wordt nagestreefd. Gronden met de bestemming 'Groen – Afschermende beplanting' zijn bestemd voor afschermende erfbeplanting en het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de landschappelijke waarden van deze beplanting. Deze bestemming rust op de gronden waar hoog opgaande groensingels aanwezig zijn.

Verder heeft het plangebied in het bestemmingsplan 'Buitengebied' de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 6' en 'Waarde-beschermwaardig houtopstand'. De dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 6' biedt bescherming aan te verwachten archeologische waarden. Deze bestemming bestrijkt bijna het hele plangebied, uitgezonderd een klein deel aan de zuidwestzijde. Een hoog opgaande boomsingel parallel aan de weg Nieuwediep is voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde-beschermwaardig houtopstand'. Deze bestemming biedt bescherming aan beschermwaardige houtopstanden vanwege hun landschappelijke, natuurlijke, en/of cultuurhistorische waarden.



Uitsnede vigerend bestemmingsplan 'Buitengebied' voor het plangebied (rood omlijnd) (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

De gronden die voor het gezinshuis en de weekend- en logeeropvang worden gebruikt, hebben de bestemming 'Gemengd – 2'. De weekend- en logeeropvang past echter niet binnen deze bestemming, omdat deze opvang niet kan worden gezien als een vorm van wonen, maar moet worden aangemerkt als een vorm van recreatie of zorg. Het gebruik voor weekend- en logeeropvang kan daarom niet worden geschaard onder het toegestane gebruik voor woonhuizen. Derhalve is de weekend- en logeeropvang niet toegestaan op grond van het geldende bestemmingsplan. Dit betekent dat het bestemmingsplan moet worden herzien om dit gebruik te legaliseren. Het voorliggende bestemmingsplan dient hiertoe. Tegelijkertijd wordt deze herziening van het bestemmingsplan benut om het gebruik voor het gezinshuis planologisch duidelijker te regelen en om gebruiksmogelijkheden die in het huidige bestemmingsplan specifiek opgenomen zijn voor de Lavendelboerderij te schrappen, aangezien deze door de beëindiging van de boerderij niet langer nodig zijn.

1.4 Aard van het bestemmingsplan

Het bestemmingsplan heeft een consoliderend karakter en heeft tot doel de huidige weekend- en logeeropvang die het gezinshuis biedt te legaliseren en tevens een duidelijker planologische regeling voor het gezinshuis te creëren. In hoofdstuk 3 wordt de toekomstige situatie toegelicht en wordt ook aangegeven op welke wijze dit bestemmingsplan hierop inspeelt.

1.5 Leeswijzer

De toelichting van dit bestemmingsplan is als volgt opgebouwd. Hoofdstuk 2 omvat het beleidskader, waarin het rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid in relatie tot dit bestemmingsplan kort wordt toegelicht. Hoofdstuk 3 omvat een toelichting op de bestaande situatie en beschrijft de beoogde toekomstige situatie en de wijze waarop deze in het bestemmingsplan planologisch is vastgelegd. Hoofdstuk 4 betreft de verantwoording ten aanzien van de milieu- en omgevingsaspecten die van belang zijn voor het bestemmingsplan. Hoofdstuk 5 geeft een toelichting op de juridische vertaling (verbeelding en regels). Hoofdstuk 6 gaat in op de economische uitvoerbaarheid, waarna in hoofdstuk 7 de maatschappelijke haalbaarheid, is verwoord.

2. BELEIDSKADER

In dit hoofdstuk wordt het actuele planologische beleid uiteengezet. Onderscheid is aangebracht in Rijksbeleid (2.1), provinciaal beleid (2.2) en gemeentelijk beleid (2.3).

2.1 Rijksbeleid

Nationale Omgevingsvisie

De kaders van het rijksbeleid op het gebied van de fysieke leefomgeving zijn opgenomen in de Nationale Omgevingsvisie (NOVI). De NOVI is op 11 september 2020 vastgesteld en is vanaf 12 februari 2021 bindend voor het Rijk als geldende visie onder Wet ruimtelijke ordening. De NOVI vervangt daarmee de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR, 2012).

Met de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomst en de ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. Nederland staat immers voor een aantal urgente opgaven, die zowel lokaal, nationaal als wereldwijd spelen. Het zijn grote en complexe opgaven op het gebied van klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw. Deze opgaven zullen Nederland flink veranderen.

De toenemende druk op de fysieke leefomgeving vraagt daarbij om een actiever Rijksoverheid. De NOVI stelt een integrale aanpak voor: integraal, samen met andere overheden en maatschappelijke organisatie, en met meer regie vanuit het Rijk. Regie vanuit het Rijk betekent echter niet het centraliseren van taken en verantwoordelijkheden; wel het geven van richting op grote opgaven en regie op goed samenspel, zowel publiek als publiek/privaat.

In de NOVI zijn de genoemde opgaven samengevat in vier prioriteiten:

- ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- een duurzaam en economisch groeipotentieel;
- sterke en gezonde steden en regio's;
- toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Om dit te bereiken zijn 21 nationale belangen in de NOVI benoemd waarop de nationale overheid zich richt. Deze hebben onder andere betrekking op het zorgdragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoeften, het waarborgen en realiseren van een veilig, robuust en duurzaam mobiliteitssysteem, het beperken van klimaatverandering, het waarborgen van de hoofdinfrastructuur voor transport van stoffen via (buis)leidingen, het behouden en versterken van cultureel erfgoed en landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten van (inter)nationaal belang en het verbeteren en beschermen van natuur en biodiversiteit. Deze 21 nationale belangen hebben ook een relatie met het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), zie hieronder.

Relatie met het plangebied

In de NOVI worden geen specifieke uitspraken gedaan met betrekking tot het onderhavige plangebied. Gezien de aard, omvang en ligging van de met het

plan beoogde ontwikkeling - de legalisatie van weekend- en logeeropvang bij een gezinshuis, alsmede het creëren van een expliciete planologische regeling voor het gezinshuis, zijn de nationale belangen uit de NOVI niet in het geding. De legalisatie van de weekend- en logeeropvang alsmede het treffen van een expliciete planologische regeling voor het gezinshuis in het plangebied past binnen de beleidsuitgangspunten van de NOVI.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Ten behoeve van de bescherming en de verwezenlijking van de nationale belangen, worden in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) algemene regels voorgeschreven die bindend zijn voor de lagere overheden als provincie en gemeente. Hoewel in het Barro de kaderstellende uitspraken uit de voorheen geldende SVIR werden bevestigd, blijven deze ook onder de NOVI gelden. Het gaat hierbij onder meer om de volgende onderwerpen:

- Rijksvaarwegen;
- Kustfundament;
- Grote Rivieren;
- Waddenzee en waddengebied;
- Defensie;
- Hoofdwegen en hoofdspoorwegen;
- Elektriciteitsvoorziening;
- Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen;
- Natuurnetwerk Nederland (voorheen Ecologische hoofdstructuur);
- Primaire waterkeringen buiten het kustfundament;
- IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte);
- Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

Relatie met het plangebied

Het plangebied maakt geen deel uit van een van de bovengenoemde gebieden. Derhalve is de legalisatie van de weekend- en logeeropvang bij het gezinshuis in het plangebied alsmede het treffen van een expliciete planologische regeling voor het gezinshuis niet strijdig is met het nationaal ruimtelijk belang, zoals neergelegd in het Barro.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Om de ruimte zorgvuldig te benutten en overprogrammering te voorkomen is in artikel 3.1.6, lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) een ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen. Deze houdt in dat indien een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt, de behoefte aan die ontwikkeling moet worden beschreven en, indien die ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt buiten het bestaand stedelijk gebied, gemotiveerd moet worden waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Relatie met het plangebied

Met het plan wordt de weekend- en logeeropvang bij het gezinshuis in het plangebied gelegaliseerd. Daarnaast wordt een expliciete planologische regeling voor het gezinshuis getroffen. Dit gebruik heeft betrekking op gronden die in het vigerende bestemmingsplan zijn voorzien van de bestemming 'Gemengd - 2'. Volgens vaste jurisprudentie van de Raad van State voorziet een bestemmingsplan dat een stedelijke ontwikkeling mogelijk

maakt, maar ten opzichte van het voorgaande planologische regime geen nieuw planologisch ruimtebeslag mogelijk maakt, maar alleen een planologische functiewijziging, niet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Dat is hier het geval. De weekend- en logeeropvang en het expliciet planologisch regelen van het gezinshuis brengt namelijk geen extra ruimtebeslag met zich mee ten opzichte van de huidige bestemming 'Gemengd – 2'. Het gebruik beperkt zich tot de gronden met deze bestemming. Bovendien wordt de bebouwing niet uitgebreid. Het gezinshuis met weekend- en logeeropvang is gehuisvest in het bestaande boerderijgebouw op het perceel Nieuwediep 58. Derhalve kan worden geconcludeerd dat de ladder voor duurzame verstedelijking niet van toepassing is.

Wettelijk kader

Bij het opstellen van ruimtelijke plannen is diverse (milieu)wetgeving van toepassing, waaronder de Wet luchtkwaliteit, Wet natuurbescherming, Besluit externe veiligheid, Wet geluidhinder, etc. Op deze aspecten zal in hoofdstuk 5 nader worden ingegaan.

2.2 Provinciaal beleid

Provinciale Omgevingsvisie Drenthe 2018

Het omgevingsbeleid voor de provincie Drenthe is opgenomen in de Omgevingsvisie Drenthe. Provinciale staten van Drenthe hebben op 3 oktober 2018 de Omgevingsvisie Drenthe vastgesteld en deze is op 1 november 2018 in werking getreden. De Omgevingsvisie is hét strategische kader voor de ruimtelijk-economische ontwikkeling van Drenthe. De visie formuleert de belangen, ambities, rollen, verantwoordelijkheden en sturing van de provincie in het ruimtelijke domein.

De Omgevingsvisie Drenthe is een integratie van vier wettelijk voorgeschreven planvormen; de provinciale ruimtelijke structuurvisie, het provinciaal milieubeleidsplan, het regionaal waterplan en het provinciaal verkeers- en vervoersplan. De Omgevingsvisie beschrijft de ruimtelijk-economische ontwikkeling van Drenthe in de periode tot 2030, met in sommige gevallen een doorkijk naar de periode daarna.

De missie van de Omgevingsvisie is 'Het waarderen van de Drentse kernkwaliteiten en het ontwikkelen van een bruisend Drenthe, passend bij deze kernkwaliteiten'. Onder een 'bruisend Drenthe' wordt een provincie verstaan waarin het goed wonen en werken is en waar voor jong en oud veel te beleven valt. Een provincie waar ondernemerschap, cultuur en sport floreren. De missie laat zien dat de provincie streeft naar ruimtelijke kwaliteit, door nieuwe ontwikkelingen en bestaande kwaliteiten in samenhang te bezien.

Ambities

De provincie heeft diverse ambities. De belangrijkste ambities die een relatie hebben met het voorliggend bestemmingsplan zijn hieronder op hoofdlijnen weergegeven.

Kernkwaliteiten

Het is de ambitie van de provincie om de ruimtelijke identiteit van Drenthe te versterken. Dat wordt gedaan door nieuwe ontwikkelingen te bezien in

samenhang met de kernkwaliteiten. De kernkwaliteiten zijn de kwaliteiten die bijdragen aan de identiteit en aantrekkelijkheid van Drenthe. De volgende kernkwaliteiten zijn benoemd:

- Rust, ruimte, natuur en landschap;
- Oorspronkelijkheid (authenticiteit, Drents eigen);
- Naoberschap;
- Kleinschaligheid (Drentse schaal)
- Menselijke maat;
- Veiligheid

Het behouden en waar mogelijk ontwikkelen van de kernkwaliteiten is van provinciaal belang. De provincie heeft deze kernkwaliteiten uitgewerkt in de Omgevingsvisie. Hiertoe zijn bij de omgevingsvisie zes kaarten opgenomen (voor natuur, landschap, rust, aardkundige waarden, archeologie en cultuurhistorie). Uit de kaarten blijkt onder meer dat het plangebied geen kernkwaliteiten bezit op het gebied van natuur, maar wel ten aanzien van landschap (vanwege de ligging in het landschap van de veenkoloniën), archeologie, aardkundige waarden en cultuurhistorie. Op deze kernkwaliteiten in relatie tot de beoogde situatie in het plangebied wordt nader ingegaan onder het kopje 'Provinciale omgevingsverordening'.

Landschap

De verschillende Drentse landschapstypen en de diversiteit in landschapstypen zijn van provinciaal belang. De provincie richt zich op het in stand houden van het landschap als economisch, ecologisch en cultureel kapitaal. De provinciale ambitie is een Drents landschap waarin de verscheidenheid in landschapstypen en -onderdelen zich blijvend manifesteert en ontwikkelt, met behoud van de Drentse identiteit. Landschapstypen met de bijbehorende landschapskenmerken wil de provincie in samenhang behouden en versterken. Daarmee wordt gestreefd naar een Drents landschap waarin het grondgebruik, het type natuur en het landschapsbeeld passen bij de ontwikkelingsgeschiedenis van het landschap. Vanuit dat perspectief wil de provincie keuzes voor nieuwe ontwikkelingen in het landschap blijvend mogelijk maken. De legalisatie van de weekend- en logeeropvang bij het gezinshuis in het plangebied alsmede het expliciet planologisch regelen van dit gezinshuis is in overeenstemming met dit beleid. Het gezinshuis is namelijk gesitueerd op een bestaand bebouwd perceel waar voorheen een Lavendelboerderij gevestigd was met een divers gebruik (woonhuis, ondersteunende horeca, kleinschalige bedrijfsruimten voor opleidingen/trainingen, ondergeschikte en productiegebonden detailhandel, sier- en showtuin, bed & breakfast, etc.) en er wordt gebruik gemaakt van de bestaande bebouwing. Deze bebouwing wordt niet uitgebreid. Op het perceel zijn robuuste groensingels aanwezig, waartussen de bebouwing gelegen is. Daardoor is sprake van een goede landschappelijke inpassing van de bebouwing. De rechtlijnige verkavelingsstructuur van het landschap wijzigt niet door het gebruik voor het gezinshuis met weekend- en logeeropvang en ook openheid van het landschap rondom het perceel blijft behouden. Dit sluit aan op het provinciaal beleid dat gericht is op het behouden en versterken van de samenhang en de openheid met de wijken en de rechtlijnige landschapsstructuur van het landschap van de veenkoloniën.

Economische ontwikkeling en werkgelegenheid

Om werkgelegenheid te behouden en nieuwe te creëren, streeft de provincie

naar de ontwikkeling van een dynamische, vitale en zichzelf vernieuwende regionale economie. Een belangrijke voorwaarde daarvoor is het kunnen bieden van voldoende, gevarieerde, aantrekkelijke en vitale vestigingsmogelijkheden.

In het landelijk gebied wil de provincie voldoende ontwikkelingsmogelijkheden bieden voor landbouw, recreatie en toerisme en andere niet-agrarische bedrijvigheid. Het regionale economische vestigingsklimaat is van provinciaal belang.

Strategie

Robuuste systemen en multifunctionele gebieden

De provincie maakt onderscheid tussen 'robuuste systemen' en 'multifunctionele gebieden'. Het plangebied behoort tot de robuuste systemen. Er zijn vier 'systemen' die de dragers zijn voor de ruimtelijke ontwikkeling van Drenthe:

- sociaal-economische systeem;
- watersysteem;
- natuursysteem;
- landbouwsysteem.



