

**Bestemmingsplan Gasselte,
Wevenakkersweg 3**

Voorontwerp

Opdrachtgever:	Gemeente Aa en Hunze
Rapportnummer:	RB 10.591
Datum vrijgave:	Maart 2022
Opsteller:	Dhr. M. Beek
Goedkeuring:	Dhr. H. de Roo

Inhoudsopgave

.....	1
1 HOOFDSTUK 1 INLEIDEND HOOFDSTUK.....	4
1.1 Inleiding.....	4
1.2 Aanleiding	4
1.3 Vigerend bestemmingsplan	5
1.4 Doel	7
1.5 Verantwoording	7
1.6 Leeswijzer	7
2 HOOFDSTUK 2 LOCATIE- EN PLANBESCHRIJVING	9
2.1 Ligging en historie	9
2.2 Ligging plangebied	10
2.3 Het gewenste plan.....	11
3 HOOFDSTUK 3 BELEIDSKADER	13
3.1 Rijksbeleid.....	13
3.1.1 Ruimtelijk – Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte en Barro	13
3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking.....	13
3.2 Provinciaal beleid	14
3.2.1 Omgevingsvisie Drenthe 2018.....	14
3.2.2 Kernkwaliteiten plangebied	18
3.3 Gemeentelijk beleid.....	23
3.3.1 Wijzigingsbevoegdheid Ruimte voor Ruimte	23
3.3.2 Woonvisie 2020+	24
3.3.3 Welstandsnota.....	25
4 HOOFDSTUK 4 OMGEVINGSASPECTEN.....	28
4.1 Archeologie	28
4.2 Bodem	29
4.3 Cultuurhistorie	30
4.4 Ecologie	30
4.4.1 Gebiedsbescherming.....	31
4.4.2 Soortenbescherming.....	32
4.5 Fysieke en externe veiligheid.....	33
4.5.2 Conclusie	34
4.6 Geluid	35
4.7 Luchtkwaliteit.....	36
4.8 Verkeer en vervoer	36
4.9 Milieu(hinder)	36
4.10 Watertoets.....	37
4.11 M.e.r.-beoordeling.....	38
5 HOOFDSTUK 5 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	40
6 HOOFDSTUK 6 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	41
7 HOOFDSTUK JURIDISCHE VORMGEVING	42
7.1 Algemeen.....	42
7.2 Toelichting.....	42
7.3 Toelichting op de planregels	43

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 (Wevenakkersweg 3 in Gasselte). Het bestemmingsplan voorziet in een herontwikkeling van een nieuwe woonkavel met een te bouwen compensatiewoning als gevolg van een Ruimte-voor-Ruimte regeling.

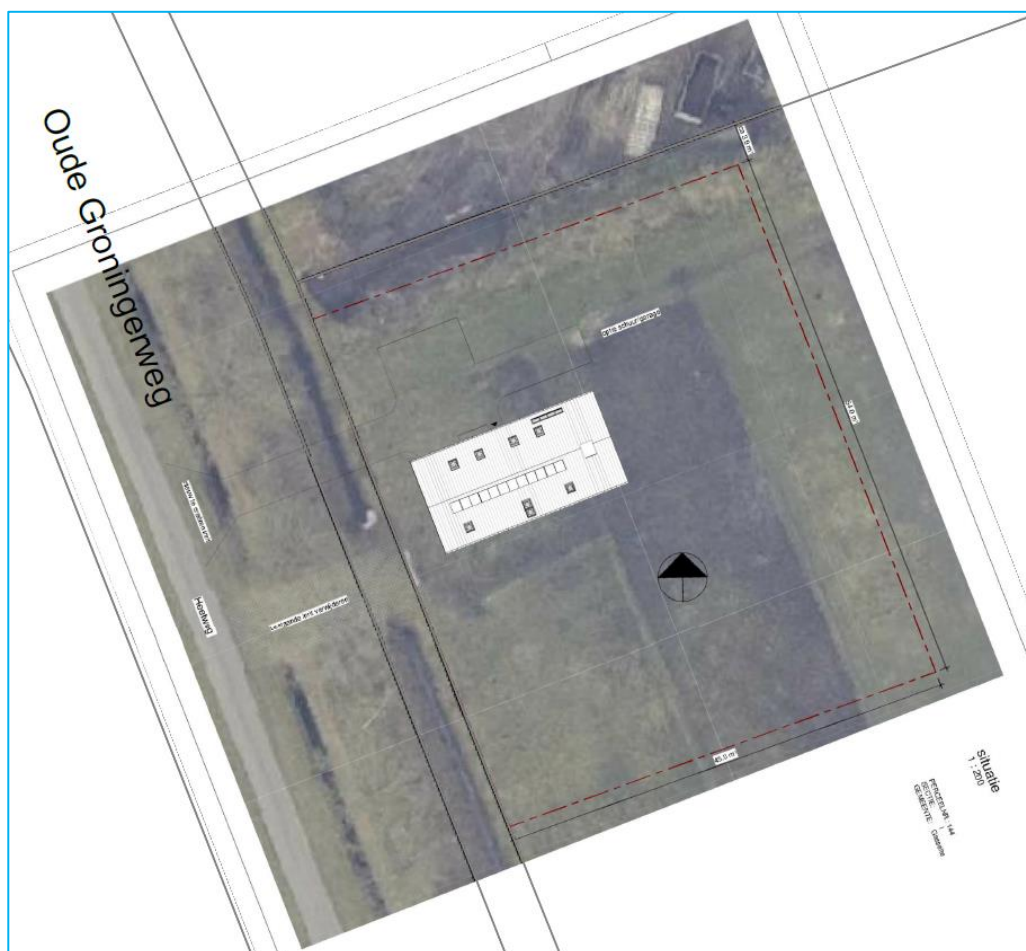
1.2 Aanleiding

Het perceel betreft in de huidige toestand een agrarisch perceel met agrarische bebouwing. Het agrarisch bouwblok grenst aan de Wevenakkersweg en de Heetweg in Gasselte. Het agrarische bedrijf is inmiddels beëindigd. Op het perceel staat meerdere (verouderde en voormalige) agrarische bebouwing, waarvan in totaal 1565 m² gesloopt gaat worden. De bestaande woonboerderij en twee schuren blijven behouden. De agrarische bestemming wordt gewijzigd in een bestemming 'Wonen – voormalige boerderijpand'. Ter compensatie van te slopen bebouwing kan initiatiefnemer één (extra) woning bouwen. Deze woning met een woonkavel van 45 x 55 meter krijgt de bestemming 'Wonen' en is aan de Heetweg gelegen.

Het college heeft aangegeven medewerking te willen verlenen aan de voorgenomen bestemmingswijziging. Onderstaand een weergave van de ligging van het perceel aan de Wevenakkersweg 3 en de beoogde locatie voor de compensatiewoning aan/langs de Heetweg. Het blauwe kader geeft het agrarisch bouwblok weer. Het rode kader het beoogde nieuwe woonperceel aan de Heetweg.

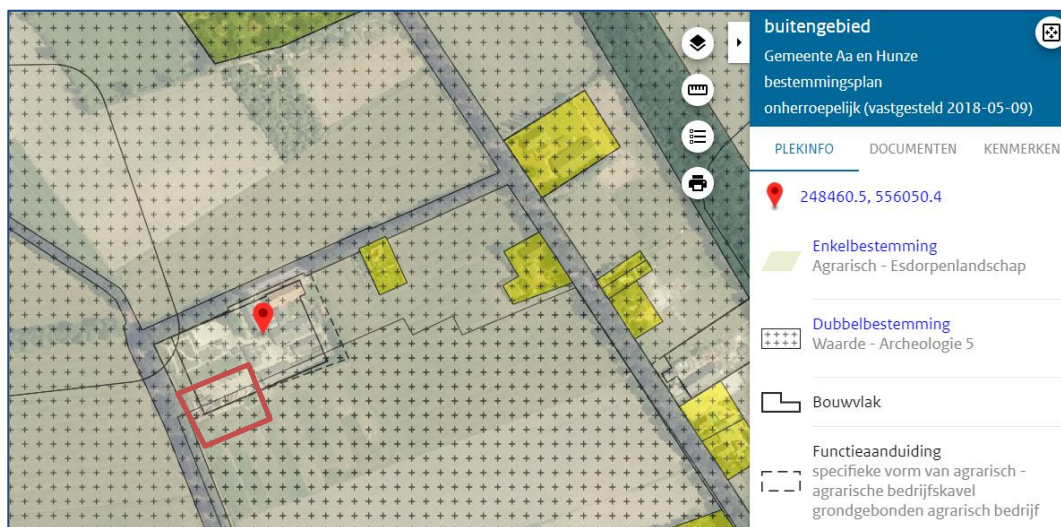


Op de figuur hierna is de beoogde situatietekening van de nieuwe woonkavel zichtbaar.



