

***Wijzigingsplan Buitengebied,
Westdorperstraat 35 te Schoonloo***

Vastgesteld

Opdrachtgever:	Gemeente Aa en Hunze
Rapportnummer:	RB 10.586
Datum vrijgave:	5 april 2022
Opsteller:	Dhr. M. Beek
Goedkeuring:	Dhr. H. de Roo

Inhoudsopgave

.....	1
1	HOOFDSTUK 1 INLEIDEND HOOFDSTUK 3
1.1	Inleiding 3
1.2	Aanleiding 3
1.3	Vigerend bestemmingsplan 4
1.4	Doel 5
1.5	Verantwoording 6
1.6	Leeswijzer 6
2	HOOFDSTUK 2 LOCATIE- EN PLANBESCHRIJVING 7
2.1	Ligging en historie 7
2.2	Het perceel zelf 8
3	HOOFDSTUK 3 BELEIDSKADER 10
3.1	Rijksbeleid 10
3.1.1	<i>Ruimtelijk – Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte en Barro</i> 10
3.1.2	<i>Ladder voor duurzame verstedelijking</i> 10
3.2	Provinciaal beleid 11
3.2.1	<i>Omgevingsvisie Drenthe (versie 2021)</i> 11
3.2.2	<i>Kernkwaliteiten plangebied</i> 13
3.3	Gemeentelijk beleid 13
3.3.1	<i>Woonvisie 2020+</i> 14
3.3.2	<i>Welstandsnota</i> 14
4	HOOFDSTUK 4 OMGEVINGSASPECTEN 15
4.1	Archeologie 15
4.2	Bodem 15
4.3	Cultuurhistorie 17
4.4	Ecologie 17
4.4.1	<i>Stikstofdepositie</i> 18
4.5	Fysieke en externe veiligheid 18
4.5.2	<i>Conclusie</i> 20
4.6	Geluid 20
4.7	Luchtkwaliteit 20
4.8	Verkeer en vervoer 21
4.9	Milieu(hinder) 21
4.10	Watertoets 22
4.11	M.e.r.-beoordeling 22
5	HOOFDSTUK 5 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID 24
6	HOOFDSTUK 6 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID 25
7	HOOFDSTUK JURIDISCHE VORMGEVING 26
7.1	Algemeen 26
7.2	Toelichting 26
7.3	Toelichting op de planregels 27

1 Hoofdstuk 1 Inleidend hoofdstuk

1.1 Inleiding

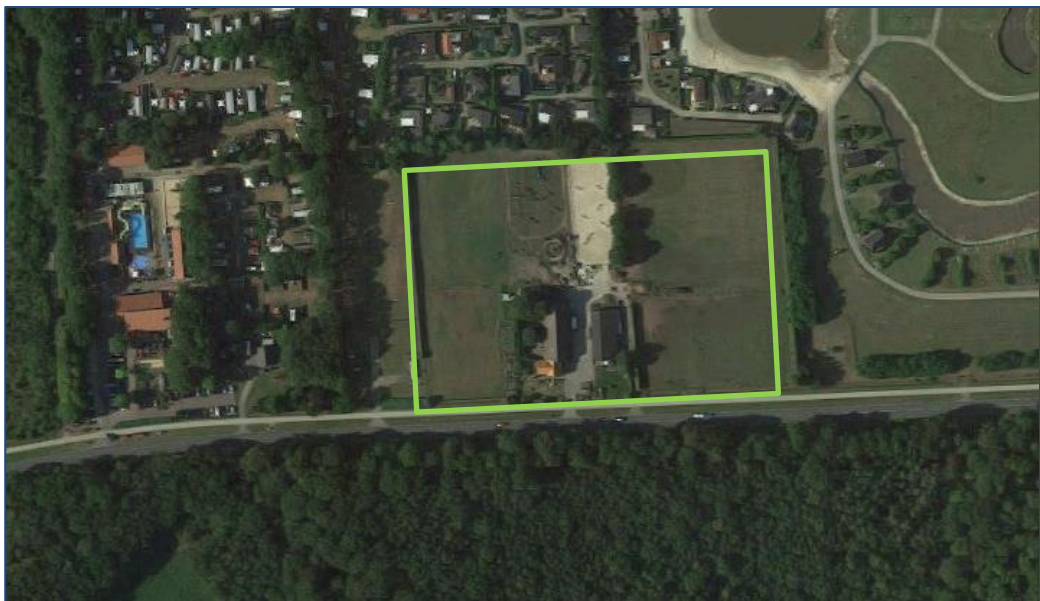
Voorliggend wijzigingsplan is bedoeld om het juridisch kader te bieden voor het kunnen uitvoeren van een particulier initiatief. Tevens biedt voorliggend wijzigingsplan de onderbouwing waarom het gewenste ruimtelijk initiatief inpasbaar is op de door initiatiefnemer gewenste locatie, in dit geval een project binnen het kader van een wijzigingsbevoegdheid in het geldend bestemmingsplan. Het wijzigingsplan voorziet in een bestemmingsplanwijziging ten behoeve van de splitsing van een hoofdgebouw (in 2 woningen) op het perceel Westdorperstraat 35 te Schoonloo. Tevens is bij de bestaande woning een kleinschalig en aan huis verbonden hoveniersbedrijfje aanwezig.

1.2 Aanleiding

Het perceel betreft een voormalig agrarisch perceel. Ter plaatse is het agrarisch bedrijf beëindigd. Ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan Buitengebied (2018) heeft het perceel destijds een bestemming 'Wonen – Voormalige boerderijpand' gekregen.

Initiatiefnemers hebben bij het bevoegd gezag een verzoek om bestemmingsplanwijziging ingediend ten behoeve van de splitsing van het bestaande hoofdgebouw in twee woningen. In het bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, waardoor de gronden kunnen worden voorzien van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - twee woningen'. Het college heeft aangegeven medewerking te willen verlenen aan de voorgenomen bestemmingswijziging.

