

**Bestemmingsplan “Buitengebied,
Annerweg 9 te Eext”**

Voorontwerp

Opdrachtgever:	Gemeente Aa en Hunze
Rapportnummer:	RB 10.311
Datum vrijgave:	Januari 2017
Opsteller:	Dhr. M. Beek
Goedkeuring:	Dhr. H. de Roo

Inhoudsopgave

.....	1
1	HOOFDSTUK 1 INLEIDEND HOOFDSTUK 3
1.1	Inleiding 3
1.2	Inleiding 3
1.3	Planologisch kader 4
1.4	Doel 5
1.5	Verantwoording 5
1.6	Leeswijzer 5
2	HOOFDSTUK 2 LOCATIEBESCHRIJVING 7
2.1	Ligging en historie 7
2.2	Het plangebied in zijn directe omgeving 8
3	HOOFDSTUK 3 BELEIDSKADER 10
3.1	Rijksbeleid 10
3.1.1	<i>Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) 10</i>
3.1.2	<i>Ladder voor Duurzame verstedelijking 10</i>
3.2	Provinciaal beleid 10
3.2.1	<i>Actualisatie Omgevingsvisie 2014 10</i>
3.2.2	<i>Kernkwaliteiten 12</i>
3.2.3	<i>Provinciale Omgevingsverordening 12</i>
3.3	Gemeentelijk beleid 13
3.3.1	<i>Welstandsnota 13</i>
4	HOOFDSTUK 4 OMGEVINGSFACTOREN 15
4.1	Archeologie 15
4.2	Bodem 15
4.3	Ecologie 16
4.4	Externe Veiligheid 17
4.5	Geluid 20
4.6	Luchtkwaliteit 21
4.7	M.e.r.-beoordeling 21
4.8	Milieu(hinder) 23
4.9	Watertoets 25
5	HOOFDSTUK 5 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID 26
6	HOOFDSTUK 6 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID 27
7	HOOFDSTUK 7 JURIDISCHE VORMGEVING 28
7.1	Algemeen 28
7.2	Toelichting op de Toelichting 28
7.3	Toelichting op de planregels 29

1 Hoofdstuk 1 Inleidend hoofdstuk

1.1 Inleiding

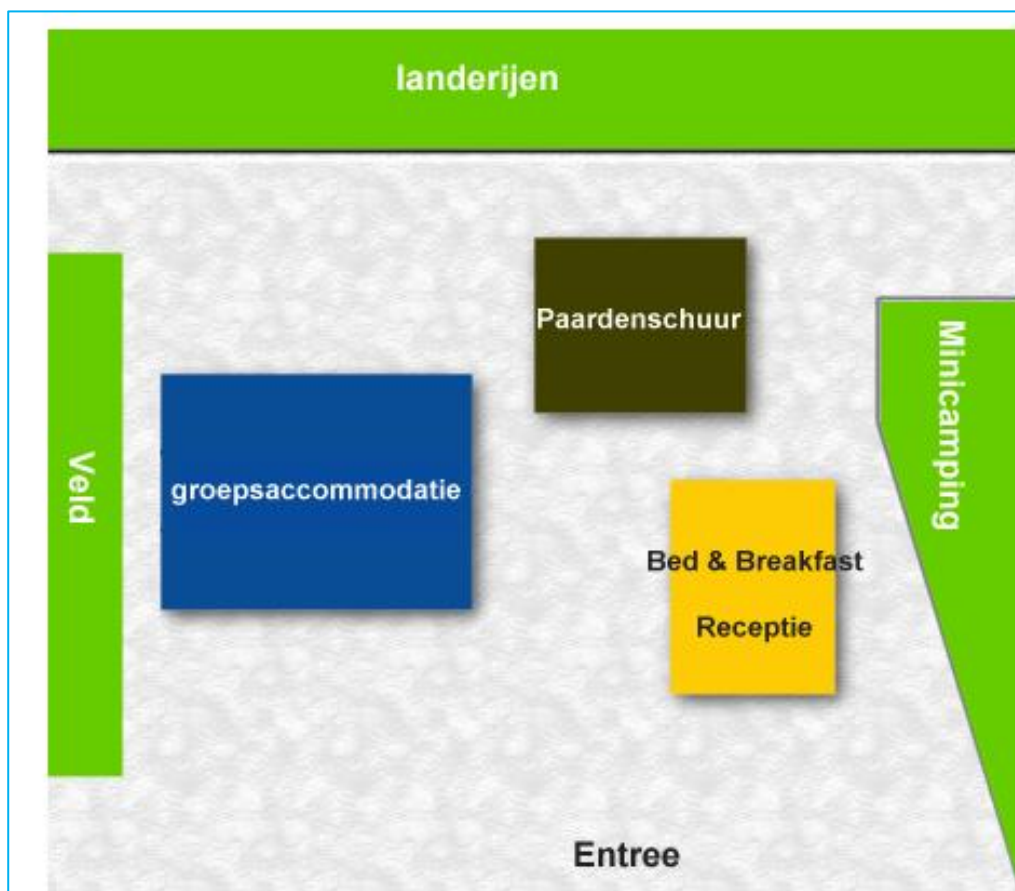
Voorliggend bestemmingsplan is bedoeld om het juridisch kader te bieden voor het kunnen uitvoeren van een particulier initiatief. Tevens biedt voorliggend bestemmingsplan de onderbouwing waarom het gewenste ruimtelijk initiatief inpasbaar is op de door initiatiefnemer gewenste locatie, in dit geval het wijzigen van de bestemming Recreatief naar Wonen van een voormalige groepsaccommodatie aan de Annerweg 9 te Eext.

1.2 Inleiding

De gemeente heeft een verzoek mogen ontvangen om medewerking te verlenen aan het beëindigen van de ter plaatse aanwezige groepsaccommodatie en deze om te bouwen naar een reguliere woning op het perceel Annerweg 9 te Eext.

