

**Wijzigingsplan "Buitengebied,
Hoofdstraat 3 Schoonloo"**

Ontwerp

Opdrachtgever:
Rapportnummer:
Datum vrijgave:
Opsteller:
Goedkeuring:

Gemeente Aa en Hunze
RB 10.614
Juli 2022
Dhr. M. Beek
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	5
1.5 Verantwoording	5
1.6 Leeswijzer	5
2 HOOFDSTUK 2 LOCATIE EN HISTORIE	7
2.1 Ligging en historie	7
2.1 Het perceel zelf	8
3 HOOFDSTUK 3 BELEIDSKADER	9
3.1 Rijksbeleid	9
3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)	9
3.1.2 Ladder voor Duurzame verstedelijking	9
3.2 Provinciaal beleid	10
3.2.1 Actualisatie Omgevingsvisie 2018	10
3.2.2 Omgevingsvisie Drenthe 2018	10
3.2.3 Kernkwaliteiten-analyse	11
3.3 Gemeentelijk beleid	13
3.3.1 Bestemmingsplan Buitengebied	13
4 HOOFDSTUK 4 OMGEVINGSFACTOREN	14
4.1 Archeologie	14
4.2 Cultuurhistorie	14
4.3 Bodem	15
4.4 Ecologie	15
4.5 Externe Veiligheid	16
4.6 Geluid	17
4.7 Verkeer en vervoer	17
4.8 Luchtkwaliteit	18
4.9 Milieu(hinder)	18
4.10 Watertoets	19
4.11 M.e.r.-beoordeling	20
5 HOOFDSTUK 5 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	21
6 HOOFDSTUK 6 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	22
7 HOOFDSTUK 7 JURIDISCHE VORMGEVING	23
7.1 Algemeen	23
7.2 Toelichting op de Toelichting	23
7.3 Toelichting op de planregels	24
BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING	27
Bijlage watertoets (geen waterschapsbelang)	27

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 het perceel Hoofdstraat 3 te Schoonloo. Het ruimtelijk initiatief voorziet in het wijzigen van de bestemming 'Bedrijf' in 'Wonen'.

1.2 Aanleiding

Ter plaatse van het perceel Hoofdstraat 3 te Schoonloo is een planologische bedrijvenbestemming niet meer passend volgens het feitelijk aanwezig woongebruik.

Uit het milieuarchief blijkt dat in het verleden op het perceel Hoofdstraat 3 een groothandel (SBI 61.99.1 Groothandel: vak benodigdheden e.d.) heeft gezeten (opslag papierproducten, disposables). Op 31 maart 1999 heeft het bedrijf in het bedrijvenregistratiesysteem MPM de aanduiding "opgeheven" gekregen (nieuwe status: "nu woonhuis Tjarks"). Ondanks dat er al sinds jaar en dag sprake is van reguliere bewoning is de bestemming 'Bedrijf' nooit gewijzigd.

Onderstaand een weergave van het perceel Hoofdstraat 3 te Schoonloo.

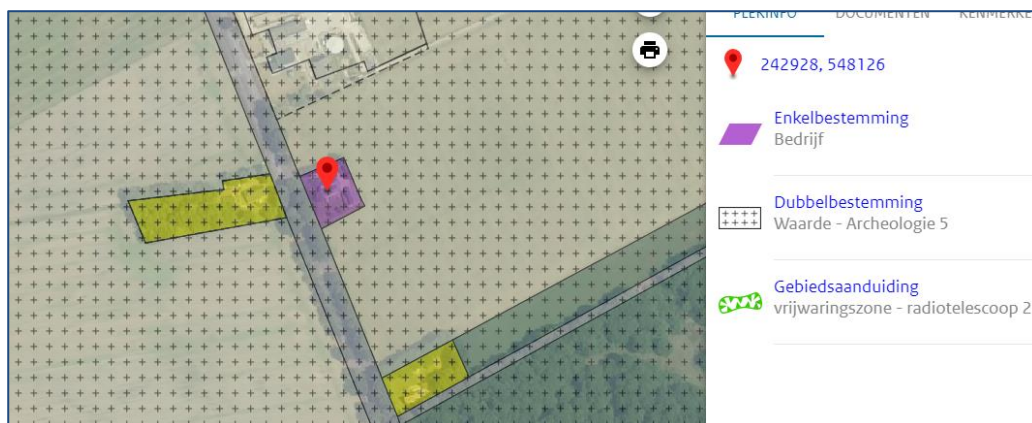




Met voorliggend wijzigingsplan wordt de bedrijfsbestemming gewijzigd naar een bestemming 'Wonen', overeenkomstig het feitelijke gebruik. Er wordt niet voorzien in het toevoegen van bebouwing, enkel de bestemming Bedrijf dient te worden gewijzigd naar een bestemming Wonen. De gemeente wenst hier medewerking aan te verlenen. Ten behoeve van het op te stellen wijzigingsplan is ervan uitgegaan dat de wijziging van de bestemming toe ziet op de bestaande gebouwen en er niet wordt gesloopt dan wel bijgebouwd.

