

**Wijzigingsplan “Anderen Dorp, tussen
Oldend 19 en 't Loeg 17”**

Ontwerp

Opdrachtgever:	Gemeente Aa en Hunze
Rapportnummer:	RB 10.277
Datum vrijgave:	Februari 2017
Opsteller:	Dhr. M. Beek
Goedkeuring:	Dhr. H. de Roo

Inhoudsopgave

.....	1
1	HOOFDSTUK 1 INLEIDEND HOOFDSTUK 3
1.1	Inleiding 3
1.2	Aanleiding 3
1.3	Planologisch kader 4
1.4	Doel 6
1.5	Verantwoording 6
1.6	Leeswijzer 6
2	HOOFDSTUK 2 LOCATIEBESCHRIJVING 8
2.1	Locatie en historie 8
2.2	Het plangebied 11
2.3	Stedenbouwkundige kaders wijzigingsplan 13
3	HOOFDSTUK 3 BELEIDSKADER 15
3.1	Rijksbeleid 15
3.1.1	<i>Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)</i> 15
3.1.2	<i>Ladder voor Duurzame verstedelijking</i> 15
3.2	Provinciaal beleid 16
3.2.1	<i>Actualisatie Omgevingsvisie 2014</i> 16
3.2.2	<i>Provinciale Omgevingsverordening</i> 18
3.2.3	<i>Kernkwaliteiten-analyse</i> 18
3.3	Gemeentelijk beleid 25
3.3.1	<i>Bestemmingsplan Anderen – Dorp</i> 25
3.3.2	<i>Welstandsnota</i> 26
4	HOOFDSTUK 4 OMGEVINGSFACTOREN 27
4.1	Archeologie 27
4.2	Bodem 28
4.3	Ecologie 29
4.4	Externe Veiligheid 31
4.4.2	<i>Conclusie</i> 33
4.5	Geluid 33
4.6	Luchtkwaliteit 33
4.7	M.e.r.-beoordeling 33
4.8	Milieu(hinder) 35
4.9	Watertoets 37
5	HOOFDSTUK 5 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID 38
6	HOOFDSTUK 6 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID 39
7	HOOFDSTUK 7 JURIDISCHE VORMGEVING 40
7.1	Algemeen 40
7.2	Toelichting op de Toelichting 40
7.3	Toelichting op de planregels 41

1 Hoofdstuk 1 Inleidend hoofdstuk

1.1 Inleiding

Voorliggend wijzigingsplan is bedoeld om het juridisch kader te bieden voor het kunnen uitvoeren van een particulier initiatief. Tevens biedt voorliggend wijzigingsplan de onderbouwing waarom het gewenste ruimtelijk initiatief inpasbaar is op de door initiatiefnemer gewenste locatie, in dit geval het wijzigen van de bestemming Wonen – 3 naar Wonen – 3 met bouwvlakken om zodoende maximaal 2 vrijstaande woningen te kunnen bouwen op het perceel 't Loeg 17 te Anderen.

1.2 Aanleiding

In 2006 is het destijds op het perceel 't Loeg 17 in werking zijnde agrarisch melkveebedrijf verplaatst naar een locatie buiten de dorpskern van Anderen. Bureau Beheer Landbouwgronden (BBL) werd daarmee eigenaar van het perceel 't Loeg 17. Vanwege deze bedrijfsverplaatsing is een herbestemming gezocht voor de bestaande boerderij, de (toenmalige) bedrijfsgebouwen, kuilvoeropslag en gronden. In overleg met de gemeente en BBL is reeds in 2009 aangegeven dat een herbestemming naar één of twee vrijstaande woningen een goed alternatief zou zijn (zie afbeelding). Om hieraan tegemoet te komen is in het op 26 mei 2010 vastgestelde bestemmingsplan "Anderen Dorp" reeds een wijzigingsbevoegdheid in het plan opgenomen om in het plangebied maximaal 2 bouwvlakken op de verbeelding aan te kunnen brengen.

Onder meer vanwege de economische crisis en veranderingen bij BBL (inmiddels overgegaan in Prolander) is de ontwikkeling van de beoogde herinvulling nog niet van de grond gekomen.

Wel heeft op 18 juni 2015 een informatiebijeenkomst voor inwoners van Anderen over de mogelijke herinvulling plaatsgevonden. De reacties waren positief. De bestaande bedrijfsgebouwen en opslagplaats waren toen ook al een dissonant in het dorpsbeeld ter plaatse. De ligboxenstal, schuur en de kuilvoeropslag zijn inmiddels afgebroken / verwijderd.

Medio juli 2016 is de bestaande rietgedekte boerderij verkocht als woonboerderij en ook heeft Prolander het onderhavige plangebied kadastraal laten splitsen.

Het gehele plangebied is gelegen aan de doorgaande weg in Anderen. Het resterende perceel heeft al een woonbestemming (W-3), maar er dienen nog twee bouwvlakken aangebracht te worden dusdanig dat ter plaatse twee vrijstaande woningen gebouwd kunnen worden. Hierna volgt een weergave van de ligging van het perceel vanuit de lucht (Bron: google/streetview).



1.3

Planologisch kader

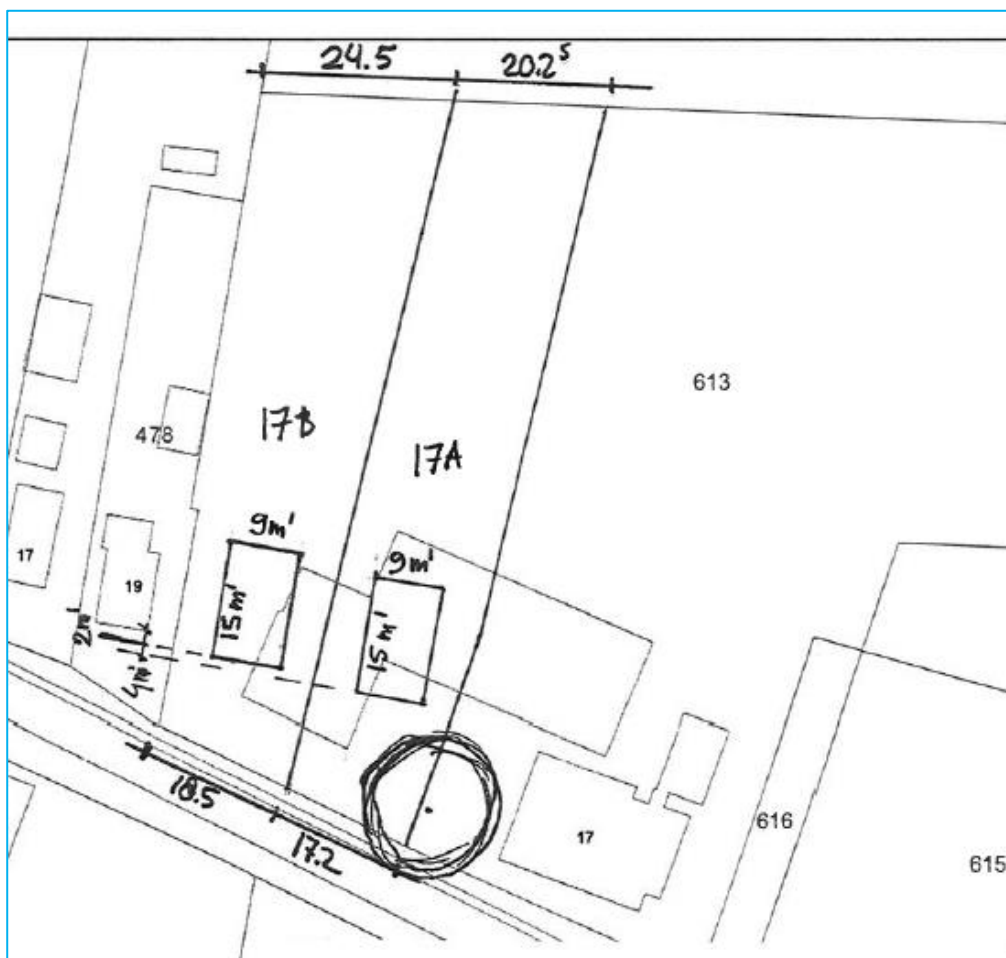
Het onderhavige perceel is gelegen in het bestemmingsplan "Anderen Dorp" en bevat daarin de bestemming "Wonen – 3" met de aanduiding 'wro-zone – wijzigingsgebied 1'. Onderstaand een weergave van de verbeelding.



Via een in de regels opgenomen wijzigingsbevoegdheid is het mogelijk, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de archeologische waarden, het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de milieusituatie, de sociale veiligheid, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aanwezige gronden, het plan te kunnen wijzigen en wel dusdanig dat binnen de bestemming 'Wonen – 3' nieuwe bouwvlakken in het bestemmingsvlak kunnen worden aangebracht, mits:

1. Deze wijzigingsbevoegdheid uitsluitend wordt toegepast ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone – wijzigingsgebied 1';
2. Het aantal bouwvlakken ten hoogste 2 bedraagt;
3. Een goede ruimtelijke en stedenbouwkundige inpassing wordt gerealiseerd, waarbij wordt aangesloten op de ruimtelijke structuur en de kwaliteiten van de omgeving;
4. Ecologisch onderzoek wordt uitgevoerd dat aan kan tonen dat de ruimtelijke ontwikkeling vanuit ecologisch oogpunt acceptabel is;
5. Voorafgaand aan de ontwikkeling van het gebied in een vroegtijdig stadium overleg zal worden gevoerd met het waterschap.

De gemeente is bereid om medewerking te verlenen aan het toekennen van 2 nieuwe bouwvlakken, waardoor er twee nieuwe vrijstaande woningen gebouwd kunnen worden. Vanuit de gemeente is onderstaand verkavelingsvoorstel ontwikkeld. In hoofdstuk 2 zal nog nader worden ingegaan op de stedenbouwkundige randvoorwaarden voor dit wijzigingsplan.



1.4 Doel

In dit wijzigingsplan wordt ingegaan op de (ruimtelijke) gevolgen van de voorgenomen ontwikkeling van het betreffende gebied. De realisatie van de plannen zoals verwoord in dit wijzigingsplan dienen (aantoonbaar) niet in strijd te zijn met een goede ruimtelijke ordening.