1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het perceel is in het bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Aa en Hunze, vastgesteld op 9 mei 2018. De gronden zijn bestemd met de enkelbestemming 'Agrarisch - Estdorpenlandschap' met een bouwvlak. Tevens rusten op het perceel de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 5'. Op de noordwestelijk deel van het perceel is een klein gedeelte bestemd als 'Waarde – Archeologie 2'. Op het perceel is tevens een functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – agrarisch bedrijfskavel grondgebonden bedrijf' aanwezig.



De voor 'Agrarisch - Esdorpenlandschap' 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.

De voorgenomen plannen zijn op grond van de agrarische bestemming (artikel 3.1) niet toegestaan.

Het bestemmingsplan kent in artikel 3.8.12 de volgende wijzigingsbepaling:

3.8.12 Wijziging Ruimte-voor-Ruimte-Regeling functiewijziging

Burgemeester en Wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat de bestemming 'Agrarisch - Esdorpenlandschap', 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;
- b. de agrarische bedrijfsfunctie ter plaatse is beëindigd en de agrarische bedrijfskavel ter plaatse wordt verwijderd;

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

Op zich zou aan de wijzigingscriteria kunnen worden voldaan, ware het niet dat de compensatiewoning deels wordt gebouwd binnen het bestaande 'agrarische bedrijfskavel'. Om die reden kan er geen medewerking worden verleend via een wijziging van het bestemmingsplan maar is medewerking mogelijk via een gedeeltelijke aanpassing van het bestemmingsplan door middel van de procedure ex artikel 3.1 Wro. In paragraaf 3.3.1 wordt wel nader ingegaan op de wijzigingscriteria omdat die verder wel als afwegingskader kan worden gebruikt, alleen is de wijzigingsprocedure niet toe te passen.

1.4 Doel

Doel van dit bestemmingsplan is het mogelijk maken van de gewenste vlindertuin op het perceel te kunnen realiseren. 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

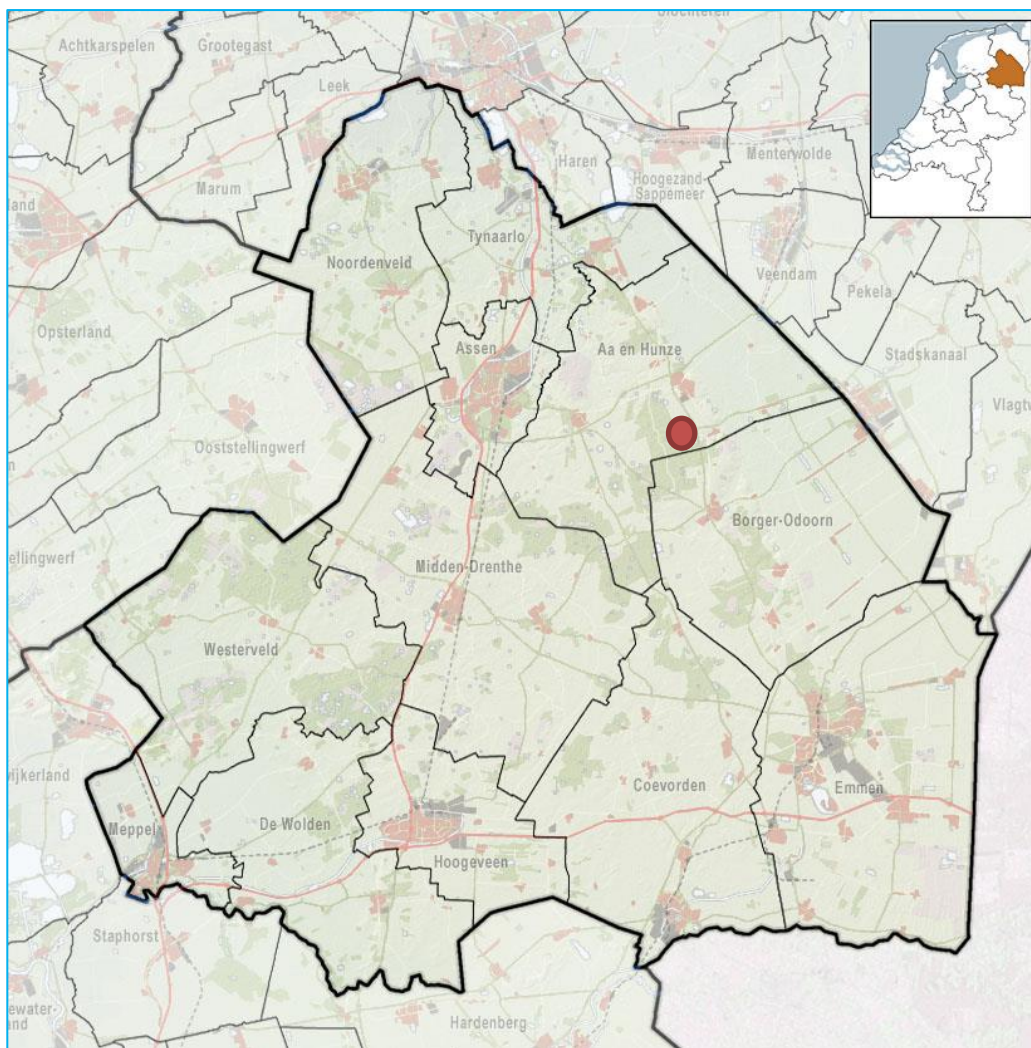
Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 een weergave gegeven van de historie en ligging van het plangebied met een uitgebreide weergave van het plan. In hoofdstuk 3 komen relevante beleidsstukken voorbij die van toepassing zijn op het plan en

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 perceel aan de Wevenakkersweg 3 te Gasselte ligt in de Drentse gemeente Aa en Hunze. Hieronder is de ligging van Gasselte vanuit een hoger perspectief weergegeven, gevolgd door een weergave van een topografische kaart waarop de locatie van het plangebied zichtbaar is ten opzichte van het dorp Gasselte zelf.

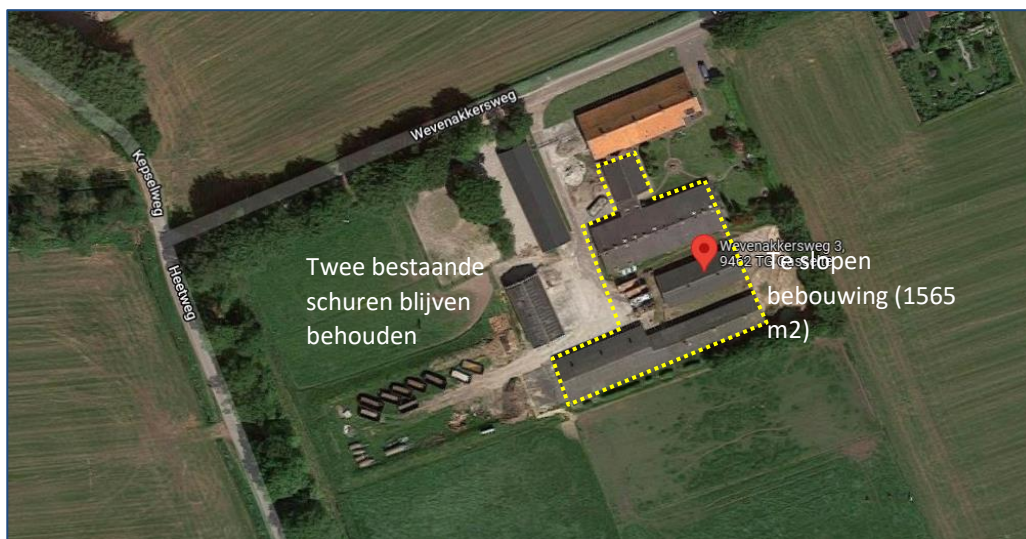


Nederland, de provincie Drenthe, de gemeente Aa en Hunze en de ligging van Gasselte in één oogopslag



2.2 Ligging plangebied

Het plangebied ligt ten noorden van het dorp Gasselte. Hemelsbreed is het plangebied tussen Gasselte en Gieten gelegen. De Wevenakkersweg heeft in oostelijke richting een aansluiting op de doorgaande Gieterweg, die de kernen Gasselte en Gieten met elkaar verbindt. Ten westen van het plangebied is de N34 gelegen. Op dat (hoek)perceel gelegen aan de Wevensakkersweg is sprake van een voormalig agrarisch bedrijf met een woonboerderij en meerdere (verouderde en voormalige) agrarische bebouwing en schuren.