De Baldwinhoeve

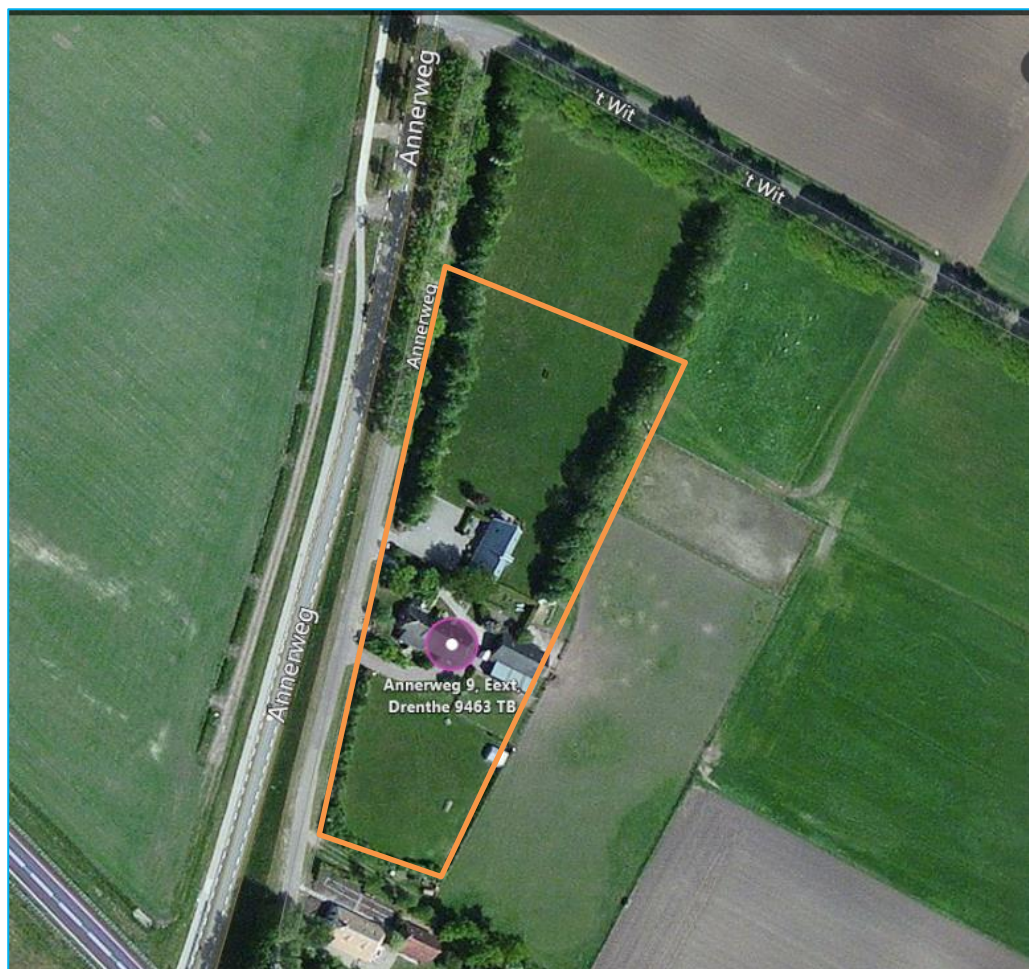
Ter plaatse van het adres Annerweg 9 te Eext is momenteel De Baldwinhoeve gevestigd. De Baldwinhoeve is een recreatiebedrijf bestaande uit een groepsaccommodatie, een Bed and Breakfast en een kleinschalig kampeerterrein (minicamping). Op onderstaande plattegrond is de huidige opzet van De Baldwinhoeve weergegeven.



Vanwege moverende redenen zijn de eigenaren niet meer in staat om het volledige recreatiebedrijf optimaal te kunnen beheren. Het plan is opgevat om de zoon het kleinschalig kampeerterrein te laten exploiteren / beheren, de groepsaccommodatie als zodanig te laten vervallen en de bebouwing waar de groepsaccommodatie gevestigd is om te vormen tot een reguliere woning waar hun zoon in zal gaan wonen. Het erf wat nu ten dienste van de groepsaccommodatie gebruikt wordt zal als tuin worden gebruikt.

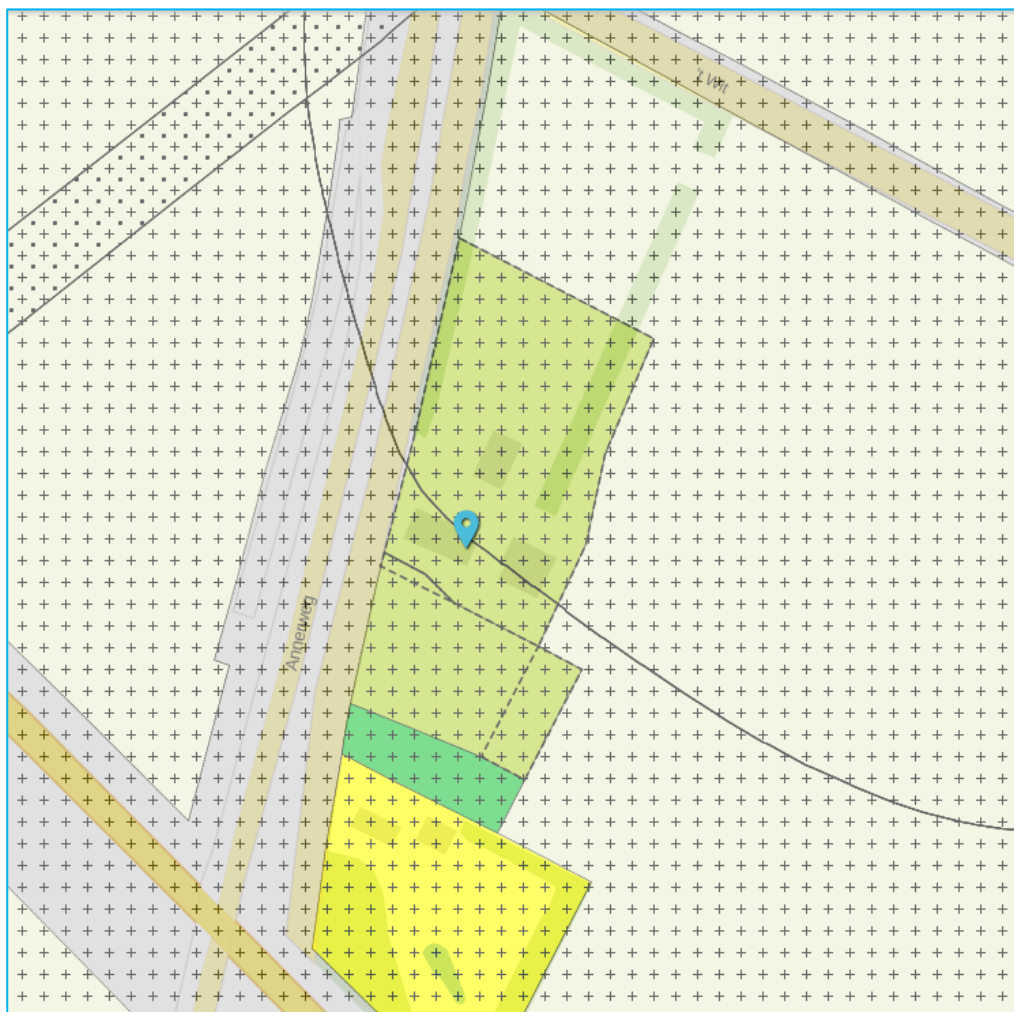
Op deze wijze kunnen zij zelf blijven wonen in de bestaande woning, blijft het kleinschalig kampeerterrein behouden en wordt voorzien in een woonruimte voor hun zoon, waardoor er ook geen sprake is van kapitaalvernietiging op het perceel.

De gemeente wil medewerking verlenen aan het verzoek. Onderstaand een globale weergave van het huidige erf van De Baldwinhoeve.



1.3 Planologisch kader

Het perceel (meer specifiek het deel van het perceel te Eext, waar de groepsaccommodatie is gesitueerd) is gelegen in het bestemmingsplan Buitengebied, zoals deze is vastgesteld op 29 september 2016. Hierin is onderhavig perceel bestemd als 'Recreatie 5' en verder deels als 'Waarde – Archeologie 2' en 'Waarde – Archeologie 5'. Tevens is het perceel voorzien van een bouwaanduiding 'karakteristiek'. Hierna volgt een weergave van de verbeelding.