1.5 Verantwoording

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

1.6 Leeswijzer

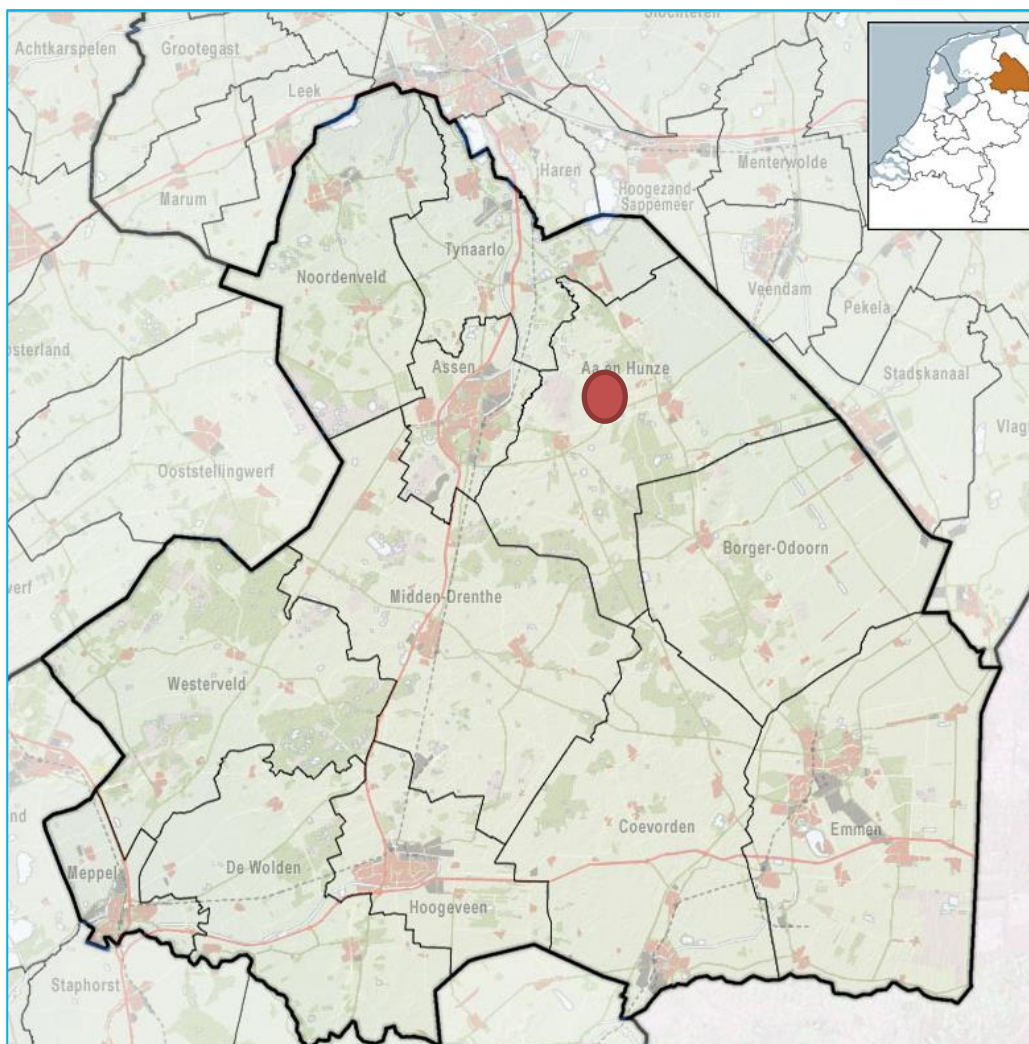
Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 een uitgebreidere beschrijving gegeven van het plan mede in relatie tot het vigerende ruimtelijk beleid op basis van het bestemmingsplan "Anderen". In Hoofdstuk 3 komen de verschillende relevante beleidsstukken voorbij die van toepassing zijn op het plan 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 de maatschappelijke uitvoerbaarheid, waarna hoofdstuk 7 ingaat op de juridische vertaling van het plan, gevolgd door de Regels en de Verbeelding, die tezamen met deze toelichting het wijzigingsplan vormen.

2 Hoofdstuk 2 Locatiebeschrijving

2.1 Locatie en historie

Het perceel 't Loeg 17 4 te Anderen ligt in de Drentse gemeente Aa en Hunze. Hieronder is de ligging van Anderen vanuit een hoger perspectief weergegeven.



Nederland, provincie Drenthe, gemeente Aa en Hunze en de ligging van Anderen in één oogopslag.

Anderen

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

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

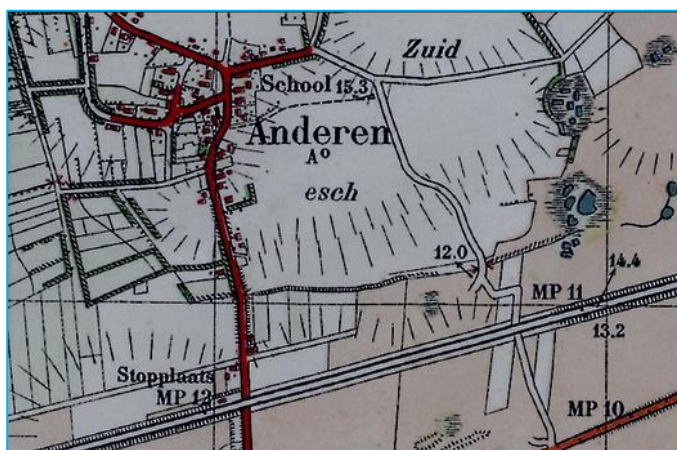
monumentale boerderij is helaas afgebrand, maar de gebinten zijn bewaard gebleven en inmiddels in het herbouwde gebouw opgenomen.

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

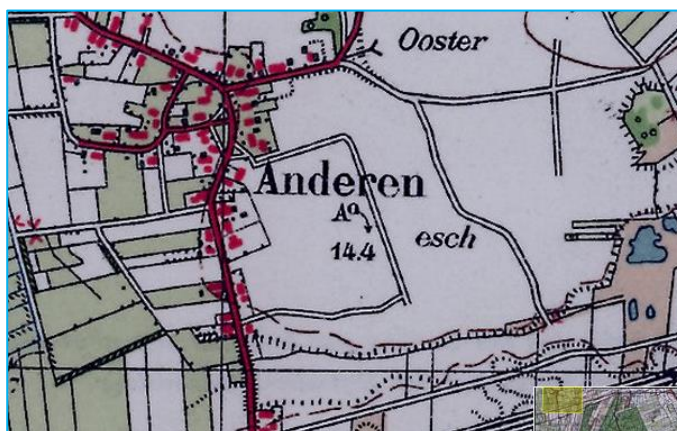
Doch aler het gezin daadwerkelijk zich eene slaapstede kon verschaffen, moest eerst worden voldaan aan een ritueel, hetwelk diende om aan te geven dat men zich vanaf heden tot de bewoners rekende. In de deuropening was een struik boerenkool gehangen. Voor men naar binnen ging was ieder lid van het gezin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

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

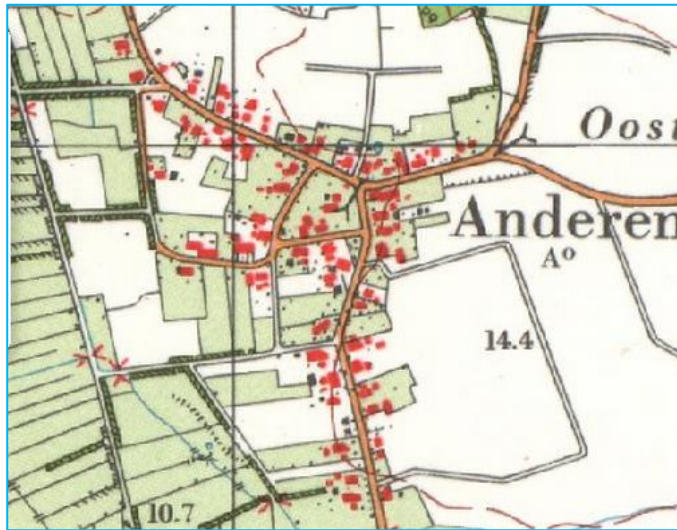
Hieronder is de ontwikkeling van het dorp Anderen zichtbaar gemaakt op basis van historisch kaartmateriaal.



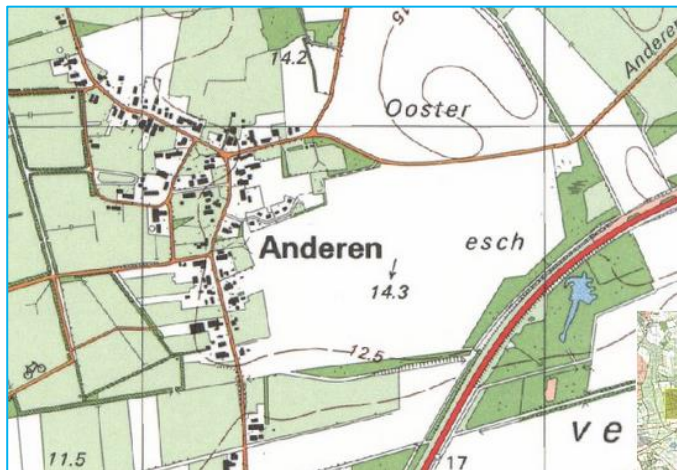
Anno 1927



Anno 1947



Anno 1960



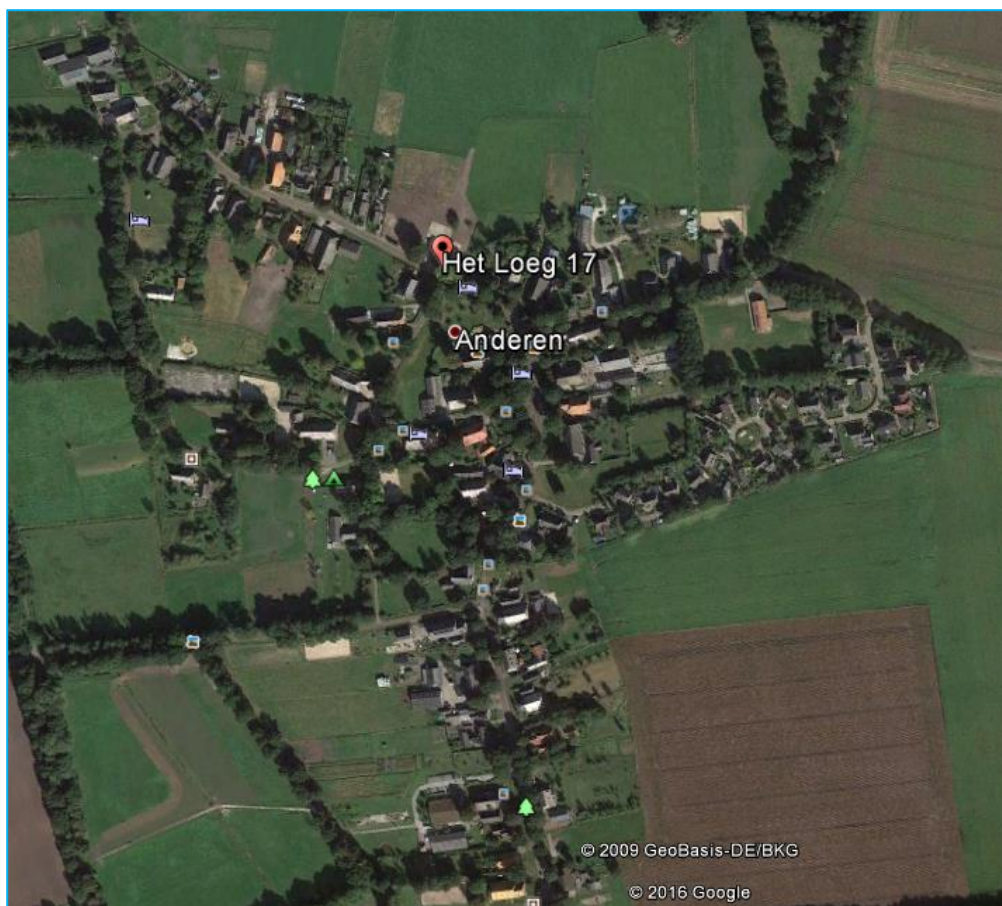
Anno 1991



Anno 2014

2.2 Het plangebied

Het perceel 't Loeg 17 bevindt zich aan de noordkant van Anderen en de straat 't Loeg gaat ter plaatse van het plangebied over in de straat Oldend. Het perceel bestond tot voor kort uit een Saksische boerderij, twee schuren een ligboxenstal en kuilvoerplaten. Op het perceel staan oude eiken en fruitbomen en is een meidoornhaag aangeplant. De ligboxenstal en één schuur zijn inmiddels gesloopt. Onderstaand is de ligging van het perceel in Anderen zichtbaar.