Onderstaand een weergave van de ligging van het perceel met daarop zichtbaar de aanwezige bebouwing op het perceel gevolgd door een foto vanaf 'streetview'.



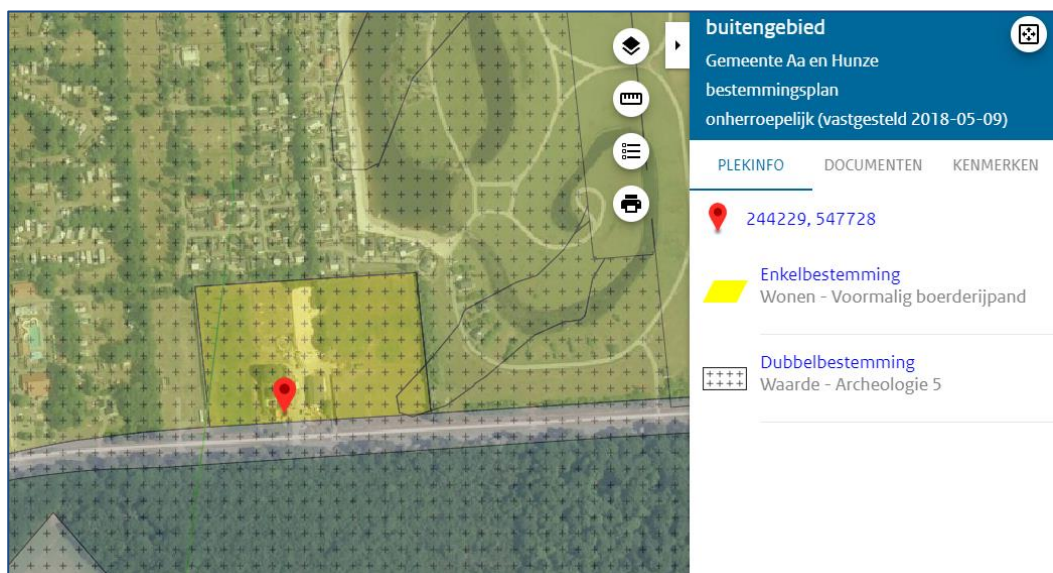


De wijzigingsbevoegdheid heeft een aantal ruimtelijke voorwaarden waaraan een aanvraag omgevingsvergunning dient te voldoen. Paragraaf 3.3.3. gaat hier nader op in.

1.3

Vigerend bestemmingsplan

Het perceel is in het bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Aa en Hunze, zoals deze is vastgesteld op 9 mei 2018. De gronden zijn bestemd met de enkelbestemming 'Wonen - Voormalig boerderijpand'. Tevens rusten op het perceel de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 5' en 'Waarde – Archeologie 6' en deels een functieaanduiding 'vrijwaringszone – radiotelescoop 2'.



De voor 'Wonen - Voormalig boerderijpand' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- woonhuizen in de vorm van voormalige boerderijpanden en bijbehorende bouwwerken, al dan niet in combinatie met en in ondergeschikte mate ruimte voor ruimten voor:
 - een aan-huis-verbonden beroep en/of een bedrijfsmatige activiteit zoals die is genoemd in bijlage 2 onder de categorieën 1 en 2, niet zijnde geluidszoneringsplichtige inrichtingen, risicovolle inrichtingen en/of vuurwerkbedrijven;
 - logies en ontbijt;
 - mantelzorg;

met daaraan ondergeschikt:

- kleinschalige duurzame energiewinning;
- wegen en paden;
- water;

met de daarbijbehorende:

- tuinen, erven en terreinen;
- andere bouwwerken.

Op grond van artikel 70.2.1 onder b. is bepaald dat per bestemmingsvlak ten hoogste één woonhuis kan worden gebouwd. Het splitsen van het hoofdgebouw met als gevolg een extra woning op het perceel is niet toegestaan.

Het bestemmingsplan kent een wijzigingsbevoegdheid voor woningsplitsing opgenomen in artikel 70.7 van het bestemmingsplan. Deze regeling is als volgt:

70.7.1 Woningsplitsing

Burgemeester en Wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat een woonhuis, al dan niet in samenhang met inpandige bouwactiviteiten, wordt gebruikt voor meer dan één woning, mits:

1. de gronden worden voorzien van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - twee woningen';
2. de bestaande bouwmassa niet wordt vergroot en er niet meer dan twee woningen worden gevestigd;
3. de oppervlakte van het woonhuis ten minste 200 m² bedraagt;
4. de gezamenlijke oppervlakte voor bijbehorende bouwwerken wordt vergroot, waarbij tevens de vergunning van lid 70.3.4 wordt verleend;
5. de wijzigingsbevoegdheid passend is in het geldende Woonplan;
6. er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
7. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

In paragraaf 3.3.3. wordt nader ingegaan op deze wijzigingsbevoegdheid.

1.4

Doel

Doel van dit wijzigingsplan is het mogelijk maken van de gewenste woningsplitsing op het adres Westdorperstraat 35 te Schoonloo te kunnen realiseren. Er zal worden aangetoond dat dit doel bereikt kan worden waarbij het plan aantoonbaar niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

1.5 Verantwoording

Bij het opstellen van voorliggend wijzigingsplan is gebruik gemaakt van diverse (beleids)documenten en websites. Sommige (beleids)documenten en beeldbeschrijvende documenten zijn in voorkomende gevallen integraal overgenomen om de inhoud zoveel mogelijk te waarborgen. Daar waar bronnen zijn gebruikt is dat in de tekst weergegeven.

