

***Bestemmingsplan Buitengebied, RvR
compensatiewoning Elperstraat te
Schoonloo***

Vastgesteld

Opdrachtgever:
Rapportnummer:
Datum vrijgave:
Opsteller:

Gemeente Aa en Hunze
RB 10.617
29 juni 2023
Dhr. M. Beek

Inhoudsopgave

.....	1
1 HOOFDSTUK 1 INLEIDEND HOOFDSTUK	3
1.1 Inleiding	3
1.2 Aanleiding	3
1.3 Vigerend bestemmingsplan	3
1.4 Doel	5
1.5 Verantwoording	5
1.6 Leeswijzer	5
2 HOOFDSTUK 2 LOCATIE- EN PLANBESCHRIJVING	6
2.1 Ligging en historie	6
2.2 Ligging plangebied	7
2.3 Het gewenste plan	10
2.4 Stedenbouwkundige randvoorwaarden	14
3 HOOFDSTUK 3 BELEIDSKADER	15
3.1 Rijksbeleid	15
3.1.1 <i>Nationale Omgevingsvisie (NOVI)</i>	15
3.1.2 <i>Ladder voor duurzame verstedelijking</i>	16
3.2 Provinciaal beleid	17
3.2.1 <i>Omgevingsvisie Drenthe</i>	17
3.2.2 <i>Kernkwaliteiten plangebied</i>	21
3.3 Gemeentelijk beleid	24
3.3.1 <i>Woonvisie 2020+</i>	24
3.3.2 <i>Welstandsnota</i>	25
4 HOOFDSTUK 4 OMGEVINGSASPECTEN	28
4.1 Archeologie	28
4.2 Bodem	29
4.3 Cultuurhistorie	30
4.4 Ecologie	31
4.4.1 <i>Gebiedsbescherming</i>	31
4.4.2 <i>Soortenbescherming</i>	32
4.5 Fysieke en externe veiligheid	33
4.5.2 <i>Conclusie</i>	35
4.6 Geluid	35
4.7 Luchtkwaliteit	36
4.8 Verkeer en vervoer	36
4.9 Milieu(hinder)	36
4.10 Watertoets	38
4.11 M.e.r.-beoordeling	40
5 HOOFDSTUK 5 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	41
6 HOOFDSTUK 6 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	42
7 HOOFDSTUK JURIDISCHE VORMGEVING	43
7.1 Algemeen	43
7.2 Toelichting	43
7.3 Toelichting op de planregels	44

1 Hoofdstuk 1 Inleidend hoofdstuk

1.1 Inleiding

Voorliggend bestemmingsplan is bedoeld om het juridisch kader te bieden voor het kunnen uitvoeren van een particulier initiatief. Tevens biedt voorliggend bestemmingsplan de onderbouwing waarom het gewenste ruimtelijk initiatief inpasbaar is op de door initiatiefnemer gewenste locatie op de gronden schuin tegenover Elperstraat 8 te Schoonloo. Het bestemmingsplan voorziet in een herontwikkeling van een nieuwe woonkavel met een te bouwen compensatiewoning in analogie van een Ruimte-voor-Ruimte-regeling.

1.2 Aanleiding

Initiatiefnemers willen graag een nieuwe woning bouwen aan de Elperstraat bij Schoonloo, omdat zij zullen vertrekken van het agrarisch bedrijf Elperstraat 9 en 9a. Beide bedrijfswoningen van dat bedrijf zullen gaan worden bewoond door degenen die dat bedrijf voortzetten.

Door de gemeente is aangegeven dat de bouw van een woning niet anders mogelijk is dan door toepassing van de Ruimte-voor-Ruimte-regeling. Op aanwijzing van de gemeente hebben initiatiefnemers contact gehad met de bewoners van het perceel Oldend 4 te Anderen. Op dat perceel is sprake van een voormalige agrarisch bedrijf. Hier zal meer dan 750 m aan voormalige bedrijfsbebouwing worden gesloopt, nu het agrarisch bedrijf op dat perceel reeds is beëindigd. Beide partijen hebben overeenstemming bereikt, zodat de weg vrij is om op het perceel aan de Elperstraat feitelijk gelegen nabij / schuin aan de overkant van perceel Elperstraat 6 te Schoonloo de compensatiewoning te bouwen als gevolg van de Ruimte-voor-Ruimte-regeling waarbij de schuren op het perceel Oldend dus worden (inmiddels al zijn) gesloopt. Op dat perceel is reeds een woonbestemming aanwezig met een regeling waarbij niet meer dan 100 m² aan bijgebouwen aanwezig mag zijn.

Het perceel aan de Elperstraat tegenover het perceel Elperstraat 8 te Schoonloo betreft in de huidige toestand een agrarisch onbebouwd perceel. Het college heeft aangegeven medewerking te willen verlenen aan de voorgenomen bestemmingswijziging.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het perceel aan de Elperstraat is gelegen in het bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Aa en Hunze, vastgesteld op 9 mei 2018. De gronden zijn bestemd met de enkelbestemming 'Agrarisch - Esdorpenlandschap' zonder een bouwvlak. Tevens rusten op het perceel een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 5' en een gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – radiotelescoop 2'.



De voor 'Agrarisch - Estdorpenlandschap' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- het agrarisch grondgebruik;
- het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de landschappelijke, natuurlijke, geomorfologische en cultuurhistorische waarden;
- doeleinden van natuurontwikkeling en agrarisch natuurbeheer;
- extensief dagrecreatief medegebruik van aanwezige infrastructuur en voorzieningen;
- het behoud, het herstel en de ontwikkeling van kleine natuur- en landschapselementen;
- cultuurgrond;

met daaraan ondergeschikt:

- nutsvoorzieningen;
- kleinschalige duurzame energiewinning;
- wegen, paden en overige oppervlakteverhardingen;
- beken, plassen, poelen, vennen, sloten en/of andere watergangen en/of -partijen al dan niet mede bestemd voor waterberging;

met de daarbijbehorende:

- bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Op grond van de geldende bestemming mag hier geen (zogenaamde compensatie)woning gerealiseerd worden. In het geldende bestemmingsplan is wel een wijzigingsbevoegdheid in artikel 3.8.12 'Wijziging Ruimte-voor-Ruimte-Regeling functiewijziging' opgenomen. Deze biedt in onderhavige situatie ook geen ruimte, omdat in combinatie met de toepassing van de Ruimte-voor-Ruimte regeling, de afbraak van voormalige agrarische bedrijfsgebouwen op het perceel Oldend 4 te Anderen (gelegen in het bestemmingsplan "Anderen Dorp") van toepassing is. De af te breken bebouwing komt vanaf het perceel Oldend 4 te Anderen. Vandaar dat dat perceel ook in dit op te stellen bestemmingsplan ook dient te worden meegenomen. Immers: de te slopen schuur (lees het perceel Oldend 4 te Anderen) dient onderdeel van het plangebied te worden en te worden wegbestemd, plus een regel dat overgangsrecht niet van

toepassing is, zodat op dit perceel niet opnieuw meer dan de toegestane oppervlakte aan bijgebouwen mag / kan worden opgericht. Dit moet namelijk publiekrechtelijk geregeld worden, enkel een privaatrechtelijke overeenkomst volstaat niet (twee wegen leer).

Ondanks dat hier dan ook een bestemmingsplanprocedure wordt gevolgd, zal voor de te realiseren compensatiewoning wel zoveel mogelijk worden aangesloten bij de wijzigingsbevoegdheden die het bestemmingsplan "Buitengebied" daarvoor biedt.

Om planologisch medewerking te verlenen dient voor de realisatie van dit plan een nieuw bestemmingsplan voor dit plangebied ontwikkeld te worden en vervolgens in procedure gebracht te worden, zoals bedoeld in artikel 3.8, lid 1 Wet ruimtelijke ordening (Wro) en de daaraan wettelijk te stellen eisen.

1.4 Doel

Doel van dit bestemmingsplan is het mogelijk maken van de gewenste compensatiewoning op het perceel aan de Elperstraat tegenover nummer 8 te kunnen realiseren, alsmede de koppeling te leggen met de te slopen bedrijfsbebouwing op het perceel Oldend 4 te Anderen. Er zal worden aangetoond dat dit doel bereikt kan worden waarbij het plan aantoonbaar niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

1.5 Verantwoording

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

1.6 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 een weergave gegeven van de historie en ligging van het plangebied met een uitgebreide weergave van het plan. In hoofdstuk 3 komen 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.

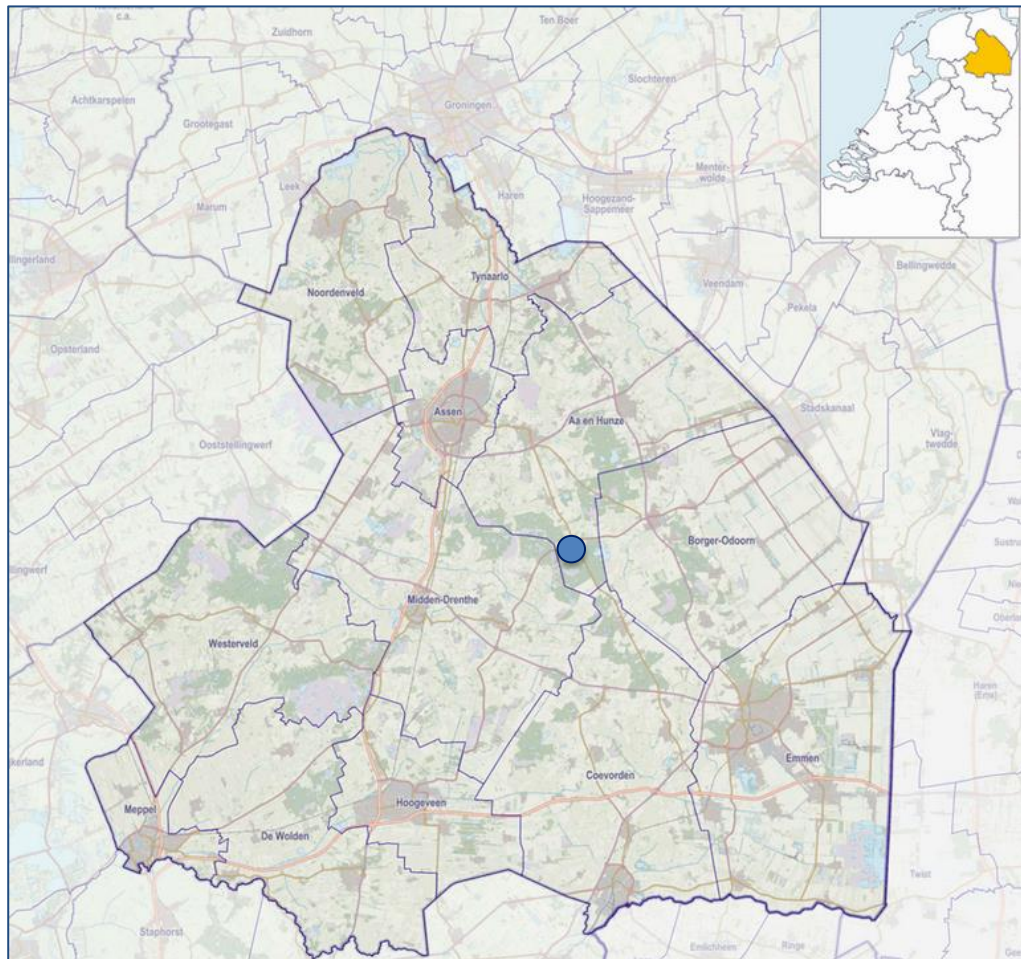
2

Hoofdstuk 2 Locatie- en planbeschrijving

2.1

Ligging en historie

Het plangebied aan de Elperstraat (tegenover nummer 8) te Schoonloo is gelegen in de gemeente Aa en Hunze. Onderstaand een weergave van de indicatieve ligging van Schoonloo vanuit een hoger perspectief.