Uitsnede visiekaart Omgevingsvisie Drenthe met aanduiding plangebied

Dit zijn samenhangende, ruimtelijke verbonden systemen met één hoofdfunctie, zoals wonen-werken, water, natuur of landbouw. Voor een duurzame, toekomstgerichte ontwikkeling is het van belang dat deze systemen robuust zijn. Dat betekent dat een verstoring, als gevolg van een

ontwikkeling, geen significante gevolgen heeft voor het functioneren van de systemen. De provincie streeft ernaar dat nieuwe ontwikkelingen bijdragen aan de robuustheid van de benoemde systemen, passend bij het thematische beleid en ingepast met ruimtelijke kwaliteit, rekening houdend met de kernkwaliteiten die de Drentse identiteit bepalen.

Het plangebied is blijkens de Visiekaart van de Omgevingsvisie gelegen binnen een gebied met als hoofdfunctie landbouw en behoort derhalve tot het landbouwsysteem. De legalisatie van de weekend- en logeeropvang bij het gezinshuis in het plangebied alsmede het expliciet planologisch regelen van het gezinshuis heeft geen significante gevolgen voor het functioneren van dit systeem. Het gezinshuis is immers gevestigd op gronden die geen agrarische bestemming hebben en die behoren tot bestaand bebouwd gebied. Er gaat daardoor geen landbouwgrond verloren. Daarnaast worden door het gezinshuis met weekend- en logeeropvang agrarische bedrijven in de omgeving niet belemmerd in hun bedrijfsvoering. Ook met het gezinshuis blijft er derhalve sprake van een robuust landbouwsysteem.

Naast het landbouwsysteem is voor het plangebied ook het sociaal-economische systeem van belang. Onderdeel daarvan is een vitaal platteland. In het verleden had het platteland vooral een productiefunctie voor voedsel. Tegenwoordig krijgt het steeds meer andere economische functies. Hoewel de landbouw nog steeds een belangrijke pijler van de plattelandseconomie is, wordt het 'medegebruik' van het platteland door de gehele samenleving groter. Om het platteland vitaal te houden, zet de provincie, naast de focus op een robuuste landbouw, in op het versterken en verbreden van niet-agrarische economische activiteiten. Het groene karakter van Drenthe met haar natuurlijke, cultuurhistorische en landschappelijke diversiteit biedt immers uitstekende potenties voor toeristisch-recreatieve ontwikkelingen en activiteiten in de sfeer van gezondheid, wellness en leisure. De functie gezinshuis met weekend- en logeeropvang sluit aan op dit beleid.

Ruimtelijke kwaliteit

Daarnaast is de ruimtelijke kwaliteit een van de speerpunten tot bereiken van de ambities. Ruimtelijke kwaliteit zit in het zorgvuldig gebruik maken van de ruimte en in het waarborgen van de kwaliteit van het milieu en de leefomgeving. Om zorgvuldig ruimtegebruik in Drenthe te stimuleren, streeft de provincie naar het bundelen van wonen en werken. Verdichting gaat vóór uitbreiding. Extra ruimte voor wonen en werken is er in of aansluitend op het bestaande bebouwde gebied en gebundeld rond de regionale voorzieningen voor infrastructuur en openbaar vervoer. Uiteraard is het niet de bedoeling dat dit streven ten koste gaat van cultuurhistorisch waardevolle dorpskernen. In zulke situaties wordt met betrokken partijen naar een maatwerkoplossing gezocht.

De provincie vindt dat gemeenten bij nieuwbouwplannen een werkwijze moeten hanteren die leidt tot zorgvuldig ruimtegebruik. Hiervoor verwijst de provincie naar de Ladder voor duurzame verstedelijking uit het Bro. De Laddermethode helpt een goede afweging te maken bij het inpassen van ruimtebehoefte voor wonen, bedrijvigheid en infrastructuur.

De legalisatie van de weekend- en logeeropvang bij het gezinshuis in het plangebied alsmede het treffen van een expliciete planologische regeling voor het gezinshuis past binnen dit beleid. Het gezinshuis is gevestigd op een perceel dat kwalificeert als bestaand bebouwd gebied. Op het perceel is planologisch immers een zeer divers gebruik toegestaan vanwege de in het verleden hier gevestigde Lavendelboerderij. Daarnaast wordt bestaande bebouwing hergebruikt en heeft een nieuwe functie gekregen, waardoor de toekomstwaarde en gebruikswaarde zijn verhoogd. De bebouwing wordt niet uitgebreid en het perceel wordt niet heringericht, oftewel het landschap wordt niet aangetast. Kortom, er is sprake van zorgvuldig ruimtegebruik en er wordt een positieve bijdrage geleverd aan de ruimtelijke kwaliteit door hergebruik van vrijgekomen bebouwing. Ten aanzien van de Ladder voor duurzame verstedelijking wordt verwezen naar paragraaf 2.1.

Provinciale Omgevingsverordening

In de Provinciale Omgevingsverordening heeft de provincie Drenthe onder meer zijn Omgevingsvisie (deels) vertaald, voor zover het planologisch relevante aspecten betreft. De verordening is op 3 oktober 2018 vastgesteld door Provinciale Staten en op 1 november 2018 in werking getreden. Het onderhavige plan is in overeenstemming met de verordening.

Artikel 2.12 Agrarische bedrijvigheid

In artikel 2.12 van de Omgevingsverordening is bepaald dat een ruimtelijk plan dat betrekking heeft op locaties die op de bij de verordening behorende kaart D9 zijn aangeduid als "Landbouwgebied", niet mogen voorzien in ontwikkelingen die een structureel negatief effect hebben op het functioneren van de agrarische sector in het gebied. Het plangebied is op kaart D9 aangeduid als 'Landbouwgebied'. De legalisatie van de weekend- en logeeropvang bij het gezinshuis in het plangebied alsmede het expliciet planologisch regelen van het gezinshuis levert geen belemmeringen op voor agrarische bedrijven in de omgeving. Het perceel mag op grond van het geldende bestemmingsplan namelijk al voor wonen worden gebruikt en alle gronden die tot het plangebied behoren maken deel uit van een bestaand erf. Met andere woorden: er gaat geen landbouwgrond verloren en agrarische bedrijven worden niet gehinderd in hun bedrijfsvoering. Derhalve wordt voldaan aan artikel 2.12 van de Omgevingsverordening.

Artikel 2.6 Werken met kernkwaliteiten

In artikel 2.6 lid 2 van de Omgevingsverordening is opgenomen dat als bij een ruimtelijk plan kernkwaliteiten betrokken zijn:

- a. wordt in het ruimtelijk plan uiteengezet hoe het desbetreffende plan zich verhoudt tot het behoud en de ontwikkeling van de bij het plan betrokken kernkwaliteiten conform het provinciaal beleid en de strategische opgaven en de sturingsniveaus zoals die zijn verwoord in de Omgevingsvisie;
- b. maakt het desbetreffende ruimtelijk plan geen nieuwe activiteiten dan wel wijziging van bestaande activiteiten mogelijk die deze kernkwaliteiten significant aantasten.

Op grond van artikel 1.1 wordt onder kernkwaliteiten verstaan: de kwaliteiten die bijdragen aan de identiteit en aantrekkelijkheid van Drenthe voor wat betreft: archeologie, aardkundige waarden, cultuurhistorie, landschap, rust en natuur. Uit de bij de verordening behorende kaarten A en D3 t/m D7 blijkt dat

bij het plangebied kernkwaliteiten zijn betrokken ten aanzien van de thema's archeologie, aardkundige waarden, cultuurhistorie en landschap. Met het onderhavige plan blijven deze twee kernkwaliteiten behouden en zullen niet significant worden aangetast. Daartoe wordt het volgende overwogen.

Archeologie

Op kaart D4 'Kernkwaliteit Archeologie' is het plangebied aangeduid als 'verwachting toetsen (laaggelegen waterrijke gebieden)'. Dit betekent dat sprake is van een archeologische verwachtingswaarde. Het sturingsniveau 'verwachting toetsen' houdt volgens de Omgevingsvisie in dat bij bodemingrepen archeologisch onderzoek verricht moet worden. Echter, niet voor alle bodemingrepen is archeologisch onderzoek vereist. Dit hangt blijkens de Omgevingsvisie af van het (vrijstellingen)beleid dat is uitgewerkt in de gemeentelijke archeologiekaarten. Deze kaarten zijn leidend. De gemeente Aa en Hunze heeft een gemeentelijke archeologische beleidsadvieskaart opgesteld. Blijkens deze kaart geldt in het grootste deel van het plangebied een vrijstellingsgrens voor archeologisch onderzoek van 1.000 m². Daarnaast gelden in een klein deel van het plangebied helemaal geen restricties voor bodemingrepen. Voor de legalisatie van de weekend- en logeeropvang bij het gezinshuis in het plangebied alsmede het treffen van een expliciete planologische regeling voor het gezinshuis vinden geen bodemingrepen plaats. Het betreft alleen een gebruikswijziging. Derhalve is geen archeologisch onderzoek nodig. Ter bescherming van de archeologische waarden is in het bestemmingsplan wel de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 6' opgenomen. Hiermee is gewaarborgd dat archeologisch onderzoek moet worden uitgevoerd indien de vrijstellingsgrens van 1.000 m² overschreden wordt. Zie ook paragraaf 4.2. Derhalve wordt de kernkwaliteit archeologie niet aangetast door het plan.

Aardkundige waarden, cultuurhistorie en landschap

Op kaart D5 'Kernkwaliteit Aardkundige waarden' is het plangebied aangeduid als 'Generieke bescherming'. Dit sturingsniveau houdt in dat de provincie lokale aardkundige kenmerken voor de toekomst wil bewaren en dat deze voor ontwikkelingen als inspiratiebron kunnen worden gebruikt. Op kaart D6 'Kernkwaliteit Cultuurhistorie' heeft het plangebied de aanduiding 'eisen stellen'. Het sturingsniveau 'eisen stellen' gaat ervan uit dat de cultuurhistorische samenhang als de drager voor nieuwe plannen wordt gebruikt en ontwikkelingen op deze samenhang voortbouwen. Op kaart D7 'Kernkwaliteit Landschap' heeft het plangebied de aanduiding 'veenkoloniën'.

De kernkwaliteiten op het gebied van aardkundige waarden, cultuurhistorie en landschap die bij het plangebied betrokken zijn, zijn verbonden met het landschap van de veenkoloniën waarin het plangebied gelegen is.

Het landschap van de veenkoloniën is een hoogveenontginningslandschap. Ter plaatse van het plangebied liggen de Drents-Groningse Veenkoloniën. De meeste veenontginningen in Drenthe zijn onderling verbonden door kanalenstelsels. Kenmerkend voor deze hoogveengebieden is de strakke orthogonale verkaveling, de bebouwingslinten langs kanalen en monden en de grote, weidse ruimtes met wijken. Elke ontginning heeft bovendien zijn eigen specifieke kenmerken, waaraan de tijd en de manier van ontginning is af te lezen.

Afhankelijk van het type dorp (enkellint of dubbellint) en de dichtheid van de bebouwing dringt het landelijk gebied diep of minder diep door in het dorp. Vanaf de hoofdontsluiting is het landelijk gebied in veel gevallen waarneembaar. Kenmerkend is de regelmaat. Het dorpsilhouet is een langgerekte strook waarvan de massa wordt gevormd door een aaneenschakeling van grote boerderijen en woningen met erfbeplantingen. Dominerend is de langgerekte beplanting van opgaande bomen langs de wegen, in een open vlak landschap.

Het provinciaal beleid is gericht op het behouden en versterken van de samenhang en de openheid met de wijken en de rechtlijnige landschapsstructuur. Het provinciaal cultuurhistorisch beleid in de Omgevingsvisie zet in op het zichtbaar houden van de ordening en samenhang tussen de ontginningsassen, die tot uitdrukking komen in enkele en dubbele lintdorpen en bebouwde en onbebouwde ontginningsassen. Tevens richt het beleid zich op het herkenbaar houden van de ordening en samenhang binnen een lintdorp, zoals boerderijen en woningen die elk aan een zijde van het kanaal staan.

Het bestemmingsplan voorziet in de legalisatie van de weekend- en logeeropvang bij het gezinshuis op het perceel Nieuwediep 58 te Nieuwediep. Tevens wordt met het plan een expliciete planologische regeling getroffen voor het gezinshuis. De met het landschap van de veenkoloniën samenhangende kernkwaliteiten op het gebied van aardkundige waarden, cultuurhistorie en landschap worden door het plan niet significant aangetast, maar blijven behouden. Het gezinshuis met weekend- en logeeropvang is gevestigd op een bestaand bebouwd perceel en gehuisvest in de bestaande bebouwing. De bebouwing wordt niet uitgebreid. Hierdoor vindt er geen nieuw ruimtebeslag in en versnippering van het landschap plaats, maar hergebruik van bestaande bebouwing en een bestaand erf. De karakteristiek van het veenkoloniale landschap wordt niet geschaad: de strakke orthogonale verkavelingsstructuur, het bebouwingslint en de grote open weidse ruimtes met wijken in de directe omgeving van het perceel blijven behouden. Het dorpsilhouet evenals de langgerekte beplanting van hoog opgaande bomen langs de weg Nieuwediep verandert niet. De ordening en samenhang van de ontginningsassen wordt met het plan ook niet verstoord en er wordt geen afbreuk gedaan aan de cultuurhistorisch waardevolle ontginningsas Nieuwediep. Het perceel Nieuwediep 58 kent thans al een goede landschappelijke inpassing middels opgaande boomsingels. Deze inpassing blijft behouden.

2.3 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 zorg van belang, evenals de nieuwe kijk op voorzieningen, leefbaarheid en wonen en de nieuwe kijk op economie, werk en recreatie.

Nieuwe kijk op zorg

Ambitie

De gemeente Aa en Hunze heeft de ambitie dat alle inwoners op eigen kracht kunnen deelnemen aan de samenleving. De insteek is hierbij 'van zorgen voor, naar zorgen dat'. Er is een tweedeling in de samenleving en die wordt groter; mensen die het zelfstandig of samen doen en mensen die echt hulp nodig hebben. Bij de eerste groep gaat het om het bieden van de juiste voorwaarden, bij de tweede groep om het bieden van de juiste zorg. Er is vernieuwing nodig, innovatie en creativiteit.

Rolopvatting

De gemeente heeft vanaf 2015 meer taken van het rijk gekregen. Zo is de jeugdzorg een nieuwe taak voor de gemeente met een nieuwe markt en nieuwe initiatieven. De inspanning is er op gericht om de transitie goed te laten verlopen en te voorkomen dat mensen tussen wal en schip vallen.

Concretisering

- De vergrijzing van de gemeente vraagt om constante verbetering en aanpassing van het zorgaanbod. Een goed zorgaanbod houdt in dat er een zorgcentrum, een dokter of wijkverpleging aanwezig is. Vooral in de kleinere dorpen met weinig tot geen (fysiek) zorgaanbod – met een beperkte omvang en een hechte gemeenschap – is maatwerk nodig. Dit vergt creatieve oplossingen en inzet van zorgpartners en inwoners. Ook de verdergaande digitalisering van het zorgaanbod biedt kansen (domotica, iAge).
- De gemeente staat open voor creatieve ideeën en functiecombinaties, met name ook in leegstaande panden. Wellicht ontstaan er zo nieuwe combinaties van bijvoorbeeld zorg en wonen en zorg, wonen en recreatie. Daar waar het gaat om ruimtelijke ingrepen (uitbouw, nieuwbouw, al dan niet tijdelijk) is de landschappelijke inpassing van belang.

Nieuwe kijk op voorzieningen, leefbaarheid en wonen

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

- Het in stand houden van het voorzieningenaanbod vergt creatieve oplossingen, waarbij de hoofdrol niet langer per definitie bij de gemeente ligt. Meegroeien met de samenleving is het uitgangspunt, evenals het inspelen op behoeften van de doelgroepen. Dit betekent een verschuiving in voorzieningen
- 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 woon-werkcombinaties biedt kansen.