1.6 Leeswijzer

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

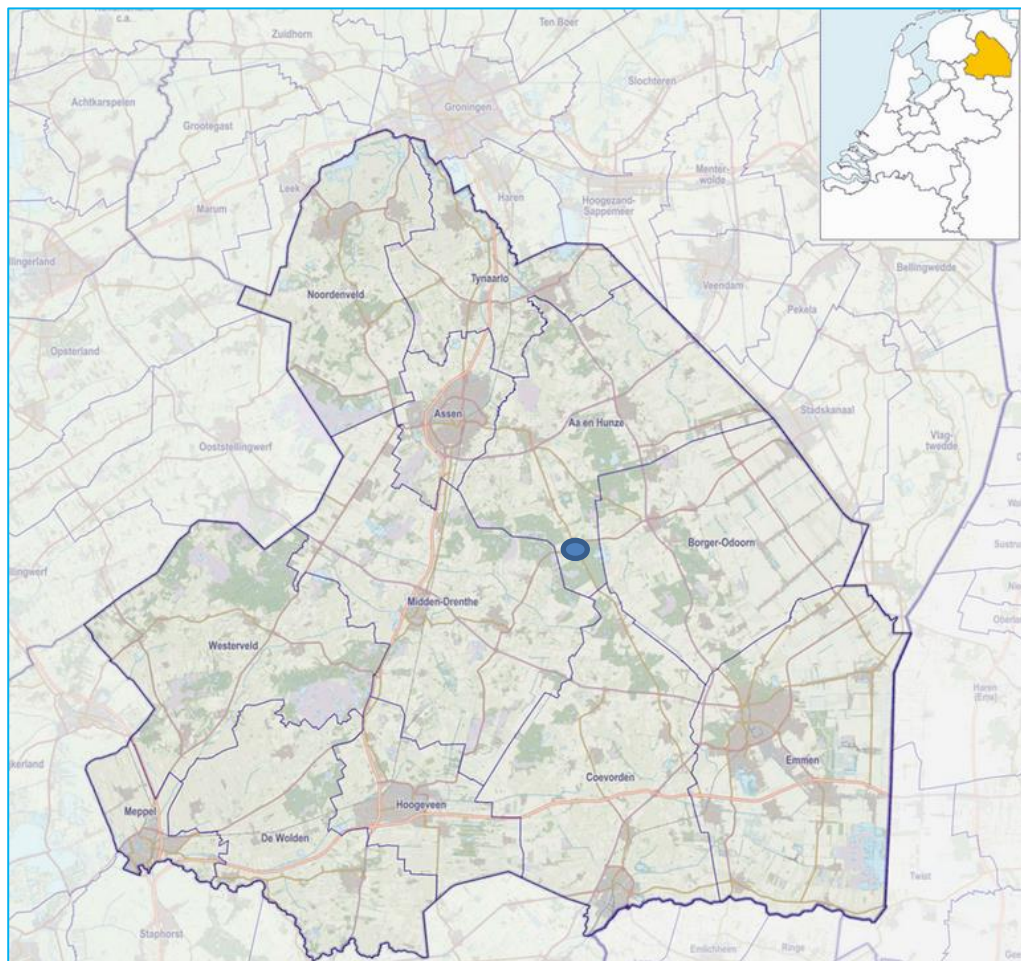
2

Hoofdstuk 2 Locatie- en planbeschrijving

2.1

Ligging en historie

Het perceel Westdorperstraat 35 te Schoonloo behoort toe aan het grondgebied van de gemeente Aa en Hunze. Onderstaand een weergave van de ligging van Schoonloo vanuit een hoger perspectief.



Schoonloo ligging en historie

Het dorp ligt aan de rotonde van de provinciale weg N376 (Rolde - Nieuw-Amsterdam) van Rolde naar Sleen en de provinciale weg N374 (Stadskanaal-Hoogeveen) tussen de dorpen Westerbork en Borger. Aan oost- en zuidzijde van het dorp ligt de gelijknamige boswachterij Schoonloo, die onderdeel vormt van het Ellertsveld en deels werd aangelegd door werklozen, onder andere uit kamp Schoonloo, in het kader van de werkverschaffing voor, tijdens en vlak na de Tweede Wereldoorlog. Tot de boswachterij behoort ook het Schoonloërveld. Aan noordzijde van het dorp liggen de Schoonloër Strubben, dat een restant vormt van de vroegere eikenbossen aldaar. De verschillende open plekken in de bossen rond Schoonloo dragen namen als De Tweelingen, het Elpermeer en de Meeuwenplassen.

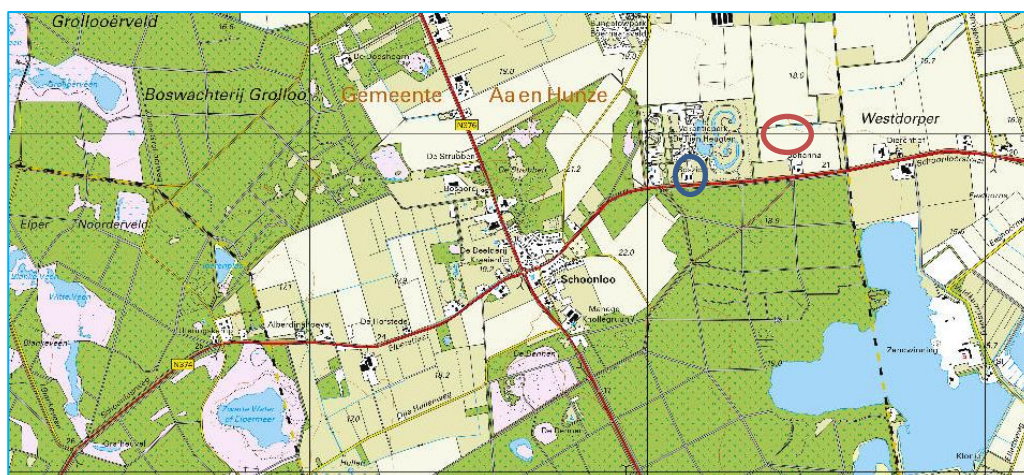
In de bodem van Schoonloo bevindt zich tussen ongeveer 200 meter en 3000 meter onder de grond een zoutkoepel. In de jaren 1980 werd er geprotesteerd tegen de mogelijkheid om hierin radioactief afval op te slaan.

