

**Wijzigingsplan Buitengebied 2009,
Weenderstraat 14**

Ontwerp

Opdrachtgever:	Mevrouw V. Huls-de Roo
Rapportnummer:	RB 30.065
Datum vrijgave:	November 2017
Opsteller:	Dhr. H. de Roo
Goedkeuring:	Dhr. M. Beek

Inhoudsopgave

.....	1
1	HOOFDSTUK 1 INLEIDEND HOOFDSTUK 3
1.1	Inleiding 3
1.2	Aanleiding 3
1.3	Planologisch kader 4
1.4	Doel 6
1.5	Verantwoording Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
1.6	Leeswijzer 6
2	HOOFDSTUK 2 LOCATIE- EN PLANBESCHRIJVING 8
2.1	Huidige situatie 8
2.2	Planbeschrijving 9
2.3	Plattelandswoning 10
2.4	Landschappelijke inpassing 11
3	HOOFDSTUK 3 BELEIDSKADER 13
3.1	Rijksbeleid 13
3.1.1	<i>Ruimtelijk – Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte</i> 13
3.1.2	<i>Ladder voor duurzame verstedelijking</i> 13
3.2	Provinciaal beleid 14
3.2.1	<i>Provinciale Omgevingsverordening</i> 14
3.3	Gemeentelijk beleid 15
3.3.1	Bestemmingsplan Buitengebied 15
4	HOOFDSTUK 4 OMGEVINGSFACTOREN 16
4.1	Archeologie 16
4.2	Bodem 16
4.3	Ecologie 17
4.4	Externe veiligheid 20
4.5	Geluid 22
4.6	Luchtkwaliteit 22
4.7	Milieuhinder 22
4.8	Verkeer en vervoer 24
4.9	Watertoets 24
4.1	M.E.R.-beoordeling 24
5	HOOFDSTUK 5 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID 27
6	HOOFDSTUK 6 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID 28
6.1	Vooroverleg 28
6.2	Ontwerp-bestemmingsplan 28
7	HOOFDSTUK 7 JURIDISCHE TOELICHTING 29
7.1	Algemeen 29
7.2	Toelichting op de toelichting 29
7.3	Toelichting op de planregels 30

1 Hoofdstuk 1 Inleidend hoofdstuk

1.1 Inleiding

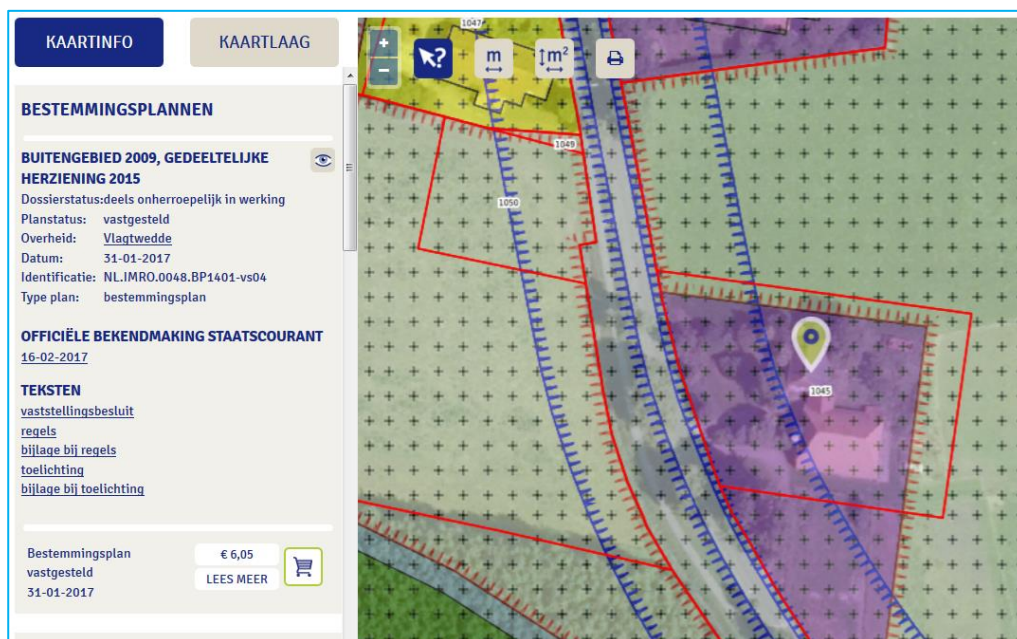
Voorliggend wijzigingsplan is bedoeld om het juridisch kader te bieden voor het kunnen uitvoeren van een ruimtelijk initiatief. Tevens biedt voorliggend wijzigingsplan de onderbouwing van waarom het gewenste ruimtelijk initiatief inpasbaar is op de door initiatiefnemer gewenste locatie.

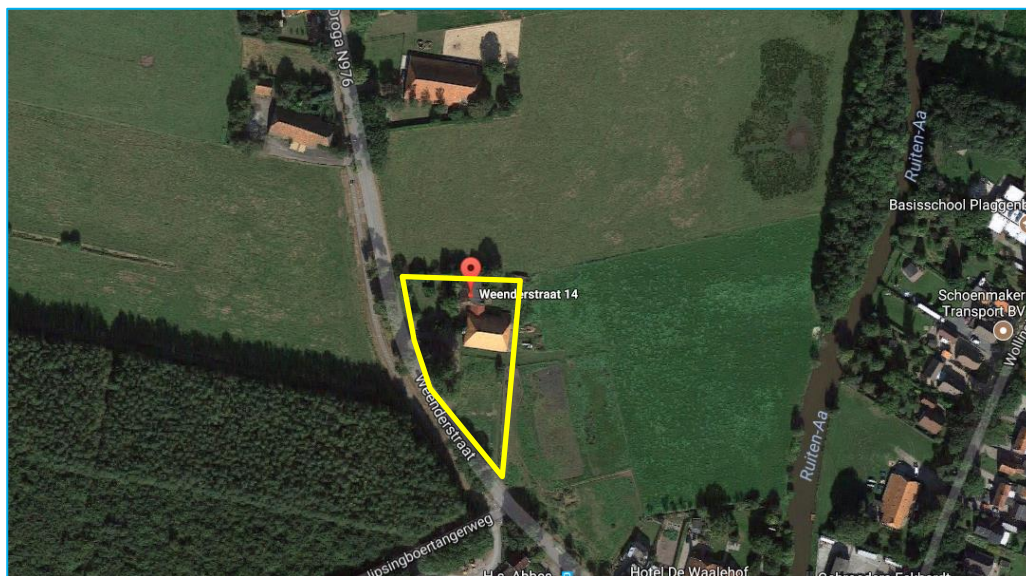
1.2 Aanleiding

Op onderstaande locatie (Weenderstraat 14 te Sellingen) is momenteel een bestemming 'Bedrijf – Agrarisch aanverwant' gelegen. Omdat de feitelijke (woon)situatie niet aansluit bij de bestemmingsplanregels is het (regulier) wonen op het perceel niet toegestaan. Het bedrijfsgedeelte blijft in gebruik in overeenstemming met de bestemming waarbij het zeker is dat de bewoning van de aanwezige woning niet nodig is voor het beheer van het bedrijfsgedeelte.

