

Bestemmingsplan Buitengebied 2009,
Bovennieuwslansweg 1

Vastgesteld

Opdrachtgever:	Faunatuurlijk
Rapportnummer:	RB 30.322
Datum vrijgave:	Januari 2024
Opsteller:	Dhr. H. de Roo
Goedkeuring:	Dhr. M. Beek

Inhoudsopgave

.....	1
1	HOOFDSTUK 1 INLEIDEND HOOFDSTUK 4
1.1	Inleiding 4
1.2	Planologisch kader 5
1.3	Doel 6
1.4	Verantwoording 6
1.5	Leeswijzer 6
2	HOOFDSTUK 2 HISTORIE EN LIGGING VAN HET PLANGEBIED 7
2.1	Het plangebied 7
2.2	Het plangebied in zijn directe omgeving 8
2.3	Planbeschrijving 10
2.3.1	Historie 10
2.3.2	Eindbeeld transformatie 12
2.4	Landschappelijke inpassing 16
3	HOOFDSTUK 3 BELEIDSKADER 18
3.1	Rijksbeleid 18
3.1.1	Nationale Omgevingsvisie (NOVI) 18
3.1.2	Ladder voor duurzame verstedelijking 19
3.2	Provinciaal beleid 20
3.2.1	Omgevingsvisie 20
3.2.2	Omgevingsverordening Groningen 21
3.3	Gemeentelijk beleid 22
3.3.1	Bestemmingsplan Buitengebied 2009 (herziening 2015) 22
3.3.2	Gemeentelijke welstandsnota 23
4	HOOFDSTUK 4 OMGEVINGSFACTOREN 24
4.1	Archeologie 24
4.2	Bodem 25
4.3	Ecologie 27
4.3.1	Gebiedsbescherming 27
4.3.2	Soortenbescherming 29
4.4	Externe Veiligheid 30
4.5	Geluid 30
4.6	Milieuhinder 32
4.7	Luchtkwaliteit 34
4.8	Verkeer en vervoer en parkeren 34
4.9	Watertoets 36
4.10	M.E.R.-beoordeling 37
5	HOOFDSTUK 5 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID 38
6	HOOFDSTUK 6 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID 39
7	HOOFDSTUK 7 JURIDISCHE TOELICHTING 40
7.1	Algemeen 40
7.2	Toelichting op het digitale bestemmingsplan 40
7.3	Toelichting op de planregels 41

1 Hoofdstuk 1 Inleidend hoofdstuk

1.1 Inleiding

Initiatiefnemers hebben het perceel met opstallen aan de Bovennieuwlandsweg 1 in Vlagtwedde in 2011 verworven. Het betrof een voormalige pluimveehouderij. Het perceel bestond uit twee hectaren met verwaarloosde gebouwen en grond. Een grote, oude boerderij uit 1910, twee kippenschuren en twee kapschuren. Een klein klompenhuis en een oude schuur. Een terrein vol met sloopafval, troep en achterstallig onderhoud. Inmiddels is het verwaarloosde terrein opgeruimd en zijn voormalige agrarische opstallen (ruim 1600 m2) in 2015 gesloopt.

Vanaf 2011 zijn initiatiefnemers met de gemeente, provincie en Libau in overleg geweest over het wijzigen van de bestemming, de fasen van sloop- en nieuwbouw, het herinrichten van het perceel, de beplanting op het terrein en de nodige vergunningen die daarbij komen kijken.

De plannen zijn meermalen gepresenteerd aan de gemeente. Op 21 februari 2015 hebben initiatiefnemers een omgevingsvergunning ingediend om de beoogde herinrichting aan te vragen. De gemeenteraad heeft 22 september 2015 een verklaring van geen bedenking afgegeven voor het voorgenomen plannen. Vervolgens heeft dat – door diverse omstandigheden - niet geleid tot vergunningverlening en/of het wijzigen van het bestemmingsplan. September 2017 is wel een omgevingsvergunning verleend voor het (nieuw) bouwen van een dierenpension op het perceel en het daarbij behorende gebruik ervan.

Door de jaren zijn de plannen in verschillende fase uitgevoerd tot de huidige situatie (paragraaf 2.3.2). Begin 2023 zijn nogmaals de plannen besproken met de gemeente. De gemeente heeft mede gelet op voorstaande aanleiding de plannen nogmaals beoordeeld, onder voorwaarden een positief standpunt ingenomen en de bereidheid uitgesproken om medewerking te verlenen aan de gewenste bestemmingsplanwijziging.

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in het positief bestemmen van de voormalige agrarisch bestemde gronden ten behoeve van een passende bedrijfsbestemming die naast de bedrijfsvoering van het dierenpension, tevens het bouwen van een bedrijfswoning en twee recreatiewoningen planologisch mogelijk maakt. Onderstaand een weergave van het perceel Bovennieuwlandsweg 1 te Vlagtwedde.



Fig. 1.1 Een weergave van het plangebied Bovennieuwlandsweg 1 te Vlagtwedde.

1.2

Planologisch kader

Het perceel is opgenomen in het geldende bestemmingsplan “Buitengebied 2009, gedeeltelijke herziening 2015, geconsolideerde versie, mei 2016”. Hieronder een weergave van de bestemmingsplanverbeelding.



Fig. 1.2: Een weergave van de verbeelding ter hoogte van het perceel Bovennieuwlandsweg 1 te Vlagtwedde.

De gronden hebben ter plaatse een enkelbestemming “Agrarisch – 1”. Bestemd voor agrarisch gebruik. Op de verbeelding is een bouwvlak weergegeven. Het bouwvlak en de gestippelde begrenzing hebben een functieaanduiding “specifieke vorm van agrarisch – bouwperceel”.

Op de verbeelding is een (blauw) besluitvak weergegeven, dat correspondeert met de verleende omgevingsvergunning uit 2017, dat voorziet in het bouwen en gebruiken van een dierenpension op deze locatie. De zwarte contour geeft het plangebied van het voorliggende bestemmingsplanwijziging weer.

Om de gewenste bedrijfsbestemming, die naast de bedrijfsvoering van het dierenpension, tevens het bouwen van een bedrijfswoning en (vakantie)chalets planologisch mogelijk maakt, zal de bestemming gewijzigd moeten worden naar die van een passende bedrijfsbestemming. Voorliggend bestemmingsplan voorziet daarin.

1.3 Doel

In dit bestemmingsplan wordt ingegaan op de (ruimtelijke) gevolgen van de voorgenomen ontwikkeling van het betreffende gebied. Ook wordt een beschrijving gegeven van het relevante ruimtelijk beleid. De wijziging van de bestemming dient niet in strijd te zijn 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 beeld beschrijvende 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. In hoofdstuk 3 komen de 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 en vervolgens volgen nog de regels en de verbeelding.

Bij voorliggend bestemmingsplan zijn de volgende bijlagen van toepassing:

- Landschappelijk inpassingplan (bijlage 1)
- Rapport verkennend bodemonderzoek (bijlage 2)
- Onderzoek Stikstofdepositie (bijlage 3)
- Rapport Ecologische Quickscan (bijlage 4)
- Watertoets (bijlage 5)

Het grootste deel van de gemeente werd vanouds tot de landstreek Westerwolde gerekend, maar er is een zekere overlap met de naburige streken Oldambt en Veenkoloniën.

2.2 Het plangebied in zijn directe omgeving

Het plangebied ligt in zeer landelijk en uitgestrekt agrarisch gebied met her en der een agrarisch bedrijf of een woning. Aan de zuidzijde van het plangebied is Jispingbourtange gelegen. Aan de oostzijde van het plangebied meandert de Ruiten-Aa. In directe omgeving, ten noordoosten van het plangebied, is het Natuurgebied Liefstinghsbroek gelegen. In westelijke ligging is het dorp Harpel op nabijheid gelegen.

Het plangebied is solitair in het buitengebied gelegen aan de Bovennieuwlandsweg 1 te Vlagtwedde. Het plangebied ten zuiden van het dorp Vlagtwedde gelegen.

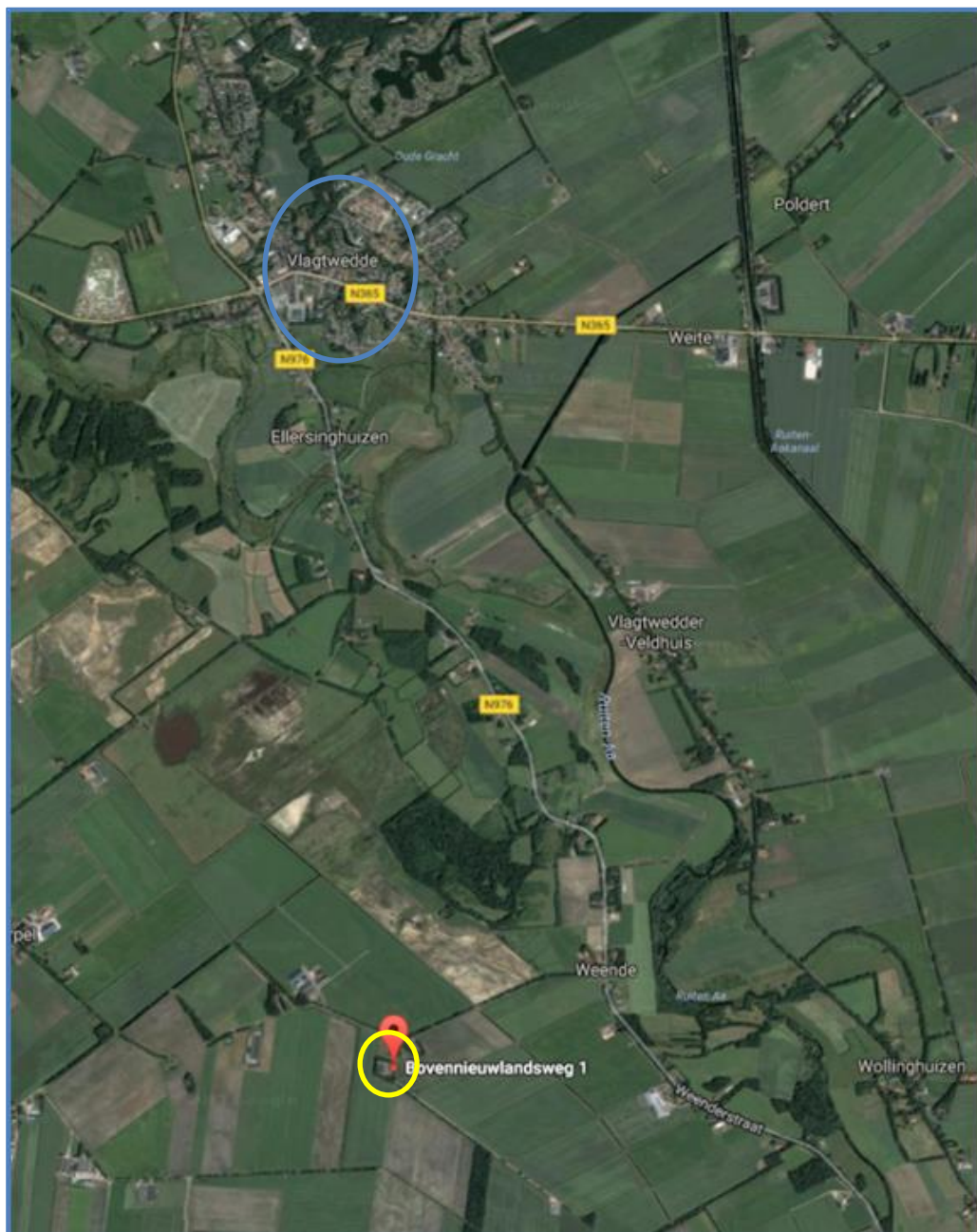


Fig. 2.2: Weergave van het plangebied (gele cirkel) ten opzichte van het dorp (blauwe cirkel) vanuit de lucht.



