

**Wijzigingsplan Buitengebied,  
Stationsstraat 45 te Eext**

**Vastgesteld**

Opdrachtgever:	Gemeente Aa en Hunze
Rapportnummer:	RB 10.569
Datum vrijgave:	Maart 2022
Opsteller:	Dhr. M. Beek
Goedkeuring:	Dhr. H. de Roo

# Inhoudsopgave

.....	<b>1</b>
<b>1 HOOFDSTUK 1 INLEIDEND HOOFDSTUK .....</b>	<b>4</b>
1.1 Inleiding .....	4
1.2 Aanleiding.....	4
1.3 Vigerend bestemmingsplan .....	7
1.4 Doel .....	8
1.5 Verantwoording .....	8
1.6 Leeswijzer.....	8
<b>2 HOOFDSTUK 2 LOCATIE- EN PLANBESCHRIJVING.....</b>	<b>10</b>
2.1 Ligging en historie .....	10
2.2 Het perceel zelf en het planvoornemen.....	11
2.3 Landschappelijke inpassing.....	12
<b>3 HOOFDSTUK 3 BELEIDSKADER .....</b>	<b>15</b>
3.1 Rijksbeleid .....	15
3.1.1 <i>Ruimtelijk – Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte en Barro</i> .....	15
3.1.2 <i>Ladder voor duurzame verstedelijking</i> .....	15
3.2 Provinciaal beleid .....	16
3.2.1 <i>Omgevingsvisie Drenthe 2018</i> .....	16
3.2.2 <i>Kernkwaliteiten plangebied</i> .....	20
3.3 Gemeentelijk beleid .....	25
3.3.1 <i>Wijzigingsbevoegdheid Ruimte voor Ruimte</i> .....	25
3.3.2 <i>Woonvisie 2020+</i> .....	26
3.3.3 <i>Welstandsnota</i> .....	27
<b>4 HOOFDSTUK 4 OMGEVINGSASPECTEN.....</b>	<b>30</b>
4.1 Archeologie.....	30
4.2 Bodem .....	31
4.2.1 <i>Verkennend bodem- en asbestonderzoek</i> .....	31
4.3 Cultuurhistorie.....	33
4.4 Ecologie .....	34
4.4.1 <i>Gebiedsbescherming</i> .....	34
4.4.2 <i>Soortenbescherming</i> .....	36
4.4.3 <i>Stikstofdepositie</i> .....	37
4.5 Fysieke en externe veiligheid .....	37
4.5.2 <i>Conclusie</i> .....	38
4.6 Geluid .....	38
4.7 Luchtkwaliteit .....	40
4.8 M.e.r-beoordeling .....	40
4.9 Milieu(hinder) .....	41
4.10 Water .....	43
4.10.1 <i>Normstelling en beleid Rijksbeleid</i> .....	43
4.10.2 <i>Toetsing en uitgangspunten wijzigingsplan</i> .....	44
<b>5 HOOFDSTUK 5 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID .....</b>	<b>47</b>
<b>6 HOOFDSTUK 6 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID .....</b>	<b>48</b>
<b>7 HOOFDSTUK JURIDISCHE VORMGEVING .....</b>	<b>49</b>
7.1 Algemeen.....	49
7.2 Toelichting .....	49