Nieuwe kijk op economie, werk en recreatie

Ambitie

Actieve en innovatieve inwoners en ondernemers brengen vitaliteit. De focus voor de toekomst ligt op het inspelen op nieuwe economische kansen die passen bij deze missie, naast versterking van de kernsectoren landbouw, recreatie en zorg. De omgevingskwaliteiten staan daarbij hoog in het vaandel. Het landschap is de drager van de missie, daarom is het goed wonen en recreëren in de gemeente. De insteek is dan ook: ruimte voor ontwikkeling, mits dit past in het landschap. Dit betekent geen nieuwe bedrijventerreinen, maar wel hergebruik van bestaande panden voor nieuwe economische functies, zowel in de dorpen als in het buitengebied.

Rolopvatting

De gemeente stimuleert en faciliteert ondernemerschap. Initiatieven worden beoordeeld op hun maatschappelijke meerwaarde en de bijdrage aan de omgevingskwaliteit. Belemmeringen worden opgeruimd. Waar nodig neemt de gemeente de regie (centrumlocaties, leegstand).

Concretisering

- De gemeente biedt ruimte voor economische ontwikkeling. De voorkeur is 'binnen de bestaande ruimte' oftewel binnen de bestaande bedrijventerreinen en bestaande panden. Ook is en blijft ontwikkeling mogelijk bij bestaande locaties.
- Aa en Hunze is een plattelandsgemeente met een grote rijkdom aan natuur en landschap. Behoud van deze kwaliteit is dan ook essentieel. Dat betekent niet dat er niks kan, in tegendeel. De ruimte wordt gebruikt voor verschillende functies, en juist die mix van landbouw, natuur en recreatie zorgt voor een dynamisch en afwisselend gebied.

Relatie met het plangebied

Er kan worden geconcludeerd dat het onderhavige plan voor de legalisatie van weekend- en logeeropvang bij het gezinshuis op het perceel Nieuwediep 58 alsmede het expliciet planologisch regelen van dit gezinshuis past binnen de Strategische Toekomstvisie. Het zorg- en voorzieningenaanbod wordt vergroot, waarbij een bestaand pand wordt hergebruikt. Hierbij wordt ingespeeld op de behoefte van een zorgbehoevende doelgroep (kinderen of jongvolwassenen met een licht verstandelijke beperking en bijkomende problematiek) en dit levert nieuwe economische dynamiek en werkgelegenheid op in het

buitengebied. De kwaliteit van natuur en landschap blijft behouden, omdat gebruik wordt gemaakt van een bestaand bebouwd perceel en bestaande bebouwing en doordat de al aanwezige goede landschappelijke inpassing gehandhaafd blijft.

Structuurvisie Buitengebied Aa en Hunze

Op 29 september 2016 heeft de gemeenteraad van de gemeente Aa en Hunze de Structuurvisie Buitengebied vastgesteld. De structuurvisie Buitengebied moet gezien worden als een visie op hoofdlijnen op de toekomst van het buitengebied. De visie is daarmee globaal van aard. Met de structuurvisie beschikt de gemeente over een integraal beleidskader voor het landelijk gebied, waarin ruimtelijke, economische en maatschappelijke ontwikkelingen worden benoemd, onderlinge relaties inzichtelijk worden gemaakt en een helder afwegingskader voor mogelijke ontwikkelingen wordt geboden. De structuurvisie zal gebruikt worden als toetsingskader voor nieuwe ontwikkelingen in het buitengebied.

De structuurvisie is een ontwikkelingsgerichte visie voor het buitengebied, waarbij het landschap de basis vormt. 'Ontwikkelingsgericht' betekent dat de gemeente met de structuurvisie de nadruk wil leggen op de kansen die het buitengebied biedt, en niet op de beperkingen. Voor een gezonde toekomst van het buitengebied is ruimte voor nieuwe ontwikkelingen een noodzaak. De gemeente streeft daarom naar dynamiek in het buitengebied en wil met de structuurvisie ontwikkelingsruimte bieden. De ontwikkelingsruimte dient steeds en overal te worden afgestemd op de identiteit van het landschap van Aa en Hunze. Dit vanuit het besef dat we zorgvuldig met het landschap moeten omgaan! Ontwikkelen met behoud van identiteit wordt als de 'ja, mits... benadering' aangeduid. De wijze waarop deze 'ja, mits... benadering' gestalte krijgt is veelal maatwerk.

Wonen en bedrijvigheid

De gemeente wil in het buitengebied ontwikkelingsruimte bieden voor functies als wonen en bedrijvigheid. Dit om de leefbaarheid van het buitengebied in stand te houden en mogelijk te versterken. De gemeente wil daarbij een stimulerende en/of voorwaarde scheppende rol spelen. Ingezet wordt op hergebruik van vrijkomende boerderijen. Hergebruik (bijvoorbeeld voor wonen, kleinschalige bedrijvigheid of zorg) komt de leefbaarheid van het buitengebied ten goede. Ten aanzien van bedrijvigheid in het buitengebied is het van belang dat het karakter van het buitengebied gehandhaafd blijft. De gemeente wil ruimte bieden voor zelfstandige bedrijfsactiviteiten die passen in het landelijk gebied. Hierbij staat het behoud van de kenmerkende landschappelijke en cultuurhistorische waarden voorop.

Relatie met het plangebied

De legalisatie van de weekend- en logeeropvang bij het gezinshuis in het plangebied alsmede het treffen van een expliciete planologische regeling voor het gezinshuis past binnen het beleid uit de Structuurvisie Buitengebied. Het gezinshuis levert een bijdrage aan het behoud en versterking van de leefbaarheid. Bestaande bebouwing wordt hergebruikt voor een kleinschalige zorgfunctie. Het karakter van het buitengebied blijft door de kleinschaligheid en het gebruik van bestaande bebouwing gehandhaafd. De bebouwing wordt niet uitgebreid. De kenmerkende landschappelijke en cultuurhistorische

waarden van het ter plaatse aanwezige veenkoloniale landschap blijven behouden. Het plan past daardoor ook binnen de 'ja, mits' benadering van de structuurvisie.

Mooi Aa en Hunze – Welstandsbeleid Aa en Hunze 2020

De 'Welstandsnota 2020 – Mooi Aa en Hunze' maakt deel uit van een integraal ruimtelijk kwaliteitsbeleid. Het welstandsbeleid en het bestemmingsplan moeten dan ook niet los van elkaar worden gezien, in zekere zin zijn ze complementair. De bebouwingsbepalingen uit het bestemmingsplan en het gebiedsgerichte welstandsbeleid bepalen samen de veranderbaarheid van de bebouwing in een bepaald gebied.

Het bestemmingsplan regelt de ruimtelijke aspecten, zoals ligging van de bebouwing, afmeting van de gebouwen, dakhellingen, bijgebouwen, en dergelijke. Het welstandsbeleid ziet toe op de (beeld)kwaliteit van deze elementen.

Het plangebied behoort in de Welstandsnota tot het gebied veenkoloniaal dorp. In dit gebied bestaat veel waardering voor de herkenbare bouwstijlen van zowel boerderijen als woonhuizen en de nog duidelijk aanwezige relatie van de bebouwing met de ontstaansgeschiedenis van het gebied. Het welstandsbeleid voor dit gebied is gericht op behoud van de ruimtelijke en functionele karakteristiek van de dorpen en de vergezichten naar het landschap.

Om dit beleid ten uitvoer te brengen zijn in de Welstandsnota criteria opgenomen ten aanzien van de ligging, massa en vorm, gevelopbouw, detaillering en materiaal- en kleurgebruik van bouwwerken.

3. BESTAANDE EN TOEKOMSTIGE SITUATIE

In dit hoofdstuk wordt een beschrijving van de bestaande en toekomstige situatie gegeven.

3.1 Bestaande situatie

Het perceel Nieuwediep 58 bevindt zich in het buitengebied van de gemeente Aa en Hunze, ten oosten van de kern Gieterveen en het buurtschap Bareveld en ten westen van Stadskanaal. Het gehele perceel heeft een oppervlakte van ongeveer 13.000 m². Op het perceel is een boerderijpand met bijgebouwen aanwezig. De boerderij dateert van 1899, heeft een inhoud van ongeveer 4000 m³ en een oppervlakte van ongeveer 550 m².

Tot en met 2018 was op Nieuwediep 58 'Lavendelboerderij Ruitenborgh' gevestigd. De Lavendelboerderij bestond uit een woonhuis met bed & breakfast (3 kamers), een koffie-en theeschenkerij, een ambachtelijke zeepmakerij met hierbij behorende winkel en een zaalruimte voor workshops, cursussen en zakelijke bijeenkomsten. De gronden direct ten noordwesten van het boerderijpand waren ingericht als lavendeltuin. Deze sier- en showtuin met diverse soorten lavendel was toegankelijk voor bezoekers. De lavendel werd gebruikt in de eigen zeepmakerij. Achter het boerderijpand werd in een kleine tunnelkas lavendel gekweekt.

In 2019 is het perceel in gebruik genomen door Gezinshuis Ezri. Daarmee is het gebruik gewijzigd van een woonfunctie in combinatie met recreatie/horeca/detailhandel/bedrijfsfunctie naar een woonfunctie gecombineerd met een kleinschalige zorgfunctie. In het gezinshuis wonen naast de eigenaren, de 'gezinsouders', maximaal 6 kinderen of jongvolwassenen met een licht verstandelijke beperking en bijkomende problematiek. De benodigde zorg wordt verleend door de 'gezinsouders' zelf, ondersteund door een begeleidster



Boerderijpand Nieuwediep 58 (bron: Funda.nl)

en stagiaire. De 'gezinsouders' vormen samen met de geplaatste kinderen een huishouden. Zo wordt er bijvoorbeeld altijd samen gegeten.

De kinderen/jongvolwassenen die in het gezinshuis wonen kunnen zich in gezinsverband ontplooien. Zo wordt hen de kans geboden om in een zo normaal mogelijke gezinssituatie op te groeien. In het gezinshuis is zoals gezegd plaats voor maximaal 6 kinderen of (jong)volwassenen. Hiervan wordt maximaal 1 plek gebruikt voor crisisopvang. De gezinshuiskinderen wonen permanent in het gezinshuis, omdat hun ouders niet in staat zijn hen de zorg te bieden die zij nodig hebben. Vanwege hun problematiek hebben zij veel begeleiding nodig. Het gezinshuis biedt die begeleiding 7 dagen per week, 24 uur per dag. De kinderen hebben in het gezinshuis alleen een eigen slaapkamer. Deze bevinden zich op de bovenverdieping van het boerderijpand. Alle andere voorzieningen zijn gemeenschappelijk.

Het gezinshuis heeft tot doel om kinderen en (jong) volwassenen te begeleiden bij:

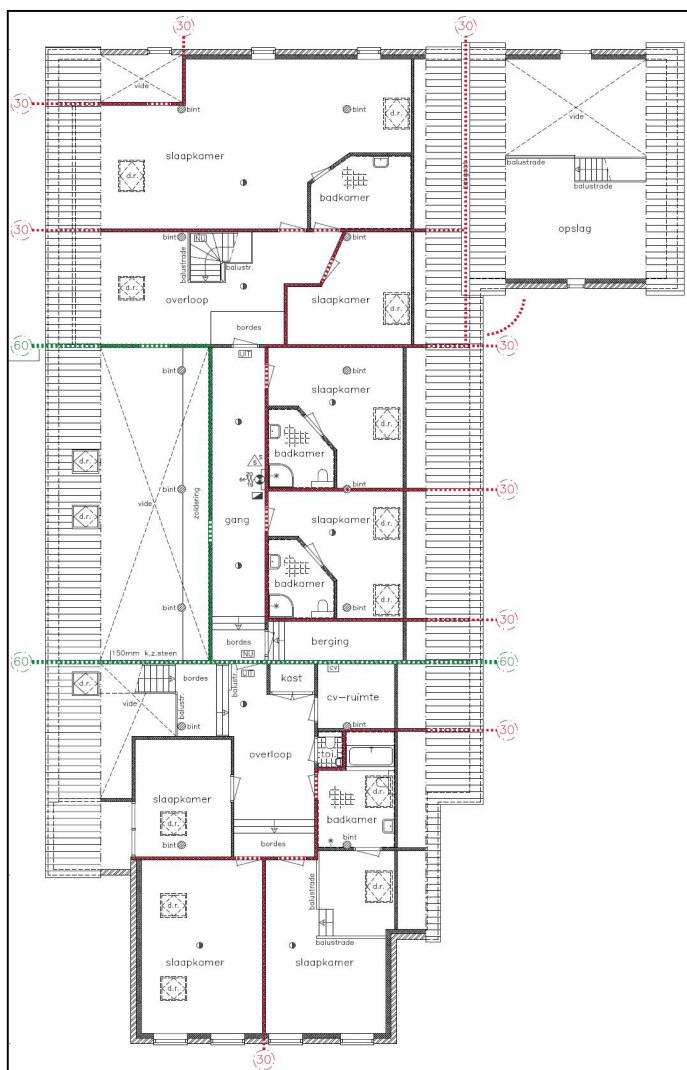
- Het ontwikkelen van een eigen identiteit en zelfvertrouwen;
- Het ontwikkelen van sociale vaardigheden en aangaan en onderhouden van (sociale) relaties;
- Het ontwikkelen van een zo groot mogelijke vorm van zelfstandigheid en zelfzorg;
- Het invullen van hun vrije tijd en ontdekken wat bij hen past.

Kinderen en jongvolwassenen met agressief of (seksueel) grensoverschrijdend gedrag worden niet in het gezinshuis opgenomen. Dit geldt eveneens voor kinderen die kampen met verslavingsproblematiek van alcohol, drugs, etc.



Voormalige sier- en showtuin van de Lavendelboerderij (bron: Funda.nl)

Het gezinshuis biedt ook weekend- en logeeropvang (maximaal 6 plekken) voor kinderen van 4 tot 18 jaar met een licht verstandelijke beperking. Deze kinderen wonen in andere gezinshuizen (o.a. van Ambiq en Cornerstones) of komen uit pleeggezinnen en thuissituaties. De weekend- en logeeropvang biedt de mogelijkheid om begeleiders en/of ouders/verzorgers even te ontlasten en de kinderen te laten genieten van een weekendje weg of vakantie. De kinderen die gebruik maken van de opvang hebben de beschikking over een eigen slaapkamer op de bovenverdieping van het boerderijpand. Zij verblijven dus in het gezinshuis, tussen de kinderen die in het gezinshuis wonen. Ze nemen daardoor deel aan het gezinshuis en het daarin heersende pedagogisch klimaat. Er wordt gezamenlijk gegeten met de gezinshuiskinderen en de 'gezinsouders'. Zo kunnen bijvoorbeeld de sociale contacten van zowel de gezinshuiskinderen als de logerende kinderen uitgebreid worden. De benodigde zorg voor de logerende kinderen wordt, evenals voor de gezinshuiskinderen het geval is, verleend door de 'gezinsouders', ondersteund door een begeleidster en stagiaire. Voor de weekend- en logeeropvang zijn contracten afgesloten met zorgaanbieders en kindgebonden contracten met gemeenten. In andere gevallen wordt de opvang gefinancierd door gezinshuizen of de ouders. Financieel is de opvang dus niet van de gemeente Aa en Hunze afhankelijk.