Schoonloo ontstond in de vroege middeleeuwen als dochternederzetting van Grolloo op het hoogste punt van de Rolderrug, op het kruispunt van de oude postweg van Groningen naar Coevorden met de weg van Beilen naar Borger. De plaats wordt voor zover bekend voor het eerst vermeld in 1328 als 'Sconelo'. In de 15e eeuw komt de plaats voor als Schoenlo, Scoenloe, Schelo, Scholo, Scholoe en Sconloe. In de 19e eeuw wordt de plaats gespeld als Schonlo, maar uiteindelijk werd de plaatsnaam toch vastgelegd als 'Schoonloo'. 'schoon' betekent "kaal" of "droog" en 'lo' (-loo) betekent "open loofbos". De betekenis van de plaats zou aldus kunnen zijn "bos met droge, kale bodem".

2.2

Het perceel zelf

Het plangebied zelf bevindt zich aan de doorgaande N374 tussen Schoonloo en Borger. Op onderstaande topografische kaart is het plangebied weergegeven binnen de blauwe cirkel. Het plangebied direct het recreatieterrein De Tien Heugten gelegen.





Op het perceel zijn naast een bestaand hoofdgebouw enkele bijbehorende bouwwerken aanwezig. Het bestaande woonhuis wordt inpandig gesplitst tot twee woningen.



3 Hoofdstuk 3 Beleidskader

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

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

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 *Ruimtelijk – Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte en Barro*

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

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

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

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

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

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

3.1.2 *Ladder voor duurzame verstedelijking*

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

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

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

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

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

Momenteel is in jurisprudentie de lijn aanwezig dat een woningbouwproject vanaf 12 woningen wordt aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling. Voorliggend wijzigingsplan gaat uit van een woningsplitsing binnen een bestaand hoofdgebouw. Feitelijk is sprake van een functiewijziging (herbestemming) waarbij het aantal woningen met 1 zal toenemen. Het toevoegen van 1 woning maakt dat er geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Er is geen sprake van een ladderplichtig plan.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Drenthe (versie 2021)

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

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

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

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

Missie

De missie van de omgevingsvisie is de volgende:

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

De kernkwaliteiten zijn:

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

Ruimtelijke ontwikkelingen

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

Hieronder volgen de relevante delen uit de Omgevingsvisie die relevant zijn voor het voorliggende ruimtelijk initiatief op het gebied van het ‘Wonen’ en ‘zorgvuldig ruimtegebruik’

Wonen - Omgevingsbeeld

De verschillen in bevolkingsontwikkeling tussen de stedelijke gebieden en ook in het landelijk gebied worden groter. Op basis van de huidige prognoses blijft de bevolking van Assen stabiel en profiteert de noordzijde van Drenthe van de groei van Groningen. De zuidelijke as laat in de prognoses een sterk verloop zien, van groei in de gemeente Meppel tot het doorzetten van de krimp in de gemeente Emmen die in 2014 is ingezet. De regio Oost-Drenthe is door het Rijk aangewezen als één van de regio's waar de bevolkingskrimp in Nederland het sterkst is. Lokaal laten, ook in Oost-Drenthe, sterke dorpen nog steeds bescheiden groeicijfers zien. Op de woningmarkt worden de verschillen tussen stad en platteland, zand en veen en gebieden met wel of geen krimp groter. Vraag en aanbod passen niet altijd goed meer bij elkaar, wat leidt tot een vraag naar nieuwe woningen. Dit terwijl een deel van de bestaande woningvoorraad leeg blijft staan of in kwaliteit afneemt en huishoudens niet kunnen doorstromen naar passende woningen.

De woningbouwopgave in Drenthe krijgt tot 2030 te maken met een daling van circa 1.100 huishoudens. Daarnaast bestaat er onder de huidige huishoudens, ongeveer 2500, een vraag naar nieuwe woningen. Hoewel het aantal huishoudens afneemt, blijft er vraag naar nieuwe woningen (vervangingsvraag). Op de lange termijn (2040) verwachten we een geschatte daling van 5.000 huishoudens. De geschatte vervangingsvraag in 2040 bedraagt ook ongeveer 5.000 woningen.

Zorgvuldig ruimtegebruik

De provincie wil zorgvuldig omgaan met de beschikbare ruimte in Drenthe. Grootschalige bouwplannen en uitbreidingen in het landelijk gebied, los van bestaande bebouwingslocaties, zijn niet vanzelfsprekend. De provincie vindt dat gemeenten bij nieuwbouwplannen een werkwijze moeten hanteren die leidt tot zorgvuldig

ruimtegebruik en verwijst naar de Ladder voor Duurzame verstedelijking zoals opgenomen in art. 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening.

Voorliggend wijzigingsplan gaat uit van een woningsplitsing binnen een bestaand hoofdgebouw. Feitelijk is sprake van een functiewijziging (herbestemming) waarbij het aantal woningen met 1 zal toenemen. Het toevoegen van 1 woning maakt dat er geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling, temeer ook omdat er sprake is van een gewijzigd gebruik binnen het bestaande hoofdgebouw. Het verzoek voldoet aan het provinciaal beleid. Het plan is ook niet ladderplichtig (zie paragraaf 3.1.2).

3.2.2 **Kernkwaliteiten plangebied**

Voorliggend wijzigingsplan gaat uit van een woningsplitsing binnen een bestaand hoofdgebouw. Feitelijk is sprake van een functiewijziging (herbestemming) waarbij het aantal woningen met 1 zal toenemen. Aangezien voorliggend wijzigingsplan enkele en alleen betrekking heeft op de woningsplitsing. Feitelijk gezien zal alleen de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - twee woningen' worden toegevoegd. Ook zal de bestaande bouwmassa niet worden vergroot en er niet meer dan twee woningen gevestigd. Gelet op vorenstaande is verder geen uitvoerige analyse van kernkwaliteiten uitgevoerd.