De voormalige bedrijfswoning heeft een waardevolle bouwstijl en een motief voor de verkoop aan de initiatiefnemer is geweest om het behoud en herstel van dit pand te waarborgen. Daarvoor is het van belang dat de woning ook als woning in gebruik blijft. Daarvoor is het noodzakelijk dat daarvoor een passende juridische regeling wordt getroffen. Hiervoor moet het bestemmingsplan (op dat onderdeel) worden gewijzigd. Het bestemmingsplan geeft de mogelijkheid dat het gemeentebestuur het bestemmingsplan op dat onderdeel kan wijzigen.

Hierna eerst een weergave van het perceel Weenderstraat 14 te Sellingen volgens het geldend bestemmingsplan en een weergave vanaf een luchtfoto.





Figuur 1.1.: Het plangebied Weenderstraat 14 te Sellingen

Om het wonen van “derden” en de bedrijvenbestemming op het perceel en opstallen mogelijk te maken moet de bestemming van de (voormalige) bedrijfswoning op het perceel gewijzigd worden naar een “plattelandswoning”. Volgens het bestemmingsplan is een plattelandswoning als volgt gedefinieerd:

“een woonhuis in de vorm van een voormalige agrarische bedrijfswoning, die bewoond mag worden door een persoon of diens huishouden die geen functionele binding heeft met het nabijgelegen agrarisch bedrijf, waartoe het woonhuis in het verleden als bedrijfswoning heeft behoord”,

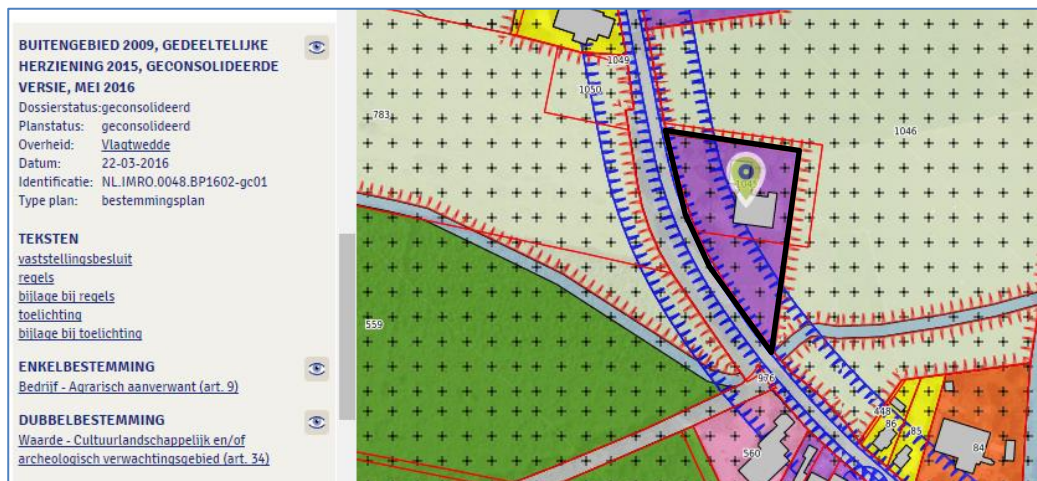
Zie ook de beschrijving en toelichting in de volgende paragrafen 2.2 en 2.3.

1.3

Planologisch kader

Het plangebied is opgenomen in het bestemmingsplan: ‘Buitengebied 2009, gedeeltelijke herziening 2015, geconsolideerde versie, mei 2016’, zoals deze is vastgesteld op 22 maart 2016. Hieronder volgt een weergave van de bestemmingsplanverbeelding.

Het plangebied kent de bestemmingen ‘Bedrijf – Agrarisch aanverwant’. Het bouwvlak is op onderstaande verbeelding met een zwart kader weergegeven. Ook het perceel rust de dubbelbestemming ‘Waarde – Cultuurlandschappelijk en/of archeologisch verwachtingsgebied’.



Figuur 1.2.: Een uitsnede van de verbeelding van het vigerend bestemmingsplan, met in het zwarte kader het plangebied.

De voor 'Bedrijf - Agrarisch aanverwant' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- bedrijfsgebouwen, waaronder overkappingen, ten behoeve van agrarisch aanverwante bedrijven, bijvoorbeeld in de vorm van bijzondere paardenhouderijen, dan wel naar de aard en invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen aanverwante agrarische bedrijvigheid, al dan niet in combinatie een grondgebonden agrarische bedrijfsvoering;
- bedrijfswoningen, bijbehorende bouwwerken, al dan niet in combinatie met ruimten voor mantelzorg, logiesverstrekking, dan wel een aan-huis-verbonden beroep of een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit die zijn genoemd in bijlage 6;
- het in stand houden van de kenmerken van de bebouwing met een streekeigen architectuur-/bouwstijl, waaronder die van de al dan niet binnen het aanduidingsvlak in dezelfde bouwstijl gebouwde bijbehorende bouwwerken, ter plaatse van de aanduiding "specifieke bouwaanduiding – streekeigen";

met daaraan ondergeschikt:

- wegen en paden;
 - water;
- met de daar bijbehorende:
- tuinen, erven en terreinen;
 - bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Conclusie

Initiatiefnemer willen het vigerend agrarische gebruik behouden ten behoeve van grondgebonden agrarische bedrijfsvoering (zie paragraaf 2.2). Echter gaan zij niet bij het bedrijf in de bedrijfswoning wonen. Initiatiefnemers wonen bij hun bestaand agrarische bedrijf om circa 1,5 meter van onderhavig perceel.

Hierdoor is er geen sprake van een relatie tussen de bewoners en de activiteiten. Dat de familie Huls de boerderij in gebruik houdt voor verhuur aan "derden" maakt dat er een strijdige situatie met het bestemmingsplan ontstaat.

De gewenste activiteiten zijn een zinnig gebruik voor de boerderij en geeft een basis om het pand in de huidige vorm te behouden.

Algemene wijzigingsregels

Burgemeester en Wethouders kunnen het plan (onder artikel 43 lid e) wijzigen in die zin dat de aanduiding "specifieke vorm van wonen - plattelandswoning" wordt aangebracht dan wel wordt verwijderd, mits:

- deze wijzigingsbevoegdheid uitsluitend wordt toegepast indien een bedrijfswoning als plattelandswoning, dan wel een plattelandswoning opnieuw als bedrijfswoning in gebruik wordt genomen;
- er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
- geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de woonsituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

1.4 Doel

In voorliggend wijzigingsplan wordt ingegaan op de (ruimtelijke) gevolgen van de voorgenomen ontwikkeling van het betreffend perceel. De realisatie van de plannen met de bouwwerken moet passen binnen dit wijzigingsplan.

