



AgriPlaza
BOUWADVIES
ADVIES- EN ONTWERPBUREAU

Elp, Hoofdstraat 16

Ontwerp wijzigingsplan

TOELICHTING

Postadres:

Postbus 59
9480 AB Vries

Bezoekadres:

Industrieweg 4F
9482TT Tynaarlo

Contact:

T: 085 – 485 77 17
E: info@agriplazabouwadvies.nl
I: www.agriplazabouwadvies.nl



Ontwerp wijzigingsplan “Elp, Hoofdstraat 16”

Wijziging bestemming (van Agrarisch naar Wonen), Hoofdstraat 16 te Elp.

AgriPlaza Bouwadvies

Industrieweg 4-F
9482 TT Tynaarlo
Telefoonnummer 085 – 485 77 17
E-mail info@agriplazabouwadvies.nl
Internet www.agriplazabouwadvies.nl
Contactpersoon J. Akkerman

Projectnummer 23058

Planlocatie

Hoofdstraat 16
9442 BP ELP

Datum

December 2023



INHOUDSOPGAVE

1. PROJECTOMSCHRIJVING	4
1.1 Inleiding	4
1.2 Planologisch kader	5
1.3 Doel	7
1.4 Verantwoording.....	7
1.5 Leeswijzer	7
2. LOCATIE EN PLANBESCHRIJVING	8
2.1 Ligging en historie.....	8
2.2 Perceel en omgeving	9
2.3 Planbeschrijving.....	10
3. BELEIDSKADER	11
3.1 Rijksbeleid	11
3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI).....	11
3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking.....	12
3.2 Provinciaal beleid.....	12
3.2.1 Omgevingsvisie Drenthe	12
3.2.2 Kernkwaliteiten plangebied.....	13
3.3 Gemeentelijk beleid	18
3.3.1 Structuurvisie Midden-Drenthe 2023 “Platteland Leeft”	18
3.3.2 Welstandsnota	18
3.3.3 Vigerend bestemmingsplan	19
4. OMGEVINGSASPECTEN	21
4.1 Archeologie	21
4.2 Bodem	21
4.3 Cultuurhistorie.....	22
4.4 Ecologie	23
4.4.1 Gebiedsbescherming.....	23
4.4.2 Soortenbescherming	25
4.4.3 Stikstofdepositie	25
4.5 Fysieke en externe veiligheid	26
4.6 Geluid	27



4.7	Luchtkwaliteit	28
4.8	Verkeer en parkeren	28
4.9	M.e.r.-beoordeling	28
4.10	Milieu(hinder)	29
4.11	Water	33
5.	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	34
6.	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	35
6.1	Inspraak	35
6.2.	Participatie	35
6.3.	Vooroverleg	35
6.4	Ontwerp wijzigingsplan	35
7.	JURIDISCHE VORMGEVING	36
7.1	Toelichting	36
7.2	Toelichting op de planregels	37

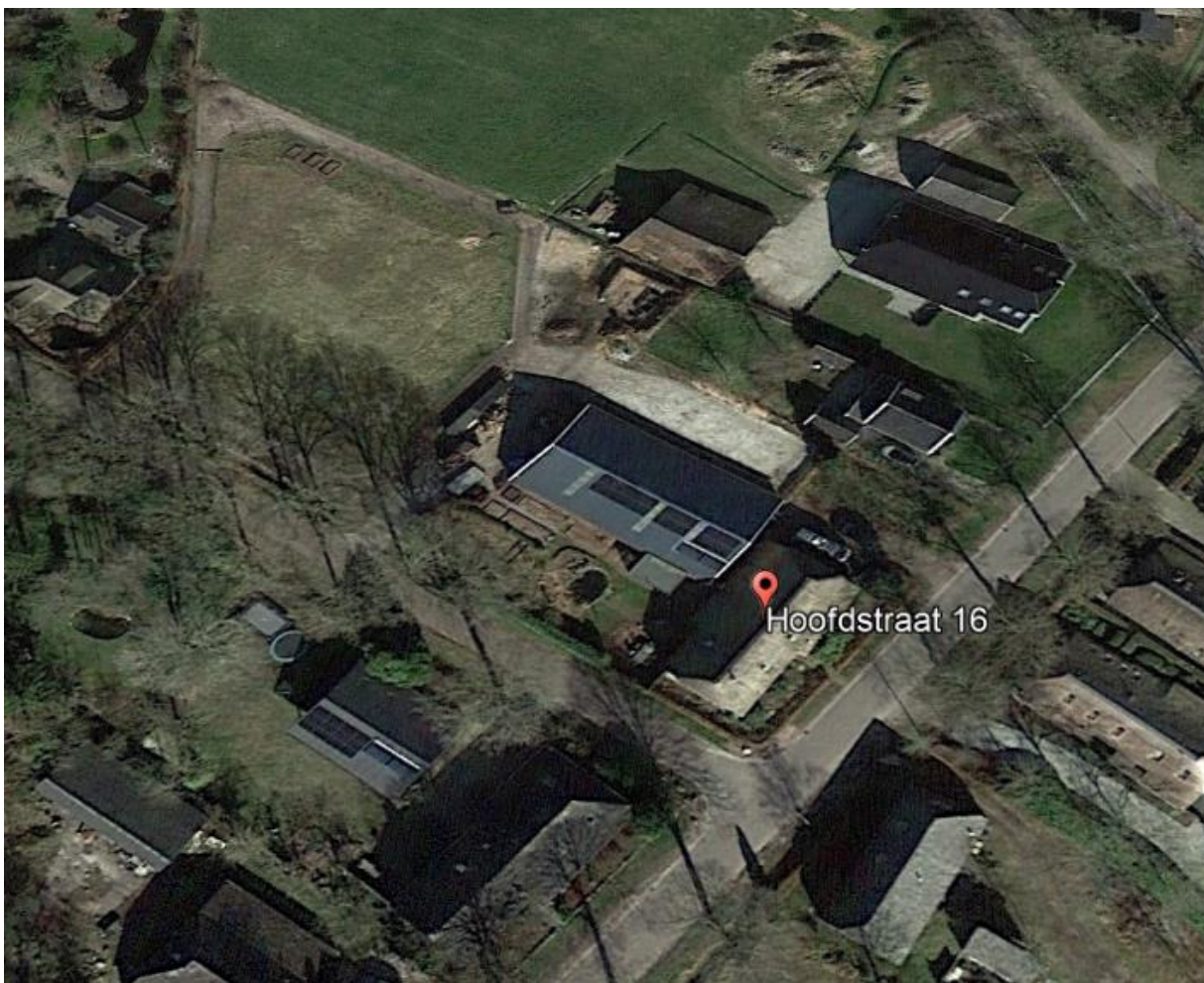


1. PROJECTOMSCHRIJVING

1.1 Inleiding

Voorliggend wijzigingsplan is bedoeld om het juridisch kader te bieden voor het kunnen uitvoeren van een particulier initiatief, in dit geval de wijziging van de huidige bestemming naar een woonbestemming op het perceel kadastraal bekend Westerbork, sectie R, nr. 189 en plaatselijk bekend Hoofdstraat 16 te Elp, gelegen in de gemeente Midden-Drenthe.

Onderstaand een weergave van de ligging van het perceel Hoofdstraat 16 te Elp vanuit de lucht:



<Afbeelding 1; bron: Google Earth>



<Afbeelding 2; bron: Google Earth>

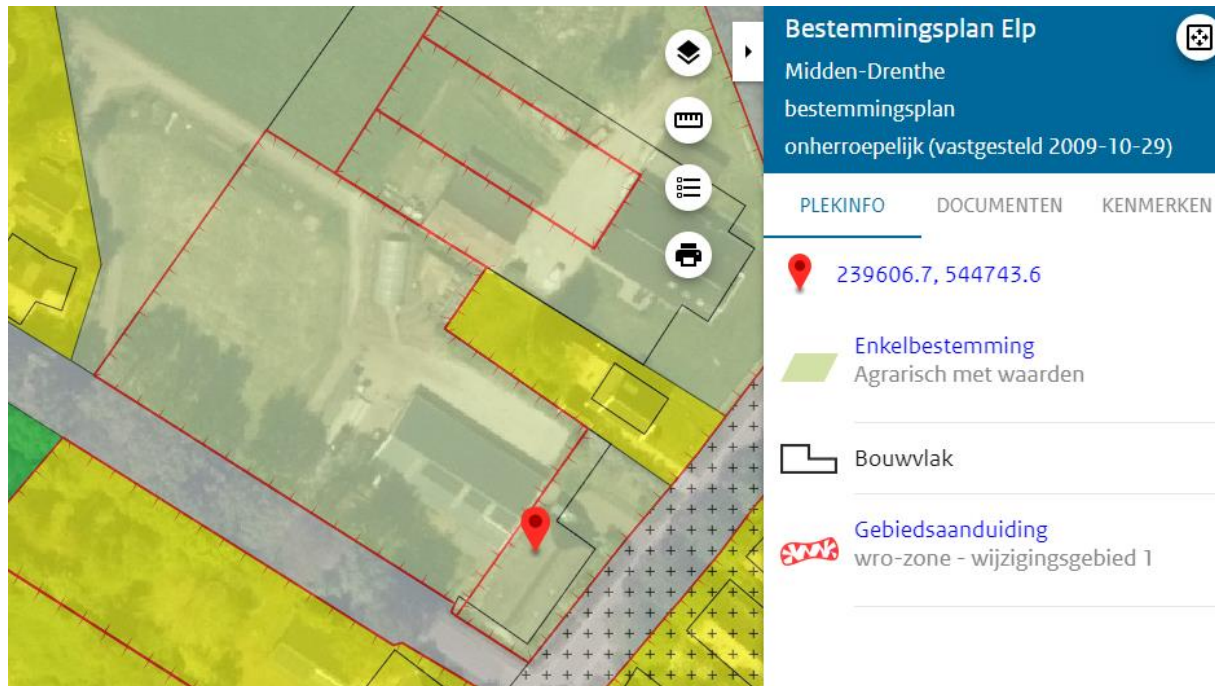
De gemeente Midden Drenthe heeft aangegeven voornemens te zijn om medewerking te verlenen aan het initiatief om het perceel enkel ten behoeve van woondoeleinden te gaan gebruiken. Via deze toelichting wordt aangetoond dat er geen ruimtelijke bezwaren zijn om de bebouwing te gebruiken ten behoeve van de woonfunctie.

1.2 Planologisch kader

De Hoofdstraat 16 valt binnen het bestemmingsplan "Elp" en is bestemd met de enkelbestemming 'Agrarisch met waarden', gebiedsaanduiding 'wro-zone – wijzigingsgebied 1' en gebiedsaanduiding 'wro-zone – wijzigingsgebied 2'. Binnen de huidige bestemming is het niet mogelijk om te wonen op het perceel anders dan ten behoeve van een agrarisch bedrijf.



