

**Wijzigingsplan Buitengebied,
Hoofdstraat 36 en 36a Schoonloo**

Vastgesteld

Opdrachtgever:
Rapportnummer:
Datum vrijgave:
Opsteller:
Goedkeuring:

RB 10.528

Maart 2021

Dhr. M. Beek

Dhr. H. de Roo

Inhoudsopgave

.....	1
1 HOOFDSTUK 1 INLEIDEND HOOFDSTUK.....	3
1.1 Inleiding.....	3
1.2 Aanleiding	4
1.3 Planologisch kader	4
1.4 Doel	5
1.5 Verantwoording	5
1.6 Leeswijzer	6
2 HOOFDSTUK 2 LOCATIE- EN PLANBESCHRIJVING.....	7
2.1 Ligging en historie	7
2.2 Het perceel zelf	8
3 HOOFDSTUK 3 BELEIDSKADER	10
3.1 Rijksbeleid.....	10
3.1.1 Ruimtelijk – Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte en Barro	10
3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking.....	10
3.2 Provinciaal beleid	11
3.2.1 Omgevingsvisie Drenthe 2018.....	11
3.2.2 Kernkwaliteiten plangebied	13
3.3 Gemeentelijk beleid.....	13
4 HOOFDSTUK 4 OMGEVINGSASPECTEN	14
4.1 Archeologie	14
4.2 Bodem	14
4.3 Cultuurhistorie	14
4.4 Ecologie	15
4.4.1 Stikstofdepositie	15
4.5 Fysieke en externe veiligheid.....	16
4.6 Geluid	16
4.7 Luchtkwaliteit.....	16
4.8 M.e.r-beoordeling	16
4.9 Milieu(hinder)	17
4.10 Watertoets.....	18
5 HOOFDSTUK 5 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID.....	19
6 HOOFDSTUK 6 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	20
7 HOOFDSTUK 7 JURIDISCHE VORMGEVING.....	21
7.1 Algemeen	21
7.2 Toelichting.....	21
7.3 Toelichting op de planregels	22

1 Hoofdstuk 1 Inleidend hoofdstuk

1.1 Inleiding

Voorliggend wijzigingsplan is bedoeld om het juridisch kader te bieden voor het kunnen uitvoeren van een particulier initiatief. Tevens biedt voorliggend wijzigingsplan de onderbouwing waarom het gewenste ruimtelijk initiatief inpasbaar is op de door initiatiefnemer gewenste locatie, in dit geval het wijzigen van de bestemming 'Agrarisch – Bedrijf' naar de bestemmingen 'Wonen – Voormalig boerderijpand' van de twee voormalige agrarische bedrijfswoningen op het perceel Hoofdstraat 36 en 36a te Schoonloo. Ter plaatse is er geen agrarische bedrijfsvoering meer aanwezig en is het feitelijk gebruik inmiddels het wonen.

Hierna volgt een luchtfoto van het perceel en een weergave vanaf 'straatniveau', waarbij het agrarisch bedrijfsperceel en de twee bedrijfswoningen zichtbaar zijn.



