

**Wijzigingsplan Anderen Dorp,
Veenvoort 5**

Ontwerp

Opdrachtgever:	Gemeente Aa en Hunze
Rapportnummer:	RB 10.720
Datum vrijgave:	November 2023
Opsteller:	Dhr. M. Beek
Goedkeuring:	Dhr. H. de Roo

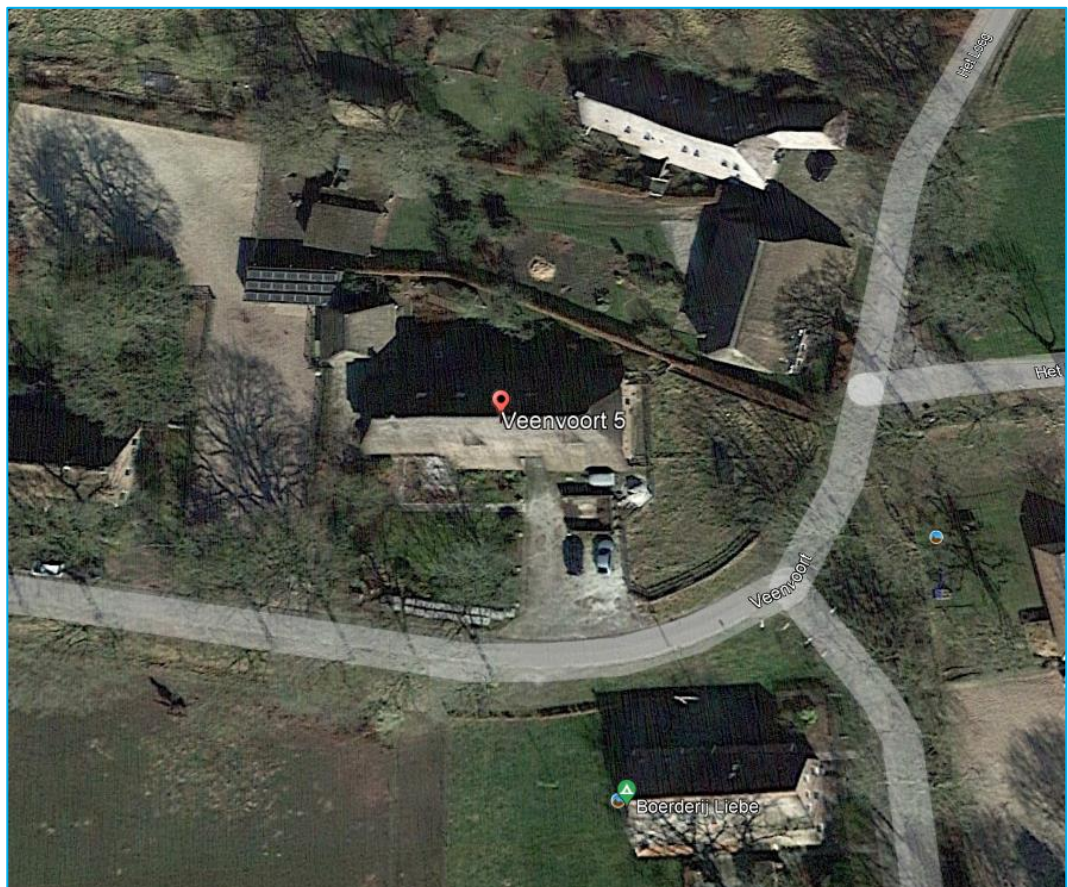
Inhoudsopgave

.....	1
1 HOOFDSTUK 1 INLEIDEND HOOFDSTUK.....	3
1.1 Inleiding.....	3
1.2 Planologisch kader	4
1.3 Doel	5
1.4 Verantwoording	5
1.5 Leeswijzer	5
2 HOOFDSTUK 2 LOCATIE- EN PLANBESCHRIJVING.....	7
2.1 Ligging en historie	7
2.2 Ligging plangebied	8
3 HOOFDSTUK 3 BELEIDSKADER	10
3.1 Rijksbeleid.....	10
3.1.1 <i>Nationale Omgevingsvisie (NOVI)</i>	10
3.1.2 <i>Ladder voor duurzame verstedelijking</i>	11
3.2 Provinciaal beleid	12
3.2.1 <i>Omgevingsvisie Drenthe</i>	12
3.2.2 <i>Kernkwaliteiten plangebied</i>	13
3.3 Gemeentelijk beleid.....	14
4 HOOFDSTUK 4 OMGEVINGSASPECTEN	15
4.1 Archeologie	15
4.2 Cultuurhistorie	15
4.3 Bodem	16
4.4 Ecologie	16
4.4.1 <i>Gebiedsbescherming</i>	16
4.4.2 <i>Stikstofdepositie</i>	17
4.4.3 <i>Soortenbescherming</i>	17
4.5 Fysieke en externe veiligheid.....	17
4.6 Geluid	18
4.7 Milieu(hinder)	19
4.8 Luchtkwaliteit.....	20
4.9 Watertoets.....	20
4.10 M.e.r-beoordeling	20
5 HOOFDSTUK 5 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID.....	22
6 HOOFDSTUK 6 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	23
7 HOOFDSTUK 7 JURIDISCHE VORMGEVING.....	24
7.1 Algemeen.....	24
7.2 Toelichting.....	24
7.3 Toelichting op de planregels	25