7.3	Toelichting op de planregels.....	50
-----	-----------------------------------	----

## 1 Hoofdstuk 1 Inleidend hoofdstuk

### 1.1 Inleiding

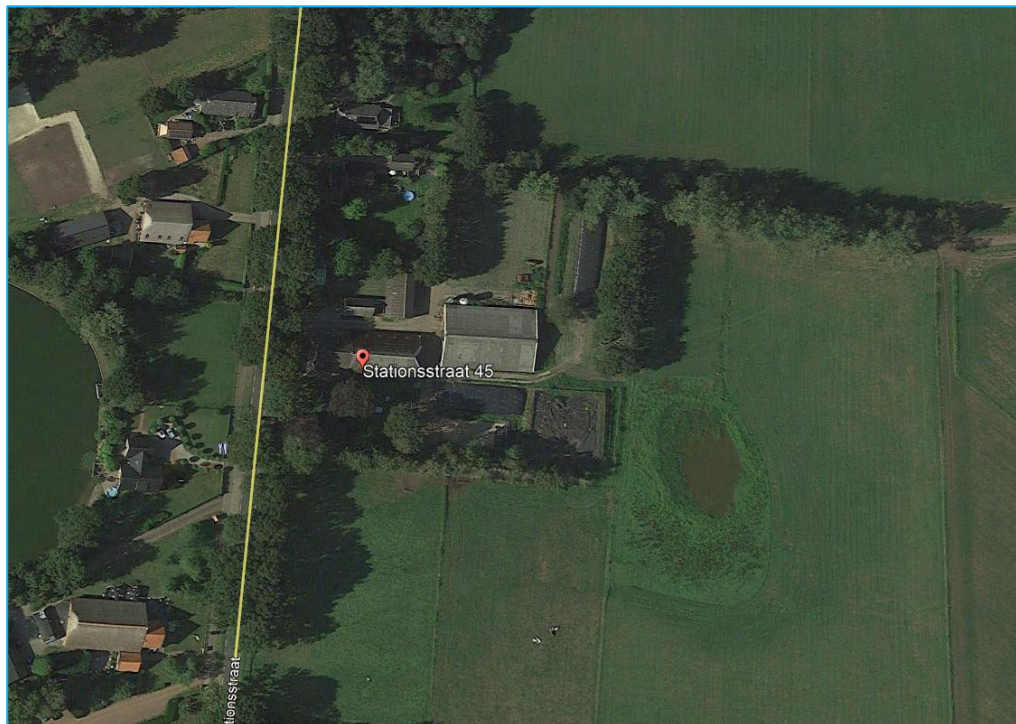
Voorliggend wijzigingsplan is bedoeld om het juridisch kader te bieden voor het kunnen uitvoeren van een particulier initiatief. Tevens biedt voorliggend wijzigingsplan de onderbouwing waarom het gewenste ruimtelijk initiatief inpasbaar is op de door initiatiefnemer gewenste locatie, in dit geval een project binnen het kader van Ruimte voor Ruimte waarbij, ter compensatie van de sloop van voormalige agrarische bedrijfsgebouwen een compensatiewoning kan worden gebouwd op het perceel naast de Stationsstraat 45 te Eext.

### 1.2 Aanleiding

Van het bedrijf Pomosa BV uit Wilnis is, via Waterman Architectuur Projecten, een verzoek ontvangen voor een op te stellen wijzigingsplan voor het perceel Stationsstraat 45 te Eext. Het perceel heeft een bestemming 'Agrarisch Esdorpenlandschap' in het nu geldende bestemmingsplan 'Buitengebied' met een specifieke functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - agrarische bedrijfskavel grondgebonden agrarisch bedrijf' met bijbehorend bouwvlak.

Ter plaatse wordt het agrarisch bedrijf beëindigd. De wens is daarbij om de bestemming te wijzigen naar die van een woonbestemming en na sloop van voormalige agrarische bedrijfsbebouwing hier een compensatiewoning te bouwen, dit in het kader van de zogenaamde Ruimte-voor-Ruimte regeling.

Onderstaand een weergave van de ligging van het perceel Stationsstraat 45 te Eext met daarop zichtbaar de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen.