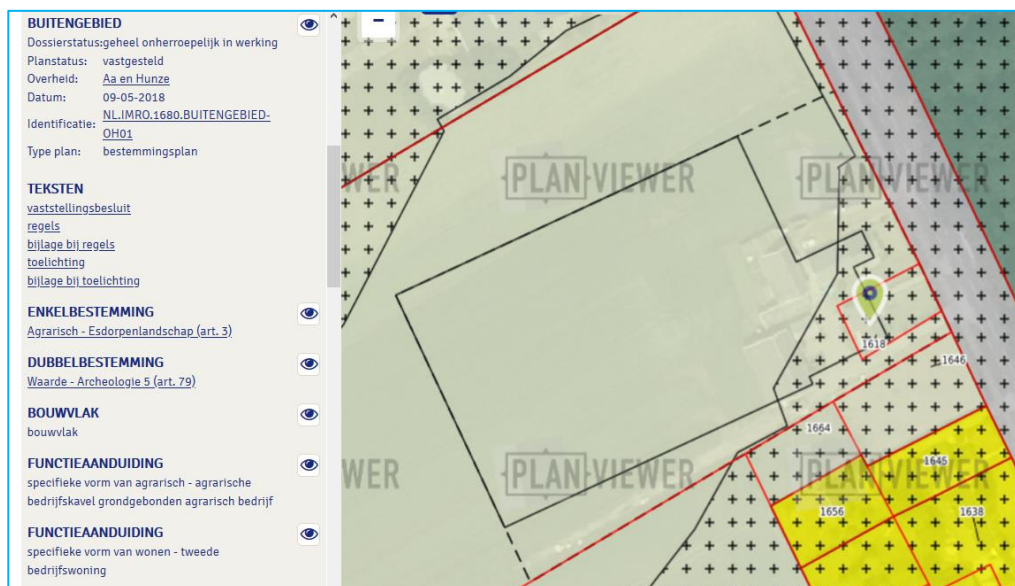


1.2 Aanleiding

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

1.3 Planologisch kader

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



De gronden zijn bestemd als 'Agrarisch - Esdorpenlandschap' met bijbehorend bouwvlak voor het kunnen bouwen van bij het agrarisch bedrijf behorende

bedrijfsgebouwen. Tevens zijn de gronden deels bestemd met de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologische 5'.

Zoals verwoord is de agrarische bestemming primair bedoeld voor het kunnen uitoefenen van een agrarisch bedrijf. Het bedrijf is echter gestopt en er is de wens om de bestemming te wijzigen naar een woonbestemming. Het geldende bestemmingsplan Buitengebied kent op basis van artikel 3.8.10 de navolgende wijzigingsbevoegdheid:

3.8.10 Functiewijziging agrarische bedrijfskavel naar wonen

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 een functieverandering van een agrarische bedrijfskavel, mits:

- a. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de regels van artikel 68 of 70 van overeenkomstige toepassing zijn;
- b. 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. de voormalige bedrijfsgebouwen, die landschapsontsierend zijn, worden gesaneerd ten behoeve van de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit;
- e. de woonfunctie ondergebracht wordt in de voormalige bedrijfswoning;
- f. het voormalige boerderijpand of andere beeldbepalende bouwvormen als landschappelijk waardevolle verschijningsvorm worden gehandhaafd;
- g. de omvang van het bestemmingsvlak ten behoeve van het wonen ten hoogste 2.000 m² zal bedragen;
- h. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

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

1.4 Doel

Doel van dit wijzigingsplan is het wijzigen van de agrarische bestemming van het perceel en de twee agrarische bedrijfswoningen naar een bestemming Wonen – Voormalig boerderijpand voor de twee bedrijfswoningen. Er zal worden aangetoond dat dit doel bereikt kan worden waarbij het plan aantoonbaar niet in strijd is met een zogeheten goede ruimtelijke ordening.