1 Hoofdstuk 1 Inleidend hoofdstuk

1.1 Inleiding

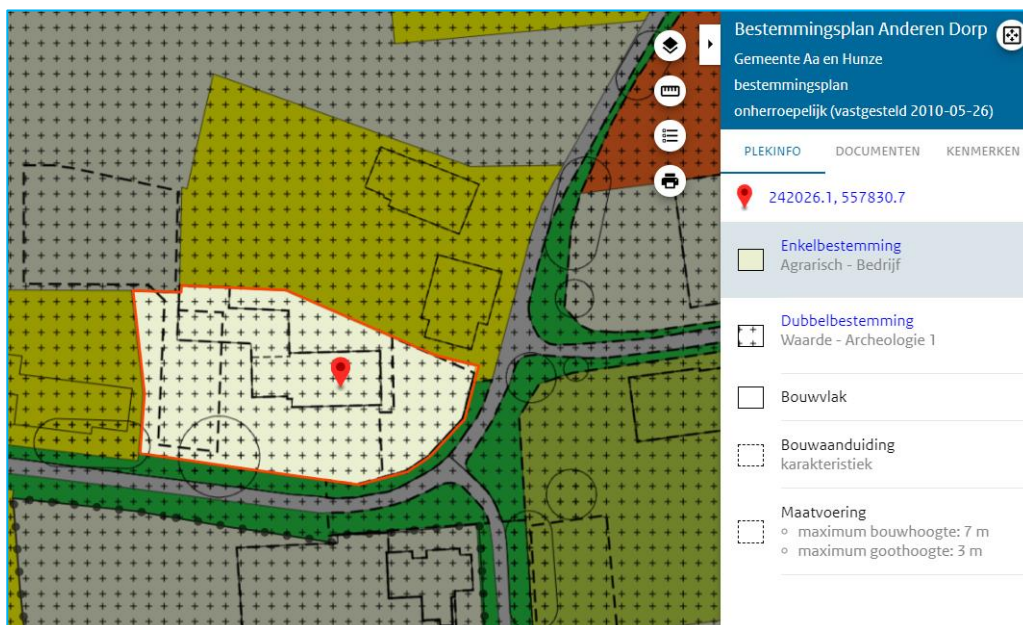
Voorliggend wijzigingsplan is bedoeld om het juridisch kader te bieden voor het kunnen uitvoeren van een particulier initiatief. In deze toelichting wordt onderbouwd waarom het initiatief voldoet aan een goede ruimtelijke ordening. Het initiatief betreft de wijziging van de bestemming 'Agrarisch - Bedrijf' in de bestemming 'Wonen - 3' voor het perceel Veenvoort 5 te Anderen. Ter plaatse is de agrarische bedrijfsfunctie niet meer aanwezig en is het feitelijk gebruik al geruime tijd het regulier wonen. Onderstaande luchtfoto laat het perceel Veenvoort 5 te Anderen zien vanuit de lucht, gevolgd door een foto van de bestaande boerderij.





1.2 Planologisch kader

Het perceel Veendoort 5 te Anderen is gelegen in het bestemmingsplan Anderen Dorp, vastgesteld 26 mei 2010. Daarin heeft het perceel de enkelbestemming 'Agrarisch - Bedrijf' met bijbehorend bouwvlak en de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 1'. Het plangebied heeft verder deels een bouwaanduiding 'karakteristiek', deze bevindt zich op de bestaande boerderij. Ook is nog sprake van een beeldbepalende boom. Onderstaand is de verbeelding van het geldende bestemmingsplan weergegeven.



Zoals verwoord is de agrarische bedrijfsbestemming primair bedoeld voor het kunnen uitoefenen van een grondgebonden agrarisch bedrijf. Feitelijk wordt op het perceel geen

agrarisch bedrijf meer uitgeoefend. De huidige eigenaar wil de bestemming graag in overeenstemming brengen met het feitelijke gebruik, te weten een woonbestemming.

Wijzigingsbevoegdheid

Het geldende bestemmingsplan Anderen Dorp kent op basis van artikel 20 een wijzigingsbevoegdheid naar wonen. Hierna is de wijzigingsbevoegdheid opgenomen.

Artikel 20 Algemene wijzigingsregels

Burgemeester en wethouders kunnen, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de archeologische waarden, het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de milieusituatie, de sociale veiligheid, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, het plan wijzigen in die zin dat:

- a. de bestemmingen 'Agrarisch - Bedrijf', 'Horeca', 'Maatschappelijk' en/of 'Recreatie' worden gewijzigd in de bestemming 'Wonen - 1' of 'Wonen - 3', mits:
 1. de uiterlijke verschijningsvorm van de oorspronkelijke bebouwing gehandhaafd blijft;
 2. de woonfunctie geen onevenredige afbreuk doet aan de ontwikkelingsmogelijkheden van functies in de omgeving, met name niet aan die van naburige (agrarische) bedrijven;
 3. de geluidsbelasting van geluidsgevoelige objecten niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een vastgestelde hogere grenswaarde;
 4. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid voor de betreffende gronden de regels van artikel 11 of 12 van toepassing zijn;

In hoofdstuk 3 (gemeentelijk beleid) wordt nader ingegaan op de genoemde voorwaarden voor de wijziging.

1.3 Doel

Doel van dit wijzigingsplan is het wijzigen van de bestemming 'Agrarisch – Bedrijf' van het perceel naar een bestemming 'Wonen – 3'. Er zal worden aangetoond dat dit doel bereikt kan worden waarbij het plan aantoonbaar niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