Hierna volgt een weergave van de bestaande woonboerderij. Achter de woning (in zuidelijke richting) staat meerdere bouwwerken die gesloopt gaan worden. Naast de boerderij (op de verbeelding rechts) staan twee schuren die behouden blijven.



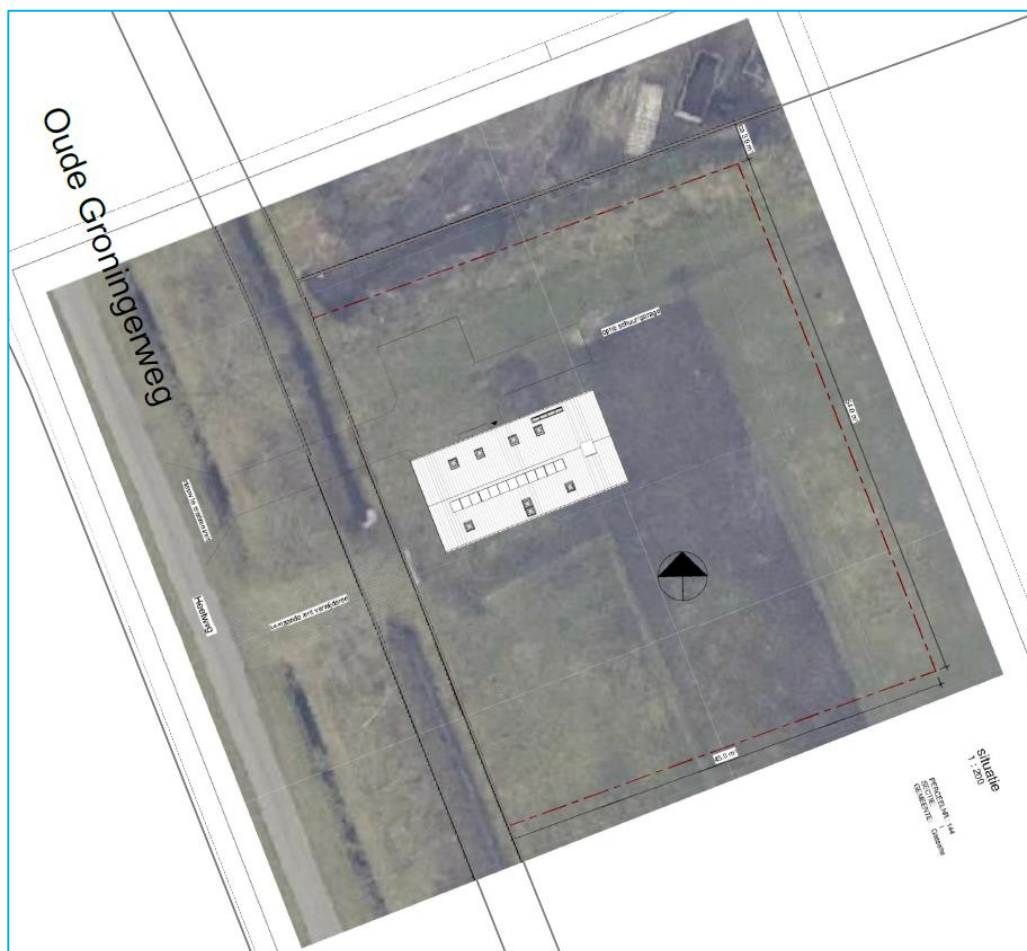
Onderstaand een weergave vanaf de Heetweg met zicht op de bestaande agrarische bebouwing. Ter hoogte van dit punt is de nieuwe woonkavel beoogd. De nieuwe kavel heeft een ontsluiting op de Heetweg.



2.3

Het gewenste plan

Het plan omvat, naast de sloop van circa 1565 m² aan voormalige agrarische bebouwing, de bouw van een compensatiewoning op een perceel grond gelegen langs de Heetweg. Van de compensatiewoning is nog geen concreet bouwplan 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. Tevens gelden de voor het gebied van toepassing zijnde welstandscriteria (zie daartoe ook paragraaf 3.3.3). Op onderstaande weergave is de gewenste situatietekening weergegeven van het bouwplan.



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 bestemmingsplan.

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 extra compensatiewoning en is daarmee niet ladderplichtig.

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

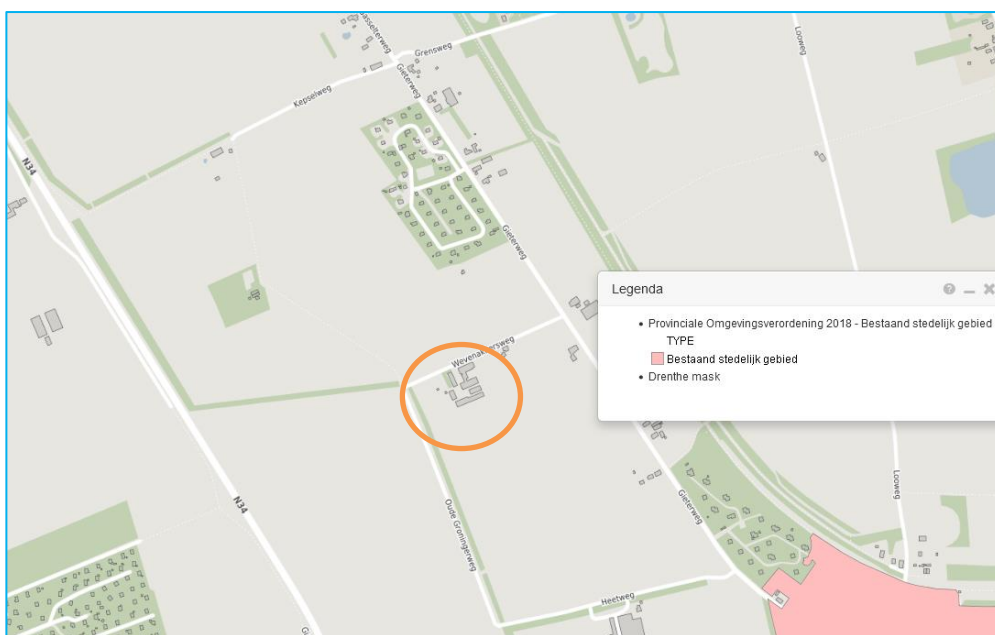
1. Een ruimtelijk plan voor een gebied, niet gelegen binnen het bestaand stedelijk gebied, kan voorzien in een ruimte-voor-ruimte regeling als in dat gebied voormalige agrarische bedrijfsbebouwing aanwezig is.
2. De ruimte-voor-ruimte regeling wordt vormgegeven met inachtneming van het volgende:
 - a. 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.

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 is niet aangemerkt als 'bestaand stedelijk gebied'. De regeling kan worden toegepast binnen de kaders van de provinciale regeling. Er is voormalige agrarische bedrijfsbebouwing aanwezig.