1.4 Doel

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

1.5 Verantwoording

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

1.6 Leeswijzer

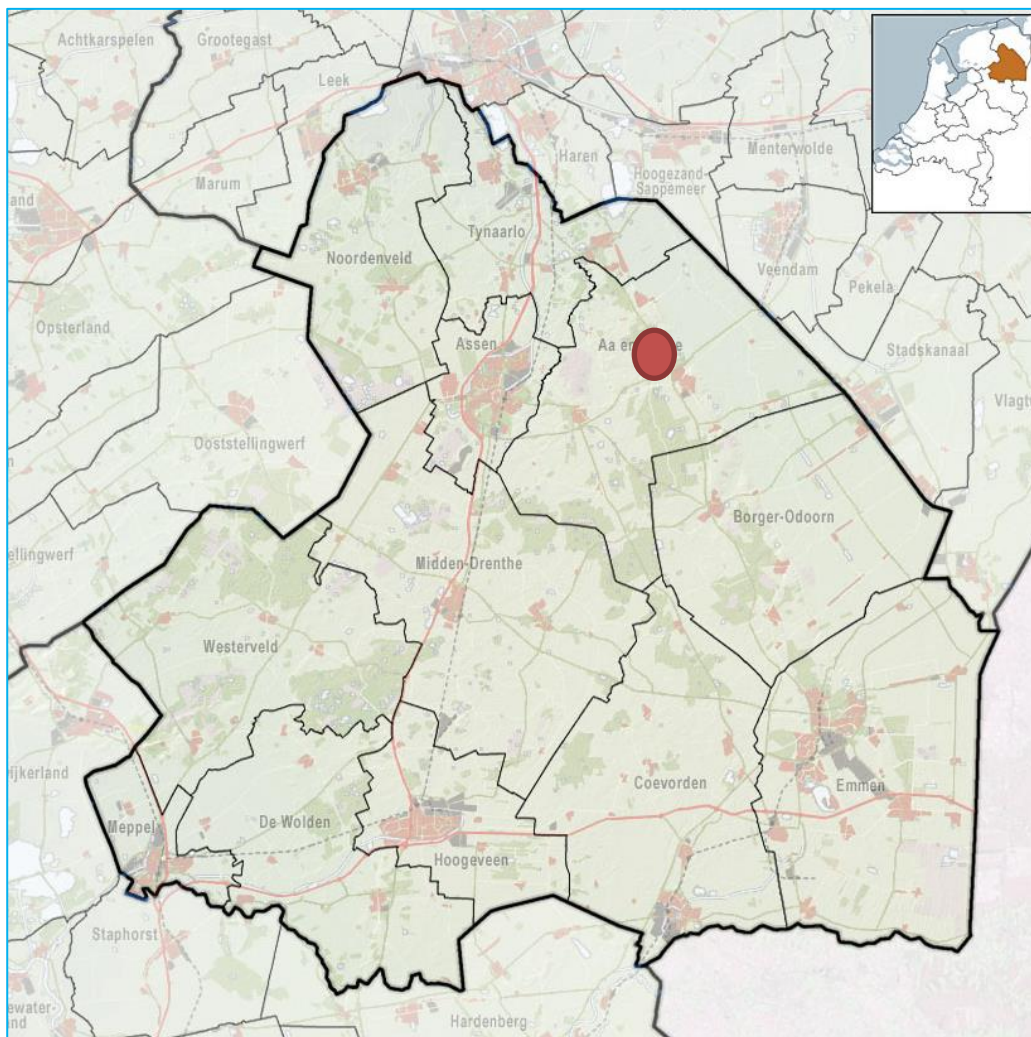
Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 een uitgebreidere beschrijving gegeven van het plan mede in relatie tot het vigerende ruimtelijk beleid op basis van het bestemmingsplan "Buitengebied". In Hoofdstuk 3 komen de verschillende relevante

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 bestemmingsplan vormen.

2 Hoofdstuk 2 Locatiebeschrijving

2.1 Ligging en historie

Het perceel bevindt zich op circa 1 kilometer afstand van het dorp Eext. Eext is één van de dorpen die behoort tot het grondgebied van de gemeente Aa en Hunze. Hieronder is de ligging van Eext (binnen rode cirkel) vanuit een hoger perspectief weergegeven.



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

Hierna volgt een luchtfoto en topografische kaart waarop het perceel zichtbaar is ten opzichte van het dorp Eext.



2.2 Het plangebied in zijn directe omgeving



Het perceel maakt onderdeel uit van een groter perceel met recreatieve bestemming. Het perceel dat als woonbestemming bestemd gaat worden is grotendeels omzoomd met een bestaande bossingel. Het perceel bevindt zich in de nabijheid van de N34, deze bevindt zich ten zuiden van het perceel. Voor het overige zijn de gronden rondom voornamelijk agrarisch in gebruik en bevinden zich er robuuste boscomplexen.

Op het perceel zelf staan de gebouwen die toebehoren aan de Baldwinhoeve. De groepsaccommodatie zal worden herbestemd naar een woning voor de zoon. Onderstaand enkele weergaven van de voormalige groepsaccommodatie.



Zoals gezegd zal hier de zoon gaan wonen en wordt de groepsaccommodatie aan het recreatieve gebruik onttrokken.

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*

De Ladder is te vinden in artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening. Jurisprudentie laat een hoofdregel c.q. algemene lijn zien, dat bij herbestemming c.q. functiewijziging van bestaande gebouwen "geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling bij functiewijziging sec".

Het al dan niet toenemen van het ruimtebeslag is een belangrijk criterium voor het aanmerken van een ontwikkeling als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Indien er in het geheel geen sprake is van toename van het ruimtebeslag, dan is de Afdelingslijn dat er geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. In voorliggend project is sprake van het herbestemmen van een bestaand gebouw ten behoeve van het Wonen waarbij geen sprake is van een toename van het ruimtebeslag. Het project is niet ladderplichtig.

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 structuurvisie of het Woonplan. 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.

Zorgvuldig ruimtegebruik

De provincie wil zorgvuldig omgaan met de beschikbare ruimte in de provincie. 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. Zorgvuldig ruimtegebruik is van provinciaal belang.

Sociaal-Economisch Raad (SER)-ladder en bundelingsbeleid

Voor het inpassen van ruimte vragende 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.

Het verzoek past binnen het provinciaal beleid, er is sprake van het herbestemmen van een bestaand gebouw voor de functie wonen, waarbij er dus sprake is van zorgvuldig ruimtegebruik.

3.2.2 Kernkwaliteiten

Aangezien er feitelijk gezien alleen sprake is van een herbestemmingsproject zonder noemenswaardige ruimtelijke en bodemverstorende ingrepen is een diepgaande kernkwaliteiten-analyse niet van belang geacht, immers het perceel behoudt zijn bestaande visuele verschijningsvorm.