Momenteel is het perceel grotendeels onbebouwd. Langs de straatzijde bevindt zich een grote boom. Deze blijft met voorliggende planontwikkeling gespaard en daar waar mogelijk is met de stedenbouwkundige zetting van de te bouwen woningen hier ook rekening mee gehouden (zie ook paragraaf 2.3). De nieuw te bouwen woningen worden aan het straatgedeelte Oldend geplaatst.

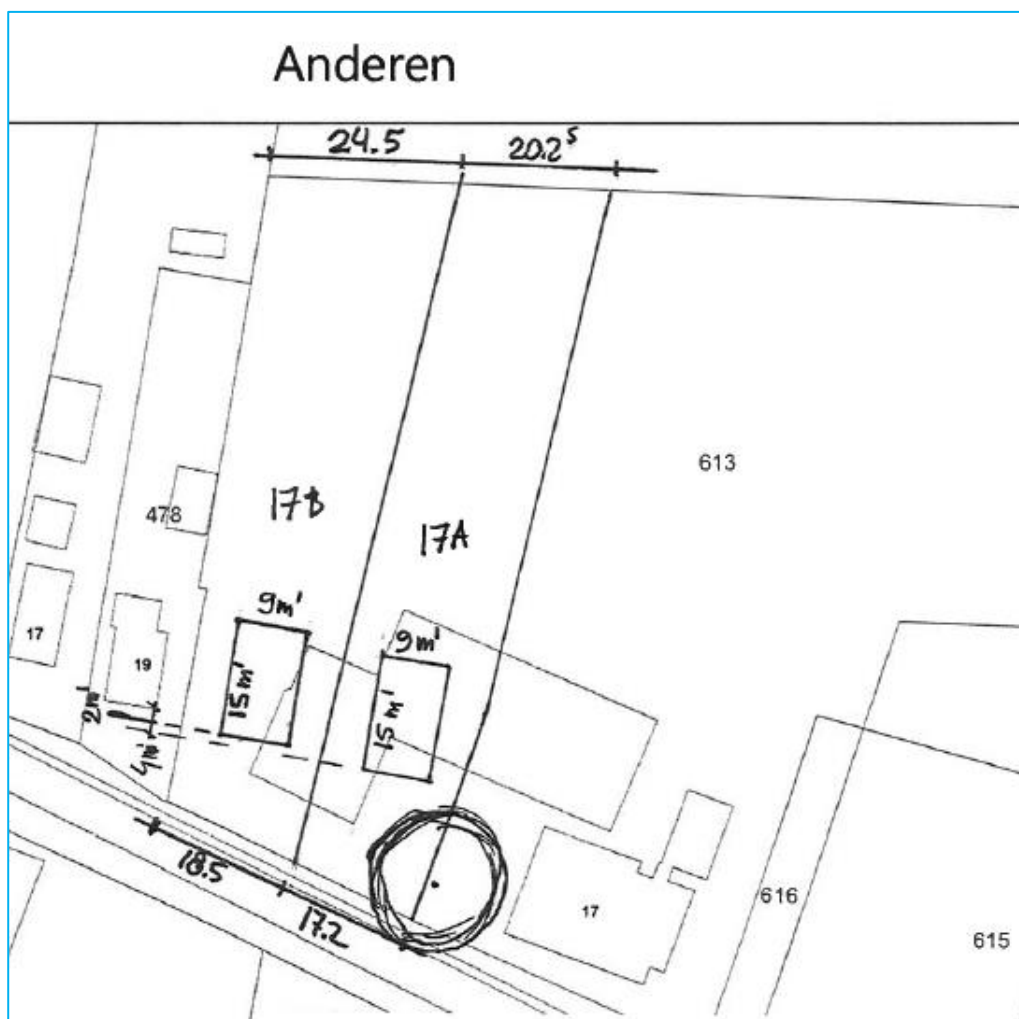
Op de volgende bladzijde een weergave van de boom en een luchtfoto van het perceel in zijn huidige toestand.



2.3 Stedenbouwkundige kaders wijzigingsplan

De gemeente heeft ten behoeve van de nieuwe inrichting van het plangebied een stedenbouwkundig programma van eisen opgesteld. Daartoe heeft zij een verkavelingsschets ontwikkeld en zijn de ruimtelijke kaders opgesteld waarmee in het op te stellen wijzigingsplan rekening gehouden dient te worden in de doorwerking op de verbeelding en in de op te stellen regels.

Onderstaand een weergave van de verkavelingsschets.



De meest oostelijke (van de 2 nieuw te bouwen) woning dient in verband met de bescherming van de kroonprojectie van de boom op 4 meter voor de voorgevel van woning Oldend 19 geplaatst te worden.

De meest westelijke (van de 2 nieuw te bouwen) woning dient 2 meter voor de voorgevel van woning Oldend 19 geplaatst te worden, zodat de nieuw te bouwen woning niet te veel voor de woning met huisnummer 19 uitsteekt.

Aanleg van de inrit voor de auto bij de oostelijke woning links, dus niet rechts ter plaatse van de boom.

Per woning, het hoofdgebouw, een bouwvlak met een breedte van 9 meter en een diepte van 15 meter wordt aangehouden.

De nieuwe woningen zijn breder, dan de naastgelegen woningen, die een breedte hebben van 7 meter. Deze verbreding is op deze plek aanvaardbaar.

Voor de aan te houden goot- en bouwhoogte van de woningen wordt uitgegaan van een maximale goothoogte van 3,0 meter. De bouwhoogte bedraagt maximaal 9,0 meter en de dakhelling zal ten minste 40° en ten hoogste 60° bedragen. Voor het overige wordt aansluiting gezocht bij de regels Wonen – 3 zoals die verder gelden voor deze bestemming.

3 Hoofdstuk 3 Beleidskader

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

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

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)*

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 13 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

Voor de projectlocatie zijn in de SVIR geen specifieke onderwerpen opgenomen die aangemerkt worden als nationaal belang waarmee rekening gehouden dient te worden.

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 deze casus is sprake van het toevoegen van twee woningen aan de woningvoorraad. Het bouwen van twee extra woning is geen stedelijke ontwikkeling waarbij de ladder voor duurzame verstedelijking bij moet worden toegepast. Deze ladder wordt pas toegepast indien er sprake is van een woningbouwplan van enige omvang (bijvoorbeeld het toevoegen van 14 woningen aan de woningvoorraad). (AbRvS 14 januari 2014, nr. 201308263/2/R4).

Het verzoek is niet Ladderplichtig. Verder kan nog het volgende worden gesteld over het verzoek.

Door bedrijfsbeëindiging is een herbestemming gezocht voor de bestaande boerderij en de bedrijfsgebouwen. De boerderij is inmiddels verkocht als woonboerderij, de bedrijfsgebouwen en de kuilvoeropslag zijn afgebroken. De bestaande bedrijfsgebouwen en opslagplaats waren een dissonant in het dorpsbeeld ter plaatse.

De Woonvisie 2016 biedt mogelijkheden om in kleine kernen (waaronder Anderen valt) middels maatwerk oplossingen te creëren voor een gewenste inbreiding. Formeel zal de behoefte middels onderzoek moeten worden aangetoond, maar gezien de geringe omvang van de uitbreiding van het woningbestand in combinatie met de verbetering van het dorpsbeeld ter plaatse én support vanuit het dorp is overwogen dit achterwege te laten.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Actualisatie Omgevingsvisie 2014

Op 2 juli 2014 is de Actualisatie omgevingsvisie Drenthe 2014 vastgesteld. De omgevingsvisie is hét strategische kader voor de ruimtelijk-economische ontwikkeling van Drenthe. De visie formuleert de belangen, ambities, rollen, verantwoordelijkheden en sturing van de provincie in het ruimtelijke domein.

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

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

De Omgevingsvisie beschrijft de ruimtelijk-economische ontwikkeling van Drenthe voor de periode tot 2020, met in sommige gevallen een doorkijk naar de periode erna.

Missie

De missie uit de Omgevingsvisie luidt: 'Het ontwikkelen van een bruisend Drenthe, passend bij de kernkwaliteiten die de provincie rijk is'.

De kernkwaliteiten zijn:

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

Ruimtelijke ontwikkelingen

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

Hierna volgen de relevante delen uit de Omgevingsvisie die relevant zijn voor het voorliggende ruimtelijk initiatief.

Wonen

De provincie streeft naar aantrekkelijke, gevarieerde en leefbare woonmilieus die voorzien in de woonvraag. Het maken van bovenlokale afspraken hierover is van provinciaal belang. Gemeenten werken hun aandeel in het woonaanbod en de woonmilieus uit in de gemeentelijke structuurvisies of woonplannen. Zij houden daarbij rekening met de huidige kernenstructuur in de gemeente en de behoefte aan verschillende woonmilieus.

Vanuit de doelstelling om zorgvuldig en doelmatig om te gaan met de ruimte in Drenthe, hanteert de provincie het uitgangspunt 'inbreiding gaat voor uitbreiding'. Dit houdt in dat de provincie Drenthe prioriteit geeft aan herstructurering (inclusief verduurzaming) van de woningvoorraad en aan het herontwikkelen en herbestemmen van gronden en panden. Daarnaast ligt er een beperkte opgave om de woningvoorraad uit te breiden. De huidige plancapaciteiten in de gemeenten zijn voldoende om aan de woningvraag tot 2020 te voldoen.

Zorgvuldig ruimtegebruik

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

Om zorgvuldig ruimtegebruik in Drenthe te stimuleren, wordt gestreefd naar het bundelen van wonen en werken. Inbreiding gaat vóór uitbreiding. Extra ruimte voor wonen en werken is er in (of aansluitend op) het bestaande bebouwde gebied en gebundeld rond de regionale voorzieningen voor infrastructuur en openbaar vervoer. Uiteraard is het niet de bedoeling dat dit streven ten koste gaat van cultuurhistorisch waardevolle dorpskernen. In zulke situaties wordt met de betrokken partijen naar een maatwerkoplossing gezocht.

Sociaal-Economisch Raad (SER)-ladder en bundelingsbeleid

Voor het inpassen van ruimtevragende functies stelt de provincie voor de SER-ladder als denkmodel te hanteren. Deze methode, geïntroduceerd door de SER, helpt een

goede afweging te maken bij het inpassen van ruimtebehoefte voor wonen, bedrijvigheid en infrastructuur. Het model stelt onder meer dat extra ruimte voor wonen en werken zoveel mogelijk moet worden gezocht in of aansluitend aan bestaand bebouwd gebied en gebundeld rond de nationale en regionale infrastructuur en de openbaar vervoervoorzieningen. Met bundeling en intensivering van verstedelijking ontstaat voldoende massa voor hoogwaardige voorzieningen. De verzorgingsfunctie van stedelijke centra wordt daardoor versterkt en er ontstaan kansen voor het verbeteren van de bereikbaarheid met openbaar vervoer.