Indeling bovenverdieping boerderijpand Nieuwediep 58 (bron: Tekenburo B. Mulder)

De bebouwing op het perceel Nieuwediep 58 bestaat uit een boerderijpand met twee bijgebouwen, een schuur en een tunnelkas. De boerderij bevindt zich aan de zuidzijde van het perceel en is georiënteerd op de weg Nieuwediep. Ten behoeve van de ingebruikname als gezinshuis met weekend- en logeeropvang, is de verdieping van de boerderij inpandig verbouwd om voldoende slaapkamers te creëren voor de gezinshuiskinderen en de opvang. De uiterlijke verschijningsvorm van de boerderij is hierdoor niet gewijzigd. De boerderij bestaat in feite uit twee geschakelde bouwvolumes, een voorhuis met daarachter een rechthoekige deel, beiden van één bouwlaag met kap. Het betreft een karakteristiek boerderijtype dat veel voorkomt in deze streek. Van de boerderij is de volgende waardebeschrijving bekend: “boerderij (circa 1900), krimpentype, zijlangsgedeelte met inrijdeur bij krimp, pannengedekt, twee schoorstenen, rechte gevelafsluiting met geprofileerde daklijst, brug, passend in agrarische structuur”. De schuur staat ten noordwesten van de boerderij en is direct tegen de deel aangebouwd. Ook deze heeft één bouwlaag met kap. De tunnelkas bevindt zich ten westen van het boerderijpand, op ruime afstand van het pand.

Rondom de bebouwing zijn de gronden overwegend groen ingericht. Direct naast het boerderijpand is wel verharding aanwezig voor de ontsluiting. Het boerderijpand en de aangebouwde schuur worden aan drie zijden omgeven door hoog opgaande boomsingels. Ook is het achtererf grotendeels begroeid met bomen. Ten noorden van de boerderij, buiten de windsingels, ligt een grote tuin. Dit is de voormalige sier- en showtuin van de lavendelboerderij. Deze tuin bevindt zich achter een hoog opgaande boomsingel die langs de Nieuwediep aanwezig is. De hoog opgaande boomsingels zorgen voor een goede landschappelijke inpassing van de bebouwing.



Luchtfoto bestaande situatie Nieuwediep 58 (bron: PDOK)

Het perceel Nieuwediep 58 is direct ontsloten op de weg Nieuwediep. Er zijn twee in- en uitritten, beiden via een dam met duiker over de sloot langs de weg, één aan de noordzijde van het perceel en één aan de zuidzijde. Voorts is er ter hoogte van het voorhuis ook een kleine brug over de sloot naar de weg. Deze is echter te smal voor auto's. Deze weg Nieuwediep loopt evenwijdig aan het oostelijk gelegen Stadskanaal. In noordwestelijke richting loopt de weg richting Bareveld. In zuidoostelijke richting sluit de weg aan op de Zwarteweg. Via de Zwarteweg is de kern Stadskanaal te bereiken.

Het verkeer van en naar het gezinshuis wordt adequaat afgewikkeld via de Nieuwediep. Het verkeer gaat probleemloos op in het heersende verkeersbeeld op deze weg. Er is voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein aanwezig ten behoeve van het gezinshuis met weekend- en logeeropvang.

De omgeving van het plangebied heeft een landelijk en agrarisch karakter. Direct noordelijk van het plangebied bevinden zich twee burgerwoningen, eveneens boerderijpanden. Ten zuiden is op enige afstand een agrarisch bedrijf gesitueerd, een melkrundveehouderij. Verder wordt het plangebied omgeven door landbouwgronden.

Het omliggende landschap kan getypeerd worden als een veenkoloniaal landschap. Dit landschapstype komt ten oosten van de Hondsrug voor. De grootschalige vervening van het gebied is begonnen nadat vanuit de randveendorpen, waaronder Gieterveen, Eexterveen en De Hilde, een aanvang was gemaakt. De vervening is per blok opgepakt vanuit het noorden richting het zuiden. Er is sprake van een systeem van kanalen met dwars daarop gelegen wijken. Hoewel bepaalde kanalen en wijken zijn gedempt, is deze structuur nog wel duidelijk herkenbaar.

De bebouwing is voornamelijk geconcentreerd in linten langs de wegen. Dit is ook in de omgeving van het plangebied het geval. Ter hoogte van het plangebied is de bebouwing geconcentreerd aan de westzijde van het Nieuwediep. Verder richting het noordwesten ligt ook aan de oostzijde van het Nieuwediep bebouwing. Langs het Nieuwediep staat aan weerszijden laanbeplanting. Tevens is langs de rand van de meeste erven sprake van erfbeplanting, welke de erven van het omliggende open landschap afschermt.



Laanbeplanting langs de Nieuwediep met de boerderij Nieuwediep 58 (bron: Google Streetview)

Tussen de bebouwing is vaak sprake van ruime afstanden, zodat het gebied als zeer open wordt ervaren. De hoofdvorm van de bebouwing is doorgaans eenvoudig rechthoekig of conform het boerderijtype van een voorhuis met een verbreding naar achteren. Uitbouwen en zijbeuken waarbij de kap is doorgetrokken komen dankzij aanpassingen ook voor. De bebouwing kent overwegend een traditionele stijl en is veelal opgetrokken uit rode stenen met een rood pannendak. De gevels kennen een gesloten karakter.

Het veenkoloniale landschap is met name waardevol vanwege het bijzonder rechtlijnige en duidelijke karakter van zowel het gebied als de bebouwing. Daarnaast is het grootschalige en open karakter een belangrijke ruimtelijke kwaliteit.

3.2 Toekomstige situatie

Met het voorliggende bestemmingsplan wijzigt de bestaande situatie op het perceel Nieuwediep 58 niet. Deze blijft gehandhaafd. De bestaande bebouwing en het perceel blijven in gebruik voor een gezinshuis met weekend- en logeeropvang. Ook de inrichting van het perceel en de landschappelijke inpassing worden niet gewijzigd.

Met het voorliggende bestemmingsplan wordt de weekend- en logeeropvang bij het gezinshuis gelegaliseerd. Deze opvang is op basis van het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied' niet toegestaan, aangezien dit geen woonfunctie betreft. Tevens wordt met het voorliggende plan een expliciete planologische regeling getroffen voor het gezinshuis zelf. Hiermee wordt duidelijker geregeld dat het gebruik als gezinshuis is toegestaan, zodat daar geen twijfel over bestaat. Het gebruik van het boerderijpand en omliggend erf voor het gezinshuis met weekend- en logeeropvang is vanuit ruimtelijk oogpunt aanvaardbaar. Het betreft een groot pand op een ruim perceel, waardoor de impact van dit gebruik op de nabije omgeving beperkt wordt geacht. De uitstraling die het gezinshuis met weekend- en logeeropvang op de omgeving heeft, is bovendien vergelijkbaar met dat van een woning met bed & breakfast, zoals het geval was toen het perceel in gebruik was voor de Lavendelboerderij.

Het bestemmingsplan dient dus met name om de bestaande weekend- en logeeropvang te legaliseren, zodat deze ook planologisch is toegestaan. Oftewel, het planologisch regime wordt nu in overeenstemming gebracht met de feitelijke situatie.

3.3 Vertaling naar het bestemmingsplan

De legalisatie van de weekend- en logeeropvang bij het gezinshuis in het plangebied alsmede het treffen van een expliciete planologische regeling voor het gezinshuis is vastgelegd in de regels en op de verbeelding.

Het plangebied heeft daartoe de bestemmingen 'Wonen – Voormalig boerderijpand' en 'Groen – Afschermdende beplanting' gekregen.

De bestemming 'Wonen - Voormalig boerderijpand' is toegekend aan het boerderijpand in het plangebied met bijhorend erf en tuin. Binnen deze bestemming is een woonhuis in de vorm van een voormalig boerderijpand en bijbehorende bouwwerken toegestaan al dan niet in combinatie met een gezinshuis met weekend- en logeeropvang. Voor het gezinshuis is een specifieke aanduiding op de verbeelding opgenomen: 'specifieke vorm van maatschappelijk – gezinshuis'. Tevens zijn hierbij behorende voorzieningen mogelijk, zoals tuinen, erven en terreinen. In de regels is opgenomen dat er in het gezinshuis en de weekend- en logeeropvang maximaal 6 plekken zijn toegestaan. Dit waarborgt het kleinschalige karakter. Voor het boerderijpand is op de verbeelding ook de aanduiding 'karakteristiek' opgenomen. Hiermee wordt geduid dat de instandhouding van de bestaande karakteristieke waarden van het pand wordt nagestreefd. Ook biedt deze aanduiding bescherming aan deze waarden, zie paragraaf 4.2. In de regels zijn verder voorwaarden opgenomen voor het bouwen van bouwwerken en het gebruiken van gronden en bouwwerken.

De hoog opgaande boomsingels die het boerderijpand aan drie zijden omgeven en de singel langs het Nieuwediep hebben de bestemming 'Groen – Afschermende beplanting' gekregen. Binnen deze bestemming is afschermende erfbeplanting mogelijk. Hiermee kunnen de boomsingels behouden blijven en zich verder ontwikkelen. Deze bestemming biedt ook nadrukkelijk bescherming aan de singels omdat in de regels is bepaald dat het verwijderen, vernielen en/of aantasten van de afschermende beplanting, anders dan het normale onderhoud, niet is toegestaan. Het behoud van de landschappelijke inpassing van het perceel is hiermee verzekerd.

4. MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

In dit hoofdstuk wordt een aantal omgevingsaspecten toegelicht die bij een ruimtelijk plan in beschouwing moeten worden genomen.

4.1 Water

4.1.1 Normstelling en beleid

Rijksbeleid

Sinds het rapport van de Commissie Waterbeheer 21e eeuw, *Anders omgaan met Water* (2001), is er meer aandacht voor de effecten van ruimtelijke ingrepen op de waterhuishouding. Om deze effecten tijdig te signaleren is de Watertoets inmiddels een verplicht onderdeel van ruimtelijke planvorming geworden. Dit moet leiden tot een waterparagraaf in ruimtelijke plannen waaruit blijkt wat het effect van het plan op de waterhuishouding is. In het kader van de watertoets dient vroegtijdig overleg met het waterschap plaats te vinden. Het plangebied ligt in het werkgebied van het waterschap Hunze en Aa's.

Beleid waterschap

Het waterschap Hunze en Aa's heeft in het beheerprogramma 2016-2021 aangegeven met welke ambities zij de ontwikkelingen en opgaven op het gebied van veiligheid, voldoende water en schoon en ecologisch gezond water wil oppakken. De beleidsdoelen zijn:

- Veiligheid: levensbedreigende situaties voor mensen mogen niet plaatsvinden; voor dieren probeert het waterschap die zoveel mogelijk te voorkomen;
- Voldoende water: zorgen voor voldoende water, nu en in de toekomst, zowel in droge als in natte perioden;
- Schoon en ecologisch gezond water: zorgen voor schoon en ecologisch gezond water, waarin systeemspecifieke dieren en planten voorkomen.

Daarnaast heeft het waterschap het beleidsdoel om te zorgen voor een optimale afstemming tussen water en ruimtelijke ordening en borgen daarbij dat water een meesturende rol heeft in de ruimtelijke ordening.

Gemeentelijk beleid

Het Gemeentelijk Rioleringsplan Aa en Hunze 2020 t/m 2024 (GRP) is op 30 januari 2020 door de raad vastgesteld. Met dit plan geeft de gemeente invulling aan de wettelijke verplichting om vast te leggen hoe zij inhoud geeft aan de zorgplicht voor het afvalwater, regenwater en grondwater. In het plan is de volgende visie opgenomen: "Aa en Hunze wil beschikken over een duurzaam en robuust water- en rioleringsstelsel in het bebouwd gebied. We hebben inzicht in het stelsel en beheren het doelmatig, waardoor de lasten zo laag mogelijk blijven en overlast van water tot een minimum is beperkt. Gebruikers kunnen eenvoudig terecht bij de gemeente met klachten en vragen, maar we doen ook een beroep op hun eigen verantwoordelijkheid". Aan de hand van de gemeentelijke visie zijn speerpunten voor komende planperiode bepaald. Dat zijn:

1. Inzicht in werking systeem vergroten.
2. Duurzaamheid vergroten.
3. Anticiperen op klimaatverandering.
4. Samenwerking met waterketenpartners versterken.

4.1.2 Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan

Huidig watersysteem

Bebouwing en verharding

In het plangebied bevindt zich bestaande bebouwing in de vorm van een boerderijpand met bijgebouwen dat gebruikt wordt als gezinshuis met weekend- en logeeropvang. In het plangebied is daarnaast erfverharding aanwezig, met name rond het boerderijpand.

Bodem

De bodemopbouw bestaat volgens de bodemkaart (www.bodemdata.nl) globaal uit een zanddek op veen op zand.

Grondwater

Op de bodemkaart (www.bodemdata.nl) ligt het gebied in een zone met grondwatertrap IV. Dit betekent dat de Gemiddelde Hoogste Grondwaterstand (GHG) op meer dan 0,40 m-mv wordt verwacht. De Gemiddelde Laagste Grondwaterstand (GLG) wordt tussen de 0,80 en 1,20 m-mv verwacht.

Het plangebied is niet gelegen in een waterwingebied of grondwaterbeschermingsgebied.

Oppervlaktewater

Langs de oostzijde van het plangebied is oppervlaktewater aanwezig in de vorm van een sloot die parallel aan de weg Nieuwediep ligt. Daarnaast zijn langs een deel van de west- en noordzijde van het plangebied kleine sloten/greppels aanwezig. Ter hoogte van het plangebied bevinden zich in de sloot langs het Nieuwediep twee dammen met duikers. Ook ligt er een brug over deze sloot. Er zijn geen waterkeringen of andere kunstwerken dan de genoemde duikers en brug ten behoeve van de waterhuishouding (zoals gemalen, stuwen of sluizen) in het plangebied aanwezig.

Riolering

Op het perceel Nieuwediep 58 is een bestaand rioleringsstelsel aanwezig dat wordt gebruikt voor de afvoer van het (huishoudelijk) afvalwater vanuit de bebouwing.

Toekomstig watersysteem

Keuze watersysteem en watercompensatie

De voorgenomen ontwikkelingen mogen geen wateroverlast op andere tijden of plaatsen veroorzaken. Het plan wordt daarom "waterneutraal" ontwikkeld.

Het gezinshuis met weekend- en logeeropvang is gehuisvest in de bestaande bebouwing. Deze bebouwing wordt met het plan niet uitgebreid. Ook de

erfverharding blijft ongewijzigd. Dit betekent dat de verharding als gevolg van het plan niet toeneemt. Het plan maakt alleen een gebruikswijziging mogelijk.

Omdat er geen sprake is van een toename van het verharde oppervlak, hoeft er volgens de regels van het waterschap Hunze en Aa's geen watercompensatie te worden gerealiseerd.

Riolering

Het vuile afvalwater vanuit de bebouwing wordt afgevoerd via het bestaande rioleringsstelsel dat ter plaatse aanwezig is. De bestaande bebouwing is al aangesloten op dit stelsel. Via dit rioleringsstelsel zal het afvalwater worden afgevoerd naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie.

Hemelwaterafvoer

De hemelwaterafvoer van de bestaande bebouwing wordt niet gewijzigd. Voor het gebruik als woonhuis met weekend- en logeeropvang is het niet nodig deze afvoer aan te passen.

Overigens bestaan er in het plangebied goede mogelijkheden voor gescheiden afvoer van het hemelwater. Het hemelwater kan namelijk worden afgevoerd naar de sloten/greppels aan de oost-, west- en noordzijde van het plangebied. Infiltratie van hemelwater is waarschijnlijk niet goed mogelijk aangezien het gebied volgens de Bodematlas Drenthe in een overgangsgebied ligt tussen kwel en infiltratie.

Waterkering

In het plangebied zijn geen waterkeringen aanwezig.

Wateroverlast

Vanwege het gegeven dat de verharding niet toeneemt en de wijze van hemelwaterafvoer niet wijzigt, wordt wateroverlast voorkomen.

Waterkwaliteit

Het hemelwater dient zo schoon mogelijk te blijven. Het is daarom belangrijk om de waterkwaliteit te bewaken. Daartoe dient het gebruik van uitloogbare materialen (zoals zink) bij bouw- en onderhoudswerkzaamheden zoveel mogelijk te worden vermeden.