1.5 Verantwoording

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

1.6

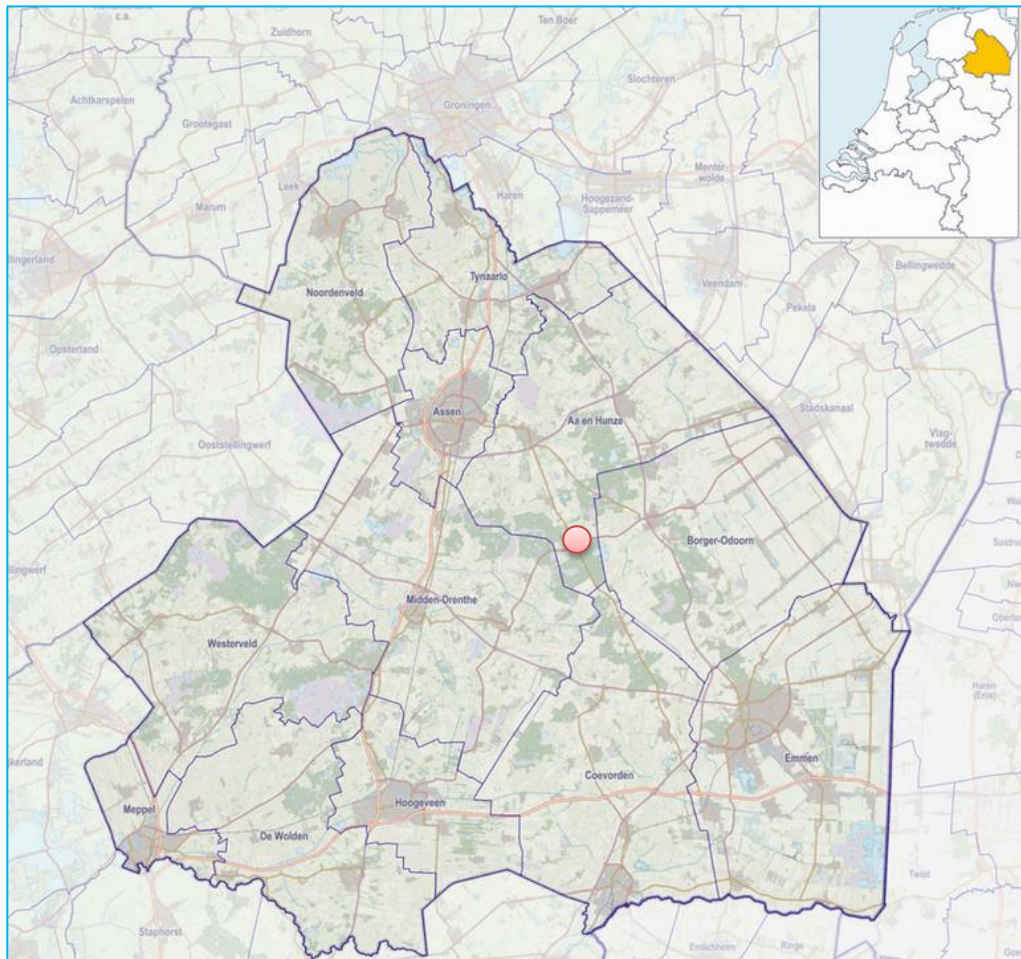
Leeswijzer

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

2 Hoofdstuk 2 Locatie- en planbeschrijving

2.1 Ligging en historie

Het perceel Hoofdstraat 36 en 36a te Schoonloo behoort toe aan het grondgebied van de gemeente Aa en Hunze. Onderstaand een weergave van de ligging van Schoonloo vanuit een hoger perspectief.



Schoonloo ligging en historie

Schoonloo (Drents: Scheloo) is een dorp aan de zuidkant van de gemeente Aa en Hunze, in de Nederlandse provincie Drenthe, gelegen op de Rolderrug. Het dorp telde in 2019 294 inwoners.

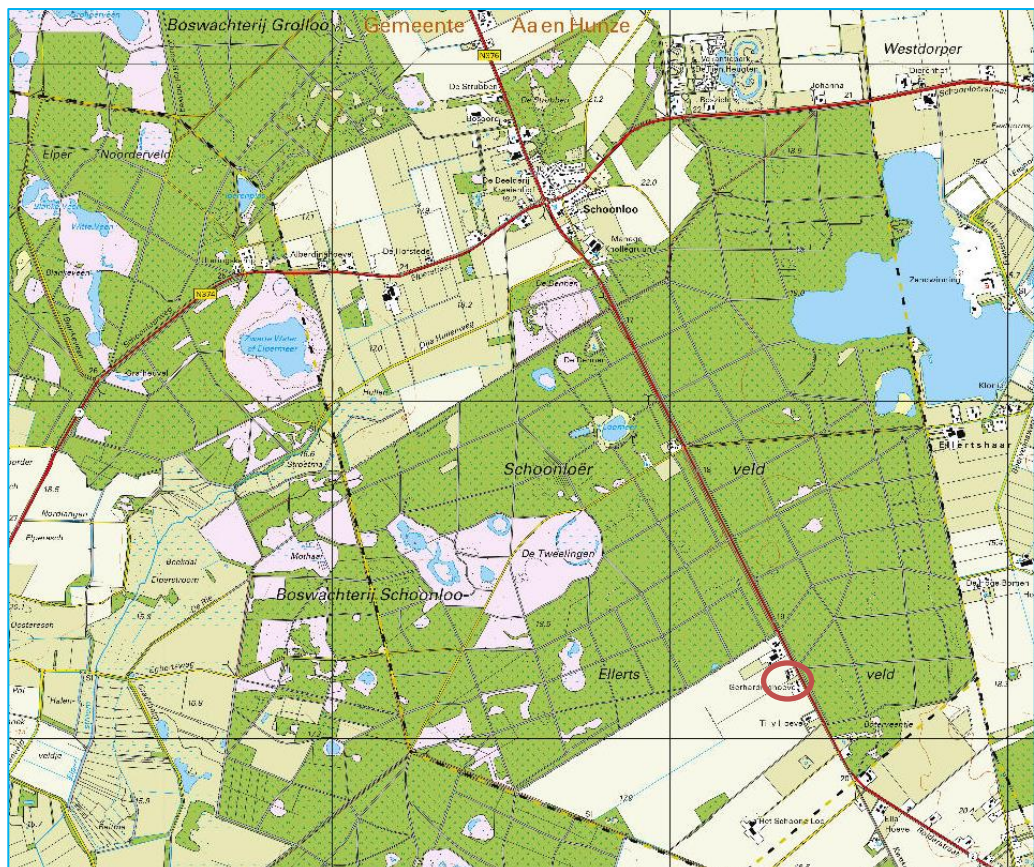
Het dorp ligt aan de rotonde van de provinciale weg N376 (Rolde-Nieuw-Amsterdam) van Rolde naar Sleen en de provinciale weg N374 (Stadskanaal-Hoogeveen) tussen de dorpen Westerbork en Borger. Aan oost- en zuidzijde van het dorp ligt de gelijknamige boswachterij Schoonloo, die onderdeel vormt van het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