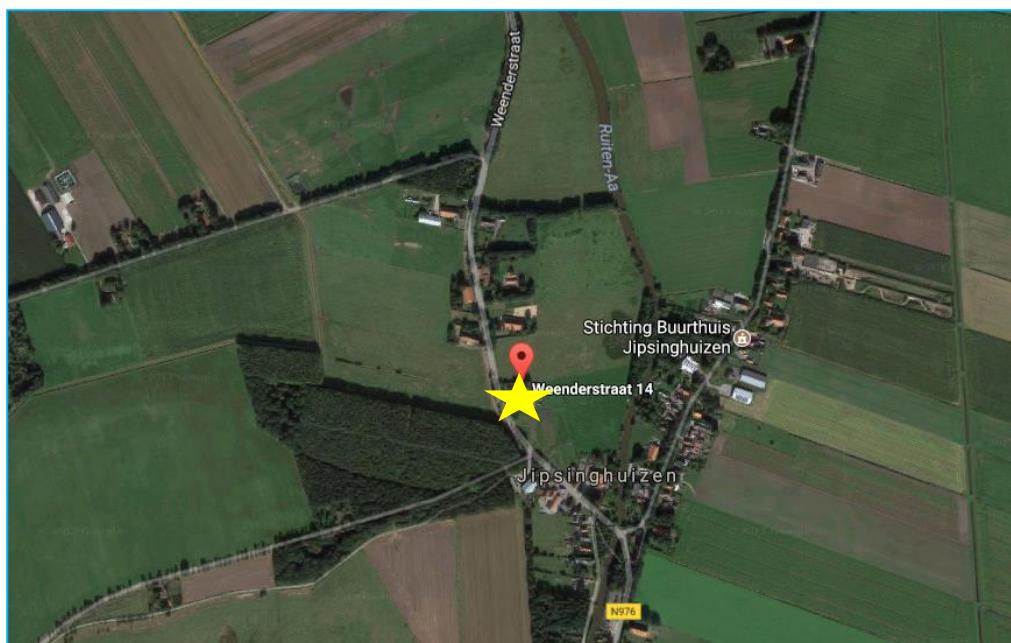
1.5 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 een weergave gegeven van de historie en ligging van het plangebied, daarnaast wordt er in dit hoofdstuk een uitgebreide weergave gegeven 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 en vervolgens volgen de regels en de verbeelding.

2 Hoofdstuk 2 Locatie- en planbeschrijving

2.1 Huidige situatie

Het perceel is gelegen aan de Weenderstraat, net buiten de kern Jipsinghuizen, gelegen in een overwegend agrarisch ingericht landschap.



Figuur 2.1.: Het plangebied in de directe omgeving



Figuur 2.2.: Het betreffend perceel

Het perceel was voorheen fors omzoomd met groen, dit is inmiddels verwijderd. Op het perceel staan een (bedrijfs)woning en schuur. De feitelijke situatie zal door dit

wijzigingsplan niet wijzigen, echter de bewoning door “derden” zal juridisch-planologisch mogelijk worden gemaakt.



Figuur 2.3.: Het betreffend perceel in noordelijke richting met zicht het weiland (agrarische gronden) en de schuur, gezien van de Weenderstraat (doorgaande weg)

Voormalig agrarisch gebruik

Op onderhavig perceel Weenderstraat 14 te Sellingen was de onderneming L.G. van der Zwaag gevestigd. Een onderneming actief in de branche “groothandel in levende dieren”, geregistreerd bij de kamer van koophandel geregistreerd onder nummer 02326704. Volgens de uittreksel van de kamer van koophandel staan de volgende bedrijfsactiviteiten/branches ingeschreven:

- 1) Groothandel in vee.
- 2) Het houden van rundvee en de verbouw van agrarische producten (mais), bekend onder SBI-codes:
 - SBI-code: 46231 - Groothandel in levend vee
 - SBI-code: 0111 - Teelt van granen, peulvruchten en oliehoudende zaden
 - SBI-code: 01422 - Overige vleesveehouderij en zoogkoeienbedrijven

2.2

Planbeschrijving

Initiatiefnemers hebben de gronden en opstallen behorend bij de agrarisch bedrijf Weenderstraat 14 aangekocht. Onderhavig locatie is voor initiatiefnemers interessant om meerdere redenen. Op deze locatie blijft het agrarisch bedrijf behouden ten behoeve van het stallen van 30 a 40 weidekoeien. Omliggende gronden worden voor gebruikt voor beweiding van de koeien c.q. akkerbouwactiviteiten.

Er ligt op het perceel een agrarisch bouwvlak met de mogelijk van een bedrijfswoning. Initiatiefnemers hebben voornamelijk belang bij de gronden en opstallen rond en op deze locatie. Het wonen doen zijn bij hun huidige agrarische bedrijf. Initiatiefnemers hebben aan Jipsingbourtangerweg 16 te Sellingen een (ander) agrarisch bedrijf.

De bedrijfswoning, die ten dienste is van de agrarische bestemming, zal op het perceel Weenderstraat 14 niet door initiatiefnemers worden gebruikt. Hierdoor zal er geen sprake zijn van een relatie tussen de bewoners en de bedrijfsactiviteiten. Het idee is om de bedrijfswoning aan “derden” te verhuren. Op die manier worden aanwezige bebouwing effectief gebruikt en zal een toezicht aanwezig zijn op de bedrijfslocatie.

De wens van initiatiefnemers zoals beschreven in de aanleiding (paragraaf 1.2) kan worden uitgevoerd met toepassing van voorliggend wijzigingsplan waarbij de het agrarische gebruik kan worden behouden en de voormalige (bedrijfs)woning wijzigen (herbestemmen) tot een "plattelandswoning".

2.3 Plattelandswoning

Wanneer een bedrijfswoning bij een (voormalig) agrarisch bedrijf wordt bewoond door een "derde" is dit in beginsel in strijd met het bestemmingsplan. Aangezien in het verleden en nu nog steeds veel burgers in een bedrijfswoning wonen, heeft de wetgever met de Wet plattelandswoning, die op 1 januari 2013 in werking is getreden, getracht dat probleem op te lossen.

Bewoning door burgers

Met de komst van de wet is het mogelijk geworden om (voormalige) bedrijfswoningen ook mogelijk te maken voor de bewoning door derden: burgerbewoning. Hoewel de bestemming van de woning op grond van het bestemmingsplan een bedrijfswoning blijft, wordt de woning aangeduid als plattelandswoning. De aanduiding kan erop worden gelegd door middel van een wijziging van het bestemmingsplan of middels een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan.

Omdat de bestemming van de woning dan hetzelfde blijft (agrarisch met bedrijfswoning), geniet de woning geen bescherming tegen milieuaspecten zoals een normale burgerwoning. De woning wordt immers in het bestemmingsplan gezien als bedrijfswoning. Door middel van deze constructie kunnen burgers toch een bedrijfswoning in het buitengebied bewonen.

