

**Wijzigingsplan Buitengebied, Kruisweg
1 te Eexterveen (toepassen ruimte-
voor-ruimte regeling)**

Vastgesteld

Opdrachtgever:
Rapportnummer:
Datum vrijgave:
Opsteller:
Goedkeuring:

RB 10.510
15 december 2020
Dhr. M. Beek
Dhr. H. de Roo

Inhoudsopgave

.....	1
1	HOOFDSTUK 1 INLEIDEND HOOFDSTUK..... 4
1.1	Inleiding..... 4
1.2	Aanleiding 5
1.3	Planologisch kader 5
1.4	Doel 7
1.5	Verantwoording 7
1.6	Leeswijzer 7
2	HOOFDSTUK 2 LOCATIE- EN PLANBESCHRIJVING..... 8
2.1	Ligging en historie 8
2.2	Het perceel zelf 10
2.3	Beoogd plan en inpassing..... 12
2.4	Gemeentelijke randvoorwaarden 14
3	HOOFDSTUK 3 BELEIDSKADER 17
3.1	Rijksbeleid..... 17
3.1.1	<i>Ruimtelijk – Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte en Barro</i> 17
3.1.2	<i>Ladder voor duurzame verstedelijking</i> 17
3.2	Provinciaal beleid 18
3.2.1	<i>Omgevingsvisie Drenthe 2018</i> 18
3.2.2	<i>Kernkwaliteiten plangebied</i> 22
3.3	Gemeentelijk beleid..... 23
3.3.1	<i>Wijzigingsbevoegdheid bestemmingsplan Buitengebied (artikel 9.8.12)</i> .. 23
3.3.2	<i>Welstandsnota</i> 25
4	HOOFDSTUK 4 OMGEVINGSASPECTEN 26
4.1	Archeologie 26
4.2	Bodem 26
4.3	Cultuurhistorie 27
4.4	Ecologie 28
4.4.1	<i>Gebiedsbescherming</i> 28
4.4.2	<i>Soortenbescherming</i> 29
4.4.3	<i>Stikstofdepositie</i> 31
4.5	Fysieke en externe veiligheid..... 31
4.5.2	<i>Conclusie</i> 33
4.6	Geluid 33
4.7	Luchtkwaliteit..... 34
4.8	M.e.r.-beoordeling 34
4.9	Milieu(hinder) 36
4.10	Watertoets..... 37
5	HOOFDSTUK 5 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID..... 39
6	HOOFDSTUK 6 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID 40
7	HOOFDSTUK 7 JURIDISCHE VORMGEVING..... 41
7.1	Algemeen..... 41
7.2	Toelichting..... 41
7.3	Toelichting op de planregels 42

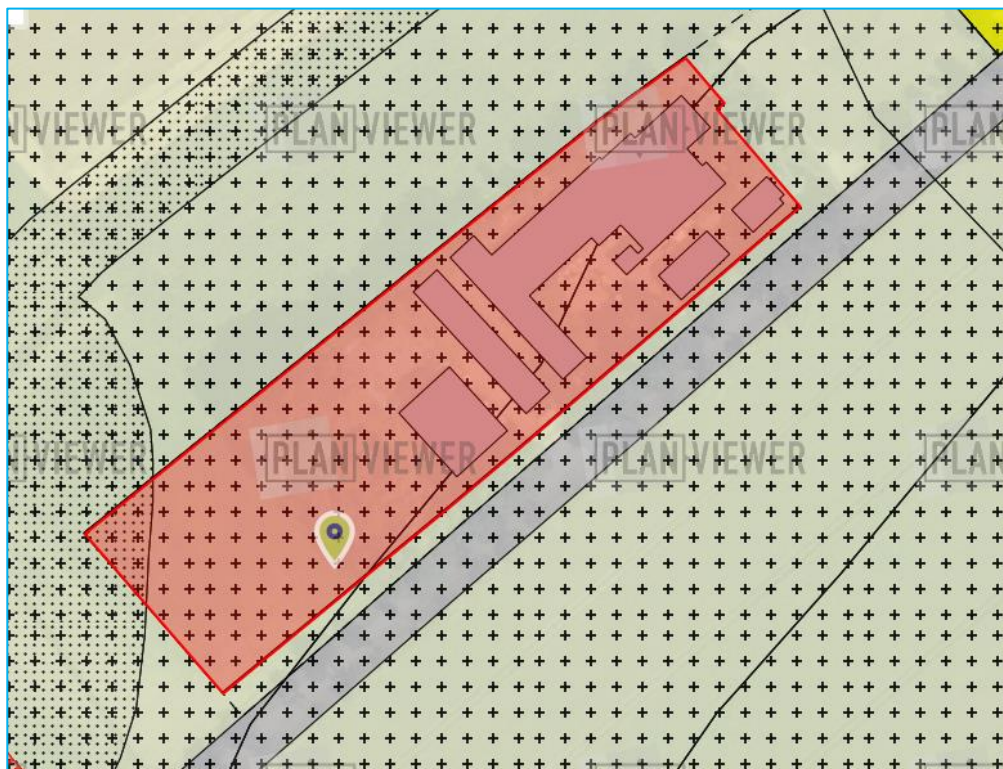
1 Hoofdstuk 1 Inleidend hoofdstuk

1.1 Inleiding

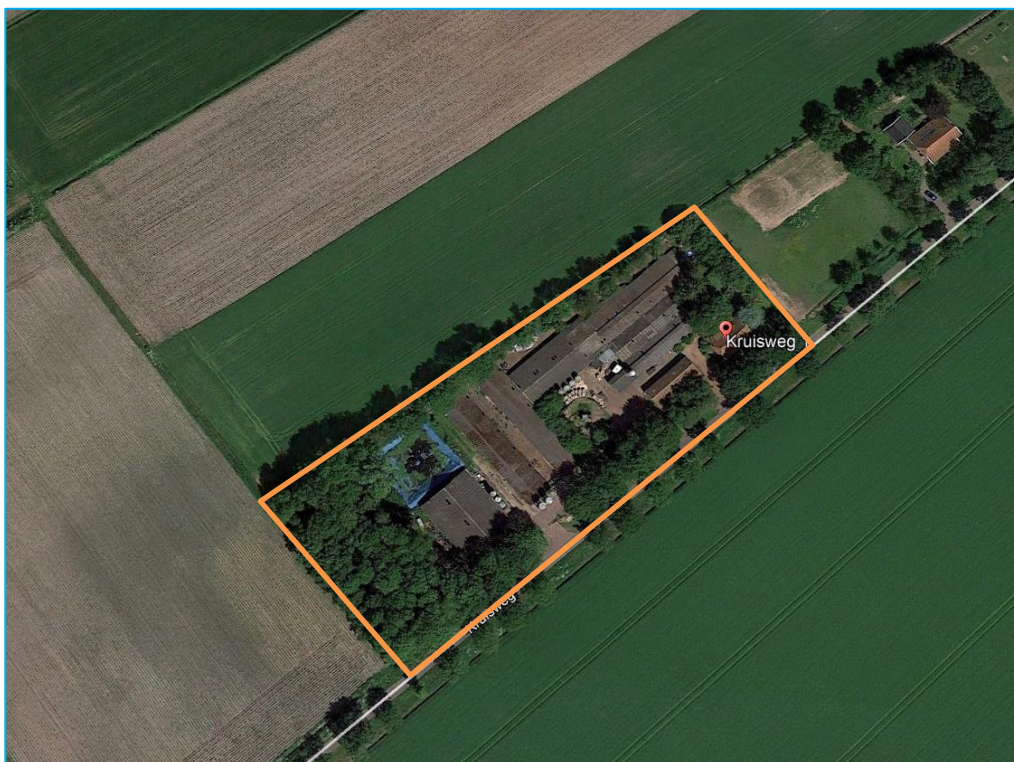
Voorliggend wijzigingsplan is bedoeld om het juridisch kader te bieden voor het kunnen uitvoeren van een particulier initiatief. Tevens biedt voorliggend wijzigingsplan de onderbouwing waarom het gewenste ruimtelijk initiatief inpasbaar is op de door initiatiefnemer gewenste locatie, in dit geval het wijzigen van de bestemming 'Agrarisch – Bedrijf' naar de bestemmingen 'Wonen' en 'Wonen – Voormalig boerderijpand' op het perceel Kruisweg 1 te Eexterveen.

In dit geval heeft het wijzigingsplan betrekking op een project 'Ruimte voor Ruimte' waarbij ter compensatie van de sloop van voormalige agrarische bedrijfsbebouwing (varkensschuren ter grootte van 2481 m²) op het perceel Kruisweg 1 te Eexterveen in totaliteit 2 compensatiewoningen teruggebouwd gaan worden binnen het voormalige agrarische bouwvlak. De bestaande boerderij wordt daarbij ook omgevormd naar een reguliere woonbestemming. Ten behoeve van de landschappelijke inpassing is een inpassingsplan opgesteld, die door middel van een voorwaardelijke verplichting ook is gekoppeld aan de regels en zodoende is de uitvoering ervan geborgd.

Op onderstaande figuur is het plangebied van voorliggend wijzigingsplan weergegeven, het betreft daarbij het nu nog aanwezige bouwvlak van het gemengd agrarische bedrijf.



Hierna volgt een luchtfoto van het perceel.



1.2 Aanleiding

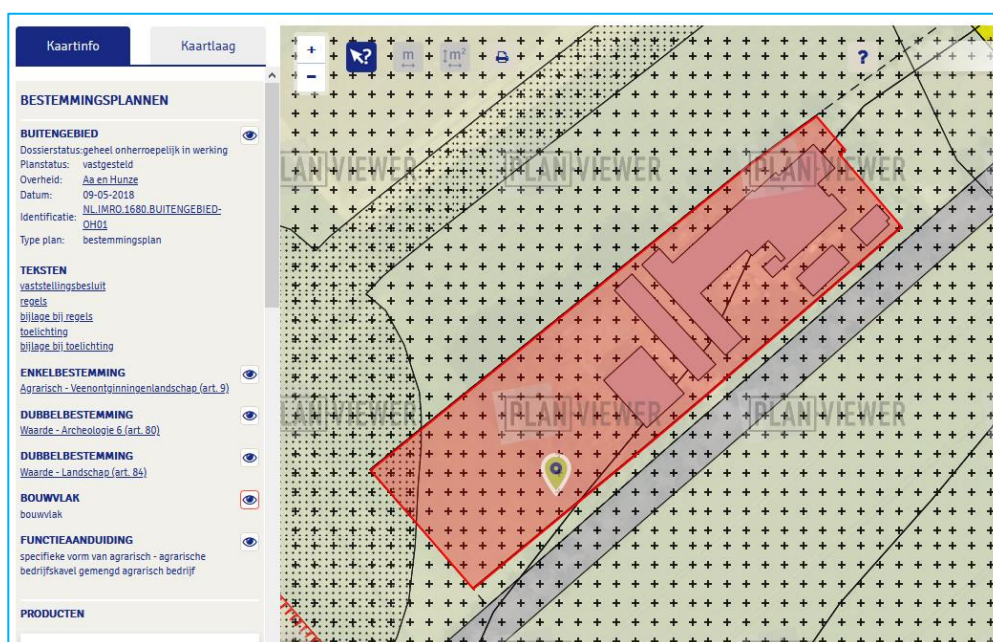
Op het perceel is sprake van nu nog een actief agrarisch bedrijf (een varkensbedrijf). Voor de activiteiten is in 2015 nog een vergunning verleend vanuit de Wet natuurbescherming.

Het varkensbedrijf zit in een fase dat nagedacht moest worden over de verdere toekomst. Allerlei opties zijn de revue gepasseerd. Maar zoals het er nu voor staat willen de eigenaren van het bedrijf er zelf graag blijven wonen en wordt daarom gedacht aan beëindiging van het bedrijf. Er is voor gekozen om gebruik te willen maken van de ruimte voor ruimte regeling waarbij er dan 2 compensatiewoningen kunnen worden gebouwd.

In hoofdstuk 2 zal nader worden ingegaan op het beoogde plan.