Op de hieronder weergegeven afbeelding is de verbeelding ter plaatse van onderhavig perceel van het geldende bestemmingsplan "Elp" weergegeven:



<Afbeelding 3; bron: www.ruimtelijkeplannen.nl>

In het bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bestemming wijzigen in een bestemming 'Wonen' (artikel 3.6 onder a), met dien verstande dat:

1. het aantal woningen niet meer bedraagt dan het bestaande aantal dienstwoningen;
2. per hoofdgebouw voldoende parkeerplaatsen op eigen erf worden gerealiseerd;
3. alvorens tot wijziging wordt overgegaan een hydrologisch onderzoek wordt uitgevoerd, met dien verstande dat de wijzigingsbevoegdheid uitsluitend wordt toegepast indien uit het onderzoek is gebleken dat de waterhuishoudkundige waarde door toepassing van de wijzigingsbevoegdheid niet onevenredig wordt geschaad.

Overweging voorwaarden:

Ad 1:

Het gaat in dezen om een bestemmingswijziging waarbij de (voormalig agrarische) dienstwoning een reguliere woning wordt, het aantal woningen zal niet toenemen.

Ad. 2:

Op het erf is voldoende parkeerruimte aanwezig.

Ad. 3:

Met dit plan zijn geen wijzigingen aan de bestaande bebouwing beoogd. Uit het uitgevoerde bodemonderzoek blijkt dat de bodem en het grondwater voldoende kwaliteit hebben voor het beoogde gebruik. In het grondwater zijn geen verontreinigingen aangetroffen. Er zijn geen wijzigingen in de afvoer van hemelwater (via riool) vanaf de gebouwen beoogd. In de nieuwe situatie zal een deel van



de verhardingen worden verwijderd om plaats te maken voor gras en beplanting. Daarmee neemt het verhard oppervlak af en kan op die groene delen hemelwater op natuurlijke wijze infiltreren. Tevens wordt er bij de omzetting van de bestemming geen onevenredige afbreuk gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, woonsituatie, verkeersveiligheid, sociale veiligheid, milieusituatie, de geomorfologische, cultuurhistorische en archeologische waarden en gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

1.3 Doel

Doel van dit wijzigingsplan is de wijziging van de geldende bestemming naar een woonbestemming waarmee wonen op het betreffende perceel toegestaan is. Er zal worden aangetoond dat dit doel bereikt kan worden waarbij het plan aantoonbaar niet in strijd is met een zogeheten goede ruimtelijke ordening.

1.4 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

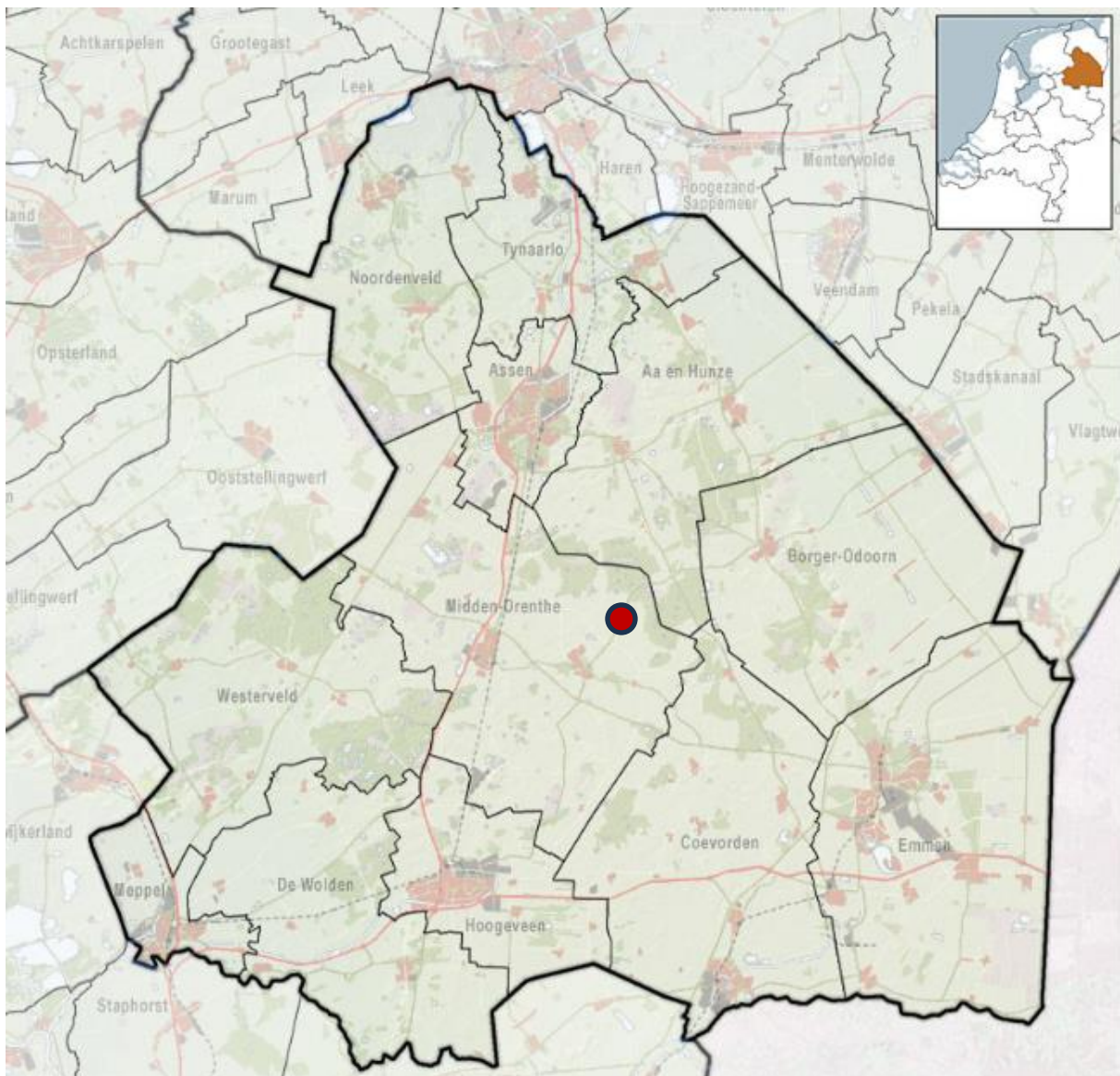
Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 een weergave gegeven van de historie en ligging van het plangebied + een uitgebreide weergave van het plan. In Hoofdstuk 3 komen de verschillende relevante beleidsstukken voorbij die van toepassing zijn op het plan en uitgewerkt van provinciaal niveau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



2. LOCATIE EN PLANBESCHRIJVING

2.1 Ligging en historie

Het perceel Hoofdstraat 16 te Elp behoort toe aan het grondgebied van de gemeente Midden-Drenthe. Hieronder een weergave van de ligging van de kern Elp vanuit een hoger gebiedsperspectief, gevolgd door een topografische kaart van 2020 waar de ligging van de locatie op zichtbaar is.



<Afbeelding 5; bron: Wikipedia>

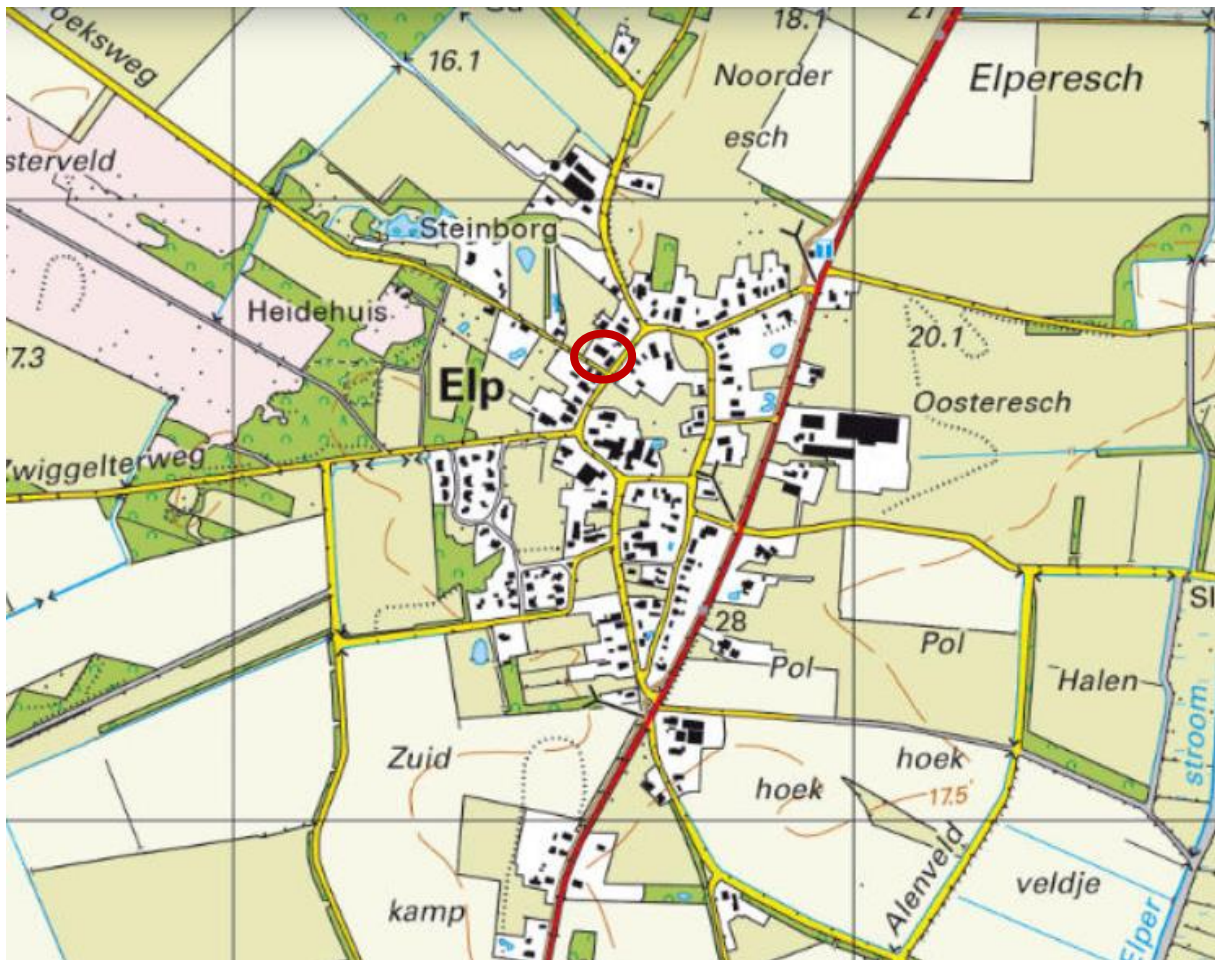
Historie Elp

Elp is een esdorp in de gemeente Midden-Drenthe, in de Nederlandse provincie Drenthe. Het is gelegen tussen Westerbork en Schoonloo. Het dorp ligt ongeveer 15 km ten zuidoosten van Assen.



In 1362 werd de plaats vermeld als (in) Elp en 1461 als (tho) Elp. In 1840 had het dorp 243 inwoners, in 2022 waren het er 335. Tot het dorp wordt ook de buurtschap Zuidveld gerekend. Tot 1998 behoorde het tot de gemeente Westerbork.

Op onderstaande topografische kaart is het perceel aan de Hoofdstraat 16 zichtbaar ten opzichte van haar omgeving.