open plekken in de bossen rond Schoonloo dragen namen als De Tweelingen, het Elpermeer en de Meeuwenplassen.

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

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

Het plangebied zelf bevindt zich op bijna 3 kilometer afstand ten zuiden van Schoonloo. Op onderstaande topografische kaart is het plangebied weergegeven binnen de rode cirkel. Naar het noorden toe is Schoonloo zichtbaar.



2.2 Het perceel zelf

Het perceel zelf bestaat uit de twee bedrijfswoningen en de aanwezige voormalige agrarische bedrijfsgebouwen. Vanwege het beëindigen van het bedrijf is de agrarische

(bedrijfs)bestemming niet meer noodzakelijk en zal deze worden gewijzigd naar het wonen. Er zijn verder geen plannen om te gaan (ver)bouwen.

3 Hoofdstuk 3 Beleidskader

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

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

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 *Ruimtelijk – Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte en Barro*

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

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

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

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

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

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

3.1.2 *Ladder voor duurzame verstedelijking*

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

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

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

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

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

Momenteel is in jurisprudentie de lijn aanwezig dat een woningbouwproject vanaf 12 woningen wordt aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling. Voorliggend bestemmingsplan gaat uit van het feitelijk gezien herbestemmen van 2 agrarische bedrijfswoningen naar 2 reguliere woningen en is daarmee qua woningaantal neutraal te noemen, er komen geen extra woningen bij. Er is geen sprake van een ladderplichtig plan.

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 het 'Wonen' en 'zorgvuldig ruimtegebruik'

Wonen

Omgevingsbeeld

De verschillen in bevolkingsontwikkeling tussen de stedelijke gebieden en ook in het landelijk gebied worden groter. Op basis van de huidige prognoses blijft de bevolking van Assen stabiel en profiteert de noordzijde van Drenthe van de groei van Groningen. De zuidelijke as laat in de prognoses een sterk verloop zien, van groei in de gemeente Meppel tot het doorzetten van de krimp in de gemeente Emmen die in 2014 is ingezet. De regio Oost-Drenthe is door het Rijk aangewezen als één van de regio's waar de bevolkingskrimp in Nederland het sterkst is. Lokaal laten, ook in Oost-Drenthe, sterke dorpen nog steeds bescheiden groeicijfers zien. Op de woningmarkt worden de verschillen tussen stad en platteland, zand en veen en gebieden met wel of geen krimp groter. Vraag en aanbod passen niet altijd goed meer bij elkaar, wat leidt tot een vraag naar nieuwe woningen. Dit terwijl een deel van de bestaande woningvoorraad leeg blijft staan of in kwaliteit afneemt en huishoudens niet kunnen doorstromen naar passende woningen.

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

Zorgvuldig ruimtegebruik

De provincie wil zorgvuldig omgaan met de beschikbare ruimte in Drenthe. Grootschalige bouwplannen en uitbreidingen in het landelijk gebied, los van bestaande bebouwingslocaties, zijn niet vanzelfsprekend. De provincie vindt dat gemeenten bij

nieuwbouwplannen een werkwijze moeten hanteren die leidt tot zorgvuldig ruimtegebruik en verwijst naar de Ladder voor Duurzame verstedelijking zoals opgenomen in art. 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening.