3.2.3 Provinciale Omgevingsverordening

In de bij de omgevingsvisie behorende omgevingsverordening staat het volgende genoemd over woningbouw.

Artikel 3.24 Woningbouw

1. Een ruimtelijk plan dat betrekking heeft op een gebied gelegen buiten het bestaand stedelijk gebied kan alleen voorzien in nieuwe woningbouw indien deze woningbouw past binnen de afspraken die de woonregio en de provincie hebben gemaakt over de woningbouwprogrammering en het gestelde in de regionale woonvisie en als in het desbetreffende ruimtelijk plan wordt onderbouwd dat deze regionale woonvisie voldoende actueel is.
2. Incidentele bouwmogelijkheden buiten het bestaand stedelijk gebied zijn mogelijk in bepaalde gevallen zoals 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.

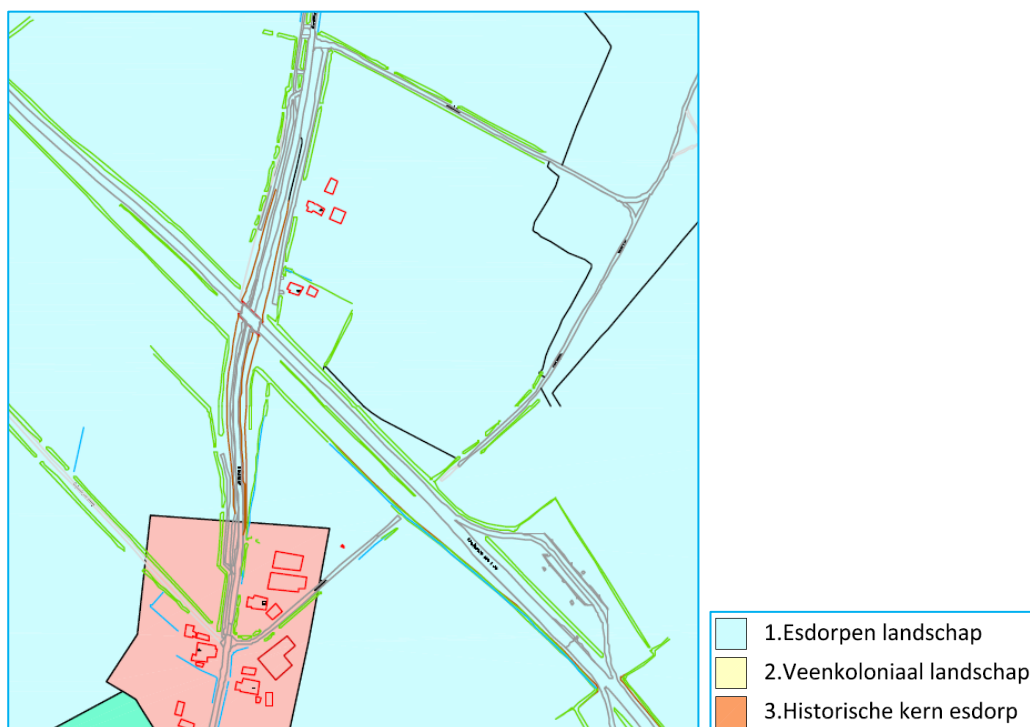
De locatie is gelegen buiten 'bestaand stedelijk gebied' zoals bepaald in de Provinciale Omgevingsverordening (POV) en valt daarmee onder het buitengebied. Bouw van nieuwe woningen in het buitengebied kan in principe op grond van de POV (onder nadere voorwaarden) alleen op landgoederen, als bedrijfswoningen bij bestaande bedrijven betreffen en woningen die voldoen aan de 'Ruimte-voor-Ruimte-Regeling'. Hiervan is feitelijk gezien geen sprake. Over de casus is overleg gevoerd met de provincie, omdat het verzoek anders is als andere. Deze heeft geantwoord dat voor

woningen in het buitengebied zij de ruimte-voor-ruimte regeling, landgoederenbeleid en mogelijkheden voor vrijkomende agrarische bebouwing (VAB) hanteren. Deze casus hebben zij intern besproken en hebben daarbij geconstateerd dat het wijzigen van de functie van een groepsaccommodatie naar één woning past binnen het provinciaal beleid.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Welstandsnota

Bij bouw- dan wel bij verbouwplannen zal rekening moeten worden gehouden met de geldende welstandsnota. Op basis van de geldende welstandsnota bevindt het perceel zich in welstandsgebied 1, te weten het Esdorpen landschap. Met de daar bij behorende criteria zal rekening moeten worden gehouden indien er sprake is van (ver)bouwplannen.



Hierna zijn de geldende criteria nog weergegeven.

Welstandscriteria esdorpenlandschap

Ligging

- Bestaande nokrichtingen handhaven en nieuwe toevoegingen op vergelijkbare wijze in het landschap plaatsen
- Bestaande oriëntatie bebouwing handhaven
- Bestaande rooilijn ten opzichte van de weg handhaven
- Erven compact houden; hoofd- en bijgebouwen vormen een cluster
- Bijgebouwen ondergeschikt in positie
- Voor de in het bestemmingsplan opgenomen karakteristieke gebouwen en de monumenten is de huidige plaatsing, omvang, oriëntatie en nokrichting maatgevend bij vervanging en uitbreiding

Massa en vorm

- Rechthoekige grondvorm of samengesteld uit rechthoekige grondvormen
- Gebouwen zijn individueel herkenbaar
- Kap is dominant in het beeld

Gevelopbouw

- Gesloten verticaal gelede gevelopbouw
- Voor niet naar de weg gekeerde achtergevels gelden de algemene criteria