1.3 Planologisch kader

Onderstaand een weergave van de verbeelding van het geldende bestemmingsplan. Het perceel is in het bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Aa en Hunze, zoals deze is vastgesteld op 9 mei 2018 met identificatienummer NL.IMRO.1680.BUITENGEBIED-OH01.



De gronden zijn bestemd als 'Agrarisch - Veenontginningslandschap' met bijbehorend bouwvlak voor het kunnen bouwen van bij het agrarisch bedrijf behorende bedrijfsgebouwen. Tevens zijn de gronden bestemd met de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologische 5 en 6', 'Waarde – Landschap' en deels 'Leiding – Gas'.

Zoals verwoord is de agrarische bestemming primair bedoeld voor het kunnen uitoefenen van een agrarisch bedrijf. De bouw van de gewenste twee compensatiewoningen en het gebruik van de dienstwoning als reguliere woning is als zodanig in strijd met het bestemmingsplan. Het geldende bestemmingsplan Buitengebied kent op basis van artikel 9.8.12 de navolgende wijzigingsbevoegdheid:

9.8.12 Wijziging Ruimte-voor-Ruimte-Regeling functiewijziging

Burgemeester en Wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat de bestemming 'Agrarisch - Veenontginningslandschap', uitsluitend voorzover ter plaatse voorzien van een agrarische bedrijfskavel, wordt gewijzigd in de bestemming 'Wonen' of 'Wonen - Voormalig boerderijpand' ten behoeve van compensatie, mits:

- na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de regels van artikel 68 of 70 van overeenkomstige toepassing zijn;
- de agrarische bedrijfsfunctie ter plaatse is beëindigd en de agrarische bedrijfskavel ter plaatse wordt verwijderd;
- er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
- op de betreffende voormalige agrarische bedrijfskavel ten minste 750 m² of 2.000 m² dan wel op meerdere voormalige agrarische bedrijfskavels gezamenlijk ten minste 750 m² of 2.000 m² met een minimum van 250 m² per agrarische bedrijfskavel aan voormalige agrarische bedrijfsgebouwen, niet zijnde cultuurhistorisch waardevolle en/of karakteristieke bouwwerken, wordt (worden) gesloopt, ten behoeve van de bouw van maximaal één woonhuis respectievelijk twee woonhuizen;

- e. bij toepassing van de sloop alle bouwwerken, niet zijnde de cultuurhistorisch waardevolle en/of karakteristieke bouwwerken, van het perceel worden verwijderd, zodanig dat volledige sloop plaatsvindt en met een inpassingsplan wordt aangetoond dat de ontwikkeling op een zorgvuldige wijze landschappelijk wordt ingepast;*
- f. het ter compensatie van de sloop nieuw te bouwen woonhuis direct achter of naast het voormalig boerderijpand wordt gebouwd en dat wordt voorzien van een eigen bestemmingsvlak 'Wonen';*
- g. de geluidsbelasting van de geluidsgevoelige gebouwen niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een verkregen hogere waarde;*
- h. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de natuurlijke waarden, de geomorfologische, cultuurhistorische en archeologische waarden, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.*

In hoofdstuk 3 (gemeentelijk beleid) wordt nader ingegaan op de genoemde voorwaarden voor wijziging en wordt aangetoond en gemotiveerd dat aan de genoemde voorwaarden kan worden voldaan, zodat medewerking mogelijk is via de genoemde wijzigingsbevoegdheid. Voorliggend wijzigingsplan voorziet hierin.

1.4 Doel

Doel van dit wijzigingsplan is het mogelijk maken van de gewenste twee extra compensatiewoningen op het adres Kruisweg 1te Eexterveen. Er zal worden aangetoond dat dit doel bereikt kan worden waarbij het plan aantoonbaar niet in strijd is met een zogeheten 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.

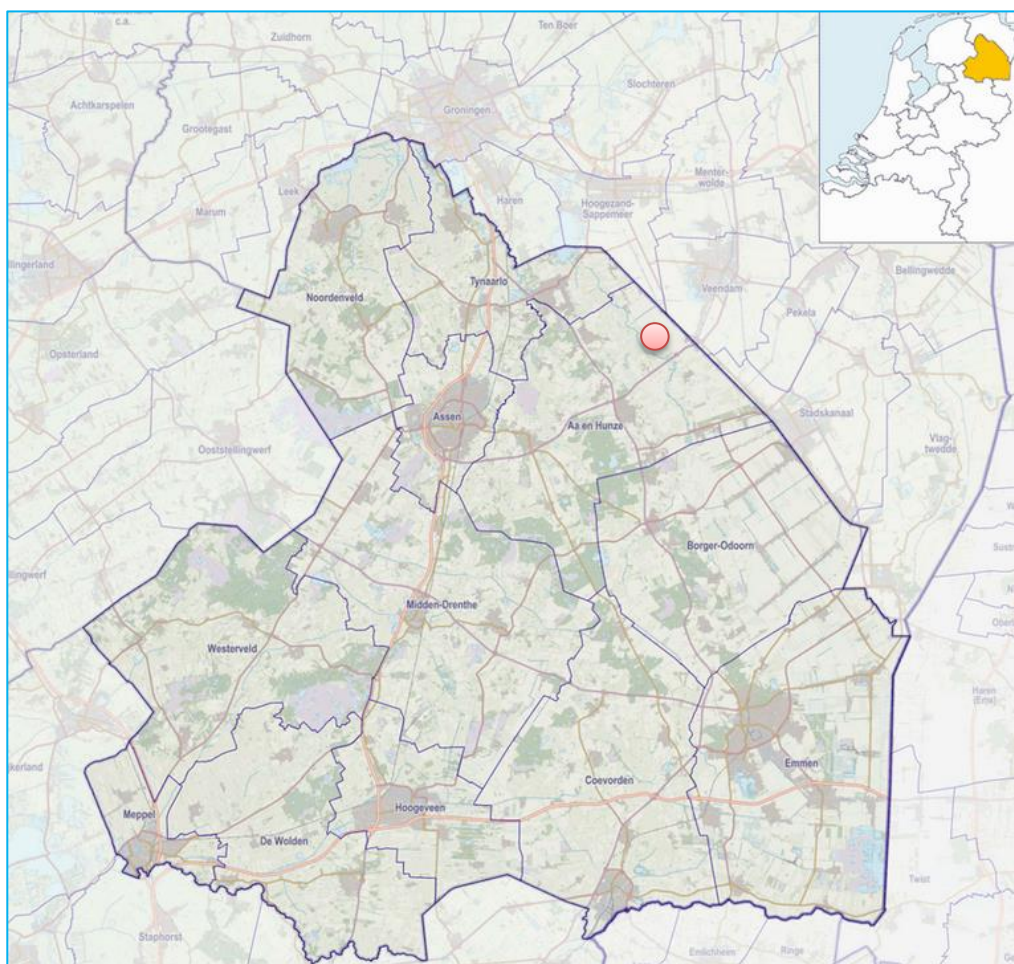
1.6 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 een weergave gegeven van de historie en ligging van het plangebied + een uitgebreide weergave van het plan. In Hoofdstuk 3 komen de verschillende relevante beleidsstukken voorbij die van toepassing zijn op het plan en uitgewerkt van provinciaal niveau tot gemeentelijk niveau. Hoofdstuk 4 geeft de invloed weer van het plan tot de verschillende omgevingsaspecten. In hoofdstuk 5 staat de economische uitvoerbaarheid centraal. Hoofdstuk 6 doet verslag van de inspraak- en overlegreacties, waarna hoofdstuk 7 ingaat op de juridische vertaling van het plan. Daarna volgen nog de regels, de verbeelding en de bijbehorende bijlagen die tezamen het bestemmingsplan vormen.

2 Hoofdstuk 2 Locatie- en planbeschrijving

2.1 Ligging en historie

Het perceel Kruisweg 1 te Eexterveen behoort toe aan het grondgebied van de gemeente Aa en Hunze. Onderstaand een weergave van de ligging van Eexterveen vanuit een hoger perspectief.



Eexterveen ligging en historie

Eexterveen is een dorp in het oosten van de gemeente Aa en Hunze, in de Nederlandse provincie Drenthe. Het is gelegen tussen de Hunze en de provinciegrens met Groningen. In 2019 telde het dorp 465 inwoners.

De eerste vermelding van Eexterveen dateert uit 1505. De naam werd gebruikt voor de venen ten oosten van de Hunze die tot de boermarke van Eext behoorden. De eerste vervening in dit gebied was vrij kleinschalig. De turf werd via de Hunze afgevoerd naar de stad Groningen. De eerste bebouwing ontstond op zandkoppen langs de oostoever van de Hunze.

De ontginning kwam pas echt op gang in de 18e en 19e eeuw. Het veengebied werd toen ontsloten via wijken (zijkanalen) die uitkwamen op het Grevelingskanaal. Via dat kanaal en het Kieldiep ontstond een veel betere verbinding met Groningen.

In de 19e eeuw verplaatste het dorp zich een stuk naar het oosten. De oude weg langs de Hunze werd vervangen door een rechte weg waaraan het huidige dorp ligt. Ook de boerderijen werden naar het oosten verplaatst.

Na de vervening werd het een typisch agrarisch dorp. Het oorspronkelijk kleinschalige karakter van de landbouw is door de ruilverkaveling verloren gegaan. Het aantal boeren is ook drastisch afgenomen. Het voornaamste gewas is de fabrieksaardappel.

Direct ten westen van het dorp wordt sinds enige jaren gewerkt aan het herstel van de oude loop van de Hunze. Het natuurgebied dat hier ontstaat maakt deel uit van een groter geheel in het gehele stroomgebied van de Hunze. Om het gebied open te houden lopen de koeien van vleesveebedrijf Koops rond in het gebied.

Het dorp is goed bereikbaar. Het ligt in de buurt van de N33 en heeft een eigen afslag. Door het dorp loopt een doorgaande weg van Gieterveen naar Spijkerboor.

Eexterveen heeft diverse voorzieningen. Er is een openbare basisschool (De Kameleon), een dorps huis, een sportveld, een natuurijsbaan en een (kunstgras)tennisbaan. In 2006 werd een nieuw bewegingshuis geopend. Dit pand, grotendeels gebouwd door de dorpsgemeenschap zelf, dient ter vervanging van de gymzaal, die aan het eind van de jaren 1950 werd gebouwd. Sinds 22 juni 2019 heeft Eexterveen ook een eigen dorpswapen. Voor andere voorzieningen zijn de bewoners aangewezen op Annen, Gieten of Veendam. Eexterveen kent één provinciaal monument, de Villaboerderij aan de Dorpsstraat.

Onderstaand is de ligging van het perceel net iets ten westen van de kern Eexterveen weergegeven binnen de rode cirkel.



2.2 Het perceel zelf

Het perceel Kruisweg 1 te Eexterveen bevindt zich op een afstand van circa 500 meter ten westen van het dorp Eexterveen. Het perceel bevindt zich aan de Kruisweg, dit is een weg waar voornamelijk bestemmingsverkeer gebruik van maakt om vanuit Eexterveen of Eextertzandvoort naar de 4 woningen en het agrarisch bedrijf

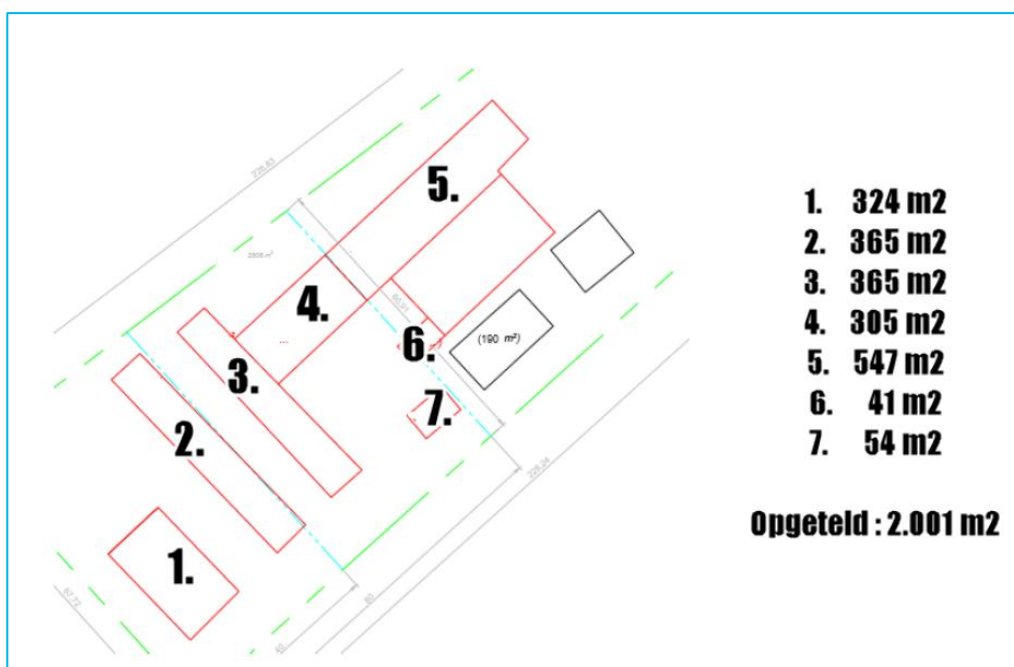
Op het perceel is sprake van nu nog een actief agrarisch bedrijf (een varkensbedrijf). Voor de activiteiten is in 2015 nog een vergunning verleend vanuit de Wet natuurbescherming.