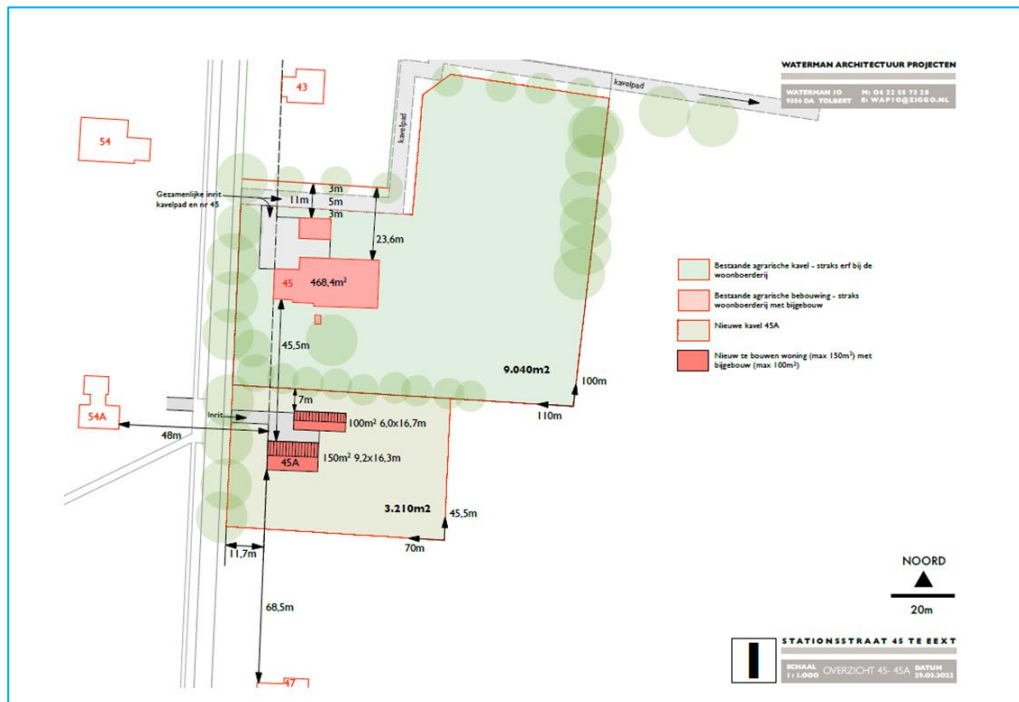








Er is nog geen concreet bouwplan aanwezig. Wel is op onderstaande schetstekening weergegeven waar de beoogde compensatiewoning zou moeten worden gebouwd op het perceel aan de zuidkant van de Stationsstraat 45 te Eext.

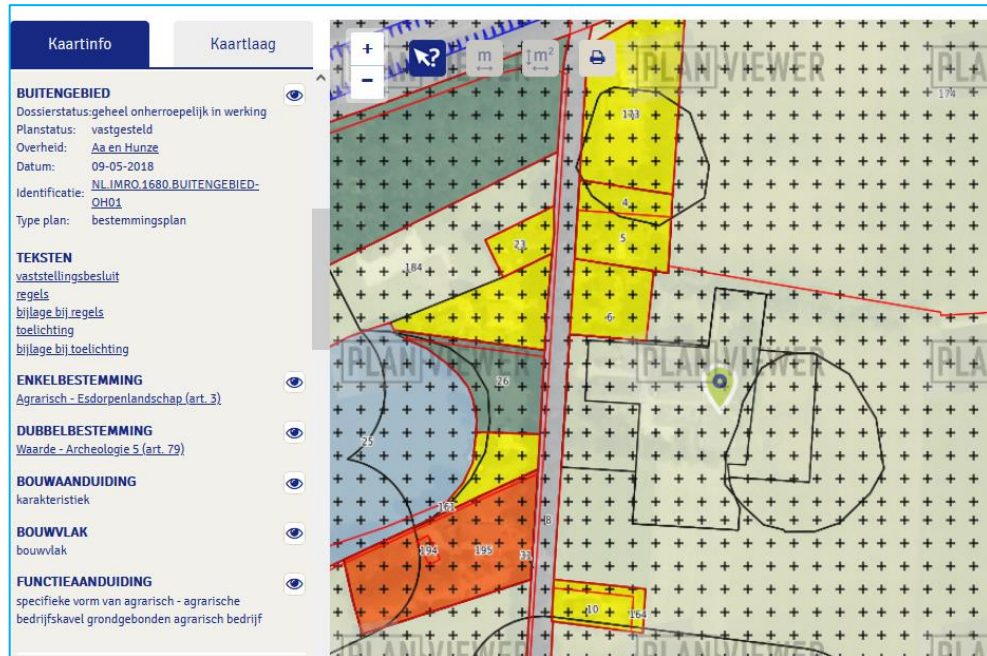


Uitgangspunt is daarbij dan een woning met een maximale oppervlaktemaat van 150 m<sup>2</sup> en een bijgebouw van maximaal 100 m<sup>2</sup>.