Detailtering

- Eenvoudige kleinschalige detailtering

Materiaal en kleurgebruik

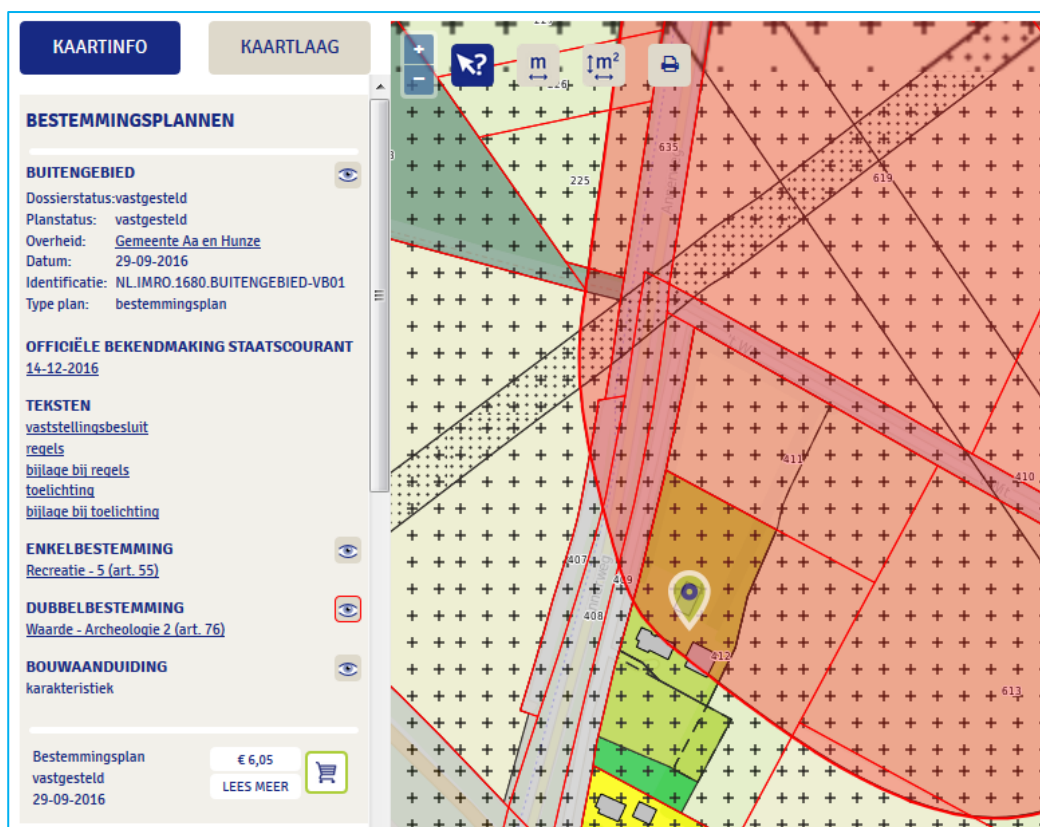
- Voor de hoofdgebouwen gemetselde roodbruine of geelbruine gevels eventueel in combinatie met donkere houten geveldelen
- Rietdaken of donkere pannendaken al dan niet in combinatie met elkaar. Bij de in het bestemmingsplan als "karakteristiek" aangeduide gebouwen en bij monumenten, zijn de pannen niet glimmend, tenzij dit historisch is te verantwoorden. Voor overige panden zijn geglazuurde of geëngobeerde pannen toegestaan, mits de glansgraad niet hoger is dan de referentiepan, die in het klantcontactcentrum van de gemeente aanwezig is.
- Bijgebouwen ondergeschikt in materiaal- en kleurgebruik
- Maatvoering stenen en dakpannen in relatie tot gevelvlak respectievelijk dakvlak en detailtering, bij voorkeur stenen in waalformaat

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 perceel dat een woonbestemming krijgt een archeologische dubbelbestemming Waarde – Archeologie 2. Voor dergelijke gebieden geldt dat nader onderzoek naar archeologie plaats moet vinden indien er sprake is van een ruimtelijke (en bodemverstorende) ingreep die groter is dan 100 m² én dieper dan 0,30 meter diep. In voorliggend wijzigingsplan wordt de bestaande bebouwing qua bestemming gewijzigd van agrarisch bedrijf naar wonen. Er gaat niet extra worden bijgebouwd. Er is geen nader onderzoek naar archeologie nodig. Onderstaand nog weergave van de gronden die zijn bestemd als Waarde – Archeologie 2 (weergegeven met de rode kleur). Voor het overige blijven de geldende regels intact, omdat ook bij dit bestemmingsplan de Waarde – Archeologie op de verbeelding is geprojecteerd en is voorzien van de bijbehorende regels.



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.

In de bestaande situatie is reeds sprake van een verblijfsruimte (groepsaccommodatie). In de nieuwe situatie is nog steeds sprake van een (bestaande) verblijfsruimte die niet groter wordt, er is geen verkennend bodemonderzoek nodig.

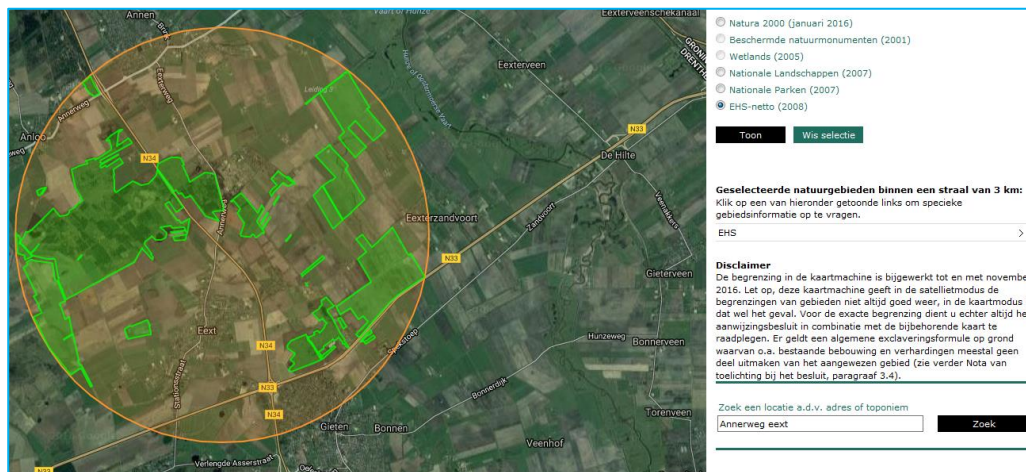
4.3 Ecologie

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.



In de directe nabijheid bevinden zich onderdelen van de EHS. Het plangebied zelf valt niet binnen een dergelijk natuurgebied, zodat nader onderzoek naar de gebiedsbescherming niet nodig is.

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 ontwortelen 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 wordt geen verouderde bebouwing gesloopt, sloten gedempt of grotere bomen gekapt. Er is geen sprake van mogelijk negatieve gevolgen voor de flora- en fauna. Nader onderzoek in de vorm van een ecologische quickscan is niet noodzakelijk.