Definitie uit het geldend bestemmingsplan

Het begrip "plattelandswoning" is als volgt in het geldend bestemmingsplan beschreven: "een woonhuis in de vorm van een voormalige agrarische bedrijfswoning, die bewoond mag worden door een persoon of diens huishouden die geen functionele binding heeft met het nabijgelegen agrarisch bedrijf, waartoe het woonhuis in het verleden als bedrijfswoning heeft behoord;"

Plattelandswoning artikel 1.1.a Wabo

De regeling voor plattelandswoning is op grond van artikel 1.1a van de Wabo van toepassing op bedrijfswoningen bij een landbouwinrichting. Onder een landbouwinrichting wordt verstaan: *een inrichting waar uitsluitend of in de hoofdzaak agrarische activiteiten, zijnde het telen of kweken van landbouwgewassen of het fokken, mesten, houden of verhandelen van landbouwhuisdieren, dan wel activiteiten die daarmee verband houden worden verricht.*

Uit de beschrijving van paragraaf 2.1. en 2.2. kan geconcludeerd worden dat de er op het perceel Weenderstraat 14 te Sellingen sprake is van een bedrijf als in de zin van een landbouwinrichting als bedoeld in artikel 1.1a van de Wabo.

Jurisprudentie

In een eerdere uitspraak uit 2006 overwoog de Raad van State namelijk dat het blijven bewonen van een (voormalige) bedrijfswoning door een agrariër in ruste niet in strijd is met voornoemde bestemming.

Hierbij is het van belang dat dit alleen geldt indien de oorspronkelijk bij het agrarisch bedrijf behorende gronden niet zijn verkocht en evenmin aan een derde in gebruik zijn gegeven.

In een uitspraak van 29 maart 2017 legt de Raad van State (uitspraak ABRS 29 maart 2017, no. 201600689/1/R1) nog eens uit wat de achterliggende gedachte is bij een plattelandswoning:

“de wettelijke regeling voor plattelandswoningen uit artikel 1.1a van de Wabo is niet van toepassing op de situatie dat de landbouwinrichting is opgeheven en vanwege de toegekende planologische bestemming ter plaatse ook niet meer kan worden (her)opgericht. In aanvulling hierop overweegt de Afdeling dat de wettelijke regeling voor de plattelandswoning wel toepassing kan vinden in een situatie waarbij de gronden waarop voorheen landbouwinrichting A werd geëxploiteerd en waarop nog steeds de daarbij van oudsher behorende (voormalige) bedrijfswoning A staat, worden betrokken bij een andere nabijgelegen landbouwinrichting B. De (voormalige) bedrijfswoning A wordt daarmee onderdeel van landbouwinrichting B. Uiteraard dient daarbij wel in ieder geval deugdelijk te worden gemotiveerd dat een aanvaardbaar woon- en leefklimaat in de (voormalige) bedrijfswoning A gewaarborgd blijft. Voorts moet in het bestemmingsplan duidelijk worden aangegeven dat toepassing is gegeven aan artikel 1.1a van de Wabo en dient de relatie van de voormalige agrarische bedrijfswoning met het (nieuwe) bijbehorende agrarische bedrijf duidelijk te worden weergegeven in de planregels en/of op de verbeelding. Dat is noodzakelijk, omdat duidelijk moet zijn van welke landbouwinrichting de plattelandswoning onderdeel uitmaakt. Het voorgaande kan planologisch worden verankerd door bijvoorbeeld een agrarische bestemming toe te kennen aan de gronden waarop voorheen landbouwinrichting A (inclusief bijbehorende bedrijfswoning A) werd geëxploiteerd, waarbij aan de (voormalige) bedrijfswoning A een aanduiding ‘plattelandswoning’ wordt toegekend, met dien verstande dat in de planregels en/of verbeelding de relatie van de bedrijfswoning A wordt aangegeven met het agrarisch bedrijf dat wordt geëxploiteerd op de gronden waar voorheen landbouwinrichting A werd gedreven. (...).

Conclusie

Met voorliggende wijzigingsplan blijft de bestemming op het perceel 'Bedrijf - Agrarisch aanverwant' en het agrarische gebruik van gronden en de schuur mogelijk. Het project voorziet in het herbestemmen van de (voormalige) bedrijfswoning naar een plattelandswoning, die vanuit een wijzigingsbevoegdheid weer terug te wijzigen is naar een agrarische bedrijfswoning.

2.4

Landschappelijke inpassing

Uit voorgaande verbeeldingen blijkt dat het betreffende perceel omzoomt is met bossen en bosschages. Het juridisch-planologisch herbestemmen van een bedrijfswoning naar een plattelandswoning behoeft geen nadere landschappelijke inpassing.

3 Hoofdstuk 3 Beleidskader

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

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 *Ruimtelijk – Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte*

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 22 november 2011 onder aanvaarding van een aantal moties door de Tweede Kamer aangenomen en 13 maart 2012 vastgesteld. Onderdeel van deze structuurvisie is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro).

Met de structuurvisie kiest het rijk voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 14 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 14 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

Voor Sellingen zijn in de SVIR geen onderwerpen opgenomen die aangemerkt worden als nationaal belang waarmee rekening gehouden dient te worden zodat het ruimtelijk Rijksbeleid als zodanig niet van invloed is op voorliggend ruimtelijk plan.

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. 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.

Doel

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.

Motiveringsplicht en resultaat

Overheden dienen nieuwe stedelijke ontwikkeling te motiveren met de drie opeenvolgende stappen. De stappen bewerkstelligen dat de wens om een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk te maken, nadrukkelijk wordt gemotiveerd en afgewogen met oog voor (1) de ruimtevraag, (2) de beschikbare ruimte en (3) de ontwikkeling van de omgeving waarin het gebied ligt.

De stappen schrijven geen vooraf bepaald resultaat voor, omdat het optimale resultaat moet worden beoordeeld door het bevoegd gezag dat de regionale en lokale

omstandigheden kent. Dit gezag draagt de verantwoordelijkheid voor de ruimtelijke afweging over die ontwikkeling.

In voorliggend plan is sprake van een juridisch-planologisch herbestemming van een agrarisch bedrijfswoning naar een plattelandswoning, zonder toename van bebouwing. Dit is geen stedelijke ontwikkeling waarbij de ladder voor duurzame verstedelijking hoeft te worden toegepast, immers er wordt niet voorzien in het toevoegen van ruimtebeslag dan wel toevoegen van woningen.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Provinciale Omgevingsverordening

In de Omgevingsverordening provincie Groningen 2016 (vastgesteld op 1 juni 2016) staan regels voor de fysieke leefomgeving in de provincie Groningen. In de Omgevingsverordening zijn regels opgenomen over de inhoud van ruimtelijke plannen van gemeenten en waterschappen op het gebied van milieu, water en ruimtelijke ordening. Denk aan bestemmingsplannen of omgevingsvergunningen. Op 14 maart 2017 hebben Gedeputeerde Staten de omgevingsverordening gewijzigd. De wijzigingen zijn verwerkt in een geconsolideerde versie van de Omgevingsverordening.

Gebruik vrijgekomen gebouwen in het buitengebied

Door verschillende oorzaken verliezen (agrarische) bedrijfsgebouwen in het buitengebied hun oorspronkelijke functie. Het beleid is erop gericht om vrijgekomen gebouwen in het buitengebied (gebouwen die blijvend zijn of die worden onttrokken aan het gebruik waarvoor deze oorspronkelijk zijn opgericht en/of zijn bestemd, zoals bijvoorbeeld voormalige agrarische bedrijfsgebouwen) zoveel mogelijk te behouden door het bieden van mogelijkheden voor passend hergebruik. Dergelijke gebouwen hebben namelijk in het algemeen specifieke ruimtelijke kenmerken die de identiteit van het landschap mede bepalen. Nieuwe functies (bijvoorbeeld wonen of lichte 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. Ook kan daarmee kapitaalvernietiging worden voorkomen.