1.4 Verantwoording

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

1.5 Leeswijzer

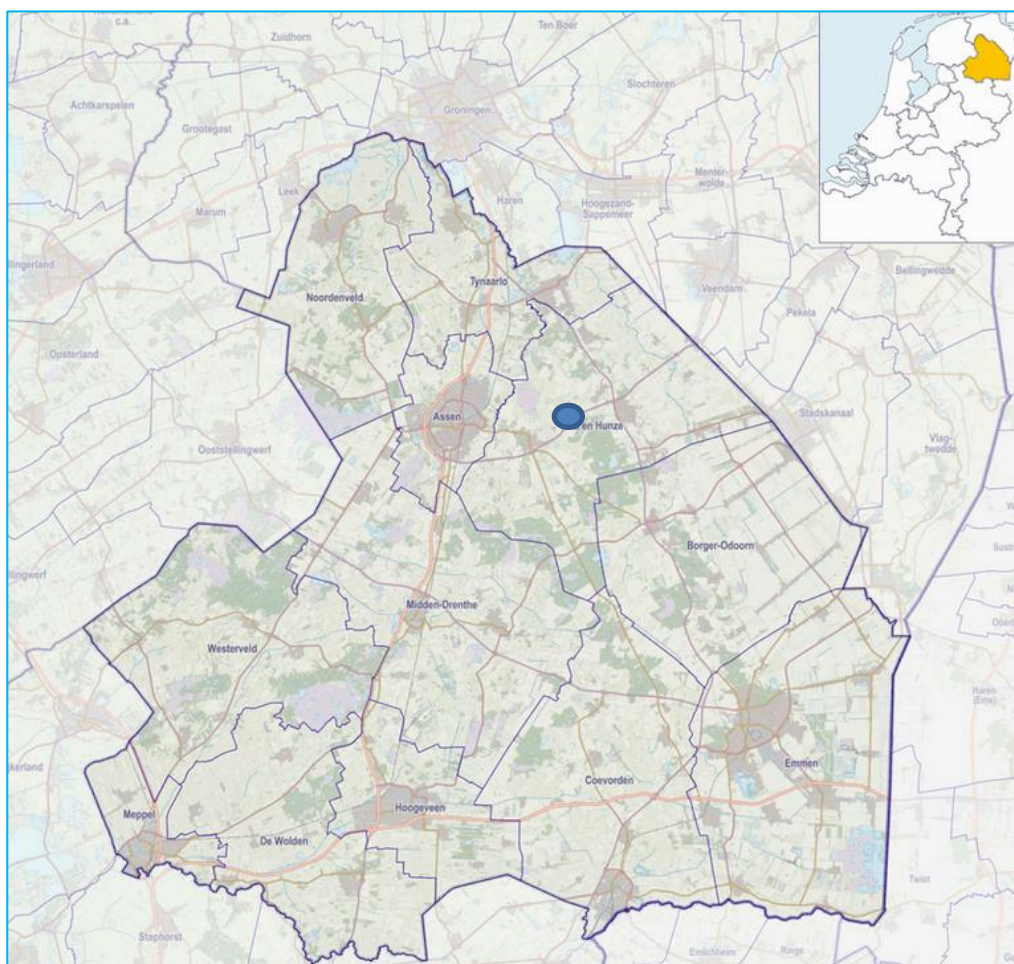
Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 een weergave gegeven van de historie en ligging van het plangebied en een planbeschrijving. In Hoofdstuk 3 komen de verschillende relevante beleidsthema's voorbij die van toepassing zijn op het plan en uitgewerkt van provinciaal niveau tot gemeentelijk niveau. Hoofdstuk 4 geeft de invloed weer van het plan tot de verschillende omgevingsaspecten. In hoofdstuk 5 staat de economische uitvoerbaarheid centraal. Hoofdstuk 6 doet verslag van de inspraak- en

overlegreacties, waarna hoofdstuk 7 ingaat op de juridische vertaling van het plan. Daarna volgen nog de regels, de verbeelding en de bijbehorende bijlagen die tezamen het bestemmingsplan vormen.

2 Hoofdstuk 2 Locatie- en planbeschrijving

2.1 Ligging en historie

Het perceel Veenvoort 5 te Anderen behoort tot het grondgebied van de gemeente Aa en Hunze. Onderstaand een weergave van de indicatieve ligging van Anderen op een hoger schaalniveau.



Historie Anderen

Het dorp Anderen, een zanddorp, is gelegen op de Hondsrug en maakt deel uit van het Nationaal Beek- en Esdorpen Landschap (NBEL) van de Drentsche Aa. De naam Anderen wordt door deskundigen als volgt verklaart: An-de-renne, dit betekent 'aan het diepje'.

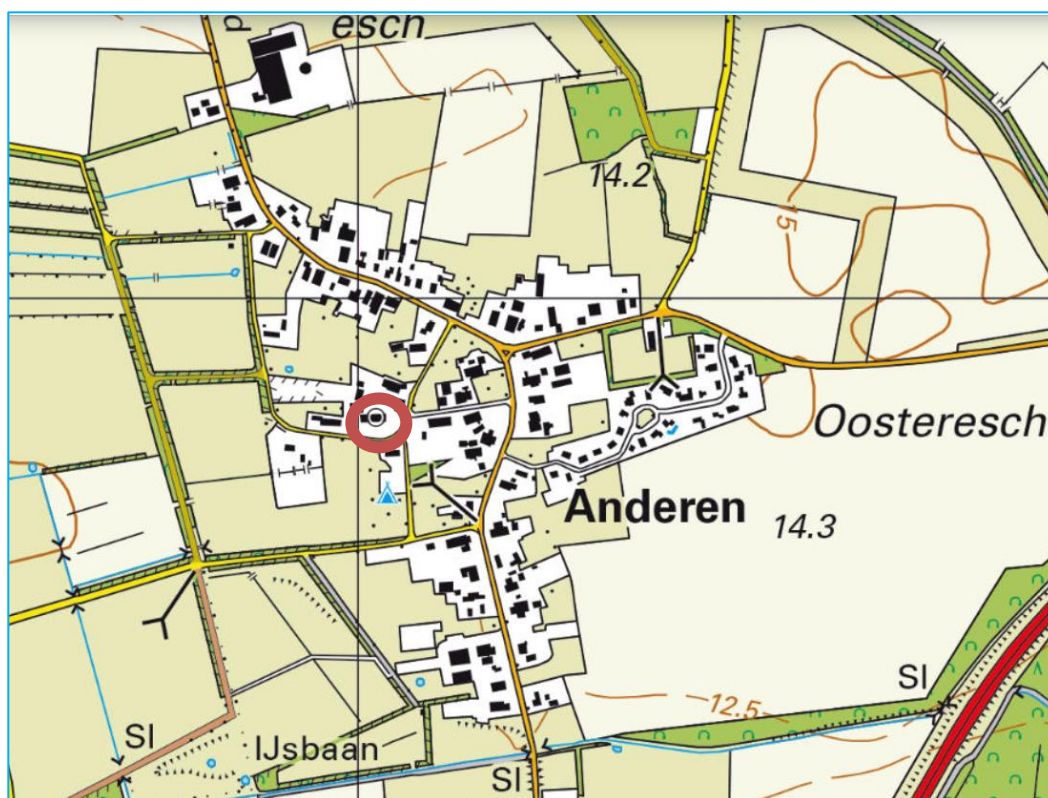
Langs de 6 straten die het dorp telt, staan ongeveer 100 woningen en boerderijen welke huisvesting bieden aan ongeveer 300 personen. Er zijn nog weinig boerderijen met de oorspronkelijke agrarische bestemming. Dat het al heel lang goed toeven is in Anderen, blijkt uit het feit dat het dorp zeker meer dan 600 jaar bestaat. Gebinten van de boerderij aan het Hagenend 3 stammen uit 1376, terwijl uit bisschoppelijke leenprotocollen blijkt dat deze boerderij al tussen 1379 en 1382 werd beleend aan Albert Avinghe. Deze monumentale boerderij is inmiddels afgebrand, maar de gebinten zijn bewaard gebleven en inmiddels in het herbouwde gebouw opgenomen.