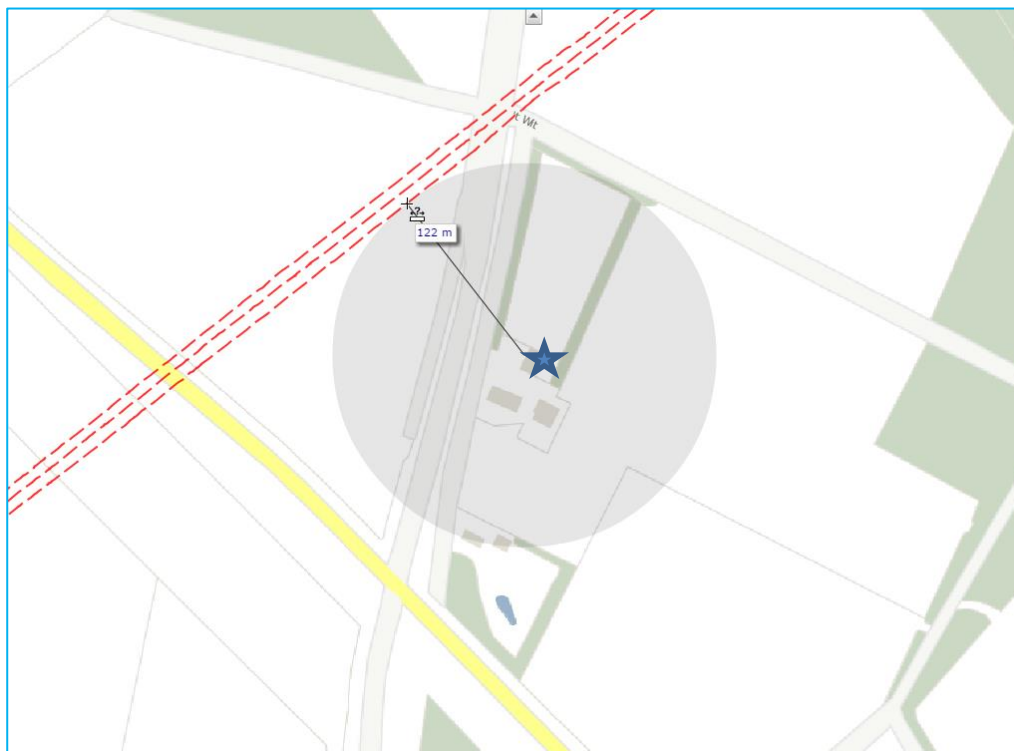
4.4

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*

Op een afstand van circa 122 tot en met 140 meter ten westen van het plangebied bevinden zich een 3-tal hogedrukgasleidingen van de Gasunie. Het betreffen leidingen met een diameter van circa 26 inch tot en met 48 inch en een maximale werkdruk van 66,0 bar. Onderstaand is weergave gedaan van de technische overzichtsgegevens van deze leidingen, van meest nabij tot meest ver weg.

Details buisleiding

Beheerder	Gasunie Transport Services B.V.		
Uitwendige diameter	1220,00 [mm]	48,03 [inch]	
Wanddikte buisleiding	16,00 [mm]	0,63 [inch]	
Maximale werkdruk	66,20 [bar]	6620,00 [kpa]	
Ligging bovenkant buisleidingdeel [cm]	192		
Staalsoort	X60		
Maatregel			

Details buisleiding

Beheerder	Gasunie Transport Services B.V.		
Uitwendige diameter	914,00 [mm]	35,98 [inch]	
Wanddikte buisleiding	11,00 [mm]	0,43 [inch]	
Maximale werkdruk	66,20 [bar]	6620,00 [kpa]	
Ligging bovenkant buisleidingdeel [cm]	220		
Staalsoort	X56		
Maatregel			

Details buisleiding

Beheerder	Gasunie Transport Services B.V.		
Uitwendige diameter	1067,00 [mm]	42,01 [inch]	
Wanddikte buisleiding	12,00 [mm]	0,47 [inch]	
Maximale werkdruk	66,20 [bar]	6620,00 [kpa]	
Ligging bovenkant buisleidingdeel [cm]	202		
Staalsoort	X60		
Maatregel			

Dergelijke leidingen hebben een zogeheten Invloedsgebied van minimaal 430 meter, zie ook onderstaande tabel. Het plangebied bevindt zich binnen dit invloedsgebied, zodat er iets gezegd moet worden over de ontwikkeling van voorliggend bestemmingsplan in relatie tot een eventuele toename van het groepsrisico.

diameter (inch)	diameter (nominaal)	inventarisatieafstand (KA) (m)		
		40 bar	66,2 bar	80 bar
4	DN100	45	60	65
6	DN150	70	90	95
8	DN200	95	120	130
10	DN250	120	150	160
12	DN300	140	170	180
14	DN350	150	190	200
16	DN500	170	210	230
18	DN450	200	240	260
20	DN500	220	270	290
24	DN600	260	310	330
30	DN750	310	380	400
36	DN900	360	430	470
42	DN1050	400	490	520
48	DN1200	440	540	580

Feitelijk is/was er al sprake van een gebouw waarin meerdere mensen aanwezig kunnen zijn. Er is daarom ook geen sprake van een toename van het plaatsgebonden risico en groepsrisico, naar verwachting zullen in de woning minder mensen aanwezig zijn als in de groepsaccommodatie, de groepsaccommodatie bood namelijk plaats aan circa 40 personen. Bij een woonsituatie ligt het aantal personen aanzienlijk lager.

4.4.1.4 *route gevaarlijke stoffen*

Op circa 150 m ten zuiden van het plangebied ligt de provinciale weg N34. Over deze weg vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. De weg heeft geen plaatsgebonden risicocontour (10-6). Wel dient bij ontwikkelingen rekening te worden gehouden met het groepsrisico. Voornamelijk ruimtelijke ontwikkelingen binnen 200 m van de weg dragen bij aan het groepsrisico. Het plangebied ligt hier binnen.

Tevens heeft de weg een grootste invloedsgebied (tot waar nog slachtoffers kunnen vallen) van 950 m. Het plangebied valt binnen deze afstand. Voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen binnen deze afstand, waarbij de personendichtheid toeneemt, zal met groepsrisico moeten worden beschouwd, waarbij de aspecten zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid worden behandeld (met oog op de nieuwe wetgeving). In voorliggend plan is geen sprake van een toename van de personendichtheid, eerder een (forse) afnamen. De groepsaccommodatie wordt gewone woning en zal een lagere personendichtheid hebben. Er is geen nader onderzoek naar dit aspect nodig.

4.4.1.5 *Hoogspanningsleidingen*

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

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 geluidsniveaus 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.

Het herbestemmen van de groepsaccommodatie naar woning betekent dat de woning als geluidgevoelig object dient te worden beschouwd, hetgeen niet aan de orde was toen deze als groepsaccommodatie diende. Zodoende is het voor voorliggend bestemmingsplan van belang om na te gaan of de woning in de wettelijke geluidszone zit van wegen.

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 woning bevindt zich in de nabijheid van de N34 en de Annerweg. Het betreffen beiden wegen waar harder gereden mag worden als 30 km/uur. Er is een akoestisch onderzoek nodig.

Door Bügel Hajema Adviseurs uit Assen is een akoestisch memo opgesteld. Deze memo is als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd. Op basis van het uitgevoerde onderzoek blijkt dat de geluidsbelastingen op de gevels vanwege de N34 en de Annerweg de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting van 48 dB niet overschrijden. Geconcludeerd mag worden dat de Wet geluidhinder zich niet verzet tegen de komst van de betreffende woning.

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 sprake van een herbestemmingsproject waarbij niet wordt voorzien in nieuwbouw, maar er sprake is van herbestemming binnen de bestaande schil van de gebouwen.
Bodem	Er is sprake van een herbestemmingsproject, waarbij reeds sprake is van bestaande verblijfsruimten (groepsaccommodatie) die straks dienst gaan doen als gewone woning. Er is geen (nieuw) 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	Akoestisch onderzoek heeft uitgewezen dat het aspect geluid geen belemmering vormt.
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 daardoor 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)

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het van belang dat bij de aanwezigheid van bedrijven in de omgeving van geplande milieugevoelige functies, zoals seniorenwoningen, ter plaatse van de seniorenwoningen een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd en dat rekening wordt gehouden met de bedrijfsvoering en de milieuruimte van de betreffende milieubelastende functies. Om te komen tot een ruimtelijk relevante toetsing van bedrijfsvestigingen op milieuhygiënische aspecten wordt milieuzonering gehanteerd. Hieronder wordt verstaan een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds milieubelastende bedrijven of inrichtingen en anderzijds milieugevoelige gebieden zoals woongebieden.