Watertoets

Het bestemmingsplan is in het kader van de watertoets voorgelegd aan het Waterschap Hunze en Aa's. Dit is gebeurd via de digitale watertoets. Het toetsresultaat is als bijlage bij de toelichting opgenomen¹. De uitkomst van de toets is dat het plan geen belangen van het waterschap raakt en geen nieuwe invloeden op het watersysteem heeft. Dit betekent dat het waterschap kan instemmen met het plan. Voor de verdere procedurele afhandeling van de watertoets is het voor dit plan niet verder noodzakelijk het waterschap te betrekken.

¹ Waterschap Hunze en Aa's, 'Nieuwediep 58 Nieuwediep', 26-05-2021

4.2 Archeologie en cultuurhistorie

4.2.1 Normstelling en beleid

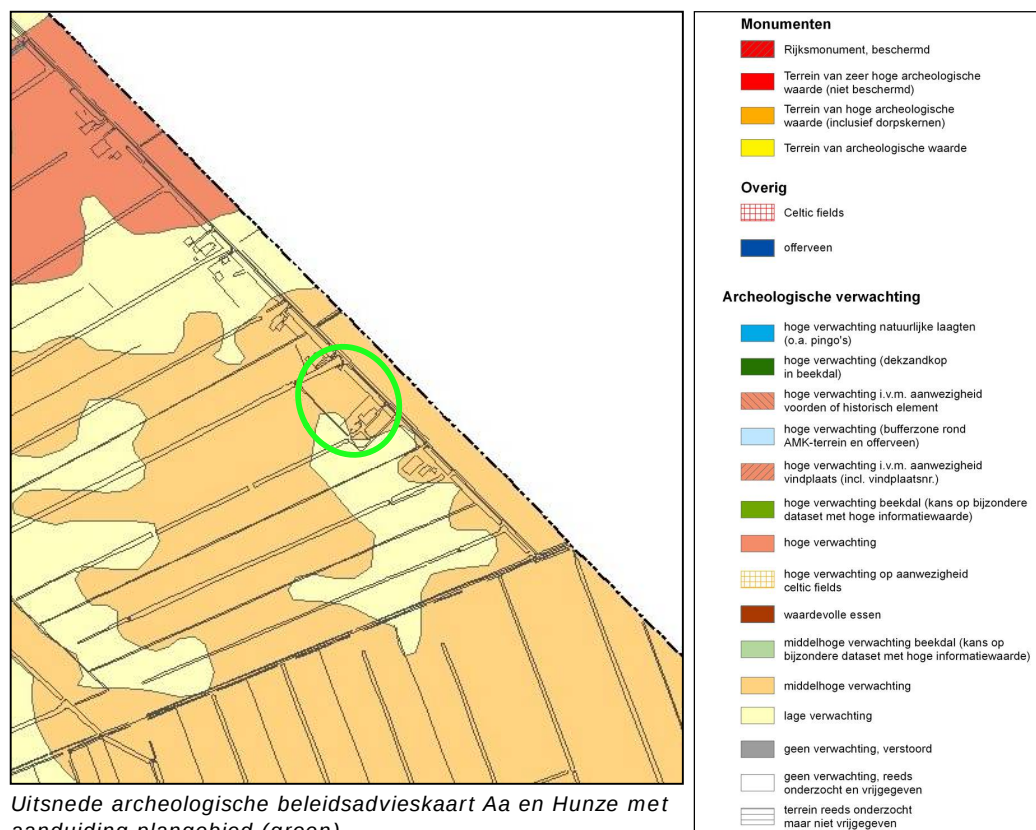
Monumentenwet

Ter implementatie van het Verdrag van Malta, is de Monumentenwet gewijzigd. De kern van de Monumentenwet is dat, wanneer de bodem wordt verstoord, archeologische resten intact moeten blijven (in situ). Wanneer dit niet mogelijk is, worden archeologische resten opgegraven en elders bewaard (ex situ). Op welke plaatsen archeologisch onderzoek aan de orde is, wordt op grond van gemeentelijk of provinciaal beleid bepaald.

Op 1 juli 2016 is de nieuwe Erfgoedwet in werking getreden. Deze wet vervangt onder meer de Monumentenwet 1988. In artikel 9.1 van de Erfgoedwet is echter bepaald dat tot het tijdstip waarop de nieuwe Omgevingswet in werking is getreden de bepalingen uit de Monumentenwet 1988 met betrekking tot archeologie van toepassing blijven. De Omgevingswet zal niet eerder dan 2022 in werking treden.

Gemeentelijk archeologiebeleid

Op 25 januari 2012 heeft de gemeenteraad van Aa en Hunze de *Archeologische beleidsadvieskaart* vastgesteld. Blijkens deze kaart heeft het plangebied grotendeels een middelhoge archeologische verwachting. Een klein deel in het zuidwesten heeft een lage archeologische verwachting. In gebieden met een middelhoge verwachting geldt een vrijstelling voor archeologisch onderzoek voor bodemingrepen die niet dieper gaan dan 30 cm of geen grotere oppervlakte beslaan dan 1.000 m². In gebieden met een lage verwachting is voor bodemingrepen geen archeologisch onderzoek nodig.



Cultuurhistorie

Op grond van artikel 3.1.6 van het Bro dienen cultuurhistorische waarden uitdrukkelijk te worden meegewogen bij het vaststellen van ruimtelijke plannen. Dit betekent dat gemeenten een analyse moeten verrichten van de cultuurhistorische waarden in een plangebied en moeten aangeven welke conclusies ze daar aan verbinden en op welke wijze ze deze waarden borgen in het bestemmingsplan. Ten behoeve hiervan heeft de gemeenteraad van Aa en Hunze op 28 april 2016 een cultuurhistorische waardenkaart vastgesteld.

4.2.2 Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan

Archeologie

De bebouwing voor het gezinshuis met weekend- en logeeropvang staat binnen het gebied dat op de gemeentelijke Archeologische beleidsadvieskaart is aangemerkt als gebied met een middelhoge archeologische verwachting. Hier geldt een vrijstellingsgrens voor het verrichten van archeologisch onderzoek van 1.000 m². Omdat het gezinshuis is gehuisvest in bestaande bebouwing die niet wordt uitgebreid, vinden er geen bodemingrepen plaats en is er ten behoeve van het bestemmingsplan geen archeologisch onderzoek nodig. Er zijn derhalve geen belemmeringen vanuit het aspect archeologie voor de legalisatie van de weekend- en logeeropvang bij het gezinshuis en het expliciet planologisch regelen van het gezinshuis.

Voor het gebied dat op de beleidsadvieskaart een middelhoge verwachting heeft, is in dit bestemmingsplan ten behoeve van de bescherming van de archeologische verwachting de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 6' opgenomen. Deze dubbelbestemming waarborgt dat bij eventuele toekomstige bodemingrepen van meer dan 1.000 m² en die dieper gaan dan 30 cm eerst archeologisch onderzoek verricht moet worden.

Conclusie

Vanuit het aspect archeologie zijn er geen belemmeringen voor het plan.

Cultuurhistorie

Uit de cultuurhistorische waardenkaart van de gemeente Aa en Hunze blijkt dat het plangebied cultuurhistorische waarden herbergt op het gebied van historische bouwkunst. Dit betreft het karakteristieke boerderijpand. Dit pand heeft een hoge cultuurhistorische waarde. Van dit pand is de volgende waardebeschrijving bekend: "boerderij (circa 1900), krimpentype, zijlansgedeelte met inrijdeur bij krimp, pannengedekt, twee schoorstenen, rechte gevelafsluiting met geprofileerde daklijst, brug, passend in agrarische structuur." Verder ligt het plangebied in een cultuurlandschap dat ter plaatse een gemiddelde cultuurhistorische waarde heeft: het veenkoloniale landschap. Landschappen met een gemiddelde cultuurhistorische waarde zijn landschappen waar weliswaar de vroegere hoofdstructuur of karakteristiek nog herkenbaar is, maar die sterk zijn aangepast, doorgaans voor de behoeften van de huidige agrarische sector. Tot slot is de Nieuwediep op de cultuurhistorische waardenkaart aangemerkt als infrastructureel lijnelement met een gemiddelde cultuurhistorische waarde.

Met het voorliggende bestemmingsplan wordt de weekend- en logeeropvang bij het gezinshuis op het perceel Nieuwediep 58 gelegaliseerd en tevens een

expliciete planologische regeling gecreëerd voor het gezinshuis. Dit heeft geen invloed op de cultuurhistorische waarden van het karakteristieke boerderijpand. Voor het gezinshuis met weekend- en logeeropvang wordt immers gebruik gemaakt van het bestaande boerderijpand. De verschijningsvorm van het pand wordt hiervoor niet gewijzigd en de bebouwing op het perceel wordt ook niet uitgebreid. Het plan biedt bovendien bescherming aan het karakteristieke boerderijpand. Hiervoor is de aanduiding 'karakteristiek' op de verbeelding opgenomen. In de regels is vastgelegd dat ter plaatse van deze aanduiding de instandhouding van de bestaande karakteristieke waarden wordt nagestreefd. Tevens is in de regels een omgevingsvergunningstelsel opgenomen, waarin geregeld is dat het verwijderen van karakteristieke bouwwerken met deze aanduiding uitsluitend is toegestaan indien daarvoor een vergunning is verleend. Deze vergunning kan alleen worden verleend indien de bouwtechnische kwaliteit dusdanig slecht is dat hergebruik in redelijkheid niet mogelijk is en het delen van een bouwwerk betreft, die op zichzelf niet als karakteristiek zijn aan te merken, en door het verwijderen daarvan geen onevenredige aantasting van de karakteristieke waarden plaatsvindt. Overigens waren de aanduiding 'karakteristiek' alsmede de genoemde beschermingsregelingen ook al opgenomen in het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied'.

De karakteristieken van het veenkoloniale landschap, zijnde de strakke orthogonale verkaveling, de bebouwingslinten en de grote open weidse ruimtes met wijken, zullen door het plan niet worden aangetast. Dit omdat er voor het gezinshuis met weekend- en logeeropvang gebruik wordt gemaakt van bestaande bebouwing op een bestaand bebouwd perceel die niet wordt uitgebreid, het verkavelings- en wijkenpatroon niet wijzigt en de weidsheid en openheid van het landschap in tact blijven. Bovendien is er thans al sprake van een goede landschappelijke inpassing met opgaande erfbeplanting die behouden blijft. De cultuurhistorische waarden van dit landschap worden dus niet aangetast. De cultuurhistorische waarden van het infrastructurele lijnelement Nieuwediep worden evenmin aangetast. Dit element, een historische ontginningsas met daarlangs langgerekte beplanting van opgaande bomen, blijft ongewijzigd gehandhaafd. Het gezinshuis heeft ook geen invloed op het bebouwingsbeeld van de Nieuwediep aangezien er gebruik wordt gemaakt van het bestaande boerderijpand dat niet wordt uitgebreid.

Conclusie

Vanuit het aspect cultuurhistorie zijn er geen belemmeringen voor het plan.

4.3 Ecologie

4.3.1 Normstelling en beleid

Gebiedsbescherming

Wet natuurbescherming

Per 1 januari 2017 is de nieuwe Wet natuurbescherming (Wnb) in werking getreden. Deze wet vervangt de Natuurbeschermingswet 1998. De Wnb richt zich op de bescherming van Natura 2000-gebieden (Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden). Activiteiten en ontwikkelingen die kunnen leiden tot negatieve effecten op de instandhoudingsdoelen van Natura 2000-gebieden

zijn in beginsel niet toegestaan, tenzij hiervoor een vergunning op grond van de Wnb is verkregen.

Natuurnetwerk Nederland

Naast de bescherming van de Wet natuurbescherming kunnen waardevolle gebieden ook beleidsmatig beschermd zijn doordat zij behoren tot het Natuurnetwerk Nederland (NNN, voorheen Ecologische Hoofdstructuur). Uitgangspunt van het beleid is dat plannen, handelingen en projecten in het NNN niet toegestaan zijn indien zij de wezenlijke kenmerken en waarden van de NNN significant aantasten.

Soortenbescherming

De soortenbescherming is eveneens geregeld in de Wet natuurbescherming (Wnb). Op dit punt vervangt de Wnb per 1 januari 2017 de Flora- en faunawet. Het doel van de Wnb is het in stand houden en beschermen van in het wild voorkomende planten- en diersoorten. De Wnb kent zowel een zorgplicht als verbodsbepalingen. De zorgplicht geldt te allen tijde voor alle in het wild levende dieren en planten en hun leefomgeving. De verbodsbepalingen zijn gebaseerd op het 'nee, tenzij'-principe. Alle schadelijke handelingen ten aanzien van beschermde planten- en diersoorten zijn in principe verboden, maar er kunnen vrijstellingen en ontheffingen (door het bevoegd gezag) worden verleend van de verbodsbepalingen.

De Wnb kent een apart beschermingsregime voor Vogelrichtlijnsoorten (alle vogels), Habitatrichtlijnsoorten en nationaal beschermde soorten. Voor Vogel- en Habitatrichtlijnsoorten geldt een strikte bescherming. Voor de nationaal beschermde soorten hebben provincies de bevoegdheid om in het kader van ruimtelijke inrichting of ontwikkeling van gebieden een vrijstelling te verlenen van de verbodsbepalingen. Dit moet worden geregeld in een provinciale verordening.

Bij nieuwe ontwikkelingen moet worden nagegaan, c.q. onderbouwd worden, of zich in het betreffende gebied beschermde soorten bevinden.

4.3.2 Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan

Gebiedsbescherming

Wet natuurbescherming

Het plangebied is niet gelegen in of direct nabij Natura 2000-gebieden. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is het Drouwenerzand. Dit gebied ligt op een afstand van ruim 7,5 kilometer. Gelet op deze afstand en de aard en omvang van het plan (de legalisatie van weekend- en logeeropvang bij een gezinshuis en het expliciet planologisch regelen van dit gezinshuis dat gehuust is in bestaande bebouwing op een bestaand bebouwd perceel), worden er geen negatieve effecten op dit Natura 2000-gebied verwacht ten gevolge van het bestemmingsplan. Wel zal er een stikstofdepositieberekening moeten worden uitgevoerd om te bezien of het bestemmingsplan leidt tot een toename van stikstofdepositie in Natura 2000-gebieden.

Door Koolstra Advies² is daarom een stikstofdepositieberekening uitgevoerd. De memo met de uitgangspunten en berekeningsresultaten is opgenomen als bijlage bij de toelichting. Uit de berekeningen blijkt dat het plan nergens in Natura 2000-gebieden leidt tot een stikstofdepositie van meer dan 0,00 mol/ha/jaar. Het bestemmingsplan heeft daarmee geen negatief effect als gevolg van stikstofdepositie op de instandhoudingsdoelen van Natura 2000-gebieden.

Natuurnetwerk Nederland

Het plangebied is niet gelegen in het Natuurnetwerk Nederland (NNN).

Conclusie

Vanuit het aspect gebiedsbescherming zijn er geen belemmeringen voor het plan.

Soortenbescherming

Het gezinshuis met weekend- en logeeropvang is gehuisvest in de bestaande bebouwing op het perceel. Er is alleen sprake van een gebruikswijziging. Er vinden voor de legalisatie van de weekend- en logeeropvang en het expliciet planologisch regelen van het gezinshuis geen fysieke ingrepen plaats buiten de bestaande bebouwing. Er worden geen bouwwerken gesloopt, bomen gekapt, bosschages verwijderd of wateren gedempt. Gelet hierop is het niet aannemelijk dat er vaste rust- of verblijfplaatsen van strikt beschermde soorten of niet-vrijgestelde nationaal beschermde soorten door het plan verloren gaan of worden aangetast.