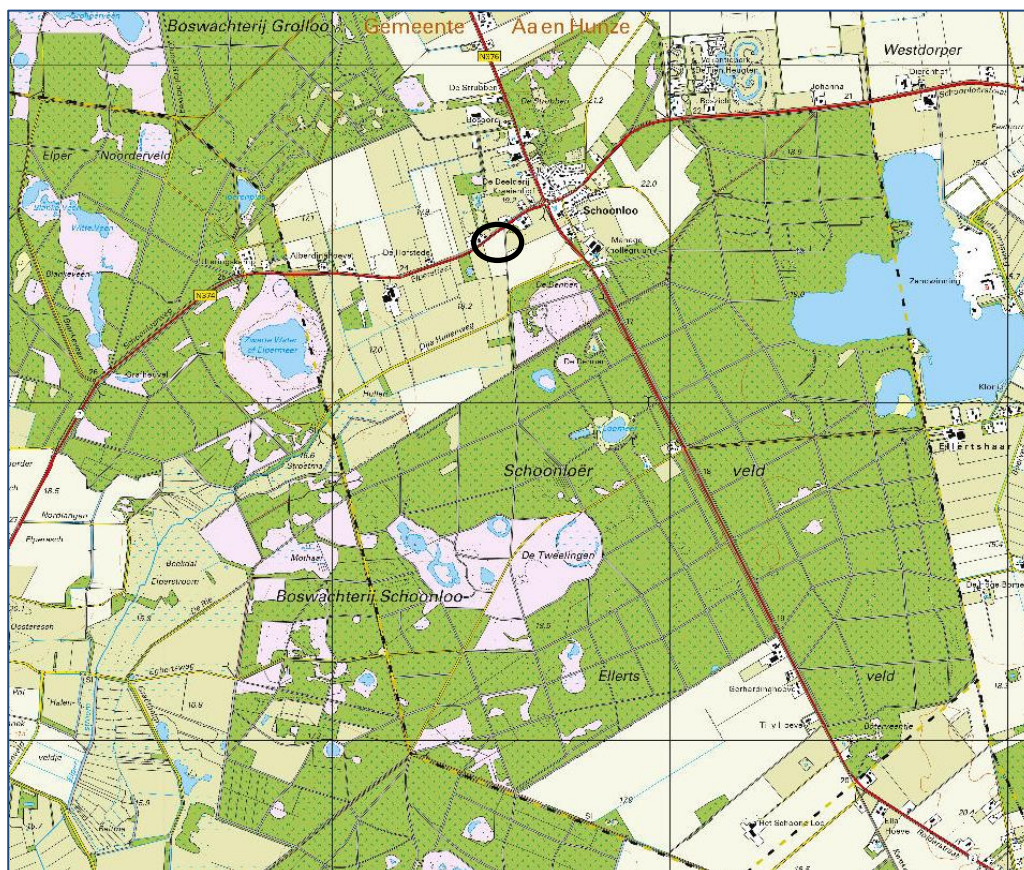


Schoonloo

Schoonloo is een dorp aan de zuidkant van de gemeente Aa en Hunze, in de Nederlandse provincie Drenthe, gelegen op de Rolderrug. 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 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.

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".

De onderzochte locatie bevindt zich nabij de Elperstraat 8, langs de N374 tussen Elp en Schoonloo gemeente Aa en Hunze in de provincie Drenthe. Het is perceel is onderdeel van een groter landbouwgebied met akkers, graslanden en weilanden. In de directe omgeving van de Boswachterij Grolloo en Boswachterij Schoonloo. Aan de oostkant wordt het perceel begrensd door een houtwal en aan de noordkant door de N374.



2.2

Ligging plangebied

Elperstraat te Schoonloo, schuin tegenover nummer 8

Het plangebied van de nieuwe woonkavel ten behoeve van de compensatiewoning ligt ten westen van het dorp Schoonloo. Hemelsbreed is het plangebied tussen Schoonloo en Elp gelegen. De gronden zijn momenteel agrarisch bestemd zonder bebouwingmogelijkheden. Onderstaand een weergave van het gewenste plangebied, met een indicatieve weergave van de nieuwe woonkavel.

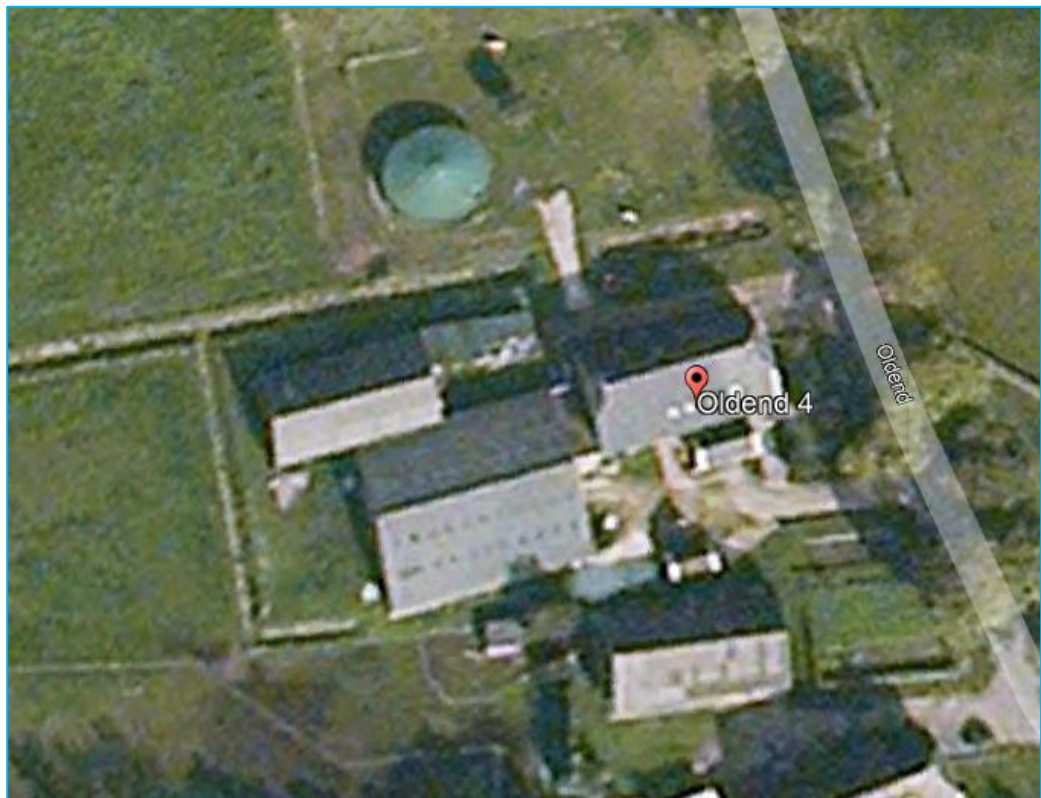


Onderstaand een weergave vanaf de Elperstraat (N374) met zicht op het agrarisch perceel. De nieuwe woonkavel krijgt een ontsluiting op deze weg.



Oldend 4 te Anderen

Als gevolg van het verkrijgen van de sloopmeters ten behoeve van de compensatiewoning heeft het bestemmingsplan een relatie met het huidige woonperceel Oldend 4 te Anderen. Op deze locatie is het voormalige agrarische gebruik gestaakt en momenteel reeds een woonbestemming aanwezig. Hierna volgt een weergave van de bestaande woonboerderij. Achter de woning stond een voormalige schuur die inmiddels is gesloopt.



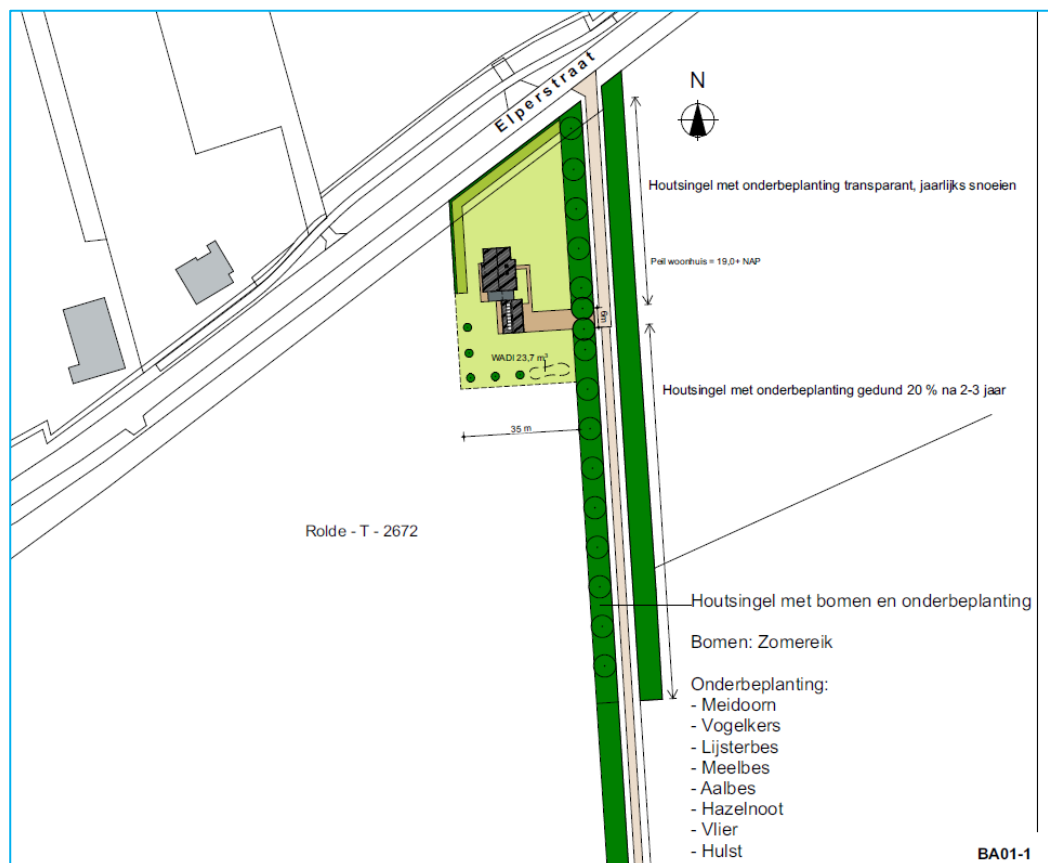


2.3

Het gewenste plan

Het plan omvat, naast de sloop van minimaal 750 m² aan voormalige agrarische bebouwing op het perceel Oldend 4 te Anderen, de bouw van een compensatiewoning op een perceel grond gelegen langs de Elperweg (schuin tegenover nummer 8). Van de compensatiewoning is nog geen concreet bouwplan aanwezig, wel zijn er schetstekeningen aanwezig. Wel zal ten aanzien van de bouwregels de aansluiting worden gevonden bij de regels die in het algemeen gelden voor woonbestemmingen in het buitengebied.