Voorliggend plan betreft de herbestemming van een voormalige bedrijfsbestemming bestemming waarbij de twee voormalige bedrijfswoningen worden herbestemd naar een woonbestemming. Het verzoek voldoet aan het provinciaal beleid. Het plan is ook niet ladderplichtig (zie paragraaf 3.1.2).

3.2.2 *Kernkwaliteiten plangebied*

Aangezien voorliggend wijzigingsplan enkele en alleen betrekking heeft op het wijzigen van de agrarische bestemming naar een tweetal bestemmingen 'Wonen – Voormalige boerderijpand' en het plan niet toeziet op het bijbouwen van gebouwen of het moeten uitvoeren van een erfinrichtingsplan en feitelijk gezien alleen de bestemmingen wijzigen is verder geen uitvoerige analyse van kernkwaliteiten uitgevoerd.

3.3 Gemeentelijk beleid

Medewerking aan het plan is mogelijk via onderstaande wijzigingsbepaling.

3.8.10 Functiewijziging agrarische bedrijfskavel naar wonen

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 een functieverandering van een agrarische bedrijfskavel, mits:

- a. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de regels van artikel 68 of 70 van overeenkomstige toepassing zijn; er zal de bestemming Wonen – Voormalig boerderijpand overeenkomstig artikel 70 aan het plangebied worden toegekend.
- b. de agrarische bedrijfskavel ter plaatse wordt verwijderd; dat wordt meegenomen in dit wijzigingsplan;
- c. er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt; agrarische bedrijven zitten op voldoende groter afstand, deze worden niet belemmerd;
- d. de voormalige bedrijfsgebouwen, die landschapsontsierend zijn, worden gesaneerd ten behoeve van de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit; de aanwezige bebouwing wordt niet als landschap ontsierend beschouwd zodat deze ook niet gesaneerd hoeven te worden;
- e. de woonfunctie ondergebracht wordt in de voormalige bedrijfswoning; het wonen gaat plaatsvinden binnen de twee voormalige agrarische bedrijfswoningen;
- f. het voormalige boerderijpand of andere beeldbepalende bouwvormen als landschappelijk waardevolle verschijningsvorm worden gehandhaafd; de woningen zijn niet beeldbepalend maar vooralsnog blijven deze gewoon in de bestaande bouwtoestand bestaan;
- g. de omvang van het bestemmingsvlak ten behoeve van het wonen ten hoogste 2.000 m² zal bedragen; hier wordt aan voldaan;
- h. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden. Vanuit hoofdstuk 4 is voldoende duidelijk geworden dat hieraan wordt voldaan.

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.

Het wijzigingsplan ziet niet toe op het extra bijbouwen van bebouwing, een archeologisch onderzoek is niet nodig. Wel zal de bestaande dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 5' één op één worden overgenomen binnen het op te stellen wijzigingsplan.

4.2 Bodem

De bestaande (bedrijfs)woningen zijn reeds als 'verblijfsruimte' in gebruik, er is geen nieuw/aanvullend verkennend bodemonderzoek nodig nu deze wordt gewijzigd naar een reguliere woonbestemming.

4.3 Cultuurhistorie

Modernisering Monumentenwet (MoMo)/Wijziging Bro

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

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

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

Het begrip cultuurhistorie heeft drie aspecten:

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

Het gebied is niet voorzien van een Waarde – Landschap. Ook zijn de bedrijfswoningen niet als 'karakteristiek' aangeduid. Het plan vormt geen belemmering voor het aspect cultuurhistorie.

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.

Aangezien er niet gesloopt gaat worden en er slechts sprake is van een bestemmingsplanwijziging zonder verdere bouw- en of sloopactiviteiten is er geen ecologisch onderzoek nodig.

4.4.1 Stikstofdepositie

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

Het bestemmingsplan voorziet in het herbestemmen van twee agrarische bedrijfswoningen naar reguliere woonbestemmingen. Er worden geen extra woningen gebouwd. Ook zal de agrarische bestemming verdwijnen zodat er ook geen sprake meer zal zijn van agrarisch bouwverkeer. Het is daardoor bij dit project zo dat de emissie en depositie in de sloop-, bouw- en gebruiksfase veel minder zal zijn dan bij woonbestemmingen zo zal zijn. Er is geen vergunning vanuit de Wet natuurbescherming nodig.

4.5 Fysieke en externe veiligheid

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

Aangezien er geen nieuwe (beperkt) kwetsbare objecten worden gebouwd is er ook geen onderzoek naar externe veiligheid nodig. De voormalige bedrijfswoningen worden 'herbestemd' naar gewone woningen en dat levert geen extra groepsdichtheid op.