Het varkensbedrijf zit in een fase dat nagedacht moest worden over de verdere toekomst. Allerlei opties zijn de revue gepasseerd. Maar zoals het er nu voor staat willen de eigenaren van het bedrijf er zelf graag blijven wonen en wordt daarom gedacht aan beëindiging van het bedrijf. Er is voor gekozen om gebruik te willen maken van de ruimte voor ruimte regeling waarbij er dan 2 compensatiewoningen kunnen worden gebouwd.

Op de navolgende luchtfoto is het perceel in zijn bestaande toestand zichtbaar. Er is sprake van de bestaande boerderij en een hoeveelheid aan te slopen bebouwing van circa 2481 m², het gaat daarbij om meerdere gebouwen, de oppervlakte per gebouw is zichtbaar gemaakt op de volgende bladzijde.



Op onderstaande figuur is de te slopen bebouwing zichtbaar gemaakt met de oppervlaktes per gebouw erbij vermeld, waarbij opgemerkt dient te worden dat ook de schuur tussen de nummers 5 en 6 wordt gesloopt, deze heeft een oppervlakte van circa 480 m².



Bovengenoemde tekening zou dus nog moeten worden aangevuld met de schuur tussen 5 en 6 met een oppervlakte van 480 m², hetgeen in totaliteit uitkomt op 2481 m².



2.3 Beoogd plan en inpassing

Zoals verwoord is het de bedoeling dat er 2 compensatiewoningen worden gebouwd ter compensatie van de sloop van de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen (sloop van circa 2481 m²). Het is de bedoeling dat er 3 gelijkwaardige kavels van elk circa 2000 m² gaan ontstaan waar dan de bestaande woning een bestemming 'Wonen – Voormalig boerderijpand' krijgt en de kavels voor de nieuwe woningen ieder een bestemming 'Wonen' gaan krijgen.

Ten aanzien van de beoogde ontwikkeling is door Buro Stad en Land een inpassingsplan opgesteld. Deze is door middel van een voorwaardelijke verplichting in de regels gekoppeld aan het wijzigingsplan.

Op onderstaande figuur is de invulling van de kavels indicatief zichtbaar gemaakt.



Een belangrijk doel van dit plan is de ruimtelijke, functionele relatie met de omgeving te versterken. Het erf met (toekomstige) bouwvormen en opstallen zou op een diffuse wijze over moet gaan in het landschap en overeenkomstig de erven en bebouwing langs de Kruisweg en omgeving. Het plan volgt grotendeels en zo veel mogelijk de aanwijzingen uit de gemeentelijke rapportage: Landschappelijke kernkwaliteiten en inrichtingsprincipes- Aa en Hunze.

Wensen initiatiefnemer

- De initiatiefnemer wil na sloop twee nieuwe woningen toevoegen aan de bestaande situatie, waarbij de huidige woning behouden blijft. De te slopen oppervlakte is > 2.000 m².
- Er ontstaan ruimtelijk drie duidelijk separate erven die door de structuurbeplanting rondom gezamenlijk een eenheid vormen
- Woningen zijn aan de weg gesitueerd, haaks op of parallel aan de weg
- Nieuwe kavels worden separaat ontsloten (een eigen toegangsweg)
- Het gezamenlijke erf vormt een groen eiland in het relatief open landschap
- Beplanting langs en aan de weg wordt behouden met respect voor aanwezige laanbeplanting
- Parkeervoorzieningen zijn aan het oog onttrokken
- Behoud van bestaande boom-/groenstructuur
- Ruimtelijk scheiden van woningen met laag structuurgroen of boomsingels
- Paardenbak inpassen
- Kavels met een respectievelijke breedte (van zuidwest naar noordoost) circa 30, 50 en 80 meter waarbij groene functies (paardenweide, paardenbak) de bouw kavels scheiden.
- Om de gewenste stedenbouwkundige afstand en privacy te verkrijgen wordt een deel van de bossages aan de zuidwestzijde verwijderd ten behoeve van het bouw kavel. Een boom-/houtsingel wordt behouden als groene grens.

Om de ontwikkeling een landschappelijk verantwoord samenhangend geheel te laten vormen speelt de kwaliteit van de erfinrichting een belangrijke rol.

Architectuur en stedenbouw

- Het verkavelings- en bouwplan sluit qua situering, massa en vorm, detaillering, materiaal- en kleurgebruik aan op de kenmerken van de gebouwen in de omgeving.
- Bijgebouwen zijn architectonisch ondergeschikt aan de woning en achter de voorgevelrooilijn van de woning geplaatst
- Woningen hebben een traditionele kapvorm, zadeldak
- Dakvlakken zijn beeldbepalend, goothoogte laag, maximaal 1 bouwlaag met kap (eventueel met wolfseinden)

Erfinrichting

Een belangrijk doel van dit plan is dat de erven aansluiten bij de karakteristieken van de omgeving. De kenmerken van dit landschap worden gevormd door de regelmatige kavelvorm, de diversiteit in architectuur (omgeving) en een relatief open tot halfopen gebied. De gewenste ontwikkeling wordt als zodanig hier ingepast. Nieuwe en bestaande opstallen vormen een ruimtelijke eenheid door intensief beplante erf grenzen in de vorm van brede, lijnvormige beplantingsvormen. Hiermee wordt tevens de visuele invloed op de omgeving beperkt.

Inspanning

- behoud van bestaand structuurgroen, desgewenst aanvullen met struikvormende, inheemse soorten als meidoorn, sleedoorn, hazelaar en vuilboom.
- aanleg van interne erfgransbeplantingen, streekeigen haag (beuk, meidoorn of veldesdoorn).
- geen schuttingen, eventueel Drentse landhekken eik/kastanje)
- aanplant van solitaire bomen op het achtererf met gebruik van streekeigen/inheems plantmateriaal overeenkomstig de landschappelijke kenmerken met zomereik, linde, zwarte els, ruwe berk, etc.
- hagen op erfgransen inheems, bijv. beuk, veldesdoorn of meidoorn
- omheining paardenbak in hout, palen met regels in sobere kleurstelling, hout of donker gebeitst.
- erftoegangswegen sober en minimaal vormgeven, bijv. door toepassing van optische versmalling (grasbeton of keitjes) langs rijstrook
- Er is sprake van een meer (rijker) gedetailleerd voorerf en een soberder achtererf
- aan straatzijde woningen en in tussengebied gebakken verharding in natuurlijke kleuren, aardetinten
- toegangsweg sober, als landweg, max 3.00 m verhard met passeerstrook van bijv. grasbetontegels (2x 60 cm) of keitjes.

De bovengenoemde uitgangspunten hebben geleid tot onderstaande inpassingstekening.



2.4

Gemeentelijke randvoorwaarden

Vanuit de gemeente zijn de volgende (rand)voorwaarden en inzichten opgesteld waarmee met zowel de uitwerking van de bouwplannen als ook qua voorliggend wijzigingsplan rekening mee gehouden dient te worden.

Bebouwingsmogelijkheden te bouwen compensatiewoningen:

Bedoeling is om de te bouwen compensatiewoningen op het bestaande erf te realiseren. Daarbij dienen wel de bouwregels in acht te worden genomen die behoren

bij de bestemming 'Wonen' uit het bestemmingsplan "Buitengebied". Hierbij wordt nog opgemerkt dat de ontwerpen voor de nieuwe woningen en bijbehorende bijgebouwen dienen te voldoen aan de criteria van onze Nota Welstandsbeleid Aa en Hunze.

Toegestane oppervlaktes hoofd- en bijgebouwen op nieuwe woonpercelen:

Qua inpassing, omvang en uiterlijk van de compensatiewoning dient in principe voldaan te worden aan de regels die wij bij woningen stellen. Voor de nieuw op te richten bebouwing per perceel geldt dat aangesloten moet worden bij de regels van de bestemming 'Wonen' uit het bestemmingsplan "Buitengebied". Dat houdt in: een maximale oppervlakte van 250 m² aan bebouwing waarbij het hoofdgebouw maximaal 150 m² mag bedragen. Aansluiting geldt ook voor de daarbij behorende maximale goot- en nokhoogtes. Uiteraard dient ter plaatse een goede landschappelijke inpassing gegarandeerd te worden, om zodoende ten opzichte van de huidige bebouwingskwaliteit winst te boeken.

Bebouwingsmogelijkheden bij te behouden woning:

Voor wat betreft de huidige bedrijfskavel geldt dat deze in een nieuw wijzigingsplan voorzien zal worden van de bestemming 'Wonen – voormalig boerderijpand'. De gemeente is tevens akkoord met het behoud van de bestaande (voormalige agrarische bedrijfs-) woning ter plaatse. Deze zal ook in het wijzigingsplan opgenomen worden.

Toegestane hoeveelheid bijgebouwen bij te behouden woning / woonperceel:

Formeel gezien mag bij een bestemming 'Wonen – voormalig boerderijpand' maximaal 150 m² aan bijgebouwen worden opgericht. Echter hiervan wordt enigszins afgeweken..

In tegenstelling tot de toegestane aantal m² (150) bij de bestemming 'Wonen – voormalig boerderijpand' wenst de initiatiefnemer een bestaand bijgebouw te laten staan en een bestaand bijgebouw eerst afbreken maar met dezelfde oppervlakte terugbouwen. Het betreft het kleinere houten gebouw (ongeveer 190 m²) links naast de woning (deze wordt deels al voor privédoeleinden gebruikt) en als tweede de (zogenaamde) 'zeugenstal' met een oppervlakte van ongeveer 480 m². Dit gebouw wenst men echter wel eerst af te breken (is tevens een eis van de gemeente) en vervolgens een passend bijgebouw te herbouwen.

De totale oppervlakte aan bijgebouwen bij de te behouden woning zal op grond van het verzoek circa 670 m² bedragen. Dat is (behoorlijk) groter dan de in de bouwregels van deze woonbestemming toegestane (en in beginsel geldende) 150 m². Bovendien is dat ook niet geheel in lijn met de bedoelingen van de Ruimte-voor-Ruimte regeling. Immers: deze schrijft voor dat er (in dit geval) minimaal 2.000 m² aan ongewenste bijgebouwen moeten worden afgebroken. Maar, zoals er in onderhavig geval sprake van is, als er meer m² aan ongewenste voormalige agrarische bedrijfsbebouwing staat, moet deze eigenlijk ook afgebroken worden.

De gemeente heeft hierbij als volgt overwogen: aangezien het hier een bestaande situatie betreft waarvan de gebouwen er al staan én initiatiefnemer ook gaat voldoen aan de minimale eis tot afbraak van de benodigde 2.000 m² aan landschapsontsierende voormalige agrarische bedrijfsbebouwing (en in combinatie tot behoud van een passend hobbymatig gebruik op het te behouden perceel), is de gemeente bereid meer dan 150 m² aan bijgebouwen toe te staan.