Nieuwe woonfuncties zijn alleen toegestaan in het hoofdgebouw waar al een woonfunctie aanwezig was, en in andere gebouwen alleen als het om een karakteristiek gebouw gaat dat door verbouw en gebruik ten behoeve van een woonfunctie behouden kan blijven. Het bestemmen van een vrijgekomen gebouw in het buitengebied voor woondoeleinden moet, als de woningvoorraad daardoor met meer dan een woning kan toenemen, passen in de regionale woonvisie.

Voor de juridisch-planologische herbestemming van de (voormalige) bedrijfswoning naar een plattelandswoning geldt dat deze ontwikkeling niet in strijd met het provinciaal beleid.

In paragraaf 4.3 (Ecologie) en paragraaf 4.4. (Externe veiligheid) zijn relevante aspecten uit de Omgevingsverordening zoals het Natuurnetwerk Nederland en Provinciaal basisnet Groningen uitgewerkt.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Bestemmingsplan Buitengebied

In het geldend bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid in artikel 43 opgenomen, die luidt als volgt onder e.: de aanduiding "specifieke vorm van wonen - plattelandswoning" wordt aangebracht dan wel wordt verwijderd, mits:

1. deze wijzigingsbevoegdheid uitsluitend wordt toegepast indien een bedrijfswoning als plattelandswoning, dan wel een plattelandswoning opnieuw als bedrijfswoning in gebruik wordt genomen;
2. er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
3. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de woonsituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Het plan van de initiatiefnemer voldoet aan alle voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid. De voorwaarden genoemd onder 2. en 3. zullen nader worden onderbouwd in hoofdstuk 4.

Door middel van deze wijziging van de bestemming wordt aansluiting gevonden bij de wensen van initiatiefnemers om het wonen op het perceel "flexibel" te houden. Medewerking aan het uitvoeren van de wijzigingsbevoegdheid is mogelijk gemaakt in het bestemmingsplan is en door de gemeente Vlagtwedde wenselijk geacht.

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 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.

Het perceel heeft vanuit het geldend bestemmingsplan een dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurlandschappelijk en/of archeologisch verwachtingsgebied'. De voor 'Waarde - Cultuurlandschappelijk en/of archeologisch verwachtingsgebied' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het bescherming en veiligstelling van de cultuurlandschappelijke waarden en/of archeologische verwachtingswaarden.

Vanuit de planregels (specifieke gebruiksregels artikel 34 lid 2) wordt tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken met deze bestemming, zoals bedoeld in artikel 7.10 Wet ruimtelijke ordening, in ieder geval gerekend:

- het gebruik van de gronden en bouwwerken voor kleinschalig kamperen;
- het aanbrengen en/of veroorzaken van veranderingen als gevolg van het gebruik van de gronden, zodanig dat een es in hoogte wordt verlaagd, waaronder het diepploegen, egaliseren en afschuiven van gronden, zoals die hoogte bestond ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpplan. Dit verbod geldt alleen voor esgronden en niet voor de archeologische verwachtingsgebieden, niet zijnde esgronden.

Het project voorziet in het juridisch-planologisch herbestemmen van een (voormalige) bedrijfswoning naar een plattelandswoning en tevens niet gepaard gaand met een bodemingreep. De specifieke gebruiksregels zijn niet van toepassing op dit project. Ook is een archeologisch onderzoek niet vereist.

Algemene zorgplicht

Ten behoeve van de uitvoering van het bouwplan is geen nader archeologisch onderzoek nodig. 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 Monumentenwet 1988, artikelen 53 en 54. Wij adviseren dit te doen bij de gemeente Vlagtwedde en bij de provinciaal archeoloog.

4.2 Bodem

In het plan 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.

Het project voorziet in het juridisch-planologisch herbestemmen van een (voormalige) bedrijfswoning naar een plattelandswoning dat niet gepaard gaat met een bodemingreep. Er is reeds sprake van een bestaande verblijfsruimte. Voor deze functiewijziging is geen verkennend bodemonderzoek nodig.

Een (verkennd) bodemonderzoek is niet vereist.

4.3

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.

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 vergunningplichtig. 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 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.

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.

Er dient een ontheffing op grond van artikel 3.3, 3.8 en/of 3.10 Wnb te worden aangevraagd voor een (bouw)werkzaamheid of activiteit indien het volgende van toepassing is:

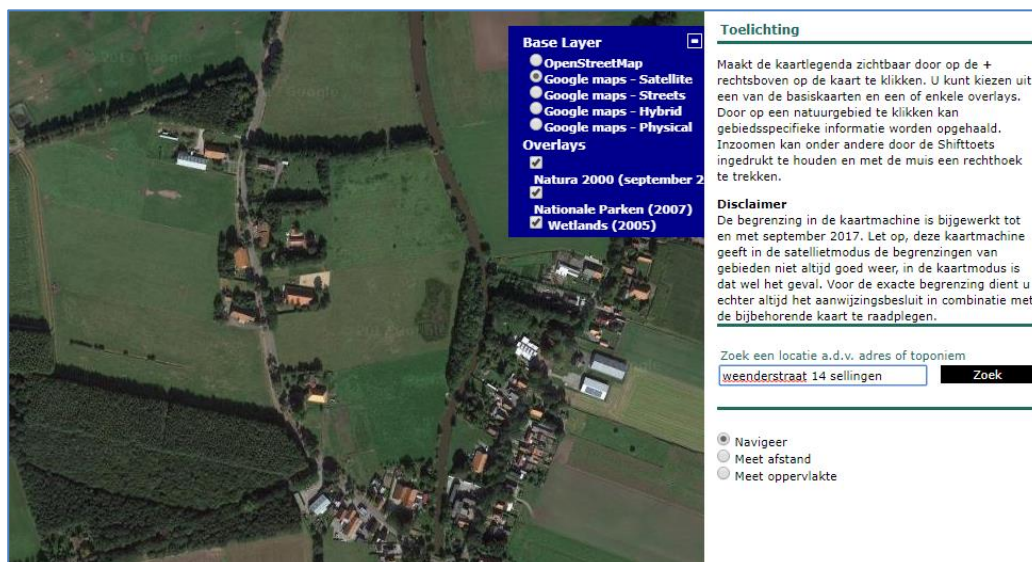
- uit gegevens of onderzoek blijkt dat er sprake is van verstoring of doden van (een) beschermde soort(en);
- het bouwwerk en/of de activiteit veroorzaakt beschadiging of vernieling van voortplanting- of rustplaatsen van dieren, dan wel ontworteling of vernieling van plantensoorten;
- er kan geen gebruik gemaakt worden van een vrijstelling op grond van de Wet natuurbescherming;
- er kan niet gewerkt worden volgens een goedgekeurde gedragscode.