Fig. 2.3: Het plangebied in zijn directe omgeving

2.3 Planbeschrijving

2.3.1 Historie

Initiatiefnemers hebben het voormalig agrarisch perceel (pluimveebedrijf) met opstallen aan de Bovennieuwlandsweg 1 in Vlagtwedde in 2011 verworven. Het perceel bestond uit twee hectaren met verwaarloosde gebouwen en grond. Een grote, oude boerderij uit 1910, twee kippenschuren en twee kapschuren. Een klein klompenhuis en een oude schuur. Een terrein vol met sloopafval, troep en achterstallig onderhoud. Inmiddels is het verwaarloosde terrein opgeruimd en zijn voormalige agrarische opstallen (ruim 1600 m²) in 2015 gesloopt.

Vanaf 2011 zijn initiatiefnemers met de gemeente, provincie en Libau in overleg geweest over het wijzigen van de bestemming, de fasen van sloop- en nieuwbouw, het herinrichten van het perceel, de beplanting op het terrein en de nodige vergunningen die daarbij komen kijken.



Fig. 2.4: Een weergave van de voormalig agrarisch bedrijf waarvan veel hierop zichtbare pluimveestallen en bebouwing (gele aanduiding) en boerderij (oranje aanduiding) inmiddels zijn gesloopt. Alleen de werkplaats en tijdelijke woning (blauwe aanduiding) zijn hiervan nog aanwezig.



Fig. 2.5: Een weergave van de voormalig agrarisch bedrijf met zicht op de boerderij en agrarische bebouwing/schuren dat inmiddels is gesloopt.

In 2013 hebben zij een opstart-vergunning ontvangen voor het in pandig realiseren van een kleinschalig dierenopvang zonder verbouwing en/of nieuwbouw. Het dierenpension (Faunatuurlijk) is een uniek concept. September 2017 is een omgevingsvergunning verleend voor het (nieuw) bouwen van een dierenpension op het perceel. Het betrof een groot, stenen gebouw aan de noordoostzijde van het perceel (ter hoogte van de locatie van de voormalige boerderij) met aangrenzend een grote loods.

Verklaring van geen bedenking

In de periode 2011 – 2015 zijn destijds de toekomstige plannen van initiatiefnemers gepresenteerd aan de gemeente. Hier lag een soort van 'ruimtelijke onderbouwing d.d. 10-1-2015' aan te grondslag. Op 21 februari 2015 hebben initiatiefnemers een omgevingsvergunning ingediend om de beoogde herinrichting aan te vragen. De gemeenteraad heeft 22 september 2015 een verklaring van geen bedenking afgegeven voor het voorgenomen plannen. Het bestemmingsplan Buitengebied is tot heden niet herzien, waardoor de plannen van initiatiefnemers daarin nog niet zijn meegenomen. Door diverse omstandigheden heeft dat vervolgens niet geleid tot vergunningverlening en/of het wijzigen van het bestemmingsplan.

Onderstaand een – inmiddels verouderde impressie – van de plannen zoals die in 2015 zijn ingediend. In paragraaf 2.3.2. wordt ingegaan op de ontwikkelingen op het perceel die in de periode 2015 -2023 zijn uitgevoerd alsmede een beschrijving van het eindbeeld van de transformatie.

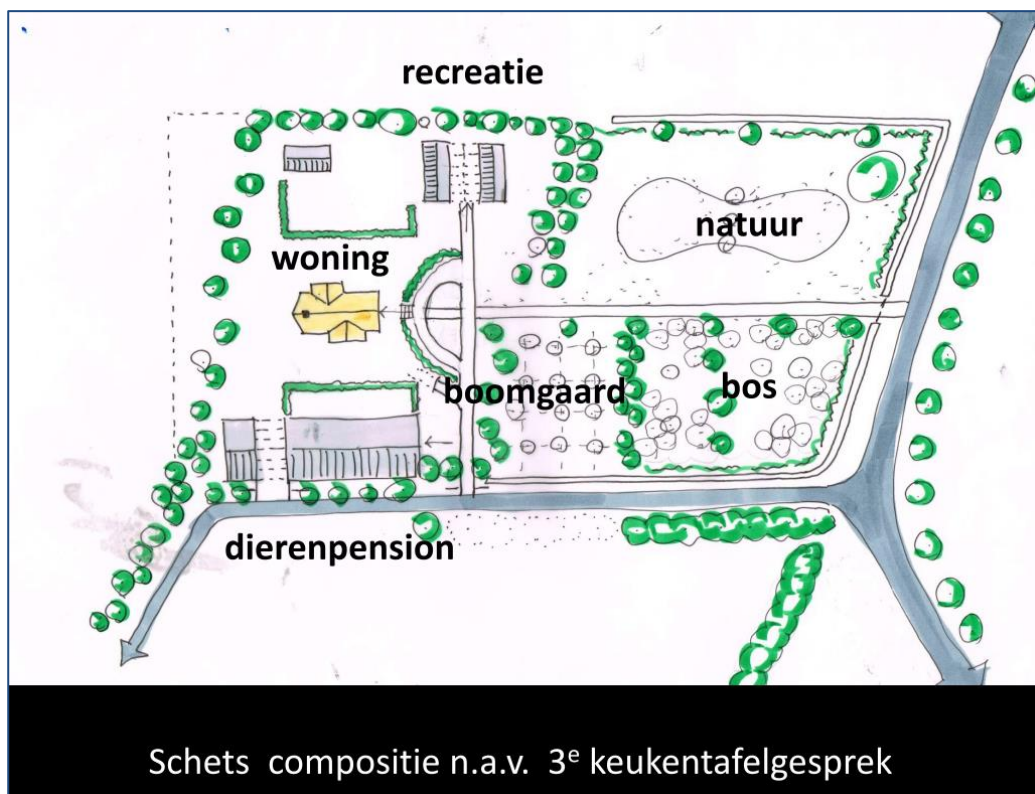


Fig. 2.6: Impressie van het landschappelijk inpassingsplan t.t.v. de plannen in 2015.

2.3.2 *Eindbeeld transformatie*

Naast het dierenpension (Faunatuurlijk) hebben initiatiefnemers hun vergevorderde plannen op het perceel door de jaren heen (2015 – 2023) in verschillende fases ten uitvoer gebracht.

Echter is door de jaren heen, mede door voortschrijdend inzicht, de huidige situatie op het perceel op een aantal onderdelen anders uitgevoerd ten opzichte van de toenmalige plannen in 2015. Het eindbeeld op het perceel voorziet (nog steeds) in een complete transformatie van het voormalige agrarisch perceel dat voorziet in een soort van buitenplaats (borg) in een oase van groen en rust in bosachtige omgeving dat door de jaren heen is aangeplant (paragraaf 2.4). Verder voorziet het eindbeeld in de huidige bedrijfsactiviteiten van het dierenpension, twee recreatiewoningen en een bedrijfswoning. Daarnaast zijn op het perceel de benodigde ondergeschikte voorzieningen zoals bijgebouwen, overkappingen en grondgebonden zonnepanelen aanwezig.

Het voorgenomen plan voorziet in een juridische-planologische wijziging van een agrarische bestemming naar een bedrijfsbestemming, waarbij een dierenpension met een bedrijfswoning en ondergeschikt twee recreatiewoningen worden gerealiseerd.

Op het perceel is sprake van ruimtelijke kwaliteitsverbetering nu de agrarische functie (pluimveebedrijf) is beëindigd en de voormalige landschap-ontsierende voormalige agrarische bebouwing is verwijderd.

Vergelijking voormalige (agrarische) bebouwing t.o.v. nieuwe / gewenste bebouwing:	
Boerderij : 307 m2	Dierenpension : 128 m2
Kapschuur A : 257 m2	Bijgebouw : 84 m2
Kapschuur B : 180 m2	Werkplaats : 84 m2
Kippenschuur A : 1355 m2	Kapschuur : 84 m2
Kippenschuur B : 1358 m2	Bedrijfswoning : 200 m2
Tijdelijke woning : 83 m2	2x recreatiewoning : 96 m
Werkplaats : 84 m2	Tijdelijke woning als 3 ^e recreatiewoning : 83 m2
	Kapschuur : 180 m2
Totaal bestaand : 3625 m2	Totaal nieuw/gewenste : 939 m2

Het plan voorziet uiteindelijk in een afname van in totaal 2686 m² aan ruimtebeslag op het perceel. Op het moment dat het voorliggend bestemmingsplan de procedure ingaat is op het perceel 739 m2 aan bestaande bebouwing aanwezig is.

Hieronder wordt een eindbeeld geschetst van het perceel zoals dat ten uitvoer kan worden gebracht na vaststelling van voorliggend bestemmingsplan.

Dierenpension / Faunatuurlijk

In de huidige situatie is het dierenpension gevestigd in voormalige portable woonunits, gevestigd aan de noordwestzijde van het bouwblok. Deze woonunits hebben een donkergroene kleur waardoor deze wegvallen in het groene landschap. De woonunit heeft een oppervlakte van 108 m2 met een apart kantoor van 20 m2. Bij elkaar een oppervlakte van 128 m2.