<Afbeelding 6; bron: www.topotijdreis.nl)

2.2 Perceel en omgeving

Elp is een oud esdorp. Het dorp bestaat uit een krans van schijnbaar willekeurig gesitueerde boerderijen rond een centrale ruimte. Het perceel ligt in 'het centrum' van Elp en is één van de oudere erven van Elp. Aan de noord- en oostzijde van het dorp liggen de oudste essen. Op de historische kaart van ca. 1900 al zichtbaar, zoals op de volgende pagina zichtbaar is.



<Afbeelding 7; bron: www.topotijdreis.nl)

Elp wordt reeds in de tiende eeuw in schriftelijke bronnen vermeld. De naam is mogelijk afgeleid van els, een boomsoort die hier van nature voorkomt in de natte, voedselrijke beekdalen. Hoewel er in het Elper dorpsgebied reeds in de prehistorie sprake van bewoning was, zijn sommige deskundigen van mening dat de huidige nederzetting pas in de vroege middeleeuwen moet zijn ontstaan. De oorspronkelijke structuur van Elp is nog herkenbaar aan het huidige stratenpatroon. Afgezien van de later aangelegde rondweg van Westerbork naar Schoonloo, is nog duidelijk een achtvorm herkenbaar. Deze vorm is te herleiden tot twee clusters van oorspronkelijke erven. De boerderijen lagen met hun baanders naar de openbare ruimten gericht. De brede toegangswegen kwamen uit op een brink aan de westzijde van het dorp en één aan de zuidzijde. De ruimte binnen de huidige ring was dus geen brink, maar was en is geheel opgedeeld in erven en huisweiden en werd dus niet gemeenschappelijk gebruikt. Van deze grote brinken zijn alleen aan de rand van het dorp nog enkele restanten overgebleven.

Het oorspronkelijke karakter van het dorp is nog herkenbaar. Naast de oorspronkelijke structuur is in het dorp een aantal oorspronkelijke gebouwen gehandhaafd die zeer karakteristiek zijn voor het dorp. De ruimtelijke relaties van het dorpsgebied met zijn omgeving en de open ruimten in het dorp zijn nog goeddeels intact en zijn zowel cultuurhistorisch gezien als in de ruimtelijke beleving zeer waardevol. De opgaande weg- en laanbeplanting langs de structuurbepalende wegen draagt in sterke mate bij aan het karakter van het dorp. In tegenstelling tot de ruimtelijke structuur, is de oorspronkelijke bebouwing minder gaaf in stand gebleven. Twee Saksische boerderijen liggen aan een zeer waardevolle open ruimte

2.3 Planbeschrijving

Initiatiefnemers zijn enkel voornemens om het perceel te gebruiken voor woondoeleinden.



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 gemeente Midden-Drenthe op deze locatie.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) vastgesteld als rijksstructuurvisie. De NOVI vervangt onder andere de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). De NOVI is de langetermijnvisie voor een duurzame fysieke leefomgeving in Nederland. Nederland staat voor een aantal urgente maatschappelijke opgaven, die zowel lokaal als regionaal, nationaal en internationaal spelen. Grote en complexe opgaven zoals klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw zullen Nederland flink veranderen.

Nederland heeft een lange traditie van zich aanpassen. Deze opgaven worden benut om vooruit te komen en tegelijkertijd het mooie van Nederland te behouden voor de generaties na ons. De NOVI biedt een perspectief om deze grote opgaven aan te pakken, om samen Nederland mooier en sterker te maken en daarbij voort te bouwen op het bestaande landschap en de (historische) steden. Omgevingskwaliteit is het kernbegrip: dat wil zeggen ruimtelijke kwaliteit én milieukwaliteit.

Met inachtneming van maatschappelijke waarden en inhoudelijke normen voor bijvoorbeeld gezondheid, veiligheid en milieu. In dat samenspel van normen, waarden en collectieve ambities, stuurt de NOVI op samenwerking tussen alle betrokken partijen. De NOVI heeft de maatschappelijke opgaven samengevat in 4 prioriteiten:

1. Ruimte voor klimaatadaptie en energietransitie;
2. Duurzaam economisch groeipotentieel;
3. Sterke en gezonde steden en regio's;
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Onder deze prioriteiten hangen 21 nationale belangen die het lokale, regionale en provinciale niveau overstijgen. Deze belangen hebben onder andere betrekking op het realiseren van een goede leefomgevingskwaliteit, zorg dragen voor een woningvoorraad die aansluit op woonbehoeften, het beperken van klimaatverandering, et cetera. De verantwoordelijkheid van het omgevingsbeleid ligt voor een groot deel bij provincies, gemeenten en waterschappen, waardoor inhoudelijke keuzes in veel gevallen ook het beste regionaal kunnen worden gemaakt. Met de NOVI wordt het proces in gang gezet waarmee de keuzes voor de leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden.

Beoordeling

Voorliggend initiatief betreft een ontwikkeling van beperkte omvang buiten een bestaande stedelijk gebied. Het initiatief is niet strijdig met de rijksbelangen en past binnen de kaders van de NOVI.

Er wordt inmiddels ook gewerkt aan een nieuw nationaal ruimtelijk beleid. Nederland staat aan de vooravond van een grote verbouwing. Er moet veel op een klein oppervlak. Dat vraagt om keuzes,



slimme combinaties en innovaties. En om nationale regie op de ruimtelijke ordening. Op een goede verdeling van de ruimte, maar ook op de kwaliteit van de leefomgeving. De stappen die genomen worden staan beschreven in het programma NOVEX en het programma Mooi Nederland. Deze leiden met de aanscherping van de NOVI tot nieuw nationaal ruimtelijk beleid. De uitkomsten van de programma's NOVEX en Mooi Nederland leiden tot nieuw nationaal ruimtelijk beleid: de aangescherpte NOVI. Het kabinet verwacht in 2024 de aangescherpte NOVI definitief te kunnen vaststellen.

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 onderhavig 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 bestemmingsplan gaat enkel uit van de wijziging van een agrarische naar een woonbestemming. Het plan is daarmee niet ladderplichtig.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Drenthe

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



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

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

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

Missie

De missie van de omgevingsvisie is de volgende:

"Het 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.

Actualisatie Provinciale Omgevingsvisie 2022

De actualisatie van de Omgevingsvisie Drenthe 2022 is door de provincie Drenthe vastgesteld. Daarmee is de Omgevingsvisie uit 2018 weer bij de tijd gebracht. Aanpassing was nodig, omdat er sinds 2018 veel nieuw beleid is vastgesteld. Dit is verwerkt in de kaarten en teksten van de Omgevingsvisie 2022.

Voor onderhavig planvoornemen heeft deze actualisatie verder geen gevolgen.

3.2.2 Kernkwaliteiten plangebied

Daarnaast is beoordeeld of er sprake is van zogeheten Kernkwaliteiten waarmee rekening dient te worden gehouden. Daartoe is gebruik gemaakt van de kaartenvierder behorend bij de Omgevingsvisie. In totaal zijn er 6 provinciale kernkwaliteiten die aan de orde kunnen zijn, te weten:

- Aardkundige waarden;
- Rust;
- Natuur;
- Landschap;
- Cultuurhistorie en;
- Archeologie.

Voor dit plangebied geldt dat de kernkwaliteiten Aardkundige waarden, Landschap, Cultuurhistorie en Archeologie van belang zijn. Van de andere kernkwaliteiten is sprake van een dusdanig laag niveau dat er geen sprake is van een provinciale doorwerking



Kernkwaliteit Aardkundige waarden



<Afbeelding 9; bron: Actualisatie Omgevingsvisie Drenthe 2022>

Er is sprake van een kernkwaliteit Aardkundige waarden, hieronder is dit zichtbaar gemaakt. Er is sprake van het beschermingsniveau 'generiek'.

Aardkundige waarden zijn natuurlijke variaties in het aardoppervlak van geomorfologische, geologische, bodemkundige verschijnselen en/of processen die onder andere onder invloed van wind en water gebeuren. Onder aardkundige waarden vallen bijvoorbeeld veentjes, pingoruïnes, stuwwallen, zandkoppen en (micro en macro) reliëf. Drenthe heeft een eigen karakter, een eigen (ruimtelijke) identiteit, die door inwoners en bezoekers hoog gewaardeerd wordt. Het aardkundige landschap van Drenthe is hiervoor in belangrijke mate bepalend. Ons aardkundig erfgoed is de enige informatiebron over de natuurlijke ontstaansgeschiedenis van Drenthe. Aardkundige waarden zijn voor het merendeel onzichtbaar en eenmaal aangetast of vernield, onvervangbaar. Ze zijn kwetsbaar voor ruimtelijke ontwikkelingen die met bodemingrepen gepaard gaan. De provincie Drenthe wil aardkundige waarden die bijdragen aan het specifieke Drentse karakter behouden en accenten versterken.

Conclusie:

Aangezien onderhavige ontwikkeling enkel een wijziging van gebruik is (zonder bouwontwikkelingen) speelt het aspect 'aardkundige waarden' hier geen rol.

Kernkwaliteit Landschap:

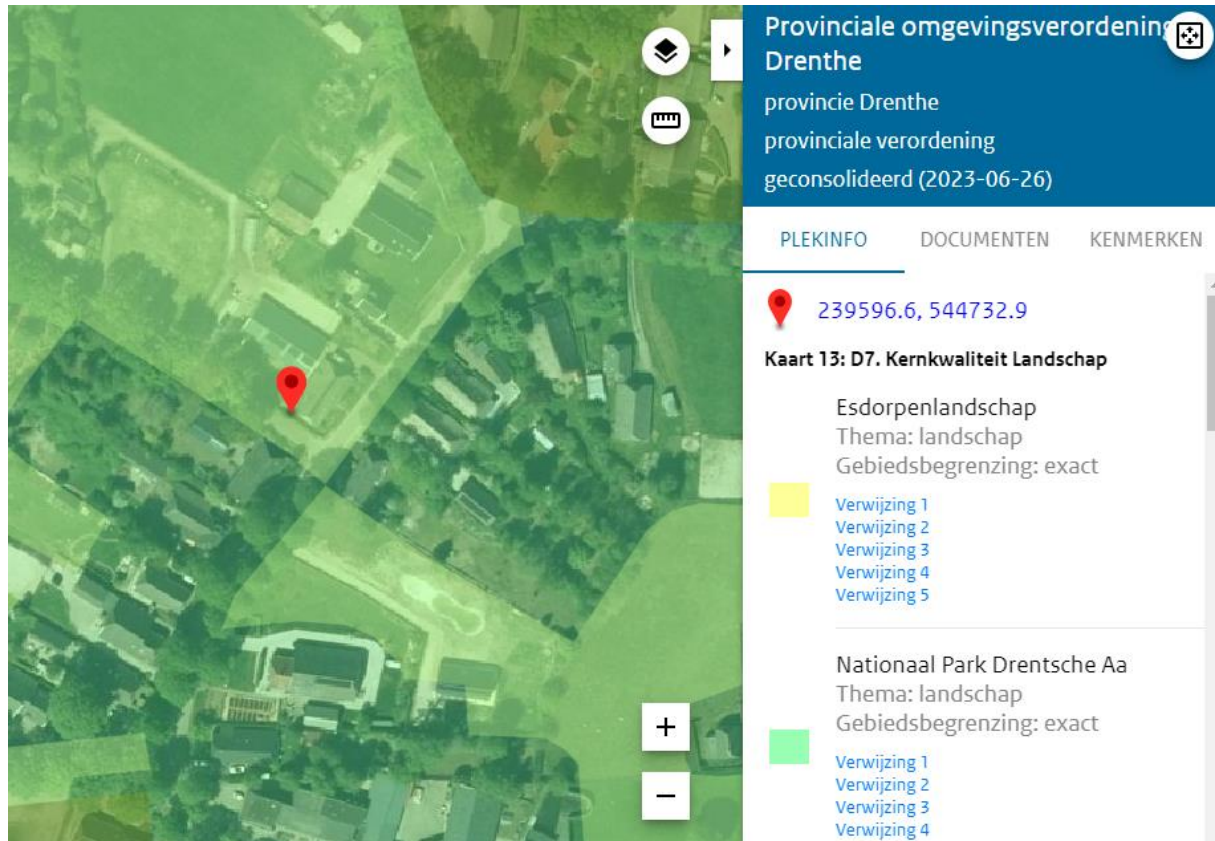
Er is sprake van een kernkwaliteit Landschap, te weten Esdorpenlandschap. Voor het Esdorpenlandschap geldt dat van provinciaal belang is:

- de essentie: deze voor het esdorpenlandschap kenmerkende open ruimtes zijn veelal omgeven met esrandbeplanting; Het provinciaal beleid is gericht op:

Uw idee naar werkelijkheid!
Alle kennis onder één dak!