### 1.3

#### Vigerend bestemmingsplan

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.



De gronden zijn bestemd met de enkelbestemming 'Agrarisch - Estdorpenlandschap' met een functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - agrarische bedrijfskavel grondgebonden agrarisch bedrijf' met bijbehorend bouwvlak. Tevens rusten op het perceel de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 3' en 'Waarde – Archeologie 5'.

Daar waar de compensatiewoning wordt gebouwd is geen sprake van een woonbestemming.

Het bestemmingsplan kent een wijzigingsbevoegdheid voor ruimte voor ruimte. Deze regeling is als volgt:

#### 3.8.12 Wijziging Ruimte-voor-Ruimte-Regeling functiewijziging

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

- na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de regels van artikel 68 of 70 van overeenkomstige toepassing zijn;
- de agrarische bedrijfsfunctie ter plaatse is beëindigd en de agrarische bedrijfskavel ter plaatse wordt verwijderd;
- er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;

- d. op de betreffende voormalige agrarische bedrijfskavel ten minste 750 m<sup>2</sup> of 2.000 m<sup>2</sup> dan wel op meerdere voormalige agrarische bedrijfskavels gezamenlijk ten minste 750 m<sup>2</sup> of 2.000 m<sup>2</sup> met een minimum van 250 m<sup>2</sup> per agrarische bedrijfskavel aan voormalige agrarische bedrijfsgebouwen, niet zijnde cultuurhistorisch waardevolle en/of karakteristieke bouwwerken, wordt (worden) gesloopt, ten behoeve van de bouw van maximaal één woonhuis respectievelijk twee woonhuizen;
- e. bij toepassing van de sloop alle bouwwerken, niet zijnde de cultuurhistorisch waardevolle en/of karakteristieke bouwwerken, van het perceel worden verwijderd, zodanig dat volledige sloop plaatsvindt en met een inpassingsplan wordt aangetoond dat de ontwikkeling op een zorgvuldige wijze landschappelijk wordt ingepast;
- f. het ter compensatie van de sloop nieuw te bouwen woonhuis direct achter of naast het voormalig boerderijpand wordt gebouwd;
- g. de geluidsbelasting van de geluidsgevoelige gebouwen niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een verkregen hogere waarde;
- h. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de natuurlijke waarden, de geomorfologische, cultuurhistorische en archeologische waarden, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

In hoofdstuk 3, onderdeel gemeentelijk beleid, wordt nader ingegaan op deze bevoegdheid.

#### 1.4 Doel

Doel van dit wijzigingsplan is het mogelijk maken van de gewenste compensatiewoning op het adres Stationsstraat 45 te Eext en het planologisch geschikt maken van de bestaande boerderij voor woondoeleinden, waarbij de functieaanduiding voor het specifieke grondgebonden agrarisch bedrijf ook zal verdwijnen als ook het agrarische bouwvlak om zodoende te voorkomen dat zich hier nog weer een bedrijf kan vestigen. 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 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 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.