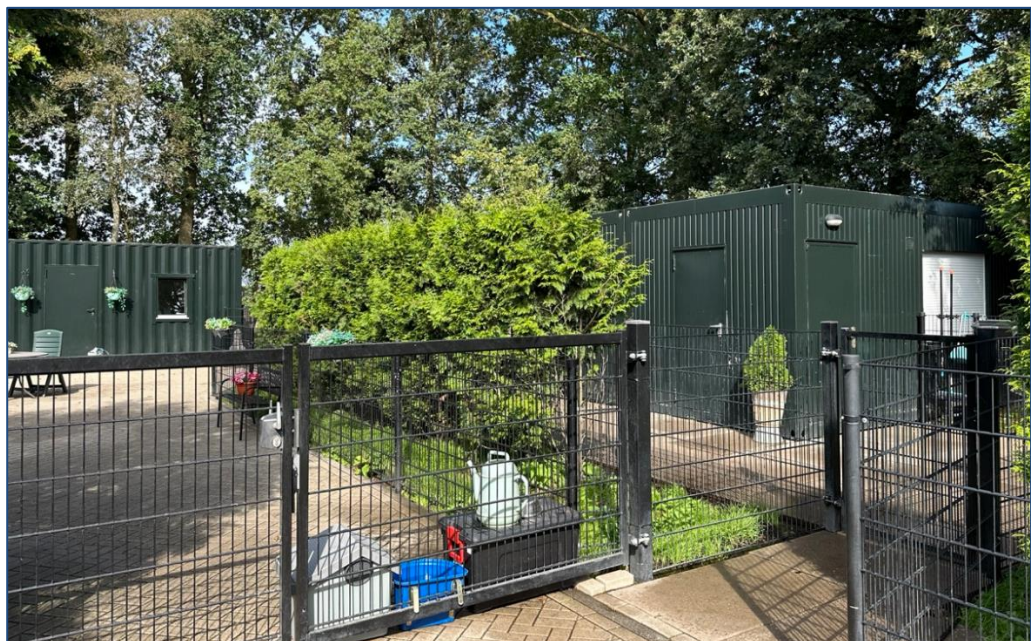


Fig. 2.6: Een weergave van de bebouwing ten behoeve van het dierenpension.

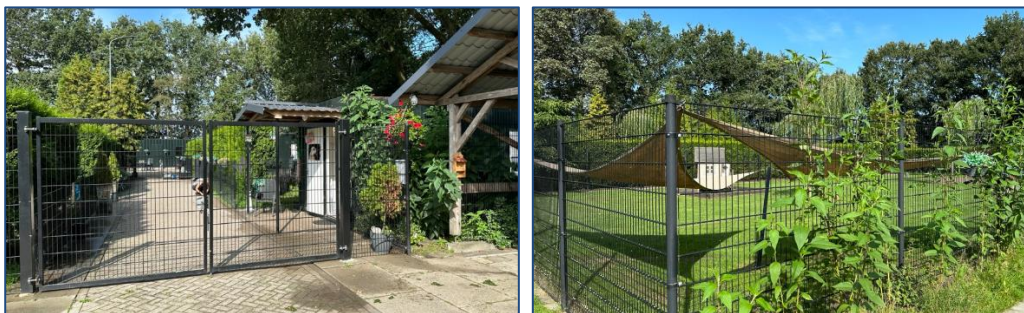


Fig. 2.7: Een weergave van de bebouwing en de 'speelweide' ten behoeve van het dierenpension.

De gemiddelde bezetting per dag ligt rond de 20 honden, met een piek in de bouwvak naar maximaal 50 honden. Er is een vergunning afgegeven voor 70 honden; in de praktijk is de bezetting bewust lager om de kwaliteit en zorg te kunnen waarborgen.

In de oude aangevraagde situatie (verleende omgevingsvergunning uit 2017) betrof het dierenpension een groot, stenen gebouw aan de noordoostzijde van het perceel met aangrenzend een grote loods. Dit gebouw had een oppervlakte van 341 m². Het dierenpension blijft behouden zoals deze nu al jaren is, het grote stenen (hoofd)gebouw zoals aangevraagd in de eerdere procedure zal niet meer worden gerealiseerd.

Recreëren

In de huidige situatie staan er twee recreatiewoningen, op de zuidoostzijde van het perceel. Beiden op een betonnen fundering met houtstapelbouw als woning. Het oppervlak per chalet is 48 m², 96 m² in totaal. De nokhoogte ligt ruim onder 4 meter.

In de oorspronkelijke plannen (2015) betrof het een geschakelde recreatiewoning aan de noordwestzijde van het perceel, met een totaal oppervlak van 140 m². De reactiewoningen krijgen binnen de bedrijfsbestemming een functieaanduiding 'recreatiewoning'.

Bedrijfswoning

De oude boerderij is gesloopt. Deze boerderij stond ook ten dienste van de voormalige agrarische bestemming. Deze functie is sinds 2011 niet meer op het perceel aanwezig. De bestemming is echter nooit gewijzigd. In de oorspronkelijke plannen (2015) betrof het een woning met een oppervlakte van 200 m². Deze woning was gesitueerd op het midden van het bouwblok. Deze plannen zijn ongewijzigd. Temeer het borgidee van het perceel te kunnen benadrukken. Om iets van ruimte te kunnen houden wordt het bouwvlak voor de bedrijfswoning iets ruimer, zodat het woonhuis iets meer naar de noordzijde kan komen te staan, omdat er één oude schuur behouden is gebleven en dit meer ruimte geeft op het bouwblok.

Tijdelijke woning wordt recreatiewoning

Momenteel wonen initiatiefnemers in een chalet (zuidwestzijde van het perceel), dat als tijdelijk bouwwerk voor de duur van 5 jaar is verleend. Deze vijf jaar zijn al ruimschoots verstreken. Door de jaren heen zijn de nieuwbouwplannen voor een bedrijfswoning niet van de grond gekomen, omdat de (bedrijfs)woning passend moet zijn binnen het bestemmingsplan. De voormalige boerderij is gesloopt en de nieuwe (bedrijfs)woning

staat niet ten dienste van de agrarische bestemming omdat deze agrarische functie sinds 2011 niet meer op het perceel aanwezig is.



Fig. 2.8: Een weergave van de tijdelijke woonunit op het perceel. Links een verouderde foto met de unit. Rechts een foto van de woonunit anno 2023.

In alle plannen (2015 – 2023) is gezinspeeld op hergebruik van het chalet voor bijvoorbeeld een recreatieve functie. De gemeente heeft aangegeven hier in mee te kunnen gaan. Dat betekent dat de nu nog tijdelijke woning, uiteindelijk als de bedrijfswoning op het perceel door initiatiefnemers wordt bewoond, als derde recreatiewoning kan worden gebruikt. In dit bestemmingsplan krijgt dit bouwwerk derhalve al de functieaanduiding 'recreatiewoning'.



Fig. 2.9: Een weergave van aanwezige bebouwingen en dierenverblijf op het perceel.

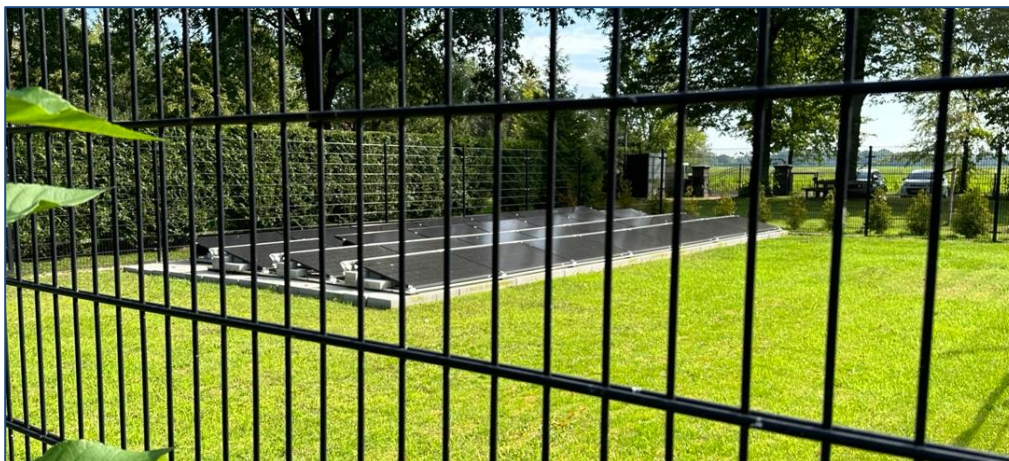


Fig. 2.10: Een weergave van de grondgebonden zonnepanelen op het perceel.

2.4 Landschappelijke inpassing

De gemeente Westerwolde is voornemens mee te werken aan de plannen mits er is aangetoond dat het erf landschappelijk goed wordt ingepast. Het landschappelijk inpassingsplan is als bijlage 1 toegevoegd bij het bestemmingsplan. Het projectgebied is gelegen in het heideontginningslandschap. Kenmerkend hiervoor is:

- grootschalig agrarisch landschap
- half- open landschap;
- onregelmatige verkaveling;
- verspreide bebouwing;
- wegbeplantingen, boomgroepen;
- houtwallen en singels met name rond erven.

Deze kenmerken vormen de uitgangspunten bij het herinrichten van dit erf. Bestaande beplanting en bomen zijn behouden gebleven en versterkt door nieuwe (boom)aanplant op het perceel. Afgelopen jaren is het voorerf (ca. 1 ha.) voorzien van nieuwe bomen en beplanting (hagen, heester, fruitbomen/voedselbos en dennen/sparren). Onderstaand een weergave van het perceel gezien van de Molenkampweg.



Fig. 2.11: Een weergave van het voorste gedeelte van het perceel dat door de jaren heen ca. 3000 bomen zijn geplant.

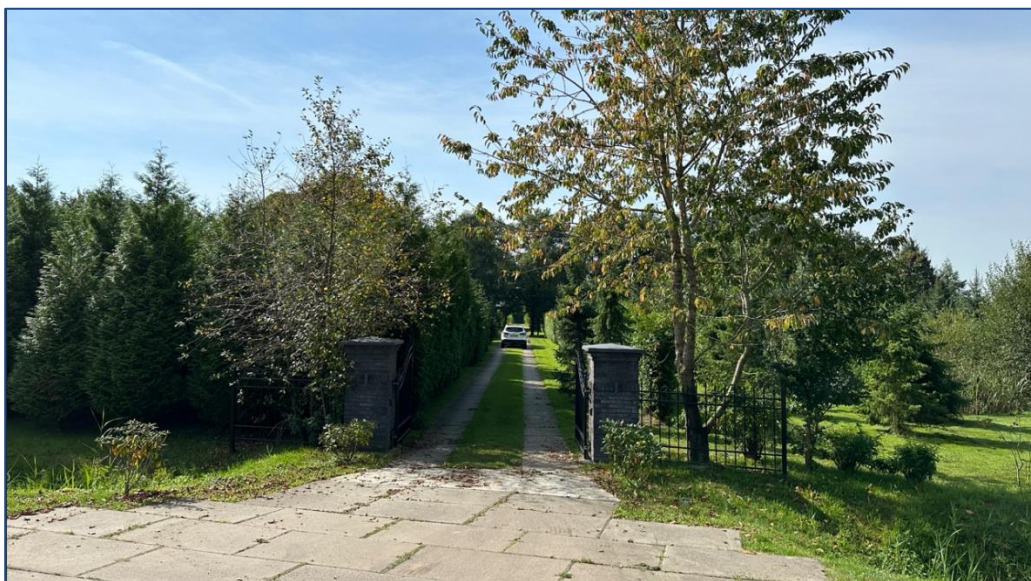


Fig. 2.12: Een weergave van het voorste gedeelte van het perceel met zicht op de 'centrale toegang' tot het perceel, in de richting van het dierenpension.

