

**Wijzigingsplan
"Buitengebied, Stationsstraat 25 te
Eext"**

Ontwerp

Opdrachtgever:	Gemeente Aa en Hunze
Rapportnummer:	RB 10.400
Datum vrijgave:	Mei 2018
Opsteller:	Dhr. M. Beek
Goedkeuring:	Dhr. H. de Roo

Inhoudsopgave

1	HOOFDSTUK 1 INLEIDEND HOOFDSTUK	3
1.1	Inleiding	3
1.2	Aanleiding	3
1.3	Planologisch kader	4
1.4	Doel	5
1.5	Verantwoording	5
1.6	Leeswijzer	5
2	HOOFDSTUK 2 LOCATIE EN HISTORIE	6
2.1	Ligging en historie	6
2.2	Het plangebied in zijn directe omgeving	7
3	HOOFDSTUK 3 BELEIDSKADER	9
3.1	Rijksbeleid	9
3.1.1	<i>Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)</i>	9
3.1.2	<i>Ladder voor Duurzame verstedelijking</i>	9
3.2	Provinciaal beleid	9
3.2.1	<i>Actualisatie Omgevingsvisie 2014</i>	9
3.2.2	<i>Kernkwaliteiten-analyse</i>	11
3.3	Gemeentelijk beleid	12
4	HOOFDSTUK 4 OMGEVINGSFACTOREN	13
4.1	Archeologie	13
4.2	Bodem	13
4.3	Ecologie	13
4.3.1	<i>Natuurwaarden in het terrein</i>	14
4.4	Externe Veiligheid	16
4.4.2	<i>Conclusie</i>	17
4.5	Geluid	17
4.6	Verkeer en vervoer	18
4.7	Luchtkwaliteit	18
4.8	Milieu(hinder)	18
4.9	Watertoets	20
4.10	M.e.r.-beoordeling	20
4.10.1	<i>M.e.r.-aanmeldnotitie</i>	20
5	HOOFDSTUK 5 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	23
6	HOOFDSTUK 6 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	24
7	HOOFDSTUK 7 JURIDISCHE VORMGEVING	25
7.1	Algemeen	25
7.2	Toelichting op de Toelichting	25
7.3	Toelichting op de planregels	26

1 Hoofdstuk 1 Inleidend hoofdstuk

1.1 Inleiding

Voorliggend wijzigingsplan is bedoeld om het juridisch kader te bieden voor het kunnen uitvoeren van een particulier initiatief. Tevens biedt voorliggend wijzigingsplan de onderbouwing waarom het gewenste ruimtelijk initiatief inpasbaar is op de door initiatiefnemer gewenste locatie, in dit geval het wijzigen van de bestemming 'Recreatie - 5' in 'Wonen - Voormalig boerderijpand' op het perceel, kadastraal bekend Anloo, sectie W, nr. 351 (gedeeltelijk) en plaatselijk bekend Stationsstraat 25 te Eext.

1.2 Aanleiding

De gemeente heeft een verzoek ontvangen om een bestaande bedrijfswoning behorende bij het recreatiebedrijf "De Hondelhoeve" af te splitsen in combinatie met realisatie van een nieuwe bedrijfswoning in een ander hoofdgebouw.

De Hondelhoeve

De Hondelhoeve is een recreatief bedrijf in de vorm van een groepsaccommodatie die in totaliteit (verspreid over 2 gebouwen - Hondelhoeve 't Erf voor 30 personen en Hondelhoeve 't Veld voor 20 personen) voor in totaliteit 50 personen recreatief nachtverblijf kan aanbieden.

Zo bestaat 't Veld uit 5 appartementen die allemaal zijn ingericht met een woonkamer, een keuken en een slaapkamer met bijbehorende badkamer. Het hoekappartement is voorzien van een grote woonkamer en keuken waar men met het hele gezelschap samen kan zijn.

't Erf bestaat uit twee naast elkaar gelegen gebouwen. In de geheel verbouwde schuur is er alle ruimte om gezellig samen te komen, te eten, spelletjes te doen of de dag af te sluiten met een borrel. De slaapkamers zijn allemaal gevestigd in het naastgelegen gebouw, de voormalige wagenschuur. Wanneer een deel van het gezelschap nog een drankje wil drinken en gezellig samenzijn, verstoort dat niet de nachtrust van de andere gasten. Ook bij 't Erf heeft elke slaapkamer de beschikking over luxe eenpersoons boxspring bedden en een eigen douche.

Het plan is om de huidige bedrijfswoning af te splitsen en te verkopen. Initiatiefnemers verhuizen dan zelf naar één van de groepsaccommodaties, waardoor dit dus de bedrijfswoning wordt en blijven de andere groepsaccommodaties exploiteren.

Onderhavige procedure voorziet in de wijziging van de bestemming 'Recreatie - 5' in 'Wonen - Voormalig boerderijpand'. Na doorlopen van deze wijzigingsprocedure wordt vervolgens binnenplannen afgeweken van (de dan) geldende bestemmingsplanregels voor het toestaan van de gevraagde functiewijziging van groepsaccommodatie naar bedrijfswoning. Hiervoor kan een omgevingsvergunningen aangevraagd en verleend worden.

Onderstaand een weergave van de ligging van het perceel met daarop de aanwezige bebouwing. De huidige bedrijfswoning die zal worden afgesplitst en worden verkocht is in onderstaande weergave aangeduid met een gele pijl. De achtergelegen groepsaccommodatie die – na met binnenplanse afwijking – gebruik kan worden als

bedrijfswoning is aangeduid met een groene pijl. Deze valt verder buiten de scope van dit wijzigingsplan.



Figuur 1.1: Weergave van het plangebied. De gele pijl betreft de huidige bedrijfswoning en de oranje de toekomstige bedrijfswoning.