Voor de bepaling hoeveel m² toegestaan zou kunnen worden is de op te leveren ruimtelijke kwaliteit in combinatie met een gewenst gebruik van het perceel leidend. De gemeente heeft dan ook de wens (670 m² aan te behouden bijgebouwen) als vertrekpunt gehanteerd. Daarop is de salderingsregeling (die ook in het bestemmingsplan “Buitengebied” aanwezig is) toegepast. Daarmee is de volgende berekening ontstaan:

Toegestaan bij recht: 250 m²

Saldering 1: $250 - 500 (=250 \text{ m}^2) * 50\% = 125 \text{ m}^2$

Saldering 2: $500 - 670 (=170 \text{ m}^2) * 20\% = 34 \text{ m}^2$

Totaal 409 m²

De gemeente heeft dan ook besloten een oppervlakte van 409 m² als maximum mee te geven ten behoeve van toegestane bijgebouwen. Aangezien de aanvragers een bijgebouw van 190 m² willen behouden zal na afbraak van de overige bebouwing een nieuw bijgebouw van ca. 219 m² erbij mogen worden opgericht.

Bij het doorlopen van de procedure dienen de huidige agrarische activiteiten beëindigd te worden. Aanvragers dienen zelf hiervan melding te doen bij de RUD Drenthe.

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 *Ruimtelijk – Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte en Barro*

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) van kracht geworden. In de SVIR is de visie van de rijksoverheid op de ruimtelijke en mobiliteitsopgaven voor Nederland richting 2040 aangegeven.

Dit betreft een integraal kader dat de basis vormt voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. In de SVIR is gekozen voor een meer selectieve inzet van het rijksbeleid dan voorheen. Voor de periode tot 2028 zijn de ambities van het Rijk in drie doelen uitgewerkt:

- vergroten van de concurrentiekracht door versterking van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- verbeteren van de bereikbaarheid;
- zorgen voor een leefbare en veilige omgeving met unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden.

Met de hiervoor genoemde doelen zijn dertien nationale belangen aan de orde die in de SVIR verder gebiedsgericht zijn uitgewerkt in concrete opgaven voor de diverse onderscheiden regio's. Buiten deze nationale belangen hebben decentrale overheden meer beleidsvrijheid op het terrein van de ruimtelijke ordening gekregen; het kabinet is van mening dat provincies en gemeenten beter op de hoogte zijn van de actuele situatie in de regio en de vraag van bewoners, bedrijven en organisaties en daardoor beter kunnen afwegen welke (ruimtelijke) ingrepen in een gebied nodig zijn.

Bij gebiedsontwikkeling is 'een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten' van belang. Hierbij hanteert het Rijk de ladder van duurzame verstedelijking. Deze is opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening heeft het Rijk voorts enkele nationale belangen voorzien van bindende regels. Deze dienen bij ruimtelijke plannen in acht te worden gehouden. Het plangebied ligt niet in een gebied waarvoor bindende regels zijn opgenomen, zodat dit beleid niet direct doorwerkt in het wijzigingsplan.

3.1.2 *Ladder voor duurzame verstedelijking*

De Ladder voor duurzame verstedelijking (hierna: Ladder) is een instrument voor efficiënt ruimtegebruik, met een motiveringsvereiste voor het bevoegd gezag als nieuwe

stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt. Bij besluit van 28 augustus 2012 is de Ladder toegevoegd aan artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en vervolgens op 1 oktober 2012 in werking getreden. Op 1 juli 2017 is het Bro gewijzigd, waarbij een nieuwe Laddersystematiek geldt.

De Ladder staat als instrument niet op zichzelf, maar geeft mede vorm aan de systeemverantwoordelijkheid van de minister van Infrastructuur en Milieu voor een goede ruimtelijke ordening. Deze verantwoordelijkheid brengt met zich mee, dat de minister er voor zorgt dat decentrale overheden over de juiste instrumenten kunnen beschikken voor een zorgvuldige benutting van de ruimte. Hieronder wordt begrepen het voorkomen van over-programmering, het faciliteren van groei, het anticiperen op stagnatie en het leefbaar houden van krimpregio's.

De Ladder is onder andere van toepassing op woningbouwplannen die worden aangemerkt als nieuwe stedelijke ontwikkeling. Bij het bepalen óf en hoe de Ladder moet worden toegepast zijn de volgende aspecten van belang:

1. Is er sprake van een stedelijke ontwikkeling
2. Is de stedelijke ontwikkeling nieuw
3. Wat is het ruimtelijk verzorgingsgebied
4. Is er behoefte aan de voorgenomen ontwikkeling
5. Ligt de ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied

Momenteel is in jurisprudentie de lijn aanwezig dat een woningbouwproject vanaf 12 woningen wordt aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling. Voorliggend bestemmingsplan gaat uit van de bouw/realisatie van maximaal 2 (compensatie)woningen en is daarmee niet ladderplichtig. Wel kan over het plan worden aangegeven dat er reeds concreet behoefte is aan de te bouwen woningen doordat de beoogde nieuwe bewoners reeds bekend zijn.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 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 relevante delen uit de Omgevingsvisie die relevant zijn voor het voorliggende ruimtelijk initiatief op het gebied van de regeling ‘Ruimte voor ruimte’ en ‘Wonen’.

3.2.1.1

Provinciale regeling Ruimte voor Ruimte

Als onderdeel van de provinciale omgevingsvisie is de zogeheten Ruimte voor Ruimte – regeling opgesteld. Dit is een regeling ter verbetering van de ruimtelijke kwaliteit in het landelijk gebied door het verwijderen van landschap-ontsierende agrarische bedrijfsgebouwen en waarvoor ter compensatie van de sloop een woning mag worden gebouwd.

Dit onderwerp is verder doorvertaald vertaald in de Provinciale Omgevingsverordening. Bij eventuele aantasting van de kernkwaliteiten streeft de provincie naar compensatie. In overleg met gemeenten en andere partners wordt hier verder invulling aan gegeven.

In de provinciale omgevingsverordening is in artikel 2.16 is het beleidsuitgangspunt aangaande de ruimte-voor-ruimte regeling doorvertaald in de regels, deze luiden als volgt:

Artikel 2.16 Ruimte-voor-ruimte regeling

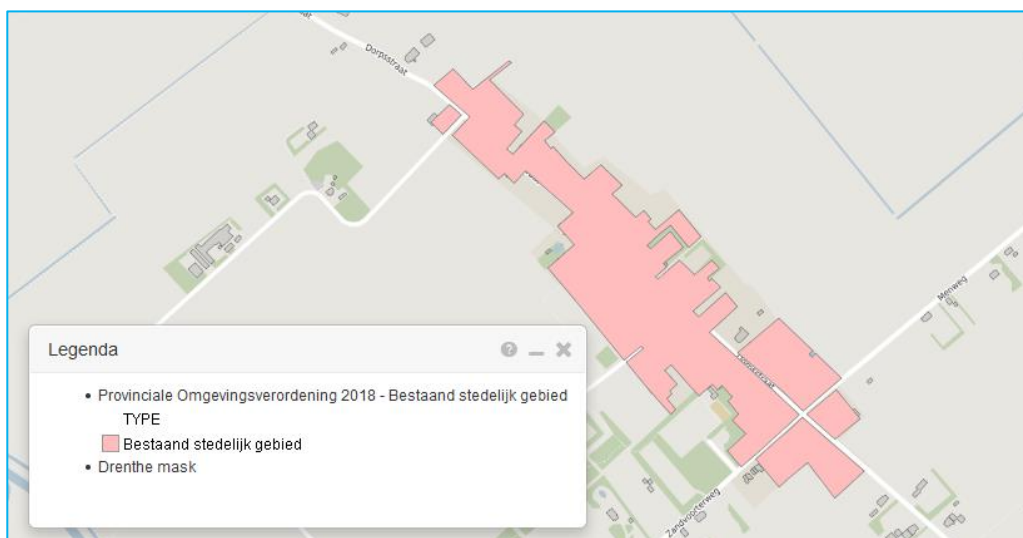
1. Een ruimtelijk plan voor een gebied, niet gelegen binnen het bestaand stedelijk gebied, kan voorzien in een ruimte-voor-ruimte regeling als in dat gebied voormalige agrarische bedrijfsbebouwing aanwezig is.
2. De ruimte-voor-ruimte regeling wordt vormgegeven met inachtneming van het volgende:
 - a. toepassing van de regeling is alleen mogelijk voor agrarische bedrijfsbebouwing die op 2 juni 2010 al aanwezig was;
 - b. de randvoorwaarde dat de sloopnorm voor 1 compensatiewoning tenminste 750 m2 en tenminste 2.000 m2 voor maximaal 2 compensatiewoningen aan agrarisch bedrijfsbebouwing bedraagt;

- c. een beperkte afwijking van de onder b genoemde randvoorwaarde is mogelijk mits sprake is van een extra kwaliteitsslag;
- d. in het ruimtelijk plan mag de mogelijkheid worden geboden tot het samenvoegen van agrarische bebouwing op meerdere percelen (saldering) om te kunnen komen tot de sloopnorm van 750 m² of tot 2.000 m²;
- e. randvoorwaarden voor inpassing, omvang, inhoud en uiterlijk van de compensatiewoning worden vastgelegd;
- f. de randvoorwaarde dat bouw van een compensatiewoning niet plaatsvindt in gebieden die op kaart D3 (Natuurnetwerk Nederland) en/of kaart D11 (Beekdal en bergingsgebied) zijn aangeduid, tenzij de oorspronkelijke agrarische bedrijfsbebouwing wordt verwijderd in de betreffende gebieden.

Van belang hierbij is het feit dat de provinciale regeling Ruimte voor Ruimte alleen mogelijkheden biedt voor situaties in het landelijk gebied/buitengebied. Aangezien hier sprake is van een ontwikkeling in het landelijk gebied is de provinciale regeling van toepassing. Deze wordt hierna nader uitgewerkt.

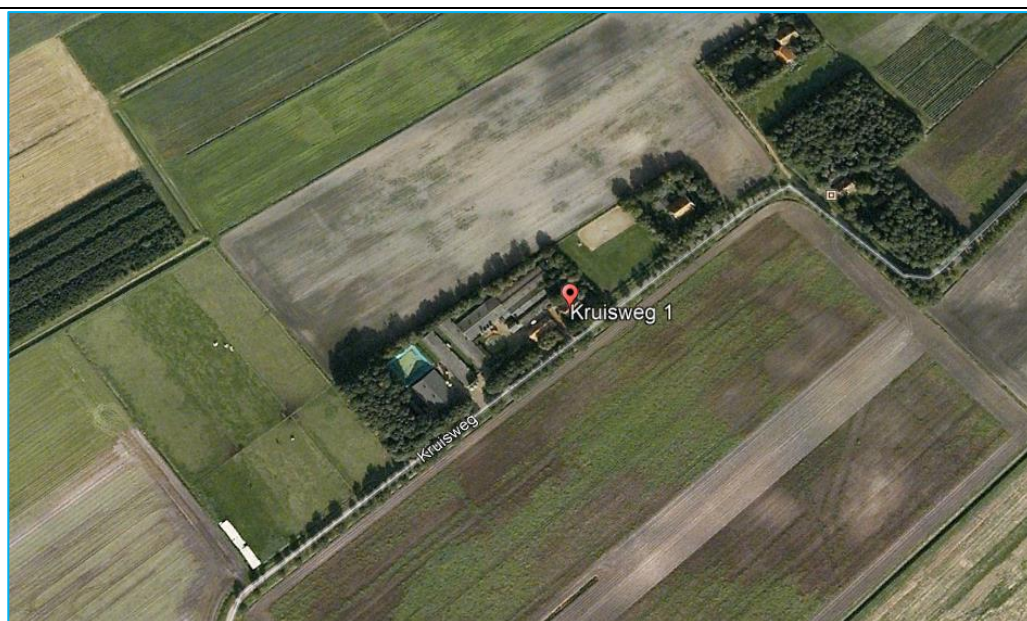
1. Een ruimtelijk plan voor een gebied, niet gelegen binnen het bestaand stedelijk gebied, kan voorzien in een ruimte-voor-ruimte regeling als in dat gebied voormalige agrarische bedrijfsbebouwing aanwezig is.

Op basis van onderstaand weergegeven kaart blijkt dat het gebied niet is aangemerkt als 'bestaand stedelijk gebied'. De regeling kan worden toegepast.