Onderstaande erfinrichtingstekening geeft een actueel beeld (luchtfoto 15 juli 2023) van het perceel Bovennieuwlandsweg 1 met een doorkijk naar het gewenste eindbeeld.



Fig. 2.13: Impressie van het landschappelijk inpassingsplan.

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 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

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in het positief bestemmen van de voormalige agrarisch bestemde gronden ten behoeve van een passende bedrijfsbestemming die naast de bedrijfsvoering van het dierenpension, tevens het bouwen van een bedrijfswoning en recreatiewoningen planologisch mogelijk maakt. Op deze wijze wordt een bijdrage geleverd aan de verdergaande toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied. Daarmee is het als passend te beschouwen binnen de uitgangspunten van de NOVI.

3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

Op 1 oktober 2012 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd, en is 'de ladder voor duurzame verstedelijking' daaraan toegevoegd (nationaal belang 13). De ladder ondersteunt gemeenten en provincies in vraaggerichte programmering van hun grondgebied, het voorkomen van overprogrammering en de keuzes die daaruit volgen. De Minister van Infrastructuur en Milieu heeft een handreiking beschikbaar gesteld als hulpmiddel bij de toepassing van de ladder.

In het gewijzigde Bro, van kracht sinds 1 juli 2017, is artikel 3.1.6, lid 2 gewijzigd in:
"De toelichting van een bestemmings-/wijzigingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling. Indien blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan worden voorzien, bevat de toelichting een motivering daarvan en een beschrijving van de mogelijkheid om in die behoefte te voorzien op de gekozen locatie buiten het bestaand stedelijk gebied".

De ladder voor duurzame verstedelijking is in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geïntroduceerd. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Het Rijk wil met de introductie van de ladder vraaggerichte programmering bevorderen. De ladder beoogt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten.

Het voorgenomen plan voorziet in een juridische-planologische wijziging van een agrarische bestemming naar een bedrijfsbestemming, waarbij een dierenpension met een bedrijfswoning en ondergeschikt enkele recreatiewoningen worden gerealiseerd.

Een vaste lijn in de rechtspraak is dat een project tot 11 woningen niet valt aan te merken als een nieuwe stedelijke ontwikkeling (ABRvS 16 september 2015; ECLI:NL:RVS:2015:2921). Per saldo voorziet het plan in geen toename aan nieuwe bedrijfswoningen. Bovendien voorziet het plan in een juridische-planologische functiewijziging waarbij er geen sprake is van uitbreiding van het ruimtebeslag. Het plan voorziet in een afname van in totaal 2769 m² aan ruimtebeslag op het perceel. Over een dergelijke kwestie heeft de Afdeling zich al in een uitspraak van 20 april 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:1075, Amersfoort) uitgelaten: in beginsel is er in zo'n geval geen nieuwe ontwikkeling.

Alles overziend hoeft de ladder voor duurzame verstedelijking niet te worden toegepast.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie

De Omgevingsvisie provincie Groningen vormt de basis voor de meeste plannen die de provincie Groningen de komende jaren wil maken. Hierin staat het provinciale omgevingsbeleid rondom milieu, verkeer en vervoer, water en ruimtelijke ordening. Er zijn zes grote opgaven waar de provincie de komende jaren in het bijzonder aan gaat werken, dat zijn de thema's: Leefbaarheid, Circulaire Economie, Gaswinning, Waddengebied, Energietransitie en Erfgoed en als laatste ruimtelijke kwaliteit en landschap.

Voorliggend planvoornemen gaat over het behouden van bedrijvigheid in het buitengebied binnen een voormalige agrarische bestemming en daarnaast recreatie en toerisme. Daarover staat het volgende verwoord in de omgevingsvisie.

Hergebruik vrijgekomen gebouwen in het buitengebied

Door verschillende oorzaken verliezen (agrarische) bedrijfsgebouwen in het buitengebied hun oorspronkelijke functie. Nieuwe functies (bijvoorbeeld wonen of bedrijvigheid) in deze gebouwen kunnen bijdragen aan de leefbaarheid en de economie van het platteland, aan het behoud van het cultureel erfgoed en aan de kwaliteit van het landschap. Een toevoeging aan het aantal woningen moet passen in een in regionaal verband opgestelde woonvisie van een gemeente. Daarbij wordt het behoud en gebruik van het cultureel erfgoed en monumenten gestimuleerd.

Het provinciale belang voorziet er in dat de ruimtelijke relevante kenmerken van voormalige al dan niet agrarische bedrijfsbebouwing zoveel mogelijk behouden moeten blijven. Uitzonderingen zijn mogelijk als de bestaande oppervlakte van deze bebouwing te klein is voor een passende vorm van hergebruik, als de bebouwing bouwtechnisch ongeschikt is voor het nieuwe doel of als de bebouwing niet past in de omgeving. In alle gevallen geldt dat de nieuwe situatie goed moet passen in het buitengebied.

Gemeenten kunnen onder voorwaarden ruimte bieden voor het vergroten van deze gebouwen of het oprichten van nieuwe gebouwen. De provinciale voorwaarden en regels zijn opgenomen in de Omgevingsverordening.

Recreatie en toerisme

Een sterke toeristisch-recreatieve sector draagt bij aan de werkgelegenheid en het voorzieningenniveau in Stad en Ommeland. Bovendien dragen dergelijke voorzieningen bij aan de verbetering van het vestigingsklimaat: bedrijven en werknemers zullen zich eerder vestigen in een aantrekkelijke regio.

Recreatieve en toeristische ontwikkelingen vereisen een zorgvuldig ontwerp en inpassing in het landschap. Verstening en verdichting van het open landschap moet hierbij worden voorkomen. Daarom biedt de provincie ruimte aan de uitbreiding van:

- Kampeerterreinen;
- Recreatiewoningen.

Daarnaast investeert de provincie in goede routestructuren en in de kwaliteit van:

- Recreatieve routenetwerken;

- Wandel- en fietspaden en bijbehorende voorzieningen;
- Het basistoervaartnet;
- Dagrecreatieve terreinen.

Voorliggend plan versus thema bedrijvigheid en recreatie en toerisme

Voorliggend plan voorziet in het wijzigen van de gebruiksfunctie van het voormalige agrarische bedrijfsperceel naar een dierenpension en het kunnen gebruiken van een twee recreatiewoningen op het perceel. Deze recreatieve functie is ondergeschikt naast de bedrijvigheid. De ontwikkeling vindt plaats binnen het voormalige agrarische bouwvlak.

Het plan is in overeenstemming met de uitgangspunten van het provinciaal beleid ten aanzien van het kunnen hergebruiken van voormalige agrarische percelen voor het toestaan van nieuwe vormen van in het buitengebied passende bedrijvigheid. Ook het kunnen aanbieden van voorzieningen voor recreatie en toerisme vormt een welkome aanvulling van het aanbod. Het voormalige agrarische bedrijfsperceel krijgt op deze wijze een welkome nieuwe functie en inkomsten van de nieuwe functies kunnen mede worden gebruikt voor het beter in stand kunnen houden van de onderhoudstoestand van de bebouwing en de landschappelijke inpassing en behoud ervan op het perceel.

3.2.2 Omgevingsverordening Groningen

Tegelijkertijd met het POP heeft de provincie Groningen de Provinciale Omgevingsverordening vastgesteld. In deze verordening zijn regels vastgelegd om het beleid van de provincie te waarborgen. De Omgevingsvisie bevat de doelstellingen voor het provinciale beleid op deze gebieden. Met de Omgevingsverordening laten we ons omgevingsbeleid (ruimtelijke ordening, water, infrastructuur, milieu en ontgrondingen) doorwerken in plannen van gemeenten en waterschappen. De hoofdstukken Vaarwegen en Wegen en Ontgrondingen zijn nieuw in de Omgevingsverordening en vervangen het Kanalen- en wegenreglement en de Ontgrondingenverordening. Hiermee bevat de Omgevingsverordening alle verordeningen voor de fysieke leefomgeving. Voor dit bestemmingsplan is de geconsolideerde versie van november 2022 toegepast. Voor dit plan zijn de volgende artikelen 2.13.1 en 2.13.2 van belang als ook artikel 2.33 (tegengaan permanente bewoning recreatiewoningen).

Artikel 2.13.1 Nieuwvestiging of uitbreiding van niet-functioneel aan het buitengebied gebonden functies

1. Een bestemmingsplan c.q. een ruimtelijke ontwikkeling dat betrekking heeft op het buitengebied bevat geen bestemmingen die voorzien in een nieuwe stedelijke ontwikkeling¹.
2. Het eerste lid is niet van toepassing:
 - a. Op een stedelijke ontwikkeling die aansluit op het bestaand stedelijk gebied, op voorwaarde dat in de plantoelichting is aangetoond dat voor deze ontwikkeling binnen het bestaand stedelijk gebied geen ruimte beschikbaar is of na intensivering, revitalisering en herstructurering kan worden verkregen;

Over recreatieve voorzieningen kan worden gesteld dat dat primair functies zijn die in het landelijk gebied thuishoren omdat deze 'ruimte' nodig zijn die in het bestaand stedelijk gebied niet aanwezig is.

Artikel 2.13.2 Gebruik vrijgekomen gebouwen in het buitengebied

In afwijking van artikel 2.13.1 kan een bestemmingsplan voorzien in hergebruik van vrijgekomen gebouwen voor een andere functie, op voorwaarde dat daarbij regels worden gesteld aan het gebruik van de vrijgekomen gebouwen en het daarbij behorende erf die er in ieder geval toe strekken dat:

- a. de functie wonen slechts is toegestaan:
 1. in het hoofdgebouw;
 2. in een bij het hoofdgebouw behorend karakteristiek gebouw;
 3. in een bij het hoofdgebouw behorend beeldbepalend gebouw;mits het toevoegen van nieuwe woningen past in een woonvisie als bedoeld in artikel 2.15.1;
- b. geen afbreuk wordt gedaan aan de landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten van het betrokken erf;
- c. bedrijfsactiviteiten beperkt blijven tot activiteiten die naar aard en omvang ruimtelijk, milieuhygiënisch en verkeerskundig inpasbaar zijn;
- d. de mogelijkheid van opslag van materialen en goederen op het erf wordt beperkt;
- e. de mogelijkheid voor het uitoefenen van detailhandel wordt beperkt.

Hierover kan worden aangegeven dat er feitelijk gezien geen extra woning wordt toegevoegd, immers er mag al worden gewoond op het perceel binnen de bedrijfswoning. Na voltooiing van de nieuwe bedrijfswoning zal de huidige, tijdelijke bedrijfswoning niet meer worden bewoond. Indien mogelijk gaat die in de toekomst dienst doen als extra recreatiewoning.