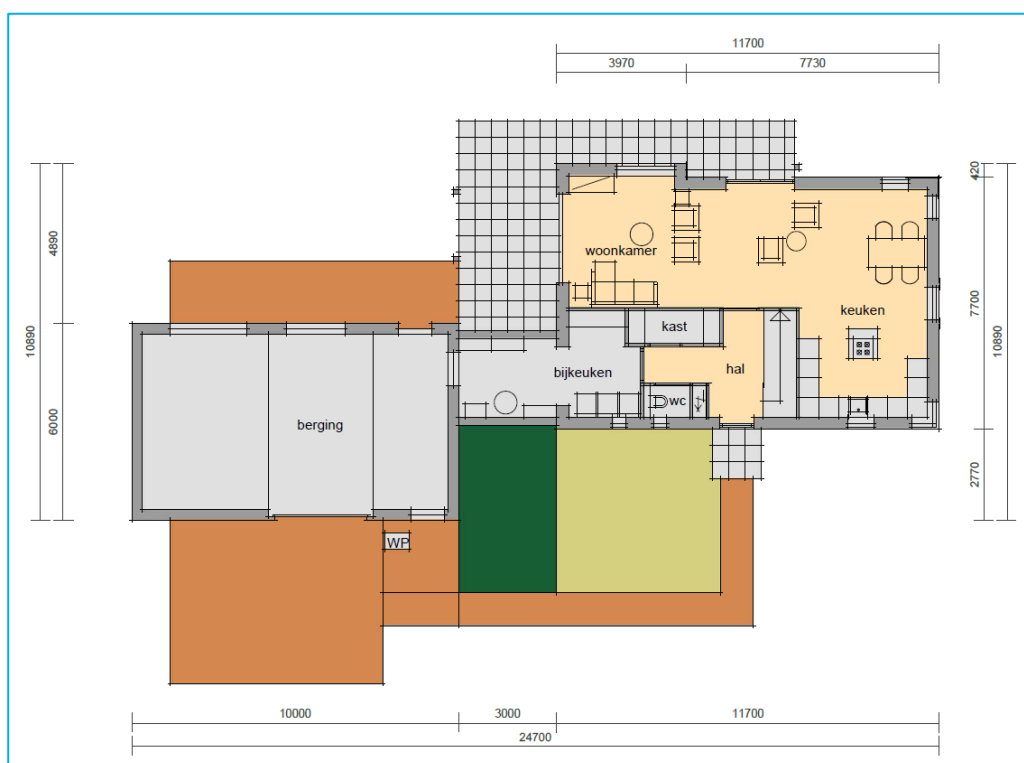
Hierna is de beoogde inrichting van het terrein weergegeven, gevolgd door weergaven van de te bouwen woning, de plattegronden ervan en de dwarsdoorsneden. Op die wijze wordt een goed beeld geschetst van het beoogde schetsplan wat initiatiefnemers voor ogen hebben. Ten aanzien van de landschappelijke inpassing wordt er een extra houtsingel aangelegd langs de oostkant van het plangebied. Daar zal geen bebouwing worden toegestaan. Ook is op de navolgende tekening zichtbaar welke soorten beplanting er worden gekozen in dit plan om zodoende de landschappelijke inpassing zo hoogwaardig mogelijk te laten zijn. Deze landschappelijke inpassing wordt geborgd door een zogeheten 'voorwaardelijke verplichting' en daarmee is de uitvoering ervan geborgd. Op deze wijze ontstaat er een landschappelijke inpassing die recht doet aan de lokale gebiedskenmerken en daarmee passend is in het landschap.



Weergave indeling bebouwing op het erf en de landschappelijke inpassing

Het woonhuis zal worden voorzien van een enkelvoudige kap haaks op de Elperweg. Het bijgebouw is eveneens voorzien van kap in dezelfde richting en tussen de beide kappen een plat tussenlid t.b.v. berging en terrasoverkapping. Het woonhuis is plm. 22,00 m uit de rand van de Elperstraat geplaatst. De beoogde goot- en bouwhoogte van de woning gaan maximaal 3,0 meter en 7,025 m bedragen en van het bijgebouw 2,68 m en 5,90 m.

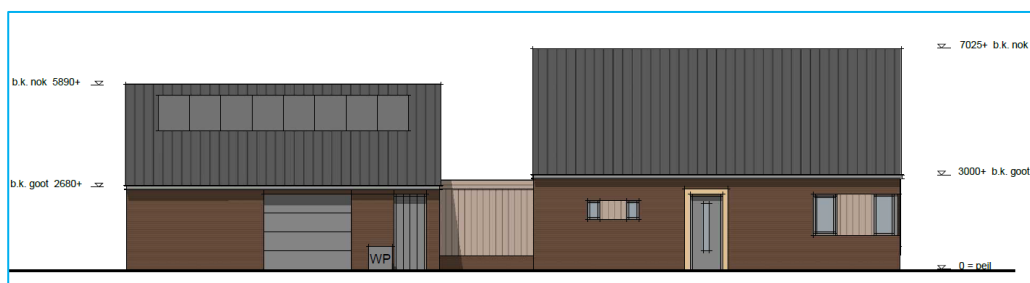
Op de situatietekening is de af te splitsen kavel middels maatvoering aangegeven. Aan de straatzijde is de tuin gemarkeerd met een beukenhaag. Aan de tuinzijde een border met inheemse beplanting. In de tuin zijn verschillende fruitbomen (appel en peer) geplaatst. Het huis wordt voorzien van donkere matte keramische pannen en gevels van bruin genuanceerd metselwerk en naturel-kleurige houten betimmeringen.



Weergave plattegrond van de woning



Weergave dwarsdoorsnede woning met bijgebouw



Weergave langsdoorsnede woning met bijgebouw



Weergave 3-d beeld woning



Weergave 3-d beeld woning vanuit de lucht met bijbehorende erfinrichting, waarbij de aan te leggen houtsingel nog niet is opgenomen.

Tevens gelden de voor het gebied van toepassing zijnde welstandscriteria (zie daartoe ook paragraaf 3.3.3) en zijn door de gemeente ook nog de volgende argumenten gegeven die de bouw van een woning op deze locatie rechtvaardigen ondanks dat niet volledig wordt voldaan aan de provinciale regeling Ruimte-voor-Ruimte.

2.4

Stedenbouwkundige randvoorwaarden

Beleidsmatig is er de ruimte (provinciaal en gemeentelijk beleid) om medewerking te verlenen aan een compensatiewoning op grond van de Ruimte-voor-Ruimte-regeling op een andere geschikte locatie dan waar de bebouwing gesloopt wordt (in dit geval bij Oldend 4 Anderen). Dat zou zelfs over gemeentegrenzen heen kunnen gaan. De gekozen locatie aan de Elperstraat tegenover nummer 8 kan als geschikt worden beschouwd voor de bouw van een compensatiewoning om de volgende redenen:

- Er wordt voldoende afstand gehouden tot bedrijven;
- De locatie ligt ook niet recht tegenover een andere woning;
- Eventuele planschade zal voor rekening komen van de initiatiefnemers;
- De locatie ligt niet afgelegen in het buitengebied (al zou dat mogen!) maar redelijk dicht bij het stedelijk gebied van Schoonloo (dat begint aan overzijde provinciale weg Rolde-Schoonoord, de N-Z as die haaks ligt op de Elperstraat);
- Er is al een in-/uitrit op de Elperstraat;
- De locatie is niet als beekdal, waardevolle es of Natuur Netwerk Nederland (NNN) aangeduid (dit zouden no-go's zijn voor een compensatiewoning volgens provinciaal beleid);
- Het gebied is al redelijk bebouwd en een soort van ruilverkavelingsgebied.
- De afstand van de woning tot de weg moet weliswaar in orde zijn vanwege de Wet Geluidhinder (de Elperstraat is een 80 km/h weg), maar met akoestische maatregelen is veel mogelijk en wellicht (indien nodig) kan de woning wat naar achteren worden gezet of kan een hogere grenswaarde m.b.t. wegverkeerslawaaï worden verleend.

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

Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) biedt een duurzaam perspectief voor de Nederlandse leefomgeving. Hiermee kunnen we inspelen op de grote uitdagingen die voor ons liggen. De NOVI biedt een kader, geeft richting en maakt keuzes waar dat kan. Tegelijkertijd is er ruimte voor regionaal maatwerk en gebiedsgerichte uitwerking. Omdat de verantwoordelijkheid voor het omgevingsbeleid voor een groot deel bij provincies, gemeenten en waterschappen ligt, kunnen inhoudelijke keuzes in veel gevallen het beste regionaal worden gemaakt. Met de NOVI zet de Rijksoverheid een proces in gang waarmee keuzes voor onze leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden.

Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. Die komen samen in vier prioriteiten:

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- Duurzaam economisch groeipotentieel;
- Sterke en gezonde steden en regio's;
- Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

De druk op de fysieke leefomgeving in Nederland is zo groot, dat belangen soms botsen. Het streven vanuit de NOVI is combinaties te maken en win-win situaties te creëren. Soms zijn er scherpe keuzes nodig en moeten belangen worden afgewogen. Hiertoe gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies: In het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI wordt gezocht naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van de ruimte;
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal: wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling, tussen concurrentiekracht en leefbaarheid, verschilt van gebied tot gebied. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere;
3. Afwentelen wordt voorkomen: het is van belang dat de leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie van inwoners zonder dat dit ten koste gaat van die van toekomstige generaties.

Conclusie

Wonen is één van de basisbehoeften van mensen. In de Nationale Omgevingsvisie wordt aangegeven dat iedereen in Nederland prettig moet kunnen wonen voor een redelijke prijs. Een woningvoorraad die aansluit op de huidige en toekomstige woonbehoefte van mensen is daarom van nationaal belang.

Het huidige woningtekort en de toename van het aantal inwoners en huishoudens vraagt een groei van de woningvoorraad (vooral in en bij de stedelijke regio's) in een fijne, leefbare omgeving. Tussen 2019 en 2035 moet de woningvoorraad met circa 1,1 miljoen woningen worden vergroot. De primaire verantwoordelijkheid voor de gebouwde omgeving, de woningvoorraad en de leefbaarheid ligt bij gemeenten en provincies. Het Rijk is systeemverantwoordelijk. Het is de rol van het Rijk om de kaders te stellen, te stimuleren, eventueel te sanctioneren, waar nodig middelen ter beschikking te stellen – bijvoorbeeld via de huurtoeslag, hypotheekrenteaftrek of de regeling woningbouwimpuls voor gemeenten – en met gemeenten en provincies samen te werken om (bovenlokale, inclusief grensoverschrijdende) knelpunten op te lossen en realisatie van de nationale belangen te waarborgen.

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in de toevoeging van netto gezien 1 nieuwe woning. In de regio van de gemeente Aa en Hunze is ook sprake van een grote vraag naar nieuwe woningen. Zoals is beschreven ligt de primaire verantwoordelijkheid voor de gebouwde omgeving en de woningvoorraad bij de gemeenten en provincies. De nieuwe woning voorziet in een actuele behoefte. Daarmee past het plan binnen de prioriteiten van de NOVI en kan geconcludeerd worden dat er geen sprake is van strijd met het rijksbeleid.