4.3.1

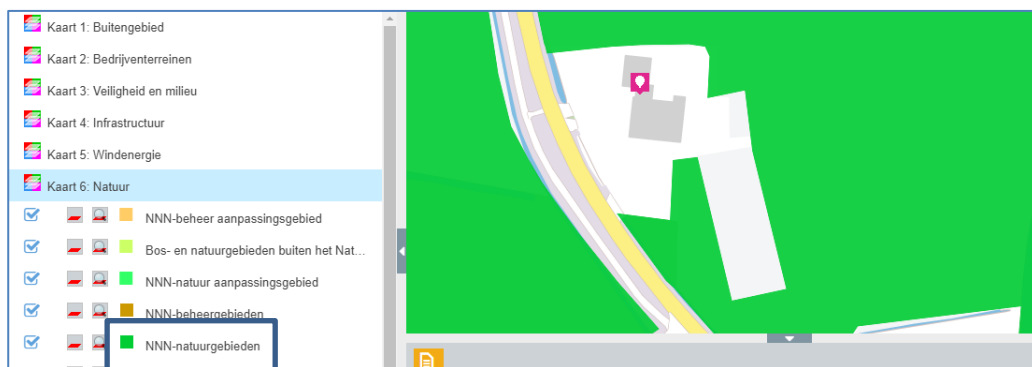
Natuurwaarden in het terrein

Gebiedsbescherming

In figuur 4.1 is te zien het plangebied niet is gelegen in een Natura 2000-gebied, Nationale Parken of Wetlands. Figuur 4.2. laat zien dat delen van het plangebied behoren tot NNN-natuurgebieden behoren.



Figuur 4.1: Uitsnede uit de kaartenmachine www.synbios.nl/alterra



Figuur 4.2: Uitsnede uit kaart 6 Natuur; Omgevingsverordening Groningen

Een ruimtelijk plan dat betrekking heeft op gronden die deel uitmaken van het 'NNN-natuurgebieden' voorziet niet in wijziging van de bestemming of van de regels voor het gebruik van de grond, als die wijziging per saldo leidt tot een significante aantasting van het areaal van de gronden die tot het NNN-natuurgebieden behoren, of tot een significante aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden van deze gronden (artikel 2.45 lid 1 Omgevingsverordening Provincie Groningen).

Uit het 4^e lid van artikel 2.45 van de Omgevingsverordening Provincie Groningen blijkt dat artikel 2.45.1, eerste lid, is niet van toepassing:

- op gronden die deel uitmaken van een agrarisch bouwperceel;
- op activiteiten die deel uitmaken van een normale agrarische bedrijfsvoering, als landbouw de hoofdfunctie is.

Het project voorziet in het juridisch-planologisch herbestemmen van een (voormalige) bedrijfswoning naar een plattelandswoning dat niet gepaard gaat met een significante aantasting van het areaal van de gronden die tot het NNN-natuurgebied behoren. Er is reeds sprake van een bestaand agrarisch bouwperceel. De activiteiten op deze gronden blijven deel uitmaken van een normaal agrarisch bedrijfsvoering.

In het licht van deze plannen is de kans op een negatieve invloed op het areaal van de gronden die tot het NNN-natuurgebied behoren nihil. Er is (verder) geen onderzoek naar gebiedsbescherming nodig.

Soortbescherming

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:

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

Voor vogels geldt dat er twee categorieën zijn: de vogels met jaarrond beschermde nesten (o.a. Huismus, Gierzwaluw en Buizerd) en de overige broedvogels. Vogels met jaarrond beschermde nesten hebben een strikte beschermingsstatus binnen de Wet natuurbescherming. Van overige broedvogels zijn hun nesten alleen tijdens de broedseizoen beschermd (periode van nestbouw, eileg, broeden en voeren van de jongen op het nest). Voor soorten van de Habitatrichtlijn en de Verdragen van Bern en Bonn zijn in artikel 3.5 verboden vastgelegd (o.a. verboden om dieren te doden en voortplantings- of rustplaatsen te vernielen) en geldt een strikte beschermingsstatus. Soorten die op nationaal niveau beschermd zijn, kunnen ingedeeld worden in twee categorieën. Provincies mogen besluiten om bepaalde soorten vrij te stellen van bescherming in het kader van ruimtelijke ingrepen, beheer en onderhoud. In de meeste provincies geldt - onder andere voor ruimtelijke ontwikkelingen - een vrijstelling voor een selectie van zoogdieren en amfibieën. Voor de overige soorten gelden vergelijkbare verboden (zie artikel 3.10) als voor soorten van de Habitatrichtlijn en de Verdragen van Bern en Bonn en geldt eveneens een strikte beschermingsstatus.

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.

Het project voorziet in het juridisch-planologisch herbestemmen van een (voormalige) bedrijfswoning naar een plattelandswoning dat niet gepaard gaat met een aantasting van ecologische waarden. Er wordt op het perceel geen bebouwing gesloopt c.q. bomen, houtopstanden of bosschages geveld of gerooid.

Een ecologisch onderzoek is niet vereist.

4.4 Externe veiligheid

Het Besluit 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. Een te bouwen woning wordt aangemerkt als een (beperkt) kwetsbaar object, zodat beoordeeld dient te worden of er in de nabijheid van het terrein geen Bevi-inrichtingen zijn die van invloed zijn/kunnen zijn op het plan. Hiertoe hebben wij een check uitgevoerd aan de risicokaart Groningen. Dit levert het volgende beeld op (zie onderstaande verbeelding).

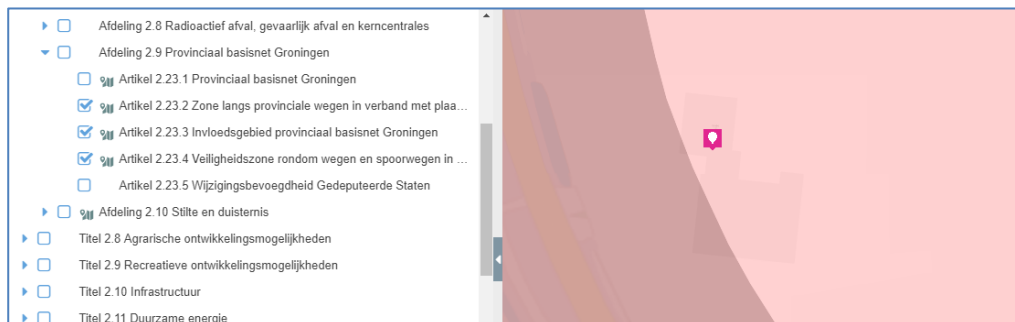


Figuur 4.3.: Weergaven risicokaart van het plangebied (aanduiding) en directe omgeving

Op circa 130 meter in zuidelijke richting van het plangebied (blauwe ster) bevindt zich een milieu inrichting (garagebedrijf). De afstand is zodanig dat de inrichting niet van invloed is op het plangebied. Er bevinden zich verder geen Bevi-inrichtingen zoals bijvoorbeeld (niet-zichtbare) hogedrukgasleidingen in de nabijheid van het plangebied. Nader onderzoek naar externe veiligheid is niet nodig.

4.4.1 Invloedsgebied provinciaal basisnet Groningen

Uit kaart 3 van de Omgevingsverordening Provincie Groningen blijkt dat het plangebied is gelegen in 'veiligheidszone 2 invloedsgebied provinciale wegen'.