Verder wordt het plangebied op een gedegen wijze landschappelijk ingepast, passend binnen de bestaande landschappelijke en cultuurhistorische waarden van het gebied ingepast. Verder is er geen sprake van buitenopslag en wordt niet voorzien in bovengeschiedte detailhandel.

Artikel 2.33 Permanente bewoning van recreatieverblijven

Een plan dat betrekking heeft op het buitengebied voorziet niet in de mogelijkheid van permanente bewoning van recreatiewoningen, recreatiechalets en stacaravans.

Er wordt voorzien in de realisatie van twee recreatiewoningen voor het recreatief gebruik en niet voor permanente bewoning. Het plan voorziet niet in de realisatie van extra chalets en stacaravans. In de regels is daartoe ook een strijdig gebruiksregel opgenomen. Er wordt voldaan aan genoemd artikel.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Bestemmingsplan Buitengebied 2009 (herziening 2015)

Als beschreven in hoofdstuk 1.4 passen de plannen voor nieuwbouw van een dierenpension niet binnen de bestemming "Agrarisch-1".

De strijd met het bestemmingsplan heeft betrekking het gebruik van gronden. Het gewenste gebruik is naar aard en invloed op de omgeving een verbetering. De verouderde bedrijfsbebouwing (pluimveestallen) van de voormalige veehouderij zijn gesloopt (in totaal ca. 1600 m² aan pluimveestallen). Voorliggende plannen voorzien in het nog meer verwijderen van verouderde bebouwing (een schuur en de boerderij).

De gemeente Westerwolde heeft aangegeven om toch medewerking te willen verlenen aan het initiatief. De gemeenteraad heeft bij besluit d.d. 22 september 2015 (agendapunt 13) al een verklaring van bedenking afgegeven. Het gebruik van het perceel voor een dierenpension is vanwege de ruime afstand tot nabij gelegen woon- en bedrijfsfuncties ruimtelijk inpasbaar (paragraaf 4.6). Daarnaast blijkt uit het onderzoeken in hoofdstuk 4 dat er geen hinder valt te verwachten voor de omgeving door de komst van dit initiatief.

3.3.2 Gemeentelijke welstandsnota

Voor de toekomstige bouwwerken zoals de nieuw te bouwen bedrijfswoning zal een omgevingsvergunning voor de bouwactiviteit moeten worden verleend. Onderdeel van de aanvraag omgevingsvergunning is dat te bouwen woningen niet in strijd zijn met de gemeentelijke welstandsnota. Op deze wijze passen bouwwerken qua inpassing en vormgeving aansluiting vinden bij de omgeving en/of het landschap. Op dit moment ontbreken concrete bouwplannen.

Voor toekomstige bouwplannen gelden de volgende welstandseisen: Welstandsgebied Buitengebied, wonen in ontginningsgebied (nummer 2).

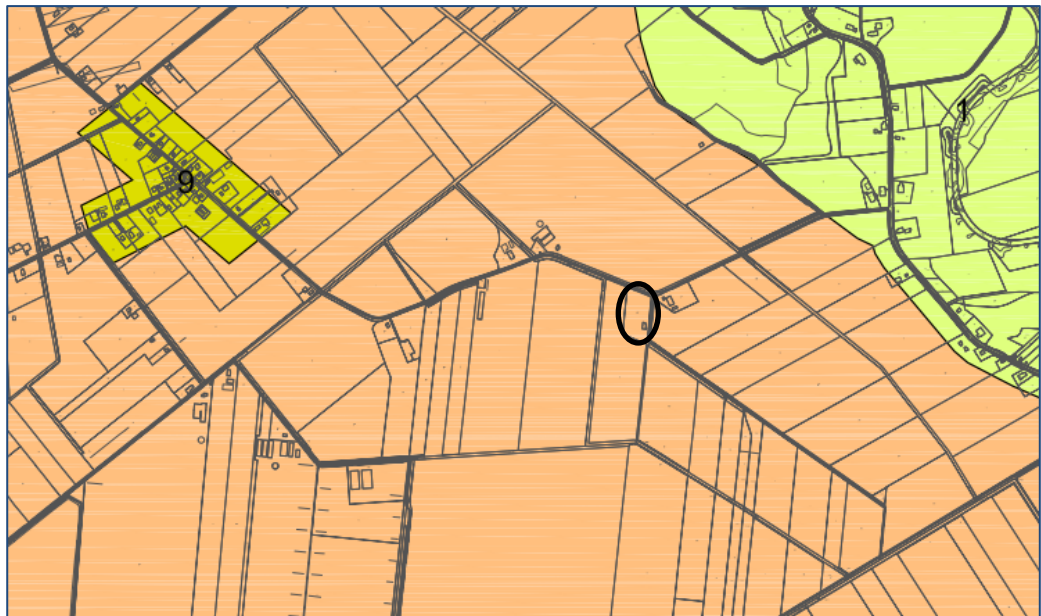


Fig. 3.1: Een weergave van de gemeentelijke welstandskaat.

4 Hoofdstuk 4 Omgevingsfactoren

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 het bestemmingsplan moet worden aangegeven hoe het cultureel erfgoed wordt beschermd in relatie tot de wettelijke bepalingen (Erfgoedwet 2016) en hoe met het oog op het noodzakelijk onderzoek met het aspect archeologie is omgegaan. Eventuele onderzoeksrapporten moeten als bijlage bij het bestemmingsplan worden gevoegd.

Op basis van het geldende bestemmingsplan geldt er geen archeologische dubbelbestemming voor het plangebied. De gemeente Westerwolde heeft daarnaast een eigen archeologische beleidskaart opgemaakt. Onderstaand de weergave daarvan met binnen het zwarte kader de ligging van het plangebied.

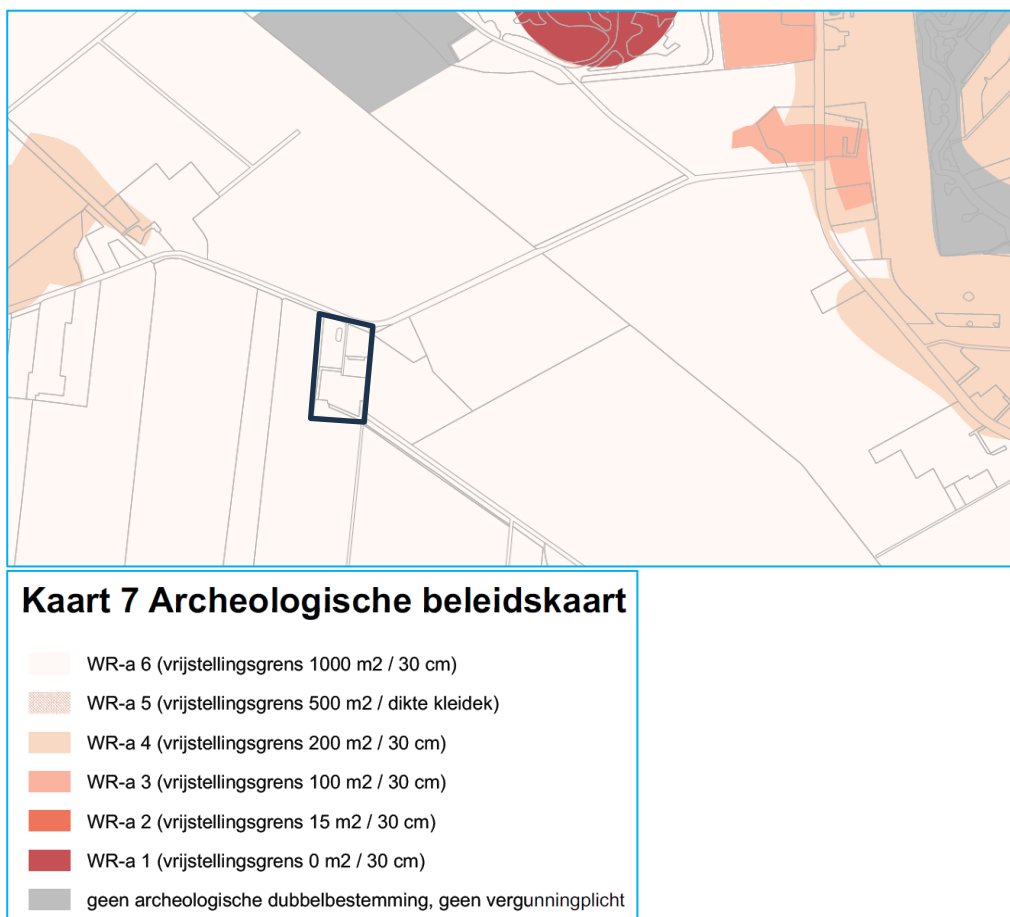


Fig. 4.1: Een weergave van de archeologische beleidskaart.

Ter plaatse is sprake van een Waarde – Archeologie 6 gebied. Onderzoek is nodig bij ruimtelijke (en daarmee gepaard gaande bodemverstorende) ingrepen van meer dan

1000 m² én daarbij dieper dan 0,30 meter diepte over een oppervlakte van meer dan 1000 m².

Het plan voorziet in toekomstige nieuwbouw van een bedrijfswoning (ca. 200 m²) en recreatiewoningen (elk 48 m²) op gronden die jarenlang intensief zijn gebruikt en geroerd (alsmede van de bouw en sloop van de agrarische bebouwing op dat gedeelte van het perceel). De ingreep is minder dan 1000 m² van omvang. Geconcludeerd wordt dat nader onderzoek naar archeologie niet nodig is.

Zorgplicht

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. Dat kan worden gedaan bij de gemeente Westerwolde en/of bij de provinciaal archeoloog.

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).

Er is door Sigma Bouw en Milieu is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Voor de resultaten, conclusies en aanbevelingen verwijzen wij naar bijlage 2 “Verkennend milieukundig bodemonderzoek volgens NEN 5740+A1 Bovennieuwlandsweg nr. 1 te Vlagtwedde, projectnummer: 23-M10950 d.d. 9 oktober 2023”. Hieronder de conclusies uit de rapportage.

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

zintuiglijke waarnemingen

Op basis van zintuiglijke waarnemingen zijn in het opgeboorde monstermateriaal plaatselijk baksteensporen waargenomen. Op basis van zintuiglijke waarnemingen is in het opgeboorde bodemmateriaal geen asbestverdacht materiaal waargenomen (indicatieve waarneming). Een samenvatting van de toetsingsresultaten staat weergegeven in onderstaande tabel.