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 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 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;*

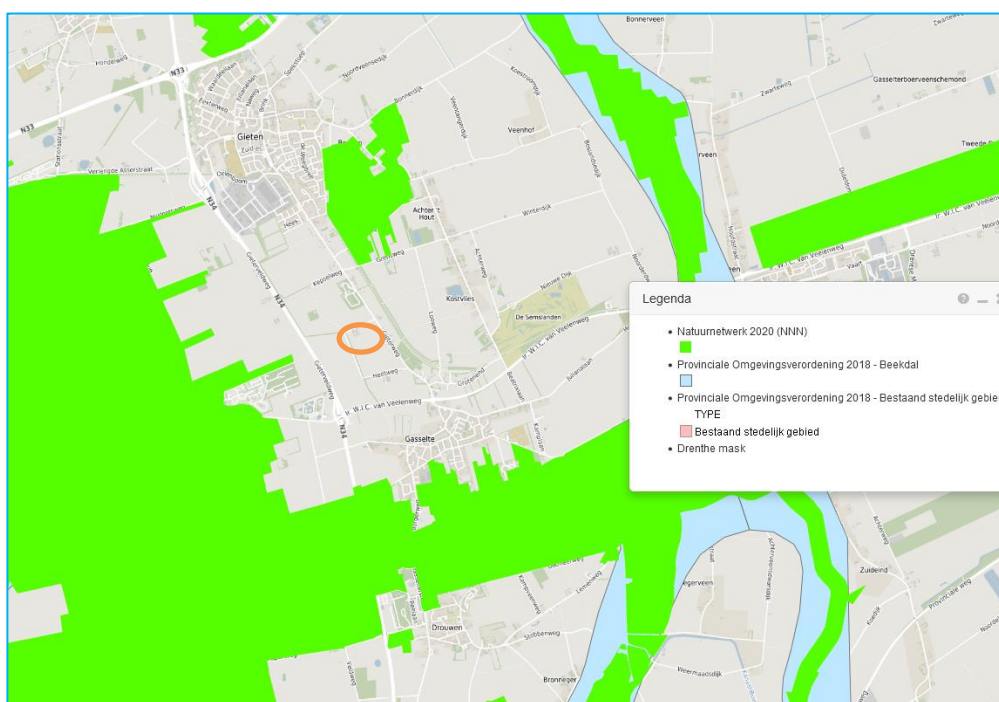
Deze is niet nodig omdat wordt voldaan aan de genoemde sloopnorm qua bebouwing.

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

Voor het plan is een erfinrichtingsplan opgesteld, zodat het geheel op gedegen wijze zich zal voegen in het ter plaatse aanwezige landschap en bebouwingspatroon (Anna is er een erfinrichtingsplan oid ??)

- 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 en beekdalgebieden (liggen op afstand)

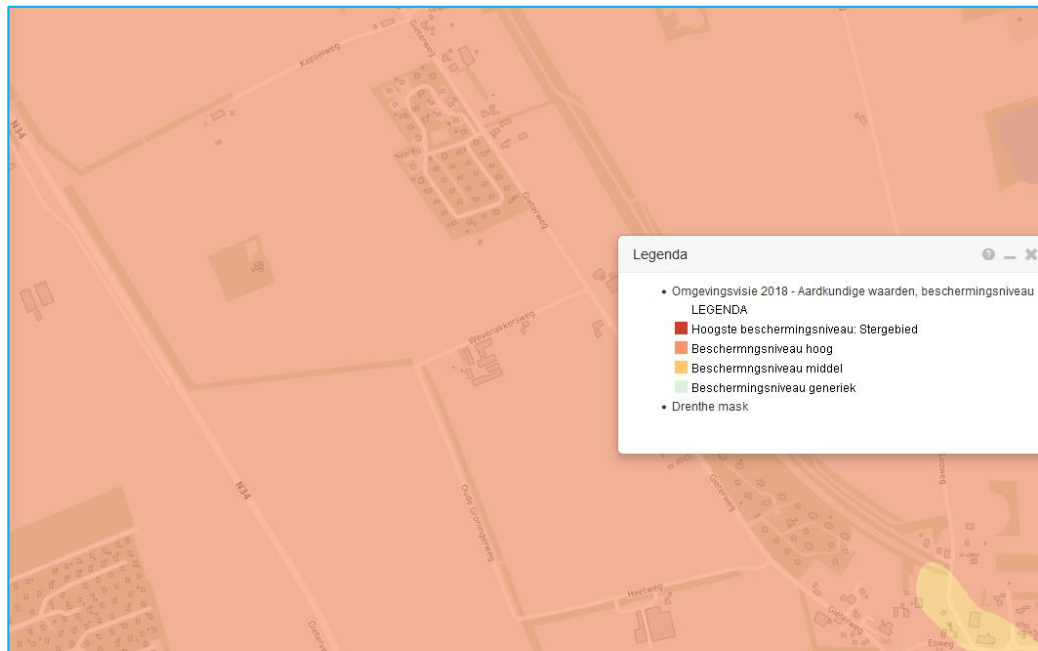
3.2.2

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 sprake van een kernkwaliteit Aardkundige waarden, hieronder is dit zichtbaar gemaakt. Er is sprake van het beschermingsniveau 'hoog' waar de compensatiewoning gebouwd gaat worden.



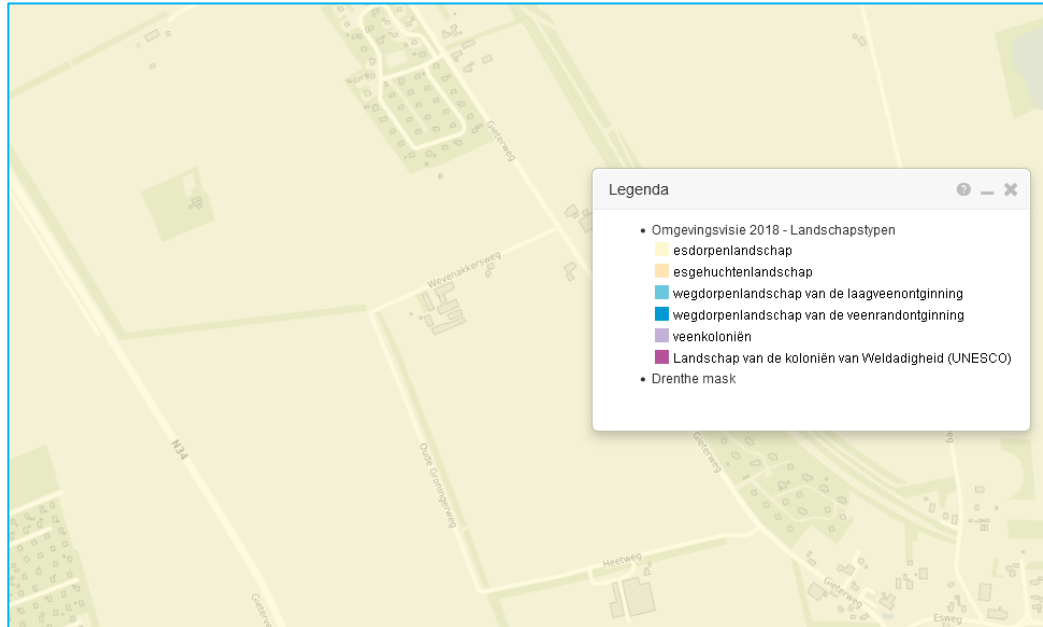
Aardkundige waarden zijn natuurlijke variaties in het aardoppervlak van geomorfologische, geologische, bodemkundige verschijnselen en/of processen die onder andere onder invloed van wind en water gebeuren. Onder aardkundige waarden vallen bijvoorbeeld veentjes, pingoruïnes, stuwwallen, zandkoppen en (micro en macro) reliëf.

Drenthe heeft een eigen karakter, een eigen (ruimtelijke) identiteit, die door inwoners en bezoekers hoog gewaardeerd wordt. Het aardkundige landschap van Drenthe is hiervoor in belangrijke mate bepalend. Ons aardkundig erfgoed is de enige informatiebron over de natuurlijke ontstaansgeschiedenis van Drenthe. Aardkundige waarden zijn voor het merendeel onzichtbaar en eenmaal aangetast of vernield, onvervangbaar. Ze zijn kwetsbaar voor ruimtelijke ontwikkelingen die met bodemingrepen gepaard gaan. Wij willen aardkundige waarden die bijdragen aan het specifieke Drentse karakter behouden en accenten versterken.

Ten behoeve van de ontwikkeling zal niet meer aan bodem en grond worden verstoord dan dat strikt noodzakelijk is voor het uitgraven van de grond voor de aan te brengen funderingen, om op deze wijze eventuele aardkundige waarden zo weinig als mogelijk te verstoren.