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 voorziet in het toevoegen van één compensatiewoning en is daarmee niet ladderplichtig.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Drenthe

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:

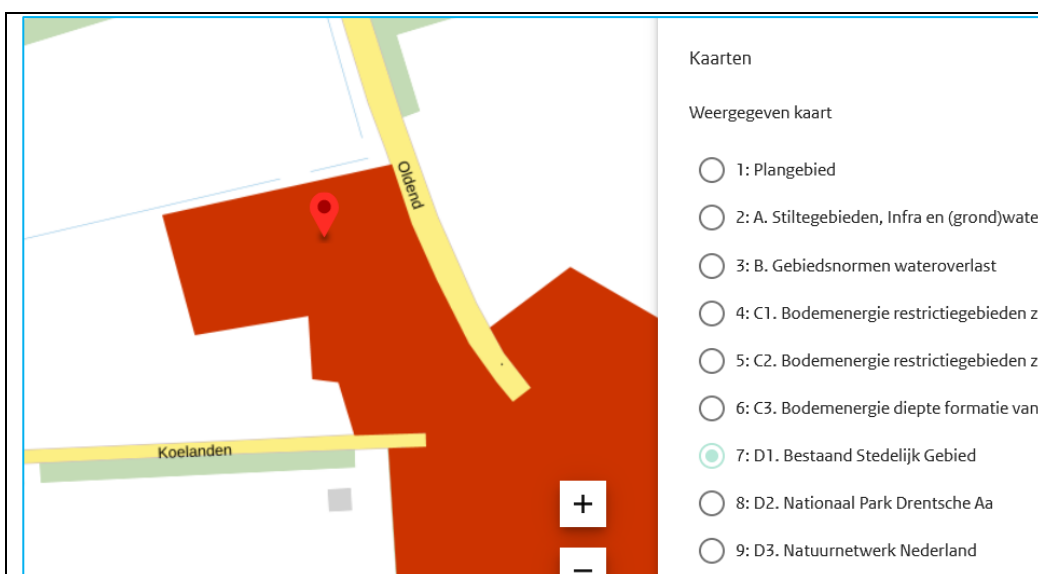
Artikel 2.16 Ruimte-voor-ruimte regeling

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.

Hierna vindt de toets plaats aan de genoemde provinciale 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.*

Het gebied waar de compensatiewoning gaat worden gebouwd is niet aangemerkt als 'bestaand stedelijk gebied', echter de locatie van de te slopen bebouwing aan het Oldend 4 te Anderen echter wel. De regeling kan formeel gezien niet worden toegepast binnen de kaders van de provinciale regeling.



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 ter plaatse van Oldend 4. Er wordt voldaan aan genoemde voorwaarde.



Luchtfoto uit 2005

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

Er wordt voor minstens 750 m² 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 sloopectorm 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 sloopectorm van 750 m² of tot 2.000 m²;*

Deze is niet nodig omdat wordt voldaan aan de genoemde sloopectorm qua bebouwing op het perceel Oldend 4.

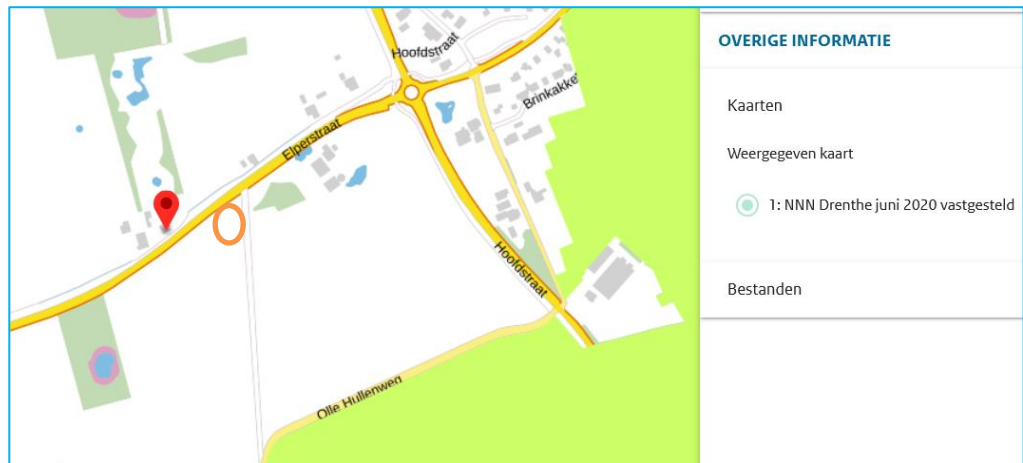
- e. randvoorwaarden voor inpassing, omvang, inhoud en uiterlijk van de compensatiewoning worden vastgelegd;*

Voor het plan is een erfinrichtingsplan opgesteld, zodat het geheel op gedegen wijze zich zal voegen in het ter plaatse aanwezige landschap en bebouwingspatroon. Onderstaand is het erfinrichtingsplan zichtbaar gemaakt. Aanvullend wordt ook nog een extra houtsingel aangebracht. Dit erfinrichtingsplan is door middel van een voorwaardelijke verplichting ook direct gekoppeld aan de regels en daardoor is de uitvoering ervan geborgd.

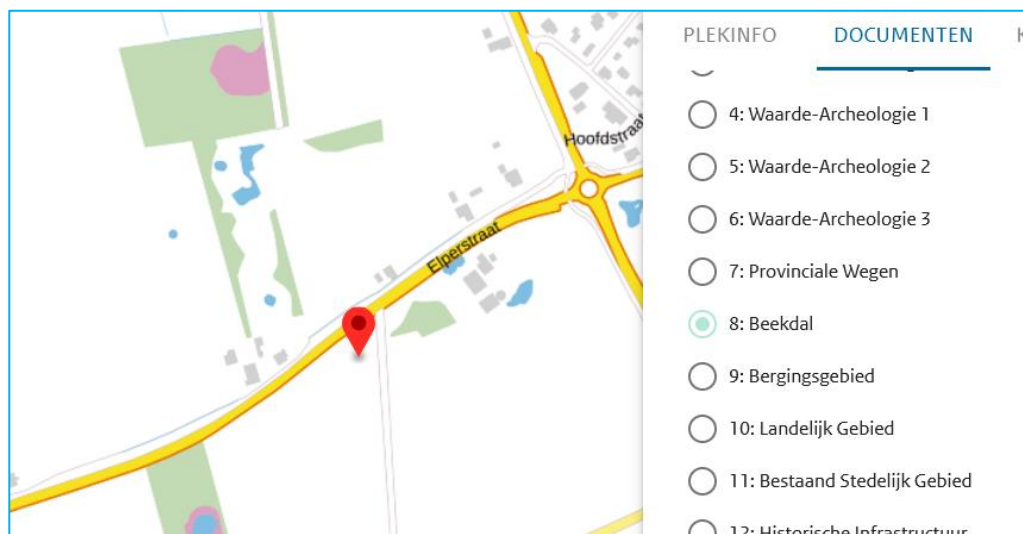


- f. de randvoorwaarde dat bouw van een compensatiewoning niet plaatsvindt in gebieden die als Natuurnetwerk Nederland en/of als Beekdal en bergingsgebied zijn aangeduid, tenzij de oorspronkelijke agrarische bedrijfsbebouwing wordt verwijderd in de betreffende gebieden.

Op basis van onderstaande kaart is zichtbaar dat het gebied niet in een NNN gebied ligt en ook niet in een beekdal/bergingsgebied.



Weergave NNN



Weergave beekdalen

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. In totaal zijn er 6 provinciale kernkwaliteiten die aan de orde kunnen zijn, te weten Aardkundige waarden, Rust, Natuur, Landschap,

Cultuurhistorie en als laatste Archeologie. Voor dit plangebied geldt dat de kernkwaliteiten Aardkundige waarden, Landschap, Cultuurhistorie en Archeologie van belang zijn. Van de andere kernkwaliteiten is sprake van een dusdanig laag niveau dat er geen sprake is van een provinciale doorwerking.

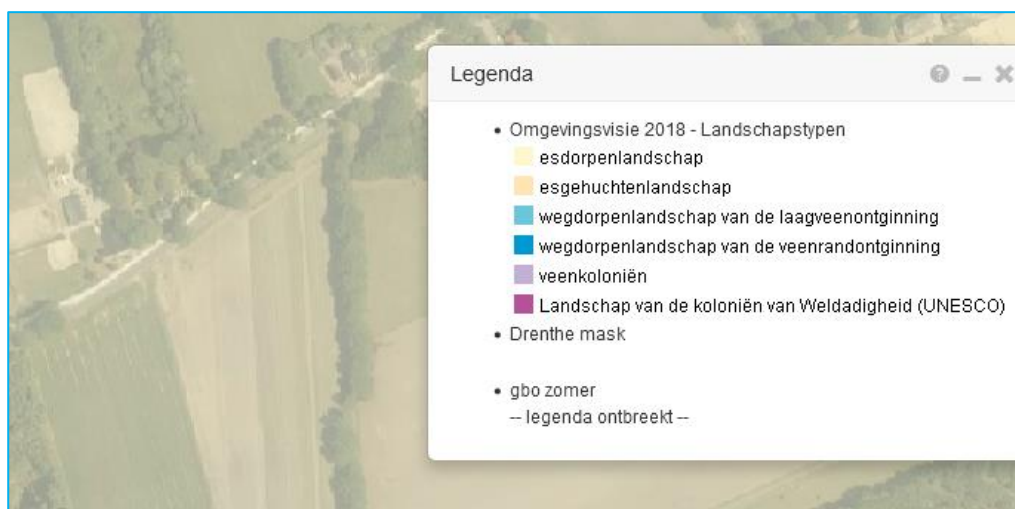
Kernkwaliteit Aardkundige waarden

Er is geen sprake van een kernkwaliteit Aardkundige waarden van provinciaal belang. Daar waar de compensatiekavel komt is sprake van het niveau 'generiek' en daar geldt geen provinciale doorwerking.



Kernkwaliteit Landschap

Er is sprake van een kernkwaliteit Landschap, te weten Esdorpenlandschap.



Voor het Esdorpenlandschap geldt dat van provinciaal belang is:

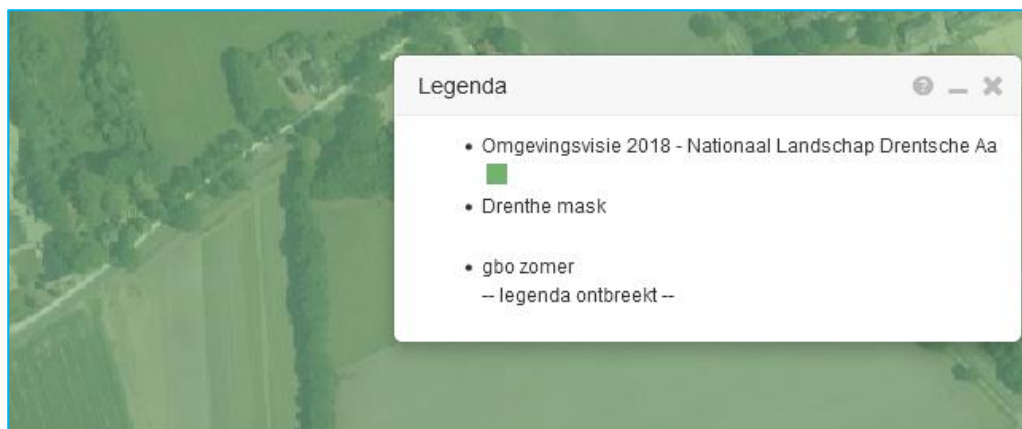
- de essen: deze voor het esdorpenlandschap kenmerkende open ruimtes zijn veelal omgeven met esrandbeplanting;

Het provinciaal beleid is gericht op:

- behoud van de open ruimte en het versterken van esrandbeplanting;

Er is verouderde bebouwing gesloopt op de locatie in Anderen en er komt een in het ter plaatse aanwezige landschap passende woning voor terug, waarbij veel aandacht is voor een zorgvuldige landschappelijke inpassing die past binnen het essenlandschap. De bestaande kernkwaliteit wordt niet aangetast.

Verder is er nog sprake van een Nationaal Landschap, te weten het Nationaal Landschap Drentsche Aa. Op de kaart hierna is dat zichtbaar gemaakt.