Meng-monster	Boringen	Diepte	Zintuiglijk	>AW / S	>T	>I	Indicatieve toetsing Bbk*
grond							
MM1	1+5+7+14	0.0-0.5	sporen baksteen	koper, lood, PCB's, minerale olie	-	-	Niet Toepasbaar*
MM2	4+6+8+10	0.0-0.5	-	PAK's	-	-	Wonen*
MM3	3+9+11+12	0.0-0.5	-	PAK's	-	-	Wonen*
MM4	1 t/m 3	0.5-2.0	-	-	-	-	Achtergrondwaarde*
grondwater							
Pb1	1	1.9-2.9	-	barium, nikkel	-	-	n.v.t.
>AW /S	overschrijding achtergrondwaarde of streefwaarde (bodemindex =<0,5)						
>T	overschrijding tussenwaarde (criteria voor nader onderzoek, bodemindex >0,5)						
>I	overschrijding interventiewaarde (bodemindex >1)						
Bbk	besluit bodemkwaliteit						
* = beoordeling is excl. onderzoek naar PFAS-verbindingen, onderzoek naar deze verbindingen is vanaf 8 juli 2019 verplicht bij beoordeling van hergebruiksmogelijkheden van de grond							

eindconclusie

In de grond en het grondwater zijn verhoogde gehalten gemeten t.o.v. de achtergrondwaarde resp. streefwaarde. In deze gevallen wordt de tussenwaarde (indicatie voor nader onderzoek) en de bodemindex-waarde (>0.5) niet overschreden zodat er uit milieuhygiënische overweging, naar onze mening, geen directe aanleiding is tot het instellen van aanvullend onderzoek.

toetsing hypothese

In onderstaande tabel is de hypothese en de noodzaak tot vervolgonderzoek beoordeeld aan de hand van de onderzoeksresultaten.

Locatie	Hypothese	Correct?	Verkennd onderzoek met nieuwe hypothese?	Nader onderzoek?
Bovennieuwsweg nr. 1 te Vlagtwedde	verdacht	ja, er zijn verhoogde gehalten aangetoond	nee, onderzoeksinspanning voldoende	nee, er zijn geen matig tot sterk verhoogde gehalten in de bodem gemeten.

Opgemerkt wordt dat de conclusies betrekking hebben op de chemische gesteldheid van de bodem (excl. asbest). Een asbestonderzoek in grond of puin conform de NEN 5707+C2 resp. NEN 5897+C2 maakt geen onderdeel uit van de scope van onderhavig onderzoek. Op basis van dit onderzoek dat volgens NEN-5740-A1 is uitgevoerd kan geen uitspraak worden gedaan omtrent de aanwezigheid van asbesthoudend materiaal in de bodem of puin. Indien een formele uitspraak over het voorkomen van asbest in de bodem gewenst is dient een asbestonderzoek uit gevoerd te worden conform de NEN 5707+C2 of NEN 5897+C2.

Afwijkingen t.o.v. normen en protocollen

Er hebben bij de uitvoering van werkzaamheden geen afwijkingen plaatsgevonden t.o.v. de geldende protocollen 2001, 2002 en/of overige geldende analysemethoden.

4.3 Ecologie

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

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, soortenbescherming en houtopstanden.

4.3.1 Gebiedsbescherming

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 vergunning plichtig. 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.

Natura 2000

Het dichtstbij gelegen Natura 2000 (Lieftingsbroek) bevindt zich op ca. 700 meter afstand. De afstand is zodanig dat voorliggend plan in principe tot een onderzoek naar de gebiedsbescherming op dat Natura 2000 gebied.

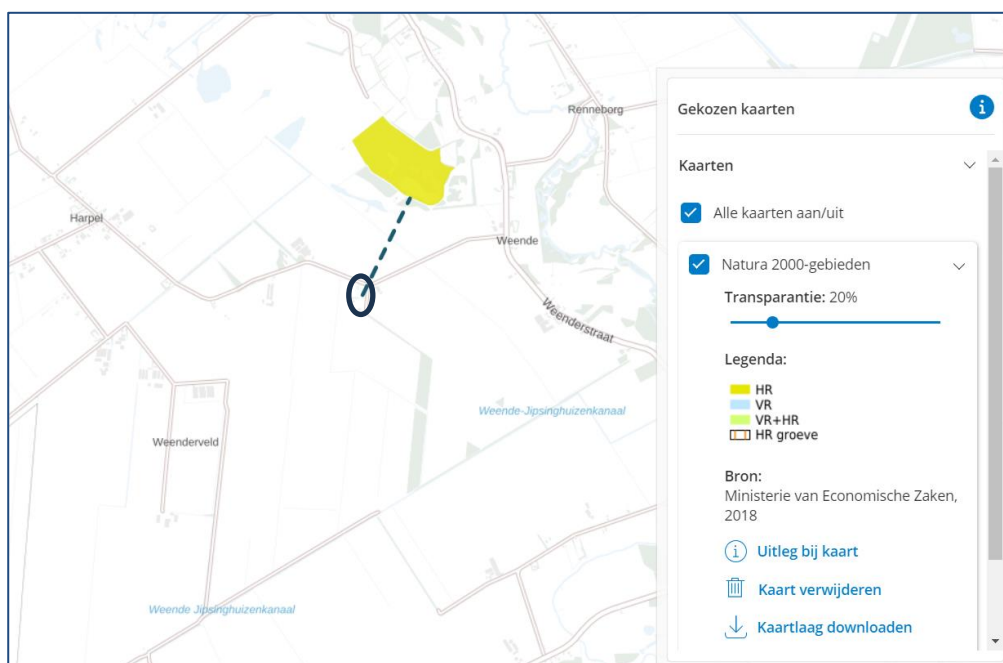


Fig. 4.2: Een weergave uit Atlas van Leefomgeving met Natura 2000-gebieden in relatie tot het plangebied.

Stikstofdepositie

Om te bepalen of ten gevolge van het plan sprake is van een toename van stikstofdepositie op natuurgebieden zijn AERIUS-berekeningen uitgevoerd door Rensen Milieu Advies. Het 'Onderzoek Stikstofdepositie Bovennieuwlandsweg 1 te Vlagtwedde Kenmerk: Bovennieuwlandsweg01/20230926' is als bijlage 3 bij het bestemmingsplan te lezen.

Conclusie

Het projecteffect op de Natura 2000-gebieden is lager of gelijk aan 0,00 mol/ha/jaar. Bij een dergelijk projecteffect zal het beoogde plan voor geen significante toename in stikstofdepositie zorgen en kunnen negatieve effecten worden uitgesloten. Op basis van het onderzoek blijkt dat er geen vergunning benodigd is voor het aspect stikstof. Het plan heeft zeker kans van slagen en op dit moment hoeft de wet Natuurbescherming geen belemmering te vormen.

Natuurnetwerk Nederland (NNN)

Het NNN 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 Groningen uitgewerkt in de Provinciale Omgevingsvisie en de bijbehorende Provinciale Omgevingsverordening. Onderstaand een weergave van de ligging van NNN gebieden.

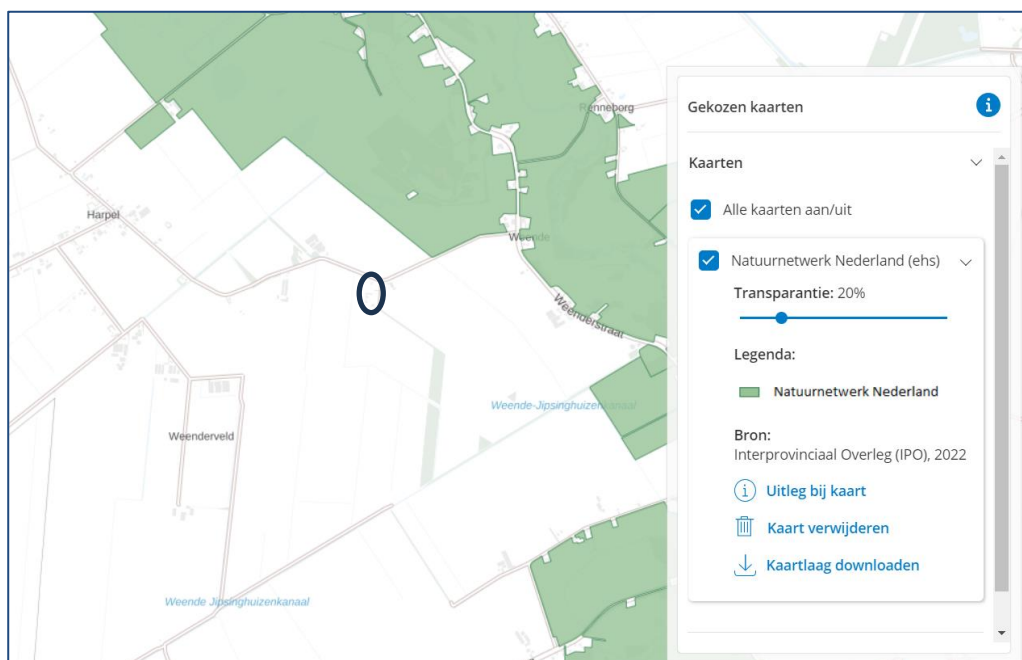


Fig. 4.3: Een weergave uit Atlas van Leefomgeving met NNN-gebieden in relatie tot het plangebied.

In de nabijheid van het plangebied bevinden zich ten noorden en oosten van enkele NNN-gebieden. Ten noorden is op ca. 400 meter een dichtstbijzijnde NNN-gebied gelegen. Het plangebied zelf valt echter niet binnen het NNN-gebied, zodat nader onderzoek naar het effect van de te bouwen woning op het NNN ook niet nodig is.

4.3.2

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 is door Alcedo Natuurprojecten een ecologisch onderzoek uitgevoerd op het perceel Het rapport "Ruiter E.J. 2023. Quicksan Flora & Fauna Locatie Bovennieuwlandsweg 1 Vlagtwedde. Alcedo Natuurprojecten rapportnummer 2023 – 033" is als bijlage 4 van dit bestemmingsplan opgenomen, met daarin de volgende conclusies en (vrijblijvende) adviezen.

Conclusie

Op basis van de in het ecologisch onderzoek gestelde onderzoeksvragen kan het volgende worden geconcludeerd:

- Op de onderzochte locatie zijn geen beschermde planten- of diersoorten aangetroffen en deze worden er ook niet verwacht;
- De geplande ingreep heeft geen grote impact op de gunstige staat van instandhouding van beschermde planten- of diersoorten;
- Er worden bij uitvoer van de voorgenomen plannen geen verbodsbepalingen van de Wnb overtreden. Aanvullend onderzoek is niet noodzakelijk;
- Aanvullend onderzoek op basis van het vleermuisprotocol, kennisdocumenten of handreiking kleine marterachtigen is niet noodzakelijk;
- Er zijn mogelijk negatieve effecten te verwachten t.a.v. N2000. Zie ook de uitgevoerde Aeries-berekening.

Advies

- Geadviseerd wordt om de sloopwerkzaamheden buiten het broedseizoen van vogels uit te voeren. Dat is grofweg de periode september tot en met februari.
- Geadviseerd wordt om de nieuwbouw natuur-inclusief te maken door middel van het plaatsen van inbouwkasten voor vleermuizen en huismussen en het plaatsen van een kerkuilenkast in de nok van de schuur.
- Mochten er nieuwe stallen of open schuren worden gebouwd, dan is het plaatsen van kunstnesten voor boerenzwaluwen ook aan te raden.