1.3 Planologisch kader

Het perceel Stationsstraat 25 te Eext is gelegen in het bestemmingsplan "Buitengebied", zoals deze is vastgesteld op 29 september 2016. Het perceel is hierin bestemd als 'Recreatie - 5'. Tevens heeft het gehele perceel de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 5'. De bedrijfswoning heeft een bouwaanduiding 'karakteristiek'.

Op onderstaande weergave van de verbeelding is dit zichtbaar gemaakt.



Om redenen zoals beschreven in paragraaf 1.1. is verzocht de bestemming te wijzigen van dit perceel te wijzigen in een bestemming 'Recreatie - 5' in 'Wonen - Voormalig boerderijland'.

Het bestemmingsplan biedt daartoe middels een zogeheten wijzigingsbevoegdheid de mogelijk toe in artikel 55.7.1 van het bestemmingsplan "Buitengebied".

Burgemeester en wethouders kunnen volgens artikel 55.7.1 het plan wijzigen in die zin dat de bestemming 'Recreatie - 5' wordt gewijzigd in de bestemming 'Wonen - Voormalig boerderijpand', mits:

- a. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de regels van artikel 68 of 70 van toepassing zijn;
- b. de recreatieve bedrijfsactiviteiten ter plaatse zijn beëindigd;
- 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. de woonfunctie ondergebracht wordt in de voormalige bedrijfswoning;
- e. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

In hoofdstuk 3 zal nader op de genoemde voorwaarden worden ingegaan.

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

1.4 Doel

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

1.5 Verantwoording

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

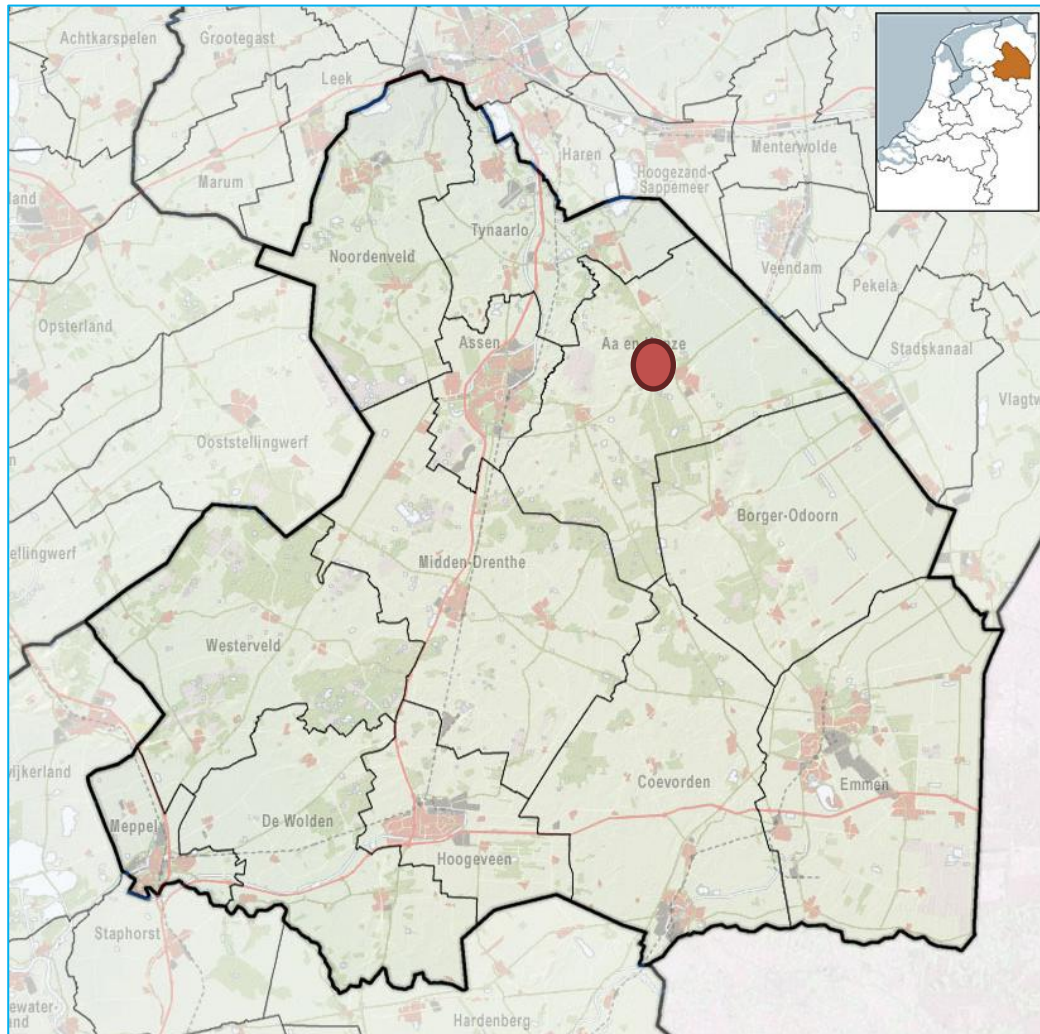
1.6 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 een uitgebreidere beschrijving gegeven van het plan mede in relatie tot het vigerende ruimtelijk beleid op basis van het bestemmingsplan "Buitengebied". In hoofdstuk 3 komen de verschillende relevante beleidsstukken voorbij die van toepassing zijn op het plan en uitgewerkt van provinciaal niveau tot gemeentelijk niveau. Hoofdstuk 4 geeft de invloed weer van het plan tot de verschillende omgevingsaspecten. In hoofdstuk 5 staat de economische uitvoerbaarheid centraal. Hoofdstuk 6 de maatschappelijke uitvoerbaarheid, waarna hoofdstuk 7 ingaat op de juridische vertaling van het plan, gevolgd door de Regels en de Verbeelding, die tezamen met deze toelichting het wijzigingsplan vormen.