1.3 Planologisch kader

Het perceel is gelegen in het bestemmingsplan "Buitengebied" en heeft daarin de enkelbestemming 'Bedrijf'. Naast de genoemde enkelbestemming geldt een dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 5'. Voor het gebied is tevens nog sprake van een gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – radiotelescoop 2'. Op onderstaande weergave van de verbeelding is dit zichtbaar gemaakt.



Om redenen zoals beschreven in paragraaf 1.2. is verzocht de bedrijfsbestemming te wijzigen in de bestemming 'Wonen'. Het bestemmingsplan Buitengebied voorziet in een wijzigingsbevoegdheid (artikel 10.7.1) op grond waarvan de bestemming 'Bedrijf' kan

worden gewijzigd in 'Wonen'. Hierna is de genoemde wijzigingsbevoegdheid omschreven.

Wijziging naar wonen

Burgemeester en Wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat de bestemming 'Bedrijf', wordt gewijzigd in de bestemming 'Wonen' al dan niet in combinatie met een gedeeltelijke wijziging in de bestemming 'Agrarisch - Veenontginningenlandschap' of 'Agrarisch - Esdorpenlandschap', mits:

- na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de regels van artikel 68 van overeenkomstige toepassing zijn;
- het bestemmingsvlak 'Wonen' wordt afgestemd op de feitelijke situatie en eventueel buiten het bestemmingsvlak 'Wonen' liggende gronden worden voorzien van de bestemming 'Agrarisch - Veenontginningenlandschap' of 'Agrarisch - Esdorpenlandschap';
- de bedrijfsactiviteiten ter plaatse zijn beëindigd;
- er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
- de woonfunctie ondergebracht wordt in de voormalige bedrijfswoning;
- geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

In paragraaf 3.3. zal nader op de genoemde voorwaarden worden ingegaan.

Voorliggend wijzigingsplan is opgesteld ten behoeve van de uitvoering van de genoemde wijzigingsprocedure ex artikel 3.6 Wro.

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

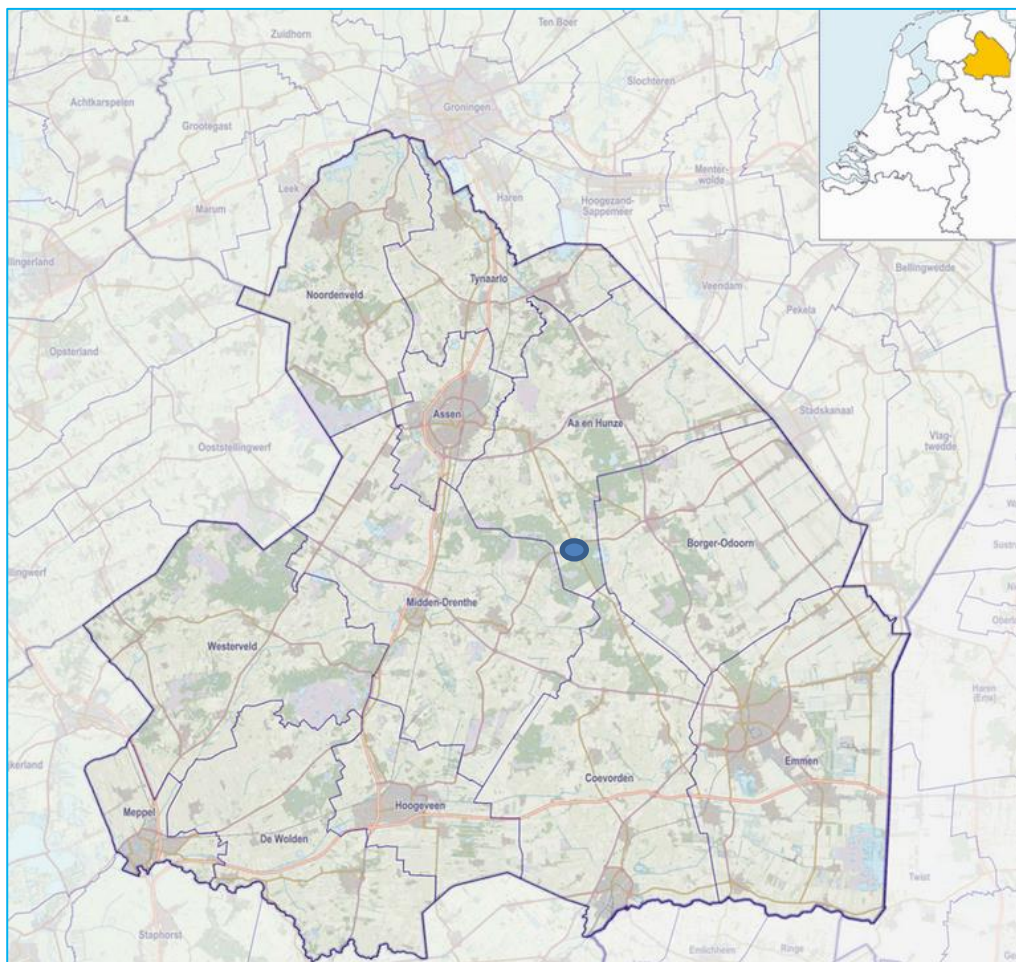
Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 een uitgebreidere beschrijving gegeven van het plan mede in relatie tot het vigerende ruimtelijk beleid op basis van het bestemmingsplan "Buitengebied". In hoofdstuk 3 komen de relevante beleidsstukken voorbij die van toepassing zijn op het plan en uitgewerkt van provinciaal niveau tot gemeentelijk niveau. Hoofdstuk 4 geeft de invloed weer van het plan tot de verschillende omgevingsaspecten. In hoofdstuk 5 staat de economische uitvoerbaarheid centraal. Hoofdstuk 6 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 Locatie en historie