- behoud van de open ruimte en het versterken van esrandbeplanting; Er wordt verouderde bebouwing gesloopt en er komt een in het ter plaatse aanwezige landschap passende woning voor terug. De bestaande kernkwaliteit wordt niet aangetast..



<Afbeelding 10; bron: Actualisatie Omgevingsvisie Drenthe 2022>

Gebieden waar de provincie eisen wil stellen kenmerken zich in het algemeen door grotere en meer planmatige ontwikkelingen. Bovendien zijn dit gebieden waar de cultuurhistorische samenhang zeer groot is. In deze gebieden wil de provincie de ontwikkelingen in de vanuit cultuurhistorie gewenste richting kunnen (bij-)sturen. Van de initiatiefnemer wordt verwacht dat de cultuurhistorische samenhang als dé drager voor nieuwe plannen wordt gebruikt. Ontwikkelingen bouwen voort op de bestaande cultuurhistorische samenhang. Als provincie bedingt zij daarbij vanaf het begin een plek in het planvormingsproces.

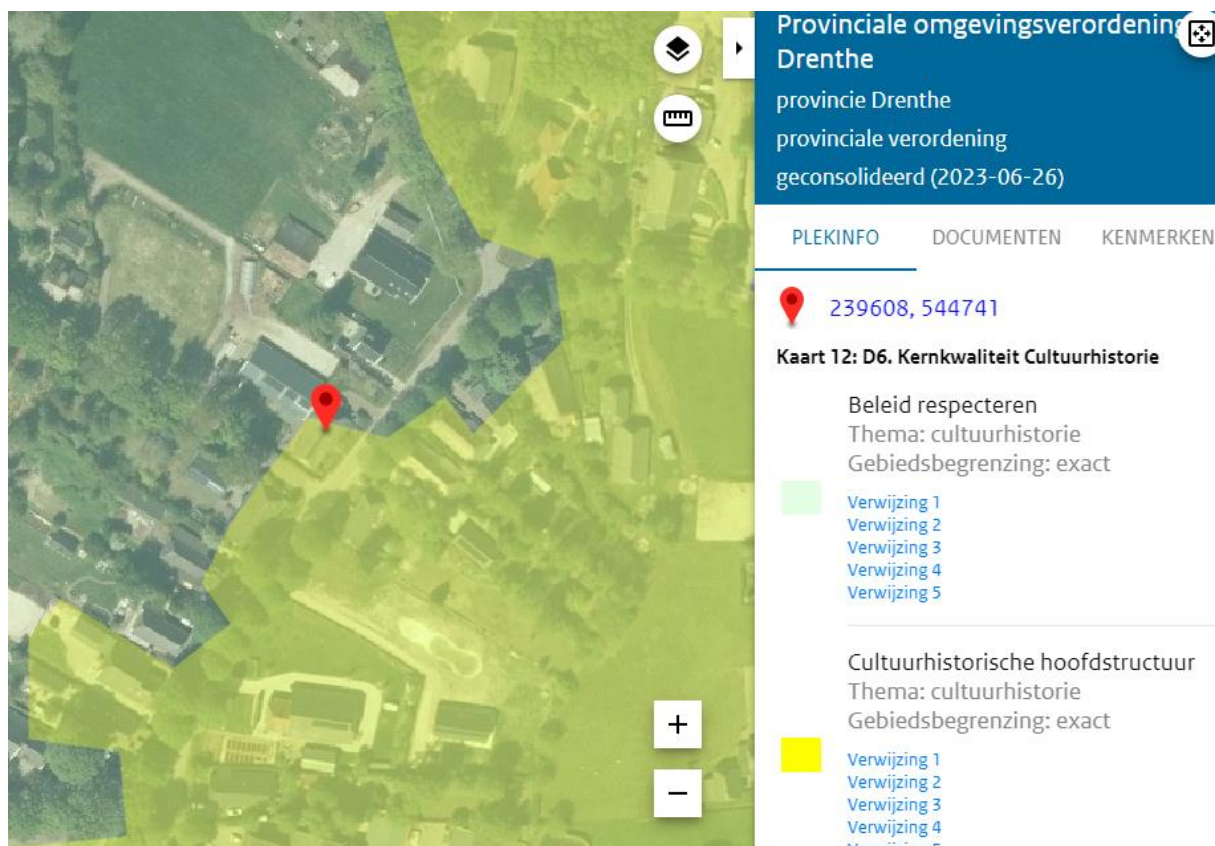
Het zorgvuldig en verantwoord omgaan met de cultuurhistorische samenhang vormt het vertrekpunt van onze inzet. In dit geval is er sprake van een voormalig agrarisch bedrijf. Het perceel wordt ontdaan van overtollig geworden bedrijfsbebouwing en er komt een passende terreininrichting terug die zich voegt in het bestaande cultuurhistorische samenhangend bebouwings- en erfinrichtingspatroon. De bestaande kernkwaliteit wordt niet aangetast.

Kernkwaliteit Cultuurhistorie

Het plangebied is voor het overgrote deel met de kernkwaliteit Cultuurhistorie aangewezen met het beschermingsniveau "Respecteren". Het beschermingsniveau is het laagste sturingsniveau en is voorzien over het grootste deel van het grondgebied van de provincie Drenthe. Voor de gebieden aangewezen met het beschermingsniveau Respecteren richt men zich op het waarborgen van de



cultuurhistorische samenhang voor de toekomst. Daarbij hebben initiatiefnemers de verantwoordelijkheid om de cultuurhistorische hoofdstructuur als inspiratiebron te benutten. De structuur van "Deelgebied 6: de velden in centraal Drenthe - van nut maken van de stille heide" wordt gedomineerd door de twee grote bos- en heidegebieden van het Dwingelderveld en bij Hooghalen, door de beekdalen van de Elperstroom en de Westerborkerstroom met de daarbij gelegen esdorpen die al in de middeleeuwen zijn ontstaan. De richtinggevende ambitie voor dit deelgebied is het herkenbaar houden van de samenhang van twee bos- en heidegebieden met de nabijgelegen esdorpen. De bos- en heidegebieden van het Dwingelderveld en van Hooghalen zijn een resultante van de ontginning van de woeste gronden rond de esdorpen. Het behouden van de samenhang van de esdorpen Elp, Westerbork en Zwiggelte met de naastgelegen beekdalen is bepalend voor de toekomst. Specifiek stuurt de provincie op het in stand houden van de karakteristiek van het esdorpenlandschap bij Elp, Orvelte, Westerbork en Zwiggelte. Deze karakteristiek uit zich in een zichtbare ruimtelijke samenhang tussen esdorp, es en beekdal, met bijbehorend microreliëf en beplantingselementen als houtwallen en esrandbosjes.



<Afbeelding 11; bron: Actualisatie Omgevingsvisie Drenthe 2022>

Kernkwaliteit Archeologie

Het plangebied is voor de kernkwaliteit archeologie aangeduid als 'Beschermingsniveau 1: generiek', maar ook als 'Beschermingsniveau 4: verwachte archeologische waarden, 'Drentse Aa en Havelterberg'. Het beschermingsniveau Generiek richt zich op het algemene uitgangspunt dat alle behoudenswaardige archeologische vindplaatsen (waarden) die op de Archeologische Monumentenkaart (AMK) van Drenthe staan en de nieuw ontdekte behoudenswaardige vindplaatsen niet ongezien kunnen verdwijnen. In gebieden met beschermingsniveau 4 wordt gestuurd op een



goede uitvoering van archeologisch onderzoek. Bij ruimtelijke ontwikkelingen in gebieden met een archeologische verwachting is een onderzoeksvrijstelling tot maximaal 1000m² mogelijk.



<Afbeelding 12; bron: Actualisatie Omgevingsvisie Drenthe 2022>

Kernkwaliteit rust

Het plangebied is voor de kernkwaliteit rust aangeduid met 'duisternis'. In Natura 2000-gebieden en in de Nationale Parken Dwingelderveld, Drents-Friese Wold en het Nationaal beek- en esdorpenlandschap Drentsche Aa wordt ingezet op het behouden van duisternis.

Kernkwaliteit natuur

Het plangebied is betreffende de kernkwaliteiten natuur niet voorzien van enige aanduiding.

Provinciale omgevingsverordening Drenthe

De Provinciale omgevingsverordening Drenthe, met inbegrip van de navolgende wijzigingen, geeft de randvoorwaarden voor het opstellen van ruimtelijke plannen. De verordening heeft onder meer als doel om de kernkwaliteiten van Drenthe te behouden en te versterken. Als bij een ruimtelijk plan kernkwaliteiten betrokken zijn, moet in het ruimtelijk plan uiteengezet worden dat met het desbetreffende plan wordt bijgedragen aan behoud en ontwikkeling van de bij het plan betrokken kernkwaliteiten conform de provinciale ontwikkelingsvisie. Een ruimtelijk plan mag geen nieuwe activiteiten dan wel wijziging van bestaande activiteiten mogelijk maken die de kernkwaliteiten significant aantasten.

Overweging provinciaal beleid

Dit wijzigingsplan omvat een functieverandering van een agrarisch bedrijfswoning/pand naar reguliere bewoning. Er zijn geen veranderingen voorzien aan de bestaande bebouwing. De functiewijziging zorgt voor een vermindering van belasting op de omgeving, gezien het staken van de

Uw idee naar werkelijkheid!
Alle kennis onder één dak!



bedrijfsactiviteiten. De kernkwaliteiten worden met deze functieverandering niet onevenredig aangetast.