2. De ruimte-voor-ruimte regeling wordt vormgegeven met inachtneming van het volgende:
 - a. toepassing van de regeling is alleen mogelijk voor agrarische bedrijfsbebouwing die op 2 juni 2010 al aanwezig was;

Vanuit onderstaande luchtfoto uit 2005 blijkt al dat de bebouwing aanwezig was, er wordt voldaan aan genoemde voorwaarde.



Luchtfoto uit 2005

- b. de randvoorwaarde dat de sloopnorm voor 1 compensatiewoning tenminste 750 m² en tenminste 2.000 m² voor maximaal 2 compensatiewoningen aan agrarisch bedrijfsbebouwing bedraagt;

Er wordt in totaliteit voor circa 2481 m² aan bebouwing gesloopt. Er wordt voldaan aan genoemde voorwaarde.

- c. een beperkte afwijking van de onder b genoemde randvoorwaarde is mogelijk mits sprake is van een extra kwaliteitsslag;

Deze is niet nodig omdat wordt voldaan aan de genoemde sloopnorm qua bebouwing.

- d. in het ruimtelijk plan mag de mogelijkheid worden geboden tot het samenvoegen van agrarische bebouwing op meerdere percelen (saldering) om te kunnen komen tot de sloopnorm van 750 m² of tot 2.000 m²;

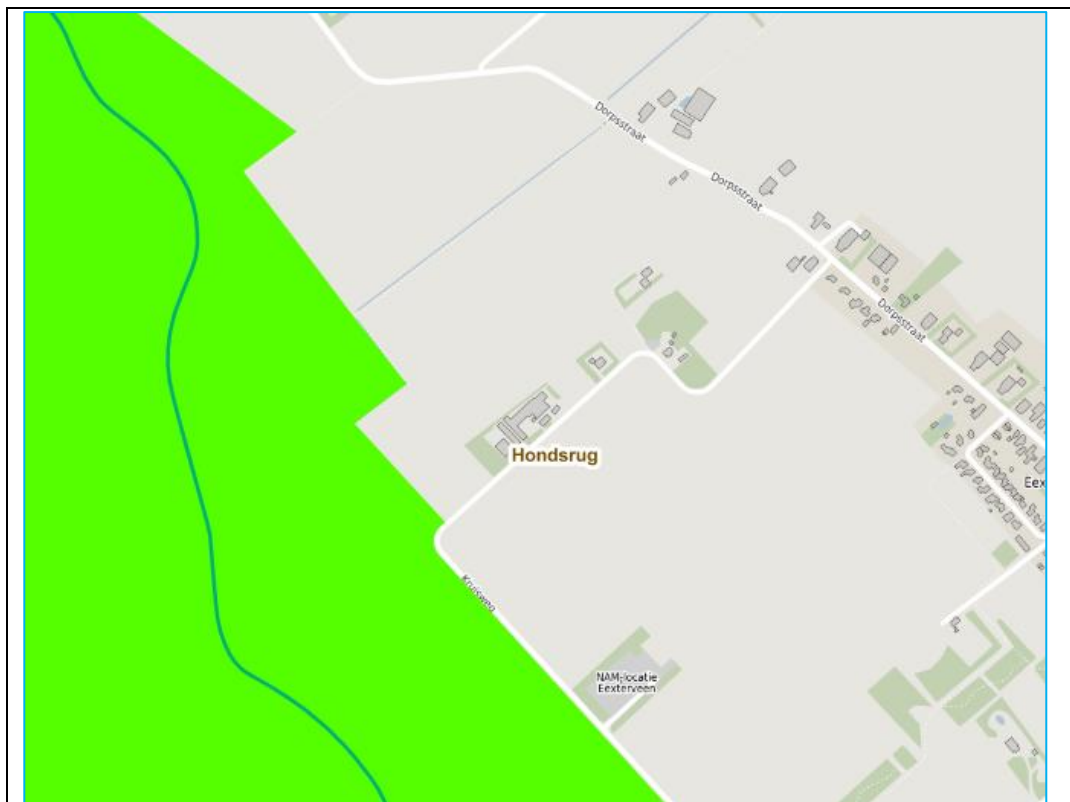
Deze is niet nodig omdat wordt voldaan aan de genoemde sloopnorm qua bebouwing.

- e. randvoorwaarden voor inpassing, omvang, inhoud en uiterlijk van de compensatiewoning worden vastgelegd;

Ten behoeve van het plan is een inpassingsplan opgesteld, die is goedgekeurd vanuit de gemeente. Deze is opgenomen als bijlage bij de regels en door middel van een voorwaardelijke verplichting ook gekoppeld en zodoende is gericht op borging van uitvoering ervan.

- f. de randvoorwaarde dat bouw van een compensatiewoning niet plaatsvindt in gebieden die op kaart D3 (Natuurnetwerk Nederland) en/of kaart D11 (Beekdal en bergingsgebied) zijn aangeduid, tenzij de oorspronkelijke agrarische bedrijfsbebouwing wordt verwijderd in de betreffende gebieden.

Op basis van onderstaande kaart is zichtbaar dat het gebied niet in een NNN gebied ligt, deze bevindt zich ten westen van het perceel.

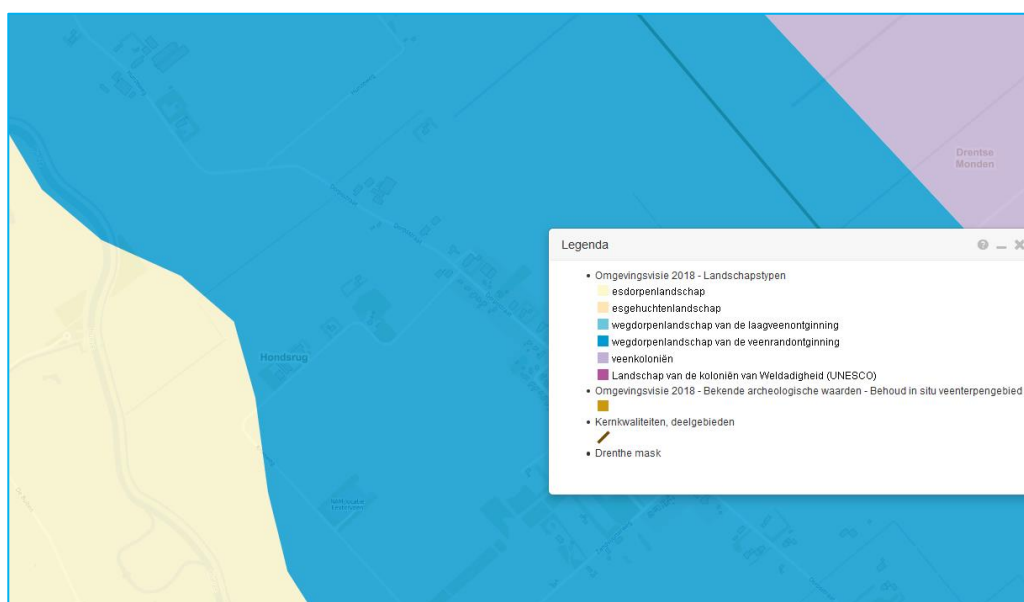


Weergave NNN gebieden in het groen

3.2.2

Kernkwaliteiten plangebied

Daarnaast is beoordeeld of er sprake is van zogeheten Kernkwaliteiten waarmee rekening dient te worden gehouden. Daartoe is gebruik gemaakt van de kaartenviewer behorend bij de Omgevingsvisie. Er is alleen sprake van een kernkwaliteit Landschap, te weten 'landschap van de randveenontginningen'.



Kenmerken van het landschapstype

De randveen ontginningen vormen binnen Drenthe een bijzonder landschapstype. De randveenontginningen liggen langs de randen van de Veenkoloniën en zijn ontstaan door ontginning van de randen van het toenmalige immense hoogveenpakket. Het kleinschalige, meer onregelmatige beeld van dit landschapstype wordt bepaald door de dorpen, langgerekte bebouwingslinten met daar dwars op een smalle onregelmatig opstreckende verkaveling.

Kenmerken van de nederzetting

Het omringende landelijke gebied dringt door in het wegdop. Vanaf de hoofdweg is tussen de bebouwing door het landelijke gebied waarneembaar. Het dorpssilhouet is een langgerekte smalle slingerende strook, waarvan de massa wordt gevormd door een onregelmatige aaneenschakeling van forse boerderijen, kleinere boerderijen en woningen met erfbeplantingen. Dominerend is de wegbegeleidende de beplanting van opgaande bomen in een overigens open landschap. Typisch is de ligging op de licht glooiende rand van een hoogveenontginning en veelal een stroomdal.

Ten behoeve van het project is een inpassingsplan gemaakt waarbij zoveel als mogelijk rekening is gehouden met het ter plaatse aanwezige landschap. Daarbij is het wel zo dat het plangebied feitelijk gezien al in zijn geheel is verstoord doordat de ontwikkeling van de bouw van de extra woningen plaatsvindt binnen het bouwvlak van het agrarisch bedrijf en deze bijna volledig is ingevuld met nu nog aanwezige bedrijfsgebouwen.

Het verzoek is verenigbaar met het provinciaal beleid.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Wijzigingsbevoegdheid bestemmingsplan Buitengebied (artikel 9.8.12)

9.8.12 Wijziging Ruimte-voor-Ruimte-Regeling functiewijziging

Burgemeester en Wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat de bestemming 'Agrarisch - Veenontginningenlandschap', uitsluitend voorzover ter plaatse voorzien van

een agrarische bedrijfskavel, wordt gewijzigd in de bestemming 'Wonen' of 'Wonen - Voormalig boerderijpand' ten behoeve van compensatie, mits:

- a. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de regels van artikel 68 of 70 van overeenkomstige toepassing zijn;*

Bij het opstellen van de regels zijn de genoemde artikelen 68 en 70 gebruikt.

- b. de agrarische bedrijfsfunctie ter plaatse is beëindigd en de agrarische bedrijfskavel ter plaatse wordt verwijderd;*

Het bedrijf stopt ter plaatse en het bouwvlak van het oorspronkelijke bedrijf wordt in zijn geheel verwijderd door middel van voorliggend plan.

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

In de nabije omgeving zijn geen agrarische bedrijven aanwezig die gehinderd worden door de wijziging naar 'Wonen' en 'Wonen – Voormalig boerderijpand'.

- d. op de betreffende voormalige agrarische bedrijfskavel ten minste 750 m² of 2.000 m² dan wel op meerdere voormalige agrarische bedrijfskavels gezamenlijk ten minste 750 m² of 2.000 m² met een minimum van 250 m² per agrarische bedrijfskavel aan voormalige agrarische bedrijfsgebouwen, niet zijnde cultuurhistorisch waardevolle en/of karakteristieke bouwwerken, wordt (worden) gesloopt, ten behoeve van de bouw van maximaal één woonhuis respectievelijk twee woonhuizen;*

Hieraan wordt voldaan getuige het overzicht van de te slopen gebouwen op bladzijde 10 van deze toelichting.

- e. bij toepassing van de sloop alle bouwwerken, niet zijnde de cultuurhistorisch waardevolle en/of karakteristieke bouwwerken, van het perceel worden verwijderd, zodanig dat volledige sloop plaatsvindt en met een inpassingsplan wordt aangetoond dat de ontwikkeling op een zorgvuldige wijze landschappelijk wordt ingepast;*

De te slopen bouwwerken zullen ook daadwerkelijk worden verwijderd van het perceel. Er is geen sprake van waardevolle en/of karakteristieke bouwwerken. Tevens is een inpassingsplan opgesteld.

- f. het ter compensatie van de sloop nieuw te bouwen woonhuis direct achter of naast het voormalig boerderijpand wordt gebouwd en dat wordt voorzien van een eigen bestemmingsvlak 'Wonen';*

Hieraan gaat worden voldaan, de kavels worden 'naast elkaar' geprojecteerd en deze compensatiekavels krijgen de bestemming 'Wonen'.

- g. de geluidsbelasting van de geluidsgevoelige gebouwen niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een verkregen hogere waarde;*

Ter plaatse is sprake van een lage geluidsbelasting, er wordt voldaan aan de wettelijke voorkeursgrenswaarde van maximaal 48 dB(a). Er is geen ontheffing hogere grenswaarde nodig.