Kernkwaliteit Landschap

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



Voor het Estdorpenlandschap geldt dat van provinciaal belang is:

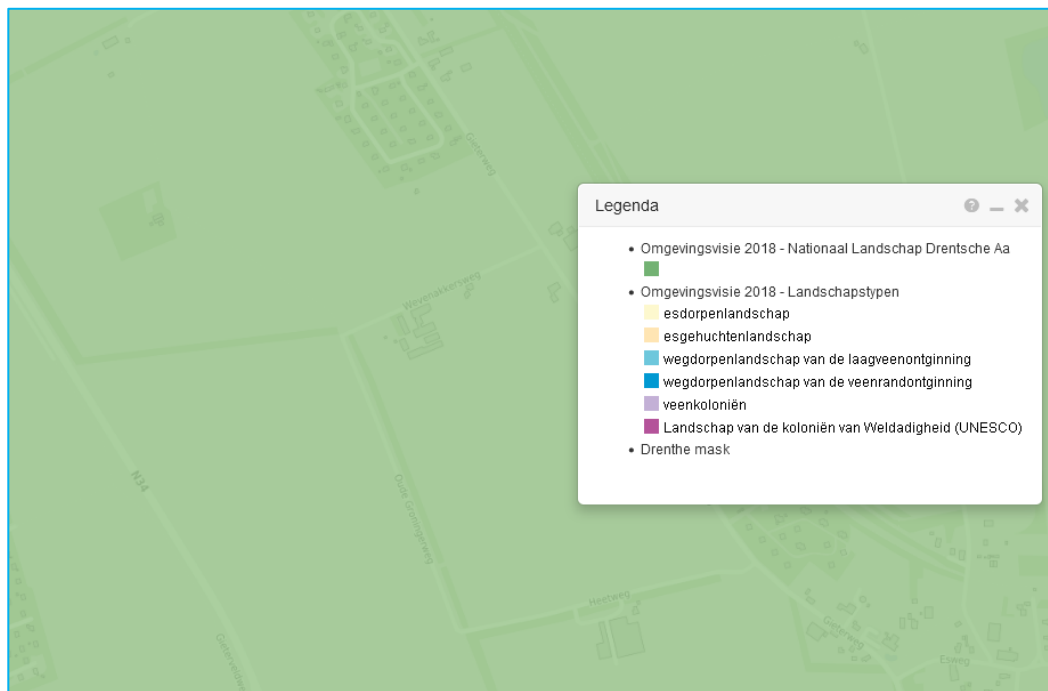
- de essen: deze voor het esdorpenlandschap kenmerkende open ruimtes zijn veelal omgeven met esrandbeplanting;

Het provinciaal beleid is gericht op:

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

Er wordt verouderde bebouwing gesloopt en er komt een in het ter plaatse aanwezige landschap passende woning voor terug. 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.

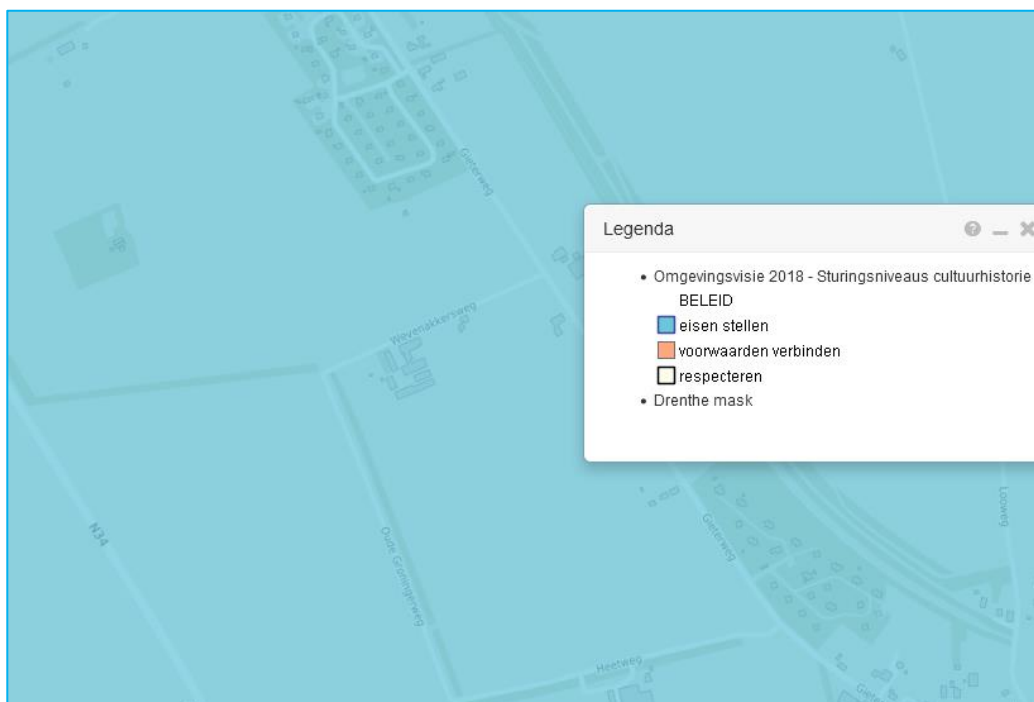
Het gebied geldt als een van de meest waardevolle laaglandbeeksystemen van West-Europa en is samen met het Limburgse Geuldal uitgeroepen tot mooiste landschap van Nederland. De grenzen van het gebied worden gevormd door de driehoek Assen-Gieten-Glimmen. Het gaat in totaal om ruim tienduizend hectare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

Kernkwaliteit Cultuurhistorie

Er is sprake van een kernkwaliteit Cultuurhistorie, hieronder is dit zichtbaar gemaakt. Er is sprake van het beschermingsniveau 'eisen stellen'.



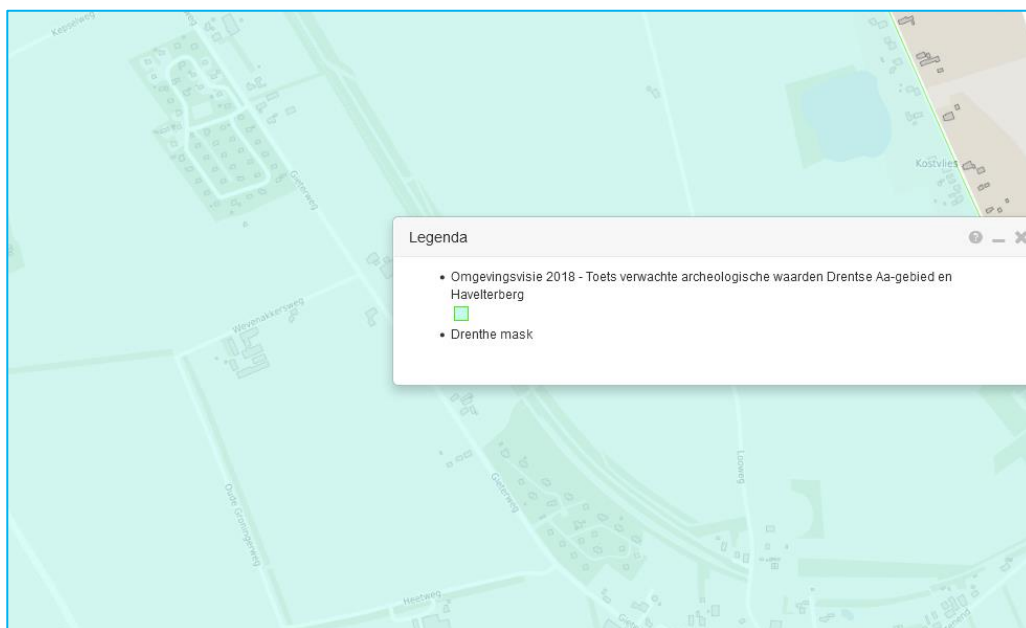
Gebieden waar de provincie eisen wil stellen kenmerken zich in het algemeen door grotere en meer planmatige ontwikkelingen. Bovendien zijn dit gebieden waar de cultuurhistorische samenhang zeer groot is. In deze gebieden wil de provincie de ontwikkelingen in de vanuit cultuurhistorie gewenste richting kunnen (bij-)sturen.

Van de initiatiefnemer wordt verwacht dat de cultuurhistorische samenhang als dé drager voor nieuwe plannen wordt gebruikt. Ontwikkelingen bouwen voort op de bestaande cultuurhistorische samenhang. Als provincie bedingt zij daarbij vanaf het begin een plek in het planvormingsproces. Het zorgvuldig en verantwoord omgaan met de cultuurhistorische samenhang vormt het vertrekpunt van onze inzet.

In dit geval is er sprake van een voormalig agrarisch bedrijf. Het perceel wordt ontdaan van overtollig geworden bedrijfsbebouwing en er komt een passende woning terug die zich voegt in het bestaande cultuurhistorische samenhangend bebouwingspatroon. De bestaande kernkwaliteit wordt niet aangetast.