Het Nationale Landschap ligt in het stroomgebied van de Drentsche Aa en is één van de weinige beken waarvan de loop nauwelijks door de mens is beïnvloed. Het 'Nationaal beek- en esdorpenlandschap Drentsche Aa' heeft een eigen sfeer en identiteit dat voor Nederland uniek is. Het gebied karakteriseert door een zichtbare ruimtelijke samenhang tussen esdorp, es, beekdal en veld met bijbehorend microreliëf en beplantingselementen, zoals houtwallen en esrandbosjes.

Het gebied geldt als een van de meest waardevolle laaglandbeeksystemen van West-Europa en is samen met het Limburgse Geuldal uitgeroepen tot mooiste landschap van Nederland. De grenzen van het gebied worden gevormd door de driehoek Assen-Gieten-Glimmen. Het gaat in totaal om ruim tienduizend hectare waarvan ongeveer éénderde natuurgebied is.

Het beleid is er op gericht dit beek- en esdorpenlandschap te behouden en te versterken.

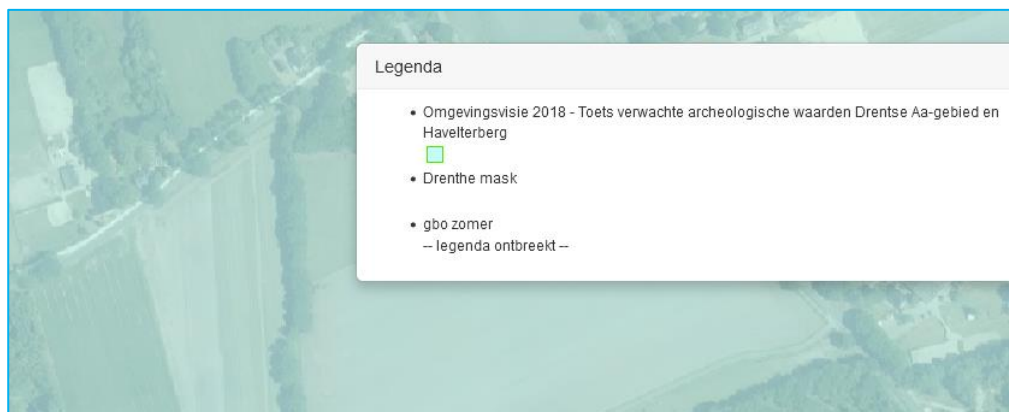
Als gevolg van voorliggend plan wordt geen inbreuk gepleegd op de Drentsche Aa en de bestaande kwaliteiten van het essenlandschap blijven behouden. Zo wordt er onder andere voorzien in een te bouwen woning die qua uiterlijk past binnen het aanwezige landschap en wordt door middel van een gedegen landschappelijke inpassing rekening gehouden met de omgeving.

Kernkwaliteit Cultuurhistorie

Er is geen sprake van een kernkwaliteit Cultuurhistorie met een provinciaal belang. Het niveau is het laagste niveau, te weten 'respecteren'.

Kernkwaliteit Archeologie

Er is sprake van een kernkwaliteit Archeologie, te weten 'verwachte archeologische waarden Drentse Aa gebied. In paragraaf 4.1 is uitvoerig ingegaan op het aspect archeologie.



3.3 Gemeentelijk beleid

Ten aanzien van de regeling Ruimte voor Ruimte van de provincie zoekt de gemeente daar aansluiting bij. In paragraaf 3.2.1.1 zijn de provinciale voorwaarden behandeld en is uitgelegd waarom toch gebruik gemaakt wenst te worden van de regeling maar dan niet via een wijzigingsplan maar via een bestemmingsplan.

3.3.1 Woonvisie 2020+

Aa en Hunze kent vier grotere woonkernen. In Rolde, Gieten, Annen en het gebied Gasselte-Gasselternijveen zijn de meeste voorzieningen. Naast deze grotere kernen kent de gemeente nog zo'n dertig kleinere dorpen en buurtschappen. Daar zijn minder voorzieningen, maar omdat er in de meeste dorpen wel dorpshuizen zijn, kunnen ook daar verschillende activiteiten en diensten georganiseerd worden.

De gemeente zet bij het toevoegen van woningen hoofdzakelijk in op bouwen binnen of aan de randen van de bebouwde kom. Zo zorgt de gemeente ervoor dat nieuwe woningen de dorpen versterken. Dat betekent dat de gemeente voor het toevoegen van woningen eerst kijkt naar transformatie van bestaand vastgoed en het invullen van eventueel braakliggend terrein.

Over het buitengebied en de relatie met stoppende agrarische bedrijven is het volgende verwoord in de woonvisie.

Om het buitengebied ook in de toekomst een aantrekkelijke woonomgeving te laten zijn is het belangrijk dat langdurige leegstand van vrijkomende agrarische bebouwing (VAB's) vermeden wordt. Herbestemming of herstructurering kunnen hieraan bijdragen.

Ter plaatse is de agrarische bestemming van het perceel Oldend 4 te Anderen beëindigd en is daar voor minimaal 750 m² aan voormalige agrarische bedrijfsbebouwing gesloopt. De bouw van een compensatiewoning op het perceel Oldend 4 te Anderen is niet als wenselijk ervaren vanwege de landschappelijke

kwaliteiten aldaar. Er is voor gekozen om wel gebruik te maken van de verdere voorwaarden van de provinciale regeling ruimte voor ruimte. Een compensatiewoning is daarbij toegestaan (mits aan de criteria voor ruimte voor ruimte wordt voldaan), normaal gesproken op de voormalige agrarische kavel zelf maar in dit uitzonderlijke geval dus op een locatie in het landelijk gebied in de nabijheid van Schoonloo.

Verouderde bebouwing wordt gesloopt en op die overblijvende locatie mag vanuit het aspect ruimte voor ruimte een extra woning worden gebouwd. Het verzoek past daarmee binnen de Woonvisie 2020*.

3.3.2

Welstandsnota

In de raadsvergadering van 8 oktober 2020 heeft de gemeenteraad unaniem ingestemd met de nieuwe nota "Welstandsbeleid Aa en Hunze 2020". De datum van inwerkingtreding is daarbij vastgesteld op 26 november 2020. Met het nieuwe welstandsbeleid wil de gemeente de kwaliteit van de openbare ruimte, de leefomgeving, in stand houden en versterken. Met deze nota kan de welstandscommissie daar vorm aan geven. Daarbij zal steeds gekeken worden naar zowel de belangen van de aanvragers als die van de burens in de directe omgeving. De gemeente wil graag samen met de burgers komen tot een zo goed mogelijk kwalitatieve bijdrage aan de directe omgeving waar een plan voor wordt voorgelegd.

Op basis van dit welstandsbeleid van de gemeente Aa en Hunze bevindt het perceel zich binnen welstandsgebied 'buitengebied' en dan het 'esdorpenlandschap'.

Gebiedsbeschrijving

Het esdorpenlandschap binnen de gemeente Aa en Hunze ligt ten westen van, en op de Hondsrug. De esdorpen en de escultuur kennen een lange ontwikkelingsgeschiedenis. De ruimtelijke organisatie van deze landbouwcultuur met de boerderijen, de essen, de heide, beekdalen en bebossing is vandaag de dag nog steeds herkenbaar. De dorpen Annen, Gieten en Gasselte vormen de oostelijke rand van dit welstandsgebied. Ook het Drents Plateau rond de dorpen Anloo, Rolde en Grolloo en de Drentsche Aa met de daaraan gelegen buurtschappen maken deel uit van dit welstandsgebied.

Dankzij het feit dat de bebouwing van oudsher in de dorpen was geconcentreerd is de bebouwing van het esdorpenlandschap pas later op gang gekomen. Met name na 1900 is dankzij de ontginning van de woeste gronden een ontwikkeling gestart waarbij bewoning van het gebied tot stand kwam. Het karakter van het gebied wordt nu bepaald door enige solitaire bebouwing op groene percelen enigszins verscholen in het landschap. Daarnaast zijn er enkele kleine linten waar de bebouwing onderdeel is van een groter geheel.

Waardering, beleid en ontwikkeling

De waarde van het esdorpenlandschap bestaat vooral uit de zichtbaarheid van de essen, de beekdalen, de hoogteverschillen, de bebouwing, het beeldbepalende groen en de afleesbaarheid van de ontstaansgeschiedenis van de gemeente. Het beleid is gericht op het beschermen van de bijzondere kenmerken van de bebouwing en het landschap. Nieuwe ontwikkelingen zullen met respect voor de bestaande bebouwing en het landschap moeten worden ingepast. Onder nieuwe ontwikkelingen worden verstaan "ontwikkelingen waarvoor de planologische procedures nog moeten worden gevolgd."

Welstandscriteria Esdorpenlandschap

Ligging

- Bestaande nokrichtingen handhaven. Nieuwe toevoegingen op vergelijkbare wijze in het landschap plaatsen.
- Oriëntatie bestaande bebouwing handhaven.
- Bestaande voorgevelrooilijn ten opzichte van de weg handhaven.
- Bebouwing op erven compact houden en zichtlijnen handhaven. Hoofd- en bijgebouwen vormen samen een cluster.
- Bijgebouwen ondergeschikt in positie, dat wil zeggen ruim achter de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw
- Ruimte tussen de percelen/erven respecteren.

Massa en vorm

- Rechthoekige grondvorm of samengesteld uit rechthoekige grondvormen.
- Gebouwen zijn individueel herkenbaar.
- Hoofd-en bijgebouwen vormen een samenhangend geheel.
- Kap is dominant in het beeld. De goothoogte is minder dan de helft van de bouwhoogte.
- Kap is zadeldak, eventueel voorzien van wolfseind(-en) en/of aanvallenddakschild.
- Dakkapellen voldoende ondergeschikt aan het dak van het hoofdgebouw en niet op een tweede verdieping in het dakvlak of hoger geplaatst.

Gevelopbouw

- Gesloten gevelbeeld, dat wil zeggen geen opvallende grote gevelopeningen in het zicht van de openbare ruimte.
- Gevels voorzien van gevelopeningen en/of andere gevelelementen met verticale richting.
- Voor niet naar de weg gekeerde achtergevels gelden de algemene criteria.

Detailering

- Eenvoudige kleinschalige detailering.

Materiaal en kleurgebruik (voor boerderijen zie hoofdstuk 5 paragraaf 1, deel A uit de Welstandsnota)

- Voor de hoofdgebouwen gemetselde roodbruine of geelbruine gevels. Combinatie met donkere houten geveldelen is mogelijk mits qua beeld vanaf de straat ondergeschikt aan het metselwerk.
- Rietdaken of donkere pannendaken al dan niet in combinatie met elkaar. Bij de in het bestemmingsplan als "karakteristiek" aangeduide gebouwen en bij monumenten, zijn de pannen niet glimmend, tenzij dit historisch is te verantwoorden. Voor overige gebouwen zijn geglazuurde of geëngobeerde pannen toegestaan, mits de glansgraad niet hoger is dan de referentiepan, die in het klantcontactcentrum van de gemeente aanwezig is.
- Bijgebouwen ondergeschikt in materiaal- en kleurgebruik.
- Op agrarisch bouwpercelen kunnen zowel de agrarische gebouwen als de dienstwoning vanuit de agrarische bestemming worden gezien als hoofdgebouw. Op deze percelen moet deze regel daarom als volgt worden vertaald:
 - o 'Een gebouw, op een agrarisch bouwperceel, waarin geen dienstwoning is ondergebracht, is ondergeschikt qua materiaal en kleurgebruik aan de dienstwoning. Hier zijn andere materialen dan metselwerk, pannen (of riet)

- toegestaan, mits ondergeschikt qua kleur en glansgraad en van voldoende kwaliteit.
- Dienstwoningen worden behandeld als hoofdgebouw. Als de dienstwoning deel uitmaakt van een boerderij mogen alleen op het dak van het bedrijfsgedeelte andere materialen worden toegepast dan pannen (of riet), mits ondergeschikt qua kleur en glansgraad.'
 - Maatvoering stenen en dakpannen in relatie tot gevelvlak respectievelijk dakvlak en detaillering. Stenen bij voorkeur in waalformaat.
 - Bij aanpassingen en verbouwingen aan monumenten en de als karakteristiek bestemde gebouwen geen plaatmateriaal en geen kunststof en aluminium kozijnen toepassen.