4.4 Externe Veiligheid

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) 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. Deze inrichtingen brengen risico's met zich mee voor de in de omgeving aanwezige risicogevoelige objecten.

Onder andere een (bedrijfs)woning en recreatiewoningen worden aangemerkt als een (beperkt) kwetsbaar object, zodat beoordeeld dient te worden of er in de nabijheid van het terrein Bevi-inrichtingen zijn die van invloed zijn/kunnen zijn op het plan. Hiertoe is een check uitgevoerd aan de risicokaart uit de Atlas Leefomgeving. Onderstaand is weergave gedaan van de risicokaart ter plaatse van het plangebied en omgeving.

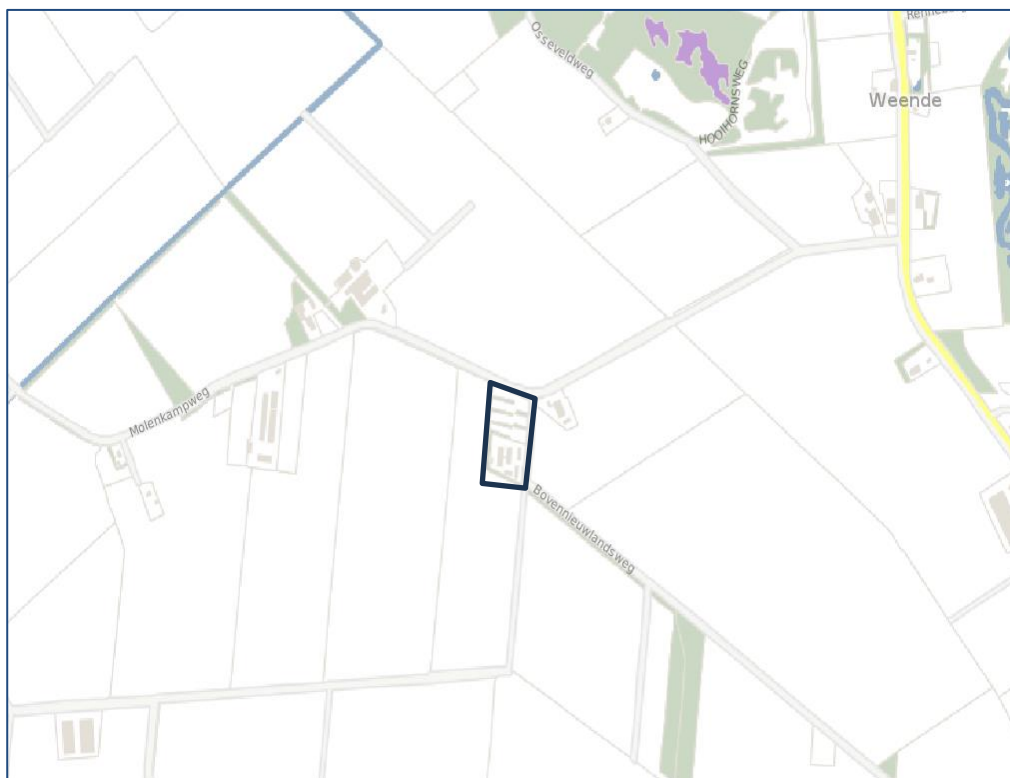


Fig. 4.4: Een weergave van het plangebied vanuit de Atlas Leefomgeving.

Er bevinden zich geen Bevi-inrichtingen, (niet-zichtbare) hogedrukgasleidingen, routes gevaarlijke stoffen en hoogspanningsmasten in de nabijheid van het plangebied. Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor het plan.

4.5 Geluid

Geluid kan hinderlijk en schadelijk voor de gezondheid zijn. Zo kunnen hoge geluidsniveaus het gehoor beschadigen. Maar ook verstoring van de slaap kan op de lange duur slecht zijn voor de gezondheid. In Nederland zijn afspraken gemaakt over wat acceptabele geluidsniveaus zijn en wat niet (de geluidsnormen).

De 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.

Op basis van onderstaande geluidskaat van de Atlas Leefomgeving blijkt dat de wettelijke geluidzone voor een klein gedeelte in het plangebied is gelegen. De gewenste bedrijfswoning is ten opzichte van de Molenkampweg op ca. 125 meter gelegen (zie blauwe aanduiding in onderstaande weergave). Ter plaatse bedraagt de geluidsbelasting minder dan 45 dB(a). De toekomstige recreatiewoningen zijn ten opzichte deze weg op een nog grotere afstand gelegen. Daarbij komt dat recreatiewoningen niet² als geluidgevoelige objecten hoeven te worden beschouwd.

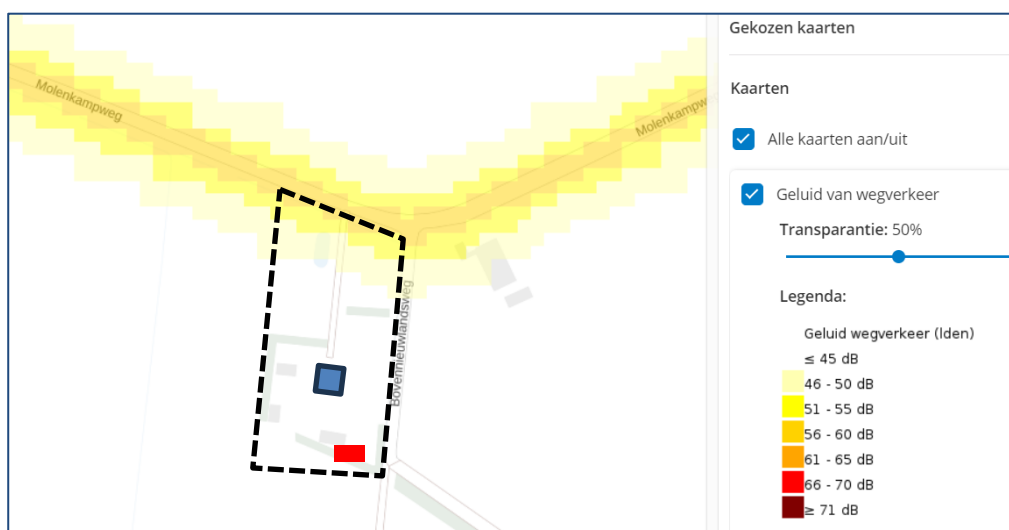


Fig. 4.5: Een weergave uit Atlas Leefomgeving met het plangebied met daarin de gewenste bedrijfswoning (blauwe aanduiding) en recreatiewoningen ter plaatse van de rode aanduiding.

Bescherming van geluid van buiten

Volgens artikel 3.2 van het Bouwbesluit 2012 heeft een standaard gevelconstructie een minimale geluidsisolatie van 20 dB. Gelet op bovenstaande zal naar verwachting de binnenwaarde van 33 dB in de nieuwe woningen gehaald zonder dat er aanvullende geluidsisolerende maatregelen worden getroffen.

1. ² Vakantiewoningen die naar hun aard niet bestemd zijn voor bewoning in de zin van de Wet geluidhinder doch voor recreatief verblijf hoeven niet bij de besluitvorming te worden betrokken. ABRvS 30 mei 2000, nr.199901166/1, Geluid, september 2000

Conclusie

Er kan geconcludeerd worden dat er ten aanzien van de gewenste bedrijfswoning sprake van een goed woon- en leefklimaat vanuit geluid voor wegverkeer bezien. Het bouwen en gebruiken van de bedrijfswoning op de beoogde locatie op het perceel is verenigbaar met het aspect geluid.

4.6

Milieuhinder

Vanuit milieuhygiënisch oogpunt vergt het inpassen van nieuwe functies in het plangebied een goede afstemming met de andere, in de omgeving aanwezige functies. Binnen het plangebied is sprake van het realiseren van hangars.

Nieuwe functies kunnen van invloed zijn voor omringende woningen dan wel bedrijven. Er dient een beoordeling plaats te vinden of de nieuwe functie wel milieuhygiënisch inpasbaar is. Er dient daarom beoordeeld te worden of in de omgeving van het plangebied functies voorkomen die gehinderd kunnen worden door onderhavig project of waarvan het project juist hinder ondervindt.

De (indicatieve) lijst "Bedrijven en Milieuzonering 2009", uitgegeven door de Vereniging van 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.

Tussen bedrijfsactiviteiten en hindergevoelige functies (waaronder wonen) is een goede afstemming nodig. Het doel daarbij is het voorkomen van onacceptabele hinder ter plaatse van woningen, maar ook om te zorgen dat bedrijven niet worden beperkt in de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden. Bij de afstemming wordt gebruik gemaakt van de richtafstanden uit de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering'. Een richtafstand wordt beschouwd als de afstand waarbij onaanvaardbare milieuhinder redelijkerwijs is uitgesloten. Bedrijfsactiviteiten zijn daarvoor ingedeeld in een aantal milieucategorieën.

De mate van aanvaardbaarheid van hinder is mede afhankelijk van het type gebied waarin de ontwikkeling plaatsvindt. Het gebied waarin de ontwikkeling plaatsvindt wordt aangemerkt als 'rustig woongebied', waarin zeer verspreid enkele agrarische bestemmingen voorkomen. Onderstaand een weergave van het geldende bestemmingsplan zodat de omringende functies en bestemmingen zichtbaar zijn.



Fig. 4.6: Een weergave van de verbeelding van het geldend bestemmingsplan met daarop de omliggende agrarische bestemmingen weergegeven.

Het plangebied is met een blauwe kader aangegeven, en ter plaatse van de blauwe aanduiding zijn de activiteiten en functies als wonen en recreatie voorzien. In de zwarte genummerde kaders worden de verschillende agrarische bedrijven in de nabijheid van het plangebied weergegeven.

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in het positief bestemmen van de voormalige agrarisch bestemde gronden ten behoeve van een passende bedrijfsbestemming die naast de bedrijfsvoering van het dierenpension, tevens het bouwen van een bedrijfswoning en recreatiewoningen planologisch mogelijk maakt. Het dierenpension wordt vanuit de bedrijven en milieuzonering als maatgevend beschouwd.

Op basis van de VNG-reeks voor bedrijven- en milieuzonering valt een dierenpension onder de categorie 3.2. Deze categorie kent een grootste normafstand (voor geluid) van 100 meter. Een agrarische (grondgebonden) bedrijf kent een normafstand van 30 meter in geval van een milieucategorie 2.

Het dichtstbijzijnde agrarisch bedrijf (nummer 4, figuur 4.6) met een bedrijfswoning is op ruim 120 meter vanaf het dierenpension is gelegen. Agrarische bedrijven in figuur 4.6 weergegeven als nummer 1 t/m 3 zijn allen op meer dan 400 meter afstand gelegen vanaf het plangebied.