Conclusie: Dit plan is in overeenstemming met het provinciaal beleid.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1. Structuurvisie Midden-Drenthe 2023 "Platteland Leeft"

Op 28 juni 2012 heeft de gemeenteraad de Structuurvisie Midden-Drenthe 2030 "Platteland Leeft!" vastgesteld. Deze visie vormt het toetsingskader voor ruimtelijke ontwikkelingen met 2030 als zichtjaar. De structuurvisie geldt voor de hele gemeente en zet de mens centraal. Gemeente Midden-Drenthe heeft een aantal kernwaarden die de gemeente typeren. 'Veranderend Noaberschap' zorgt voor levendigheid van het platteland'. Onderliggende pijlers hiervan zijn wonen, landbouw, natuur en toerisme. 'Verbondenheid' met omliggende steden is belangrijk voor werkgelegenheid, (hoger) onderwijs en grootstedelijke voorzieningen. Midden-Drenthe heeft een 'lage bebouwingsdichtheid' en sluit daarmee aan bij de identiteit van Midden-Drenthe als plattelandsgemeente. De gemeente streeft ernaar dat de ruimte die er is ook ervaren kan worden door inwoners, ondernemers of toeristen. Hierbij is de verbondenheid met het (agrarische) landschap leidend en moet er een balans zijn tussen de ontwikkelingsruimte voor wonen, (agrarische) bedrijven, recreatie en natuur. Het vinden, benoemen en behouden van deze balans is de belangrijkste opgave waaraan in de structuurvisie handvatten worden gegeven. Naast wonen vormen landbouw, natuur en recreatie de belangrijkste pijlers van het landschap in Midden-Drenthe. De gemeente maakt deel uit van het keileemlandschap. De keileemgronden vormen de hogere delen binnen de gemeente. Smeltwater uit de voorlaatste ijstijd zorgde voor een doorsnijding van deze gronden en de vorming van beekdalen in het gebied. Aan de randen van het plateau bevinden zich de lager gelegen voormalige veenontginningen. De ontstaansgeschiedenis van het Drents plateau is nog altijd goed leesbaar. Op kleine schaal, maar noodzakelijk voor de borging van levendigheid en sociale cohesie, kan er een beperkte groei plaatsvinden in overige kernen, in de schaal, maat en het ritme van de kern. Nieuwe ontwikkelingen moeten passen binnen de schaal van het aanwezige landschap en daarbij de landschappelijke kwaliteiten versterken.

3.3.2. Welstandsnota

Met de welstandsnota geeft de gemeente invulling aan de visie op gemeente Midden-Drenthe 'Platteland leeft!'. Deze nota geeft invulling aan het begrip noaberschap. De gemeente verwacht dat de initiatiefnemer rekening houdt met de burens, maar ook met de hele omgeving en de cultuurhistorische betekenis van die omgeving. Het gaat hierbij om de relatie tussen bebouwing en de omgeving.

Beeldkwaliteitsplan Elp

In het kader van de wijzigingsregels worden landschappelijke eisen gesteld, waaraan een particulier initiatief moet voldoen. Het beeldkwaliteitsplan geeft daarvoor richtlijnen. De dorpskern wordt sterk bepaald door deels monumentale boerderijen die op een losse wijze in het dorp zijn gelegen. Daarnaast is het groene karakter opvallend door de hoeveelheid bomen, de grote kavels met veel groen en het ruim aanwezige dorpsgroen. Door deze losse verkaveling en de aanwezigheid van open groene ruimtes ontstaan fraaie doorzichten binnen het dorp zelf en van het dorp naar het landschap buiten.

Het beeldkwaliteitsplan streeft ernaar dorps specifieke kenmerken te behouden voor de toekomst. De onregelmatige setting van de gebouwen en de verschillende kavelvormen vormen een wezenlijk



bestanddeel van de karakteristieke dorpskern. De ontwikkeling in dezen gaat uit van een functieverandering zonder aanpassingen aan bestaande bouwwerken.

De relevante punten uit het beeldkwaliteitsplan voor dit initiatief zijn:

- Tuinen zijn vrij in te richten. Voorkeur gaat uit naar een sobere boerentuin, met gras, bomen, kruidentuin en randen met bloeiende planten;
- Parkeerplaatsen op eigen terrein tussen voor- en achterrooilijn van het hoofdgebouw. De parkeernorm gaat uit van twee parkeerplaatsen per kavel.

Overweging gemeentelijk beleid:

Het gaat in dit plan om een functiewijziging van 'agrarisch bedrijf' naar 'wonen'. Dit vermindert de druk op de omgeving omdat de bedrijfsmatige activiteiten stoppen. De verkeersbewegingen nemen af net zoals geluidswaarden. Met de verandering naar wonen vindt ook een vermeerdering van 'groen' plaats. Er verdwijnt verharding en er wordt woonerf ('tuin') toegevoegd. Dit draagt bij aan de groene kwaliteiten van het dorp Elp.

Conclusie:

Dit plan voldoet aan het voornoemde gemeentelijk beleid.

3.3.3. Vigerend bestemmingsplan

De Hoofdstraat 16 valt binnen het bestemmingsplan "Elp" en is bestemd met de enkelbestemming 'Agrarisch met waarden', gebiedsaanduiding 'wro-zone – wijzigingsgebied 1' en gebiedsaanduiding 'wro-zone – wijzigingsgebied 2'. Binnen de huidige bestemming is het niet mogelijk om te wonen op het perceel anders dan ten behoeve van een agrarisch bedrijf. Bij de bestemming 'Wonen' is echter een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Binnen de bestemming 'Agrarisch' is een wijziging naar 'Wonen' (artikel 3.6. onder a.) ten behoeve van onderhavig initiatief mogelijk. Hierna is deze weergegeven en nader uitgewerkt.

De bestemming kan gewijzigd in een bestemming 'Wonen' (artikel 3.6 onder a), met dien verstande dat:

1. het aantal woningen niet meer bedraagt dan het bestaande aantal dienstwoningen;
2. per hoofdgebouw voldoende parkeerplaatsen op eigen erf worden gerealiseerd;
3. alvorens tot wijziging wordt overgegaan een hydrologisch onderzoek wordt uitgevoerd, met dien verstande dat de wijzigingsbevoegdheid uitsluitend wordt toegepast indien uit het onderzoek is gebleken dat de waterhuishoudkundige waarde door toepassing van de wijzigingsbevoegdheid niet onevenredig wordt geschaad.

Overweging voorwaarden:

Ad 1:

Het gaat in dezen om een bestemmingswijziging waarbij de (voormalig agrarische) dienstwoning een reguliere woning wordt, het aantal woningen zal niet toenemen.

Ad. 2:

Op het erf is voldoende parkeerruimte aanwezig.

Ad. 3:

Met dit plan zijn geen wijzigingen aan de bestaande bebouwing beoogd. Uit het uitgevoerde bodemonderzoek blijkt dat de bodem en het grondwater voldoende kwaliteit hebben voor het beoogde gebruik. In het grondwater zijn geen verontreinigingen aangetroffen. Er zijn geen wijzigingen in de afvoer van hemelwater (via riool) vanaf de gebouwen beoogd. In de nieuwe situatie zal een deel van



de verhardingen worden verwijderd om plaats te maken voor gras en beplanting. Daarmee neemt het verhard oppervlak af en kan op die groene delen hemelwater op natuurlijke wijze infiltreren. Tevens wordt er bij de omzetting van de bestemming geen onevenredige afbreuk gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, woonsituatie, verkeersveiligheid, sociale veiligheid, milieusituatie, de geomorfologische, cultuurhistorische en archeologische waarden en gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.



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. Ter plaatse geldt echter geen archeologische dubbelbestemming'.

Conclusie:

Aangezien er in voorliggende casus ook enkel sprake is van de herbestemming van een bestaand pand is archeologisch onderzoek niet nodig. Er is namelijk geen sprake van verbouw of anderszins ruimtelijke ingrepen in of op het perceel.

4.2 Bodem

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

De bodemonderzoeksplicht geldt alleen voor bouwwerken waarvoor:

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

In het kader van een wijziging van de bestemming dient gemotiveerd te worden dat de bestemming (functie) die wordt toegelaten, passend wordt geacht in relatie tot de bodemkwaliteit. De woonfunctie is een gevoelige functie. En aangezien in het kader van de agrarische bedrijfsbeëindiging nog geen nulmeting heeft plaatsgevonden hebben initiatiefnemers de bodem laten onderzoeken.

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 MUG



Ingenieursbureau. Het onderzoeksrapport is als bijlage bij het wijzigingsplan gevoegd. Hierna volgen de resultaten van het uitgevoerde onderzoek:

De aanleiding tot de uitvoering van het bodemonderzoek wordt gevormd door de voorgenomen bestemmingsplanwijziging van agrarisch naar wonen. Het doel van het verkennend bodemonderzoek is het vaststellen van de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem en het grondwater.

Indicatief wordt een uitspraak gedaan over de te verwachten kwaliteitsklasse van de grond (indicatieve toetsing van de analyseresultaten van de grond aan het toetsingskader van het Besluit bodemkwaliteit).

Op het maaiveld en in de opgeboorde grond zijn geen asbestverdachte materialen aangetroffen. Daarnaast zijn geen bijmengingen waargenomen die kunnen duiden op een bodemverontreiniging. Opgemerkt wordt dat ter plaatse van boring 02 de boring is gestaakt. Waarschijnlijk is hier een betonnen vloer of iets dergelijks aanwezig.

Uit de analyseresultaten blijkt dat in de mengmonsters van zowel de boven- als ondergrond geen van de onderzochte parameters verhoogd is aangetoond ten opzichte van de achtergrondwaarde. In het grondwater is hoogstens een lichte verhoging aan nikkel, koper, barium en naftaleen aangetoond ten opzichte van de streefwaarde.

De vooraf gestelde hypothese dat de locatie als onverdacht wordt beschouwd ten aanzien van het voorkomen op bodemverontreiniging, dient formeel verworpen te worden. De licht verhoogde gehalten in het grondwater vormen echter geen aanleiding tot het uitvoeren van een nader bodemonderzoek. De resultaten vormen geen belemmering voor de voorgenomen bestemmingsplanwijziging van agrarisch naar wonen.

Indien grond vanaf de locatie wordt afgevoerd, is bij hergebruik elders het Besluit bodemkwaliteit van toepassing. Indien de grond elders wordt toegepast, dient toestemming te worden verkregen van het bevoegd gezag en kan onderzoek conform het Besluit bodemkwaliteit gevraagd worden. Daarnaast kan om een analyse op PFAS gevraagd worden. Tot slot dient opgemerkt te worden dat de conclusie is gebaseerd op het vooronderzoek en de onderzoeksresultaten van dit onderzoek. Dit verkennend bodemonderzoek schetst een algemeen beeld van de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem. Bij eventueel grondverzet dient men rekening te houden met mogelijk plaatselijk voorkomende (zintuiglijke) afwijkingen.

Conclusie:

Het aspect 'bodem' vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit plan.

4.3 Cultuurhistorie

Goede ruimtelijke ordening betekent dat er een integrale afweging dient plaats te vinden van alle belangen die effect hebben op de kwaliteit van de ruimte. Een van die belangen is de cultuurhistorie ofwel de aanwezigheid van monumenten of archeologisch waardevolle gebieden.

Onder cultuurhistorische waarden worden alle structuren, elementen en gebieden bedoeld die cultuurhistorisch van belang zijn. Zij vertellen iets over de ontstaansgeschiedenis van het Nederlandse cultuurlandschap. Vaak is er een sterke relatie tussen aardkundige aspecten en cultuurhistorische aspecten.