2 Hoofdstuk 2 Locatie en historie

2.1 Ligging en historie

Het perceel bevindt zich in het Drentse dorp Eext. Eext is een dorp in de gemeente Aa en Hunze in de Nederlandse provincie Drenthe, nabij Gieten, gelegen op de Hondsrug. Hieronder is de ligging van Eext (binnen rode cirkel) vanuit een hoger perspectief weergegeven.



Figuur 2.1: Nederland, de provincie Drenthe, de gemeente Aa en Hunze en de ligging van Eext in één oogopslag.

Eext

Het dorp heeft 1.379 inwoners (1 januari 2016). Eext bestaat uit een combinatie van verschillende brinken, waaromheen van oudsher de boerderijen en woningen geschaard waren.

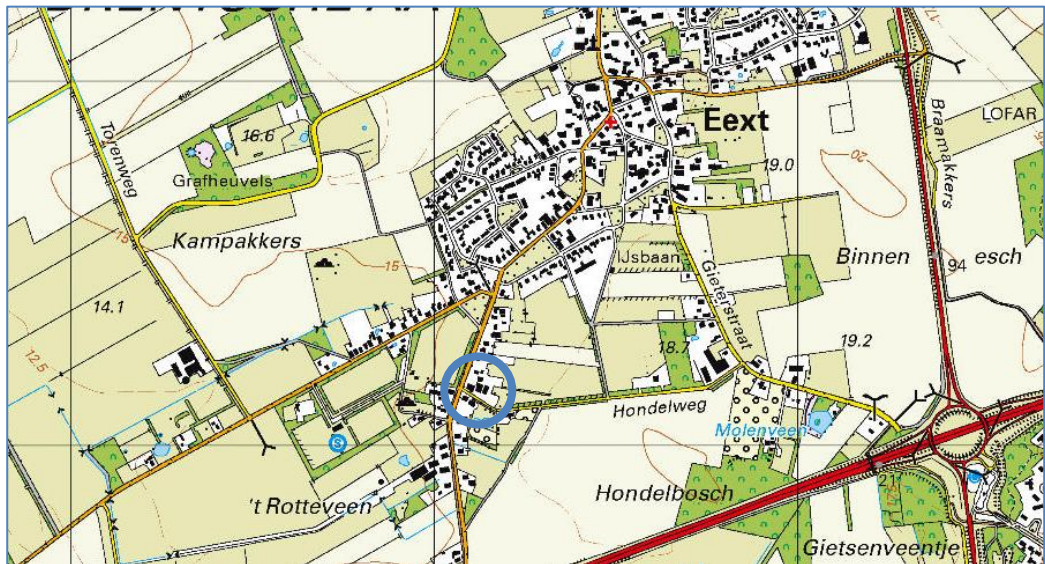
Eext had in het verleden een station aan de spoorlijn Station Assen- Stadskanaal. Eext was tot voor kort per busdienst bereikbaar vanuit Winschoten, Veendam, Emmen, Assen en Groningen. Na de reconstructie van het verkeersplein Gieten rijdt er geen bus

meer door Eext. Eext is via een nieuwe fietsverbinding verbonden met het OV-knooppunt N33/N34.

Het voormalige café in het dorp is door een stichting aangekocht en omgevormd tot dorpshuis. In het dorp bevinden zich verder voetbalclub VV Eext, een dorpswinkel, een cadeauwinkel, twee hotels en enkele restaurants. Buiten het dorp ligt aan de Provincialeweg natuurbegraafplaats Hillig Meer. In de omgeving van Eext liggen enkele hunebedden. Hunebed D14 ligt in Eexterhalte tegenover het voormalig station.

2.2 Het plangebied in zijn directe omgeving

Het plangebied bevindt zich ten zuiden van de kern Eext. Op onderstaande kaart is de ligging van het perceel ten opzichte van Eext zichtbaar. Het perceel bevindt zich aan de doorgaande Stationsstraat in Eext, op de hoeklocatie met de Hondelweg.



Figuur 2.2: Een weergave van het de kern Eext met ten zuiden daarvan het plangebied (blauwe cirkel)

Het perceel wordt omringd door woningen, veelal oude boerderijen die zijn (her)bestemd tot woningen. Langs de Stationsstraat staan aan weerszijden van de weg bomen en dat geeft het gebied een laankarakter.

Hieronder een (sfeer)impressie van het perceel en omliggend gebied.



Figuur 2.3: Een doorzicht over de Stationsstraat, in noordelijke richting, met aan de rechterkant net voorbij de kruising de huidige bedrijfswoning



Figuur 2.4: De hoeklocatie Stationsstraat – Hondelweg met zicht op de huidige bedrijfswoning.



Figuur 2.5: Vanaf de Hondelweg zicht op de huidige bedrijfswoning (links) die afgesplitst en verkocht wordt. Links midden van de afbeelding is de groepsaccommodatie te zien die later als bedrijfswoning gebruikt gaat worden.

3 Hoofdstuk 3 Beleidskader

Binnen het ruimtelijk werkveld is door de verschillende overheidslagen veel beleid opgesteld. Middels dit beleid is getracht richting te geven aan de inrichting en het beheer van de openbare ruimte.

Getoetst wordt of het plan past binnen het vigerende planologisch kader en binnen het ruimtelijk beleid van de verschillende overheidslagen. In dit hoofdstuk staat een overzicht van het van toepassing zijnde beleid in relatie tot de gewenste ontwikkelingen van de initiatiefnemer.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)*

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 22 november 2011 onder aanvaarding van een aantal moties door de Tweede Kamer aangenomen en 13 maart 2012 vastgesteld. Onderdeel van deze structuurvisie is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro).

Met de structuurvisie kiest het rijk voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

Voor het plangebied zijn in de SVIR geen specifieke onderwerpen opgenomen die aangemerkt worden als nationaal belang waarmee rekening gehouden dient te worden.