2.1 Ligging en historie

Het perceel Hoofdstraat 3 te Schoonloo behoort toe aan het grondgebied van de gemeente Aa en Hunze. Onderstaand een weergave van de ligging van Schoonloo vanuit een hoger perspectief.



Schoonloo ligging en historie

Het dorp ligt aan de rotonde van de provinciale weg N376 (Rolde - Nieuw-Amsterdam) van Rolde naar Sleen en de provinciale weg N374 (Stadskanaal-Hoogeveen) tussen de dorpen Westerbork en Borger. Aan de oost- en zuidzijde van het dorp ligt de gelijknamige boswachterij Schoonloo, die onderdeel vormt van het Ellertsveld en deels werd aangelegd door werklozen, onder andere uit kamp Schoonloo, in het kader van de werkverschaffing voor, tijdens en vlak na de Tweede Wereldoorlog. Tot de boswachterij behoort ook het Schoonloërveld. Aan noordzijde van het dorp liggen de Schoonloër Strubben, dat een restant vormt van de vroegere eikenbossen aldaar. De verschillende open plekken in de bossen rond Schoonloo dragen namen als De Tweelingen, het Elpermeer en de Meeuwenplassen.

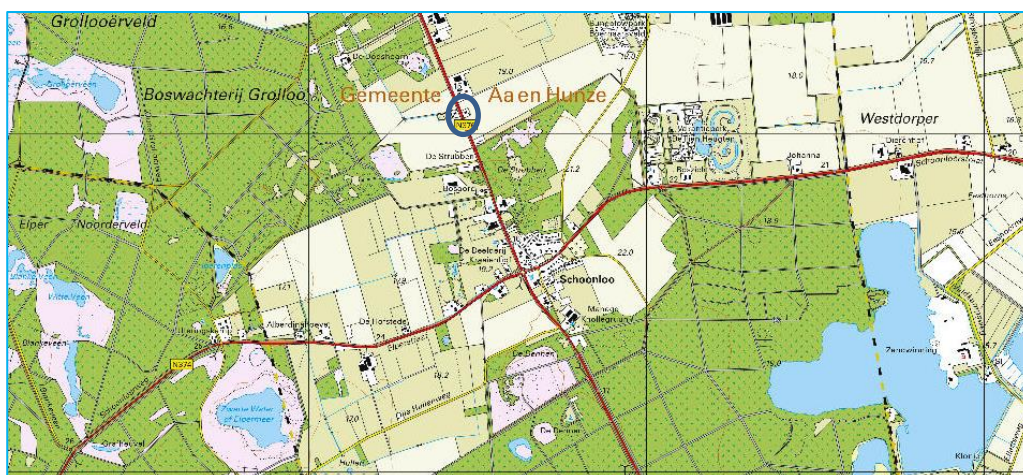
In de bodem van Schoonloo bevindt zich tussen ongeveer 200 meter en 3000 meter onder de grond een zoutkoepel. In de jaren 1980 werd er geprotesteerd tegen de mogelijkheid om hierin radioactief afval op te slaan.

Schoonloo ontstond in de vroege middeleeuwen als dochternederzetting van Grolloo op het hoogste punt van de Rolderrug, op het kruispunt van de oude postweg van Groningen naar Coevorden met de weg van Beilen naar Borger. De plaats wordt voor zover bekend voor het eerst vermeld in 1328 als 'Sconelo'. In de 15e eeuw komt de plaats voor als Schoenlo, Scoenloe, Schelo, Scholo, Scholoe en Sconloe. In de 19e eeuw wordt de plaats gespeld als Schonlo, maar uiteindelijk werd de plaatsnaam toch vastgelegd als 'Schoonloo'. 'schoon' betekent "kaal" of "droog" en 'lo' (-loo) betekent "open loofbos". De betekenis van de plaats zou aldus kunnen zijn "bos met droge, kale bodem".

2.1

Het perceel zelf

Het plangebied zelf bevindt zich aan de doorgaande N374 ten noorden van de kern Schoonloo. Op onderstaande topografische kaart is het plangebied weergegeven binnen de blauwe cirkel.



Op het perceel zijn naast een bestaand hoofdgebouw enkele bijbehorende bouwwerken aanwezig. Er wordt niet voorzien in het toevoegen van bebouwing, enkel de bestemming Bedrijf dient te worden gewijzigd naar een bestemming Wonen.