Milieuzonering beperkt zich tot milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie: geluid, geur, gevaar en stof. Om milieuzonering hanteerbaar te maken wordt gebruik gemaakt van de VNG publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (uitgave 2009). Deze publicatie bevat onder meer lijsten met richtafstanden van diverse milieuhinderlijke activiteiten en stappenplannen voor concrete situaties. De richtafstanden uit bijlage 1 voor de VNG publicatie gaan uit van een 'rustige woonwijk'. Indien er sprake is van het omgevingstype 'gemengd gebied' dan kan de richtafstand terug worden gebracht met één afstandsstap. Onderstaand in tabelvorm de normafstanden.

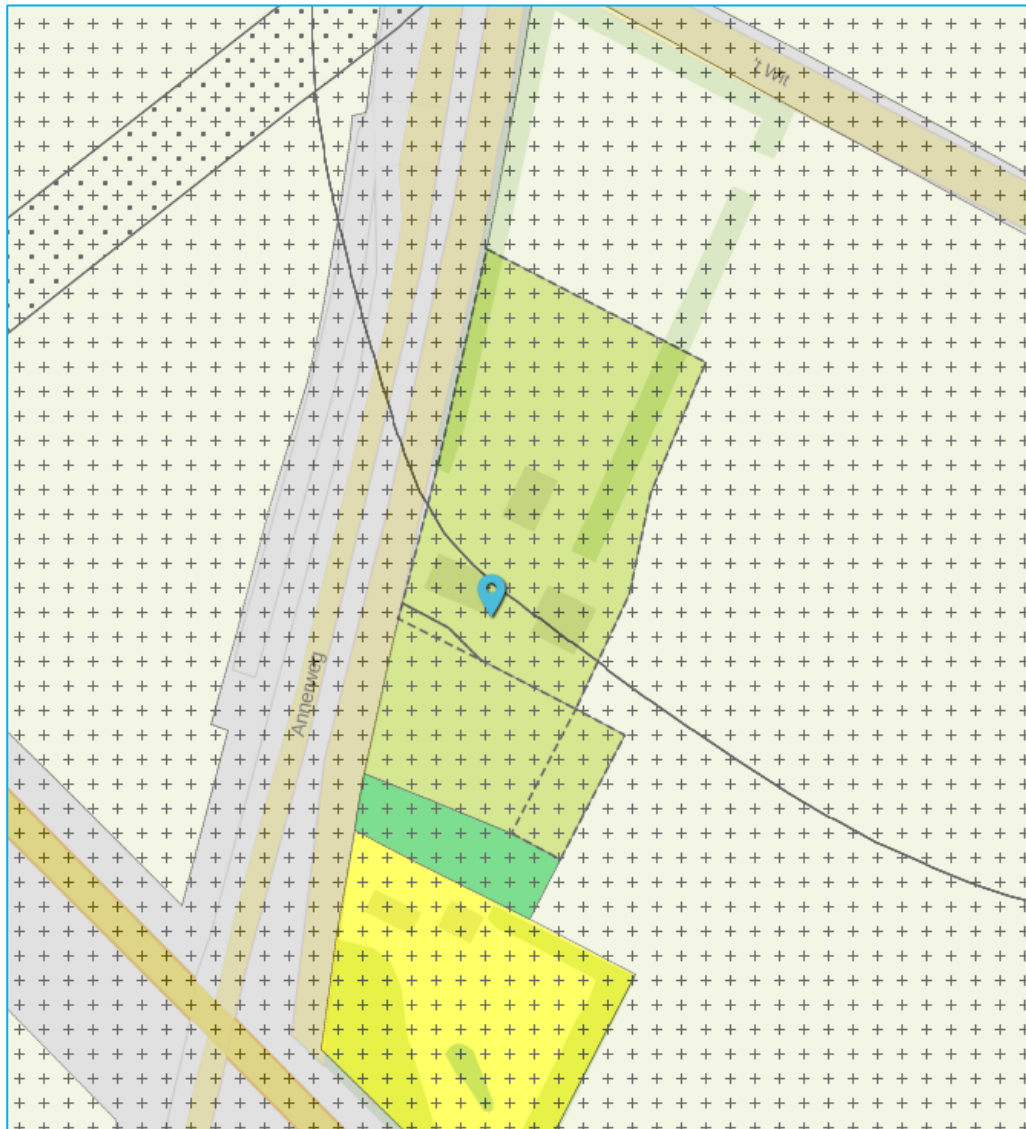
Milieucategorie	Norm afstand tot rustige woonomgeving	Norm afstand tot gemengd gebied
1	10 meter	0 meter
2	30 meter	10 meter
3.1	50 meter	30 meter
3.2	100 meter	50 meter
4.1	200 meter	100 meter
4.2	300 meter	200 meter
5.1	500 meter	300 meter
5.2	700 meter	500 meter
5.3	1000 meter	700 meter
6.1	1500 meter	1000 meter

De opgenomen richtafstanden zijn geen normen, maar afstanden waarvan gemotiveerd mag worden afgeweken. De afstanden worden gemeten vanaf de grens van de bestemming die milieubelastende functies toelaat tot aan de dichtstbij gelegen gevel van de gevoelige functie.

Een "rustige woonwijk en rustig buitengebied" is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van enkele wijkgebonden voorzieningen zijn er vrijwel geen andere functies. Er is weinig storend verkeer. Een vergelijkbaar omgevingstype is een rustig buitengebied (inclusief eventueel verblijfsrecreatie), een stiltegebied of een natuurgebied.

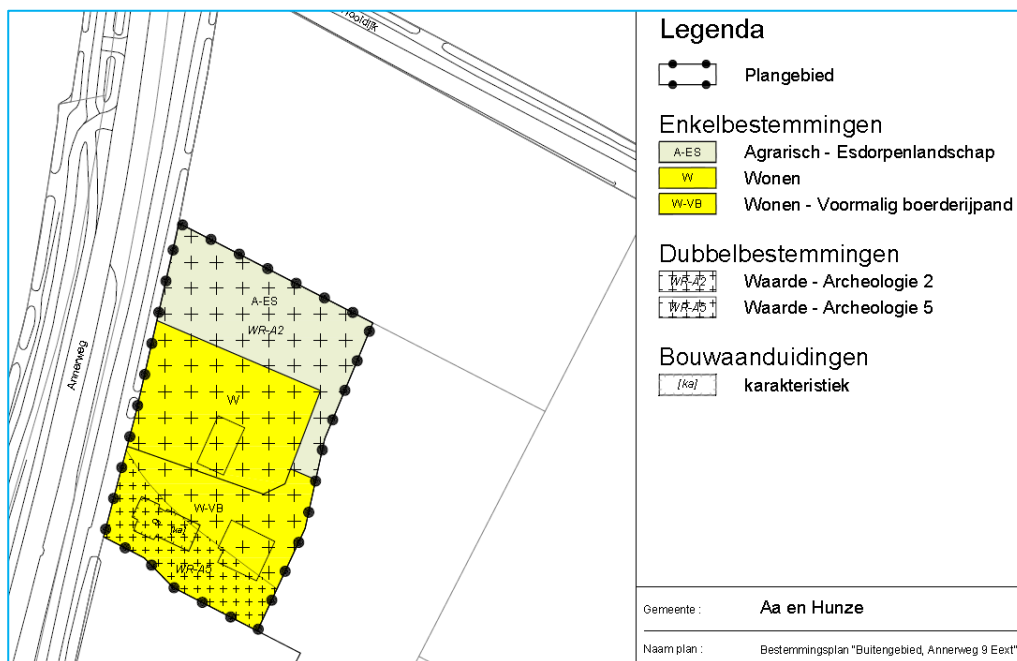
Een "gemengd gebied" is een gebied met matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen kunnen winkels, horeca of kleine bedrijven voorkomen. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere activiteiten kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen behoren eveneens tot het gemengd gebied.