3.1.2 *Ladder voor Duurzame verstedelijking*

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

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

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 *Actualisatie Omgevingsvisie 2014*

Op 2 juli 2014 is de Actualisatie omgevingsvisie Drenthe 2014 vastgesteld. De omgevingsvisie is hét strategische kader voor de ruimtelijk-economische ontwikkeling

van Drenthe. De visie formuleert de belangen, ambities, rollen, verantwoordelijkheden en sturing van de provincie in het ruimtelijke domein.

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

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

De Omgevingsvisie beschrijft de ruimtelijk-economische ontwikkeling van Drenthe voor de periode tot 2020, met in sommige gevallen een doorkijk naar de periode erna.

Missie

De missie uit de Omgevingsvisie luidt: 'Het ontwikkelen van een bruisend Drenthe, passend bij de kernkwaliteiten die de provincie rijk is'.

De kernkwaliteiten zijn:

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

Ruimtelijke ontwikkelingen

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

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

Wonen

De provincie streeft naar aantrekkelijke, gevarieerde en leefbare woonmilieus die voorzien in de woonvraag. Het maken van bovenlokale afspraken hierover is van provinciaal belang. Gemeenten werken hun aandeel in het woonaanbod en de woonmilieus uit in de Gemeentelijke structuurvisie of het Woonplan. Zij houden daarbij rekening met de huidige kernenstructuur in de gemeente en de behoefte aan verschillende woonmilieus.

Vanuit de doelstelling om zorgvuldig en doelmatig om te gaan met de ruimte in Drenthe, hanteert de provincie het uitgangspunt 'inbreiding gaat voor uitbreiding'. Dit houdt in dat de provincie Drenthe prioriteit geeft aan herstructurering (inclusief verduurzaming) van de woningvoorraad en aan het herontwikkelen en herbestemmen van gronden en panden.

Zorgvuldig ruimtegebruik

De provincie wil zorgvuldig omgaan met de beschikbare ruimte in de provincie. Grootschalige bouwplannen en uitbreidingen in het landelijk gebied, los van bestaande

bebouwingslocaties, zijn niet vanzelfsprekend. De provincie vindt dat gemeenten bij nieuwbouwplannen een werkwijze moeten hanteren die leidt tot zorgvuldig ruimtegebruik. Zorgvuldig ruimtegebruik is van provinciaal belang.

Sociaal-Economisch Raad (SER)-ladder en bundelingsbeleid

Voor het inpassen van ruimte vragende functies stelt de provincie voor de SER-ladder als denkmodel te hanteren. Deze methode, geïntroduceerd door de SER, helpt een goede afweging te maken bij het inpassen van ruimtebehoefte voor wonen, bedrijvigheid en infrastructuur. Het model stelt onder meer dat extra ruimte voor wonen en werken zoveel mogelijk moet worden gezocht in of aansluitend aan bestaand bebouwd gebied en gebundeld rond de nationale en regionale infrastructuur en de openbaar vervoervoorzieningen. Met bundeling en intensivering van verstedelijking ontstaat voldoende massa voor hoogwaardige voorzieningen. De verzorgingsfunctie van stedelijke centra wordt daardoor versterkt en er ontstaan kansen voor het verbeteren van de bereikbaarheid met openbaar vervoer.

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

3.2.2 Kernkwaliteiten-analyse

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

3.2.3 Provinciale Omgevingsverordening

In artikel 3.24 van de Provinciale Omgevingsverordening (POV) wordt het volgende genoemd ten aanzien van woningbouw:

Artikel 3.24 Woningbouw

1. Een ruimtelijk plan dat betrekking heeft op een gebied gelegen buiten het bestaand stedelijk gebied kan alleen voorzien in nieuwe woningbouw indien deze woningbouw past binnen de afspraken die de woonregio en de provincie hebben gemaakt over de woningbouwprogrammering en het gestelde in de regionale woonvisie en als in het desbetreffende ruimtelijk plan wordt onderbouwd dat deze regionale woonvisie voldoende actueel is.
2. Incidentele bouwmogelijkheden buiten het bestaand stedelijk gebied zijn mogelijk in bepaalde gevallen zoals bedrijfswoningen, een tweede woning bij een agrarisch bedrijf, recreatiewoningen, het splitsten van boerderijen in twee of meer woningen en nieuwbouw die past binnen de kaders van de provinciale rood-voor-groen dan wel de ruimte-voor-ruimte regeling.

Het project past binnen het provinciaal beleid, er is sprake van het herbestemmen van bestaande gebouwen voor de functie wonen, binnen het stedelijk gebied. Volgens artikel 3.24 POV is er geen provinciaal belang voor een dergelijke ontwikkeling.

3.3 Gemeentelijk beleid

Binnen de gemeente Aa en Hunze zijn diverse beleidsdocumenten raadpleegbaar. Een vorm van gemeentelijk beleid vormt het bestemmingsplan, in dit geval het bestemmingsplan "Buitengebied", zoals deze is vastgesteld op 29 september 2016. Zoals reeds in paragraaf 1.3 verwoord kent dit bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid om de bestemming 'Recreatie – 5' te wijzigen in een bestemming 'Wonen – Voormalig boederijpand', met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de regels van artikel 68 of 70 van toepassing zijn;
- b. de recreatieve bedrijfsactiviteiten ter plaatse zijn beëindigd;
- 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. de woonfunctie ondergebracht wordt in de voormalige bedrijfswoning;
- e. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Voor voorliggend plan geldt dat de uiterlijke verschijningsvorm gehandhaafd blijft. Er wordt niet verbouwd, uitgebreid of gesloopt. Tevens is in hoofdstuk 4 verwoord en gemotiveerd dat er geen wederzijdse milieuhinder en belemmeringen te verwachten zijn. Ten aanzien van het aspect geluid geldt dat de huidige bedrijfswoning is aan te merken als een bestaand geluidsgevoelig object, de wijziging naar wonen verandert hierin niets. Gezien het omzetten van de bestemming spelen de aspecten bodem, ecologie en archeologie geen rol. Er is door middel van het uitvoeren van de watertoets (uitkomst: geen waterschapsbelang bij een functiewijziging) in een vroegtijdig stadium overleg gepleegd met het waterschap.