4.6 Geluid

De bestaande woningen zijn reeds aan te merken als 'bestaande geluidsgevoelige objecten' zodat een akoestisch onderzoek niet nodig is.

4.7 Luchtkwaliteit

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

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

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

4.8 M.e.r.-beoordeling

De milieueffectrapportage is een hulpmiddel om bij diverse procedures het milieubelang een volwaardige plaats in de besluitvorming te geven. De m.e.r.-procedure is gekoppeld aan de 'moederprocedure'. Dit is de procedure op grond waarvan de besluitvorming plaatsvindt, bijvoorbeeld de bestemmingsplanprocedure (wijzigingsplanprocedure), of een milieuvergunningsprocedure.

In het Besluit m.e.r., bijlage D, onder artikel 11 (Woningbouw, Stedelijke ontwikkeling, Industrierterreinen) staat onder artikel 11.3 genoemd dat een m.e.r.-beoordeling moet plaatsvinden in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject (met inbegrip van winkelcentra of parkeerterreinen): indien:

- De oppervlakte een aaneengesloten gebied betreft van 100 hectare en groter dan 2000 woningen betreft.

Aangezien hier slechts sprake is van het herbestemmen van twee agrarische bedrijfswoningen naar twee reguliere woonbestemmingen is er geen sprake van een toename van woningen en is het project aan te merken als een project dat niet valt te scharen onder een project zoals genoemd in Bijlage D. Er is geen nader m.e.r.-onderzoek nodig.

4.9 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.

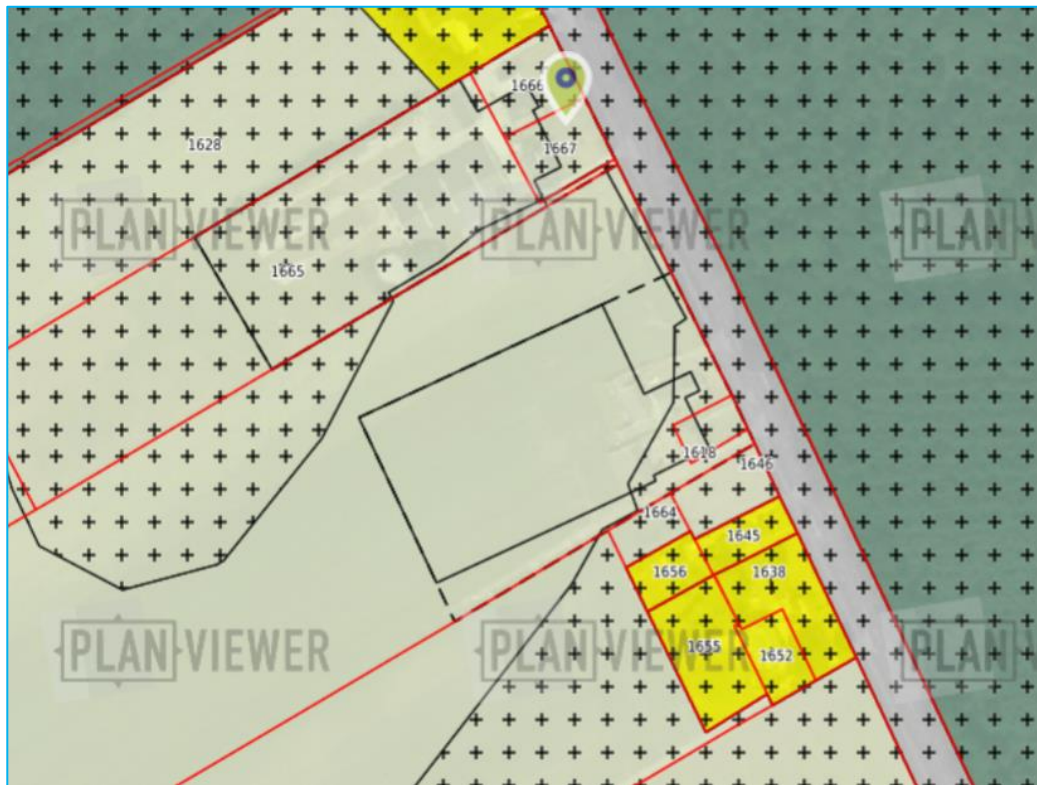
De (indicatieve) lijst "Bedrijven en Milieuzonering 2009", uitgegeven door de Vereniging Nederlandse gemeenten, geeft weer wat de richtafstanden zijn voor milieubelastende activiteiten. In deze publicatie worden de indicatieve richtafstanden gegeven voor de vier ruimtelijk relevante milieuaspecten geur,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