Er wordt gebouwd in bestaand stedelijk gebied, waar tot onlangs nog circa 835 m² aan voormalige agrarische bedrijfsbebouwing aanwezig was. De te ontwikkelen woonfunctie wordt ruimtelijk meer passend geacht en geeft een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse ten opzichte van de oude bedrijfsgebouwen. Tevens is er sprake er van 'inbreiding voor uitbreiding'. Het verzoek voldoet aan het provinciaal beleid.

3.2.2 Provinciale Omgevingsverordening

In artikel 3.25 van de Provinciale Omgevingsverordening wordt het volgende genoemd ten aanzien van woningbouw:

Artikel 3.25, Woningbouw

1. Een ruimtelijk plan laat geen nieuwe woningbouw toe die buiten de afspraken vallen die de woonregio en de provincie hebben gemaakt over de woningbouwprogrammering en het gestelde in de woonvisie'
2. Het eerste lid is niet van toepassing op bedrijfswoningen, een tweede woning bij een agrarisch bedrijf, recreatiewoningen, het splitsten van boerderijen in twee of meer woningen en nieuwbouw die past binnen de kaders van de provinciale Rood-voor-groen dan wel de Ruimte-voor-ruimte regeling.

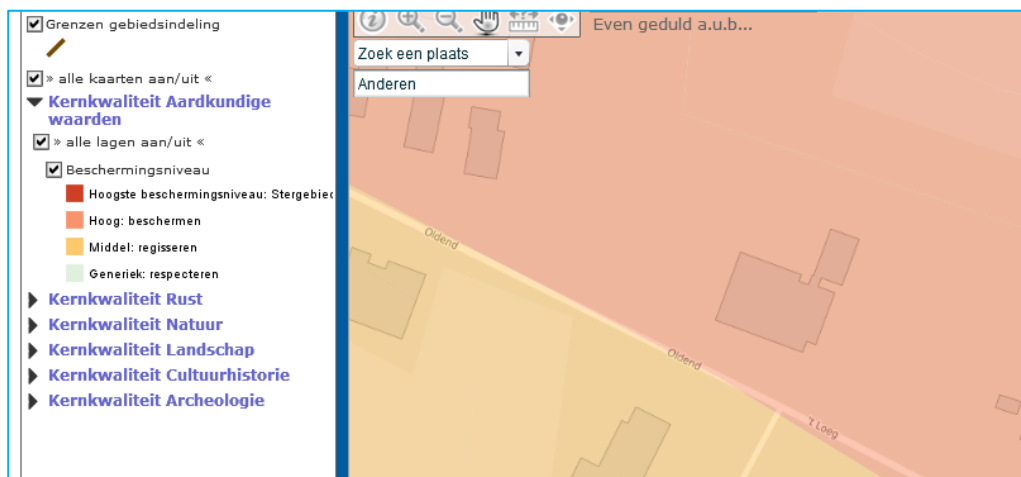
Het beoogde woningbouwplan is niet strijdig met de woonbeleidsprogramma's van de gemeente Aa en Hunze, immers er was reeds een wijzigingsbevoegdheid opgenomen die de bouw van 2 nieuwe woningen mogelijk maakt. Met deze regeling heeft ook de provincie ingestemd. Er wordt voldaan aan artikel 3.25 van de POV.

3.2.3 Kernkwaliteiten-analyse

Voor dit plan is beoordeeld of er sprake is van zogeheten kernkwaliteiten, waarmee rekening dient te worden gehouden bij de uitvoering van dit plan. Er zijn in totaal 6 verschillende kernkwaliteiten, te weten: 'aardkundige waarden, rust, natuur, landschap, cultuurhistorie en archeologie'.

Kernkwaliteit Aardkundige waarden

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



Wat betekent deze kernkwaliteit?

Drenthe heeft een eigen karakter, een eigen (ruimtelijke) identiteit, die door inwoners en bezoekers hoog gewaardeerd wordt. Het aardkundige landschap van Drenthe is hiervoor in belangrijke mate bepalend. Het provinciaal aardkundig erfgoed is de enige informatiebron over de natuurlijke ontstaansgeschiedenis van Drenthe. Net als archeologische waarden zijn aardkundige waarden voor het merendeel onzichtbaar, onvervangbaar en niet te compenseren. Ze zijn per definitie kwetsbaar voor ruimtelijke ontwikkelingen die met bodemingrepen gepaard gaan. Maar wat zijn precies aardkundige waarden? De provincie omschrijft aardkundige waarden als volgt:

“Drenthe staat bekend om zijn rijke bodemarchief, om zijn aardkundige waarden (AW). De aardkorst geeft belangrijke informatie over de ontstaansgeschiedenis van de wereld, die u kunt aflezen aan hoogveengebieden, stuwwallen en stuifzandgebieden. Niet alleen de natuur, maar ook de mens heeft zijn sporen achtergelaten op en in de Drentse bodem. Dan kunt u denken aan essen, veenterpen en grafheuvels. De zichtbare en onzichtbare rijkdom van onze aardkorst zijn onvervangbare bronnen van kennis van een ver verleden. Dit wordt daarom ook wel aardkundig erfgoed of aardkundige waarden genoemd.”

De provincie wil aardkundige waarden die bijdragen aan het specifieke Drentse karakter behouden en waar mogelijk herstellen zonder daarbij het normale landbouwkundig gebruik te belemmeren.

Voor aardkundige waarden onderscheidt de provincie drie beschermingsniveaus die verschillen in de mate van inzet van de provincie. De twee hoogste beschermingsniveaus (beschermen en regisseren) zijn van provinciaal belang en aangegeven op de kaart van de Omgevingsvisie. Het gebied ligt in een gebied met het hoogste beschermingsniveau, namelijk “Hoog – beschermen”.

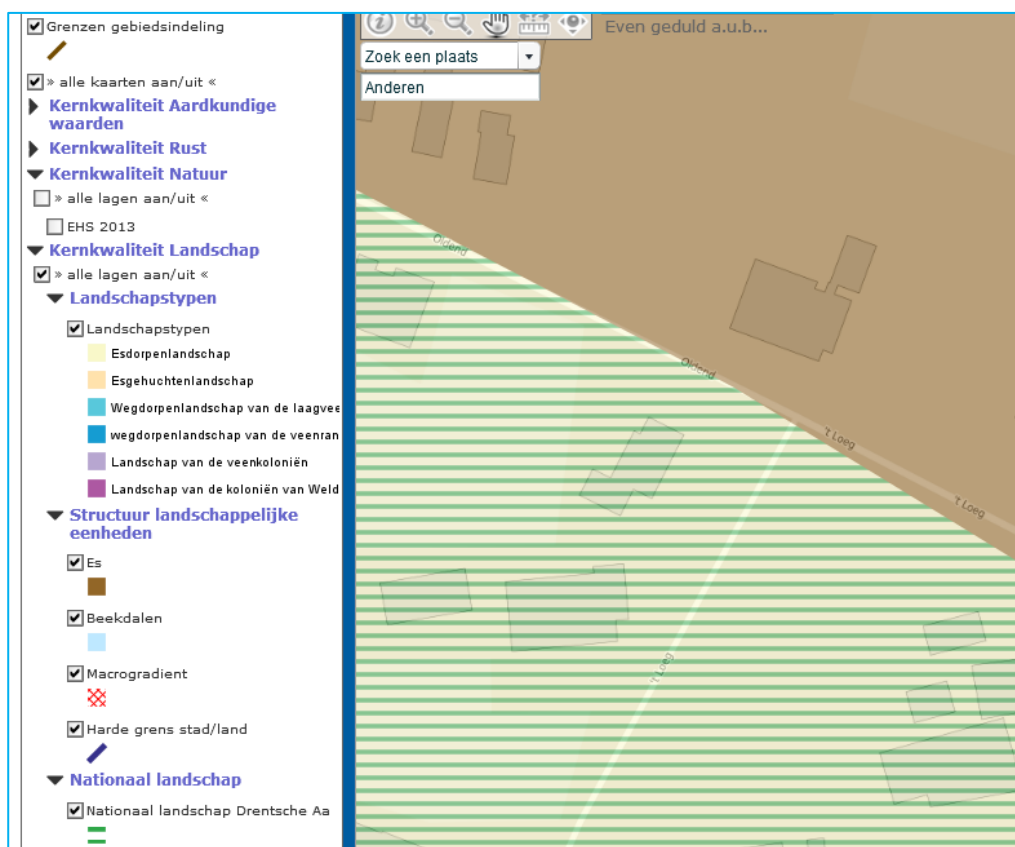
In deze gebieden worden alleen ontwikkelingen toegestaan indien aardkundige kwaliteiten en kenmerken worden behouden. Het zorgvuldig en verantwoord omgaan met de aardkundige waarden vormt het vertrekpunt in het planvormingsproces.

Ter plaatse is een groot oppervlakte aan verouderde bebouwing gesloopt. Daar was dus bebouwing aanwezig en daar waren gronden reeds verstoord. De bouw van de woning zal plaatsvinden op een wijze die inpasbaar wordt geacht in de omgeving en die

geen afbreuk zal gaan doen aan aardkundige waarden. De kernkwaliteit wordt niet aangetast.

Kernkwaliteit Landschap

Er is op het plangebied sprake van een kernkwaliteit landschap, te weten het landschapstype 'Esdorpenlandschap'. Daarnaast is er sprake van het nationaal landschap Drentsche Aa.



Wat betekent deze kernkwaliteit?

De kwaliteit en de diversiteit van het Drentse landschap dragen sterk bij aan het aantrekkelijke milieu om te wonen, te werken en te recreëren. De identiteit van het Drentse landschap wordt bepaald door de ontstaansgeschiedenis en de diversiteit aan landschapstypen.

De provinciale ambitie is het behouden en versterken van de verscheidenheid, de kwaliteit, de identiteit en de beleefbaarheid van het landschap. Van provinciaal belang is het behouden van landschapskenmerken en de onderlinge samenhang en het versterken van de verschillende landschapstypen.

De doelstellingen voor de kernkwaliteit landschap zijn:

- Het behouden en versterken van de ruimtelijke afwisseling van landschapstypen;
- Het behouden en versterken van de volgende karakteristieke kenmerken van de verschillende landschapstypen:

- in esdorpenlandschap/esgehuchten: de essen en beekdalen.