Figuur 4.4: Uitsnede uit kaart 3; Omgevingsverordening Groningen

De toelichting op een bestemmingsplan dat betrekking heeft op de op kaart 3 aangegeven 'veiligheidszone 2 invloedsgebied provinciale wegen' bevat een nadere verantwoording van het groepsrisico en biedt inzicht in de manier waarop rekening is gehouden met het advies van de Veiligheidsregio Groningen (artikel 2.23 lid 3 Omgevingsverordening Provincie Groningen).

In afwijking van het eerste lid van artikel 2.23 van de Omgevingsverordening Provincie Groningen kan in de toelichting op een bestemmingsplan dat betrekking heeft op de op kaart 3 aangegeven 'veiligheidszone 2 invloedsgebied provinciale wegen' worden volstaan met een beperkte groepsrisico verantwoording, als:

- a) het plangebied geheel is gelegen op een afstand van minimaal 200 meter van de betreffende infrastructuur; of
- b) in het vigerende, minder dan 10 jaar geleden vastgestelde, bestemmingsplan reeds een nadere verantwoording van het groepsrisico is opgenomen en het bestemmingsplan voorziet in de toevoeging van:
 - maximaal 41 woningen per hectare buiten de PRmax; of
 - maximaal 3000 m2 bruto vloeroppervlakte kantoorruimte per hectare buiten de PRmax; of
 - maximaal 3000 m2 bruto vloeroppervlakte winkelruimte per hectare buiten de PRmax; of
 - maximaal 100 personen per hectare buiten de PRmax in de vorm van objecten of een combinatie van objecten die leiden tot een personen dichtheid van maximaal 100 per hectare.

Het project voorziet in het juridisch-planologisch herbestemmen van een (voormalige) bedrijfswoning naar een plattelandswoning dat niet gepaard gaat met een toename van het groepsrisico. Het wonen blijft wonen, waardoor er geen sprake is van een toename van het groepsrisico. In het vigerend bestemmingsplan is tevens reeds een nadere verantwoording van het groepsrisico opgenomen dat het (bedrijfs)wonen reeds mogelijk heeft gemaakt.

Het project is niet in strijd met de specifieke gebruiksregels (artikel 41.5.3) van het vigerend bestemmingsplan. Het project voorziet niet in het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van minder zelfredzame personen.

Een nadere verantwoording van het groepsrisico is niet nodig.

4.5 Geluid

De bestaande bedrijfswoning is (al) aan te merken als een bestaand geluidsgevoelig object. Een akoestisch onderzoek is daarom niet vereist.

4.6 Luchtkwaliteit

Luchtkwaliteit en plattelandswoning

Op 4 februari 2015, heeft de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State een belangrijke uitspraak (201306630) gedaan over plattelandswoningen in relatie tot de luchtkwaliteit. De Afdeling heeft geoordeeld dat bij plattelandswoningen wél een beoordeling van de luchtkwaliteit moet worden uitgevoerd. Het niet uitvoeren van een dergelijke beoordeling is in strijd met artikel 5.19 Wet milieubeheer (ook wel de Wet luchtkwaliteit genaamd).

Conclusie

Het juridisch-planologisch herbestemmen van een (voormalige) bedrijfswoning naar een plattelandswoning op dit perceel heeft geen invloed op de luchtkwaliteit. Feitelijk is er sprake van agrarische activiteiten en geen sprake van het houden vee (veehouderij). Er is geen strijd met artikel 5.19 Wet milieubeheer (ook wel de Wet luchtkwaliteit genaamd).

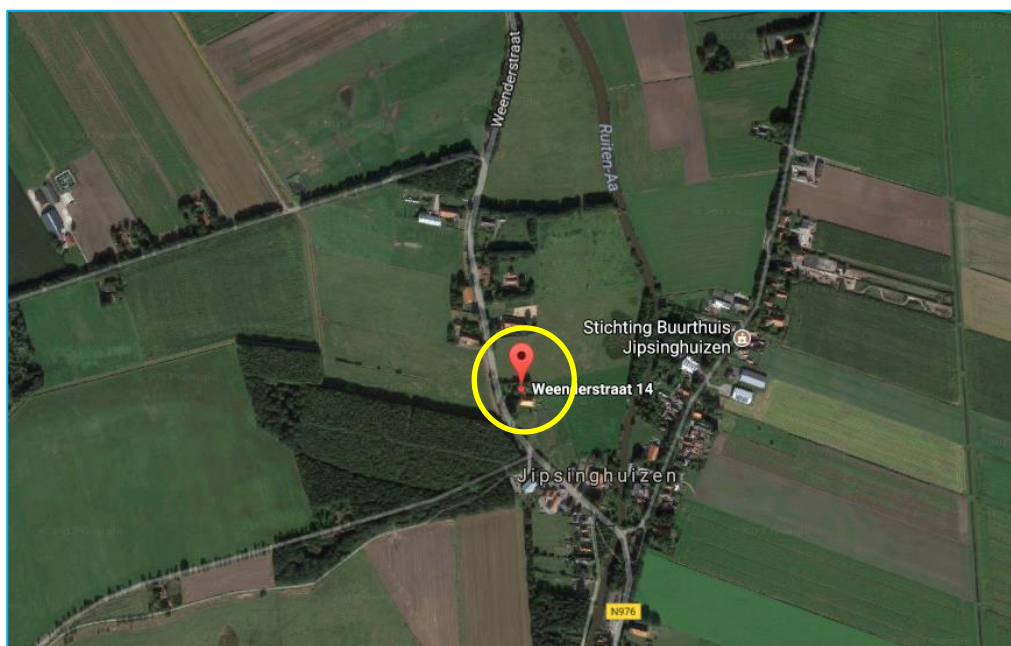
Ook is het project qua omvang en verkeersaantrekkende werking kleinschaliger als de bouw van 1500 woningen aan één ontsluitingsweg. Het project kan derhalve worden beschouwd als een nibm-project. Ook op dat gebied is onderzoek naar de luchtkwaliteit is niet nodig.