3.3 **Gemeentelijk beleid**

Het bestemmingsplan kent een wijzigingsbevoegdheid voor woningsplitsing opgenomen in artikel 70.7 van het bestemmingsplan. Deze regeling is als volgt:

70.7.1 Woningsplitsing

Burgemeester en Wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat een woonhuis, al dan niet in samenhang met in pandige bouwactiviteiten, wordt gebruikt voor meer dan één woning, mits:

1. de gronden worden voorzien van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - twee woningen';

Hieraan wordt voldaan, deze aanduiding wordt toegevoegd.

2. de bestaande bouwmassa niet wordt vergroot en er niet meer dan twee woningen worden gevestigd;

De bestaande bouwmassa wordt niet vergroot en er zal maximaal 1 extra woning in het bestaande woonhuis worden gerealiseerd.

3. de oppervlakte van het woonhuis ten minste 200 m² bedraagt;

Hieraan wordt voldaan.

4. de gezamenlijke oppervlakte voor bijbehorende bouwwerken wordt vergroot, waarbij tevens de vergunning van lid 70.3.4 wordt verleend;

De bestaande regeling voor het toekennen van meer m² voor bijbehorende bouwwerken wordt in voorliggend wijzigingsplan 1 op 1 overgenomen;

5. de wijzigingsbevoegdheid passend is in het geldende Woonplan;
6. er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;

In de (directe) omgeving bevinden zich geen (agrarische) bedrijven die gehinderd worden. Daarbij komt ook dat er ter plaatse al sprake is van een woonbestemming en is daarmee reeds te beschouwen als een bestaande milieugevoelige bestemming.

7. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

3.3.1 Woonvisie 2020⁺

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

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

In dit geval is sprake van een transformatie van bestaand vastgoed (een voormalige boerderij) tot twee wooneenheden. Dit past binnen de gemeentelijke Woonvisie.

3.3.2 Welstandsnota

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

Het bouwplan omvat feitelijk gezien alleen het splitsen van het bestaand hoofdgebouw. Voor toekomstige (ver)bouwactiviteiten waarvoor een aanvraag om omgevingsvergunning nodig is, zullen deze worden getoetst aan de gemeentelijke welstandsnota.

4 Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten

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

4.1 Archeologie

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

Volgens het geldend bestemmingsplan geldt voor het perceel een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 5'. Dat betekent dat bij ruimtelijke (en daarmee gepaard gaande bodem verstorende) ingrepen van meer dan 500 m² én dieper dan 0,30 meter onderzoek naar archeologie nodig is.

Voorliggend wijzigingsplan gaat uit van een woningsplitsing binnen een bestaand hoofdgebouw. Feitelijk is sprake van een functiewijziging (herbestemming) waarbij het aantal woningen met 1 zal toenemen. Feitelijk gezien zal alleen de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - twee woningen' worden toegevoegd. De bestaande bouwmassa wordt niet vergroot waardoor de contouren van het hoofdgebouw niet zodanig gaat wijzigen dat de grenswaarden worden overschreden. Het plan gaat niet gepaard met een ruimtelijke (en bodem verstorende) ingreep, zodat er niet wordt verstoord boven deze onderzoeknorm.

De bestaande dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 5' wordt één op één overgenomen binnen het op te stellen wijzigingsplan.

4.2 Bodem

In het bestemmingsplan dient aangegeven te worden wat de kwaliteit van de bodem ter plaatse van het plangebied is. Tevens dient, op basis van de Mor (Ministeriële regeling omgevingsrecht), bij de aanvraag van een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen een rapportage van een recent uitgevoerd verkennend bodemonderzoek toegevoegd te worden. Een bodemonderzoek wordt als recent wordt beschouwd als dit maximaal 5 jaar oud is, tenzij voldoende onderbouwd is dat een ouder bodemonderzoek voldoende representatief is. Voor verkennend bodemonderzoek op een locatie wordt de norm NEN 5740 gehanteerd (onderzoeksstrategie voor verkennend bodemonderzoek).

Aangezien er een gedeelte van de voormalige boerderij gaat worden gebruikt ten dienste van woondoeleinden en die oppervlakte groter is dan 50 m² is er een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Het verkennend bodemonderzoek is uitgevoerd door onderzoeksbureau Sigma Bouw en Milieu. Het onderzoeksrapport is als bijlage bij het wijzigingsplan gevoegd. Hierna volgen de resultaten van het uitgevoerde onderzoek.

Naar aanleiding van de resultaten van het verkennend milieukundig bodemonderzoek worden de volgende conclusies getrokken en aanbevelingen gedaan.

zintuiglijke waarnemingen

Op basis van zintuiglijke waarnemingen zijn in het opgeboorde bodemmateriaal geen afwijkingen waargenomen. Een samenvatting van de onderzoeksresultaten staat weergegeven in onderstaande tabel.

Mengmonster	Boringen	Diepte	Zintuiglijk	>AW of >S	>T	>I	Indicatieve toetsing Bbk*
Grond							
1 (MM1)	1+5+6	0-0,5	-	-	-	-	AW*
2 (MM2)	2+3+4	0-0,5	-	-	-	-	AW*
3 (MM3)	1+2	0,5-2,0	-	-	-	-	AW*
Grondwater							
Pb1	1	3,2-4,2	-	-	-	-	n.v.t.