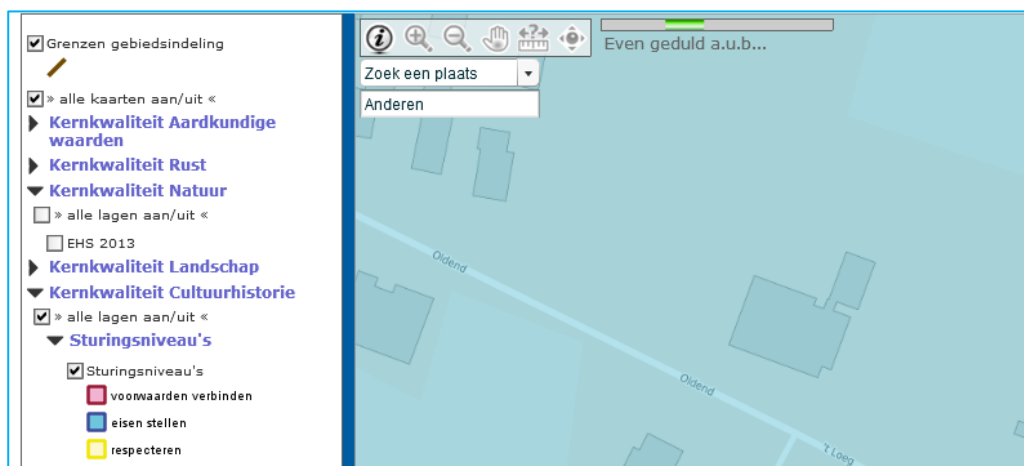
Voor het esdorpenlandschap is het provinciale belang gericht op de essen en de beekdalen. De essen zijn de in het esdorpenlandschap kenmerkende open ruimtes die veelal omgeven zijn met esrandbeplanting. Het provinciale beleid is bij de essen gericht op het behoud van die open ruimte en het versterken van de esrandbeplanting.

Dit wordt nog extra bevestigd door de provincie door aan te geven dat er sprake is van het nationaal landschap Drentsche Aa. Dit gebied karakteriseert zich door een zichtbare ruimtelijke samenhang tussen esdorp, es, beekdal en veld met bijbehorend microreliëf en beplantingselementen, zoals houtwallen en esrandbosjes. Het beleid van de provincie op dit specifieke landschap is hetzelfde als voor een algemeen esdorpenlandschap, namelijk het beek- en esdorpenlandschap te behouden en te versterken.

Ter plaatse is verouderde bebouwing gesloopt. Er komen voor terug 2 in het ter plaatse aanwezige bestaande landschappelijke en stedenbouwkundige setting passende woningen. Op deze wijze komt het bestaande esdorpkarakter van de bebouwing sterker tot uiting. De kernkwaliteit wordt niet aangetast, er is ook sprake van een ontwikkeling in bestaand bebouwd gebied waar geen houtwallen en esrandbosjes aanwezig zijn.

Kernkwaliteit Cultuurhistorie

Er is sprake van een kernkwaliteit op het gebied van cultuurhistorie, te weten 'eisen stellen', hieronder is dit zichtbaar gemaakt.



Wat betekent deze kernkwaliteit?

Het provinciaal beleid ten aanzien van cultuurhistorie is beschreven in het Cultuurhistorisch Kompas. Twee doelstellingen staan hierin centraal. Ten eerste wil de provincie dat de cultuurhistorie herkenbaar gehouden blijft. Wat de provincie tot de cultuurhistorie rekent is vastgelegd in de Cultuurhistorische Hoofdstructuur (onderdeel van de Kernkwaliteitenkaart). Ten tweede wil de provincie de ruimtelijke identiteit versterken. Zij doen dat door ruimtelijke ontwikkelingen te sturen vanuit samenhangende cultuurhistorische kwaliteiten, met respect en durf. Daarin is ruimte voor inspiratie en eigen afwegingen van de provinciale partners.

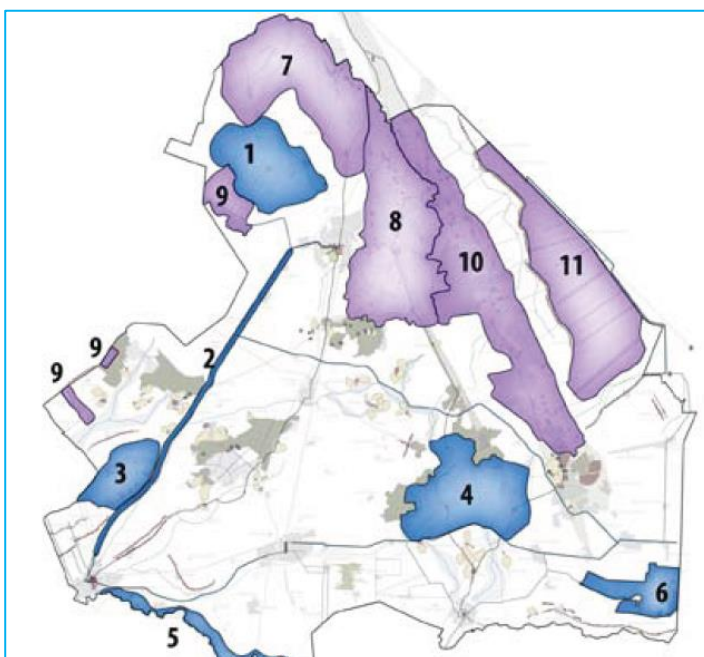
Het veilig stellen van cultuurhistorische waarden en het tegelijkertijd bieden van ruimte voor ontwikkelingen vraagt om een heldere wijze van sturing. De provincie maakt onderscheid tussen drie sturingsniveaus: respecteren, voorwaarden verbinden en eisen stellen. De sturingsniveaus zijn gebiedsgericht toegepast en weergegeven in de beleidskaart in het Cultuurhistorisch Kompas.

1. Respecteren: de provincie richt zich op het waarborgen van de cultuurhistorische samenhang voor de toekomst. De initiatiefnemers hebben de verantwoordelijkheid om de cultuurhistorische hoofdstructuur als inspiratiebron te benutten. De provincie beoordeelt de plannen en initiatieven daarop;
2. Voorwaarden verbinden: de provincie stelt de cultuurhistorische samenhang als randvoorwaarde. De initiatiefnemers hebben daarmee de verantwoordelijkheid om vroegtijdig in het planproces inzichtelijk te maken op welke wijze ze de cultuurhistorische samenhang als een van de (ruimtelijke) onderleggers voor nieuwe plannen benutten. De provincie is beschikbaar voor (het regelen van) begeleiding van het planvormingsproces, waarbij de kansen vanuit de cultuurhistorische samenhang uitgangspunt zijn;
3. Eisen stellen: de provincie stuurt de ontwikkelingen in de (vanuit de cultuurhistorie bezien) gewenste richting. Van de initiatiefnemer verwachten zij dat de cultuurhistorische samenhang als dé drager voor nieuwe plannen wordt gebruikt. Ontwikkelingen bouwen op deze samenhang voort. Vanaf het begin bedingt de provincie een plek in het planvormingsproces.

De gebieden waarop de provincie zich zal concentreren zijn:

- Het esdorpenlandschap rond Norg;
- De Drentsche Hoofdvaart;
- De Havelterberg;
- Het esdorpenlandschap rond Mars- en Westerstroom;
- De Reest;
- Het Amsterdamscheveld;
- De Kop van Drenthe;
- De Drentsche Aa;
- De Maatschappij van Weldadigheid;
- De Hondsrug;
- De Monden.

Van belang is derhalve om te bepalen in welk aandachtsgebied het perceel zich bevindt. Daartoe een uitsnede van de beleidskaart van het cultuurhistorisch kompas. Het gebied ligt binnen gebied 8, de Drentsche Aa.



Omschrijving gebied Drentsche Aa vanuit provinciaal Cultuurhistorisch kompas

De kleinschaligheid en authenticiteit van het cultuurlandschap rond de Drentsche Aa maakt het gebied cultuurhistorisch bijzonder waardevol.

Het cultuurlandschap staat aan de randen echter onder druk van verstedelijking en toeloop vanuit de as Groningen – Assen. Ook natuurontwikkeling en waterberging zorgen voor veranderingen in dit gebied.

Omdat de cultuurhistorische waarden zo groot zijn, zal de provincie eisen stellen aan ontwikkelingen in dit gebied, zodat de cultuurhistorische draagkracht van het gebied gewaarborgd blijft en uitgangspunt is bij ontwikkelingen. In deze sturing richt de provincie zich op alle onderdelen van de cultuurhistorie die de samenhang en de karakteristiek van het gebied onderschrijven. De provinciale ambities richten zich in algemene zin op:

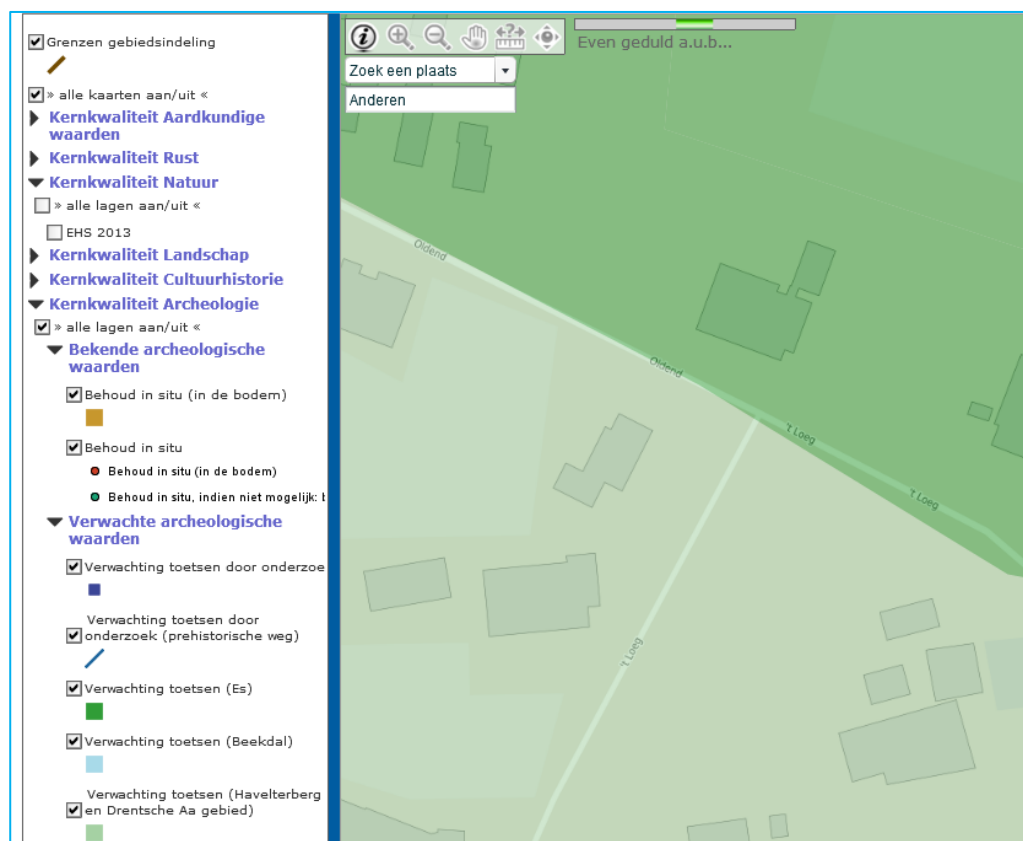
- Het in stand houden van de karakteristiek van het esdorpenlandschap. Deze karakteristiek uit zich in een zichtbare ruimtelijke samenhang tussen esdorp, es, beekdal en veld met bijbehorend microreliëf en beplantingselementen als houtwallen en esrandbosjes. Bovendien kent het esdorpenlandschap een grote tijdsdiepte, wat blijkt uit vele zichtbare en onzichtbare (pre)historische bewoningssporen als nederzettingen, grafmonumenten en celtic fields;
- Het vasthouden en zorgvuldig doorzetten van de ruimtelijke opzet van de esdorpen. Deze opzet wordt getypeerd door een vrije ordening van bebouwing en boerderijen, afwisseling tussen bebouwde plekken en open ruimtes (in het bijzonder de brinken) en doorzichten naar het omliggende buitengebied;
- Het behouden en herstellen van de oorspronkelijke beekloop in de beekdalen met hieraan gekoppeld de historische percelering, de houtwallen en houtsingels en de reliëfranden;
- Het zichtbaar houden en beter beleefbaar maken van de historische en prehistorische route, waar karresporen, voordren, grafheuvels en andere prehistorische relicten een unieke verzameling archeologische sporen vormen, in het bijzonder op het Balloërveld.