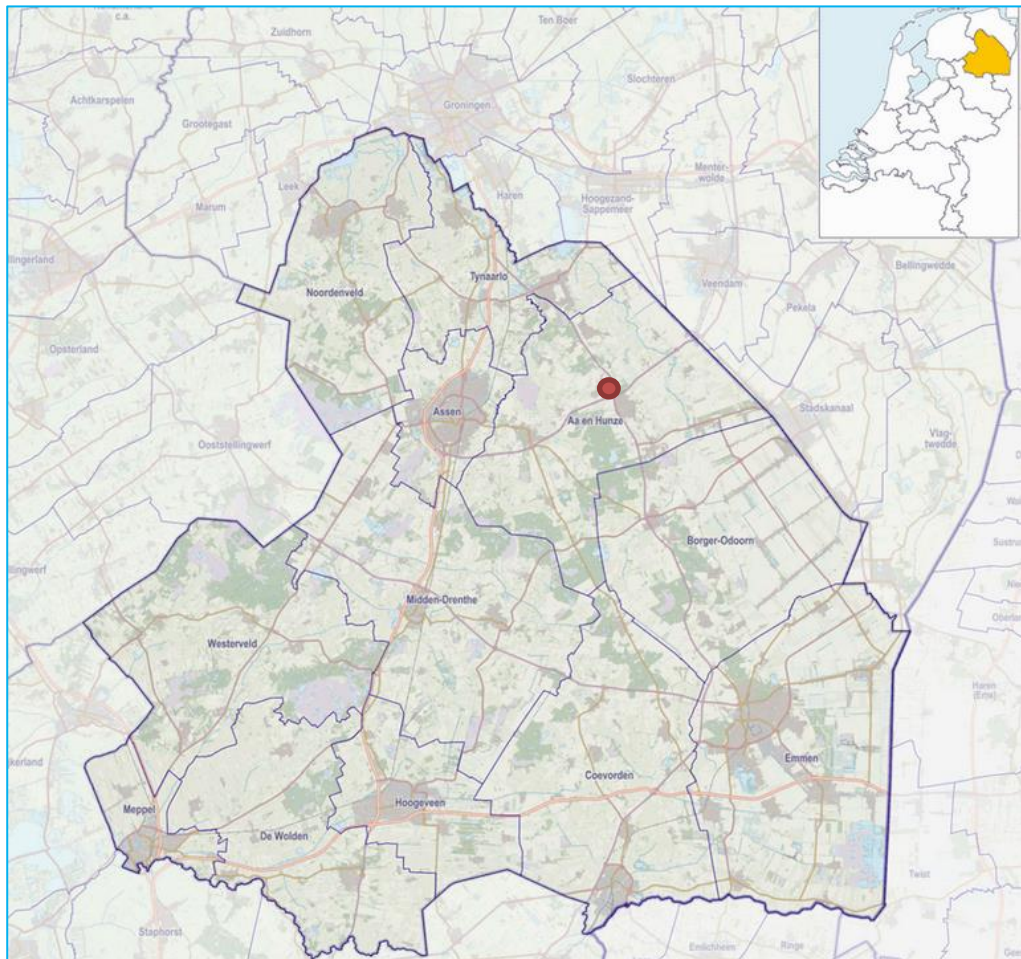


Daarna volgen nog de regels, de verbeelding en de bijbehorende bijlagen die tezamen het bestemmingsplan vormen.

## 2 Hoofdstuk 2 Locatie- en planbeschrijving

### 2.1 Ligging en historie

Het perceel Stationsstraat 45 te Eext behoort toe aan het grondgebied van de gemeente Aa en Hunze. Onderstaand een weergave van de ligging van Eext vanuit een hoger perspectief.