De boerenkoolstronk (Moes of Moous op z'n Drents) staat voor de bijnaam van de inwoners van Anderen: Moeshappers. ... Toen eene boerenfamilie uit Gasselte een dezer dagen een boerderij betrok in het dorpje Anderen, maakte het daar kennis met een bijzonder plaatselijk gebruik. Bij aankomst in het dorp stond de gehele bevolking klaar om een handje te helpen bij de inrichting van den woning.

Doch al eer het gezin daadwerkelijk zich eene slaapstede kon verschaffen, moest eerst worden voldaan aan een ritueel, hetwelk diende om aan te geven dat men zich vanaf heden tot de bewoners rekende. In de deuropening was een struik boerenkool gehangen. Voor men naar binnen ging was ieder lid van het gezin verplicht een hap uit deze groente te nemen. Hiermede was het huis als het ware gezegend... Naar verluidt bestaat dit gebruik ter plaatse al sinds onheuglijke tijden..

In 1996 is het laatste middenstandsbedrijf uit Anderen verdwenen. Voor alle andere benodigdheden en faciliteiten is men aangewezen op naburige plaatsen als Rolde, Gieten en Assen.

Op onderstaande topografische kaart is het perceel zichtbaar gemaakt ten opzichte van de kern Anderen zelf.



2.2

Ligging plangebied

Het plangebied bevindt zich in het westelijke deel van het dorp Anderen. Het perceel Veenvoort 5 te Anderen heeft een oppervlakte van circa 6487 m² en de woning die op het perceel staat is gebouwd zo rond 1865. Op het perceel staat een hoofdgebouw (woning) met bijgebouwen. Vanwege het beëindigen van de agrarische bedrijfsfunctie is

de huidige bestemming niet meer noodzakelijk. Met voorliggend wijzigingsplan wijzigt de bestemming naar het wonen, overeenkomstig het feitelijke gebruik.

Voorliggend plan voorziet in een planologisch-juridische bestemmingswijziging. Er zijn verder geen plannen om te gaan slopen, kappen en/of (ver)bouwen van bebouwing.

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 *Nationale Omgevingsvisie (NOVI)*

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) biedt een duurzaam perspectief voor de Nederlandse leefomgeving. Hiermee kunnen we inspelen op de grote uitdagingen die voor ons liggen. De NOVI biedt een kader, geeft richting en maakt keuzes waar dat kan. Tegelijkertijd is er ruimte voor regionaal maatwerk en gebiedsgerichte uitwerking. Omdat de verantwoordelijkheid voor het omgevingsbeleid voor een groot deel bij provincies, gemeenten en waterschappen ligt, kunnen inhoudelijke keuzes in veel gevallen het beste regionaal worden gemaakt. Met de NOVI zet de Rijksoverheid een proces in gang waarmee keuzes voor onze leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden.

Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven.

Die komen samen in vier prioriteiten:

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- Duurzaam economisch groeipotentieel;
- Sterke en gezonde steden en regio's;
- Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

De druk op de fysieke leefomgeving in Nederland is zo groot, dat belangen soms botsen. Het streven vanuit de NOVI is combinaties te maken en win-win situaties te creëren. Soms zijn er scherpe keuzes nodig en moeten belangen worden afgewogen. Hiertoe gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies: In het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI wordt gezocht naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van de ruimte;
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal: wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling, tussen concurrentiekracht en leefbaarheid, verschilt van gebied tot gebied. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere;
3. Afwentelen wordt voorkomen: het is van belang dat de leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie van inwoners zonder dat dit ten koste gaat van die van toekomstige generaties.

Conclusie

Wonen is één van de basisbehoeften van mensen. In de Nationale Omgevingsvisie wordt aangegeven dat iedereen in Nederland prettig moet kunnen wonen voor een redelijke prijs. Een woningvoorraad die aansluit op de huidige en toekomstige woonbehoefte van mensen is daarom van nationaal belang.