Monumenten

Op de monumentenlijst van gemeente Midden-Drenthe komen geen monumenten voor nabij het plangebied. De binnen de gemeente Midden-Drenthe aangewezen (rijks)monumenten en provinciale monumenten zijn op ruime afstand van het plangebied gesitueerd, zodat de voorgenomen ontwikkeling niet van enige invloed is op deze beschermde gebouwen.

Het plan betreft een functiewijziging waarbij geen (bouw)werkzaamheden zijn voorzien.

Conclusie:

Ter plaatse is de bestaande boerderij of het erf niet als karakteristiek aangeduid. Er is geen belemmering voor eventuele cultuurhistorische waarden op perceelsniveau.

4.4 Ecologie

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

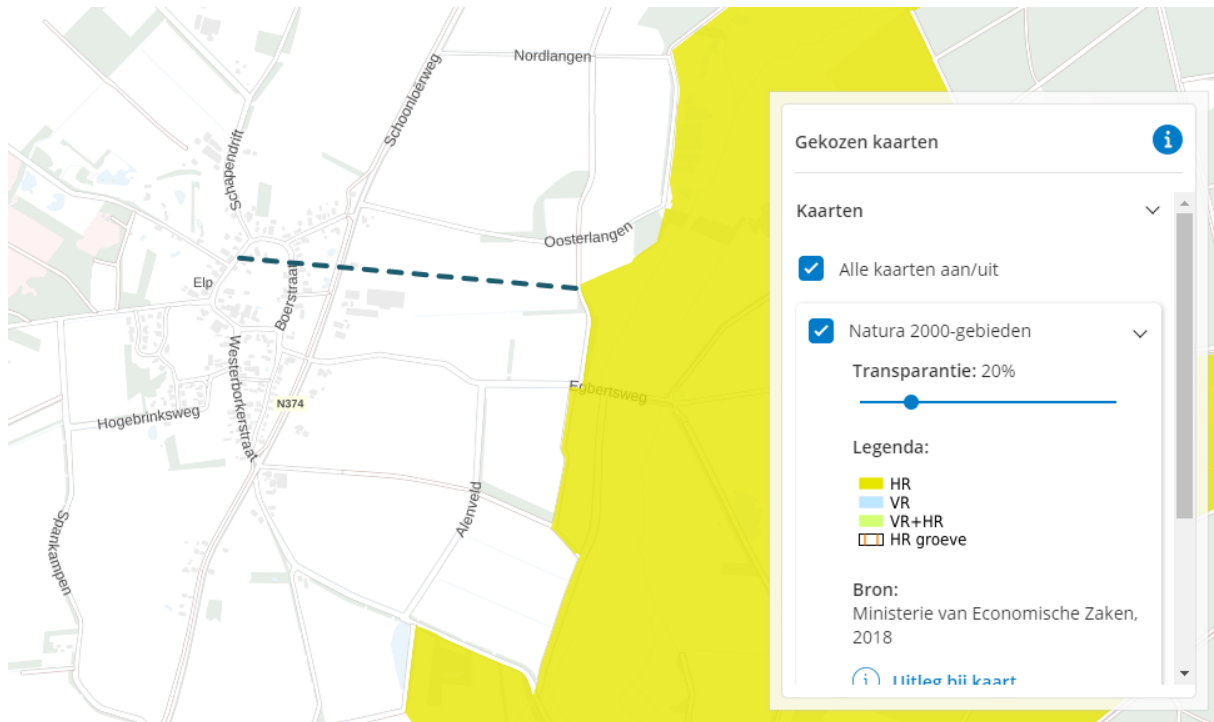
In het bestemmingsplan dient rekening te worden gehouden met Europese en nationale wetgeving en beleid ten aanzien van de natuurbescherming. Hierin wordt onderscheid gemaakt tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming.

4.4.1. Gebiedsbescherming

Natura2000:

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

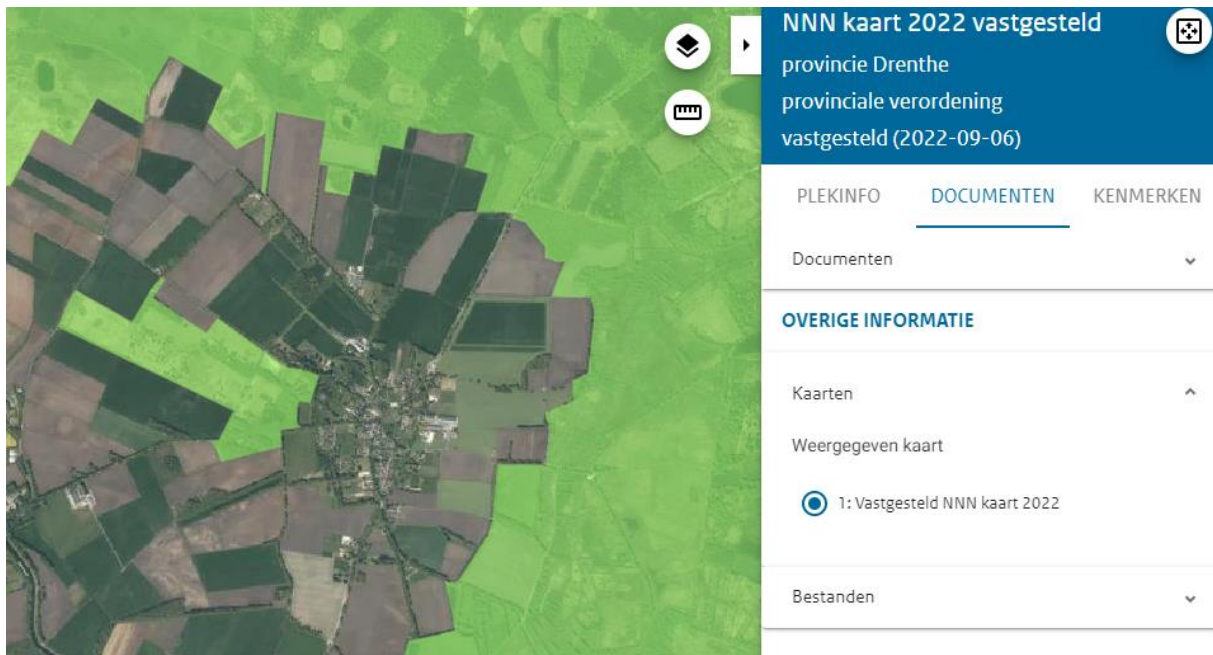
Het plangebied is geen onderdeel van het netwerk Natura 2000. Het dichtstbij zijnde Natura 2000-gebied is het Natura 2000-gebied 'Elperstroomgebied' op circa 934 meter afstand.



<Afbeelding 13; bron: Atlas van de leefomgeving>

Natuurnetwerk Nederland:

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



<Afbeelding 14; bron: NNN kaart 2022, Provinciale Omgevingsverordening>

De onderzochte locatie ligt niet in een NNN-gebied.

4.4.2. Soortenbescherming

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

De bescherming is opgedeeld in vijf categorieën met soorten:

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

Van belang is om na te gaan of één of meerdere van de genoemde 'verboden' ten behoeve van voorliggend initiatief aan de orde is of kan zijn. Er worden bij dit plan geen bomen gekapt, sloten gedempt en/of bouwen gesloopt. Vanwege deze redenen en omdat dit plan slechts de herbestemming van een bestaand pand van 'agrarisch bedrijf' naar een woonbestemming betreft zijn er geen nadelige effecten ten aanzien van het aspect flora en fauna te verwachten. Nader onderzoek naar flora en fauna is niet nodig.

4.4.3. Stikstofdepositie

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



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

Het wijzigingsplan voorziet enkel in het veranderen van gebruik. Onderzoek naar stikstofdepositie is vandaar niet nodig.

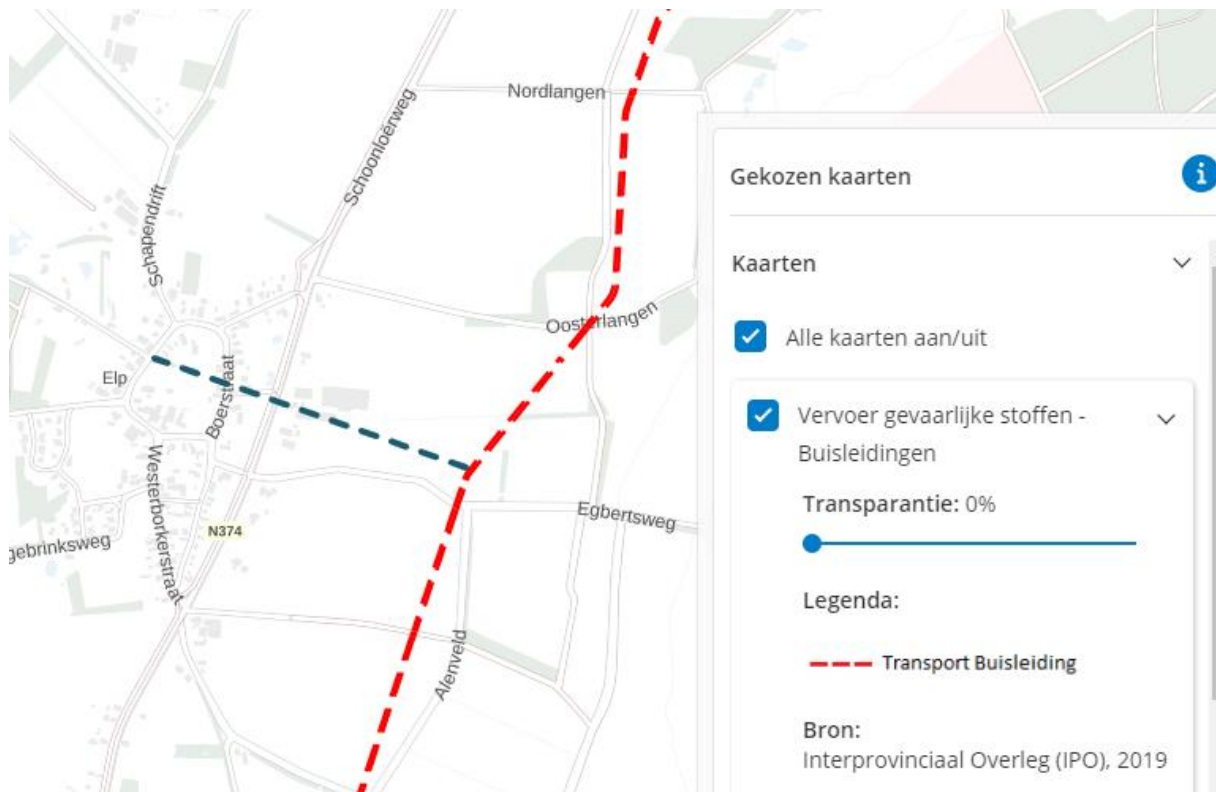
Conclusie:

Er zijn geen (bouw)werkzaamheden beoogd. De mate van gebruik zal afnemen door dat er enkel gewoond zal worden en geen sprake (meer) zal zijn van een bedrijfsmatig gebruik van de gebouwen. Daarmee is het niet aannemelijk dat er sprake is van negatieve effecten op beschermde soorten alsmede Natura 2000-gebieden. Het aspect 'ecologie' vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit plan.

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.