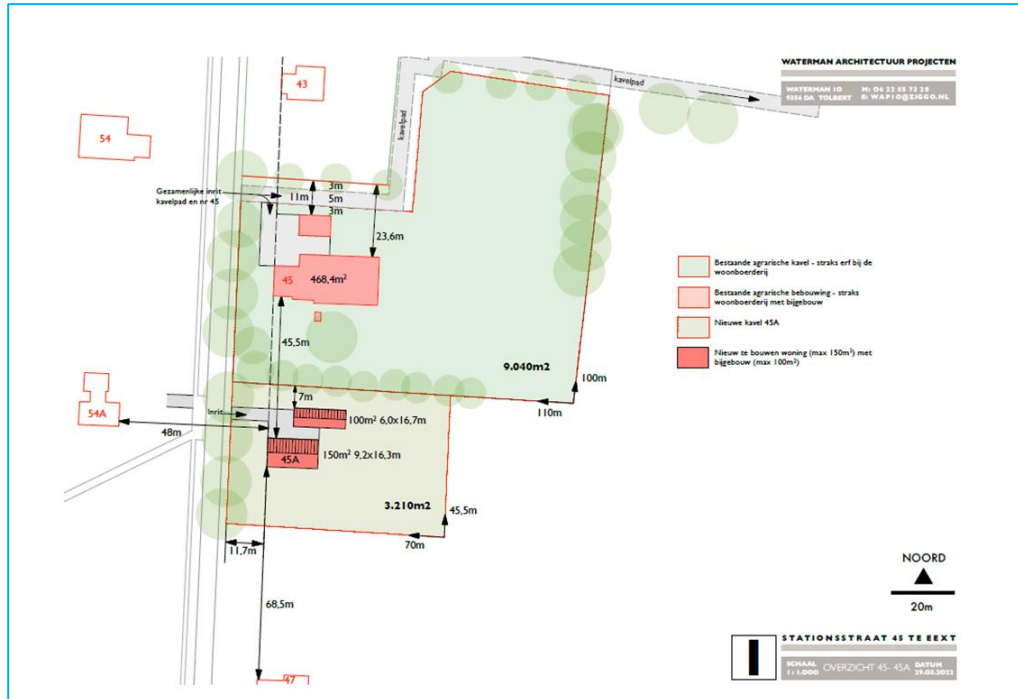
#### Historie Eext

Eext is een dorp in de gemeente Aa en Hunze in de Nederlandse provincie Drenthe, nabij Gieten, gelegen op de Hondsrug. Het dorp heeft 1.425 inwoners (1 januari 2020). Eext bestaat uit een combinatie van verschillende brinken, waaromheen van oudsher de boerderijen en woningen geschaard waren. Eext wordt beschouwd als een tussendorp. Het plangebied bevindt zich feitelijk gezien niet in Eext zelf maar in het buitengebied. Het plangebied bevindt zich aan de zuidkant van Eext.

Hierna is de ligging van het perceel ten opzichte van de kern Eext weergegeven binnen de rode cirkel. Aan de overzijde van het perceel bevindt zich het bekende restaurant De Schoapswas.



gebouwd met bijbehorend bijgebouw. Er is nog geen concreet bouwplan aanwezig maar de bedoeling van de nieuwe inrichting is in onderstaande figuur weergegeven. Ten zuiden van de bestaande boerderij zal een nieuwe woning met vrijstaand bijgebouw worden gebouwd.



Vanuit de gemeente gelden de volgende landschappelijke en stedenbouwkundige randvoorwaarden die in acht genomen dienen te worden bij de verdere planuitwerking.

#### Voor het hoofdgebouw (de woning)

- De nok is gericht naar de weg en de woning bestaat uit één bouwlaag met kap;
- De goothoogte is maximaal 3 meter, de nokhoogte is maximaal 8 meter, de dakhelling is tenminste 40° en maximaal 60°;
- De afstand tot de zijdelingse perceelsgrens is minimaal 3 meter;
- Bij situering op het erf ter plaatse van de te slopen schuren is de woning ondergeschikt aan de karakteristieke boerderij Stationsstraat 45;
- Bij situering naast het bestaande erf, de woning in de rooilijn met nummer 45 en 47 plaatsen.

#### Voor het bijgebouw

- De nok is gericht naar de weg en het bijgebouw bestaat uit één bouwlaag met kap;
- De goothoogte is maximaal 3 meter, de nokhoogte is maximaal 5 meter, de dakhelling is tenminste 40° en maximaal 60°;
- De afstand tot de zijdelingse perceelsgrens is minimaal 1 meter.

## 2.3

### Landschappelijke inpassing

Ten behoeve van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en een gedegen landschappelijke inpassing is door De Erfontwikkelaar een ruimtelijk kwaliteitsplan opgesteld. Het doel van het ruimtelijk kwaliteitsplan is om de ruimtelijke kwaliteit te



verbeteren. Naast de sloop van de landschapsontsierende bebouwing bestaat dit tevens uit het landschappelijk goed inpassen van het erf. Dit ruimtelijk kwaliteitsplan zal geborgd worden in het bestemmingsplan door middel van een voorwaardelijke verplichting. Het volledige ruimtelijk kwaliteitsplan is als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd.