Beschermde gebouwen

Voor Rijks- en provinciale monumenten en de in het bestemmingsplan opgenomen karakteristieke gebouwen en gebouwen in beschermde dorpsgezichten is de huidige plaatsing, omvang, oriëntatie en nokrichting maatgevend bij vervanging en uitbreiding.

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.

Volgens het geldend bestemmingsplan geldt voor het perceel een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 5'. Dat betekent dat bij ruimtelijke (en daarmee gepaard gaande bodem verstorende) ingrepen van meer dan 500 m² én dieper dan 0,30 meter onderzoek naar archeologie nodig is.

Door onderzoeksbureau De Steekproef is vervolgens een archeologisch onderzoek uitgevoerd. De onderzoeksrapportage is als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd. Hierna volgen de resultaten van het uitgevoerde onderzoek.

Tijdens het veldonderzoek zijn zes boringen geplaatst om de opbouw en gaafheid van de bodem te bepalen en te zoeken naar archeologische indicatoren. Plangebied Elperstraat ligt op de westelijke flank van de Rolderug. Archeologische vondsten uit de omgeving betreffen vooral stukken vuursteen uit de steentijd waarvan de dichtstbijzijnde is gemeld op 350 meter afstand van het plangebied. Aan het begin van de twintigste eeuw bevond zich ter plaatse van het plangebied nog onontgonnen woeste grond.

Op topografische kaarten vanaf 1954 staat het plangebied als akker. Het zand in het plangebied is langdurig droog geweest. De bodem is matig bewaard gebleven. Het onderzoek heeft geen eenduidig archeologische indicatoren opgeleverd.

archeologisch verwachtingsmodel

Het plangebied lijkt een geschikte vestigingsplek te zijn geweest voor mensen tijdens en na de steentijd. Diepe delen van eventueel aanwezige archeologische grondsporen zoals van haardkuilen of paalgaten kunnen bewaard gebleven zijn. Maar het onderzoek heeft geen aanwijzingen opgeleverd voor de aanwezigheid van archeologische resten. Daarom kan de archeologische verwachting naar beneden toe worden bijgesteld.

selectie-advies door senior KNA-prospecteur drs. J.M.G. Bongers

Aangezien het onderzoek geen aanwijzingen heeft opgeleverd voor de aanwezigheid van archeologische resten, adviseren wij om geen nader archeologisch onderzoek te ondernemen en het terrein aan de Elperstraat op archeologische gronden vrij te geven voor de geplande bouw van de woning. Wel attenderen wij erop dat voor al het graafwerk geldt dat als archeologische waarden worden aangetroffen en/of vondsten worden gedaan, dat daarvan direct melding dient te worden gemaakt conform de Erfgoedwet 2015, artikel 5.10.

Het onderzoek is vervolgens door het bevoegd gezag (gemeente Aa en Hunze) als volgt beoordeeld:

- Booronderzoek toont aan dat bodem grotendeels vergraven is;
- Archeologische verwachting kan worden bijgesteld naar laag;
- Geen vervolgonderzoek meer nodig;
- Ook geen dubbelbestemming archeologie meer voor deze locatie.

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).

Door onderzoeksbureau Sigma Bouw en Milieu is vervolgens een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. De onderzoeksrapportage is als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd. Hierna volgen de resultaten van het uitgevoerde onderzoek.

Naar aanleiding van de resultaten van het verkennend milieukundig bodemonderzoek worden de volgende conclusies getrokken en aanbevelingen gedaan.

zintuiglijke waarnemingen

Op basis van zintuiglijke waarnemingen zijn in het opgeboorde bodemmateriaal geen bodemvreemde afwijkingen of asbestverdacht materiaal waargenomen (indicatieve waarneming). Een samenvatting van de toetsingsresultaten staat weergegeven in onderstaande tabel.

Meng-monster	Boringen	Diepte	Zintuiglijk	>AW of >S	>T	>I	Indicatieve toetsing Bbk*
grond							
MM1	1 t/m 8	0.0-0.5	-	-	-	-	Achtergrondwaarde*
MM2	1+2	0.5-2.0	-	-	-	-	Achtergrondwaarde*
grondwater							
Pb1	1	2.2-3.2	-	barium	-	-	n.v.t.

Legenda

>AW / >S overschrijding achtergrondwaarde of streefwaarde (bodemindex ≤ 0,5)

>T overschrijding tussenwaarde (criteria voor nader onderzoek, bodemindex > 0,5)

>I overschrijding interventiewaarde (bodemindex > 1)

Bbk besluit bodemkwaliteit

**= beoordeling is excl. onderzoek naar PFAS-verbindingen, onderzoek naar deze verbindingen is vanaf 8 juli 2019 verplicht bij beoordeling van hergebruiksmogelijkheden van de grond*

grond

bovengrond (0.0-0.5 m-mv)

Het bovengrondmengmonster MM1 bevat geen van de onderzochte componenten verhoogd t.o.v. de achtergrondwaarde en/of detectiewaarde.

ondergrond (0.5-2.0 m-mv)

Het ondergrondmengmonster MM2 bevat geen van de onderzochte componenten verhoogd t.o.v. de achtergrondwaarde en/of detectiewaarde.

grondwater

peilbuis 1 (2.2-3.2 m-mv)

Het grondwater ter plaatse van peilbuis 1 bevat een verhoogd gehalte barium (zware metalen) t.o.v. de streefwaarde, de tussenwaarde (indicatie voor nader onderzoek) en de bodemindex-waarde (>0.5) wordt in dit geval niet overschreden zodat er uit milieuhygiënische overweging geen directe aanleiding bestaat tot het instellen van aanvullend onderzoek.

4.3

Cultuurhistorie

Modernisering Monumentenwet (MoMo)/Wijziging Bro

Vanuit het Bro geldt een verplichting die 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.

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

"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 verdronken 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.

In het plangebied is geen bebouwing aanwezig die als 'karakteristiek' is aangeduid. Ook is het gebied niet gelegen in een beschermd dorpsgezicht. Het aspect cultuurhistorie staat de beoogde planvorming niet in de weg.

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.

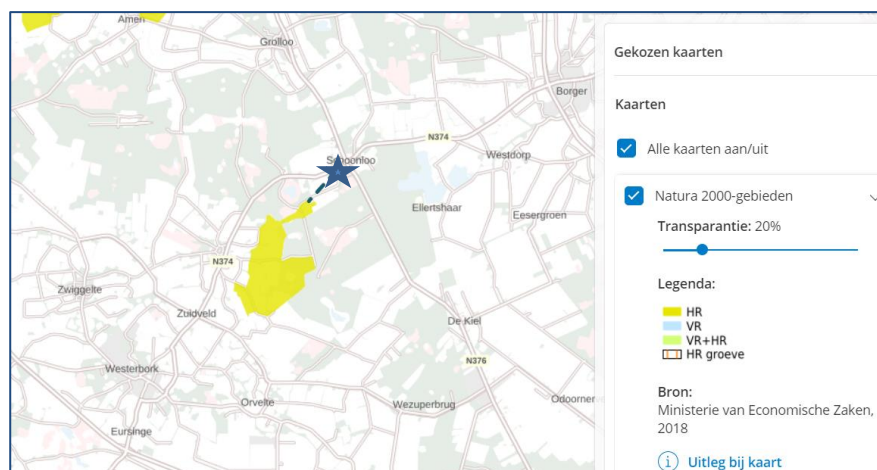
In het bestemmingsplan dient rekening te worden gehouden met Europese en nationale wetgeving en beleid ten aanzien van de natuurbescherming. Hierin wordt onderscheid gemaakt tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming.

4.4.1 Gebiedsbescherming

4.4.1.1 Natura 2000

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 plangebied is geen onderdeel van het netwerk Natura 2000. Het dichtstbij zijnde Natura 2000-gebied is het Natura 2000-gebied Drouwenerzand op circa 1,1 kilometer afstand in zuidelijke richting van het plangebied.



4.4.1.2 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 de gebruiksfase.

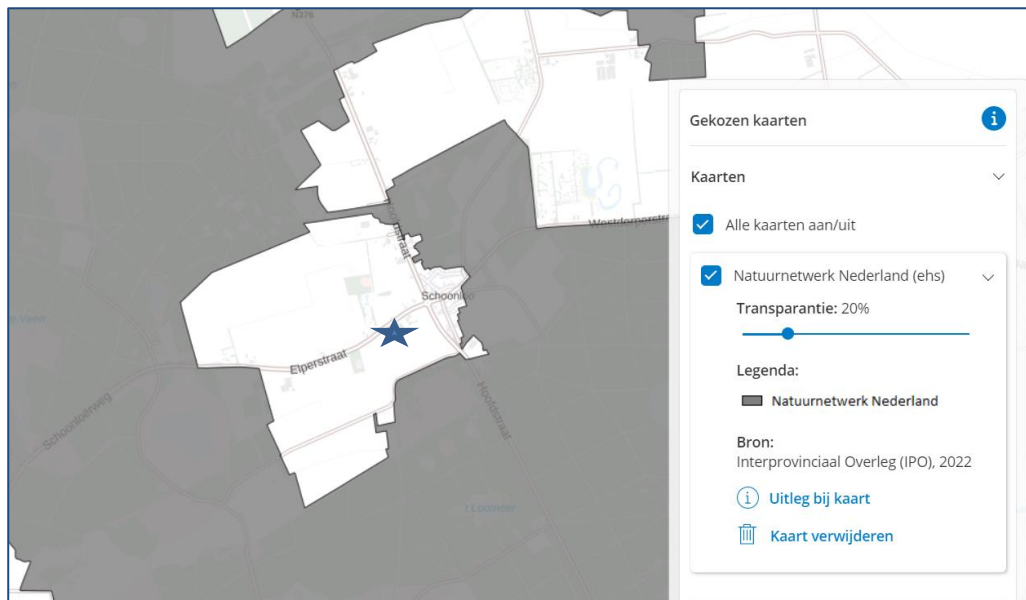
Het nabijgelegen Elperstroomgebied is een stikstofgevoelig natuurgebied, dat overbelast is. Ten behoeve van dit aspect heeft de gemeente Aa en Hunze het algemene standpunt dat de bouw van één compensatiewoning niet leidt tot een toename van de

stikstofdepositie op voor stikstofgevoelige natuurgebieden. Bij voorliggend plan is sprake van het toevoegen van één compensatiewoning. Er is geen Aerius-berekening nodig.

4.4.1.3

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. Er is geen onderzoek nodig naar de invloed van het plan op het NNN.

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 beschermde 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.

De geplande ingreep bestaat uit het bouwrijp maken van het perceel landbouwgrond. Ter plaatse zal een woning worden gebouwd. Voor deze ingreep worden geen bomen gekapt of bosschages gerooid. Ook zullen er geen sloten of andere wateren worden gedempt. Zorgvuldigheidshalve is door onderzoeksbureau Alcedo Natuurprojecten een ecologisch onderzoek uitgevoerd. Het rapport daarvan is als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd. Hierna volgen de resultaten van het uitgevoerde onderzoek.