Artikel 70 van het bestemmingsplan "Buitengebied" heeft betrekking op de bestemming 'Wonen – Voormalig boederijpand'. In dit wijzigingsplan is eveneens uitgegaan van die bestemming en hebben de basisregels geleid als basis voor de regels in dit wijzigingsplan. Er wordt voldaan aan de wijzigingsbevoegdheid van het geldende bestemmingsplan "Buitengebied".

4 Hoofdstuk 4 Omgevingsfactoren

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

4.1 Archeologie

Op basis van het geldende bestemmingsplan heeft het gehele perceel een archeologische dubbelbestemming Waarde – Archeologie 5. Voor dergelijke gebieden geldt dat nader onderzoek naar archeologie plaats moet vinden indien er sprake is van een ruimtelijke (en bodemversturende) ingreep die groter is dan 500 m² én dieper dan 0,30 meter diep. In voorliggend wijzigingsplan wordt de bestaande bebouwing qua bestemming gewijzigd van 'Recreatie – 5' naar een bestemming 'Wonen – Voormalig boederijpand'. Het omzetten van de bestemming gaat gepaard zonder uitbreiding of andere ruimtelijke en bodemversturende ingrepen. Er is geen nader onderzoek naar archeologie nodig.

In het wijzigingsplan wordt een dubbelbestemming Waarde – Archeologie 5 overgenomen en op het perceel gelegd.

4.2 Bodem

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

In voorliggend wijzigingsplan wordt de bestaande bebouwing qua bestemming gewijzigd van 'Recreatie – 5' naar een bestemming 'Wonen – Voormalig boederijpand'. Het omzetten van de bestemming gaat gepaard zonder uitbreiding of andere bodemingreep. In de bestaande situatie is al sprake van wonen (bedrijfswoning). Er is geen nieuw verkennend bodemonderzoek nodig.

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

Gebiedsbescherming

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

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

Soortenbescherming

Het uitgangspunt van de Wnb is dat er geen (opzettelijke) schade mag worden gedaan aan beschermde dieren of planten, tenzij dit uitdrukkelijk is toegestaan. De soortenbescherming binnen de Wnb is daarbij opgedeeld in drie beschermingsregimes: Vogelrichtlijnsoorten, Habitatrichtlijnsoorten en andere soorten. Bij beoordeling van de toelaatbaarheid van bouwwerken en/of andere activiteiten moet rekening worden gehouden met de mogelijke aanwezigheid van te beschermen dier- en plantensoorten.

Er dient een ontheffing op grond van artikel 3.3, 3.8 en/of 3.10 Wnb te worden aangevraagd voor een (bouw)werkzaamheid of activiteit indien het volgende van toepassing is:

- uit gegevens of onderzoek blijkt dat er sprake is van verstoring of doden van (een) beschermde soort(en);
- het bouwwerk en/of de activiteit veroorzaakt beschadiging of vernieling van voortplanting- of rustplaatsen van dieren, dan wel ontworteling of vernieling van plantensoorten;
- er kan geen gebruik gemaakt worden van een vrijstelling op grond van de Wet natuurbescherming;
- er kan niet gewerkt worden volgens een goedgekeurde gedragscode.

4.3.1

Natuurwaarden in het terrein

Gebiedsbescherming

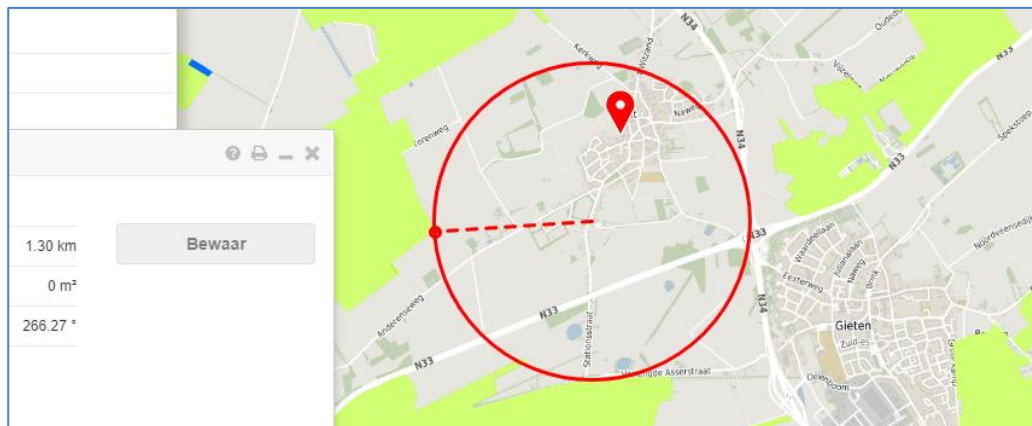
Het gebied ligt in het Nationaal beek- en esdorpenlandschap Drentsche Aa. In de directe nabijheid van het plangebied (figuur 4.1) bevinden zich een natuurgebieden (zoals Natura-2000). In figuur 4.2 bevinden zich nabij het plangebied onderdelen van het NNN-natuurgebieden.



Figuur 4.1: Uitsnede uit de kaartenmachine www.synbios.nl/alterra

Natuurnetwerk Nederland

Het plangebied ligt op ruim 1,3 kilometer afstand van het Natuurnetwerk Nederland dat in westelijk en zuidelijk richting van het plangebied is gelegen. Directe effecten op het NNN zijn uit te sluiten en het toetsingskader van het NNN is niet van toepassing.



Figuur 4.2: Uitsnede van Geoportal Drenthe met in het groen een NNN-natuurgebieden.

Soortbescherming

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:

- Vogels met jaarrond beschermde nesten;
- Overige vogels;
- Soorten van de Habitatrictlijn (bijlage IV) en de Verdragen van Bern (bijlage II) en Bonn (bijlage I);
- Overige soorten die op nationaal niveau beschermd zijn en waarvoor provinciaal geen vrijstelling geldt;
- Overige soorten die op nationaal niveau beschermd zijn, maar waarvoor provinciaal wel een vrijstelling geldt.