Legenda

>AW / >S overschrijding achtergrondwaarde/streefwaarde (bodemindex $\leq 0,5$)

>T overschrijding tussenwaarde (criteria voor nader onderzoek, bodemindex $> 0,5$)

>I overschrijding interventiewaarde (bodemindex > 1)

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

grond

bovengrond (0-0,5 m-mv)

De bovengrondmengmonsters MM1 (boring 1+5+6) en MM2 (boring 2+3+4) bevatten geen van de onderzochte stoffen verhoogd t.o.v. de achtergrondwaarde en/of detectiewaarde.

ondergrond (0,5-2,0 m-mv)

Ondergrondmengmonster MM3 (boring 1+2) bevat geen van de onderzochte stoffen verhoogd t.o.v. de achtergrondwaarde en/of detectiewaarde.

grondwater

peilbuis 1 (3,2-4,2 m-mv)

Het grondwater ter plaatse van peilbuis 1 bevat geen van de onderzochte stoffen verhoogd t.o.v. de streefwaarde en/of detectiewaarde.

Op basis van de resultaten van het verkennend bodemonderzoek blijkt dat de locatie vrij is van bodemverontreiniging.

Het onderzoek is vervolgens door de RUD beoordeeld. De beoordelingsrapportage daarvan is tevens als bijlage bij dit wijzigingsplan gevoegd.

Vanuit deze beoordeling heeft de RUD aangegeven dat er vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen belemmering is met betrekking tot de voorgenomen bestemmingsplan wijziging.

4.3

Cultuurhistorie

Modernisering Monumentenwet (MoMo)/Wijziging Bro

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

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

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

Het begrip cultuurhistorie heeft drie aspecten:

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

De bestaande (voormalige) boerderij pand is niet als 'karakteristiek' aangeduid. Omdat er geen sprake is van het behouden van karakteristieke waarde zijn beschermende regels ter bescherming en behoud van de bestaande karakteristiek in dit wijzigingsplan niet nodig.

4.4

Ecologie

De Wet natuurbescherming (Wnb) is in werking getreden op 1 januari 2017. De provincie is bij de Wnb het bevoegd gezag voor de toetsing van werkzaamheden en handelingen bij Natura 2000-gebieden en dier- en plantensoorten. Het Rijk blijft bevoegd gezag bij ruimtelijke ingrepen met grote nationale belangen. Voor gemeenten geldt dat zij het bevoegd gezag zijn voor omgevingsvergunningen.

Voorliggend wijzigingsplan gaat uit van een woningsplitsing binnen een bestaand hoofdgebouw. Feitelijk is sprake van een functiewijziging (herbestemming) waarbij het aantal woningen met 1 zal toenemen. Feitelijk gezien zal alleen de aanduiding

'specifieke vorm van wonen - twee woningen' worden toegevoegd. De bestaande bouwmassa wordt niet vergroot. Tevens voorziet het plan er niet in dat gesloopt gaat worden.

Toch is zorgvuldigheidshalve een ecologische inspectie uitgevoerd. De bij de inspectie behorende memo is als bijlage bij dit wijzigingsplan gevoegd.

De binnenzijde is volledig geïsoleerd en alle naden zijn dicht gespoten met isolatieschuim. De buitenzijde is voorzien van golfplaten, die keurig strak liggen, ook de kopgevel is strak dicht. De goten zitten mooi strak tegen de gevel, zoals het hoort en de nok platen zitten ook strak vast geschroefd.

Conclusie

Hier zitten geen vleermuizen binnen, vleermuizen hebben ook geen mogelijkheid om binnen te komen, ook niet via gevel beplating. Er is nergens ontlasting gevonden die kan duiden op aanwezigheid van vleermuizen. Voor de uilen is al helemaal geen opening te vinden, het pand is netjes dicht.

4.4.1

Stikstofdepositie

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

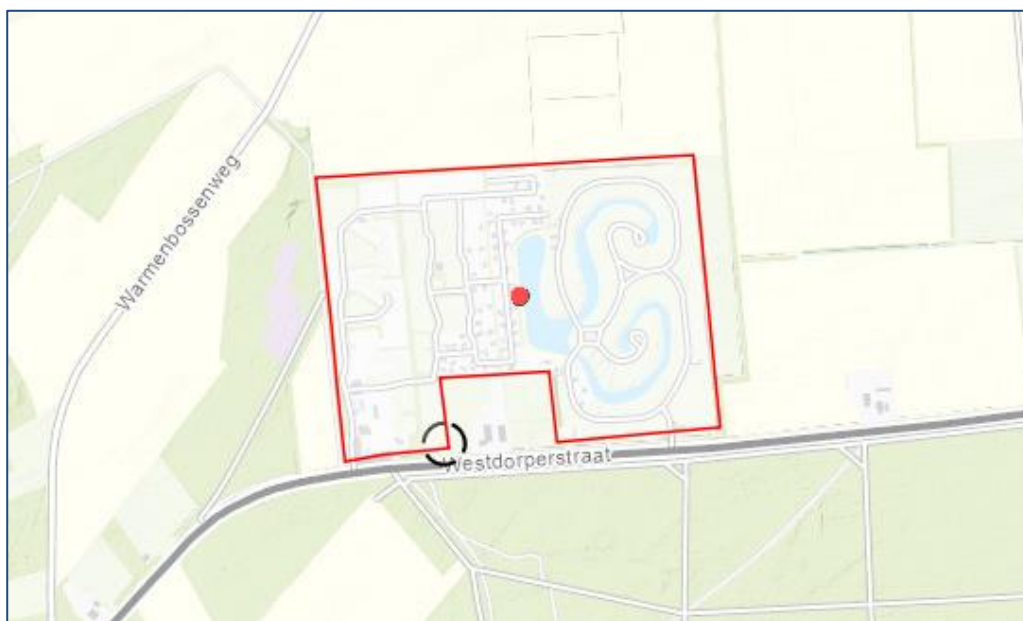
Ten behoeve van dit aspect heeft de gemeente Aa en Hunze het algemene standpunt dat de bouw van 1 woning niet leidt tot een toename van de stikstofdepositie op voor verzuring gevoelige natuurgebieden. Bij voorliggend plan is sprake van het toevoegen van 1 woning. Er is geen Aeries-berekening nodig.