Op de onderzochte locatie:

- Is geen via de Wnb beschermde flora aangetroffen en wordt deze ter plaatse ook niet verwacht;
- Zijn geen vaste verblijfplaatsen aangetroffen van beschermde grondgebonden zoogdiersoorten;
- Wordt geen functioneel leefgebied van grondgebonden zoogdieren dusdanig aangetast dat er sprake is van het in gevaar komen van de gunstige staat van instandhouding;
- Kan de aanwezigheid van vaste verblijfplaatsen van vleermuizen worden uitgesloten;
- Kan de aanwezigheid van jaarrond beschermde nestplaatsen worden uitgesloten;
- Kan de aanwezigheid van beschermde amfibieën-, reptielen- en vissensoorten worden uitgesloten;
- Kan de aanwezigheid van beschermde insectensoorten en andere ongewervelden worden uitgesloten;
- De onderzochte locatie ligt niet binnen de begrenzing van het NNN en op 1,14 kilometer afstand van een N2000 gebied en de aard van de geplande werkzaamheden is van dien aard dat de kernwaarden van het NNN en N2000 niet zullen worden aangetast.

Op basis van deze quickscan wordt het volgende geadviseerd:

- Richt de nieuw te bouwen woning in op een natuurinclusieve wijze. D.w.z. integreer inbouwkasten voor vleermuizen, huismussen, huiszwaluwen en spreeuwen of plaats opbouwkasten aan de buitenzijde;
- Voor meer info hierover: zie www.vivarapro.nl;
- Richt de nieuwe omgeving met hagen of houtwallen samengesteld uit streekeigen bosplantsoen. Zie <https://www.deheliant.nl/product-categorie/losse-inheemse-struiken-voor-meer-biodiversiteit/>

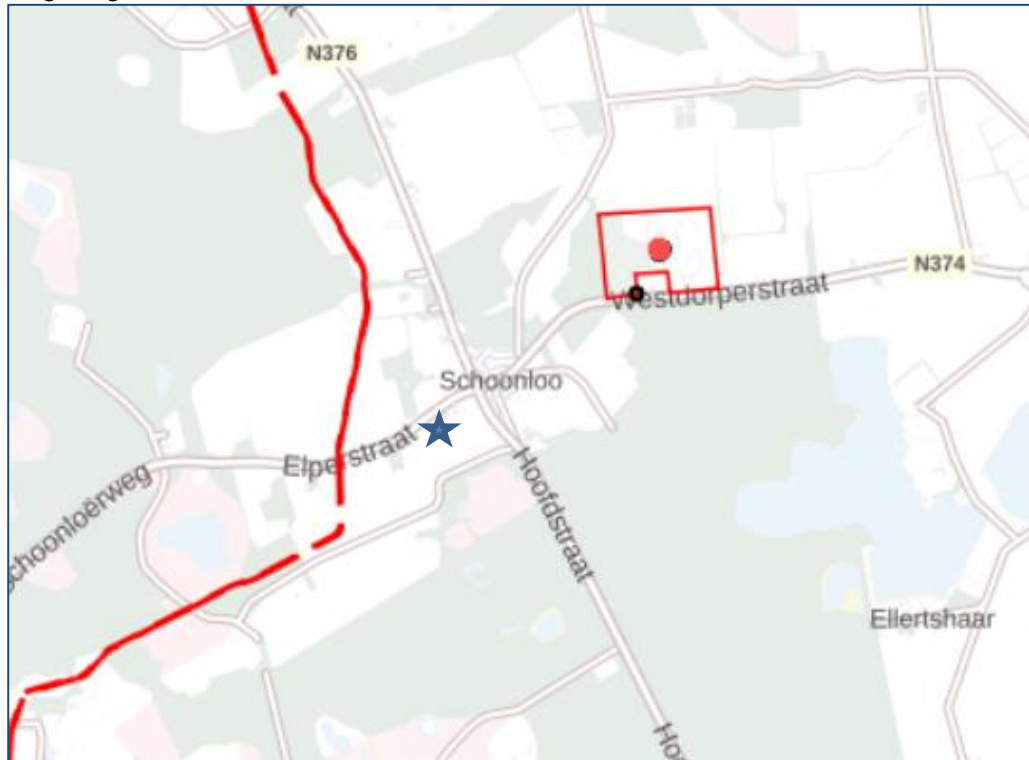
Het onderdeel ecologie staat de planvorming niet in de weg.

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*

Er is geen sprake van een Bevi-inrichting in de directe nabijheid van het plangebied.

4.5.1.3 *Buisleidingen*

Ten oosten van het plangebied liggen op ruim 500 meter twee buisleidingen, die niet nadelig van invloed zijn op het planvoornemen.

4.5.1.4 *Route gevaarlijke stoffen*

In de omgeving rondom het plangebied zijn geen routes aanwezig waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd.

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.

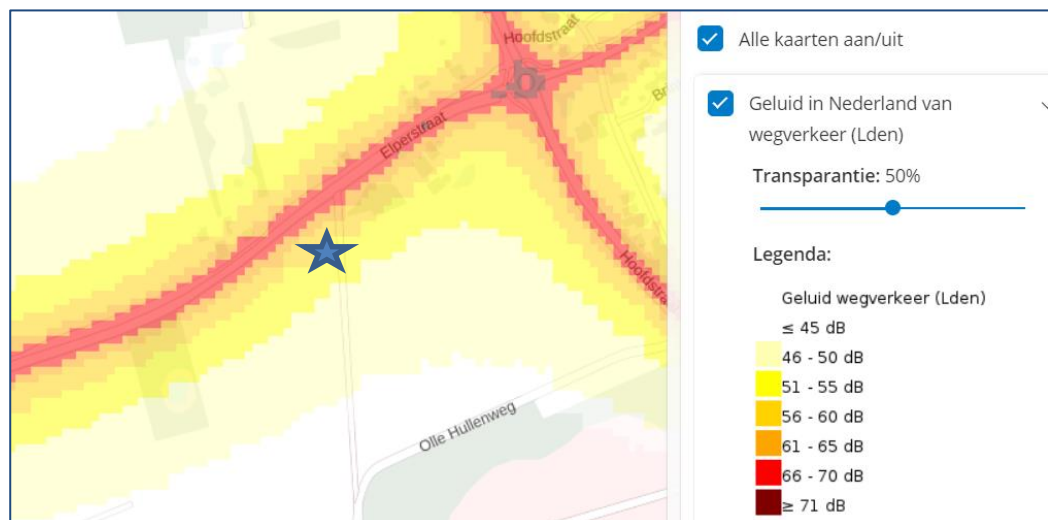
4.6

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 bestemmingsplan, 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.

Gezien onderstaande geluidskaart vanuit de Atlas van de Leefomgeving is er sprake is van een plangebied gelegen in een geluidzone van de Elperstraat en zal de verwachte geluidsbelasting op de gevel meer dan de wettelijke voorkeursgrenswaarde van 48 dB bedragen. Er is onderzoek nodig om de exacte gevelbelasting te bepalen.



Door onderzoeksbureau Spreen is vervolgens een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Het rapport daarvan is als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd. Hierna volgen de resultaten van het uitgevoerde onderzoek.

Omdat de woning binnen de zone van de N374 is gelegen, dient de geluidsbelasting ten gevolge van het wegverkeerslawaai te worden vastgesteld en getoetst aan de grenswaarden van de Wet geluidhinder.

De geluidsbelasting ten gevolge van de N374 bedraagt op de maatgevende noord- en westgevels $L_{den} = 53$ dB (incl. aftrek art 110g Wgh). Deze waarde ligt hoger dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB, maar niet hoger dan de grenswaarde van 53 dB.

Aangezien dit meer bedraagt dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB zijn bron- en overdrachtsmaatregelen overwogen. Deze zijn redelijkerwijs als niet doelmatig aan te merken.

Indien het bevoegd gezag bron- en overdrachtsmaatregelen als niet doelmatig aanmerkt, dient het college van B&W van de gemeente Aa en Hunze te worden verzocht voor de nieuw te bouwen woning op de locatie Elperstraat, Schoonloo, Kadastraal: Rolde – T – 2672 een hogere waarde vast te stellen van $L_{den} = 53$ dB (incl. aftrek art. 110g Wgh) ten gevolge van de Elperstraat (N374).

Als een hogere waarde wordt vastgesteld, dient voor de nieuw te bouwen woning een aanvullend onderzoek te worden uitgevoerd met betrekking tot de geluidwering van de gevels. Hierbij dient de berekende geluidsbelasting exclusief aftrek art. 110g Wgh te worden gehanteerd.

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 Verkeer en vervoer

Nieuwe functies of uitbreidingen daarvan betekenen meestal ook dat er sprake is of zal zijn van een toename van verkeersbewegingen, alsmede ontstaat er een parkeerbehoefte. Uitgangspunt is dat nieuwe functies geen onevenredige extra hinder veroorzaken voor reeds aanwezige functies in de omgeving en dat parkeren bij voorkeur plaats vindt op eigen terrein.

Voor de te bouwen compensatiewoning is voldoende parkeergelegenheid aanwezig om in de parkeerbehoefte te voldoen.

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 bestemmingsplan zich verhoudt

tot hetgeen is verwoord in de VNG-Reeks 'Bedrijven en Milieuzonering' en is daaraan getoetst en gemotiveerd.

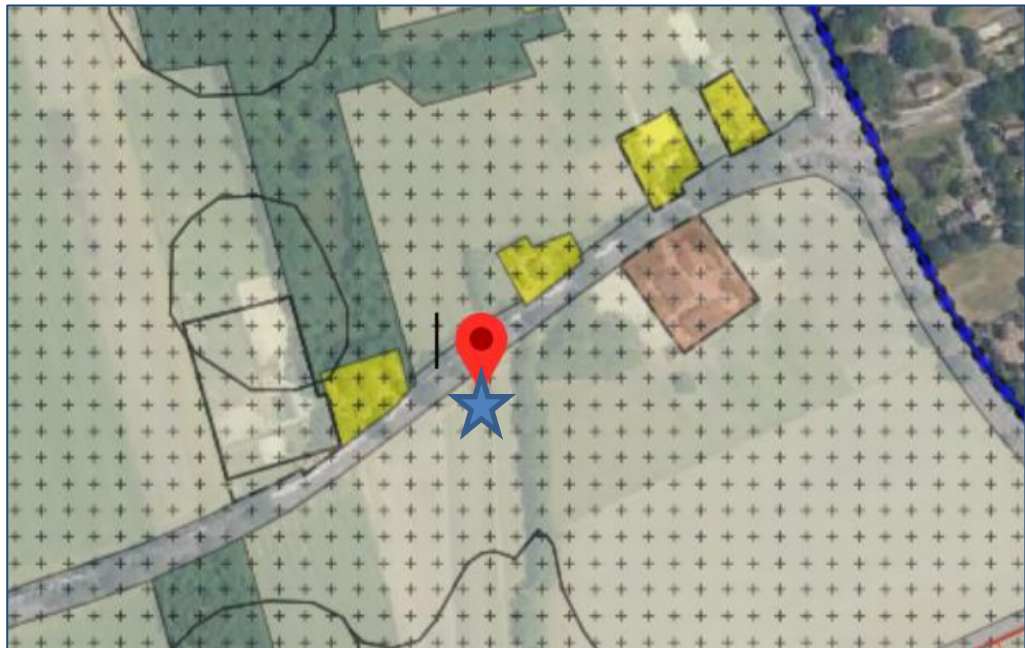
De (indicatieve) lijst "Bedrijven en Milieuzonering 2009", uitgegeven door de Vereniging Nederlandse gemeenten, geeft weer wat de richtafstanden zijn voor milieubelastende activiteiten. In deze publicatie worden de indicatieve richtafstanden gegeven voor de vier ruimtelijk relevante milieuaspecten geur,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



Rondom het plangebied bevinden zich overwegend agrarische gronden (bestemming Agrarisch). Aan de overzijde van de Elperstraat zijn schuin tegenover het plangebied

naar het noordwesten en noordoosten twee woonbestemmingen gelegen. In noordwestelijke richting is op ruim 100 meter is een agrarisch bedrijf gelegen, hier is sprake van een grondgebonden agrarisch bedrijf waar ook enkele paarden worden gehouden. Voor deze agrarische bestemming geldt een grootste normafstand voor geur van 50 meter. Hieraan wordt voldaan. In westelijke richting, op circa 100 meter afstand, is een maatschappelijke bestemming aanwezig ten behoeve van een paardenkliniek. Tussen een dierenkliniek en een woning van derden dient minimaal 30 meter afstand aanwezig te zijn. Hieraan wordt voldaan.