Voor vogels geldt dat er twee categorieën zijn: de vogels met jaarrond beschermde nesten (o.a. Huismus, Gierzwaluw en Buizerd) en de overige broedvogels. Vogels met jaarrond beschermde nesten hebben een strikte beschermingsstatus binnen de Wet natuurbescherming. Van overige broedvogels zijn hun nesten alleen tijdens de broedseizoen beschermd (periode van nestbouw, eileg, broeden en voeren van de jongen op het nest). Voor soorten van de Habitatrichtlijn en de Verdragen van Bern en Bonn zijn in artikel 3.5 verboden vastgelegd (o.a. verboden om dieren te doden en voortplantings- of rustplaatsen te vernielen) en geldt een strikte beschermingsstatus. Soorten die op nationaal niveau beschermd zijn, kunnen ingedeeld worden in twee categorieën. Provincies mogen besluiten om bepaalde soorten vrij te stellen van bescherming in het kader van ruimtelijke ingrepen, beheer en onderhoud. In de meeste provincies geldt - onder andere voor ruimtelijke ontwikkelingen - een vrijstelling voor een selectie van zoogdieren en amfibieën. Voor de overige soorten gelden vergelijkbare verboden (zie artikel 3.10) als voor soorten van de Habitatrichtlijn en de Verdragen van Bern en Bonn en geldt eveneens een strikte beschermingsstatus.

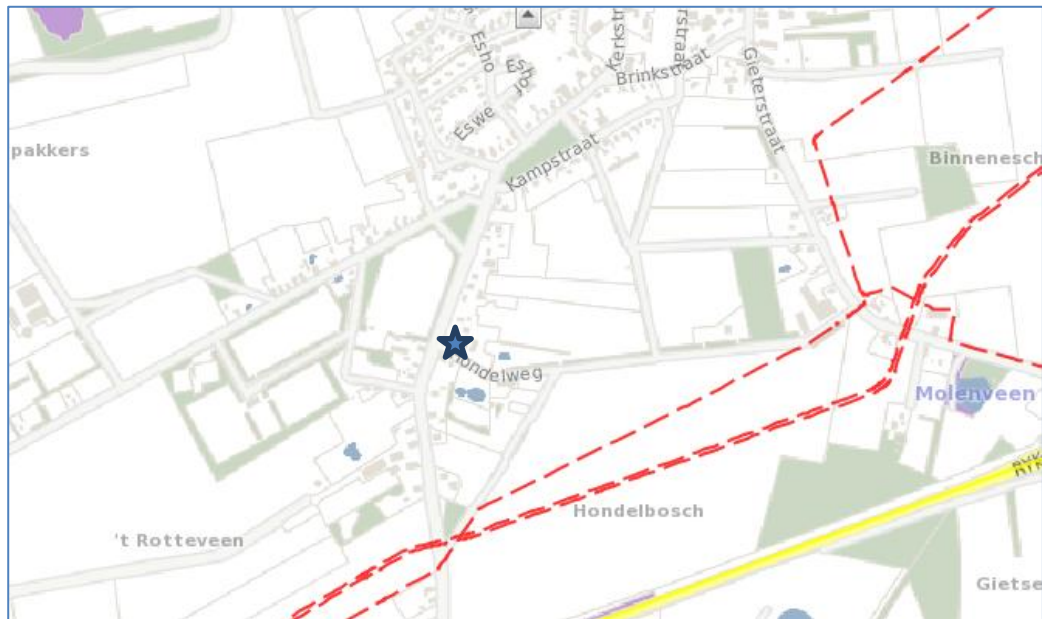
Voor het overtreden van verbodsartikelen bij ruimtelijke ingrepen is het noodzakelijk om ontheffing aan te vragen bij bevoegd gezag (veelal de provincie waarbinnen de ingreep of activiteit plaatsvindt). Voor het verkrijgen van een ontheffing dient een uitgebreide rapportage opgesteld te worden waarin o.a. wordt aangegeven hoe gezorgd wordt dat schade tot een minimum beperkt blijft en of compenserende maatregelen aan de orde zijn.

Van belang is om na te gaan of één of meerdere van de genoemde 'verboden' ten behoeve van voorliggend initiatief aan de orde is of kan zijn. Er wordt geen verouderde bebouwing gesloopt, sloten gedempt of bomen gekapt. In voorliggend wijzigingsplan wordt de bestaande bebouwing qua bestemming gewijzigd van 'Recreatie – 5' naar een bestemming 'Wonen – Voormalig boerderijpand'. Het omzetten van de bestemming gaat gepaard zonder ingrepen die ecologische waarden of soorten aantasten. In de bestaande situatie is al sprake van wonen (bedrijfswoning). Nader onderzoek in de vorm van een ecologische quickscan is niet noodzakelijk.

4.4 Externe Veiligheid

Het aspect externe veiligheid bestaat uit verschillende onderdelen. Externe veiligheid gaat onder andere over buisleidingen (geregeld in het Besluit externe veiligheid buisleidingen), het transport van gevaarlijke stoffen over bepaalde transportassen (geregeld in het Besluit externe veiligheid transportroutes), de opslag van explosieven (geregeld in het Bestluit algemene regels ruimtelijke ordening) en het Bevi. Het Besluit externe veiligheid inrichtingen richt zich primair op inrichtingen zoals bedoeld in de Wet milieubeheer. In artikel 2, lid 1 van het Bevi staan de inrichtingen genoemd waarop het besluit van toepassing is.

Onderstaand is weergave gedaan van de risicokaart ter plaatse van het plangebied en omgeving, waarbij het plangebied zich bevindt bij de blauwe ster-aanduiding.