Wel zal tijdens de uitvoering van eventuele toekomstige onderhouds- en renovatiewerkzaamheden altijd uitvoering moeten worden gegeven aan de zorgplicht uit de Wet natuurbescherming. Dit betekent dat ingrepen op zodanige wijze dienen plaats te vinden, dat de schade aan soorten beperkt wordt. Bij de uitvoering moet rekening gehouden worden met kwetsbare perioden van soorten (voortplantingstijd, overwintering). Daarbij dienen alle soorten die tijdens de ingreep aangetroffen worden, verplaatst of beschermd te worden, zodat zij behouden kunnen blijven. De aantasting en verstoring van vogels dient te worden voorkomen door bijvoorbeeld werkzaamheden buiten het broedseizoen (15 maart t/m 15 juli) uit te voeren.

Conclusie

De soortenbescherming vormt geen belemmering voor het plan.

4.4 Milieuzonering

4.4.1 Normstelling en beleid

Met het oog op een goede ruimtelijke ordening dient bij een bestemmingsplan afstemming plaats te vinden tussen activiteiten die milieuhinder kunnen veroorzaken en hindergevoelige functies. Voor deze afstemming kan gebruik worden gemaakt van de richtafstandenlijst uit de VNG-brochure “Bedrijven en Milieuzonering” (herziene versie, 2009). Deze richtafstanden die gelden ten aanzien van de hinderaspecten geluid-, stof- en geurhinder en gevaar,

² Koolstra Advies, 'Memo - Berekening stikstofdepositie Gezinshuis Ezri', 24 november 2020

kunnen worden gezien als de afstand waarbij onaanvaardbare hinder van een milieubelastende activiteit voor gevoelige functies kan worden uitgesloten. De richtafstanden worden toegekend op basis van een milieucategorie, waarbij de afstanden uiteenlopen van 10 m voor bedrijven uit milieucategorie 1 tot 1500 m voor bedrijven uit milieucategorie 6. Deze afstanden kunnen als basis worden gehanteerd, maar zijn indicatief. Bovendien zijn deze afstanden alleen van toepassing op nieuwe situaties en niet op bestaande situaties.

Hoe gevoelig een gebied is voor bedrijfsactiviteiten is mede afhankelijk van het omgevingstype. De in de richtafstandenlijst opgenomen afstanden zijn gericht op het omgevingstype 'rustige woonwijk' of een vergelijkbaar omgevingstype, zoals een 'rustig buitengebied'. Naast het omgevingstype 'rustige woonwijk' en 'rustig buitengebied' wordt ook het omgevingstype 'gemengd gebied' onderscheiden. Bij een gemengd gebied kunnen kleinere afstanden tussen bedrijven en woningen worden aangehouden. Bij een gemengd gebied kunnen de afstanden, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat, met één afstandsstep worden verlaagd. Dit betekent dat de afstand van de eerstvolgende lagere categorie mag worden aangehouden. Een gemengd gebied is een gebied dat gezien de aanwezige functiemenging of ligging nabij drukke wegen al een hogere milieubelasting kent.

4.4.2 Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan

Invloed omgeving op het plangebied

Met het voorliggende bestemmingsplan wordt de weekend- en logeeropvang bij het gezinshuis op het perceel Nieuwediep 58 gelegaliseerd en tevens een expliciete planologische regeling getroffen voor het gezinshuis. Het gezinshuis is een milieugevoelige functie. In de directe omgeving van het plangebied is één bedrijf gesitueerd, een agrarisch bedrijf op het perceel Nieuwediep 60.

Het agrarisch bedrijf betreft een rundveehouderij. Voor dit bedrijf is het aspect geur bepalend. Hiervoor wordt verwezen naar paragraaf 4.5. Voor het gezinshuis wordt ruimschoots voldaan aan de richtafstanden die gelden voor dit bedrijf ten aanzien van de aspecten stof, geluid en gevaar (maximaal 30 meter) uit de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'. De afstand van het boerderijpand in het plangebied waarin het gezinshuis gevestigd is tot het agrarisch bouwvlak van de rundveehouderij bedraagt namelijk minimaal 90 meter. Bij het gezinshuis is derhalve sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en het agrarisch bedrijf wordt niet gehinderd in zijn bedrijfsvoering.

Invloed plangebied op omgeving

Het gezinshuis met weekend- en logeeropvang in het plangebied is qua milieuzonering niet zwaarder dan een verpleeghuis of kinderopvang. Een verpleeghuis/kinderopvang behoort volgens de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' tot categorie 2 en kent daardoor een richtafstand van 30 meter. De dichtstbijzijnde woningen van derden bevinden zich op grotere afstand van het plangebied, waardoor aan de richtafstand wordt voldaan. Derhalve heeft het gezinshuis met weekend- en logeeropvang geen nadelig effect op het woon- en leefklimaat bij woningen van derden.

Conclusie

Er zijn geen belemmeringen voor het plan vanuit het aspect milieuzonering.

4.5 Geur

4.5.1 Normstelling en beleid

Veehouderijen kunnen hinder veroorzaken voor gevoelige functies. Een belangrijk hinderaspect is geur. De regelgeving die hiervoor van toepassing is, is vastgelegd in de Wet geurhinder en veehouderij.

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) bevat een beoordelingskader voor geurhinder van veehouderijen die vergunningplichtig zijn op basis van de Wet milieubeheer (Wm). Dit beoordelingskader is ook overgenomen in het Activiteitenbesluit. Het beoordelingskader is als volgt:

1. voor diercategorieën waarvan de geuremissie per dier is vastgesteld in de Regeling geurhinder en veehouderij (Rgv) geldt een waarde (maximale geurbelasting) op een geurgevoelig object; daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen concentratiegebieden (conform Meststoffenwet) en niet-concentratiegebieden en tussen situaties binnen de bebouwde kom en buiten de bebouwde kom;
2. voor andere diercategorieën (waarvan geen geuremissie per dier is vastgesteld) geldt een minimale afstand van de dierenverblijven ten opzichte van geurgevoelige objecten; ook hier is een onderscheid gemaakt tussen situaties binnen de bebouwde kom en buiten de bebouwde kom. Er is geen onderscheid tussen concentratiegebieden en niet-concentratiegebieden.

De afstand van de buitenzijde van een dierenverblijf tot de buitenzijde van een geurgevoelig object dient in alle gevallen tenminste 50 meter te bedragen indien het geurgevoelige object gelegen is binnen de bebouwde kom en 25 meter te bedragen indien het geurgevoelige object buiten de bebouwde kom is gelegen.

Het beoordelingskader voor (intensieve) veehouderij is samengevat in de onderstaande tabel.

		Concentratiegebied	Niet-concentratiegebied	Afstand buitenzijde dierenverblijf tot buitenzijde geurgevoelig object
Binnen bebouwde kom	Diercategorieën Rgv	Max. 3 ouE/m ³	Max. 2 ouE/m ³	Min. 50 m
	Andere diercategorieën	Min. 100 m t.o.v. geurgevoelig object	Min. 100 m t.o.v. geurgevoelig object	
Buiten bebouwde kom	Diercategorieën Rgv	Max. 14 ouE/m ³	Max. 8 ouE/m ³	Min. 25 m
	Andere diercategorieën	Min. 50 m t.o.v. geurgevoelig object	Min. 50 m t.o.v. geurgevoelig object	

Tabel geldende waarden/afstanden veehouderijen

4.5.2 Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan

Het bestemmingsplan legaliseert de weekend- en logeeropvang bij het gezins-huis in het plangebied en treft tevens een expliciete planologische regeling

voor dit gezinshuis. Het gezinshuis moet worden beschouwd als een geur-gevoelig object. Aangezien het gezinshuis buiten de bebouwde kom ligt, dient tussen het gezinshuis en een veehouderij met dieren zonder geuremissiefactor een afstand van 50 meter te worden aangehouden. Daarnaast geldt voor het gezinshuis een maximale geurbelasting van 8 ouE/m^3 voor dieren met een geuremissiefactor. De gemeente Aa en Hunze is immers niet gelegen in een concentratiegebied.

In de directe omgeving van het plangebied bevindt zich één veehouderij, op het perceel Nieuwediep 60. Dit is een melkrundveehouderij. Voor melk- en kalfkoeien en bijbehorend jongvee is geen geuremissiefactor vastgesteld. De afstand tussen het gezinshuis en de dierenverblijven dient daarom minimaal 50 meter te bedragen. Aan deze afstand wordt ruimschoots voldaan. De afstand tussen het boerderijpand in het plangebied, waarin het gezinshuis is gehuisvest, en het agrarisch bouwvlak van de melkrundveehouderij bedraagt namelijk meer dan 90 meter.

Het voorgaande betekent dat ter plaatse van het gezinshuis de geurnormen niet worden overschreden en er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Tegelijkertijd wordt de melkrundveehouderij op het perceel Nieuwediep 60 niet gehinderd in de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden door het gezinshuis. Overigens brengt het gezinshuis sowieso geen extra belemmeringen met zich mee voor veehouderijen in vergelijking met de situatie dat op het perceel Nieuwediep 58 nog sprake was van een Lavendelboerderij. Immers, de woning die bij de Lavendelboerderij behoorde, oftewel het boerderijpand, werd ook aangemerkt als geurgevoelig object en de locatie van deze woning wijzigt niet.

Conclusie

Er zijn geen belemmeringen voor het plan vanuit het aspect geur.

4.6 Geluid

5.6.1 Normstelling en beleid

De Wet geluidhinder (Wgh) biedt het toetsingskader voor het geluidniveau op de gevels van geluidgevoelige bestemmingen, zoals woningen. De Wgh kent voor weg- en railverkeer alsmede voor gezoneerde industrieterreinen voorkeursgrenswaarden op nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen. Indien deze waarde wordt overschreden, kan het college van burgemeester en wethouders ontheffing verlenen voor een hogere waarde. De Wgh gaat uit van zones langs (spoor)wegen en zones bij industrieterreinen. Het gebied binnen deze zone geldt als akoestisch aandachtsgebied waar voor plannen met geluidgevoelige bestemmingen, een akoestische toetsing uitgevoerd dient te worden. Wegen die zijn gelegen in een 30 km/uur-zone of in een woonerf, hebben op grond van de Wgh geen geluidzone.

In het kader van dit bestemmingsplan is alleen wegverkeerslawaaï van belang. Er liggen in het plangebied of in de directe omgeving daarvan geen gezoneerde bedrijventerreinen spoorwegen. Weliswaar ligt op circa 90 meter afstand ten noordoosten van het plangebied de spoorweg Veendam – Stadskanaal, maar deze heeft op grond van de Wgh geen geluidzone aangezien dit een museumspoorweg betreft.

4.6.2 Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan

Het bestemmingsplan legaliseert de weekend- en logeeropvang bij het gezinshuis in het plangebied en treft tevens een expliciete planologische regeling voor dit gezinshuis. Op grond van de Wgh wordt een dergelijke woon-/zorgfunctie aangemerkt als geluidsgevoelige bestemming. Het boerderijpand waarin het gezinshuis gehuisvest is, is gesitueerd in de geluidzone van de Nieuwediep. Deze weg heeft op grond van de Wgh ter plaatse van het plangebied een zone van 250 meter. Vanwege de beperkte verkeersintensiteit en de maximum snelheid (60 km/uur) van deze weg, alsmede de afstand van het boerderijpand tot deze weg (circa 25 meter), kan aangenomen worden dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB ter plaatse van het boerderijpand niet overschreden zal worden.

Conclusie

Er zijn geen belemmeringen voor het plan vanuit het aspect geluid.

4.7 Luchtkwaliteit

4.7.1 Normstelling en beleid

Titel 5.2. van de Wet milieubeheer bevat normen op het gebied van de luchtkwaliteit. Daarbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk met name de grenswaarden voor stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀ en PM_{2,5}) van belang. De grenswaarde van PM₁₀ of NO₂ bedraagt 40 µg/³. De grenswaarde van PM_{2,5} ligt op 25 µg/³. De wet is enerzijds gericht op het voorkomen van negatieve effecten voor volksgezondheid. Anderzijds biedt de wet mogelijkheden om ruimtelijke ontwikkelingen te realiseren, ondanks overschrijdingen van de Europese grenswaarden voor luchtkwaliteit. Luchtkwaliteitseisen vormen onder de Wet milieubeheer geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkeling indien:

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

Besluit Niet In Betekende Mate (NIBM)

In dit besluit is bepaald in welke gevallen een ruimtelijke ontwikkeling vanwege de gevolgen voor de luchtkwaliteit niet hoeft te worden getoetst aan de grenswaarden. Een project draagt ‘niet in betekende mate’ bij aan de luchtverontreiniging als de zogenaamde 3% grens niet wordt overschreden. De 3% grens is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof of stikstofdioxide. Deze grenswaarde is gesteld op 40 µg/m³. Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor zowel PM₁₀ als NO₂.

Als de 3% grens voor PM₁₀ of NO₂ niet wordt overschreden is het project NIBM, en hoeft geen verdere toetsing aan grenswaarden plaats te vinden. In de Regeling NIBM is de bovengenoemde 3%-grens uitgewerkt in concrete getallen. Zo ligt voor woningbouwplannen de grens van 3% bij 1.500 woningen bij één ontsluitingsweg.

Besluit gevoelige bestemmingen

Het besluit gevoelige bestemmingen is gericht op bescherming van mensen met een verhoogde gevoeligheid voor fijn stof en stikstofdioxide, met name kinderen, ouderen en zieken. Daartoe voorziet het besluit in zones waarbinnen luchtkwaliteitsonderzoek nodig is: 300 meter aan weerszijden van rijkswegen en 50 meter langs provinciale wegen, in beide gevallen gemeten vanaf de rand van de weg. Als in een onderzoekszone de grenswaarden voor fijn stof of stikstofdioxide (dreigen te) worden overschreden, mag het totaal aantal mensen dat hoort bij een 'gevoelige bestemming' niet toenemen.

4.7.2 Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan

Het bestemmingsplan legaliseert de weekend- en logeeropvang bij het gezinshuis in het plangebied en voorziet tevens een expliciete planologische regeling voor dit gezinshuis. Hiermee draagt het plan 'niet in betekende mate' bij aan de luchtverontreiniging ten aanzien van PM₁₀ als NO₂. Dit wordt ondersteund door het gegeven dat in de Regeling NIBM voor woningbouwplannen de NIBM-grens op 1.500 woningen aan één ontsluitingsweg ligt. Als verkeerskundig kengetal kan voor 1.500 woningen een aantal verkeersbewegingen van circa 7.500 motorvoertuigen per etmaal worden gehanteerd (5 motorvoertuigen per etmaal, per woning). Duidelijk is dat bij het onderhavige plan het aantal verkeersbewegingen zeer ruim onder het verkeerskundige kengetal van de nibm-grens zal blijven. Het voorgaande betekent dat het plan voldoet aan het wettelijk kader en er geen nader onderzoek en toetsing aan de in de Wet luchtkwaliteit gestelde grenswaarden hoeft plaats te vinden.

Voor wat betreft de bijdrage van het plan aan de concentratie PM_{2,5} kan het volgende opgemerkt worden. PM_{2,5} maakt deel uit van de bijdrage PM₁₀. Dit betreft immers alle stofdeeltjes met een diameter van 10 µm of kleiner. Aangezien de bijdrage PM₁₀ lager is dan 1,2 µg/m³, is de bijdrage PM_{2,5} dat ook. De huidige achtergrondconcentratie PM_{2,5} bedraagt ter hoogte van het plangebied minder dan 7 µg/m³ (bron: GCN kaarten RIVM, jaar 2020). Derhalve zal het gezinshuis niet leiden tot een overschrijding van de grenswaarde voor PM_{2,5} (25 µg/m³).