4.5

Fysieke en externe veiligheid

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

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

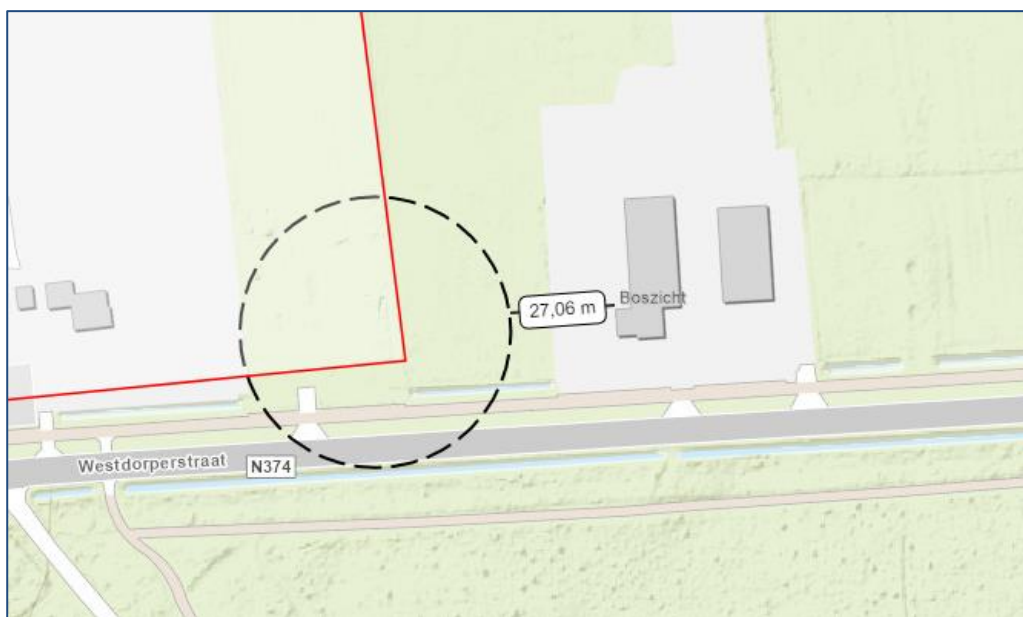


4.5.1.1 *Bevi-inrichtingen binnen het plangebied*

Binnen het plangebied zelf bevinden zich geen Bevi-inrichtingen.

4.5.1.2 *Bevi-inrichtingen buiten het plangebied*

Nabij het plangebied bevinden zich bovengrondse propaantank (18 m³) op het recreatiegebied De Tien Heugten. Volgens de risicokaart is er sprake van een Bevi-inrichting met een risicocontour van 35 meter. Zoals de verbeelding laat zien is het plangebied en het bestaande hoofdgebouw op ca. 27 meter vanaf deze risicocontour gelegen en daarmee niet van invloed.



4.5.1.3 *Buisleidingen*

In de omgeving rondom het plangebied zijn geen buisleidingen aanwezig.

4.5.1.4 *Route gevaarlijke stoffen*

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

4.5.1.5 *Hoogspanningsleidingen*

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

4.5.2 **Conclusie**

Er is geen belemmering vanuit het aspect externe veiligheid aanwezig.

4.6 **Geluid**

Door onderzoeksbureau Geluidmeesters BV is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Het onderzoeksrapport daarvan is als bijlage bij het wijzigingsplan gevoegd. Hierna volgen de resultaten van het uitgevoerde onderzoek.

Aanleiding voor het onderzoek is het voornemen de boerderij op het perceel Westdorperstraat 35 in Schoonloo te splitsen. Hierdoor ontstaat in het achterste deel van de schuur een extra woning. De extra te realiseren woning is gelegen binnen de wettelijke geluidzone van de "Westdorperstraat (N374)". Onderzoek is gedaan naar de geluidbelasting als gevolg van het verkeer op deze weg. Uit de rekenresultaten blijkt dat de geluidbelasting, uitsluitend op de verdieping aan de oostgevel, de voorkeursgrenswaarde van 48 dB Lden overschrijdt. Wel wordt voldaan aan de maximale ontheffingswaarde van 53 dB Lden.

Redelijkerwijs zijn er geen doelmatige en/of effectieve maatregelen in de vorm van bron en overdracht mogelijk om de geluidbelasting te reduceren tot de voorkeursgrenswaarde. Het bevoegd gezag dient dan ook verzocht te worden een hogere waarde vast te stellen. De vast te stellen hogere waarde bedraagt als gevolg van het verkeer op de "Westdorperstraat (N374)" ten hoogste 50 dB Lden.

4.7 **Luchtkwaliteit**

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

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

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

4.8 Verkeer en vervoer

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

Op eigen terrein is, gezien de omvang van het plangebied, voldoende ruimte aanwezig om te kunnen voorzien in de parkeerbehoefte. Hier zijn geen problemen in te verwachten.

4.9 Milieu(hinder)

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

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

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

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

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

Van belang is om na te gaan welke functies of bedrijven zich rondom het plangebied bevinden. Hierna volgt een weergave vanuit het bestemmingsplan waarbij de diverse bestemmingen rondom het plangebied zichtbaar zijn.



Rondom het plangebied bevinden zich naast de bestaande woonbestemming op het perceel Westdorperstraat 35 een aantal andere bestemmingen, te weten Agrarisch (agrarische gronden zonder bebouwing), Natuur en een bestemming Recreatie – 3 (De Tien Heugten).

Voor de agrarische en natuurbestemmingen gelden geen normafstand.