De provincie Drenthe stuurt de ontwikkelingen in de gewenste richting. Van de initiatiefnemer wordt verwacht dat de cultuurhistorische samenhang als de drager voor nieuwe plannen wordt gebruikt.

Vanuit de gemeente zijn stedenbouwindige randvoorwaarden meegegeven die ervoor zorg gaan dragen dat de te bouwen woning aansluiting vinden bij hetgeen in Anderen Dorp vanuit cultuurhistorie gegroeid is qua positionering op het erf, benadering richting de weg en goot- en bouwhoogtes. Op deze wijze blijft de bestaande cultuurtechnische setting intact.

Kernkwaliteit Archeologie

Er is sprake van een kernkwaliteit Archeologie, specifiek aangeduid met 'Verwachting toetsen (Drentsche Aa gebied)'. Hierna is dit zichtbaar gemaakt.



In gebieden of terreinen met een archeologische verwachting op de archeologiekaarten, stuurt de provincie Drenthe op een goede uitvoering van archeologisch onderzoek. Als hier archeologische waarden worden aangetroffen, verwacht de provincie dat deze door hun ruimtelijke spreiding, samenhang, zeldzaamheid, tijdsdiepte en/of goede fysieke kwaliteit van provinciaal belang zullen zijn.

Een direct gevolg van deze sturingsrichting is dat de provincie Drenthe vroegtijdig in het planvormingsproces met de initiatiefnemers en/of de gemeente het archeologisch onderzoek wil afstemmen. In hoofdstuk 4, paragraaf 4.1 wordt nader ingegaan op het

aspect archeologie voor dit plangebied, uitkomst ervan was dat de dubbelbestemming van de gronden afgehaald kan worden.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Bestemmingsplan Anderen – Dorp

Binnen de gemeente Aa en Hunze zijn diverse beleidsdocumenten raadpleegbaar. Een vorm van gemeentelijk beleid vormt het bestemmingsplan, in dit geval het bestemmingsplan "Anderen - Dorp", zoals deze is vastgesteld op 26 mei 2010. Zoals reeds in hoofdstuk 1 is verwoord kent dit bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid om de bestemming 'Wonen - 3' ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone – wijzigingsgebied 1' te wijzigen en wel dusdanig dat binnen de bestemming 'Wonen – 3' nieuwe bouwvlakken in het bestemmingsvlak kunnen worden aangebracht, mits:

1. Deze wijzigingsbevoegdheid uitsluitend wordt toegepast ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone – wijzigingsgebied 1';
2. Het aantal bouwvlakken ten hoogste 2 bedraagt;
3. Een goede ruimtelijke en stedenbouwkundige inpassing wordt gerealiseerd, waarbij wordt aangesloten op de ruimtelijke structuur en de kwaliteiten van de omgeving;
4. Ecologisch onderzoek wordt uitgevoerd dat aan kan tonen dat de ruimtelijke ontwikkeling vanuit ecologisch oogpunt acceptabel is;
5. Voorafgaand aan de ontwikkeling van het gebied in een vroegtijdig stadium overleg zal worden gevoerd met het waterschap.

Hierna volgt een uiteenzetting waarom wordt voldaan aan de criteria 1 tot en met 5.

1. Het plangebied valt binnen het gebied met de aanduiding 'wro zone – wijzigingsgebied 1'. Onderstaand een weergave van het gebied van deze aanduiding en daarnaast de verbeelding behorend bij dit wijzigingsplan.



2. Op de verbeelding is zichtbaar dat er 2 bouwvlakken zijn geprojecteerd, er wordt voldaan aan het gestelde criterium.
3. Vanuit de gemeente is goed gekeken naar de ter plaatse aanwezige kwaliteiten en bestaande stedenbouwkundige setting. Op basis daarvan is een verkaveling

ontwikkeld die optimaal rekening houdt met de aanwezige kwaliteiten, als ook de bescherming van bijvoorbeeld de aanwezige boom. Er wordt voldaan aan het gestelde criterium.

4. In paragraaf 4.3 is weergave gedaan van het uitgevoerde ecologische onderzoek en de resultaten ervan. Er wordt voldaan aan het gestelde criterium.
5. Voorafgaand aan de daadwerkelijke planologische procedure is de zogeheten watertoets uitgevoerd. De resultaten van de uitgevoerde watertoets zijn weergegeven in paragraaf 4.9. Het watertoetsdocument waarmee verder rekening gehouden dient te worden is daarnaast als bijlage bij het wijzigingsplan opgenomen. Er wordt voldaan aan het gestelde criterium.

Resumerend kan worden gesteld dat wordt voldaan aan de wijzigingsbevoegdheid.

3.3.2

Welstandsnota

Volgens de nota Welstandsbeleid Gemeente Aa en Hunze valt de locatie 't Loeg 17 en omgeving onder het welstandsgebied 'historische kern esdorp / esgehucht'. De welstandscriteria voor 'historische kern esdorp / esgehucht' geven randvoorwaarden voor het ontwerp. Deze criteria zijn gericht op handhaving van de ruimtelijke structuur van de dorpen met hun karakteristieke bebouwing. Met de onderstaand weergegeven welstandscriteria dient rekening te worden gehouden met de nadere uitwerking van de bouwplannen.

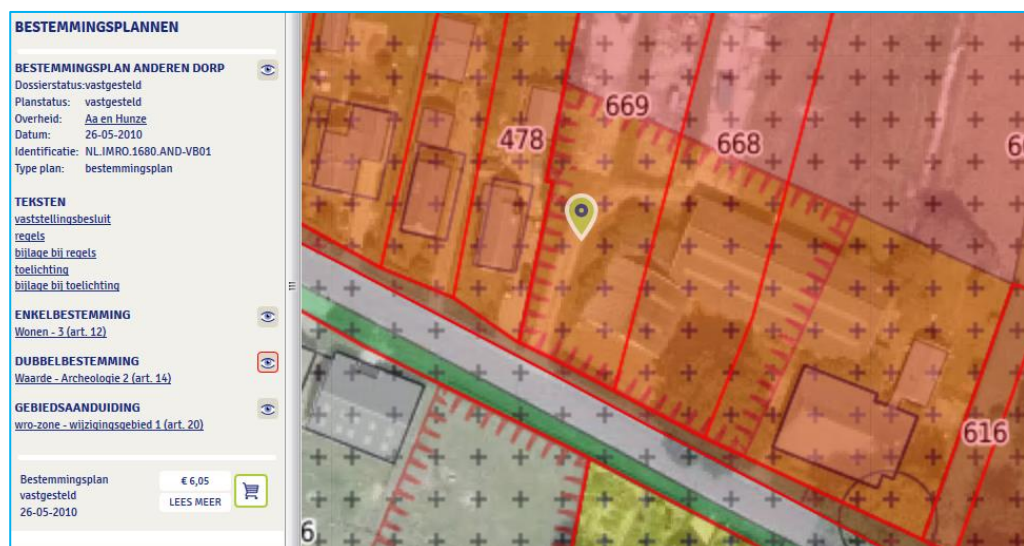
Welstandscriteria historische kern esdorp/esgehucht		
Ligging - Bij vervanging en uitbreiding zijn in principe de huidige voorgevellijn en de nokrichting bepalend. Indien hiervan wordt afgeweken, zal het ruimtelijk karakter met informeel gesitueerde bebouwing en gevarieerde nokrichtingen ook in de vernieuwde situatie het beeld blijven bepalen - Voor de in het bestemmingsplan opgenomen karakteristieke gebouwen en de monumenten is de huidige plaatsing, omvang, oriëntatie en nokrichting maatgevend bij vervanging en uitbreiding - Bij vervanging en uitbreiding van gebouwen wordt de ruimte tussen de gebouwen gerespecteerd - Bijgebouwen ondergeschikt in positie Massa en vorm - De gebouwen zijn individueel herkenbaar - De hoofdgebouwen hebben een enkelvoudige bouwmassa. Toegevoegde elementen zoals erkers, dakkapellen en aan- en uitbouwen zijn ondergeschikt aan de hoofdvorm	- Een forse kap domineert het beeld (van de hoofd- en bijgebouwen). De kapvorm beperkt zich tot het zadeldak, het schilddak en de mansardekap. De kap kan zijn uitgevoerd met een wolfseind Gevelopbouw - Gesloten gevelbeeld - Verticaal gelede gevelopeningen - Kleinschalige vlakverdeling winkelgevels - Voor niet naar de weg gekeerde achtergevels gelden de algemene criteria Detailering - Sobere, maar zorgvuldige detailering waarin plaats is voor beeld ondersteunende accenten - Bij uitbreiding sluit de detailering aan bij het bestaande, bijvoorbeeld het zware kozijnhout - Horizontale accenten worden aangebracht door gootlijsten en erkers. - Bestaande verschillen tussen woon- en bedrijfsdeel van (voormalige) agrarische bebouwing handhaven	Materiaal- en kleurgebruik - Dakbedekking van pannen, antracietkleurig of riet, of combinaties hiervan. Bij de in het bestemmingsplan als "karakteristiek" aangeduide gebouwen en bij monumenten of gebouwen gelegen in een beschermd dorpsgezicht, zijn de pannen niet glimmend, tenzij dit historisch is te verantwoorden. Voor overige panden zijn geglaazuurde of geëngobeerde pannen toegestaan, mits de glansgraad niet hoger is dan de referentiepan die in het klantcontactcentrum van de gemeente aanwezig is. - Gevels van baksteen in een bruinrode of bruinbeige kleurstelling - Geveldelen en/of houtgevels van bijgebouwen in bruinzwart tot zwarte kleur - Maatvoering stenen en dakpannen in relatie tot gevelvlak respectievelijk dakvlak en detailering, bij voorkeur stenen waalformaat - Bijgebouwen en bijschuren boerderijen ondergeschikt in materiaal- en kleurgebruik

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**

Op basis van het geldende bestemmingsplan heeft het gehele perceel een archeologische dubbelbestemming Waarde – Archeologie 2 (zie ook onderstaand kaartbeeld). Voor dergelijke gebieden geldt dat er onderzoek naar archeologie moet worden uitgevoerd bij bodemverstorende ingrepen die groter zijn dan 500 m² én dieper zijn dan 0,30 meter over een oppervlakte van 500 m².



Door Sweco Nederland BV is archeologisch onderzoek uitgevoerd. Het onderzoeksrapport, bekend onder de gegevens 'Archeologisch onderzoek 't Loeg 17 te Anderen, gemeente Aa en Hunze Inventariserend veldonderzoek d.m.v. boringen SWECO ARCHEOLOGISCHE RAPPORTEN 2071', d.d. 21 december 2016 is als bijlage bij dit wijzigingsplan gevoegd. Onderstaand een weergave van de resultaten van het uitgevoerde onderzoek.