4.4.1.1 *Bevi-inrichtingen binnen en buiten het plangebied*

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

4.4.1.2 *Buisleidingen*

In zuidelijke richting van het plangebied liggen een drietal buisleidingen, waarvan de dichtstbijzijnde leiding op ca. 294 meter ligt.

4.4.1.3 *Route gevaarlijke stoffen*

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

4.4.1.4 *Hoogspanningsleidingen*

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

4.4.2 *Conclusie*

Er is geen belemmering vanuit het aspect externe veiligheid te verwachten. In voorliggend wijzigingsplan wordt de bestaande bebouwing qua bestemming gewijzigd van 'Recreatie – 5' naar een bestemming 'Wonen – Voormalig boederijpand'. In de bestaande situatie is al sprake van wonen (bedrijfswoning). Er is daarom ook geen sprake van een toename van het plaatsgebonden risico en groepsrisico. Nader onderzoek naar externe veiligheid is niet nodig.

4.5 **Geluid**

De eventuele verplichting tot uitvoering van een akoestisch onderzoek is vastgelegd in de Wet geluidhinder (Wgh). De Wgh bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaai,

industrielawaai en luchtvaartlawaai. De Wgh geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een wijzigingsplan, indien het plan een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt. Een eventueel akoestisch onderzoek moet uitwijzen of de wettelijke voorkeursgrenswaarde bij geluidgevoelige objecten wordt overschreden en zo ja, welke maatregelen nodig zijn om aan de voorkeursgrenswaarde te voldoen.

In het kader van de Wet geluidhinder bevinden zich langs alle wegen zones. Uitzondering hierop zijn wegen waar een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt en wegen die zijn gelegen binnen een als woonerf aangeduid gebied. In voorliggend wijzigingsplan wordt de bestaande bebouwing qua bestemming gewijzigd van 'Recreatie – 5' naar een bestemming 'Wonen – Voormalig boederijpand'. In de bestaande situatie is al sprake van wonen (bedrijfswoning). Er is hierdoor akoestisch gezien sprake van een bestaande situatie. Nader geluidsonderzoek naar wegverkeerslawaai is hierdoor niet nodig.

4.6 Verkeer en vervoer

In voorliggend wijzigingsplan wordt de bestaande bebouwing qua bestemming gewijzigd van 'Recreatie – 5' naar een bestemming 'Wonen – Voormalig boederijpand'. In de bestaande situatie is al sprake van wonen (bedrijfswoning). Er is geen sprake van significante verkeersaantrekkende werking. Het parkeren bij de woning is reeds op eigen perceel aanwezig.

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 Milieu(hinder)

Nieuwe functies kunnen milieuhinderlijk zijn voor omliggende woningen dan wel bedrijven. Er dient een beoordeling plaats te vinden of de nieuwe functie wel milieuhygiënisch inpasbaar is. Daartoe is beoordeeld hoe het wijzigingsplan zich verhoudt tot hetgeen is verwoord in de VNG-Reeks 'Bedrijven en Milieuzonering' en is daaraan getoetst en gemotiveerd.

De (indicatieve) lijst "Bedrijven en Milieuzonering 2009", uitgegeven door de Vereniging

Nederlandse gemeenten, geeft weer wat de richtafstanden zijn voor milieubelastende activiteiten. In deze publicatie worden de indicatieve richtafstanden gegeven voor de vier ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar.

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

- het betreft gemiddeld moderne bedrijfsactiviteiten met gebruikelijke productieprocessen en voorzieningen;
- de richtafstanden hebben betrekking op de omgevingstypen 'rustige woonwijk' en 'rustig buitengebied';
- de richtafstanden bieden in beginsel ruimte voor normale groei van de bedrijfsactiviteiten;
- bij activiteiten met ruimtelijk duidelijk te onderscheiden deelactiviteiten kunnen deze activiteiten desgewenst als afzonderlijk te zoneren activiteiten worden beschouwd, bijvoorbeeld bij de ligging van de activiteit binnen zones met een verschillende milieucategorie.

De gegeven richtafstanden zijn in het algemeen richtafstanden en geen harde afstandseisen. Ze moeten daarom gemotiveerd worden toegepast. Dit betekent dat geringe afwijkingen in de lokale situatie mogelijk zijn. Het is aan te bevelen deze afwijkingen te benoemen en te motiveren.

Van belang is om na te gaan welke functies of bedrijven zich rondom het plangebied bevinden. Hierna volgt een weergave vanuit het bestemmingsplan waarbij de diverse bestemmingen rondom het plangebied zichtbaar zijn.



Omliggende en aangrenzende gronden hebben voornamelijk een woonbestemming. Tegenover het perceel is een bestemming Groen en Sport met een functieaanduiding 'evenemententerrein' aanwezig. De kortste afstand tot dat gebied bedraagt circa 39 meter.

In voorliggend wijzigingsplan wordt de bestaande bebouwing qua bestemming gewijzigd van 'Recreatie – 5' naar een bestemming 'Wonen – Voormalig boederijpand'. In de bestaande situatie is al sprake van wonen (bedrijfswoning). Er is hierdoor vanuit

milieuhinder gezien sprake van een bestaande (woon)situatie. Verder zijn naast de 'nieuwe' woonbestemming (het plangebied) en het evenemententerrein al meerdere woningen van derden gelegen die vanuit het aspect milieuhinder meer belemmerend zijn. Daarbij is sprake van een evenemententerrein qua gebruik een incidenteel karakter heeft. Er is geen wederzijdse milieuhinder te verwachten.

4.9 **Watertoets**

Op 23 mei 2018 is via het instrument www.dewatertoets.nl de zogeheten watertoets uitgevoerd. Het plangebied bevindt zich in het beheersgebied van het waterschap Hunze en Aa's. Omdat er sprake is van het herbestemmen van een bestaand gebouw zonder verdere fysieke aanpassing daarvan geldt dat er geen waterschapsbelang aanwezig is. Het watertoetsdocument (geen waterschapsbelang) is als bijlage bij dit wijzigingsplan gevoegd.