Van de nieuwe woning naar de bestaande woningen is er geen sprake van milieuhinder. De paardenkliniek en het agrarische bedrijf zijn op dermate grote afstand gelegen dat deze niet tot milieuhinder lijden. Daarbij komt ook dat voor de paardenkliniek en het agrarische bedrijf geldt dat er reeds woonbestemmingen meer nabij zijn gelegen dan de beoogde nieuwe woning en daarmee eerder als belemmerend object aan te merken.

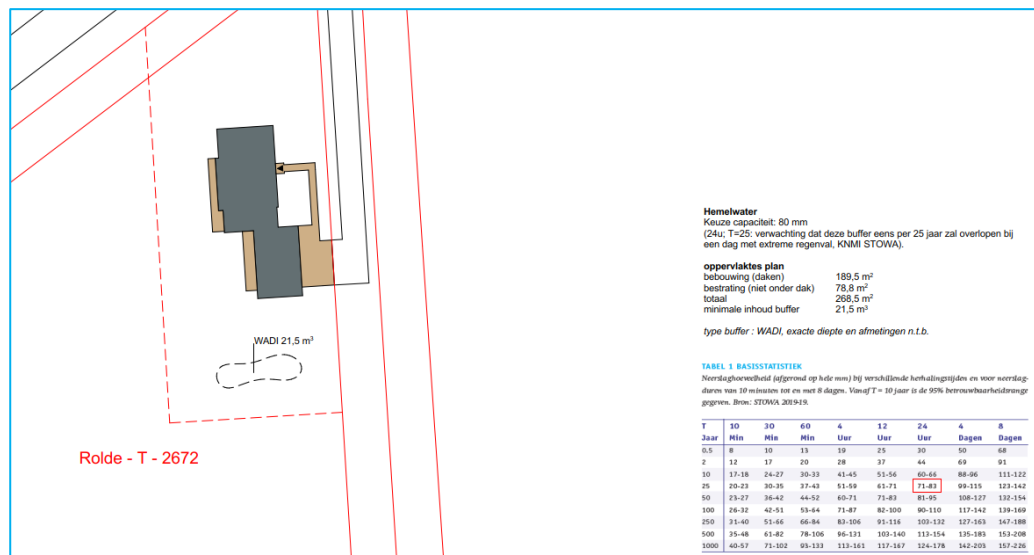
Het aspect milieuhinder staat de gewenste planontwikkeling niet in de weg.

4.10

Watertoets

Alvorens de watertoets is uitgevoerd is aangegeven met welke informatie de watertoets is uitgevoerd.

- De toename aan verhard oppervlakte bedraagt 268,5 m²;
- Er gaat een wadi worden aangebracht binnen het plangebied voor de opvang van hemelwater;
- De wadi zal een minimale inhoud hebben van 21,5 m³. Op onderstaande tekening is de wadi zichtbaar gemaakt.



Op 6 september 2022 is de watertoets uitgevoerd voor het gewenste bouwplan. Het plangebied bevindt zich binnen het beheersgebied van het waterschap Drents Overijsselse Delta.

Op basis van deze digitale toets kan de korte procedure worden gevolgd. Het waterschap gaat akkoord met het plan, mits deze voldoet aan de uitgangspunten uit de standaard waterparagraaf met bijbehorende aanvullende adviezen. Binnen de procedure voor het bestemmingsplan, projectbesluit of omgevingsvergunning kan de tekst daarvan worden toegevoegd aan de toelichting van het bestemmingsplan. Wel verzoeken het waterschap om op de punten waar dat wordt gevraagd de tekst te specificeren voor het plan.

STANDAARD WATERPARAGRAAF KORTE PROCEDURE

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is het verplicht ruimtelijke plannen te 'toetsen op water', de zogenaamde watertoets. De watertoets is een waarborg voor water in ruimtelijke plannen en besluiten.

Relevant beleid

Het beleid van het waterschap Drents Overijsselse Delta staat beschreven in het waterbeheerplan 2016-2021. Specifiek voor het stedelijke gebied heeft het waterschap het beleid geformuleerd in 'Water Raakt!'. Daarnaast is de Keur een belangrijk regelstellend instrument waarmee in ruimtelijke plannen rekening moet worden gehouden. De genoemde documenten kunnen worden geraadpleegd op de site www.wdodelta.nl.

Invloed op de waterhuishouding

Het plan heeft geen schadelijke gevolgen voor de waterkwaliteit en ecologie. Binnen het bestemmingsplan worden niet meer dan tien wooneenheden gerealiseerd en de toename van het verharde oppervlak bedraagt niet meer dan 1500 m². Binnen het plangebied is geen sprake van (grond)wateroverlast. Voor de aanleghoogte wordt een ontwateringsdiepte geadviseerd van minimaal 80 centimeter. Dit is de afstand tussen de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) en onderzijde bouwvloer. Bij het bouwen zonder kruipruimte kan worden volstaan met een kleinere ontwateringsdiepte. Om wateroverlast binnen woningen en bedrijven te voorkomen adviseren wij om een drempelhoogte van 30 centimeter boven het straatpeil te hanteren (as van de weg). Voor lager gelegen ruimtes, zoals kelders en parkeergarages, wordt aandacht besteed aan het voorkomen van wateroverlast door bijvoorbeeld instromend hemelwater.

Met de aanbevelingen zal rekening worden gehouden.

Voorkeursbeleid hemelwater

Bij de afvoer van overtollig hemelwater moet het afstromend hemelwater ter plaatse in de bodem dan wel op het oppervlaktewater worden teruggebracht. Het waterschap heeft de voorkeur om het hemelwater, daar waar mogelijk, te infiltreren in de bodem. Oppervlakkige afvoer naar de infiltratievoorziening en infiltratie via wadi's heeft daarbij de voorkeur. Als oppervlakkige infiltratie niet mogelijk is, is ondergrondse infiltratie door middel van bijvoorbeeld een infiltratieriool (IT-riool) of infiltratiekratten een mogelijkheid. Als infiltratie niet mogelijk is dan kan hemelwater via een bodempassage worden geloosd op oppervlaktewater. De afvoer van overtollig hemelwater uit het plangebied mag, ongeacht de toegepaste methode, niet tot wateroverlast leiden op aangrenzende percelen of het omliggende watersysteem. Schoon hemelwater (bijvoorbeeld vanaf dakoppervlakken) kan direct worden afgevoerd naar oppervlaktewater.

In dit specifieke geval gaat hemelwater worden opgevangen in een op eigen terrein aan te leggen wadi. Hiermee wordt voldaan aan het voorkeursbeleid voor hemelwater.

4.11

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.

Op basis van de uitkomsten in voorliggend '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.

5

Hoofdstuk 5 Economische uitvoerbaarheid

De kosten die gemoeid zijn met het opstellen van het bestemmingsplan zijn voor rekening van initiatiefnemers. Er zal tussen de gemeente en de aanvrager een planschade-afwentelingsovereenkomst ondertekend gaan worden en de kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan worden via leges verhaald op aanvrager.

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.

Participatie

De initiatiefnemers hebben het voornemen om, in het kader van Rood voor Rood een compensatiewoning te realiseren aan de Elperstraat (schuin tegenover nummer 8), in combinatie met afbraak voormalige bedrijfsbebouwing (Oldend 4 Anderen).

Het plan is door de initiatiefnemers mondeling aan een 7-tal omwonenden van de bouwlocatie toegelicht, veelal bij de omwonenden thuis. Zo is een ieder die het in de directe omgeving aangaat geïnformeerd over het plan.

Vooroverleg

Vanuit het vooroverleg heeft het waterschap aangegeven in te kunnen stemmen met het voorontwerp-bestemmingsplan en heeft als volgt gereageerd naar de gemeente toe. *De korte procedure is correct verwerkt in het voorontwerp van het bestemmingsplan : "Buitengebied, RvR compensatiewoning Elperstraat te Schoonloo". Dit geeft ons geen aanleiding tot op- of aanmerkingen. Het waterschap gaat akkoord met de huidige verwerking van de watertoets.*

Vanuit het vooroverleg is er geen reactie gekomen vanuit de provincie.

Ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 23 december 2022 tot en met 10 februari 2023 gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegen. Binnen die termijn kon een ieder schriftelijk of mondeling zijn of haar zienswijze over het ontwerpbestemmingsplan naar voren brengen. Binnen deze termijn zijn 2 zienswijzen ontvangen. Deze reactienota is als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd. In deze notitie wordt een reactie gegeven op de ingediende zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan "Buitengebied, RvR compensatiewoning Elperstraat te Schoonloo". Daarnaast zijn een aantal ambtshalve wijzigingen voorgesteld die overgenomen zijn richting het vastgestelde bestemmingsplan.

7 Hoofdstuk Juridische vormgeving

7.1 Algemeen

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

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

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

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

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

7.2 Toelichting

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

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

7.3

Toelichting op de planregels

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

Toelichting Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 : Begrippen

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

De woning dienen in een bouwvlak te worden gebouwd, met dien verstande dat de voorgevel in de voorste bouwgrans 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 4 : Wonen - 3

Wonen - 3 omvat de (voormalige) boerderijen, of bebouwing die in het verleden veelal een agrarische functie had. De bebouwing wordt gekenmerkt door een relatief lage goot met een fors dak. In het algemeen geldt voor deze bebouwing een maximale

goothoogte van 4 meter en een maximale bouwhoogte van 9 meter. De bebouwing die hier wat betreft de goot- of bouwhoogte van afwijkt, heeft een specifieke aanduiding gekregen.

Binnen Wonen - 3 zijn, naast de mogelijkheid tot een beroep aan huis, nog een aantal flexibiliteitsbepalingen opgenomen die het mogelijk maken om binnen deze bebouwing naast de woonfunctie, ook een aantal andere functies toe te staan, zoals kleinschalige bedrijvigheid, detailhandel etc. Deze ontheffingsmogelijkheid is bedoeld voor de oorspronkelijke bebouwingsstructuren langs de hoofdwegen in met name de voormalige boerderijen. Daarnaast is een ontheffingsmogelijkheid opgenomen voor het gebruik van bijgebouwen ten behoeve van mantelzorg.

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

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 met de vrijwaringszone van de radiotelescoop van Astron omgegaan moet worden.

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.

Projectgegevens

Project : RvR compensatiewoning Elperstraat
Projectnummer : RB 10.617
IMRO : NL.IMR0.1680.BUIRVRELPERSTR-VB01
Versie : 01
Datum : 29 juni 2023

RooBeek Advies

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