Het huidige woningtekort en de toename van het aantal inwoners en huishoudens vraagt een groei van de woningvoorraad (vooral in en bij de stedelijke regio's) in een fijne, leefbare omgeving. Tussen 2019 en 2035 moet de woningvoorraad in Nederland met circa 1,1 miljoen woningen worden vergroot. De primaire verantwoordelijkheid voor de gebouwde omgeving, de woningvoorraad en de leefbaarheid ligt bij gemeenten en provincies. Het Rijk is systeemverantwoordelijk. Het is de rol van het Rijk om de kaders te stellen, te stimuleren, eventueel te sanctioneren, waar nodig middelen ter beschikking te stellen – bijvoorbeeld via de huurtoeslag, hypotheekrenteaftrek of de regeling woningbouwimpuls voor gemeenten – en met gemeenten en provincies samen te werken om (bovenlokale, inclusief grensoverschrijdende) knelpunten op te lossen en realisatie van de nationale belangen te waarborgen.

Voorliggend wijzigingsplan voorziet in een planologisch-juridische bestemmingswijziging van de bestemming 'Agrarisch - Bedrijf' met bijbehorend bouwvlak waarbinnen agrarische bedrijfsgebouwen gebouwd mochten worden naar een bestemming 'Wonen - 3'. Per saldo zal er geen nieuwe woning aan de woningvoorraad worden toegevoegd. Daarmee past het plan binnen de prioriteiten van de NOVI en kan geconcludeerd worden dat er geen sprake is van strijd met het rijksbeleid.

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. Licht 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 planologisch-juridisch functiewijziging waarbij een perceel met een agrarische bedrijfsbestemming wijzigt naar een woonbestemming. Het plan voorziet niet in de toevoeging van een extra woning en/of andere bebouwing. Het plan voorziet niet in een stedelijke ontwikkeling en is derhalve niet ladderplichtig.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Drenthe

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 waarden 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 voorziet in een planologisch-juridische bestemmingswijziging van de aanwezige agrarische bestemming met bouwvlak naar een bestemming 'Wonen' toe. Per saldo zal er geen nieuwe woning aan de woningvoorraad worden toegevoegd en is er sprake van zorgvuldig ruimtegebruik, omdat de bestaande bebouwing herbestemd kan worden. Het verzoek past binnen het provinciale beleid. Het plan is ook niet ladderplichtig (zie paragraaf 3.1.2).

3.2.2

Kernkwaliteiten plangebied

Aangezien voorliggend wijzigingsplan enkele en alleen betrekking heeft op het wijzigen van de agrarische bedrijfsbestemming naar een bestemmingen 'Wonen – 3' en het plan niet ziet op het bouwen van gebouwen of het moeten uitvoeren van een erfinrichtingsplan en feitelijk gezien alleen de bestemming wijzigt is verder geen uitvoerige analyse van kernkwaliteiten uitgevoerd.

3.3 Gemeentelijk beleid

In het vigerend bestemming 'Anderen Dorp' is in artikel 20 een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Hiermee kunnen Burgemeester en wethouders het plan wijzigen in die zin dat de bestemming 'Agrarisch - Bedrijf' wordt gewijzigd in de bestemming 'Wonen - 3', mits:

1. de uiterlijke verschijningsvorm van de oorspronkelijke bebouwing gehandhaafd blijft;
2. de woonfunctie geen onevenredige afbreuk doet aan de ontwikkelingsmogelijkheden van functies in de omgeving, met name niet aan die van naburige (agrarische) bedrijven;
3. de geluidsbelasting van geluidsgevoelige objecten niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een vastgestelde hogere grenswaarde;
4. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid voor de betreffende gronden de regels van artikel 11 of 12 van toepassing zijn;

De bestemming wordt gewijzigd naar 'Wonen – 3' overeenkomstig artikel 12 van het bestemmingsplan Anderen - Dorp. De bedrijfsmatige, agrarische activiteiten zijn beëindigd. Vanuit hoofdstuk 4 is verder gebleken dat er geen sprake is van onevenredige schade voor aangrenzende (agrarische) bedrijven). Er wordt gewoond in de voormalige bedrijfswoning en op omringende gronden worden geen gebruiksmogelijkheden aangetast. Het verzoek past binnen de genoemde wijzigingscriteria.

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.

In het geldend bestemmingsplan heeft het perceel een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 1'. Voorliggend wijzigingsplan gaat uit van het juridisch-planologisch wijzigen waarbij een perceel met een agrarische bedrijfsbestemming wijzigt naar een woonbestemming. Het plan voorziet niet in de toevoeging van een woning en/of andere bebouwing. Een archeologisch onderzoek is niet vereist.

De bestaande dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 1' wordt overeenkomstig de bestaande situatie overgenomen in voorliggend wijzigingsplan.

Zorgplicht

Ten behoeve van de uitvoering van de bestemmingsplanwijziging is geen nader archeologisch onderzoek nodig, immers er is geen bouwplan maar er is 'slechts' sprake van een wijziging van de functie. Indien bij toekomstige graafwerkzaamheden onverhoopt toch archeologische grondsporen worden aangetroffen en/of vondsten worden gedaan, dan dient hiervan direct melding te worden gemaakt conform de Erfgoedwet (2016). Dit kan bij de gemeente Aa en Hunze en/of bij de provinciaal archeoloog.

4.2 Cultuurhistorie

Modernisering Monumentenwet (MoMo)/Wijziging Bro

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

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

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

gezicht aanwijzen, maar zijn wel onderdeel van de manier waarop we ons land beleven, inrichten en gebruiken"

Het begrip cultuurhistorie heeft drie aspecten:

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

In het geldend bestemmingsplan heeft het perceel een bouwaanduiding 'karakteristiek'. Voorliggend wijzigingsplan gaat uit van het juridisch-planologisch wijzigen waarbij een perceel met een agrarische bedrijfsbestemming wijzigt naar een passende woonbestemming. Het plan voorziet niet in de toevoeging van een woning en/of andere bebouwing of andersoortige herschikking van gebouwen op het perceel. Ook na deze wijziging behoudt het perceel de aanduiding 'karakteristiek', zodat de aanwezige waarden volgens hetzelfde regime beschermd worden als voorheen. Het plan vormt geen belemmering voor het aspect cultuurhistorie.