Dit maakt dat voldaan kan worden aan de richtafstand. Hiermee vormt de agrarische bedrijven geen belemmering voor de nieuwe bedrijfswoning die met voorliggend bestemmingsplan planologisch mogelijk gemaakt worden en vorm het dierenpension die met voorliggend bestemmingsplan planologisch mogelijk gemaakt worden geen belemmering voor de omliggende bedrijfswoningen van de agrarische bestemmingen.

Activiteitenbesluit

Het huidige dierenpension op het perceel Bovennieuwlandsweg 1 te Vlagtwedde valt onder de werkingssfeer van het Activiteitenbesluit.

Akoestisch onderzoek

Uit de AIM-module (www.aimonline.nl) blijkt dat er sprake is van type B inrichting. Uit deze module blijkt dat er geen akoestisch onderzoek vereist is. Dat heeft onder andere te maken dat er in de avond-/nachtperiode geen vrachtbewegingen zijn. Ook is de dichtstbijzijnde woning (gevoelig object) op meer 50 meter afstand is gelegen (ruim 120 meter).

De aanwezigheid van een dierenpension is niet vreemd. Het bedrijf is sinds jaren op het perceel gevestigd. Hiervoor zijn eerder reeds een omgevingsvergunning verleend voor een dierenpension op deze locatie. Voorliggend plan voorziet feitelijk niet in een nieuw bedrijf en/of vergroting, dan wel een verandering van de aard en omvang van het bestaande dierenpension. daar niets aan af en voorziet in dezelfde bedrijfsvoering, alleen in een nieuw gebouw. Zie bijlage, de verleende vergunning, waaraan wij onze rechten ontleen.

Een akoestisch onderzoek is vanuit een goede ruimtelijke ordening, maar ook gelet op de eerdere verleende omgevingsvergunning alsmede het Activiteitenbesluit niet vereist.

4.7

Luchtkwaliteit

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

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

Zo is een project waarbij in totaal 1.500 woningen aan één ontsluitingsweg worden gebouwd nog aangemerkt als een Nibm-project. Voorliggend project blijft ruimschoots onder deze drempelnorm, immers er is sprake van het toevoegen van twee woningen. Er is geen strijd met artikel 5.19 Wet milieubeheer (ook wel de Wet luchtkwaliteit genaamd). Nader onderzoek naar luchtkwaliteit is niet nodig.

4.8

Verkeer en vervoer en parkeren

Nieuwe functies betekenen meestal ook dat er sprake is of zal zijn van een toename van verkeersbewegingen, alsmede ontstaat er een parkeerbehoefte. Uitgangspunt is dat nieuwe functies geen onevenredige extra hinder veroorzaken voor reeds aanwezige functies in de omgeving.

(Toename) verkeersintensiteit en parkeerbehoefte

Nieuwe functies betekenen meestal ook dat er sprake is of zal zijn van een toename van verkeersbewegingen, alsmede ontstaat er een parkeerbehoefte. Uitgangspunt is dat nieuwe functies geen onevenredige extra hinder veroorzaken voor reeds aanwezige functies in de omgeving.

Om de verkeerstoename en bijbehorende parkeerbalans te bepalen is het noodzakelijk de verdeling van het plan inzichtelijk te maken en per functie te oordelen over de verkeerstoename en parkeerbalans. Er is hiertoe gebruik gemaakt van de online rekentool van de CROW.

Dierenpension

De CROW-rekentool voorziet niet in kengetallen voor een dierenpension. Uitgaande van een loods die extensief wordt gebruikt met een BVO van 740 m² zijn minimaal 8 vereist.

Hoeveel mensen komen per week, maand en jaar honden brengen?

Gemiddeld 4 auto's per dag, dus 1460 per jaar, 122 auto's per maand en 28 auto's per week. Waarvan zo'n 30-40% elektrisch is. Onze doelgroep zijn bewust levende mensen (biologisch, duurzaam, holistische inslag).

Volgens initiatiefnemer zal het aantal per dag gemiddeld 4 auto's bedragen. Veelal is het een kwestie van halen en brengen. Er zal feitelijk geen sprake zijn van een piek, want de bezoekers per dag zijn verspreid over de ochtend en middag. Auto's komen nooit tegelijk. Alles verloopt op afspraak.

Het aankomend verkeer rijdt aan vanaf de Molenkampweg het perceel op en rijdt door over het perceel. Op het perceel zijn momenteel 8 parkeerplaatsen ten behoeve van het dierenpension aanwezig.

Recreatiewoningen

De CROW-rekentool gaat bij twee recreatiewoningen uit van minimaal 5 parkeerplaatsen uit. Ten behoeve van de recreatiewoningen is het perceel via de Bovennieuwlandsweg bereikbaar. Op het perceel is ruimschoots voldoende ruimte aanwezig om in het parkeren voor de recreatiewoningen te voorzien.

Hoeveel bezoekers per week, maand en jaar verwachten jullie voor de recreatiewoningen?

Gemiddeld 1 per week, verhuur 6 maanden per jaar. Uitgaande dat er 2 auto's per week aanwezig zijn gedurende de periode dat de huizen verhuurd worden. Dit zijn 52 auto's per jaar, 4 auto's per maand.

Bedrijfswoning

Op basis van de CROW-rekentool zijn er voor een vrijstaande (bedrijfs)woning minimaal 3 parkeerplaatsen benodigd. Op het eigen terrein zal na realisatie van de nieuwe (bedrijfs)woning voldoende parkeerplaatsen beschikbaar zijn. De nadere uitwerking hiervan volgt nog.

Programma			
Aantal	Eenheid	Functietype	
2	bungalows	bungalowpark (huisjescomplex)	
740	m2 bvo	bedrijf arbeidsext./ bezoekersext. (loods, opslag, transp.)	
1	woningen	koop, vrijstaand	

Algemeen			
	parkeerplaatsen	bezoekersparkeren	verkeersgeneratie
Parkeervraag totaal	14,37	4,51	49,12
bungalowpark (huisjescomplex)	4,20	3,82	5,40
bedrijf arbeidsext./ bezoekersext. (loods, opslag, transp.)	7,77	0,39	35,52
koop, vrijstaand	2,40	0,30	8,20
Maatgevend moment	werkdagmiddag: 9,59		

4.9 Watertoets

Het doel van de watertoets is waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundig relevante ruimtelijke plannen en besluiten. De meerwaarde van de watertoets is dat zij zorgt voor een vroegtijdige systematische aandacht voor het meewegen van wateraspecten in ruimtelijke plannen en besluiten.

Op 28 september 2023 is via de website www.dewatertoets.nl de watertoets uitgevoerd. Via de digitale watertoets is het waterschap zodoende op de hoogte gesteld van dit plan. De watertoets is uitgevoerd op basis van de volgende gegevens.

Het voorgenomen plan voorziet in een juridische-planologische wijziging van een agrarische bestemming naar een bedrijfsbestemming. Op het perceel is afgelopen jaren veel voormalige agrarische bebouwing gesloopt en nieuwe bebouwing terug gebouwd. Voor de komende jaren worden op het perceel 2 recreatiewoningen en de bedrijfswoning nog gerealiseerd.

In onderstaand tabel is een weergave gegeven van de oppervlakte van de voormalige bebouwing en de huidige en toekomstige bebouwing op het perceel.

In totaal voorziet het voorliggend bestemmingsplan in een afname van in totaal 2686 m2 aan ruimtebeslag op het perceel.

Vergelijking voormalige (agrarische) bebouwing t.o.v. nieuwe / gewenste bebouwing:	
Boerderij : 307 m2	Dierenpension : 128 m2
Kapschuur A : 257 m2	Bijgebouw : 84 m2
Kapschuur B : 180 m2	Werkplaats : 84 m2
Kippenschuur A : 1355 m2	Kapschuur : 84 m2
Kippenschuur B : 1358 m2	Bedrijfswoning : 200 m2
Tijdelijke woning : 83 m2	2x recreatiewoning : 96 m
Werkplaats : 84 m2	Tijdelijke woning als 3 ^e recreatiewoning : 83 m2
	Kapschuur : 180 m2
Totaal bestaand : 3625 m2	Totaal nieuw/gewenste : 939 m2

Het plan voorziet uiteindelijk in een afname van in totaal 2686 m² aan ruimtebeslag op het perceel.

De bouwwerken op het perceel waar een vuilwatervoorziening als keuken, toilet etc. aanwezig zijn hebben een eigen septictank. Ter plaatse is geen riolering aanwezig. Het hemelwater infiltreert of in de bodem en/of gaat direct de omliggende sloten in.

Het plangebied bevindt zich binnen het beheersgebied van het waterschap Hunze en Aa; s en op basis van de uitgevoerde watertoets geldt dat de normale procedure van toepassing is. Volgens de uitgevoerde watertoets zijn er geen waterschapsbelangen voor dit plan. De resultaten van de watertoets zijn in bijlage 5 van dit bestemmingplan weergegeven.

4.10

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 (bestemmingsplanprocedure), of een milieuvergunningsprocedure.

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

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

Qua aard, omvang en ligging is voorliggend ruimtelijk plan niet gelijk te stellen aan de betreffende en omschreven activiteit zoals bedoeld in het Besluit m.e.r. Er is geen sprake van een stedelijk ontwikkelingsproject. Een m.e.r of vormvrije m.e.r.-aanmeldnotitie is niet nodig.

5 Hoofdstuk 5 Economische uitvoerbaarheid

De kosten die gemoeid zijn met het opstellen van het bestemmingsplan zijn voor rekening van initiatiefnemers. Tevens is/wordt tussen de gemeente en de initiatiefnemers een anterieure overeenkomst afgesloten, waarin ook planschade een plek heeft.

6

Hoofdstuk 6 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

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

Voorontwerpbestemmingsplan

Vanuit het vooroverleg heeft de provincie Groningen schriftelijk gereageerd. De brief van de provincie is als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd. Naar aanleiding van de vooroverlegreactie van de provincie is in de regels toegevoegd dat het verboden is om gebouwen, behoudens de bedrijfswoning, te gebruiken voor (permanente) bewoning. Tevens is paragraaf 4.1 over archeologie aangepast naar het verwerken daarin van de archeologische beleidskaart.

Ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met de daarbij behorende stukken gedurende zes weken ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

7 Hoofdstuk 7 Juridische Toelichting

7.1 Algemeen

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

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

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

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

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

7.2 Toelichting op het digitale bestemmingsplan

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.

Projectgegevens

Project : Bovennieuwlandsweg 1 te Vlagtwedde
IMRO : NL.IMRO.1950.BP2313-vs01
Projectnummer : RB 30.332
Versie : 01
Datum : Januari 2024

RooBeek Advies

Nautilusstraat 7b

7821 AG Emmen

www.roobeek-advies.nl