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.



Ten zuiden liggen gronden die zijn bestemd als kleinschalig kampeerterrein en ten zuiden daarvan bevindt zich een woonbestemming. Ook de N34 bevindt zich op relatief geringe afstand van het perceel (ruim 150 meter), waardoor deze in de geluidszone ligt van de N34. Er is mede hierom sprake van een gemengd gebied en daarom geldt de 2^e kolom van de tabel.

In de nieuwe situatie (zie ook onderstaande weergave van de nieuwe verbeelding) blijft alleen het kleinschalig kampeerterrein positief recreatief bestemd. Vanuit deze nieuwe situatie is als volgt beoordeeld hoe het is geregeld ten aanzien van milieuzonering.



Vanuit de woonbestemming naar de omgeving

De woonbestemming zelf leveren als zodanig geen milieuhinder op naar de omgeving. Een woning heeft geen normafstanden.

Vanuit de omgeving naar de nieuwe woning

In de milieuwetgeving en de VNG-publicatie Bedrijven en Milieuzonering worden voor een terrein voor kleinschalig kamperen geen afstanden voorgeschreven waarvan niet mag worden afgeweken. De VNG-publicatie geeft dan ook adviesafstanden welke zouden moeten worden aangehouden tussen bedrijven en woningen. Van een rustige woonwijk is echter geen sprake. Om die reden kan dan ook worden afgeweken van de genoemde VNG-publicatie en wordt de gehanteerde afstand van 15 m tot 20 m acceptabel geacht tussen kleinschalig kampeerterrein en woningen. Hieraan wordt voldaan.

4.9

Watertoets

Op 11 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. Omdat er sprake is van het herbestemmen van een bestaand gebouw zonder verdere fysieke aanpassing daarvan geldt dat er geen waterschapsbelang aanwezig is. Het watertoetsdocument is als bijlage bij dit wijzigingsplan gevoegd.

5 Hoofdstuk 5 Economische uitvoerbaarheid

De kosten die gemoeid zijn met het opstellen van het bestemmingsplan zijn voor rekening van initiatiefnemers. Tevens is tussen de gemeente en de initiatiefnemers een planschadeovereenkomst aangegaan.

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 : Agrarisch – Esdorpenlandschap

De agrarische gebiedsbestemmingen zien toe op het agrarisch grondgebruik. Daarnaast is het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de landschappelijke, natuurlijke, geomorfologische en cultuurhistorische waarden van belang. Natuurontwikkeling en agrarisch natuurbeheer zijn binnen de bestemming mogelijk, evenals het behoud, het herstel en de ontwikkeling van kleine natuur- en landschapselementen.

Artikel 4 : Wonen

Bij de woonbestemming is een aan-huis-verbonden beroep of een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit bij recht toegestaan. Ook logies en ontbijt of mantelzorg is bij recht mogelijk. De oppervlakte van een woning in het buitengebied (het hoofdgebouw) bedraagt maximaal 150 m². De gezamenlijke oppervlakte van hoofdgebouwen en bijgebouwen (inclusief aan- en uitbouwen), bedraagt niet meer dan 250 m². Dit wordt voldoende geacht voor een woning waar ook een aan huis verbonden beroep is toegestaan.

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van de bouwregels ten behoeve van:

- het vergroten van de gezamenlijke oppervlakte bijbehorende bouwwerken;
- het vergroten van de bouwhoogte van de bijbehorende bouwwerken;

- het verkleinen van de dakhelling van aangebouwde bijbehorende bouwwerken;
- het toestaan van paardrijbakken.

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van de gebruiksregels ten behoeve van:

- mantelzorg in vrijstaande bijbehorende bouwwerken;
- logies en ontbijt in vrijstaande bijbehorende bouwwerken met een omvang van maximaal twee kamers voor ten hoogste vier personen;
- het toestaan van paardrijbakken.

Artikel 5 : Wonen – Voormalig boerderijpand

De voormalige boerderijpanden zijn onder de bestemming 'Wonen - Voormalig boerderijpand' gebracht. De bestemming voorziet in hoofdzaak op het behoud van de voormalige boerderijpanden. Voor zo ver de voormalige boerderijen ook als 'karakteristiek' zijn aangemerkt, is op de verbeelding van het bestemmingsplan het perceel tevens voorzien van de aanduiding 'karakteristiek', waarbij de instandhouding van de bestaande karakteristieke hoofdvorm wordt nagestreefd.

Artikel 6 en 7 : Waarde – archeologie 2 en 5

De waarde-archeologie bestemmingen zijn afgestemd op de beleidsadvieskaart van de gemeente. De archeologische verwachtingskaart is onderverdeeld in een aantal categorieën. Aan elke categorie zijn bepaalde beleidsadviezen gekoppeld. Deze beleidsadviezen zijn 'vertaald' in de waarde-archeologie bestemmingen in dit bestemmingsplan. Ter bescherming van de archeologische waarden in het plangebied zijn een tweetal dubbelbestemmingen opgenomen. Bij bekende archeologische terreinen en landschappelijke eenheden met een hoge archeologische verwachtingswaarde (Waarde - Archeologie 2) geldt een bouw- en graafverbod, tenzij op basis van onderzoek wordt aangetoond welke archeologische waarden precies voorkomen.

In een bufferzone rondom archeologische vindplaatsen en in grotere landschappelijke eenheden met een archeologische verwachting (Waarde - Archeologie 5), is bij bodemingrepen van een bepaalde omvang een archeologisch veldonderzoek aan de orde.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 8 : Anti-dubbeltelbepaling

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

Artikel 9 : Algemene bouwregels

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

Artikel 10 : Algemene gebruiksregels

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

Artikel 11 : Algemene afwijkingsregels

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

Artikel 12 : Overige regels

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 13 : 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 14 : 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 : Bestemmingsplan "Buitengebied, Annerweg 9 te Eext"
Projectnummer : RB 10.311
IMRO : NL.IMRO.1680.BUIANNERWEG9-VO01
Versie : 01
Datum : Januari 2017

Opdrachtgever

Naam
Adres
PC en Plaats

RooBeek Advies

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

www.roobeek-advies.nl