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 het plangebied 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 is 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 een juridisch-planologische functiewijziging van een bestaand gebouw ten behoeve van een woonbestemming waarbij geen sprake is van een toename van het ruimtebeslag. Er is sprake van een functiewijziging in bestaand stedelijk gebied. Het project is niet ladderplichtig.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Actualisatie Omgevingsvisie 2018

3.2.2 Omgevingsvisie Drenthe 2018

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

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

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

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

Missie

De missie van de Omgevingsvisie is de volgende:

"Het waarderen van de Drentse kernkwaliteiten en het ontwikkelen van een bruisend Drenthe, passend bij deze kernkwaliteiten".

De kernkwaliteiten zijn:

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

Ruimtelijke ontwikkelingen

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

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

Wonen

Omgevingsbeeld

De verschillen in bevolkingsontwikkeling tussen de stedelijke gebieden en ook in het landelijk gebied worden groter. Op basis van de huidige prognoses blijft de bevolking van Assen stabiel en profiteert de noordzijde van Drenthe van de groei van Groningen. De zuidelijke as laat in de prognoses een sterk verloop zien, van groei in de gemeente Meppel tot het doorzetten van de krimp in de gemeente Emmen die in 2014 is ingezet.

De regio Oost-Drenthe is door het Rijk aangewezen als één van de regio's waar de bevolkingskrimp in Nederland het sterkst is. Lokaal laten, ook in Oost-Drenthe, sterke dorpen nog steeds bescheiden groeicijfers zien. Op de woningmarkt worden de verschillen tussen stad en platteland, zand en veen en gebieden met wel of geen krimp groter. Vraag en aanbod passen niet altijd goed meer bij elkaar, wat leidt tot een vraag naar nieuwe woningen. Dit terwijl een deel van de bestaande woningvoorraad leeg blijft staan of in kwaliteit afneemt en huishoudens niet kunnen doorstromen naar passende woningen.

De woningbouwopgave in Drenthe krijgt tot 2030 te maken met een daling van circa 1.100 huishoudens. Daarnaast bestaat er onder de huidige huishoudens, ongeveer 2500, een vraag naar nieuwe woningen. Hoewel het aantal huishoudens afneemt, blijven mensen in nieuwe woningen willen wonen (vervangingsvraag). Op lange termijn (2040) verwachten we een geschatte daling van 5.000 huishoudens. De geschatte vervangingsvraag in 2040 bedraagt ook ongeveer 5.000 woningen.

Geografisch gezien speelt deze opgave met name in Zuidoost-Drenthe en in gebieden waar bevolkingsdaling speelt. Daarnaast daalt de woningvoorraad naar verwachting licht in kleine kernen, met name in de veenkoloniale lintdorpen, vergrijzende zanddorpen en in de oudere buitenwijken, doordat de vervangingsvraag wordt gerealiseerd in de grotere kernen en rondom de bestaande voorzieningen. Deze gebieden worden daarmee intensiever bebouwd, met herbestemming van bedrijfs- en winkelpanden en/of gestapelde woningbouw.

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 en verwijst naar de Ladder voor Duurzame verstedelijking zoals opgenomen in art. 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening.

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.

Het verzoek past binnen het provinciaal beleid, er is sprake van het herbestemmen van bestaande gebouwen voor de functie wonen, waarbij er dus sprake is van inbreiding voor uitbreiding en zorgvuldig ruimtegebruik.

3.2.3

Kernkwaliteiten-analyse

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. Bestaande kernkwaliteiten blijven onaangetaast.

3.2.4

Provinciale Omgevingsverordening

In artikel 2.17 van de Provinciale Omgevingsverordening (POV) wordt het volgende genoemd ten aanzien van woningbouw:

Artikel 2.17 Woningbouw

1. Een ruimtelijk plan kan voorzien in nieuwe woningbouw mits de behoefte op basis van de gemeentelijke woonvisie kan worden aangetoond en aansluit bij bestaand stedelijk gebied. De gemeentelijke woonvisie ten aanzien van de woningvoorraad:
 - a. draagt bij aan balans tussen vraag en aanbod in de gehele Drentse woningvoorraad op de lange termijn en is hiertoe afgestemd binnen de woningmarktregio's;
 - b. benoemt tenminste de kwaliteit, kwantiteit, doelgroepen, duurzaamheid en kernenstructuur.
 - c. schetst de opgaven in de bestaande woningvoorraad;
 - d. geeft aan op welke wijze balans op lange termijn wordt gerealiseerd;
 - e. geeft een lange termijn beeld.
2. Een ruimtelijk plan kan voorzien in incidentele bouwmogelijkheden buiten het bestaand stedelijk gebied in de gevallen:
 - a. bedrijfswoningen, een tweede woning bij een agrarisch bedrijf, het splitsen van boerderijen in twee of meer woningen, en nieuwbouw die past binnen de kaders van de ruimte-voor-ruimte-regeling;
 - b. incidentele nieuwbouw van een enkele woning buiten bestaand stedelijk gebied is mogelijk, mits:
 - i. de bebouwing is gelegen in een bebouwingslint of een cluster van bebouwing;
 - ii. er sprake is van een significante verbetering van de ruimtelijke kwaliteit;
 - iii. er sprake is van een landschappelijke inpassing passend bij de gebiedskenmerken die zijn vastgelegd in een landschappelijk inpassingsplan, en;
 - iv. het plan past binnen de gemeentelijke woonvisie.
3. In uitzonderlijke gevallen kan een ruimtelijk plan buiten het bestaand stedelijk gebied voorzien in de realisatie van bijzondere woonmilieus, mits:
 - a. deze kleinschalig zijn;
 - b. deze gericht zijn op woonwensen en leefstijlen van kleine specifieke doelgroepen;
 - c. het uitgangspunt bij de ontwikkeling van deze woonmilieus een landschappelijk kader is dat aansluit bij de kernkwaliteiten van het gebied, en;
 - d. het woonmilieu alleen kan worden ontwikkeld samen met het verbeteren van andere functies, zoals het verhogen van de ruimtelijke kwaliteit, het vergroten van het cultuurhistorische karakter, het verbeteren van voorzieningen, het realiseren van de water- en natuuropgave en het versterken van de recreatie.

Het project past binnen het provinciaal beleid, er is sprake van het herbestemmen van bestaande gebouwen voor de functie wonen. Volgens artikel 2.17 POV is er geen provinciaal belang voor een dergelijke ontwikkeling.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Bestemmingsplan Buitengebied

In het vigerend bestemmingsplan is in artikel 10.7.1 een wijzigingsbevoegdheid opgenomen.

Wijziging naar wonen

Burgemeester en Wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat de bestemming 'Bedrijf', wordt gewijzigd in de bestemming 'Wonen' al dan niet in combinatie met een gedeeltelijke wijziging in de bestemming 'Agrarisch - Veenontginningenlandschap' of 'Agrarisch - Estdorpenlandschap', mits:

- na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de regels van artikel 68 van overeenkomstige toepassing zijn;

De regels van artikel 68 (Wonen) zijn integraal overgenomen in dit wijzigingsplan.

- het bestemmingsvlak 'Wonen' wordt afgestemd op de feitelijke situatie en eventueel buiten het bestemmingsvlak 'Wonen' liggende gronden worden voorzien van de bestemming 'Agrarisch - Veenontginningenlandschap' of 'Agrarisch - Estdorpenlandschap'.

Hier wordt aan voldaan, de gehele bestemming Bedrijf wordt gewijzigd in de bestemming Wonen. Er is geen onderliggende agrarische bestemming nodig;

- de bedrijfsactiviteiten ter plaatse zijn beëindigd;

Reeds sinds 1999 is er geen sprake meer van bedrijfsactiviteiten.

- er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;

Hieraan wordt voldaan. In hoofdstuk 4 is de invloed op de verschillende milieu-aspecten nader uitgewerkt.

- de woonfunctie ondergebracht wordt in de voormalige bedrijfswoning;

Hieraan wordt voldaan er wordt gewoond in de bestaande (en voormalige bedrijfswoning) woning.

- geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Hieraan wordt voldaan, zie wederom hoofdstuk 4.

Er wordt voldaan aan het gemeentelijk beleid.

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

Er is sprake van functiewijziging binnen de bestaande schil van bestaande bebouwing, zodoende is geen onderzoek naar archeologie nodig. Wel blijft de geldende dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 5', zoals die voor het gebied geldt op basis van de gemeentelijke archeologische beleidskaart, van toepassing op het plangebied.

De archeologische dubbelbestemming wordt onverkort opgenomen in de regels en op de verbeelding van het wijzigingsplan.

4.2 Cultuurhistorie

Per 1 januari 2012 is de wijziging van het Bro in werking getreden die een verplichting inhoudt om in de toelichting van het bestemmingsplan een beschrijving op te nemen van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden.

Wat zijn cultuurhistorische waarden? De Memorie van Toelichting bij het Besluit ruimtelijke ordening zegt met betrekking tot artikel 3.1.6 het volgende:

"Bij cultuurhistorische waarden gaat het over de positieve waardering van sporen, objecten, patronen en structuren die zichtbaar of niet zichtbaar onderdeel uitmaken van onze leefomgeving en een beeld geven van een historische situatie of ontwikkeling. In veel gevallen bepalen deze cultuurhistorische waarden de identiteit van een plek of gebied en bieden ze aanknopingspunten voor toekomstige ontwikkelingen. Deze cultuurhistorische elementen kan men niet allemaal als beschermd monument of gezicht aanwijzen, maar zijn wel onderdeel van de manier waarop we ons land beleven, inrichten en gebruiken"

In voorliggend project is sprake van een juridisch-planologische functiewijziging van een bestaand gebouw ten behoeve van een woonbestemming waarbij geen sprake is van een toename van het ruimtebeslag. In het plangebied is geen bebouwing aanwezig die als 'karakteristiek' is aangeduid. Ook is het gebied niet nader aangeduid als 'beschermd dorpsgezicht oid'.