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.

3.3.1 Wijzigingsbevoegdheid Ruimte voor Ruimte

Tevens kent het geldende bestemmingsplan zoals gezegd een wijzigingsbevoegdheid. Hierna is deze weergegeven en nader uitgewerkt.

3.8.12 Wijziging Ruimte-voor-Ruimte-Regeling functiewijziging

Burgemeester en Wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat de bestemming 'Agrarisch - Estdorpenlandschap', 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 het bestemmingsplan Buitengebied van overeenkomstige toepassing zijn;*

Bij het opstellen van de regels zijn de genoemde artikelen 68 en 70 gebruikt. Omdat de locatie van de compensatiewoning zich (deels) bevindt buiten het als 'agrarische bedrijfskavel' aangeduide gebied kan deze wijzigingsbevoegdheid formeel gezien niet toegepast worden. Omdat het plan verder wel voldoet wordt gekozen voor een bestemmingsplan ex artikel 3.1 Wro in plaats van 3.6 Wro.

- 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, immers de te slopen schuren kennen al een oppervlakte van circa 1565 m².

- 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. De boerderij blijft behouden. 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;*

Hieraan gaat worden voldaan, de kavels worden 'naast elkaar' geprojecteerd en deze compensatiekavel 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;*

Ten behoeve van het plan blijkt dat de geluidbelasting ter plaatse kan voldoen aan de wettelijke voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

- 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

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 wordt de agrarische bestemming beëindigd en wordt gebruik gemaakt van de provinciale regeling ruimte voor ruimte. Een compensatiewoning is daarbij toegestaan (mits aan de criteria voor ruimte voor ruimte wordt voldaan).

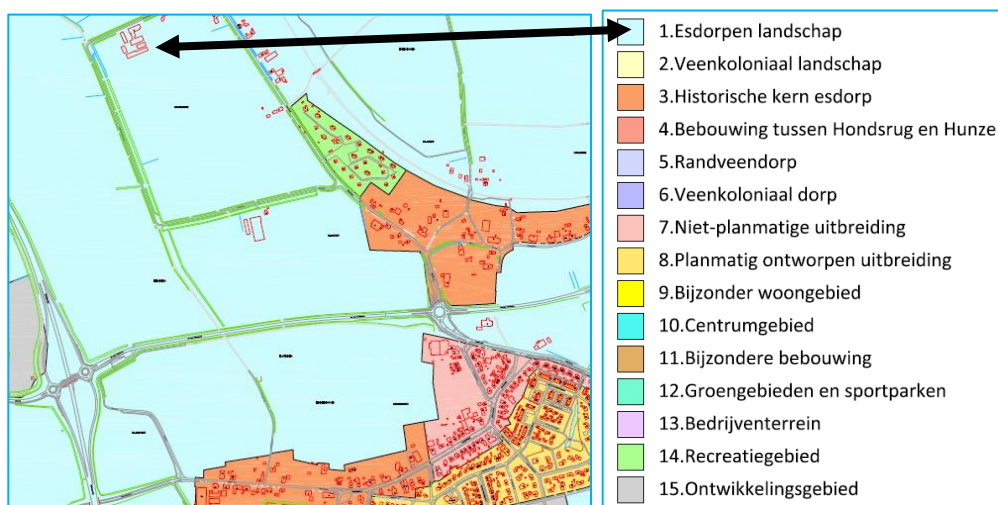
Verouderde bebouwing wordt gesloopt en op die overblijvende locatie mag vanuit het aspect ruimte voor ruimte een extra woning worden gebouwd. Het verzoek past daarmee binnen de Woonvisie 2020+.

3.3.3

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 buren 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 Wevenakkersweg 3 te Gasselte 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.

Detaillering

- Eenvoudige kleinschalige detaillering.

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.
 - o 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.’
 - o 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 MUG Ingenieursbureau is vervolgens een archeologisch onderzoek uitgevoerd. Het bij het onderzoek behorende rapport is als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd. Hierna volgen de resultaten van het uitgevoerde onderzoek.

Aanleiding tot het hier beschreven archeologische bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek door middel van boringen zijn de plannen van de opdrachtgever voor de bestemmingswijziging van het onderzoeksgebied van een agrarische bestemming naar een woonbestemming, zodat er op het kavel een woning kan worden gerealiseerd.

Het kavel in kwestie heeft een oppervlak van circa 2700 m². Door de werkzaamheden worden mogelijk archeologische resten bedreigd. Conform de Erfgoedwet is het onderzoeksgebied eerst onderzocht op de aanwezigheid van archeologische waarden.

Uit het bureauonderzoek komt naar voren dat het onderzoeksgebied in een gebied met keileemverweringsgronden ligt. Hoewel dergelijke gronden in de vroege prehistorie nog gebruikt werden als locatie voor kampementen, waren ze vanaf het midden-neolithicum, toen landbouw als primaire bestaanswijze en permanente bewoning de norm werden, weinig aantrekkelijk voor bewoning. Gelegen op korte afstand van voor bewoning meer geschikte moderpodzolgronden, zullen eventueel aanwezige archeologische resten van het midden-neolithicum tot en met de middeleeuwen vooral een offsite karakter hebben gehad. Pas na de middeleeuwen werd het onderzoeksgebied ontgonnen. Het zuidelijke deel van het onderzoeksgebied maakte vanaf die periode deel uit van één van de essen van Gasselte. Bij aanwezigheid van intact dekzand met minimaal een podzol B-horizont kunnen mogelijk archeologische resten aanwezig zijn. Bovendien dient rekening te worden gehouden met de aanwezigheid van een esdek met hierin archeologische resten, waarbij in dit geval de nadruk ligt op resten uit de nieuwe tijd.

Uit het booronderzoek blijkt dat het onderzoeksgebied tot in het keizand of de keileem is verstoord. Het oorspronkelijke dekzandpakket is niet meer aanwezig en vermoedelijk opgenomen in de (sub-)recente bouwvoor. Een esdek is tijdens het veldwerk niet vastgesteld. Ook zijn geen archeologische indicatoren aangetroffen.

Het bevoegd gezag, gemeente Aa en Hunze, besluit hoe verder wordt omgegaan met het archeologisch erfgoed op basis van het bovenstaande advies.

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 MUG Ingenieursbureau is vervolgens een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Het doel van het verkennend bodemonderzoek is het vaststellen van de actuele milieuhygiënische kwaliteit van de grond. Tevens wordt inzicht verkregen in de bodemopbouw tot een diepte van circa 2,0 m-mv.

Het bij het onderzoek behorende rapport is als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd. Hierna volgen de resultaten van het uitgevoerde onderzoek.

Onderzoeksresultaten

Zintuiglijk

Op het maaiveld en in de opgeboorde grond zijn geen asbestverdachte materialen aangetroffen. Ter plaatse van boring 04 en 05 zijn sporen baksteen aangetroffen. Uit de boringen blijkt dat het (puin)pad bestaat uit een sterk grindhoudende, matig slakhoudende laag met sporen puin en baksteen. De bijmengingen worden als verdacht beschouwd op het voorkomen van asbest.

Analytisch grond

Ter plaatse van de onderzoekslocatie zijn in geen van de mengmonsters verhogingen aan onderzochte parameters aangetoond ten opzichte van de achtergrondwaarde. Ten aanzien van PFAS blijkt dat de gemeten gehalten som PFOA en som PFOS niet verhoogd zijn aangetoond ten opzichte van de landelijke achtergrondwaarden (1,4 µg/kg ds PFAS en 1,9 µg/kg ds voor PFOA).

Analytisch puinpad

Uit de analyseresultaten blijkt dat er analytisch geen asbest is aangetroffen in het puin.

Conclusie en aanbevelingen

De vooraf gestelde hypothese dat de locatie als onverdacht wordt beschouwd ten aanzien van het voorkomen op bodemverontreiniging is bevestigd. In geen van de mengmonsters verhogingen aan onderzochte parameters aangetoond ten opzichte van de achtergrondwaarde. Daarnaast bevat het (puin)pad analytisch geen asbest. Er is geen belemmering voor de voorgenomen bestemmingsplanwijziging in verband met een te verkopen kavel.

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.

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 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.

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

4.4 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.