Conclusie en samenvatting

Uit het bureauonderzoek is gebleken dat de archeologische verwachting voor middelhoog tot hoog is voor het aantreffen van archeologische resten. Er kunnen archeologische resten verwacht worden die kunnen dateren vanaf het Mesolithicum. De grote kans op archeologische resten komt voor de perioden Vroege Middeleeuwen tot en met de Nieuwe Tijd mede dankzij dat er een archeologisch monument met hoge archeologische waarde dat ten zuiden van het plangebied ligt. Dit archeologisch monument betreft de oude dorpskern van Anderen die teruggaat tot in de Middeleeuwen.

Specifiek is de verwachting op archeologische resten vanaf het Mesolithicum tot en met de IJzertijd middelhoog tot hoog. De kans op het aantreffen van archeologische resten

uit de Romeinse tijd is op middelhoog tot laag en als laatst is de verwachting vanaf de Vroege Middeleeuwen tot en met de Nieuwe tijd hoog.

Uit het veldonderzoek is gebleken dat de bodem in het plangebied bestaat uit dekzand afkomstig uit het Weichselien. Dit dekzand behoort tot het Laagpakket van Wierden van de Formatie van Boxtel en is een eolische afzetting. Er zijn in 2 boringen resten van een podzol aangetroffen (deel van de B-horizont), maar in geen van de boringen is sprake van een intacte podzol of een esdek. Er zijn geen archeologische indicatoren in de boringen aangetroffen.

Advies

Op basis van de resultaten van het inventariserend veldonderzoek wordt voor het plangebied geen vervolgonderzoek aanbevolen. De voorgenomen bodemingrepen kunnen zonder archeologisch voorbehoud worden uitgevoerd.

Indien bij de uitvoering van de werkzaamheden in delen van het plangebied die niet voor vervolgonderzoek in aanmerking komen toch onverwacht archeologische resten worden aangetroffen, dan is conform artikel 5.10 en 5.11 van de Erfgoedwet aanmelding van de desbetreffende vondsten bij de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed verplicht (vondstmelding via de bevoegde overheid).

Wanneer bij de uitvoering onverhoopt grondsporen en/of vondsten worden aangetroffen, dient hiervan direct melding gemaakt te worden bij de provinciaal archeoloog, dr. W.A.B. van der Sanden, mobiel 06-22662601, e-mail w.vandersanden@drenthe.nl).

Er wordt geadviseerd met betrekking tot de resultaten van het onderzoek en deze aanbeveling contact op te nemen met de bevoegde overheid (Provincie Drenthe).

Het rapport is vervolgens beoordeeld door het bevoegd gezag, de gemeente. Onderstaand de gemeentelijke reactie.

Het rapport van het archeologisch bureau- en booronderzoek van de locatie 't Loeg 17 te Anderen (Sweco archeologische rapporten 2071) is door de gemeente beoordeeld. De gemeente is akkoord met de conclusie en het advies.

- Bodem is grotendeels verstoord en geen vervolgonderzoek nodig;
- Archeologische verwachting kan worden bijgesteld naar laag;
- Geen dubbelbestemming waarde archeologie meer nodig.

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. Voor verkennend bodemonderzoek op een locatie wordt de norm NEN 5740 gehanteerd (onderzoeksstrategie voor verkennend bodemonderzoek).

De bodemonderzoeksplicht geldt alleen voor bouwwerken waarvoor:

- een reguliere omgevingsvergunning is vereist;

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

Ter plaatse worden 2 nieuwe woningen gebouwd. Woningen worden aangemerkt als verblijfsruimten, zodat verkennend bodemonderzoek noodzakelijk is.

Door Sweco Nederland BV is archeologisch onderzoek uitgevoerd. Het onderzoeksrapport, bekend onder de gegevens 'Verkennd bodemonderzoek Locatie: Het Loeg 17 te Anderen', rapportnummer 353728, d.d. 12 januari 2017 is als bijlage bij dit wijzigingsplan gevoegd. Hierna volgen de conclusies en eventuele aanbevelingen van het uitgevoerde onderzoek.

Door middel van het uitgevoerde bodemonderzoek is inzicht verkregen in de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse van de onderzoekslocatie. Gezien de resultaten van het onderzoek wordt geconcludeerd dat de voor de onderzoekslocatie opgestelde hypothese "verdachte locatie" juist is. Gezien de relatief lage gehalten en de toekomstige bestemming van de locatie is er geen aanleiding tot het verrichten van vervolgonderzoek.

Op basis van de uitkomsten van het onderzoek behoeven er vanuit milieuhygiënisch oogpunt gezien geen beperkingen te worden gesteld aan het toekomstige gebruik van de locatie voor woningbouw.

Indien grond van de locatie vrijkomt en elders wordt toegepast gelden de regels van het Besluit bodemkwaliteit. Hierdoor is mogelijk een generiek of gebiedsspecifiek beleidskader van kracht voor het toepassen van grond. Voor nadere informatie over de afzetmogelijkheden van grond adviseren wij u contact op te nemen met de gemeente. Aangezien de bovengrond indicatief getoetst is als Wonen, kan de bodemkwaliteitskaart noch het onderhavige onderzoek als erkend bewijsmiddel worden gebruikt voor de afzet van grond. Voor de toepassing van deze grond elders is een partijkeuring nodig.

4.3

Ecologie

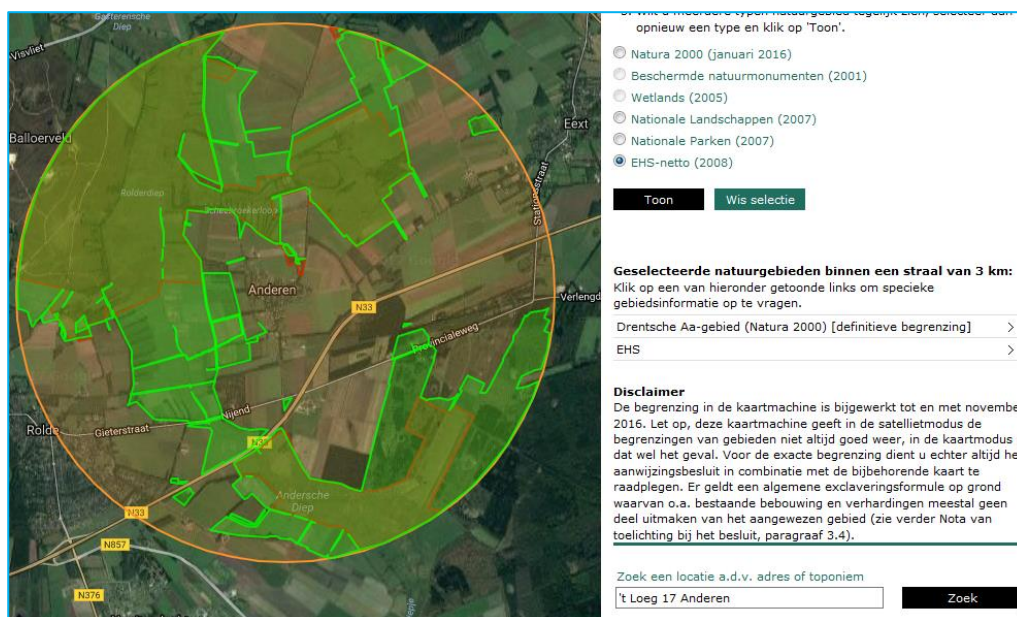
Gebiedsbescherming

In de Natuurbeschermingswet is de bescherming van gebieden geregeld. Bij de gebiedsbescherming spelen de volgende aspecten:

- beschermde Natuurmonumenten;
- Natura 2000-gebieden (vogel- en habitatrictlijngebieden): de Europese Unie heeft een zeer gevarieerde en rijke natuur, die van grote biologische, esthetische en economische waarde is. Om deze natuur te behouden heeft de Europese Unie het initiatief genomen voor Natura 2000. Dit is een samenhangend netwerk van beschermde natuurgebieden;
- Ecologische Hoofdstructuur (EHS): de EHS is een netwerk van gebieden in Nederland waar de natuur voorrang heeft. Het netwerk helpt voorkomen dat planten

en dieren in geïsoleerde gebieden uitsterven en dat natuurgebieden hun waarde verliezen. De EHS kan worden gezien als de ruggengraat van de Nederlandse natuur.

Hierna is de ligging van bovengenoemde natuurgebieden weergegeven, waarbij het plangebied centraal in de oranje cirkel ligt en eventuele waardevolle gebieden binnen een straal van 3 kilometer rondom het plangebied zijn weergegeven.



Ten noordoosten van de onderzoeklocatie ligt Natura 2000-gebied het Drentsche Aa-gebied. De afstand tussen de onderzoeklocatie en het Natura 2000-gebied is ongeveer 250 meter. Gelet op de afstand en de kernopgave van het Natura 2000 gebied, de kenmerken van onderhavig onderzoeksterrein en het initiatief wordt er geen toets aan de Natuurbeschermingswet uitgevoerd

Soortenbescherming

Naast de gebiedsbescherming is er ook nog de zogeheten 'soortenbescherming' uit de Flora- en faunawet. De Flora- en faunawet is gemaakt om planten- en diersoorten die vrij in het wild leven te beschermen. Ongeveer 500 van de 36.000 soorten die in Nederland voorkomen vallen onder de bescherming van deze wet. Om deze kwetsbare soorten te beschermen bevat de Flora- en faunawet een aantal verbodsbepalingen. Onder bepaalde voorwaarden mogen de activiteiten wel doorgaan.

Het is verboden:

1. Beschermde inheemse plantensoorten te plukken, te verzamelen, af te snijden, uit te steken, te vernielen, te beschadigen, te onwortelen of op enig andere wijze van hun groeiplaats te verwijderen;
2. Beschermde inheemse diersoorten te doden, te verwonden, te vangen, te bemachtigen of met het oog daarop op te sporen opzettelijk te verontrusten;
3. Van beschermde inheemse diersoorten de nesten, hollen of andere voortplantings- of vaste rust- of verblijfplaatsen te beschadigen, te vernielen, uit te halen, weg te nemen of te verstoren, de eieren te zoeken, te rapen, uit het nest te nemen, te beschadigen of te vernielen.

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 verouderde bebouwing gesloopt. Hiertoe is ecologisch onderzoek verricht.

Door onderzoeksbureau EcoReest BV is vervolgens een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Het gehele onderzoeksrapport, bekend onder de gegevens 'VERKENNEND ONDERZOEK FLORA- EN FAUNAWET ter plaatse van: 't Loeg 17 Anderen', projectnummer 150761, d.d. 14 juli 2015 is als bijlage bij dit wijzigingsplan gevoegd. Onderstaand een weergave van de conclusies en eventuele aanbevelingen.

Naar aanleiding van het verkennend onderzoek Flora- en faunawet kan worden geconcludeerd dat er ter plaatse van de onderzoeklocatie sprake is van het voorkomen van een strikt beschermde soort (tabel 2 of 3-soort van de Flora- en faunawet) , anders dan tabel 1-soorten waarvoor in onderhavig geval een vrijstelling geldt.

Vogels

De kans is aanwezig dat er in de kerkuilenkast ter plaatse van de schuur nog gebroed gaat worden. In augustus vindt een derde controle plaats door de kerkuilengroep IVN Aa en Hunze. Nesten van kerkuil zijn jaarrond beschermd. Wanneer er gebroed wordt in de kast, zijn mitigerende maatregelen nodig, zoals het verplaatsen van de kast en is mogelijk een ontheffing nodig voor het wegnemen van het nest. Dit is afhankelijk van de mogelijkheden om de kast te verplaatsen naar een geschikte plek in de directe omgeving.