Voor recreatiepark De 10 Heugten geldt, uitgaande van een omgevingstype 'gemengd gebied' een grootste normafstand van 30 meter voor het aspect geluid tot aan woningen van derden. De afstand van de 'extra' woning tot aan het recreatiepark bedraagt ruimschoots meer dan 30 meter. Er is geen (wederzijdse) milieuhinder te verwachten. Het aanwezige 'aan huis verbonden hoveniersbedrijf' is te beschouwen als een milieucategorie 1 inrichting en levert ook geen hinder op omdat vanwege het omgevingstype 'gemengd gebied' normafstanden zijn afgeschaald naar 0 meter.

4.10

Watertoets

Op 18 november 2021 is de watertoets uitgevoerd voor het gewenste bouwplan. Het plangebied bevindt zich binnen het beheersgebied van het waterschap Hunze en Aa's. De aanmelding heeft ertoe geleid dat er sprake is van 'geen waterschapsbelang'. Op het gebied van water is het plan uitvoerbaar. Het document 'geen waterschapsbelang' is als bijlage bij het wijzigingsplan gevoegd.

4.11

M.e.r.-beoordeling

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

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

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

Voorliggend wijzigingsplan gaat uit van een woningsplitsing binnen een bestaand hoofdgebouw. Feitelijk is sprake van een functiewijziging (herbestemming) waarbij het aantal woningen met 1 zal toenemen. Feitelijk gezien zal alleen de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - twee woningen' worden toegevoegd. De bestaande bouwmassa wordt niet vergroot. Het project is niet aan te merken als een project, zoals genoemd in Bijlage D van het Besluit m.er. Er is geen nader m.e.r.-onderzoek nodig.

5

Hoofdstuk 5 Economische uitvoerbaarheid

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

6

Hoofdstuk 6 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

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

Vooroverleg

Vanuit de uitgevoerde watertoets heeft het waterschap Hunze en Aa's per mail van 22 november 2021 aangegeven dat er geen sprake is van een waterschapsbelang voor dit planvoornemen.

Ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerp-wijzigingsplan heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

7 Hoofdstuk Juridische vormgeving

7.1 Algemeen

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

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

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

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

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

7.2 Toelichting

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

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

7.3

Toelichting op de planregels

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

Toelichting Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 : Begrippen

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

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

Artikel 2 : Wijze van meten

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 : Wonen – Voormalig boerderijpand

De voormalige boerderijpanden zijn onder de bestemming 'Wonen - Voormalig boerderijpand' gebracht. De bestemming voorziet in hoofdzaak op het behoud van de voormalige boerderijpanden. Tevens is een aanduiding opgenomen die het ter plaatse toe staat dat het bestaande woonhuis voor dubbele bewoning mag worden gebruikt. Voor zo ver de voormalige boerderijen ook als 'karakteristiek' zijn aangemerkt, zijn op de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan de percelen tevens voorzien van de aanduiding 'karakteristiek', waarbij de instandhouding van de bestaande karakteristieke hoofdvorm wordt nagestreefd. Voor de niet karakteristieke boerderijpanden geldt een afwijkende en minder stringente regeling, waarbij in beginsel nog steeds het streven tot behoud voorop staat. Na afwijking of wijziging kan een dergelijk boerderijpand echter aangepast worden of vervangen worden door een geheel ander pand. Ook vraagt de verruiming van het gebruik voor kleinschalige activiteiten om een aparte regeling. De

bestemming 'Wonen - Voormalig boerderijpand' voorziet hierin. De voormalige boerderijpanden zijn bestemd voor wonen. Een aan-huis verbonden beroep en/of een bedrijfsmatige activiteit, logies en ontbijt en mantelzorg is bij recht toegestaan.

Artikel 4 en 5 : Waarde – Archeologie 5 en 6

De waarde-archeologie bestemmingen zijn afgestemd op de beleidsadvieskaart van de gemeente. De archeologische verwachtingskaart is onderverdeeld in een aantal categorieën. Aan elke categorie zijn bepaalde beleidsadviezen gekoppeld. Deze beleidsadviezen zijn 'vertaald' in de waarde-archeologie bestemmingen in dit bestemmingsplan.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 6 : Anti-dubbeltelbepaling

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

Artikel 7 : Algemene bouwregels

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

Artikel 8 : Algemene gebruiksregels

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

Artikel 9 : Algemene aanduidingsregels

Artikel 10 : Algemene afwijkingsregels

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

Artikel 11 : Overige regels

In de Overige regels is een uitsluiting van het gebruik als seksinrichting en een afstemmingsregel met de Wet natuurbescherming opgenomen. In verband met het schrappen van artikel 9, lid 2 van de Woningwet geldt voor bestemmingsplannen die na 29 november 2014 worden vastgesteld dat voor de parkeernormen niet langer kan worden teruggevallen op de Bouwverordening. In de Overige regels is daarom nu een regeling voor het parkeren opgenomen die is geënt op de regeling zoals die in de Bouwverordening stond.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 12 : Overgangsrecht

Deze regels zijn geheel voorgeschreven door het Besluit ruimtelijke ordening (artikelen 3.2.1 en 3.2.2 Bro). Omdat een bestemmingsplan elke tien jaar moet worden herzien, betreffen de meeste bestemmingsplannen gebieden die reeds in gebruik en ingericht

zijn. Een bestemmingsplan kan ruimte bieden voor ontwikkelingen en daarom soms ander gebruik en/of bebouwing toelaten dan er in werkelijkheid in het gebied aanwezig is. Bestaande rechten worden beschermd met overgangsrecht. Er is overgangsrecht voor bouwwerken en overgangsrecht voor gebruik van de gronden en bouwwerken.

Artikel 13 : Slotregel

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

Projectgegevens

Project : Westdorperstraat 35 te Schoonloo
Projectnummer : RB 10.586
IMRO : NL.IMRO.1680.BUIWESTDORPERSTR35-VW01
Versie : 01
Datum : 5 april 2022

RooBeek Advies

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