4.3 Bodem

De bestaande (bedrijfs)woning voorziet reeds in een gebruik als 'verblijfsruimte'. Voorliggend wijzigingsplan gaat uit van het juridisch-planologisch wijzigen waarbij een perceel met een agrarische bedrijfsbestemming wijzigt naar een woonbestemming. Het plan voorziet niet in de toevoeging van een woning en/of andere bebouwing. Er is geen nieuw en/of aanvullend verkennend bodemonderzoek 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 in principe het bevoegd gezag zijn voor omgevingsvergunningen. Ten behoeve van aanvraag voor een ontheffing inzake de Wnb is de Provincie het bevoegd gezag.

4.4.1 Gebiedsbescherming

Het juridisch-planologisch wijzigen van een agrarische bedrijfsbestemming naar een reguliere woonbestemming gaat op zich niet gepaard met een ecologische verstoring. Verder valt het plangebied niet binnen de begrenzing van enig natuurgebied (Natura 2000 en NNN), zodat nader onderzoek naar de gebiedsbescherming niet nodig is.

4.4.2 Stikstofdepositie

Woningbouwplannen of vergelijkbare projecten kunnen leiden tot een toename van de stikstofdepositie ter plaatse van stikstofgevoelige habitattypen in een Natura 2000-gebied. Deze toename van de stikstofdepositie kan het gevolg zijn van bouwwerkzaamheden in de aanlegfase (bijvoorbeeld als gevolg van de aanvoer van bouwmaterialen naar en grondverzet op de bouwplaats) en de gebruiksfase.

Voorliggend wijzigingsplan gaat uit van het juridisch-planologisch wijzigen waarbij een perceel met een agrarische bedrijfsbestemming wijzigt naar een woonbestemming. Het plan voorziet niet in de toevoeging van een woning en/of andere bebouwing. Ook zal de agrarische bestemming verdwijnen zodat er ook geen sprake meer zal zijn van een verkeer aantrekkende bedrijfsfunctie. Ten aanzien van de voorgenomen functiewijziging zal in de gebruiksfase naar alle verwachting minder stikstofdepositie zijn dan bij de geldende agrarische bedrijfsbestemming.

4.4.3 Soortenbescherming

Het uitgangspunt van de Wnb is dat er geen (opzettelijke) schade mag worden gedaan aan beschermde dieren of planten, tenzij dit uitdrukkelijk is toegestaan. De soortenbescherming binnen de Wnb is daarbij opgedeeld in drie beschermingsregimes: Vogelrichtlijnsoorten, Habitatrichtlijnsoorten en andere soorten. Bij beoordeling van de toelaatbaarheid van bouwwerken en/of andere activiteiten moet rekening worden gehouden met de mogelijke aanwezigheid van te beschermen dier- en plantensoorten.

Voor het overtreden van verbodsartikelen bij ruimtelijke ingrepen is het noodzakelijk om ontheffing aan te vragen bij bevoegd gezag (veelal de provincie waarbinnen de ingreep of activiteit plaatsvindt). Voor het verkrijgen van een ontheffing dient een uitgebreide rapportage opgesteld te worden waarin o.a. wordt aangegeven hoe gezorgd wordt dat schade tot een minimum beperkt blijft en of compenserende maatregelen aan de orde zijn.

Van belang is om na te gaan of één of meerdere van de genoemde 'verboden' ten behoeve van voorliggend initiatief aan de orde is of kan zijn. Er worden geen gebouwen gebouwd of gesloopt. Ook worden er bomen gekapt of gesnoeid en sloten gegraven of gedempt. Het juridisch-planologisch wijzigen van een agrarische bedrijfsbestemming naar een woonbestemming gaat niet gepaard met aantasting van ecologische waardevolle soorten en daarmee niet in strijd met de verbodsbepalingen vanuit de Wnb.

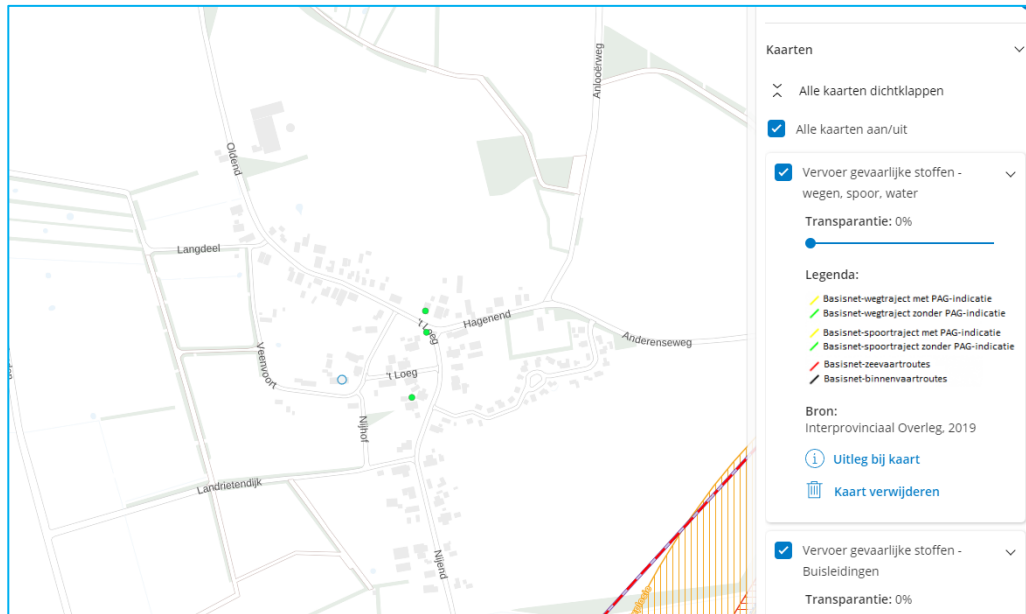
Er is geen ecologische quickscan nodig.