4.10 **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.

Op 1 april 2011 heeft echter 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.

4.10.1 **M.e.r.-aanmeldnotitie**

Op 7 juli 2017 is een wetswijziging van het Besluit milieueffectrapportage inwerking getreden. Eén van de belangrijkste gevolgen van deze wetswijziging is dat vanaf 16 mei 2017 een vormvrije m.e.r.-beoordeling moet worden aangevraagd door middel van een aanmeldnotitie.

Dit is een extra stap in de procedure voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling. Het nut van deze notitie is dat al in een vroeg stadium beoordeeld wordt of de activiteit belangrijke nadelige milieugevolgen heeft. De beslissing van het bevoegd gezag of een milieueffectrapportage moet worden opgesteld, vindt plaats op basis van deze notitie.

Deze aanmeldnotitie is vormvrij, maar heeft wel een aantal inhoudelijke voorwaarden. De aanmeldnotitie moet in ieder geval informatie bevatten over de kenmerken van het project, de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële effecten van de activiteit. Binnen zes weken nadat de initiatiefnemer deze informatie heeft verstrekt, moet het bevoegd gezag beslissen of een milieueffectrapportage moet worden opgesteld.

In tabelvorm wordt in dit hoofdstuk een kwalitatief oordeel geveld over de effecten op diverse milieufactoren. Aan de hand van deze beoordeling wordt aangegeven of het opstellen van een milieueffectrapportage voor de genoemde plannen noodzakelijk geacht wordt.

Milieueffect	Effecten	Bijzonderheden
Archeologie	Er zijn geen nadelige effecten op archeologie te verwachten.	Er is sprake van het omzetten naar een woonbestemming zonder ruimtelijke en/of bodemverstorende ingrepen.
Bodem	Er zijn geen nadelige effecten op de bodem te verwachten.	Er is sprake van het omzetten naar een woonbestemming zonder bodemingrepen.
Ecologie	Er zijn geen nadelige effecten op ecologie te verwachten.	Er is sprake van het omzetten naar een woonbestemming zonder ingrepen die de ecologische waarden aantasten.
Geluid	Er zijn geen nadelige effecten ten aanzien van geluid te verwachten.	Er is sprake van het omzetten naar een woonbestemming. De bestaande bedrijfswoning is al een geluidsgevoelig object. De bestemmingswijziging gaat daar niks aan veranderen. Voor het aspect geluid blijft sprake van een goed (bestaand woon- en leefklimaat.
Luchtkwaliteit	Het project is niet nadelig voor de luchtkwaliteit, er worden geen normen overschreden.	Het project is via de NIBM-tool als niet nadelig voor de luchtkwaliteit beoordeeld.
Verkeer en vervoer	Er zijn geen nadelige effecten ten aanzien van geluid te verwachten.	Er is sprake van het omzetten naar een woonbestemming zonder een verkeersaantrekkende werking. Op eigen terrein is (bestaande) gelegenheid op te parkeren.
Water	Er spelen geen waterbelangen bij een functiewijziging.	Er is sprake van het omzetten naar een woonbestemming waarbij geen waterbelang spelen.

Middels voorliggende m.e.r.-beoordeling zijn de verwachte milieueffecten van de voorgenomen activiteit overeenkomstig de beoordelingscriteria van bijlage III bij de Europese Richtlijn 'betreffende de milieubeoordeling van bepaalde openbare en particuliere projecten' in beeld gebracht.

Uit deze effectbeoordeling blijkt dat er **geen significant negatieve milieueffecten** te verwachten zijn bij uitvoering van de voorgenomen activiteit. De algehele conclusie is dan ook dat voor de gekozen procedure er *geen* m.e.r.-plicht geldt en er dus *geen* milieueffectenrapportage hoeft te worden opgesteld.

5 Hoofdstuk 5 Economische uitvoerbaarheid

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

6 Hoofdstuk 6 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

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

Ontwerp-wijzigingsplan

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

7 Hoofdstuk 7 Juridische vormgeving

7.1 Algemeen

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

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

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

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

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

7.2 Toelichting op de Toelichting

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

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

7.3 Toelichting op de planregels

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

Toelichting Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 : Begrippen

In dit artikel staan de belangrijkste begrippen verklaard zoals die in de planregels en in deze plantoelichting worden gebruikt. De lijst bevat meer begrippen dan mogelijk in dit bestemmingsplan gebruikt worden.

Artikel 2 : Wijze van meten

In dit artikel staan de belangrijkste begrippen verklaard zoals die in de planregels en in deze plantoelichting worden gebruikt. De lijst bevat meer begrippen dan mogelijk in dit bestemmingsplan gebruikt worden.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 : Wonen – Voormalig boerderijpand

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

Artikel 4 : Waarde – Archeologie 5

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

Artikel 5 : Waarde – Beschermwaardig houtopstand

De boombeplanting die karakteristiek en kenmerkend is voor Gasteren wordt beschermd door middel van het bestemmingsplan. Hiervoor is de dubbelbestemming Waarde - Beschermwaardig houtopstand opgenomen. De bestemming ligt óver de basisbestemmingen. Als in deze basisbestemmingen activiteiten zijn toegestaan die de bescherming van de bomen schaadt, gaat de dubbelbestemming dit tegen. Verder is er een omgevingsstelsel aan de bestemming toegevoegd. Voor grondbewerkingen dient vooraf een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag te zijn verkregen.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 6 : 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 7 : Algemene bouwregels

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

Artikel 8 : Algemene gebruiksregels

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

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.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 10 : 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 11 : 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 : Stationsstraat 25 te Eext
Projectnummer : RB 10.400
IMRO : NL.IMRO.1680.BUISTATIONSSTR2S-OWO1
Versie : 01
Datum : Mei 2018

Opdrachtgever

Gemeente Aa en Hunze

RooBeek Advies

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