Het aspect cultuurhistorie staat de beoogde planvorming niet in de weg.

4.3 Bodem

In het bestemmingsplan dient aangegeven te worden wat de kwaliteit van de bodem ter plaatse van het plangebied is.

In voorliggend project is sprake van een juridisch-planologische functiewijziging van een bestaand gebouw ten behoeve van een woonbestemming waarbij geen sprake is van een toename van het ruimtebeslag. De functiewijziging gaat gepaard zonder uitbreiding of andere bodemingreep. In de bestaande situatie is er al sprake van een bestaande (bedrijfs)woning die als 'verblijfsruimte' dienst doet. Er is geen nieuw verkennend bodemonderzoek nodig.

4.4 Ecologie

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

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

Gebiedsbescherming

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

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) - voorheen Ecologische Hoofdstructuur - is een samenhangend netwerk van bestaande en nog te ontwikkelen belangrijke natuurgebieden in Nederland en vormt de basis voor het natuurbeleid. Ten aanzien van ontwikkelingen binnen het NNN geldt het 'nee, tenzij-principe'. Het NNN is als beleidsdoel opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. De provincies zijn verantwoordelijk voor de begrenzing, ontwikkeling en bescherming van het NNN.

Het gebied ligt niet in een Natura 2000 gebied of binnen het NNN, zodat nader onderzoek naar gebiedsbescherming niet aan de orde is. In voorliggend project is sprake van een juridisch-planologische functiewijziging van een bestaand gebouw ten behoeve van een woonbestemming waarbij de feitelijke woonsituatie en gebruik daarvan niet wijzigt.

Soortenbescherming

Het uitgangspunt van de Wnb is dat er geen (opzettelijke) schade mag worden gedaan aan beschermde dieren of planten, tenzij dit uitdrukkelijk is toegestaan. De soortenbescherming binnen de Wnb is daarbij opgedeeld in drie beschermingsregimes: Vogelrichtlijnsoorten, Habitatrichtlijnsoorten en andere soorten. Bij beoordeling van de

toelaatbaarheid van bouwwerken en/of andere activiteiten moet rekening worden gehouden met de mogelijke aanwezigheid van te beschermen dier- en plantensoorten.

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.

In voorliggend project is sprake van een juridisch-planologische functiewijziging van een bestaand gebouw ten behoeve van een woonbestemming waarbij geen sprake is van een wijziging van het ruimtebeslag. Er wordt geen verouderde bebouwing gesloopt, maar ook geen sloten gedempt en/of bomen gekapt.

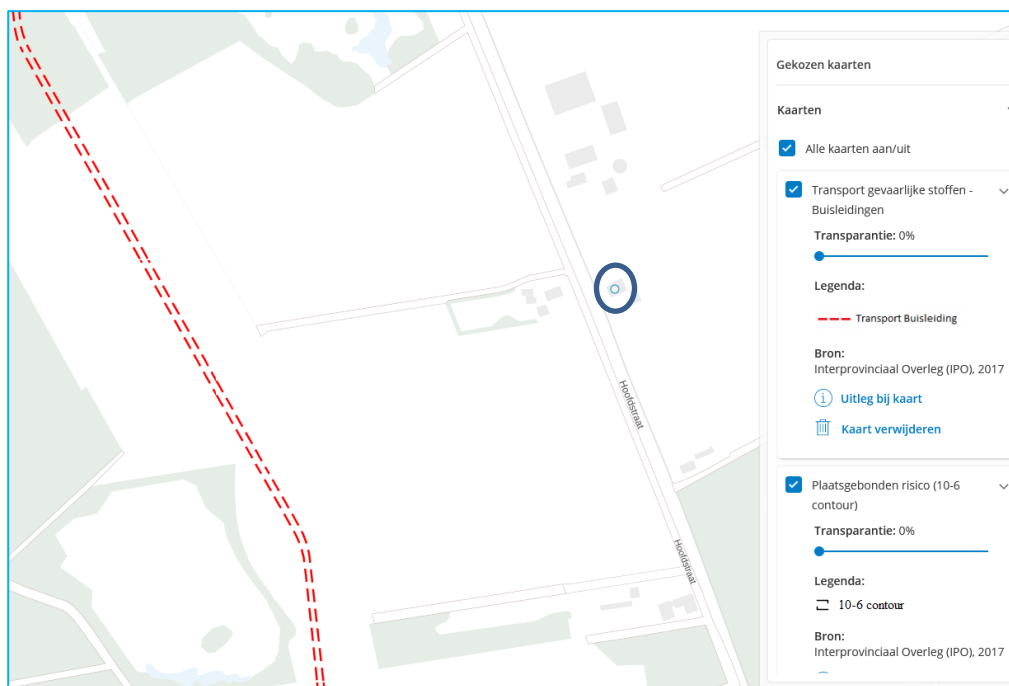
De voorgenenomen functiewijziging gaat gepaard zonder ingrepen die ecologische waarden of soorten aantasten. In de bestaande situatie is al sprake van wonen. Nader onderzoek in de vorm van een ecologische quickscan is niet noodzakelijk.