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.

Aangezien er geen nieuwe (beperkt) kwetsbare objecten worden gebouwd is er ook geen onderzoek naar externe veiligheid nodig. De voormalige bedrijfswoning wordt 'herbestemd' naar een reguliere woning en dat levert geen extra groepsdichtheid op.

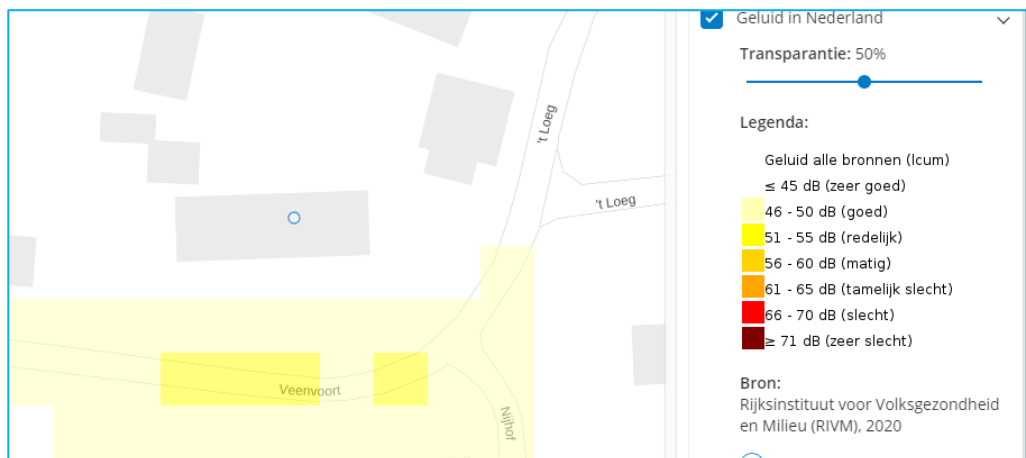
Onderzoek naar externe veiligheid is niet nodig. Verder blijkt ook op basis van de risicokaart van Nederland dat er geen voor het Bevi van belang zijnde inrichtingen of voorzieningen in de buurt aanwezig zijn zo, blijkt uit onderstaande weergave daarvan.



4.6

Geluid

De bestaande (bedrijfs)woning op het perceel is reeds aan te merken als 'bestaand geluidsgevoelig object'. Een akoestisch onderzoek is niet nodig. Oo blijkt uit de geluidskaat van de Atlas van de Leefomgeving dat er ter plaatse sprake is van een zeer goed woon- en leefklimaat vanuit het aspect geluid bezien.



4.7

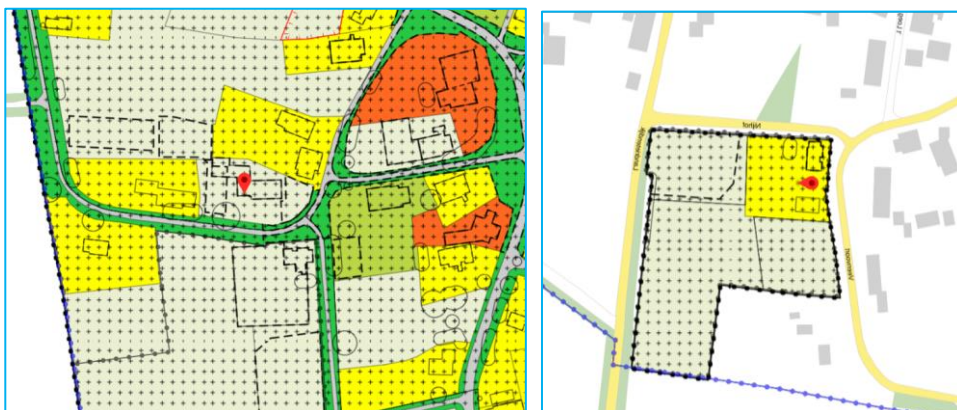
Milieu(hinder)

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 wijzigingsplan 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.

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

Van belang is om na te gaan welke functies of bedrijven zich rondom het plangebied bevinden. Hierna volgt een weergave vanuit het bestemmingsplan waarbij de diverse bestemmingen rondom het plangebied zichtbaar zijn en wetend dat het plangebied eveneens gaat worden bestemd voor het 'Wonen'.



Direct rondom het plangebied zijn een drietal woonbestemmingen gelegen. Aan de noordwestkant bevindt zich nog een agrarische bestemming, echter is dat een bestemming Agrarisch – Cultuurgrond waar verder geen bebouwing is toegestaan maar wel 2 bestaande paardrijbakken. Iets meer naar het oosten bevindt zich nog een recreatieve bestemming.

In de bestaande situatie was de boerderij Veenvoort 5 in gebruik als bedrijfswoning en daarmee aan te merken als een bestaand milieugevoelig gebouw. Door het wijzigen naar een woonbestemming veranderd dat niet, zodat deze wijziging niet leidt tot 'meer' milieuhinder op het woongedeelte. Vanuit wonen naar wonen gelden er vanuit de milieuzonering geen wederzijdse normafstanden ten aanzien van aspecten als geur, stof, geluid en gevaar. De afstand tussen het plangebied en (agrarische) bedrijfsbestemmingen zijn op zodanig ruime afstand gelegen dat onderwerp 'milieuzonering' niet leidt tot belemmeringen voor de voorgenomen bestemmingswijziging.