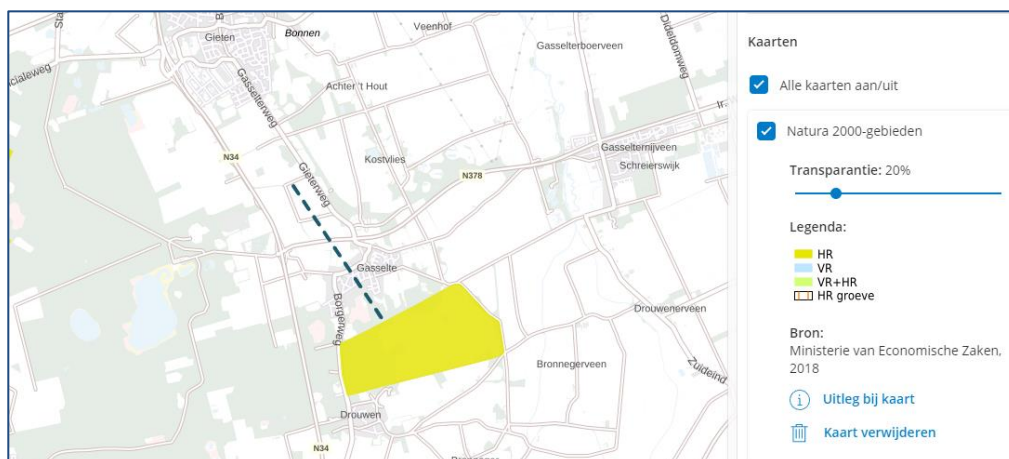
In het bestemmingsplan dient rekening te worden gehouden met Europese en nationale wetgeving en beleid ten aanzien van de natuurbescherming. Hierin wordt onderscheid gemaakt tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming.

4.4.1 **Gebiedsbescherming**

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 2,3 kilometer afstand in zuidelijke richting van het plangebied.



4.4.1.2 *Stikstofdepositie*

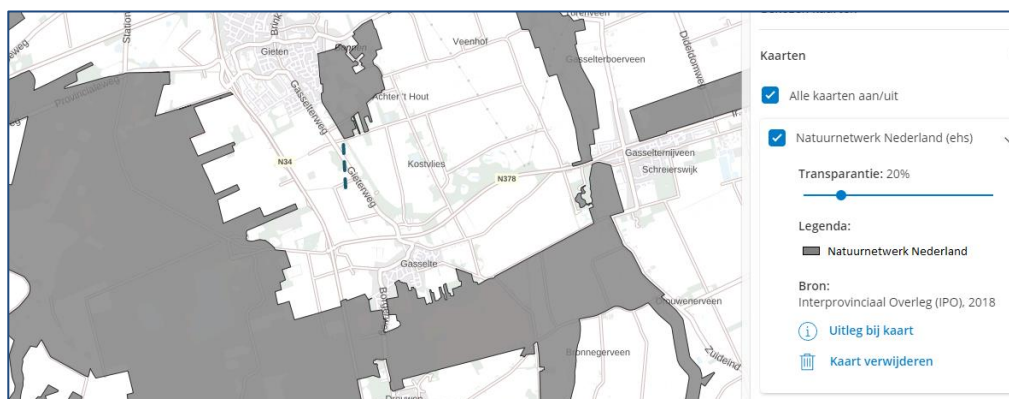
Woningbouwplannen of vergelijkbare projecten kunnen leiden tot een toename van de stikstofdepositie ter plaatse van stikstofgevoelige habitattypen in een Natura 2000-gebied. Deze toename van de stikstofdepositie kan het gevolg zijn van de gebruiksfase.

Het nabijgelegen Drouwenerzand 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 woning niet leidt tot een toename van de stikstofdepositie op voor stikstofgevoelige natuurgebieden. Bij voorliggend plan is sprake van het toevoegen van één woning. 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.

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

Gezien te slopen bouwwerken en het vellen van houtopstanden langs de Heetveld (ten behoeve van de nieuwe ontsluiting van de woonkavel) is een Ecologisch Quickscan vereist.

Door onderzoeksbureau FaunaX is vervolgens een zogeheten 'Quickscan wet natuurbescherming' uitgevoerd. Het bij het onderzoek behorende rapport is als bijlage

bij dit bestemmingsplan gevoegd. Hierna volgen de resultaten van het uitgevoerde onderzoek.

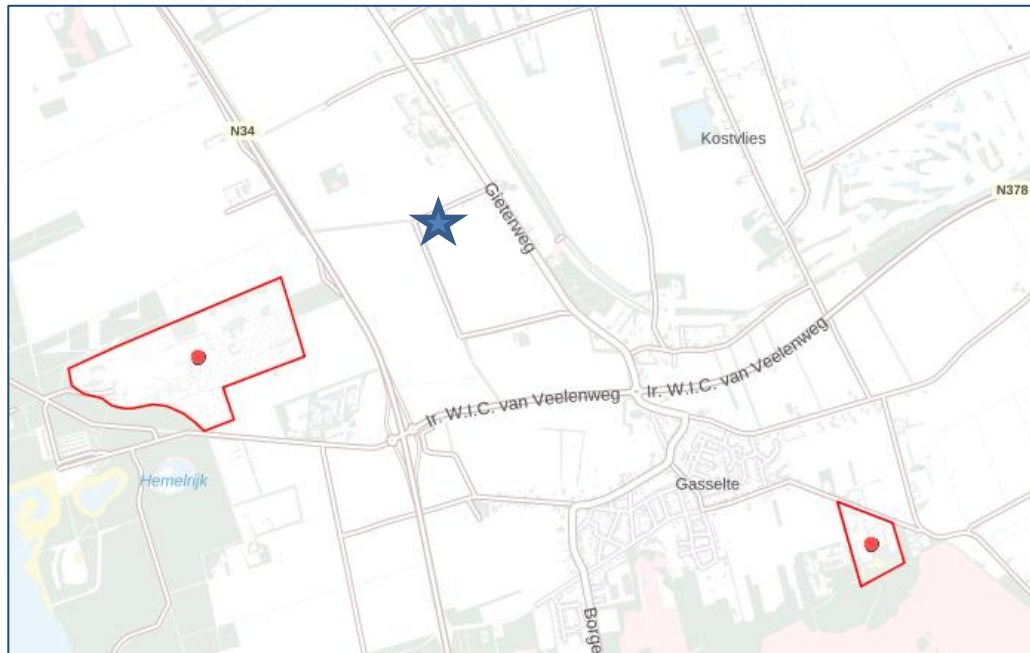
- In het plangebied zijn geen beschermde plantensoorten aangetroffen. Tevens is er binnen het plangebied geen sprake van het geschikte biotoop hiervoor;
- Negatieve effecten van de werkzaamheden op jaarrond beschermde nesten van vogelsoorten kunnen naar ons inzicht op voorhand worden uitgesloten. Binnen het plangebied en de invloedssfeer van de werkzaamheden zijn geen boomnesten of gebouwen aangetroffen waarin jaarrond beschermde nesten zich kunnen bevinden.
- Negatieve effecten van de werkzaamheden op essentiële foerageergebieden van vleermuizen kunnen op voorhand worden uitgesloten, doordat er in de omgeving van het plangebied sprake is van alternatieve en meer geschikte foerageergebieden, zoals bosschages.
- Binnen het plangebied is geen geschikt habitat voor beschermde zoogdieren voor soort(groep)en zoals waterspitsmuis, vleermuizen, boom-/steenmarter, das en eekhoorn aangetroffen, door de afwezigheid van dekking, boomholten, bebouwing, nesten, burchten en/of wissels of andere indicaties dat bovengenoemde soorten er voor kunnen komen.
- Het plangebied biedt geen geschikt habitat voor beschermde reptielen en amfibieën. In het plangebied is geen habitat aanwezig voor soorten als hazelworm, alpenwatersalamander, levendbarende hagedis of poelkikker. Tevens kan het voorkomen van beschermde amfibieën soorten in het plangebied worden uitgesloten op basis van verspreidingsgegevens (bron: NDFF).
- Negatieve effecten van de werkzaamheden op habitat van beschermde vissen kan door de afwezigheid van waterlichamen op voorhand worden uitgesloten.
- Het plangebied biedt geen geschikt habitat voor beschermde ongewervelden door de afwezigheid van waterlichamen en de afwezigheid van waardplanten van bijvoorbeeld beschermde dagvlinders.

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 Besluit 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 ten westen van het plangebied bevindt zich Vakantieoord De Kremmer. Deze inrichting valt onder de werkingssfeer van het Activiteitenbesluit. Er is geen sprake van een Bevi-inrichting in nabijheid van het plangebied.