- h. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de natuurlijke waarden, de geomorfologische, cultuurhistorische en archeologische waarden, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.*

Vanuit hoofdstuk 4 is inzichtelijk geworden dat het plan verenigbaar is vanuit de gestelde voorwaarden.

3.3.2

Welstandsnota

Op het moment van de aanvraag omgevingsvergunning voor de bouw van de compensatiewoningen zal er worden getoetst aan het op het moment van indienen van de aanvraag geldende welstandsbeleid.

4 Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten

Ruimtelijke plannen kunnen van invloed zijn op de omgeving. Anderzijds kan ook de zichtbare en soms niet zichtbare omgeving van invloed zijn op de uitvoerbaarheid van de voorgenomen plannen. In dit hoofdstuk worden de omgevingsfactoren beschreven. Daarnaast wordt per omgevingsfactor beoordeeld wat de invloed op het plan kan zijn.

4.1 Archeologie

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

Een archeologisch onderzoek in het kader van de toepassing van de 'Ruimte-voor-Ruimte' regeling op het perceel Kruisweg 1 te Eexterveen is niet nodig, dit vanwege:

1. De bodem ter plekke van de te slopen bebouwing kan grotendeels als verstoord worden beschouwd, er is daarbij al minimaal 2000 m2 aan bodemverstoring aanwezig binnen dit perceel;
2. Er is volgens het huidige bestemmingsplan al een onderzoeksvrijstelling voor nieuwbouw aanwezig tot 500 m2 en 1000 m2. De nieuwbouw binnen dit perceel overstijgt de vrijstelling van het bestemmingsplan niet en zal bovendien plaatsvinden in de plaatsvinden in reeds verstoorde bodem.

4.2 Bodem

In het bestemmingsplan dient aangegeven te worden wat de kwaliteit van de bodem ter plaatse van het plangebied is. Tevens dient, op basis van de Mor (Ministeriële regeling omgevingsrecht), bij de aanvraag van een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen een rapportage van een recent uitgevoerd verkennend bodemonderzoek toegevoegd te worden. Voor verkennend bodemonderzoek op een locatie wordt de norm NEN 5740 gehanteerd (onderzoeksstrategie voor verkennend bodemonderzoek).

De bodemonderzoeksplicht geldt alleen voor bouwwerken waarvoor:

- een reguliere omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen is vereist;
- waarin voortdurend of nagenoeg voortdurend (1,5 of meer uren per dag) mensen kunnen verblijven;
- die de grond raken;
- waarvan het bestaande gebruik wijzigt (interne verbouwing van niet-verblijfsruimte naar verblijfsruimte);
- 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.

Er wordt straks voorzien in de bouw van een tweetal compensatiewoningen. Een woning is aan te merken als een verblijfsruimte waarin voortdurend of nagenoeg voortdurend verbleven kan worden. Zodoende is in een later stadium bij de aanvraag

om omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen een verkennend bodemonderzoek nodig. De reden dat dit later mag gaan plaatsvinden is vanwege het feit dat de huidige bebouwing en erfverharding nog aanwezig is, er kan zodoende momenteel nog geen verkennend bodemonderzoek (NEN 5740) worden uitgevoerd.

4.3 Cultuurhistorie

Modernisering Monumentenwet (MoMo)/Wijziging Bro

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"

Het begrip cultuurhistorie heeft drie aspecten:

1. Historische (stede)bouwkunde / bovengrondse monumentenzorg; bijvoorbeeld kastelen, kerken, oude boerderijen of landhuizen, maar ook stedenbouwkundige elementen als beschermde stads- of dorpsgezichten;
2. Archeologie; sporen en vondsten van menselijk handelen in het verleden in de bodem zijn achtergebleven, bijvoorbeeld potscherven, resten van voedselbereiding, graven, maar ook verkleuringen in de grond die duiden op bewoning of infrastructuur. Een verzamelterm hiervoor is 'archeologische waarden'. Alle archeologische waarden bij elkaar zijn het 'bodemarchief'. Deze sporen kunnen zich ook onder water bevinden zoals bijvoorbeeld verdrinken nederzettingen of scheepswrakken;
3. Cultuurlandschap/historische geografie: alle landschappelijke elementen die het gevolg zijn van menselijk handelen in het verleden, bijvoorbeeld verkavelingspatronen, pestbosjes, landgoederenzones of ontginningsassen.

Het gebied is voorzien van een Waarde – Landschap, hetgeen inhoudt dat de als zodanig aangewezen gronden, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd zijn voor het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de landschappelijk en waterhuishoudkundig waardevolle beekdal. Als gevolg van het plan zal een veelvoud aan bebouwing worden gesloopt waarna er twee in het landschap passende woningen worden gebouwd met respect voor het aanwezige landschap.

4.4 Ecologie

De Wet natuurbescherming (Wnb) is in werking getreden op 1 januari 2017. Deze wet vervangt de volgende drie wetten: de Natuurbeschermingswet 1998 (gebiedsbescherming), de Flora- en faunawet (soortenbescherming) en de Boswet (houtopstanden). De provincie is bij de Wnb het bevoegd gezag voor de toetsing van werkzaamheden en handelingen bij Natura 2000-gebieden en dier- en plantensoorten. Het Rijk blijft bevoegd gezag bij ruimtelijke ingrepen met grote nationale belangen. Voor gemeenten geldt dat zij het bevoegd gezag zijn voor omgevingsvergunningen.

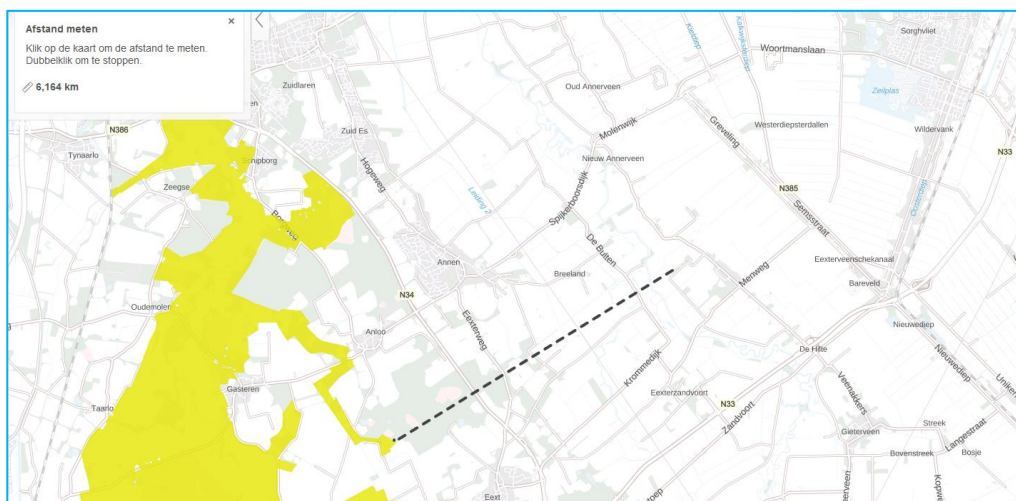
In het bestemmingsplan dient rekening te worden gehouden met Europese en nationale wetgeving en beleid ten aanzien van de natuurbescherming. Hierin wordt onderscheid gemaakt tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming.

4.4.1 Gebiedsbescherming

In de Wnb is de bescherming van specifieke natuurgebieden geregeld. Het betreft de Natura 2000-gebieden, die een internationale bescherming genieten. Plannen en projecten met negatieve effecten op deze gebieden zijn 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.

Natura 2000

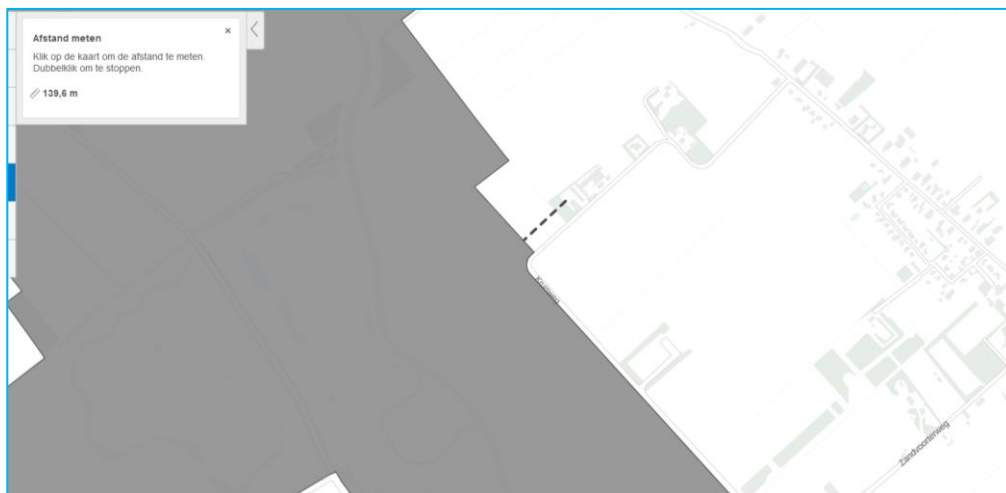
Het plangebied is geen onderdeel van het netwerk Natura 2000. Het dichtstbij zijnde Natura 2000-gebied is het Natura 2000-gebied Drentsche Aa op circa 6,2 kilometer afstand. Door de afstand tussen het project gebied, de kwaliteit van het tussenliggende gebied, (agrarische landschap doorsneden door wegen) en de kleinschaligheid van de geplande ingrepen zijn geen effecten te verwachten op Natura 2000-gebieden.



Natuurnetwerk Nederland

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) - voorheen Ecologische Hoofdstructuur - is een samenhangend netwerk van bestaande en nog te ontwikkelen belangrijke natuurgebieden in Nederland en vormt de basis voor het natuurbeleid. Ten aanzien van

ontwikkelingen binnen het NNN geldt het 'nee, tenzij-principe'. Het NNN is als beleidsdoel opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. De provincies zijn verantwoordelijk voor de begrenzing, ontwikkeling en bescherming van het NNN. De begrenzing en ruimtelijke bescherming van het NNN is voor de provincie Drenthe uitgewerkt in de Provinciale Omgevingsvisie en de bijbehorende Provinciale Omgevingsverordening. Op de kaart weergegeven op de volgende bladzijde is weergegeven of er zich in of in de nabijheid van het plangebied NNN gebieden bevinden.



De onderzochte locatie ligt niet in het NNN-gebied zelf. Nabij het plangebied zijn wel NNN-gebieden gelegen.

4.4.2 Soortenbescherming

Artikelen 3.1 tot en met 3.11 van de Wet natuurbescherming regelen de bescherming van soorten.

De bescherming is opgedeeld in vijf categorieën met soorten:

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

Van belang is om na te gaan in hoeverre er sprake is of kan zijn van één of meerdere van de bovengenoemde 'verboden activiteiten'.

Er wordt voormalige agrarische bebouwing gesloopt. Op voorhand kan niet met zekerheid worden aangegeven of zich in deze te slopen gebouwen waardevolle soorten bevinden. Er is een ecologische quickscan nodig.

Door onderzoeksbureau Natuurbank Overijssel is vervolgens een ecologische quickscan uitgevoerd. De bij het onderzoek behorende rapportage is als bijlage bij dit wijzigingsplan gevoegd.

De onderzoeken hebben geleid tot de volgende resultaten, conclusies en aanbevelingen:

Het plangebied behoort niet tot het Natuurnetwerk Nederland of Natura2000-gebied. Vanwege de ligging buiten de begrenzing van het Natuurnetwerk Nederland, leiden de voorgenomen activiteiten niet tot wettelijke consequenties, omdat de bescherming van het Natuurnetwerk Nederland in Drenthe geen externe werking kent. Vanwege de ligging op enige afstand van Natura2000-gebied, leiden de voorgenomen activiteiten zeer waarschijnlijk niet tot een negatief effect op instandhoudingsdoelen van Natura2000-gebied. Zekerheid over een mogelijk negatieve invloed van de voorgenomen activiteiten, veroorzaakt door de emissie van stikstof, kan verkregen worden door een stikstofberekening met behulp van Aeries Calculator uit te voeren.