4.5

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.



4.5.1.1 *Bevi-inrichtingen binnen en buiten het plangebied*

Binnen en buiten het plangebied zelf bevinden zich geen Bevi-inrichtingen en/of bedrijven die invloed hebben op het plangebied.

4.5.1.2 *Buisleidingen*

De hogedruk buisleidingen in westelijke richting op ruim 400 meter zijn niet van invloed op het plangebied.

4.5.1.3 *Route gevaarlijke stoffen*

Nabij het plangebied bevinden zich geen route gevaarlijke stoffen die invloed hebben op de planlocatie.

4.5.1.4 *Hoogspanningsleidingen*

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

4.5.1.5 *Conclusie*

Er is geen belemmering vanuit het aspect externe veiligheid te verwachten. Nader onderzoek naar externe veiligheid is niet nodig.

4.6 **Geluid**

De eventuele verplichting tot uitvoering van een akoestisch onderzoek is vastgelegd in de Wet geluidhinder (Wgh). De Wgh bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaai, industrielawaai en luchtvaartlawaai. De Wgh geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een 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, zoals ook langs de N376. In voorliggend project is sprake van een juridisch-planologische functiewijziging van een bestaand gebouw ten behoeve van een woonbestemming waarbij de feitelijke woonsituatie en gebruik daarvan niet wijzigt. In de bestaande situatie is al sprake van een geluidgevoelig object (voormalige bedrijfswoning). Er is hierdoor akoestisch gezien sprake van een bestaande situatie. Nader geluidsonderzoek naar wegverkeerslawaai is hierdoor niet nodig.

4.7 **Verkeer en vervoer**

In voorliggend project is sprake van een juridisch-planologische functiewijziging van een bestaand gebouw ten behoeve van een woonbestemming waarbij de feitelijke woonsituatie en gebruik daarvan niet wijzigt. In de bestaande situatie is al sprake van wonen (voormalige bedrijfswoning). Het parkeren bij de woning is reeds op eigen perceel aanwezig.

4.8 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.

4.9 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.



Naar het zuiden toe en aan de westkant van het plangebied bevinden zich 2 woonbestemmingen. Vanuit de VNG-Reeks Bedrijven en Milieuzonering is er geen sprake van wederzijdse milieuhinder tussen woningen.

Op een afstand van circa 53 meter naar het noorden toe bevindt zich een agrarisch bestemming. In de bestaande situatie wordt de bedrijfswoning op het perceel Hoofdstraat 3 ook voor woondoeleinden gebruikt. Door het wijzigen van de bestemming Bedrijf naar Wonen komt er geen nieuw milieugevoelig object bij, zodat voor het agrarische bedrijf er geen sprake is van afnemende gebruiksmogelijkheden. Er is geen wederzijdse milieuhinder te verwachten.

4.10

Watertoets

Op 4 maart 2022 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 (geen waterschapsbelang) is als bijlage bij dit wijzigingsplan gevoegd.

4.11

M.e.r.-beoordeling

Het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) is een algemene maatregel van bestuur (AMvB). Het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) is essentieel om te kunnen bepalen of bij de voorbereiding van een plan of een besluit een m.e.r.- (beoordelings)procedure moet worden doorlopen.

In het Besluit m.e.r., bijlage D, onder artikel 11 (Woningbouw, Stedelijke ontwikkeling, Industrierterreinen) staat onder artikel 11.2 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).

D	De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen.	In gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op: 1°. een oppervlakte van 100 hectare of meer, 2°. een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of 3°. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m ² of meer.	De structuurvisie, bedoeld in de artikelen 2.1, 2.2 en 2.3 van de Wet ruimtelijke ordening, en het plan, bedoeld in artikel 3.1, eerste lid, van die wet.	De vaststelling van het plan, bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, onderdelen a en b, van de Wet ruimtelijke ordening dan wel bij het ontbreken daarvan van het plan, bedoeld in artikel 3.1, eerste lid, van die wet.
11.2				

Fig. 4.9: Categorie D11.2 van het Besluit m.e.r. met de kolommen: Activiteiten, gevallen, plannen en besluiten.

De term 'stedelijk ontwikkelingsproject' in de zin van het Besluit m.e.r. is een term die niet gemakkelijk valt te definiëren. In een recente uitspraak (31 januari 2018, ECLI:NL:RVS:2018:348) van de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State zijn aanknopingspunten te vinden over wat moet worden verstaan onder een (wijziging van een) 'stedelijk ontwikkelingsproject'. De afdeling overweegt dat, of er sprake is van een 'stedelijk ontwikkelingsproject' in de zin van het Besluit m.e.r., het afhangt van de concrete omstandigheden van het geval. Hierbij spelen onder meer de aard en omvang van de voorziene wijziging van de stedelijke ontwikkeling een rol. Of per saldo aanzienlijke negatieve gevolgen voor het milieu kunnen ontstaan, is niet van (doorslaggevende) betekenis.