Diverse zorgfuncties zijn in het Besluit gevoelige bestemmingen aangemerkt als een gevoelige bestemming. Een gezinshuis kan hieraan worden gelijkgesteld. Het plangebied ligt echter niet binnen 300 meter van een rijksweg of 50 meter van een provinciale weg. Het Besluit gevoelige bestemmingen is daardoor niet van toepassing. Overigens is er geen sprake van een (dreigende) overschrijding van de grenswaarde van fijn stof en stikstofdioxide in het plangebied. De huidige achtergrondconcentraties voor PM₁₀ en NO₂ bedragen namelijk minder dan respectievelijk 13,5 µg/m³ en 7,5 µg/m³ (bron: GCN kaarten RIVM, jaar 2020).

Conclusie

Er zijn geen belemmeringen voor het plan vanuit het aspect luchtkwaliteit.

4.8 Externe veiligheid

4.8.1 Normstelling en beleid

Externe veiligheid heeft betrekking op de gevaren die mensen lopen als gevolg van aanwezigheid in de directe omgeving van een ongeval waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken. Er kan onderscheid worden gemaakt tussen inrichtingen waar gevaarlijke stoffen worden bewaard en/of bewerkt, transportroutes waarlangs gevaarlijke stoffen worden vervoerd en ondergrondse buisleidingen. De aan deze activiteiten verbonden risico's moeten tot een aanvaardbaar niveau beperkt blijven.

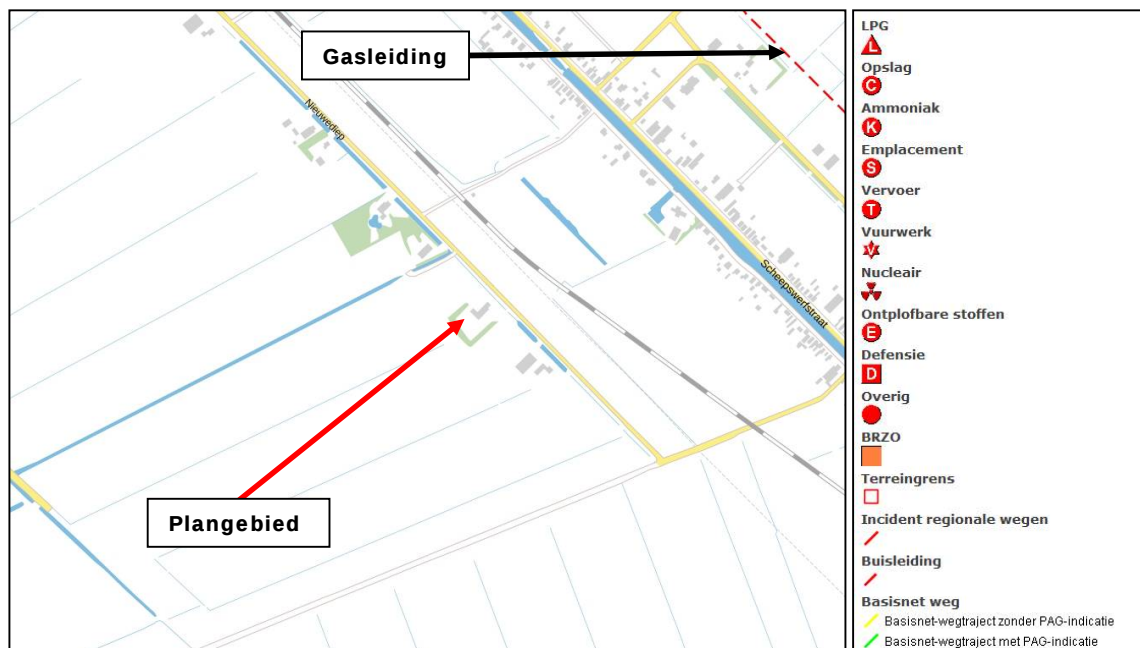
Wettelijk kader

Het wettelijk kader voor risicobedrijven is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de bijbehorende Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi). Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen is het wettelijke kader vastgelegd in de Wet vervoer gevaarlijke stoffen, het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en de Regeling Basisnet. De regelgeving voor ondergrondse buisleidingen is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

De wetgeving rond externe veiligheid richt zich op het beschermen van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten. Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen, en kinderopvang- en dagverblijven. Beperkt kwetsbaar zijn onder meer kantoren, winkels, horeca en parkeerterreinen. Ten aanzien van externe veiligheidsrisico's geldt een grenswaarde voor het plaatsgebonden risico (PR) en een oriënterende waarde ten aanzien van het groepsrisico (GR).

4.8.2 Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan

Op basis van de risicokaart van de provincie Drenthe is een inventarisatie van de risicobronnen in en nabij het plangebied gemaakt.



Uitsnede risicokaart voor het plangebied en omgeving (bron: www.risicokaart.nl)

Risicovolle inrichtingen

In het plangebied en de directe omgeving daarvan zijn geen risicovolle inrichtingen gelegen. Ook worden door het plan geen risicovolle inrichtingen mogelijk gemaakt.

Transportroutes gevaarlijke stoffen

In of direct nabij het plangebied zijn geen transportroutes voor gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor of water aanwezig.

Buisleidingen

In het plangebied en de directe omgeving daarvan zijn geen buisleidingen gelegen waardoor transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Op circa 750 meter afstand ten noordoosten van het plangebied bevindt zich wel een hogedruk aardgasleiding met een maximale werkdruk van 40 bar en een diameter van 12,76 inch. Het plangebied ligt echter niet binnen de PR-contour of het invloedsgebied voor het GR van deze leiding.

Conclusie

Er zijn geen belemmeringen voor het plan vanuit het aspect externe veiligheid.

4.9 Bodem

4.9.1 Normstelling en beleid

Het is wettelijk (via de bouwverordening) geregeld dat nieuwbouw pas kan plaatsvinden als de bodem geschikt is (of geschikt is gemaakt) voor het beoogde doel. Om deze reden dient bij iedere nieuwbouwactiviteit de bodemkwaliteit door middel van onderzoek (conform NEN5740) in beeld te worden gebracht. Als blijkt uit het onderzoek dat de bodem niet geschikt is dan zal voor aanvang van de werkzaamheden een sanering moeten worden uitgevoerd, om de bodem wel geschikt te maken.

4.9.2 Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan

Het bestemmingsplan legaliseert de weekend- en logeeropvang bij het gezinshuis in het plangebied en creëert tevens een expliciete planologische regeling voor dit gezinshuis. Het gezinshuis is gehuisvest in het bestaande boerderijpand. Er is alleen sprake van een gebruikswijziging. Het pand is de laatste jaren gebruikt als woning bij de Lavendelboerderij die hier gevestigd was alsmede voor de activiteiten van deze boerderij, waaronder ondersteunende horeca, kleinschalige museale activiteiten, kleinschalige bedrijfsruimten voor opleidingen/trainingen, ondergeschikte en productiegebonden detailhandel en bed & breakfast.

Er zijn geen recente bodemonderzoeksgegevens bekend, maar bij bodemonderzoeken die in het verleden in het plangebied zijn uitgevoerd zijn in de grond en het grondwater ten hoogste lichte tot plaatselijk sterke verontreinigingen aangetoond. De sterke verontreinigingen kennen volgens de Regionale Uitvoeringsdienst Drenthe (RUD) vermoedelijk een natuurlijke oorsprong. Op basis van de beschikbare gegevens worden er (op voorhand) door de RUD geen belemmeringen verwacht voor de bestemmingswijziging en de functie van gezinshuis met weekend- en logeeropvang. Bij een eventuele toekomst-

stige omgevingsvergunningaanvraag voor bouwen dient een verkennend bodemonderzoek conform NEN5740 te worden uitgevoerd.

Conclusie

Er zijn geen belemmeringen voor het plan vanuit het aspect bodem.

4.10 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

4.10.1 Normstelling en beleid

De milieueffectrapportage (m.e.r.) is volgens de Wet milieubeheer verplicht bij de voorbereiding van plannen en besluiten van de overheid over initiatieven en activiteiten van publieke en private partijen die belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben. Welke activiteiten dat betreft is aangegeven in het Besluit mer en de daarbij behorende bijlage. In de bijlage is onderscheid gemaakt tussen een:

- C-lijst met m.e.r.-plichtige activiteiten en daarbij behorende drempelwaarden;
- D-lijst met m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteiten en de daarbij behorende drempelwaarden.

Het doel van de m.e.r. is het milieubelang volwaardig mee te laten wegen bij de vaststelling van deze plannen en besluiten. Een belangrijk product van de m.e.r.-procedure is het milieueffectrapport (MER). Bij sommige besluiten is niet meteen duidelijk of sprake kan zijn van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. In deze grensgevallen moet eerst worden beoordeeld of sprake is van een m.e.r.-plicht. Dit gebeurt door middel van een aparte procedure, de zogenoemde m.e.r.-beoordeling.

Deze m.e.r.-beoordeling is ook vereist voor activiteiten die onder de drempelwaarden van het Besluit m.e.r. liggen. In dat geval gelden er geen vormvoorschriften en is sprake van een vormvrije m.e.r.-beoordeling.

Bij de vormvrije m.e.r.-beoordeling moet er volgens bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling worden getoetst aan de 3 volgende hoofdcriteria:

- o de kenmerken van het project;
- o de plaats van het project;
- o de kenmerken van de potentiële effecten.

4.10.2 Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan

Het onderhavige bestemmingsplan voorziet in de legalisatie van de weekend- en logeeropvang bij het gezinshuis op het perceel Nieuwediep 58 alsmede in een expliciete regeling voor het gezinshuis. Het gezinshuis is een kleinschalige zorgfunctie die gehuisvest is in het bestaande boerderijpand. In het Besluit m.e.r. komt de categorie gezinshuis/zorgfunctie niet voor. Wel is in dit Besluit opgenomen dat de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject (onderdeel D11.2) mer-beoordelingsplichtig is in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op:

- Een oppervlakte van 100 hectare of meer,
- Een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of
- Een bedrijfsploeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

De legalisatie van de weekend- en logeeropvang en het expliciet planologisch regelen van het gezinshuis, behelst uitsluitend een gebruikswijziging van het bestaande boerderijpand met bijbehorend erf. Deze gebruikswijziging kan, gelet op de aard en omvang, niet worden aangemerkt als een stedelijk ontwikkelingsproject. Een vormvrije m.e.r.-beoordeling is daarom niet nodig. Dit blijkt ook uit jurisprudentie van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State, zie o.a. ECLI:NL:RVS:2019:1253. Weliswaar verandert het gebruik van het perceel Nieuwediep 58 door het huisvesten van zorgbehoevende kinderen en jongvolwassenen, maar dat betekent niet dat de wijziging van het gebruik moet worden aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in onderdeel D11.2 van de bijlage bij het Besluit m.e.r. Daarbij is van belang dat het ruimtebeslag van de bestaande bebouwing beperkt is, dat de functiewijziging niet gepaard gaat met een uitbreiding van de bebouwing en dat de ruimtelijke uitstraling van het gezinshuis met weekend- en logeeropvang niet wezenlijk anders is dan die van een woning met onder meer bed & breakfast waarvan sprake was ten tijde van het gebruik als Lavendelboerderij.

Conclusie

Voor dit plan hoeft geen vormvrije m.e.r.-beoordeling te worden gemaakt.

5. JURIDISCHE ASPECTEN

5.1 Algemeen

5.1.1 Inleiding

Dit hoofdstuk geeft inzicht in hoe de nieuwe situatie is vertaald in juridisch bindende regels, met hieraan gekoppeld een verbeelding. De regels bevatten het juridische instrumentarium voor de gebruiksmogelijkheden en bouwmogelijkheden. De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor de toepassing van deze regels evenals de functie van visualisering van de bestemmingen. De toelichting heeft geen juridisch bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de onderbouwing van het plan en soms voor de uitleg van bepaalde bestemmingen en regels.

Het belangrijkste onderdeel van een bestemmingsplan is de bestemming. Aan alle in het plan begrepen gronden worden ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening bestemmingen toegewezen. Zo nodig worden aan deze bestemmingen regels gekoppeld omtrent het gebruik van de in het plan begrepen gronden en van de zich daarop bevindende opstallen. Naast de bestemmingen kunnen ook dubbelbestemmingen voorkomen. Deze overlappen de 'gewone' bestemmingen en geven eigen regels, waarbij er sprake is van een rangorde tussen de bestemmingen en de dubbelbestemmingen.

Bij bestemmingen kunnen aanduidingen voorkomen met als doel bepaalde zaken nader of specifieker te regelen. Aanduidingen zijn terug te vinden op de (analoge) verbeelding en hebben een juridische betekenis in het bestemmingsplan. Alle overige op de (analoge) verbeelding voorkomende zaken worden verklaringen genoemd. Verklaringen hebben geen juridische betekenis, maar zijn op de (analoge) verbeelding opgenomen om deze beter leesbaar te maken (bijvoorbeeld topografische ondergrond). Verklaringen worden in de digitale verbeelding niet uitgewisseld, waardoor die informatie de burger via de digitale weg niet zal bereiken.

5.1.2 Digitaliseringsvereisten

Met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) zijn ook digitaliseringsverplichtingen aan een bestemmingsplan gesteld. De regels en de verbeelding dienen daarom te zijn opgesteld volgens IMRO en SVBP, onderdeel van de zogenaamde RO Standaarden.

IMRO staat voor Informatie Model Ruimtelijke Ordening en heeft betrekking op de inrichting van de ruimtelijke instrumenten van de Wro. Het is het informatiemodel voor het opstellen en het uitwisselen van visies, plannen, besluiten, verordeningen en algemene regels op alle bestuurlijke niveaus. Het model is geschikt voor uitwisseling van informatie tussen de organisaties op het gebied van de ruimtelijke ordening en aanverwante werkterreinen. SVBP staat voor Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen. Doel van deze standaard is het op vergelijkbare wijze inrichten, vormgeven en verbeelden van bestemmingsplannen en de daarbij behorende uitwerkings- en wijzigingsbesluiten.

Vanaf 1 juli 2013 zijn de RO Standaarden 2012, als opvolger van de RO Standaarden 2008, verplicht. Concreet betekent dit dat nieuwe bestemmingsplannen vanaf die datum volgens deze standaard opgesteld en gepubliceerd moeten worden.

Het voorliggende bestemmingsplan is overeenkomstig deze vereisten opgesteld en is hiermee gereed om digitaal beschikbaar te stellen voor een ieder.

5.2 Opbouw regels en verbeelding

5.2.1 Regels

De planregels zijn opgesteld volgens het SVBP2012 en voldoen tevens aan de eisen van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Daarbij is een standaard hoofdstukindeling aangehouden die begint met inleidende regels (begrippen en wijze van meten), vervolgens met de bestemmingsregels, de algemene regels (de regels die voor alle bestemmingen gelden) en de overgangs- en slotregels. Daarbij staan de verschillende bestemmingen op alfabetische volgorde.

Ook de regels van een bestemming kennen een standaardopbouw en worden als volgt benoemd:

- Bestemmingsomschrijving;
- Bouwregels;
- Nadere eisen;
- Afwijking van de bouwregels;
- Specifieke gebruiksregels;
- Afwijking van de gebruiksregels;
- Omgevingsvergunning voor de uitvoering van werken, geen bouwwerk zijnde en van werkzaamheden;
- Wijzigingsbevoegdheid.

Opgemerkt wordt dat een bestemmingsregel niet alle elementen bevat, dit verschilt per bestemming.

Naast de SVBP2012 speelt ook de afstemming met het aangrenzende bestemmingsplan 'Buitengebied' een belangrijke rol. Vooral de opbouw en formulering van de regels is hierbij van belang.