4.5.1.3 *Buisleidingen*

In de omgeving rondom het plangebied zijn geen buisleidingen aanwezig.

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.

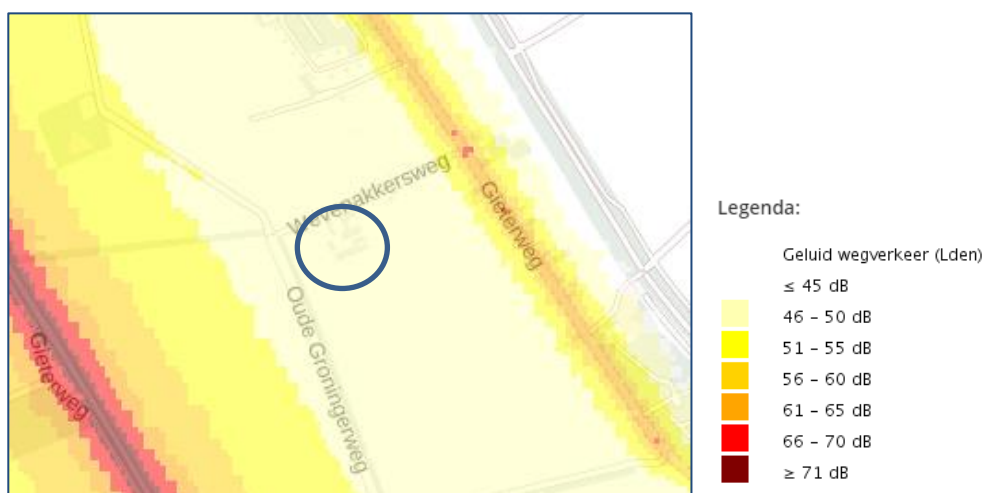
4.6

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 zone met een verwachte geluidsbelasting dat lager is dan of gelijk is aan de wettelijke voorkeursgrenswaarde van 48 dB.



De geluidsbelasting ten gevolge van de gezoneerde wegen bedraagt niet meer dan de voorkeursgrenswaarde. Voor dit bouwplan hoeven volgens de Wet geluidhinder geen hogere waarden te worden vastgesteld. De nieuwe woning is aan te merken als een nieuw geluidgevoelig object. Gelet op vorenstaande kan een akoestisch rapport achterwege blijven.

Naast de eisen die de Wet geluidhinder stelt aan de geluidsbelasting op de gevel, stelt het Bouwbesluit eisen aan het toelaatbaar binnenniveau in de woning. In deze situatie wordt er geen hogere waarde vastgesteld en geldt er geen verhoogde eis met betrekking tot de geluidwering van de gevels.

Goed woon- en leefklimaat

Voor de nieuw te bouwen woningen gelden vanuit het Bouwbesluit 2012 voorschriften (afdeling 3.1). Een uitwendige scheidingsconstructie van een verblijfsgebied heeft een volgens NEN 5077 bepaalde karakteristieke geluidwering met een minimum van 20 dB.

Gelet op nieuwbouwvoorschriften Bouwbesluit 2012 alsmede de ligging in het plangebied is het zeer aannemelijk dat het woon- en leefklimaat van de bewoners niet onevenredig wordt aangetast.

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

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.

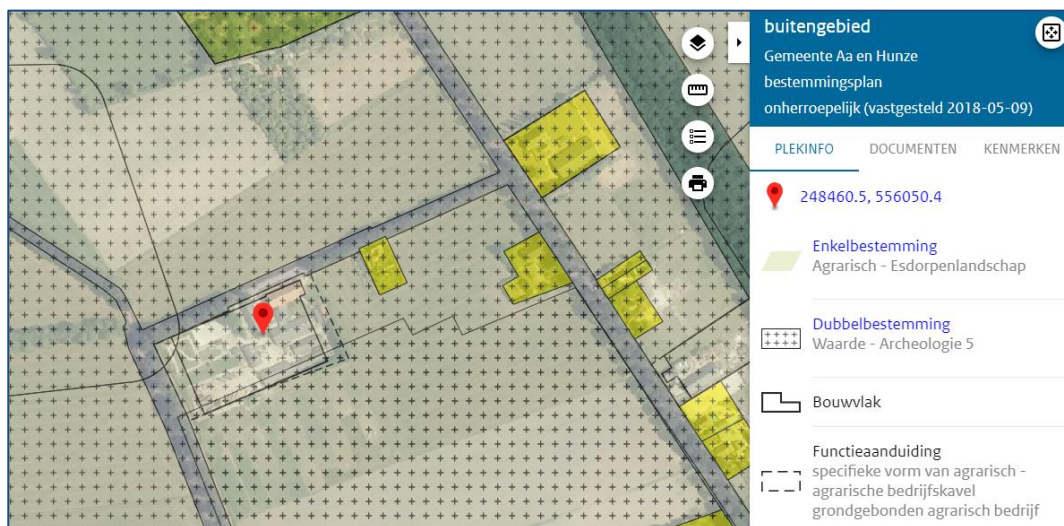
Bij het bepalen van de richtafstanden wordt uitgegaan van de volgende uitgangspunten:

- 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) maar geen agrarische bedrijven. In oostelijke richting en langs de Gieterweg, zijn enkele woonbestemmingen gelegen.

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in een wijzingen van de agrarische bestemming naar passende woonbestemmingen. Onderling hebben woonbestemmingen geen milieuhinder. In nabijheid van het plangebied zijn geen andere milieugevoelige bestemmingen gelegen die door de voorgenomen bestemmingswijziging eventueel belemmerd zouden kunnen gaan worden.

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

4.10

Watertoets

Op 8 februari 2021 is de watertoets uitgevoerd voor het gewenste bouwplan. Het plangebied bevindt zich binnen het beheersgebied van het waterschap Hunze en Aa's. De aanmelding heeft ertoe geleid dat de normale procedure wordt doorlopen. Dit houdt in dat het waterschap een uitgangspuntennotitie levert. Deze uitgangspuntennotitie moet gebruikt worden bij het opstellen van de waterparagraaf.

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

1. Er is sprake van een afname aan bebouwing van circa 1300 m² (te slopen (circa 1565 m²) minus te bouwen (is max 250 m² toegestaan);
2. Er is sprake van een bestaande persleiding met een diameter van 63 mm waar vuil afvalwater op kan worden aangesloten;
3. Hemelwater zal worden afgevoerd;
4. Watercompensatie is niet nodig.

Op 8 februari 2022 is via de website www.dewatertoets.nl de zogeheten watertoets uitgevoerd. Het plangebied bevindt zich binnen het beheersgebied van het waterschap Hunze en Aa's. Op basis van de uitgevoerde watertoets geldt dat de procedure 'normale procedure' van toepassing is. Dit houdt in dat het waterschap een maatwerk wateradvies levert, in de vorm van de uitgangspuntennotitie

Zodra deze ontvangen is zal die worden verwerkt in het bestemmingsplan.

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. 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.

Vooroverleg

Invullen nadat dit heeft plaatsgevonden.

Ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerp bestemmingsplan heeft met ingang van <<dd.mm.jjjj>> gedurende zes weken ter inzage gelegen. Er zijn wel/geen zienswijzen ingediend.

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-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 - Esdorpenlandschap

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 en 7 : Waarde – Archeologie 2 en 5

De waarde-archeologie bestemmingen zijn afgestemd op de beleidsadvieskaart van de gemeente. De archeologische verwachtingskaart is onderverdeeld in een aantal categorieën. Aan elke categorie zijn bepaalde beleidsadviezen gekoppeld. Deze beleidsadviezen zijn 'vertaald' in de waarde-archeologie bestemmingen in dit bestemmingsplan.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 8 : Anti-dubbeltelbepaling

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

Artikel 9 : Algemene bouwregels

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

Artikel 10 : Algemene gebruiksregels

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

Artikel 11 : Algemene afwijkingsregels

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

Artikel 12 : Overige regels

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 13 : Overgangsrecht

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

Artikel 14 : Slotregel

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

Projectgegevens

Project : Wevenakkersweg 3 Gasselte (Ruimte voor Ruimte)
Projectnummer : RB 10.591
IMRO : NL.IMRO.1680.Wevenakkersweg3Gas-VO01
Versie : 01
Datum : Maart 2022

RooBeek Advies

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