Daarbij wordt in de uitspraak overwogen dat wanneer er sprake is van een gedeeltelijke functiewijziging, en de bebouwde oppervlakte hetzelfde blijft, er geen sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject. In voorliggend plan is echter sprake van een volledige functiewijziging. Ten behoeve van de wijziging van de bestemming van het perceel zal een volledige functiewijziging plaatsvinden. Daar waar nu de functie 'bedrijf' geldt, zal deze gewijzigd dienen te worden naar de functie 'wonen' om bewoning mogelijk te kunnen maken. Hierbij wordt opgemerkt dat het wonen bij de huidige bedrijfsbestemming reeds aanwezig is. Daar komt bij dat de bebouwde oppervlakte niet toeneemt.

De beoogde wijziging kan niet worden beschouwd als een 'stedelijk ontwikkelingsproject' in de zin van categorie 11.2 van bijlage D van het Besluit m.e.r. Een (vormvrije) m.e.r.- beoordeling is voor dit plan dan ook niet aan de orde.

5 **Hoofdstuk 5 Economische uitvoerbaarheid**

De kosten die gemoeid zijn met het opstellen van het wijzigingsplan zijn voor rekening van initiatiefnemers.

6

Hoofdstuk 6 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In deze paragraaf worden, wanneer deze beschikbaar zijn, de resultaten van het overleg op grond van artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening uiteengezet.

Vooroverleg

Vanuit het wettelijke vooroverleg hebben het waterschap Hunze en Aa's en de provincie Drenthe een vooroverlegreactie ingediend. Vanuit het waterschap is aangegeven dat ingestemd kan worden met het aangeleverde plan. Vanuit de provincie Drenthe zijn de volgende opmerkingen/vragen gesteld (niet van provinciaal belang):

- *Normaal gesproken maken we bij functiewijziging een opmerking dat de landschappelijke inrichting van het erf verbeterd kan worden. Zo te zien ziet dit er wel goed uit maar mochten jullie daar twijfels bij hebben dan kan de functiewijziging een aanleiding zijn om dit te verbeteren*
- *Het plangebied ligt in de vrijwaringszone radiotelescoop. Hebben jullie hierover contact gehad met Astron?*

Vanuit de gemeente is hier als volgt op gereageerd:

- In het onderhavige geval is er geen aanleiding om extra eisen te stellen aan de (landschappelijke) inrichting van het erf
- Er is geen contact geweest met Astron, omdat de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – radiotelescoop 2' in het wijzigingsplan gehandhaafd blijft en omdat er feitelijk niets verandert (geen ontwikkelingen).

Ontwerp wijzigingsplan

Het ontwerp wijzigingsplan heeft met ingang van xxxx gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

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

Toelichting Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 : Begrippen

De begripsbepalingen in artikel 1 zijn noodzakelijk bij de interpretatie van de regels. In dit artikel worden de begrippen gedefinieerd, die in de regels worden gehanteerd. De begrippen die hierin zijn opgenomen zijn terug te vinden in de bestemmingsbepalingen. Bij de toetsing aan het bestemmingsplan wordt uitgegaan van de in dit artikel aan de betreffende begrippen toegekende betekenis. Voor zover geen begrippen zijn gedefinieerd wordt aangesloten bij het normaal spraakgebruik.

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

Artikel 2 : Wijze van meten

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 : Wonen

Binnen de bestemming Wonen zijn de bouw- en gebruiksregels opgenomen die gelden voor het plangebied.

Artikel 4 : Waarde – Archeologie 5

In deze dubbelbestemming is gereguleerd hoe de bescherming van archeologie geborgd is en wanneer bij welke ingrepen nader onderzoek naar archeologie nodig is.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 5 : Anti-dubbeltelbepaling

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

Artikel 6 : Algemene bouwregels

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

Artikel 7 : Algemene gebruiksregels

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

Artikel 8 : Algemene aanduidingsregels

In dit artikel is bepaald hoe omgegaan dient te worden met de aanwezige gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – radiotelescoop 2'.

Artikel 9 : 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 10 : Overige regels

In de Overige regels is een uitsluiting van het gebruik als seksinrichting en een afstemmingsregel met de Wet natuurbescherming opgenomen. In verband met het schrappen van artikel 9, lid 2 van de Woningwet geldt voor bestemmingsplannen die na 29 november 2014 worden vastgesteld dat voor de parkeernormen niet langer kan worden teruggevallen op de Bouwverordening. In de Overige regels is daarom nu een regeling voor het parkeren opgenomen die is geënt op de regeling zoals die in de Bouwverordening stond.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 11 : 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 12 : 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.

Bijlagen bij de toelichting

Bijlage watertoets (geen waterschapsbelang)

Projectgegevens

Project : Hoofdstraat 3 te Schoonloo
Projectnummer : RB 10.614
IMRO : NL.IMRO.1680.BUIHS3SCHOONLOO-OW01
Versie : 01
Datum : Juli 2022

Opdrachtgever

Gemeente Aa en Hunze

RooBeek Advies

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