4.7 Milieuhinder

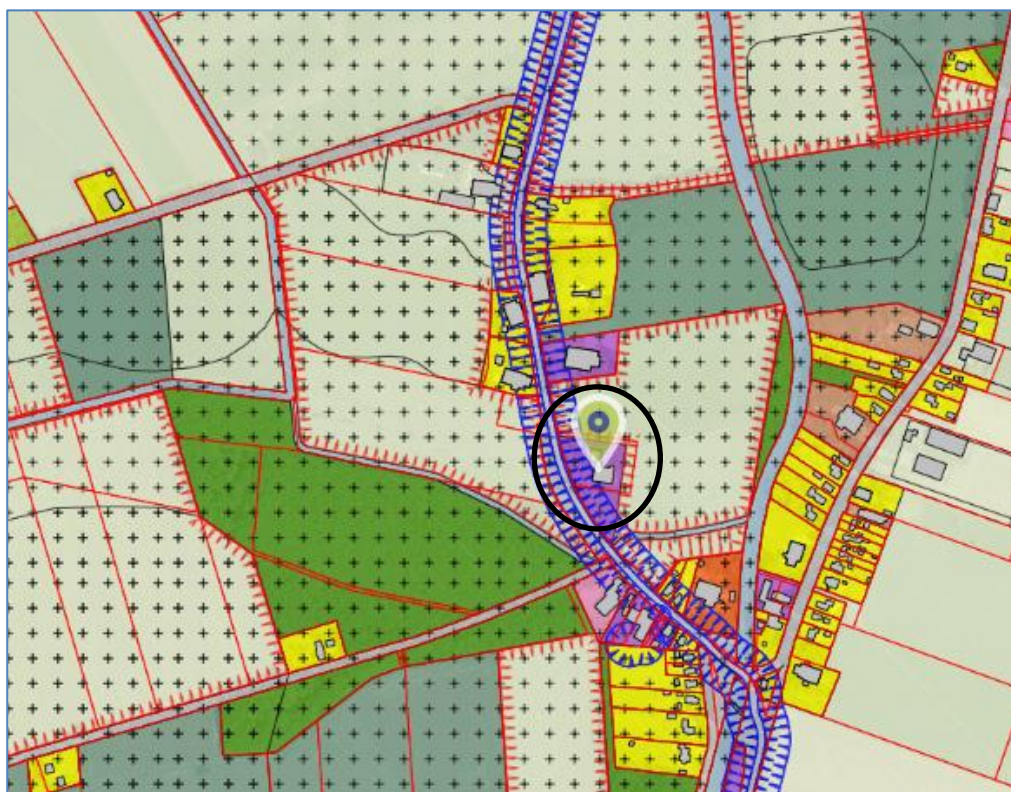
Nieuwe functies kunnen milieuhinderlijk zijn voor omringende woningen dan wel bedrijven. Er dient een beoordeling plaats te vinden of de nieuwe functie wel milieu hygiënisch inpasbaar is. Daartoe is beoordeeld hoe het wijzigingsplan zich verhoudt tot hetgeen is verwoord in de VNG-Reeks 'Bedrijven en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

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

De gegeven richtafstanden zijn in het algemeen normafstanden en geen harde afstandseisen. Van belang is om na te gaan welke functies of bedrijven zich rondom het plangebied bevinden. Hierna volgt een luchtfoto en uitsnede van het bestemmingsplan waarbij de diverse percelen en bestemmingen rondom het plangebied zichtbaar zijn.



Figuur 4.5.: Weergaven vanuit de luchtfoto van het plangebied (aanduiding) en directe omgeving.



Figuur 4.6.: Weergave van verbeelding van het geldend bestemmingsplan van het plangebied (aanduiding) en directe omgeving.

Van de plattelandswoning naar de omgeving

Op ca. 52 meter in noordwestelijke richting van het plangebied is de dichtstbijzijnde woonbestemming gelegen. In oostelijke en zuidelijk richting liggen andere woonbestemmingen, op grotere afstand, op ca. 170 respectievelijk ca. 230 meter.

De afstanden tot milieugevoelige functies (wonen) zijn dermate groot dat er geen milieuhinder te verwachten valt.

Van de omgeving naar de plattelandswoning

In zowel noordelijke als zuidelijke richting zijn de dichtbijgelegen bedrijven op ruim 100 meter gelegen. De afstanden van die bedrijven, mede gelet op aard en omvang van de bedrijvigheid (agrarisch aanverwant en agrarische dienstverlening), tot de plattelandswoning is zodanig dat geen milieuhinder is te verwachten.

4.8 Verkeer en vervoer

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. Het juridisch-planologisch herbestemmen van een (voormalige) bedrijfswoning naar een plattelandswoning op dit perceel zal niet tot gevolg hebben dat het aantal verkeersbewegingen toenemen. Ook het parkeren op eigen terrein is al mogelijk. De functiewijziging zal dat niets aan veranderen.

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.

De watertoets is wettelijk verankerd met het Besluit van 3 juli 2003 tot wijziging van het Besluit op de ruimtelijke ordening 1985 in verband met gevolgen van ruimtelijke plannen voor de waterhuishouding (watertoets).

Omdat er sprake is van een ruimtelijk plan waarbij uitsluitend sprake is van een functiewijziging van bestaande gebouwen zonder toename van het verharde oppervlakte geldt er geen waterschapsbelang.

4.1 M.E.R.-beoordeling

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

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

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

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.

Op 1 april 2011 heeft echter 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	Er is sprake van juridisch-planologisch herbestemming waarbij er sprake is van functiewijziging van bestaande gebouwen en gronden (zonder enige vorm van bodemingreep).
Bodem	Er is sprake van juridisch-planologisch herbestemming, waarbij reeds sprake is van bestaande verblijfsruimten (bedrijfswoning) die straks dienst blijft doen als plattelandswoning. Er is geen verkennend bodemonderzoek nodig.
Externe veiligheid	Er is geen beperking vanuit het aspect externe veiligheid.
Ecologie	Er is geen negatieve invloed te verwachten op ecologische waarden.
Geluid	Het project leidt niet tot nadelige geluidhinder op de omgeving, de afstand is daartoe te groot, ook is er geen belemmering vanuit de Wet geluidhinder op het vlak van wegverkeerslawaaai aangezien er sprake is van een bestaand geluidgevoelig object (bestaande bedrijfswoning).
Milieuhinder	Er is geen sprake van te verwachten milieuhinder.
Luchtkwaliteit	Het project is aan te merken als Nibm, hetgeen betekent dat er geen nadelige invloed is op de luchtkwaliteit. Ook is geen sprake van een veehouderij.
Water	Voor het onderdeel water is het zo dat er geen sprake is van een toename van verhard oppervlakte, er hoeft geen watercompensatie plaats te vinden en het waterschap kan instemmen met het plan.

Op basis van de uitkomsten in dit hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten is inzichtelijk gemaakt dat er geen belangrijk nadelige gevolgen zijn voor de omgeving en het milieu. Verder hebben de locatie en de omgeving geen bijzondere kenmerken die geschaad worden door het initiatief. Gezien de 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.

5 **Hoofdstuk 5 Economische uitvoerbaarheid**

De kosten die gepaard gaan met de uitvoering van de plannen zullen door de provincie Drenthe worden gedragen en zijn daarmee economisch uitvoerbaar.

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.

6.1 Vooroverleg

6.2 Ontwerp-bestemmingsplan

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 de toelichting

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

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

7.3 Toelichting op de planregels

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

De regels van het bestemmingsplan Buitengebied 2009, gedeeltelijke herziening 2015, geconsolideerde versie, mei 2016 met identificatiecode NL.IMRO.0048.BP1602-gc01 van toepassing zijn, waarbij aanvullend op de regels van artikel 9 geldt dat een plattelandswoning is toegestaan, ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van wonen - plattelandswoning".

Projectgegevens

Project : Wijzigingsplan Buitengebied 2009, Weenderstraat 14
IMRO : NL.IMRO.0048.WZ1702-on01
Projectnummer : RB 30.065
Versie : 01
Datum : November 2017

Opdrachtgever

Mevrouw V. Huls-de Roo
Jipisingboertangerweg 99
9551 TN Sellinger

RooBeek Advies

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