In de nabijheid van het plangebied bevinden zich aan de zuidkant woonbestemmingen. Vanuit wonen naar wonen gelden er vanuit de milieuzonering geen wederzijdse normafstanden ten aanzien van aspecten als geur, stof, geluid en gevaar. Naar het noorden toe bevindt zich nog een agrarische bestemming. Het bouwvlak van de agrarische bedrijfsbestemming Hoofdstraat 34(a) ligt op het meest nabije punt 78 meter ten noorden van de huidige bebouwing van Hoofdstraat 36. Aangezien deze afstand meer dan 50 meter bedraagt, is deze onderlinge afstand voor zowel een veehouderij als een akkerbouwbedrijf in het buitengebied voldoende. Beide soort bedrijven mogen binnen de bestemming van Hoofdstraat 34 worden geëxploiteerd. Het thema 'milieuzonering' leidt niet tot belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.10 Watertoets

Op 6 november 2020 is de watertoets uitgevoerd voor het plan. Het plangebied bevindt zich binnen het beheersgebied van het waterschap Drents Overijsselse Delta. Voor het project geldt dat er geen sprake is van een waterschapsbelang. Het ontvangen watertoetsdocument is als bijlage bij dit wijzigingsplan gevoegd.

5 Hoofdstuk 5 Economische uitvoerbaarheid

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

6 Hoofdstuk 6 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In deze paragraaf zijn de resultaten van het overleg op grond van artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening uiteengezet. Ook de resultaten van de ter visie legging worden hier uiteengezet wanneer deze beschikbaar is.

Vooroverleg

In het kader van het wettelijke vooroverleg heeft de provincie Drenthe per brief van 11 januari 2021 aangegeven dat er wordt voldaan aan de wijzigingsvoorwaarden in het bestemmingsplan Aa en Hunze. Deze brief is als bijlage bij het wijzigingsplan gevoegd. Wel vraagt zij nog om aandacht te schenken aan de erfinrichting en landschappelijke inpassing van het perceel mede gezien de ligging aan de rand van Schoonoord.

De gemeente is hierin van mening dat de wijziging alleen betrekking heeft op het wijzigen van de agrarische bestemming naar een woonbestemming omdat het agrarisch bedrijf is gestopt. Doordat de agrarische bedrijfsactiviteiten zijn gestopt zal in algemene zin al een verbetering zijn van het woon- en leefklimaat voor omwonenden vanwege minder bedrijfsactiviteiten. De gemeente is de mening toegedaan dat er geen nadere inpassing noodzakelijk is.

In het kader van de voorbereiding van het wijzigingsplan is voor het plan tevens een watertoets uitgevoerd. Vanuit deze watertoets is een adviesdocument ontvangen vanuit het waterschap Drents Overijsselse Delta dat deze akkoord gaat met het plan. Het watertoetsdocument is als bijlage bij dit wijzigingsplan gevoegd.

Ontwerp wijzigingsplan

Het ontwerp wijzigingsplan heeft, met de daarbij behorende stukken, gedurende zes weken ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend. Het plan kan ongewijzigd worden vastgesteld.

7 Hoofdstuk 7 Juridische vormgeving

7.1 Algemeen

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

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

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

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

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

7.2 Toelichting

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

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

7.3 Toelichting op de planregels

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

Toelichting Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 : Begrippen

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

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

Artikel 2 : Wijze van meten

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 : 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 – 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 5 : Waarde – Archeologie 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 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 dit artikel is weergegeven hoe in het bestemmingsplan gebruik zou kunnen worden gemaakt met parkeren, bestaande maten en het ondergronds bouwen.

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.

Artikel 10 : Overige regels

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

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 11 : Overgangsrecht

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

Artikel 12 : Slotregel

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

Projectgegevens

Project : Hoofdstraat 36 en 36a Schoonloo
Projectnummer : RB 10.528
IMRO : NL.IMRO.1680.BUIHS36SCHOONLOO-VW01
Versie : 01
Datum : Maart 2021

RooBeek Advies

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

www.roobeek-advies.nl