De inrichting en het gevoerde beheer maken het plangebied niet tot een geschikte groeiplaats voor beschermde plantensoorten, maar wel tot een geschikt functioneel leefgebied voor verschillende algemene- en weinig kritische beschermde diersoorten. Beschermde diersoorten benutten het plangebied hoofdzakelijk als foerageergebied, maar mogelijk bezetten verschillende grondgebonden zoogdiersoorten er een rust- en voortplantingsplaats, bezetten sommige amfibieënsoorten er een rustplaats en nestelen er vogels. Vleermuizen bezetten geen vaste rust- of verblijfplaats in het plangebied. Van de in het plangebied nestelende vogelsoorten, is uitsluitend het bezette nest beschermd, niet het oude nest of de nestplaats. Bezette vogelnesten zijn beschermd en mogen niet beschadigd of vernield worden. Gelet op de aard van de werkzaamheden kan geen ontheffing verkregen worden voor het beschadigen of vernielen van bezette vogelnesten.

Voor de amfibieën- en grondgebonden zoogdiersoorten, die vaste rustplaats in het plangebied bezetten, geldt een vrijstelling van de verbodsbepalingen 'doden' en het 'beschadigen en vernielen van vaste rust- en/of voortplantingsplaats'. Deze vrijstelling is van toepassing omdat er sprake is van een ruimtelijke ontwikkeling.

Door uitvoering van de voorgenomen activiteiten wordt de functie van het plangebied als foerageergebied voor vogels, amfibieën, vleermuizen en grondgebonden zoogdieren niet aangetast.

Het ecologisch rapport is beoordeeld door de gemeente. De conclusie van het onderzoek is terecht bevonden, te weten dat de sloop en bouw niet ten koste gaan van (verblijfplaatsen van) beschermde soorten.

Met betrekking tot kap van de randbeplanting heeft initiatiefnemer aangegeven dat de nieuwe bewoners deze niet zullen kappen, voor de bouw is het niet noodzakelijk en voorts is kap niet aantrekkelijk omdat de woonlocatie dan onbeschut raakt. Omdat de omgeving vrijwel boomloos is (Hunzedal) kan dat bij droogte leiden tot stofstormen. De erf omringende beplanting houdt het erfklimaat relatief aangenaam. Het verdient de voorkeur om behoud van de beplanting formeel te regelen door deze in de bestemming vast te leggen. In dat geval is nader onderzoek naar het voorkomen beschermde soorten in de beplanting niet noodzakelijk.

Aangezien de door initiatiefnemers ontworpen landschappelijke inpassing als voorwaardelijke verplichting in de regels van het wijzigingsplan zijn opgenomen, wordt in die zin de beplanting opgenomen in de bestemming.

4.4.3 Stikstofdepositie

Woningbouwplannen of vergelijkbare projecten kunnen leiden tot een toename van de stikstofdepositie ter plaatse van stikstofgevoelige habitattypen in een Natura 2000-gebied. Deze toename van de stikstofdepositie kan het gevolg zijn van bouwwerkzaamheden in de aanlegfase (bijvoorbeeld als gevolg van de aanvoer van bouwmaterialen naar en grondverzet op de bouwplaats) en de gebruiksfase.

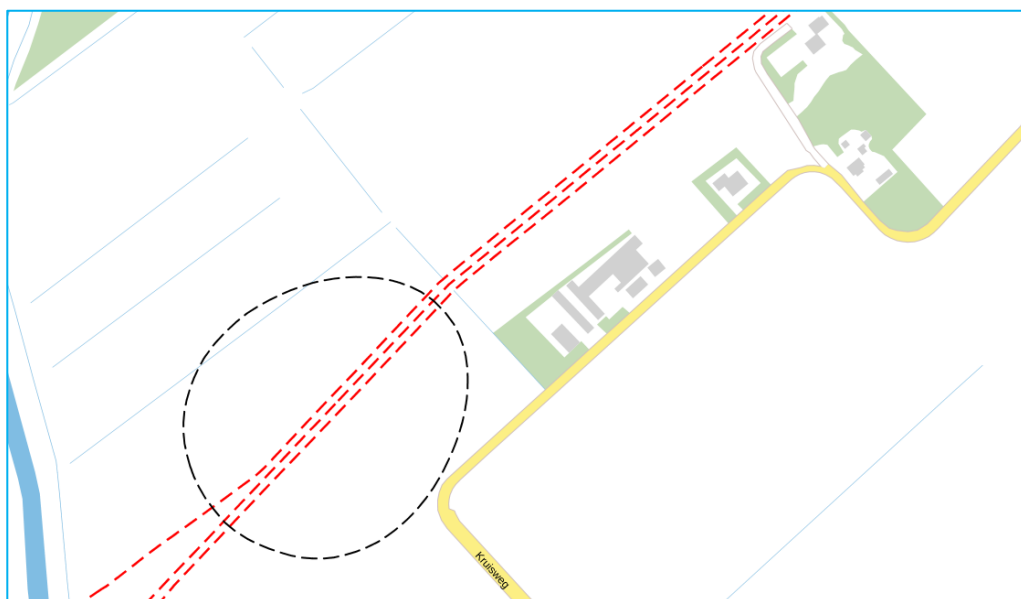
Het bestemmingsplan voorziet in het stoppen van een agrarische bestemming (varkenshouderij) naar een woonbestemming om zodoende in het kader van ruimte voor ruimte 2 compensatiewoningen te kunnen bouwen. De te bouwen woningen worden gasloos gebouwd. Door de afstand tussen het project gebied en Natura 2000 gebieden, de kwaliteit van het tussenliggende gebied, (agrarische landschap doorsnede van wegen waaronder o.a. de N34) en de kleinschaligheid van de geplande ingrepen zijn geen effecten (geen toename van de stikstofbelasting) te verwachten op het op circa 6,2 kilometer afstand gelegen Natura 2000-gebied.

Verder is het zo dat door het stoppen van het agrarische bedrijf er sprake is van het wegvallen van de emissie van het aan- en afvoerende (vracht)verkeer richting de varkenshouderij. Ook zal de stalemissie op deze locatie, na het extern salderen, volledig gaan wegvallen. Het is bij dit project zo dat de emissie en depositie in de sloop-, bouw- en gebruiksfase veel minder zal zijn dan de huidige emissie/depositie. Er is geen vergunning vanuit de Wet natuurbescherming nodig voor de bouw van de twee compensatiewoningen.

4.5 Fysieke en 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 het plangebied*

Binnen het plangebied zelf bevinden zich geen Bevi-inrichtingen.

4.5.1.2 *Bevi-inrichtingen buiten het plangebied*

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

4.5.1.3 *Buisleidingen*

In de nabijheid van het plangebied bevinden zich ten noorden een aantal 'ware' ondergrondse hogedrukgasleidingen waarvan de nieuwe woningen zich gaan bevinden binnen het invloedsgebied van deze leidingen.

Over de geplande woningbouwontwikkeling is vervolgens overleg gevoerd met de Veiligheidsregio Drenthe. Deze hebben per brief van 14 april 2020 schriftelijk gereageerd naar de gemeente toe. Vanuit de VRD is het volgende aangegeven:

Gezien de snelheid waarmee een incident met hogedruk aardgastransportleidingen zich ontwikkelt en het feit dat het perceel zich binnen de 100% letaliteitszone bevindt, kunnen wij geen maatregelen bedenken die óf de zelfredzaamheid óf de bestrijdbaarheid zouden kunnen verbeteren.

Naar aanleiding hiervan heeft het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Aa en Hunze het volgende besluit genomen aangaande dit aspect :

De VRD heeft aangegeven dat de kans op een scenario met een fakkelbrand met de effecten hittestraling en rook klein is en vandaar heeft het college van burgemeester en wethouders op 30 juni 2020 besloten om te accepteren dat toekomstige bewoners van de 2 nieuwe woningen gaan wonen binnen de 100% letaliteitszone. Toekomstige bewoners zijn op de hoogte (en/of worden op de hoogte gebracht) dat de percelen

liggen in deze zone en dat er geen maatregelen te bedenken zijn die óf de zelfredzaamheid óf de bestrijdbaarheid in deze zone hier zouden kunnen verbeteren.

4.5.1.4 *route gevaarlijke stoffen*

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

4.5.1.5 *Hoogspanningsleidingen*

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

4.5.2 **Conclusie**

Er is geen belemmering vanuit het aspect externe veiligheid aanwezig.

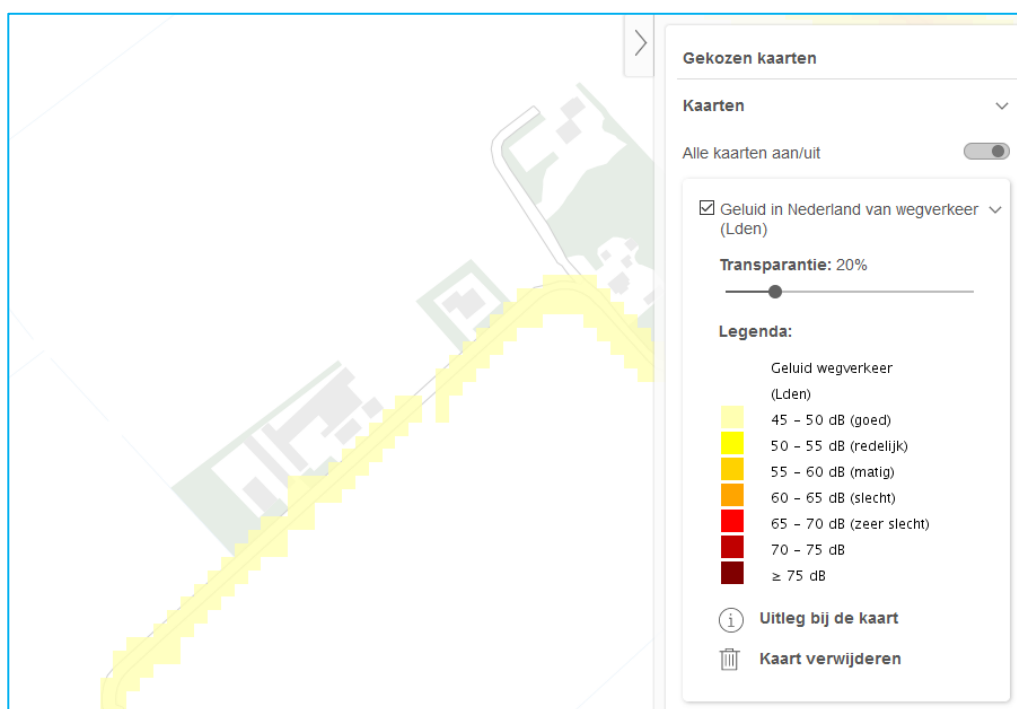
4.6 **Geluid**

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. Uitzondering hierop zijn wegen waar een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt en wegen die zijn gelegen binnen een als woonerf aangeduid gebied. Ter plaatse van het plangebied bedraagt de snelheid op de Kruisweg 80 km/uur en is er sprake van een wettelijke geluidszone.

De Kruisweg wordt echter alleen voor bestemmingsverkeer gebruikt, waarbij de verkeersintensiteit dusdanig laag zal zijn dat de wettelijke voorkeursgrenswaarde minder dan 48 dB(a) bedraagt.

Ook onderstaande kaart vanuit de Atlas van de Leefomgeving laat het verwachte beeld zien dat ter plaatse de geluidsbelasting lager dan 48 dB(a) zal zijn en er vanuit een goede ruimtelijke ordening ook is aan te geven dat ter plaatse sprake is van een goed woon- en leefklimaat.