Voor alle inheems beschermde vogelsoorten geldt dat nesten (broedgevallen) niet verstoord of beschadigd mogen worden. In de schuur zijn meerdere nesten aangetroffen mogelijk van boerenwaluw. De nesten waren tijdens het onderzoek niet in gebruik. In de vlieren langs de opstallen zijn eveneens nesten waargenomen, waarschijnlijk van merel.

Met de sloop van de bebouwing is rekening gehouden met vogelnesten.

Steenmarter

Tijdens het onderzoek zijn geen sporen van steenmarter aangetroffen. Ondanks dat er geen sporen van steenmarter zijn aangetroffen kan de aanwezigheid van steenmarter op het onderzoeksterrein niet worden uitgesloten. De schuur en stal lijken geschikt en toegankelijk voor de steenmarter als foerageergebied en verblijfplaats. Steenmarter is een soort van tabel 2. Hiervoor hoeft geen ontheffing te worden aangevraagd mits wordt gewerkt met een goedgekeurde gedragscode. Er was aanbevolen om tijdens de sloop te werken met een goedgekeurde gedragscode. Hieraan is ten tijde van de sloop aan voldaan.

Opgemerkt dient te worden dat te allen tijde de zorgplicht blijft gelden. Deze zorgplicht houdt in dat nadelige gevolgen voor flora en fauna zoveel mogelijk moeten worden voorkomen. De zorgplicht geldt voor alle planten en dieren, beschermd of niet.

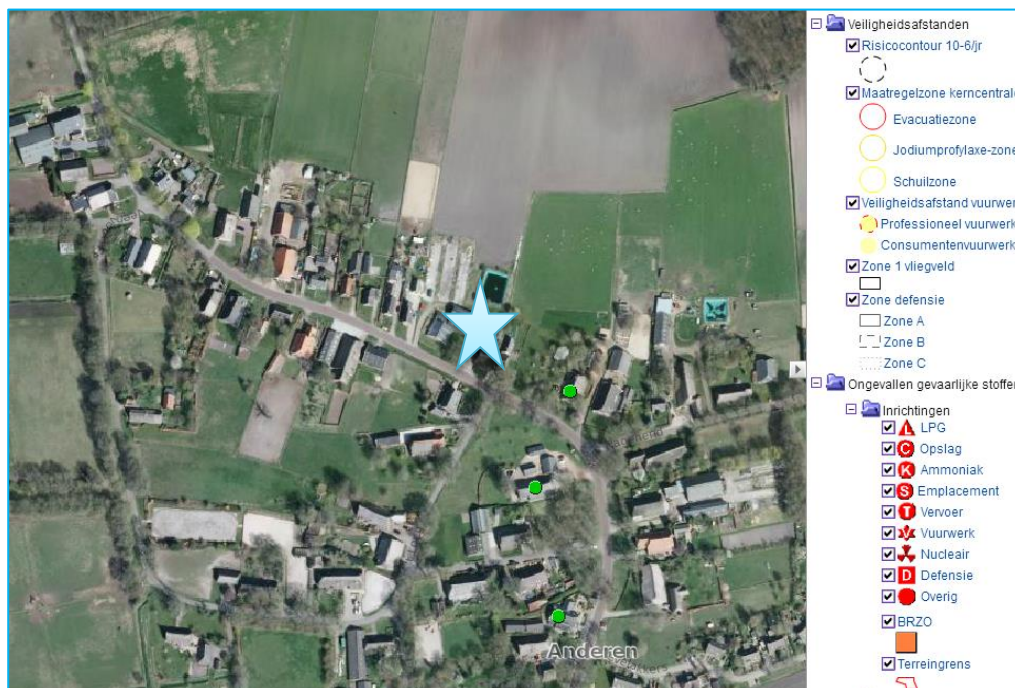
4.4

Externe Veiligheid

Het aspect externe veiligheid bestaat uit verschillende onderdelen. Externe veiligheid gaat onder andere over buisleidingen (geregeld in het Besluit externe veiligheid

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

Onderstaand is weergave gedaan van de risicokaart ter plaatse van het plangebied en omgeving, waarbij het plangebied zich bevindt bij de blauwe ster-aanduiding.



4.4.1.1 *Bevi-inrichtingen binnen het plangebied*

Binnen het plangebied zelf bevinden zich geen Bevi-inrichtingen.

4.4.1.2 *Bevi-inrichtingen buiten het plangebied*

Nabij het plangebied bevinden zich geen Bevi-bedrijven die invloed hebben op de planlocatie.

4.4.1.3 *Buisleidingen*

In de nabijheid zijn geen buisleidingen aanwezig.

4.4.1.4 *route gevaarlijke stoffen*

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

4.4.1.5 *Hoogspanningsleidingen*

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

4.4.2 **Conclusie**

Er is geen belemmering vanuit het aspect externe veiligheid aanwezig.

4.5 **Geluid**

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

In het kader van de Wet geluidhinder bevinden zich langs alle wegen zones. Uitzondering hierop zijn wegen waar een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt en wegen die zijn gelegen binnen een als woonerf aangeduid gebied. De woongebieden in het dorp zijn ingericht als 30 km-zone. Deze wegen zijn niet zoneplichtig. Ook de afstand tot wegen waar 50 km/uur of harder gereden mag worden liggen op dusdanige afstand (en mede in relatie tot de verkeersintensiteit) dat er geen sprake is van hinder van wegverkeerslawaai.

4.6 **Luchtkwaliteit**

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

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

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

4.7 **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.

Echter, op 1 april 2011 heeft een wijziging van het Besluit m.e.r. plaatsgevonden. Daardoor is nu een beoordeling van een activiteit zoals die voorkomt op lijst D noodzakelijk, zelfs al is de omvang van de activiteit ver onder de drempelwaarde gelegen.

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

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

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

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

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

Archeologie	Er is archeologisch onderzoek verricht. Op basis van de resultaten van het inventariserend veldonderzoek wordt voor het plangebied geen vervolgonderzoek aanbevolen. De voorgenomen bodemingrepen kunnen zonder archeologisch voorbehoud worden uitgevoerd.
Bodem	Er is verkennend bodemonderzoek uitgevoerd, er zijn geen belemmeringen voor de beoogde woningbouwfunctie.
Externe veiligheid	Er is geen beperking vanuit het aspect externe veiligheid.
Ecologie	Er is geen negatieve invloed te verwachten op ecologische waarden, zo is gebleken uit het uitgevoerde onderzoek.
Geluid	Het woningbouwproject leidt niet tot nadelige geluidhinder op de omgeving, ook is er geen belemmering vanuit de Wet geluidhinder gezien de aanwezigheid van 30 km/uur gebied rondom.
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.
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 – Omgevingsfactoren – is inzichtelijk gemaakt dat er geen belangrijk nadelige gevolgen zijn voor de omgeving en het milieu. Verder hebben de locatie en de omgeving verder geen bijzondere kenmerken die geschaad worden door het initiatief. Gezien de aard van de ingrepen zijn verder geen negatieve effecten te verwachten, zodat op basis hiervan verder kan worden afgezien van het verrichten van een verdergaande (vorm)vrije m.e.r.-beoordeling.

4.8 Milieu(hinder)

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

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

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

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

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

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



Aan de west- en oostkant bevinden zich woonbestemmingen. Aan de zuidkant bevindt zich een aantal agrarische bedrijven. Voor deze agrarische bestemmingen geldt dat eventuele woningen van derden al dichtbij zijn gelegen dan de te bouwen woningen via dit wijzigingsplan. Als er al hinder optreedt voor deze agrarische bedrijven dan geldt dat zij reeds gehinderd worden door andere woningen. Ook ligt tegenover het plangebied (aangeduid ter plaatse van de blauwe ster) nog een wijzigingsbevoegdheid voor de realisatie van een kleinschalig bedrijf. Eventuele toekomstige ontwikkelingen zullen rekening moeten houden met de woningen die via onderhavig wijzigingsplan mogelijk zijn gemaakt.

4.9

Watertoets

Op 20 januari 2017 is via het instrument www.dewatertoets.nl de zogeheten watertoets uitgevoerd. Het plangebied bevindt zich in het beheersgebied van het waterschap Hunze en Aa's.

De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat de Korte procedure van de watertoets is doorlopen. Dit houdt in dat het waterschap Hunze en Aa's een standaard wateradvies afgeeft in de vorm van deze standaard waterparagraaf.

Voor de verdere procedurele afhandeling van de watertoets in het niet noodzakelijk het waterschap te betrekken, als er met de opmerkingen gemaakt in dit document rekening zal worden gehouden tijdens de verdere uitwerking van dit plan.

Als bijlage is het watertoetsdocument aan dit wijzigingsplan gekoppeld. Met de daarin opgenomen opmerkingen zal rekening worden gehouden.

5 **Hoofdstuk 5 Economische uitvoerbaarheid**

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

6

Hoofdstuk 6 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

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

7 Hoofdstuk 7 Juridische vormgeving

7.1 Algemeen

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

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

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

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

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

7.2 Toelichting 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.

Toelichting Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 - Begrippen

In dit artikel staan de belangrijkste begrippen verklaard zoals die in de planregels en in deze plantoelichting worden gebruikt. De lijst bevat meer begrippen dan mogelijk in dit bestemmingsplan gebruikt worden.

Artikel 2 – Wijze van meten

In dit artikel staan de belangrijkste begrippen verklaard zoals die in de planregels en in deze plantoelichting worden gebruikt. De lijst bevat meer begrippen dan mogelijk in dit bestemmingsplan gebruikt worden.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 – Wonen - 3

Binnen Wonen - 3 zijn, naast de mogelijkheid tot een beroep aan huis, nog een aantal flexibiliteitsbepalingen opgenomen die het mogelijk maken om binnen deze bebouwing naast de woonfunctie ook een aantal andere functies toe te staan, zoals kleinschalige bedrijvigheid (overeenkomstig milieucategorieën 1 en 2), dienstverlenende bedrijven, detailhandel en maatschappelijke voorzieningen. Deze afwijkmogelijkheid is bedoeld voor de oorspronkelijke bebouwingsstructuren langs de hoofdwegen in voormalige boerderijen. De bebouwing ter plekke is daarnaast forser dan de andere woonbebouwing.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 4 Anti-dubbelbepaling

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

Artikel 5 Algemene bouwregels

In deze regel wordt expliciet weergegeven onder welke voorwaarden de bouwgrenzen van het bestemmingsplan mogen worden overschreden.

Artikel 6 Algemene gebruiksregels

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

Artikel 7 Algemene afwijkingsregels

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

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 8 Overgangsrecht

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

Artikel 9 Slotregel

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

Projectgegevens

Project : 't Loeg 17 te Anderen
Projectnummer : RB 10.277
IMRO : NL.IMRO.1680.ANDTLOEG17-OW01
Versie : 01
Datum : Februari 2017

Opdrachtgever

Naam
Adres
PC en Plaats

RooBeek Advies

Nautilusstraat 7b
7821 AG Emmen
H. de Roo & M.Beek

www.roobeek-advies.nl