<Afbeelding 15; bron Atlas van de Leefomgeving>



Bevi-inrichtingen binnen het plangebied

Binnen het plangebied zelf bevinden zich geen Bevi-inrichtingen.

Bevi-inrichtingen buiten het plangebied

Volgens www.Risicokaart.nl van het interprovinciaal Overleg komt er in de directe omgeving van het plangebied (straal 500 meter) één inrichting voor op ca. 380 meter afstand. Het gaat om een Texaco Service Station. De plaatsgebonden risicoafstand bedraagt 25 meter en de afstand tot grens invloedsgebied waarop verantwoording van het groepsrisico moet plaatsvinden bedraagt 150 meter. Het plangebied is op voldoende afstand gelegen en een nadere uitwerking van het plaatsgebonden- en groepsrisico is hiermee niet nodig. Externe veiligheid speelt hier geen rol.

Buisleidingen

De dichtstbijzijnde buisleiding ligt op een afstand van ca. 700 meter van het plangebied. Externe veiligheid speelt hier ook geen rol.

Route gevaarlijke stoffen

In de directe nabijheid van het plangebied bevindt zich geen route voor transport van gevaarlijke stoffen.

Hoogspanningsleidingen

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

Conclusie:

Er is geen belemmering vanuit het aspect externe veiligheid aanwezig.

4.6 Geluid

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

In het kader van de Wet geluidhinder bevinden zich langs alle wegen zones. Uitzondering hierop zijn wegen waar een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt en wegen die zijn gelegen binnen een als woonerf aangeduid gebied. Het plangebied ligt in de bebouwde kom van Elp, waarvan in zijn geheel een 30 km/uur zone geldt.

In dit plangebied is er geen sprake van de toevoeging van geluidsgevoelige objecten. Op grond van de Wet geluidhinder (Wgh) is een akoestische afweging in het kader van dit op te stellen bestemmingsplan niet benodigd. Doordat er geen sprake meer zal zijn van agrarische bedrijfsvoering zal de geluidsbelasting op omliggende percelen verminderen.



Conclusie:

Er is in het wettelijke kader vanuit de Wet geluidhinder dan ook geen akoestisch onderzoek nodig en het aspect 'geluid' vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit plan.

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 valt onder deze drempelnorm.

Conclusie:

Er is in dezen sprake van een project dat 'niet in betekende mate' (NIBM) bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Nader onderzoek naar luchtkwaliteit is niet nodig.

4.8 Verkeer en parkeren

Het veranderen van de bestemming heeft gunstige gevolgen voor de verkeersstromen. In geval van de agrarische bestemming zullen deze in het algemeen hoger zijn dan in het geval van een woonbestemming.

Conclusie:

Voorgenomen bestemmingswijziging heeft ook niet tot gevolg dat het aantal parkeerplaatsen gaat toenemen. Op het eigen terrein is daarnaast voldoende plaats voor twee parkeerplaatsen. Er kan zodoende worden voldaan aan de parkeernormering.

4.9 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, Industrieterreinen) staat onder artikel 11.3 genoemd dat een m.e.r.-beoordeling moet plaatsvinden in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject (met inbegrip van winkelcentra of parkeerterreinen): indien:

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

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

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



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

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

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

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

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

Archeologie	Archeologisch onderzoek is niet nodig.
Bodem	Het aspect bodem is onderzocht. De bodem is geschikt voor de beoogde woonfunctie.
Externe veiligheid	Het aspect externe veiligheid staat de planontwikkeling niet in de weg.
Ecologie	Er is geen nader onderzoek benodigd.
Geluid	Er behoeft geen hogere waarde procedure gevolgd te worden.
Milieuhinder	Het plan leidt niet tot wederzijdse milieuhinder van en naar de omgeving.
Luchtkwaliteit	Het project is aan te merken als Nibm, hetgeen betekent dat er geen nadelige invloed is op de luchtkwaliteit.
Water	Er is sprake van de 'geen belang procedure' watertoets

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

4.10 Milieu(hinder)

Nieuwe functies kunnen milieuhinderlijk zijn voor omringende woningen dan wel bedrijven. Een goed woon- en leefklimaat wordt bereikt als er balans is tussen de milieubelastende- en milieugevoelige activiteiten. 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:

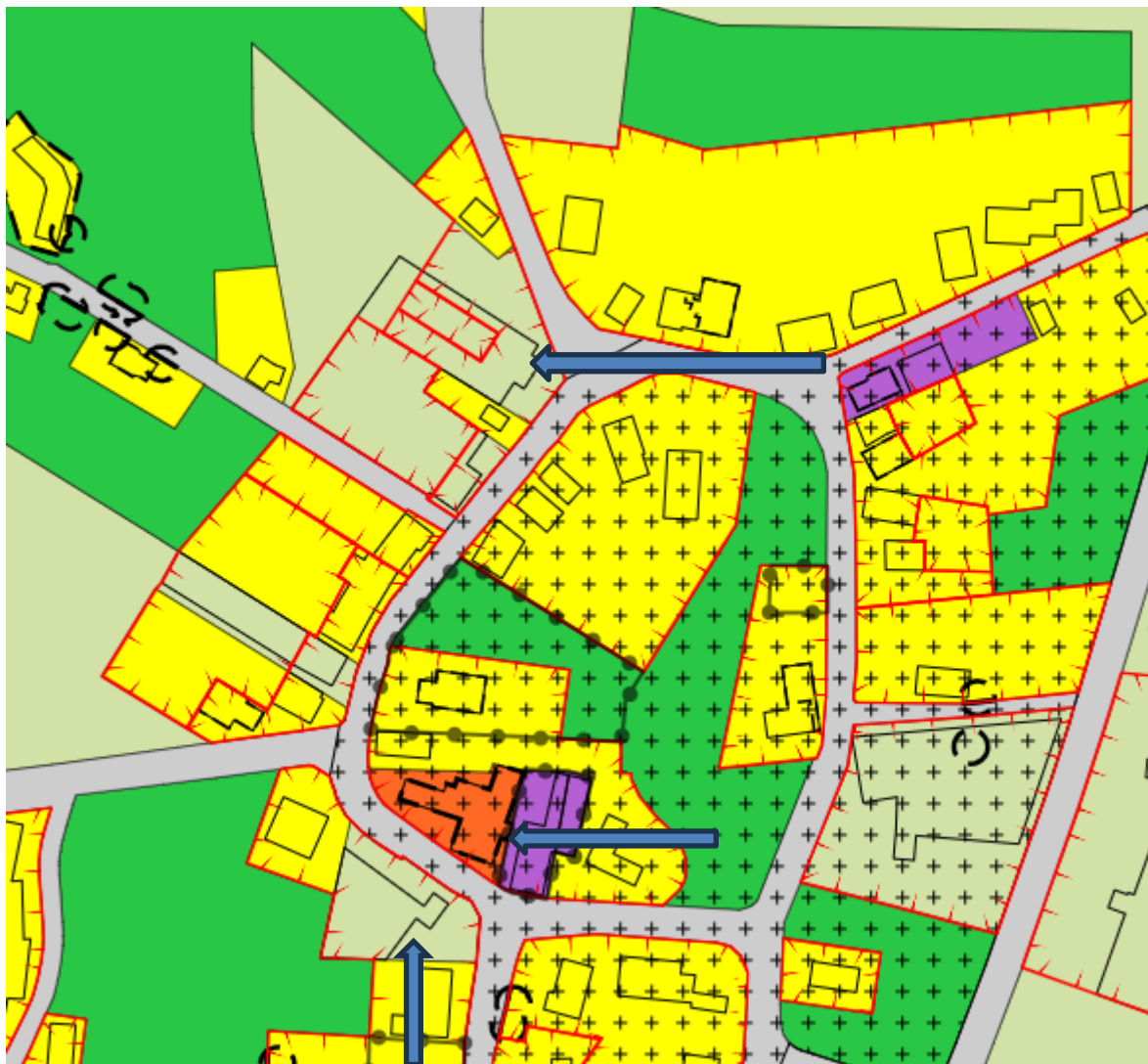
- het betreft gemiddeld moderne bedrijfsactiviteiten met gebruikelijke productieprocessen en voorzieningen;
- de richtafstanden hebben betrekking op de omgevingstypen 'rustige woonwijk' en 'rustig buitengebied';
- de richtafstanden bieden in beginsel ruimte voor normale groei van de bedrijfsactiviteiten;
- 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, vandaar dat hieronder deze afwijkingen benoemd en gemotiveerd zijn.

Allereerst is van belang om na te gaan welke functies of bedrijven zich rondom het plangebied bevinden.

Op het perceel is planologisch een agrarisch bedrijf met bijbehorende bedrijfswoning toegestaan. Deze bedrijfswoning wordt in het ruimtelijke danwel het milieuspoor gelijkgesteld aan een reguliere woning. Met dit plan is geen wijziging aan de bestaande woning beoogd. De functie van de voormalige bedrijfsloods is beperkt tot incidenteel gebruik en is daarmee niet aan te merken als een gevoelige functie in dezen. Daarmee is met dit plan geen sprake van een (extra) belemmering van omliggende inrichting danwel bedrijfsbestemmingen door wijziging danwel toevoegen van een gewijzigde functie.

Omliggend zijn er drie nabijgelegen bestemde bedrijven op de percelen Hoofdstraat 20 (bestemming 'Agrarisch met waarden'), Hoofdstraat 1 (bestemming 'Horeca') en Hoofdstraat 2 (bestemming 'Agrarisch met waarden'). Het op de volgende pagina weergegeven bedrijfsperceel Boerstraat 2 heeft inmiddels een woonbestemming verkregen.



Hoofdstraat 20:

Het perceel Hoofdstraat 20 aangeduid met de bestemming Agrarisch met waarden. Op voor 'agrarisch met waarden' aangewezen gronden is toegestaan grondgebonden agrarische bedrijven en/of agrarische cultuurgrond en agrarisch dienstverlenende bedrijven.

Uit een melding van 2016 op grond van het Besluit Akkerbouwbedrijven milieubeheer blijkt dat op deze locatie alleen nog sprake is van akkerbouw en dat het melkveebedrijf is verplaatst naar een locatie elders.



Bij het toetsen van bedrijven en milieuzonering wordt uitgegaan van de planologische rechten van een perceel. Op deze locatie is een grondgebonden agrarisch bedrijf nog toegestaan, wat worst-case een biologische pluimvee- of varkenshouderij kan zijn. Echter zijn de maatgevende afstanden tot aan omliggende woningen dermate klein dat een grondgebonden veehouderij op grond van de geurwetgeving zo goed als uitgesloten is. Om deze reden wordt er gekeken naar de feitelijke situatie in plaats van de planologische situatie. Voor een akkerbouwbedrijf geldt een richtafstand van 30 meter bij gebiedstype 'rustige woonwijk' (waarvan sprake is), zie onderstaande tabel:

Activiteit	Geur	Stof	Geluid	Gevaar	Grootste afstand	Categorie
Akkerbouw	10	10	30	10	30	2

De bestemmingsgrens van het plangebied grenst aan de bestemmingsgrens van Hoofdstraat 20, waardoor de afstand "nul" is. Een aanvaardbaar woon- en leefklimaat is hierdoor niet gegarandeerd. Via onderhavige onderbouwing in de toelichting van het wijzigingsplan wordt aangetoond dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

In onderhavige situatie wijzigt de feitelijke situatie en de mate van bescherming van de woning niet. In de huidige situatie is de voormalige bedrijfswoning een gevoelig object. Dit wijzigt in de beoogde situatie niet. Er kan dan ook afgeweken worden van de richtafstand.