5.2.2 Analoge verbeelding (plankaart)

Uit de SVBP2012 volgen diverse verplichtingen voor wat betreft de verbeelding, zoals de kleur van de ondergrond (grijs) en minimaal weer te geven aspecten op de ondergrond. Ook de diverse kleuren van de bestemmingen, alsmede de verhouding van de op de verbeelding voorkomende lijndiktes zijn verplicht voorgeschreven.

Voor wat betreft de ondergrond van de verbeelding is gebruik gemaakt van de Basisregistratie Grootschalige Topografie (BGT), aangevuld met de kadastrale kaart. In de legenda van de verbeelding is de versie van het bestemmingsplan vermeld (voorontwerp/ontwerp/vastgesteld). Verder staat de noordpijl in de legenda aangegeven.

5.3 Artikelgewijze toelichting

In deze paragraaf wordt slechts waar dat noodzakelijk en nuttig wordt geacht een nadere toelichting gegeven op dat specifieke onderdeel van de planregels. Sommige regelingen zijn daarom hierna niet opgenomen: deze worden geacht voor zich te spreken.

Artikel 1 en 2 Begrippen en wijze van meten

Voor de begripsomschrijvingen en wijze van meten is aangesloten bij het SVBP2012 en het bestemmingsplan 'Buitengebied'.

Artikel 3 Groen – Afschermende beplanting

De bestemming 'Groen – Afschermende beplanting' is gegeven aan de gronden met hoogopgaande groensingels in het plangebied. Deze bestemming is één op één overgenomen uit het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied'. Het planologisch regime wijzigt ter plaatse van de groensingels derhalve niet.

Gronden met de bestemming 'Groen – Afschermende beplanting' zijn bestemd voor afschermende erfbeplanting en het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de landschappelijke waarden van de afschermende erfbeplanting. Met deze bestemming kunnen de bestaande boomsingels behouden blijven en zich verder ontwikkelen. Ter bescherming van de bestaande beplanting is in de specifieke gebruiksregels bepaald dat het verwijderen, vernielen en/of aantasten van de afschermende erfbeplanting, anders dan ten behoeve van het normale onderhoud, niet is toegestaan. Hiermee is het behoud van de bestaande landschappelijke inpassing van het perceel gewaarborgd.

Binnen de bestemming 'Groen – Afschermende beplanting' mogen geen gebouwen en overkappingen worden gebouwd. Andere bouwwerken zijn wel mogelijk.

Artikel 4 Wonen – Voormalig boerderijpand

De bestemming 'Wonen – Voormalig boerderijpand' is toegekend aan het boerderijpand en bijbehorende erf in het plangebied. Deze bestemming is inhoudelijk afgestemd op de gelijknamige bestemming uit het bestemmingsplan 'Buitengebied' van de gemeente Aa en Hunze. Wel is in het onderhavige plan de bestemming toegesneden op de situatie op het perceel Nieuwediep 58.

Binnen de bestemming 'Wonen – Voormalig boerderijpand' zijn woonhuizen toegestaan in de vorm van een voormalig boerderijpand, al dan niet in combinatie met een-aan-huis-verbonden beroep en/of bedrijfsmatige activiteit, logies en ontbijt, mantelzorg en een gezinshuis (maximaal 6 plaatsen) met weekend- en logeeropvang (maximaal 6 plaatsen). Tevens zijn hierbij behorende voorzieningen mogelijk, zoals tuinen, erven en terreinen. Specifiek voor het gezinshuis is op de verbeelding de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk – gezinshuis' opgenomen. Op deze wijze is het aanwezige gezinshuis met weekend- en logeeropvang positief bestemd. Een gezinshuis is in het plan gedefinieerd als een kleinschalige zorgfunctie in een woning waarbij kinderen en/of jongvolwassenen met een licht verstandelijke beperking en bijkomende problematiek samenwonen met de hoofdbewoners van de woning, gezamenlijk met hen een huishouden vormen en waarbij de benodigde zorg in hoofdzaak wordt geboden door deze hoofdbewoners. Met

het vastleggen van het maximum aantal plaatsen in het gezinshuis en voor weekend- en logeeropvang (beiden 6), blijft de kleinschaligheid van deze functie gewaarborgd. Voor het boerderijpand is ook de aanduiding 'karakteristiek' opgenomen. Middels deze aanduiding wordt de instandhouding van de bestaande karakteristieke waarden van het boerderijpand nagestreefd en bescherming geboden aan deze waarden, zie paragraaf 4.2.

Als hoofdgebouw mogen uitsluitend woonhuizen worden gebouwd, waarbij geldt dat per bestemmingsvlak ten hoogste één woonhuis is toegestaan. Het woonhuis is alleen mogelijk op de plek van het bestaande voormalige boerderijpand. De oppervlakte, de goothoogte en de dakhelling van een woonhuis zal ten minste en ten hoogste de bestaande oppervlakte, goothoogte en dakhelling bedragen.

Bij de woonhuizen zijn bijbehorende bouwwerken (aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen) toegestaan. De gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken mag per woonhuis niet meer dan 150 m² bedragen, tenzij de bestaande oppervlakte meer dan 150 m² maar minder dan 250 m² bedraagt, in welk geval de gezamenlijke oppervlakte ten hoogste 250 m² mag bedragen. In de regels zijn ook de goothoogte alsmede de dakhelling van bijbehorende bouwwerken opgenomen. De goothoogte mag niet meer bedragen dan 3,50 meter. De dakhelling mag niet meer dan 60 graden zijn. Vanuit ruimtelijk en landschappelijk oogpunt is het niet wenselijk dat er buiten het oorspronkelijke erf van de boerderij bijbehorende bouwwerken worden opgericht. Dit is dan ook niet toegestaan. Hiervoor is op de verbeelding de aanduiding 'bijgebouwen uitgesloten' opgenomen. Buiten het oorspronkelijke erf bevindt zich reeds een bestaande tunnelkas. Deze kan wel worden gehandhaafd. Hiervoor is de aanduiding 'kas' op de verbeelding opgenomen. In de regels is bepaald dat ter plaatse van deze aanduiding alleen bijbehorende bouwwerken in de vorm van tunnelkasten zijn toegestaan met een bouwhoogte van maximaal 2 meter. Dit komt overeen met de mogelijkheden die het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied' hiervoor biedt.

Voorts zijn andere bouwwerken (bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde), zoals erf- en terreinafscheidingen, toegestaan.

Bij de woonfunctie worden beperkte mogelijkheden geboden voor een aan huis verbonden beroep of kleinschalige bedrijfsmatige activiteit. Tegelijkertijd geniet het rustige woon- en leefklimaat echter bescherming. Vandaar dat deze activiteiten aan strenge regels zijn gebonden. De omvang van deze nevenfunctie is beperkt tot 1/3 van de vloeroppervlakte van het hoofdgebouw en bijbehorende bouwwerken tot een maximum van 50 m². Tevens is in de regels bepaald dat de beroeps- of bedrijfsactiviteit alleen mag worden uitgeoefend door degene die de hoofdbewoner is van de woning en de activiteiten niet meldings- of vergunningplichtig mogen zijn volgens de milieuwetgeving.

Artikel 5 Waarde – Archeologie 6

De voor Waarde-Archeologie 5 aangewezen gronden zijn behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de te verwachten archeologische waarden in verwachtingszones met een middelhoge verwachting.

In de regels van deze bestemming is bepaald dat voordat een omgevingsvergunning voor bouwen kan worden verleend eerst archeologisch onderzoek moet worden verricht, tenzij de bodem niet dieper wordt geroerd dan 30 cm of de betreffende bouwwerken een oppervlakte hebben die kleiner is dan 1.000 m².

In de bestemming geldt ook een omgevingsvergunningenstelsel voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden voor de bescherming van de te verwachten archeologische waarden. Alleen als er archeologisch onderzoek is verricht kan een vergunning worden verkregen. Uitgezonderd van de vergunningplicht zijn onder meer werken en werkzaamheden die behoren tot het normale onderhoud van de gronden, evenals grondbewerkingen die niet dieper gaan dan 30 cm of die een oppervlakte hebben van niet meer dan 1.000 m².

Artikel 6 Waarde – Beschermwaardig houtopstand

De voor 'Waarde - Beschermwaardig houtopstand' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de landschappelijk, natuurlijke en/of cultuurhistorisch waardevolle landschapselementen, waaronder de beschermenswaardige houtopstanden.

De bestaande beschermwaardige bomen in het plangebied worden door middel deze dubbelbestemming beschermd. Dit betreft een hoog opgaande boomsingel parallel aan de weg Nieuwediep. Een op grond van een onderliggende enkelbestemming toelaatbaar gebouw of ander bouwwerk of de uitbreiding of vergroting daarvan, is alleen toegestaan, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de landschappelijke, natuurlijke en cultuurhistorische waarden van de waardevolle landschapselementen.

Verder is een gebruiksregeling in deze bestemming opgenomen ter bescherming van de bomen. Deze houdt in dat het aanbrengen en/of veroorzaken van veranderingen in de waarden van de waardevolle landschapselementen niet is toegestaan.

Artikel 7 Anti-dubbeltelregel

In het Besluit ruimtelijke ordening is hiervoor een standaard bepaling opgenomen. Het Bro verplicht om deze bepaling in het bestemmingsplan op te nemen. De bepaling is bedoeld om te voorkomen dat dezelfde gronden eerst worden gebruikt om de bouwrechten voor de ene bouwaanvraag te bepalen, en vervolgens nog een keer worden opgevoerd voor de bouwrechten van een andere bouwaanvraag.

Artikel 8 Algemene bouwregels

In dit artikel zijn bepalingen opgenomen ten aanzien van ondergeschikte bouwdelen. Deze mogen in beperkte mate de bouwgrenzen overschrijden.

Artikel 9 Algemene gebruiksregels

In dit artikel is aangegeven welk gebruik in ieder geval als strijdig met dit bestemmingsplan moet worden aangemerkt en daarmee valt onder het algemene gebruiksverbod in artikel 2.1, lid 1, sub c van de Wabo. Volgens

deze bepaling in de Wabo is het verboden om gronden en opstallen te gebruiken in strijd met het bestemmingsplan.

Artikel 10 Algemene afwijkingsregels

In dit artikel zijn regels opgenomen om middels een omgevingsvergunning af te kunnen wijken van de bestemmingsregels. Deze afwijkingsregels zijn voor elke bestemming van toepassing.

Artikel 11 Algemene wijzigingsregels

In dit artikel is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarmee de aanduiding 'karakteristiek' van de verbeelding kan worden verwijderd, mits er sprake is van een calamiteit als gevolg waarvan de karakteristieke waarden onherstelbaar teloor zijn gegaan of de karakteristieke waarden in zodanige mate zijn aangetast, dat instandhouding daarvan redelijkerwijs niet langer gevraagd kan worden.

Artikel 12 Overige regels

In dit artikel zijn onder meer regels voor parkeren opgenomen. Door de inwerkingtreding van de 'Reparatiewet BZK 2014' (Staatsblad 2014, 458) per 29 november 2014 is de bouwverordening voor het bestemmingsplan niet meer van toepassing. Regelingen met betrekking tot parkeren dienen daarom in het bestemmingsplan te worden opgenomen. Daartoe is de regeling van de parkeerbepaling in de bouwverordening nu materieel overgenomen in dit bestemmingsplan. Een en ander leidt niet tot een inhoudelijke wijziging van de beoogde toetsing. In het Besluit ruimtelijke ordening is mede in verband met het intrekken van toetsing aan de bouwverordening de mogelijkheid opgenomen om voor de invulling van de eis van voldoende parkeren in concrete situaties gebruik te maken van beleidsregels (zie artikel 3.1.2 lid 2 onder a Bro), zoals dit ook onder de werking van de bouwverordening mogelijk was. Omdat de gemeente Aa en Hunze niet over een eigen parkeernota beschikt, wordt in artikel 12 verwezen naar CROW-publicatie 381.

Artikel 13 Overgangsrecht

Deze overgangsregels zijn overgenomen uit het Besluit ruimtelijke ordening. De grootste verandering ten opzichte van de tot voor kort gebruikelijke overgangsregels is dat de peildatum voor bouwen en gebruik, gelijk is getrokken. Ook voor het bouwen is nu de datum van inwerkingtreding van het bestemmingsplan beslissend. Dat was voorheen de datum van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan. De wetgever heeft met die gelijkschakeling beoogd eenduidigheid te scheppen.

Bij het tenietgaan van bouwwerken die onder het overgangsrecht vallen bestaat de mogelijkheid om terug te bouwen. Onder een calamiteit wordt hier verstaan: een verwoesting door een onvermijdelijk, eenmalig, buiten schuld van de indiener van de bouw aanvraag veroorzaakt onheil.

Artikel 14 Slotregel

Hier is bepaald hoe de regels van dit bestemmingsplan moeten worden aangehaald.

6. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Op grond van artikel 6.12 van de Wro is het verplicht voor gronden waarvoor een bestemmingsplan wordt opgesteld een exploitatieplan vast te stellen. Op basis van het exploitatieplan kunnen (plan)kosten worden verhaald. In artikel 6.12 lid 2 Wro is bepaald dat geen exploitatieplan hoeft te worden vastgesteld indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is. Eveneens hoeft geen exploitatieplan te worden vastgesteld als:

- Er geen sprake is van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.12, lid 1 van de Wro;
- Het totaal der exploitatiebijdragen dat met toepassing van artikel 6.19 van de Wro kan worden verhaald, minder bedraagt dan € 10.000,-;
- Er geen verhaalbare kosten zijn als bedoeld in artikel 6.2.4, onderdelen b tot en met f, van het Bro;
- De verhaalbare kosten, bedoeld in artikel 6.2.4, onderdelen b tot en met f, van het Bro, uitsluitend de aansluiting van een bouwperceel op de openbare ruimte of de aansluiting op nutsvoorzieningen betreffen.

Het voorliggende bestemmingsplan maakt de legalisatie van weekend- en logeeropvang bij het gezinshuis op het perceel Nieuwediep 58 mogelijk en zorgt voor een expliciete planologische regeling van het gezinshuis. Er zijn bij dit plan geen verhaalbare kosten als bedoeld in artikel 6.2.4, onderdelen b tot en met f van het Bro. Het opstellen van een exploitatieplan is daarom niet nodig.

Het gezinshuis met weekend- en logeeropvang in het plangebied is al gerealiseerd. Dit betekent dat het bestemmingsplan in feite al is uitgevoerd. De economische uitvoerbaarheid van het plan is daarmee een gegeven.

Geconcludeerd kan worden dat het vaststellen van een exploitatieplan niet noodzakelijk is en het bestemmingsplan economisch uitvoerbaar is.

7. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

7.2 Vooroverleg ex art. 3.1.1 Bro

In het kader van artikel 3.1.1 Bro is overleg gevoerd over het ontwerp bestemmingsplan met de gebruikelijke overlegpartners in het kader van de ruimtelijke ordening. Er heeft 1 overlegpartner gereageerd. Onderstaand is de reactie samengevat en voorzien van een gemeentelijk antwoord.

1. Waterschap Hunze en Aa's, Postbus 195, 9640 AD Veendam

Het waterschap kan instemmen met voorontwerpbestemmingsplan 'Nieuwediep 58, Nieuwediep'. Het voorontwerp van het bestemmingsplan geeft voor het waterschap geen aanleiding tot op- of aanmerkingen.

Reactie gemeente

De reactie wordt ter kennisgeving aangenomen.

7.3 Zienswijzen ontwerpbestemmingsplan

De formele bestemmingsplanprocedure start met de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan. Gedurende de periode van terinzagelegging kan een ieder zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan indienen. Zodra de zienswijzen bekend zijn, dan zal op deze plaats een beknopte inhoud van de zienswijzen alsmede de gevolgen van de zienswijzen voor het bestemmingsplan vermeld worden.