4.7 Luchtkwaliteit

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

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

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

4.8 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 in juli 2017 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	Gezien de aanwezige verstoring is het uitvoeren van archeologisch onderzoek niet noodzakelijk geacht.
Bodem	Bij de aanvraag om omgevingsvergunning zal het verkennend bodemonderzoek worden aangeleverd.
Externe veiligheid	De VRD heeft aangegeven dat de kans op een scenario met een fakkelbrand met de effecten hittestraling en rook klein is en vandaar heeft het college van burgemeester en wethouders op 30 juni 2020 besloten om te accepteren dat toekomstige bewoners van de 2 nieuwe woningen gaan wonen binnen de 100% letaliteitszone. Toekomstige bewoners zijn op de hoogte (en/of worden op de hoogte gebracht) dat de percelen liggen in deze zone en dat er geen maatregelen te bedenken zijn die óf de zelfredzaamheid óf de bestrijdbaarheid in deze zone hier zouden kunnen verbeteren.
Ecologie	Er is ecologisch onderzoek uitgevoerd. Het ecologisch rapport is beoordeeld door de gemeente. De conclusie van het onderzoek is terecht bevonden, te weten dat de sloop en bouw niet ten koste gaan van (verblijfplaatsen van) beschermde soorten. Het plan is uitvoerbaar vanuit het aspect ecologie.

Geluid	Er wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB(a), er is geen ontheffing hogere grenswaarde nodig. Er is sprake van een goed woon- en leefklimaat.
Milieuhinder	Het plan leidt niet tot wederzijdse milieuhinder van en naar de omgeving.
Luchtkwaliteit	Het project is aan te merken als Nibm, hetgeen betekent dat er geen nadelige invloed is op de luchtkwaliteit.
Water	Het waterschap heeft aangegeven in te kunnen stemmen met de waterparagraaf.

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.

4.9 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.

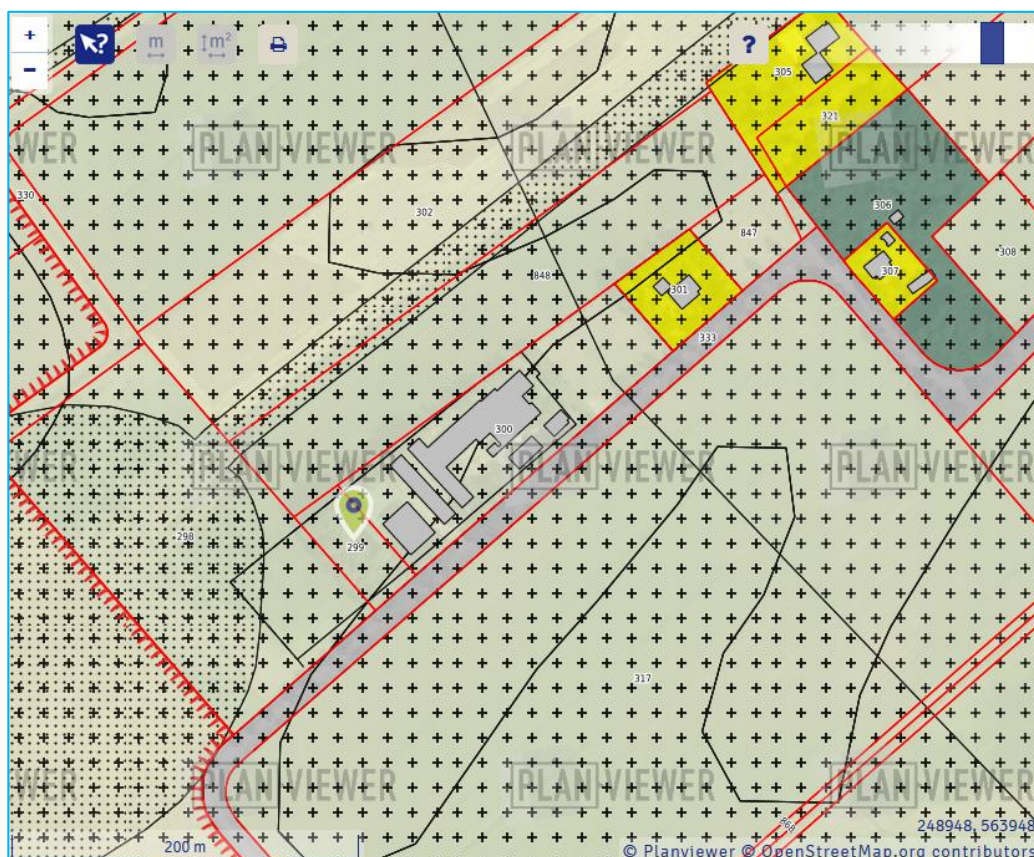
Bij het bepalen van de richtafstanden wordt uitgegaan van de volgende uitgangspunten:

- 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 en wetend dat het plangebied eveneens gaat worden bestemd voor het Wonen.



In de nabijheid van het plangebied bevinden zich alleen woonbestemmingen. Vanuit wonen naar wonen gelden er vanuit de milieuzonering geen wederzijdse normafstanden ten aanzien van aspecten als geur, stof, geluid en gevaar. Het thema 'milieuzonering' leidt niet tot belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.10

Watertoets

Op 22 september 2020 is de watertoets uitgevoerd voor het plan. Het plangebied bevindt zich binnen het beheersgebied van het waterschap Hunze en Aa's. Als uitgangspunt voor het doorlopen van de waterparagraaf is de volgende informatie gebruikt en aangegeven richting het waterschap.

Er ligt ter plaatse een gemengd stelsel aan de voorkant (kruisweg) met de oorspronkelijke aansluiting. Wat betreft het hemelwater blijft het advies vanuit de gemeente om te infiltreren op eigen terrein. Mocht blijken dat het hier niet mogelijk is om te infiltreren zouden wij graag zien dat het hemelwater wordt afgevoerd via het oppervlaktewater naar de dichtstbijzijnde waterschapssloot. Mocht dit niet haalbaar zijn is afvoeren via het gemengd stelsel in overleg mogelijk. Dit heeft niet de voorkeur.

Toename verharding:

Er staat nu (totaal) ca. 3.350 m² aan gebouwen (incl. mestzak en silo) op het perceel Kruisweg 1 te Eexterveen.

Afgebroken wordt er ca. 3.200 m² aan gebouwen. Maximaal terug te bouwen is circa 1.050 m² (bestaande wat deels behouden (bestaande woning + bestaande schuur en nieuw te bouwen schuur bij bestaande woning) blijft + 2 x max. 150 m² voor woning en 2 x max. 100 m² voor bijgebouwen bij te bouwen woningen)

Betekent netto een afname van ca. 2.150 m² aan verharding.

De aanmelding op basis van bovengenoemde informatie heeft ertoe geleid dat de korte procedure wordt doorlopen. Dit houdt in dat via de digitale watertoets de standaard waterparagraaf is verstrekt vanuit het waterschap, met voor het plan relevante adviezen.

Voor alle voor dit plan relevante watergerelateerde onderwerpen zijn in dit document adviezen opgenomen. Voor de verdere procedurele afhandeling van de watertoets is het niet nodig om het waterschap te betrekken indien rekening wordt gehouden met deze adviezen. Bij planwijzigingen die de uitkomst van de digitale watertoets zouden kunnen veranderen, moet deze toets opnieuw doorlopen worden. Het waterschap kan altijd geraadpleegd worden voor overleg en nadere uitleg.

Het ontvangen watertoetsdocument met daarin de opgenomen adviezen is als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd.

Op 23 oktober 2020 heeft het waterschap per mail aangegeven in te kunnen stemmen met de waterparagraaf in de toelichting van het bestemmingsplan en de doorgevoerde aanvullingen in de regels.

5

Hoofdstuk 5 Economische uitvoerbaarheid

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

6

Hoofdstuk 6 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

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

Ontwerpwijzigingsplan

Het ontwerpwijzigingsplan “Buitengebied, Kruisweg 1 te Eexterveen” heeft, met de daarbij behorende stukken, met ingang van 9 juli 2020 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Er is door het waterschap Hunze en Aa's een zienswijze ingediend in verband met het ontbreken van een watertoets. De watertoets is daarop alsnog uitgevoerd en verwerkt in paragraaf 4.10 van de toelichting. Ook 2 voorgestelde wijzigingen in de regels zijn doorgevoerd. Het waterschap heeft op 23 oktober 2020 per mail aangegeven zicht te kunnen vinden in de waterparagraaf en de wijzigingen in de regels.

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

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

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

7.3 Toelichting op de planregels

De inrichting van de planregels is deels voorgeschreven door de SVBP2012. De groepering van de planregels, de naamgeving van een aantal planregels en zelf de inrichting van bestemmingen is deels bepaald door de ministeriële regeling. Een aantal planregels is zelfs geheel voorgeschreven: het overgangsrecht, de anti-dubbeltelregel en de slotregel. De regels zijn standaard ingedeeld in vier hoofdstukken. 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 : Agrarisch - Veenontginningenlanddschap

Op deze gronden mag verder niet worden gebouwd, behoudens indien er sprake is van een agrarisch bouwvlak. Dit deel van het plangebied is bestemd als agrarisch om zodoende het oorspronkelijke bouwvlak ook daadwerkelijk te verwijderen.

Artikel 4 : Wonen

De woningen dienen in een bouwvlak te worden gebouwd, met dien verstande dat de voorgevel in de voorste bouwgrens dient te worden gebouwd. Hiermee wordt de positie van de gevels vastgelegd. Voor ondergeschikte bebouwing op het erf zijn regels gesteld aan de omvang, hoogte en positie. Behalve de woonfunctie is een beroep- of bedrijf aan huis toegestaan, ondergeschikt aan de woonfunctie. Binnen de bouwregels wordt een onderscheid gemaakt tussen de woning, de bijbehorende bouwwerken en de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, allemaal met hun bijbehorende regels.

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, zijn op de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan de percelen tevens voorzien van de aanduiding 'karakteristiek', waarbij de instandhouding van de bestaande karakteristieke hoofdvorm wordt nagestreefd. Voor de niet karakteristieke boerderijpanden geldt een afwijkende en minder stringente regeling, waarbij in beginsel nog steeds het streven tot behoud voorop staat. Na afwijking of wijziging kan een dergelijk boerderijpand echter aangepast worden of vervangen worden door een geheel ander pand. Ook vraagt de verruiming van het gebruik voor kleinschalige activiteiten om een aparte regeling. De bestemming 'Wonen - Voormalig boerderijpand' voorziet hierin. De voormalige boerderijpanden zijn bestemd voor wonen. Een aan-huis verbonden beroep en/of een bedrijfsmatige activiteit, logies en ontbijt en mantelzorg is bij recht toegestaan.

Artikel 6 : Leiding – Gas

Deze dubbelbestemming heeft betrekking op hoofdgastransportleidingen. De regeling voorziet in de aanwezigheid van deze functie en in de bescherming ervan door middel van een veiligheidszone op de kaart. De afsluiterschema's zijn eveneens binnen de bestemming geregeld. Binnen de op de kaart aangegeven strook mogen geen gebouwen en bouwwerken worden gebouwd, anders dan ten behoeve van de leidingen. Voor werkzaamheden die schadelijk kunnen zijn voor de leidingen, is een omgevingsvergunningstelsel opgenomen.

Artikel 7 en 8 : Waarde – Archeologie 5 en 6

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.

Artikel 9 : Waarde – Landschap

De dubbelbestemming 'Waarde - Landschap' richt zich op het behoud en de bescherming van de waardevolle landschappen. Net als voor de essen geldt dat bij nieuwe ontwikkelingen geen onevenredig afbreuk mag worden gedaan aan de cultuurhistorische en archeologische waarden van de gronden. De bestemming 'Waarde – Landschap' beschermt de beekdalen, met uitzondering van de beekdalen die in het gebied met hoofdfunctie landbouw liggen (functiekaart omgevingsvisie). De bestemming is gebaseerd op de kaart 'beekdal OGV 2010' in het geoportaal van de provincie Drenthe. Hierop staan de beekdalen als onderdeel van het "versterken beleving van het Drentse landschap" weergegeven.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 10 : 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 11 : Algemene bouwregels

In dit artikel is weergegeven hoe in het bestemmingsplan gebruik zou kunnen worden gemaakt met parkeren, bestaande maten en het ondergronds bouwen.

Artikel 12 : Algemene gebruiksregels

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

Artikel 13 : 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 14 : 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 15 : 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 16 : 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 : Ruimte voor Ruimte Kruisweg 1 Eexterveen
Projectnummer : RB 10.510
IMRO : NL.IMRO.1680.BUIKRUISWEG1-VW01
Versie : 01
Datum : 15 december 2020

RooBeek Advies

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

www.roobeek-advies.nl