Voor milieuwet- en regelgeving wordt om deze reden positief geadviseerd. Er wordt bij de situering van het beoogde bouwvlak/uiteerste situering van een gevoelig object 30 meter aangehouden, waardoor een aanvaardbaar woon- en leefklimaat is en blijft geborgd. Wel dient dan bijvoorbeeld rekening gehouden te worden met (het beperken van) de mogelijkheid om vergunningsvrij een gevoelig object te realiseren, zoals een mantelzorgwoning.

Hoofdstraat 1:

Het perceel is aangeduid met de bestemming Horeca. Op voor 'horeca' aangewezen gronden zijn toegestaan horeca, categorie I en II, met uitzondering van horecabedrijven die tot hoofddoel hebben het verstrekken van dranken voor gebruik ter plaatse, waarbij het doen beluisteren van overwegend mechanische muziek en het gelegenheid geven tot dansen wezenlijke onderdelen vormen, zoals discotheken, dancings en nachtclubs alsmede dienstverlenende bedrijven. Ter plaatse een hotel-café-restaurant onder de naam "De Koekoekshof" gevestigd. Het betreft een inrichting onder de werking van het activiteitenbesluit. De meest recente melding dateert van 2001. De huidige bedrijfswoning is daarbij reeds getoetst als een woning van derden. Daarmee dient deze inrichting de regels om de hinder op deze alsmede de andere omliggende woningen te beperken. Uit de ontvangen gemeentelijke gegevens blijkt niet dat er sprake is van een (over)belaste situatie. Volgens de handreiking Milieuzonering en bedrijvigheid geldt voor hotels en pensions met keuken' (sbi-2088 5510) en restaurants (sbi-2088 561) een hinderafstand van 10 meter. Deze afstand is bepaald op basis van de hinderfactoren geur, geluid en gevaar. De uitbreidingsmogelijkheden voor dit horecabedrijf zijn beperkt tot de omtrekken van het bestaande gebouw. De bestaande bedrijfswoning welke nu voor reguliere bewoning beoogd is, is op ca 110 meter van het bestaande horecabedrijf gelegen. Daarmee kan gesteld worden dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Hoofdstraat 2:

Het perceel Hoofdstraat 2 aangeduid met de bestemming Agrarisch met waarden. Op voor 'agrarisch met waarden' aangewezen gronden is toegestaan grondgebonden agrarische bedrijven en/of agrarische cultuurgrond en agrarisch dienstverlenende bedrijven.

Uit de van gemeentewege verkregen milieugegevens blijkt dat de meest recente Hinderwetvergunning voor het ventileren van een de aardappelbewaarplaats dateert van 10 september 1987. Daarbij is van gemeentewege aangegeven dat bij een milieutoezichtcontrole op 7 maart 2016 is geconstateerd dat er geen bedrijfsmatige activiteiten meer plaatsvinden en daarmee de Hinderwetvergunning is komen



te vervallen. Theoretisch zou ter plaatse nieuwe agrarische bedrijfsvoering kunnen worden gevestigd. Echter gezien de staat van de bebouwing en de ligging in nabijheid van meerdere woningen van derden is de voornoemde nieuwvestiging niet aannemelijk. Het is meer aannemelijk dat het gebruik voor reguliere bewoning in toekomst met een vergunning gereguleerd zal worden

Verder zijn er geen noemenswaardige andere functies aanwezig.

Conclusie:

Het aspect 'milieuzonering' vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit plan.

4.11 Water

Op 17 oktober 2023 is de digitale watertoets uitgevoerd. Het plangebied bevindt zich binnen het beheersgebied van het waterschap Drents Overijsselse Delta.

Met dit plan zijn geen wijzigingen aan de bestaande bebouwing beoogd. In de nieuwe situatie zal zelfs een deel van de verhardingen worden verwijderd om plaats te maken voor gras en beplanting. Daarmee neemt het verhard oppervlak af en kan op die groene delen hemelwater op natuurlijke wijze infiltreren.

De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat er "geen belang procedure" van de watertoets is toegepast. De bestemming en de grootte van het plan hebben geen invloed op de waterhuishouding. De procedure in het kader van de watertoets is goed doorlopen conform de Handreiking Watertoets III. Waterschap Drents Overijsselse Delta geeft een positief wateradvies. Het document 'geen waterschapsbelang' is als bijlage bij het wijzigingsplan gevoegd.

Conclusie:

Het aspect 'water' vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit plan.



5. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

De kosten die gemoeid zijn met het opstellen van het wijzigingsplan zijn voor rekening van initiatiefnemers. De gemeentelijke kosten worden via de legesverordening verhaald op de initiatiefnemer en is er een planschadeafwentelingsovereenkomst gesloten.



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

6.1 Inspraak

Het college heeft de bevoegdheid te besluiten of inspraak wordt verleend bij de voorbereiding van gemeentelijk beleid. Aangezien onderhavig plangebied gering van omvang is en de ruimtelijke consequenties beperkt zijn, is overeenkomstig het besluit van het college geen gelegenheid tot inspraak geboden.

6.2 Participatie

De burens van omliggende bebouwde percelen zijn geïnformeerd.

6.3 Vooroverleg

In het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 Bro zal door het college het voorontwerp wijzigingsplan worden toegezonden aan de provincie en het waterschap.

6.4 Ontwerp wijzigingsplan

Het ontwerp bestemmingsplan heeft met ingang van *dd-mm-2023* gedurende zes weken ter inzage gelegen. Er zijn *wel/geen* zienswijzen ingediend.



7. JURIDISCHE VORMGEVING

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

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

Conform Wro en Bro wordt een wijzigingsplan 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 wijzigingsplan 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 ervan. 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 het 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.

7.1 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 planinformatie wordt getoond: de combinatie van verbeelding met regels en toelichting.

Een raadpleger van het bestemmingsplan moet alle relevante planinformatie op eenvoudige wijze voor ogen kunnen krijgen. De relevante planinformatie heeft betrekking op de bestemmingen, dubbelbestemmingen en aanduidingen met bijbehorende regels in dit 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.



7.2 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-dubbelregel en de slotregel. De regels zijn standaard ingedeeld in vier hoofdstukken. Bij elke planregel (elk artikel) wordt hieronder een nadere toelichting gegeven.

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. Deze zijn afkomstig uit het / 'moeder'bestemmingsplan "Elp". De begrippen die hierin zijn opgenomen zijn terug te vinden in de bestemmingsbepalingen. Bij de toetsing aan het wijzigingsplan wordt uitgegaan van de in dit artikel aan de betreffende begrippen toegekende betekenis. Voor zover geen begrippen zijn gedefinieerd wordt aangesloten bij het normaal spraakgebruik.

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

Artikel 2 : Wijze van meten

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 : Agrarisch met waarden

Bi

Artikel 4 : Wonen

Binnen dit artikel zijn de bouwregels opgenomen voor de te behouden woning. Deze regels sluiten aan bij de regeling voor andere woningen in het bestemmingsplan Elp.

De bestemming maakt onderscheid tussen hoofd- en bijgebouwen. De hoofdgebouwen en belangrijke karakteristieke bijgebouwen moeten worden geplaatst in het in de verbeelding aangegeven bouwvlak. Aan- en uitbouwen en bijgebouwen kunnen buiten dit vlak worden geplaatst, mits achter de naar de weg gekeerde gevelrooilijnen wordt gebouwd. Voor bijgebouwen heeft de gemeente reeds een aantal jaren een algemene bijgebouwenregeling vastgesteld. Deze regeling is met enige actualiseringen en eventuele gebiedseigen aanpassingen ingepast in de bestemmingsplannen.

Nadere eisen met betrekking tot de plaats van gebouwen kunnen worden gesteld in het geval dat er belangrijke landschappelijke of karakteristieke (monumentale) bebouwing in het geding is. De karakteristieke bebouwing is aangeduid in het plan. De aanduiding 'karakteristiek 1' en de aanduiding 'karakteristiek 2' zijn van elkaar te onderscheiden om aan te geven waar het om officiële monumenten gaat en waar het andere karakteristieke bebouwing betreft. Met betrekking tot de vormgeving van gebouwen is het beeldkwaliteitsplan naar de regels doorvertaald. Zo is bijvoorbeeld bepaald dat de dakhelling van de hoofdgebouwen minimaal 40° en maximaal 50° bedraagt, dan wel de bestaande dakhelling indien deze minder/meer is.



Onder wonen is de uitoefening van het aan huis verbonden beroep mede begrepen. Dit zijn beroepen die door de bewoner van een woning worden uitgeoefend. Het zijn beroepen die in het verleden, meestal door jurisprudentie, als vrij beroep zijn aangewezen en daarop naar aard en ruimtelijke uitstraling gelijkende beroepen. De woning moet wel in overwegende mate haar woonfunctie behouden en een ruimtelijke uitstraling of uitwerking hebben die in overeenstemming is met de woonfunctie. Voor het aan huis verbonden beroep mag ten hoogste 30% van het vloeroppervlak van de woning worden gebruikt tot ten hoogste 45 m². Eventueel kan met een ontheffing meer ruimte worden gegeven voor bedrijvigheid bij de woning. In de regels zijn hiervoor afwegingscriteria opgenomen (zie voorbeeld). Om de landschappelijk waardevolle groenvoorzieningen aan de voorzijde van de woningen zoveel mogelijk te handhaven, is voor deze gebieden voor het aanleggen van verhardingen een aanlegvergunningstelsel opgenomen.

Wijzigingsbevoegdheid 1 heeft betrekking op woningbouw binnen bestaande gebouwen, dan wel binnen de bestaande bebouwingscontour.

Wijzigingsbevoegdheid 2 betreft de bouwmogelijkheden op achtererven direct achter de bestaande woningen.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 5 : Anti-dubbeltelbepaling

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

Artikel 6 : Algemene 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 7 : 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 5 Overgangs- en slotregels

Artikel 8: 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 9 : 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 dit wijzigingsplan vastgelegd. Voor de digitale uitwisseling van plannen krijgt elk plan ook een unieke code van letters en cijfers.

7.3. Verbeelding

Het wijzigingsplan voorziet in de wijziging naar een bestemmingsvlak 'Wonen', met een bouwvlak die eindigt aan de achtergevel van het bestaande hoofdgebouw. Het overige terrein verkrijgt de bestemming 'Agrarisch met waarden', zonder bouwvlak. De bestaande gebiedsaanduidingen 'wro-zone – wijzigingsgebied 1 en 2' blijven conform het bestemmingsplan "Elp" op de verbeelding aanwezig.



Projectgegevens

Project : Wijziging bestemming (van Agrarisch naar Wonen), Hoofdstraat 16 te Elp.
IMRO : NL.IMRO.1731.Hoofdstraat16ELP-WON1
Versie : 1.0
Datum : December 2023

AgriPlaza Bouwadvies

Industrieweg 4F
9482 TT Tynaarlo

Tel : 085 – 485 77 17
Mail : info@agriplazabouwadvies.nl
Website : www.agriplazabouwadvies.nl