Conclusie

Het aspect milieuhinder vormt geen belemmering voor de planontwikkeling. Voorliggend wijzigingsplan zal geen onevenredige afbreuk doen aan de ontwikkelingsmogelijkheden van functies in de omgeving. Er is sprake van een verantwoorde milieuzonering.

4.8 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, immers er wordt feitelijk gezien geen nieuwe woning toegevoegd. Nader onderzoek naar de luchtkwaliteit is niet nodig.

4.9 Watertoets

Op 16 oktober 2023 is de watertoets uitgevoerd voor het plan. Het plangebied bevindt zich binnen het beheersgebied van het waterschap Hunze en Aa's. Voor het project geldt dat er geen sprake is van een waterschapsbelang.

Het ontvangen watertoetsdocument is als bijlage bij dit wijzigingsplan gevoegd.

4.10 M.e.r.-beoordeling

Het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) is een algemene maatregel van bestuur (AMvB). Het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) is essentieel om te kunnen bepalen of bij de voorbereiding van een plan of een besluit een m.e.r.- (beoordelings)procedure moet worden doorlopen.

In het Besluit m.e.r., bijlage D, onder artikel 11 (Woningbouw, Stedelijke ontwikkeling, Industrierterreinen) staat onder artikel 11.2 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).

De term 'stedelijk ontwikkelingsproject' in de zin van het Besluit m.e.r. is een term die niet gemakkelijk valt te definiëren. In een recente uitspraak (31 januari 2018, ECLI:NL:RVS:2018:348) van de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State zijn aanknopingspunten te vinden over wat moet worden verstaan onder een (wijziging van een) 'stedelijk ontwikkelingsproject'. De afdeling overweegt dat, of er sprake is van een 'stedelijk ontwikkelingsproject' in de zin van het Besluit m.e.r., het afhangt van de

concrete omstandigheden van het geval. Hierbij spelen onder meer de aard en omvang van de voorziene wijziging van de stedelijke ontwikkeling een rol. Of per saldo aanzienlijke negatieve gevolgen voor het milieu kunnen ontstaan, is niet van (doorslaggevende) betekenis.

Daarbij wordt in de uitspraak overwogen dat wanneer er sprake is van een gedeeltelijke functiewijziging, en de bebouwde oppervlakte hetzelfde blijft, er geen sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject. In voorliggend plan is echter sprake van een volledige functiewijziging. Ten behoeve van de wijziging van de bestemming van het perceel van agrarisch naar wonen zal een volledige functiewijziging plaatsvinden. Daar komt bij dat de bebouwde oppervlakte niet toeneemt. De beoogde wijziging kan niet worden beschouwd als een 'stedelijk ontwikkelingsproject' in de zin van categorie 11.2 van bijlage D van het Besluit m.e.r. Een (vormvrije) m.e.r.-beoordeling is voor dit plan dan ook niet aan de orde.

5 **Hoofdstuk 5 Economische uitvoerbaarheid**

De kosten die gemoeid zijn met het opstellen van het wijzigingsplan zijn voor rekening van initiatiefnemers.

6

Hoofdstuk 6 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De resultaten van de ter visie legging worden hier uiteengezet wanneer deze beschikbaar is.

Ontwerpwijzigingsplan

Het ontwerpwijzigingsplan heeft, met de daarbij behorende stukken, gedurende zes weken ter inzage gelegen. Er zijn wel/geen zienswijzen ingediend.

7 Hoofdstuk 7 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 – 3

Wonen - 3 omvat de (voormalige) boerderijen, of bebouwing die in het verleden veelal een agrarische functie had. De bebouwing wordt gekenmerkt door een relatief lage goot met een fors dak. In het algemeen geldt voor deze bebouwing een maximale goothoogte van 4 meter en een maximale bouwhoogte van 9 meter. De bebouwing die hier wat betreft de goot- of bouwhoogte van afwijkt, heeft een specifieke aanduiding gekregen. Binnen Wonen - 3 zijn, naast de mogelijkheid tot een beroep aan huis, nog een aantal flexibiliteitsbepalingen opgenomen die het mogelijk maken om binnen deze bebouwing naast de woonfunctie, ook een aantal andere functies toe te staan, zoals kleinschalige bedrijvigheid, detailhandel etc. Deze afwijkingsmogelijkheid is bedoeld voor de oorspronkelijke bebouwingsstructuren langs de hoofdwegen in en name de voormalige boerderijen.

Daarnaast is een afwijkingsmogelijkheid opgenomen voor het gebruik van bijgebouwen ten behoeve van mantelzorg.

Artikel 4 : Waarde – Archeologie 1

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.

Artikel 5 Waarde – Beschermwaardig houtopstand

De boombeplanting die karakteristiek en kenmerkend is voor Anderen, wordt beschermd door middel van het wijzigingsplan. Hiervoor is de dubbelbestemming Waarde - Beschermwaardig houtopstand opgenomen. De dubbelbestemming ligt óver de basisbestemmingen. Als in deze basisbestemmingen activiteiten zijn toegestaan die de bescherming van de bomen schaadt, gaat de dubbelbestemming dit tegen. Verder is er een omgevingvergunningstelsel aan de bestemming toegevoegd. Voor grondbewerkingen dient vooraf een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag te zijn verkregen.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 6 : Anti-dubbeltelbepaling

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

Artikel 7 : Algemene bouwregels

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

Artikel 8 : Algemene gebruiksregels

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

Artikel 9 : Algemene afwijkingsregels

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

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 10 : Overgangsrecht

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

Artikel 11 : Slotregel

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

Projectgegevens

Projectlocatie : Veenvoort 5 te Anderen
Projectnummer : RB 10.720
IMRO : NL.IMRO.1680.WPVeenvoort5-OW01
Versie : 01
Datum : November 2023

RooBeek Advies

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