Met de sloop van de landschapsontsierende bebouwing ontstaat weer ruimte om het erf opnieuw landschappelijk in te richten. Bestaande kwaliteiten van het erf (volwassen bomen/beukenhaag) kunnen behouden blijven. Daar waar nodig worden de bomen aangevuld met andere soorten. (Hollandse linde en walnoot). Aan de noordzijde op het erf worden fruitbomen aangeplant. Deze passen op het boerenerf en maken dat deze zijde van het erf goed wordt ingepast. Middels een gemengde haag wordt het erf op een passende wijze afgeschermd. De haag verhoogt de biodiversiteit en voorkomt dat er een te zware afscherming van het erf ontstaat.

Middels een eenvoudig onverhard pad kan het achterliggende perceel ontsloten worden. Er is gekozen om het bestaande erf te verkleinen door een bomenrij aan te planten. Ten oosten hiervan blijft dan een kleine weide liggen. Hiermee blijft het erf compact.

De compensatiewoning komt ten zuiden van het bestaande erf. Deze plek is logisch en sluit aan op de bestaande bebouwingstructuur langs de Stationsweg. Er is gekozen om de woning haaks op de weg te positioneren waarmee er zicht op het achterliggende land blijft. Middels de aanplant van bomen zal het nieuwe erf aansluiten op het bestaande erf. Ook wordt een beukenhaag als afscherming tussen de weg en het voorerf aangeplant. Er ontstaat zo een passende eenheid op het erf.

Exoten en gebiedsvreemde beplanting is niet toegestaan en wordt verwijderd. Schuttingen en andere hoge bouwkundige elementen zijn eveneens niet toegestaan. Daar waar enige afscherming gewenst is kan een gebiedseigen haag aangeplant worden. De compensatiewoning zal sober en modern vormgegeven worden. Inspiratie zijn de boerderijen en de bijgebouwen die van oorsprong in het gebied voorkomen.

Op de hierna volgende figuur is de inpassing van het erf weergegeven. Omwille van de leesbaarheid ervan wordt tevens verwezen naar de bijlage 'Ruimtelijk kwaliteitsplan Stationsstraat 45 Eext'.



### 3 Hoofdstuk 3 Beleidskader

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

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

#### 3.1 Rijksbeleid

##### 3.1.1 *Ruimtelijk – Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte en Barro*

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

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

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

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

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

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

##### 3.1.2 *Ladder voor duurzame verstedelijking*

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

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

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

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

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

Momenteel is in jurisprudentie de lijn aanwezig dat een woningbouwproject vanaf 12 woningen wordt aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling. Voorliggend wijzigingsplan gaat uit van de bouw/realisatie van maximaal 1 nieuwe compensatiewoning en is daarmee niet ladderplichtig.

## **3.2 Provinciaal beleid**

### **3.2.1 Omgevingsvisie Drenthe 2018**

In oktober 2018 is de Omgevingsvisie Drenthe 2018 vastgesteld. De Omgevingsvisie Drenthe is een strategisch plan: het geeft de belangen, ambities, rollen, verantwoordelijkheden en sturing weer voor de provincie Drenthe. Het geeft het wenselijke beeld van hoe de provincie er in 2030 uit moet zien.

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

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

De Omgevingsvisie beschrijft de ruimtelijk-economische ontwikkeling van Drenthe voor de periode tot 2030, met in sommige gevallen een doorkijk naar de periode erna.



### Missie

De missie van de omgevingsvisie is de volgende:

*“Het waarderen van de Drentse kernkwaliteiten en het ontwikkelen van een bruisend Drenthe, passend bij deze kernkwaliteiten”.*

De kernkwaliteiten zijn:

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

### Ruimtelijke ontwikkelingen

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

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

#### 3.2.1.1

#### *Provinciale regeling Ruimte voor Ruimte*

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

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

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

#### Artikel 2.16 Ruimte-voor-ruimte regeling

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

- c. een beperkte afwijking van de onder b genoemde randvoorwaarde is mogelijk mits sprake is van een extra kwaliteitsslag;
- d. in het ruimtelijk plan mag de mogelijkheid worden geboden tot het samenvoegen van agrarische bebouwing op meerdere percelen (saldering) om te kunnen komen tot de sloopnorm van 750 m<sup>2</sup> of tot 2.000 m<sup>2</sup>;
- e. randvoorwaarden voor inpassing, omvang, inhoud en uiterlijk van de compensatiewoning worden vastgelegd;
- f. de randvoorwaarde dat bouw van een compensatiewoning niet plaatsvindt in gebieden die op kaart D3 (Natuurnetwerk Nederland) en/of kaart D11 (Beekdal en bergingsgebied) zijn aangeduid, tenzij de oorspronkelijke agrarische bedrijfsbebouwing wordt verwijderd in de betreffende gebieden.

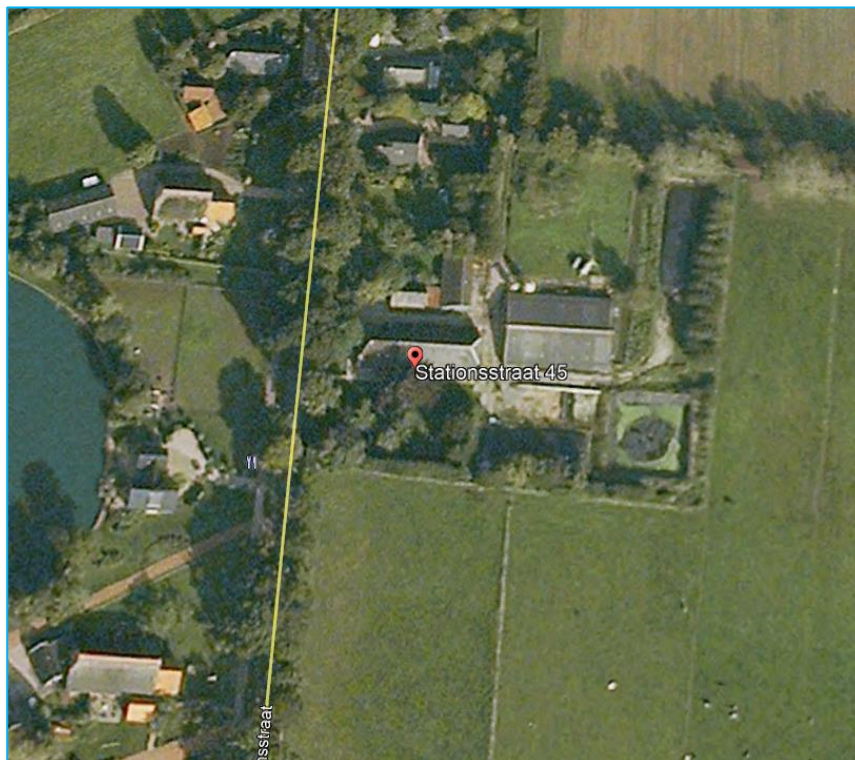
1. Een ruimtelijk plan voor een gebied, niet gelegen binnen het bestaand stedelijk gebied, kan voorzien in een ruimte-voor-ruimte regeling als in dat gebied voormalige agrarische bedrijfsbebouwing aanwezig is.

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

2. De ruimte-voor-ruimte regeling wordt vormgegeven met inachtneming van het volgende:

- a. toepassing van de regeling is alleen mogelijk voor agrarische bedrijfsbebouwing die op 2 juni 2010 al aanwezig was;

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



Luchtfoto uit 2005

- b. de randvoorwaarde dat de sloopnorm voor 1 compensatiewoning tenminste 750 m<sup>2</sup> en tenminste 2.000 m<sup>2</sup> voor maximaal 2 compensatiewoningen aan agrarisch bedrijfsbebouwing bedraagt;

Er wordt voor minsten 750 m<sup>2</sup> gesloopt, de te slopen schuur is reeds circa 900 m<sup>2</sup> groot. Er wordt voldaan aan genoemde voorwaarde.

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

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

- d. in het ruimtelijk plan mag de mogelijkheid worden geboden tot het samenvoegen van agrarische bebouwing op meerdere percelen (saldering) om te kunnen komen tot de sloopnorm van 750 m<sup>2</sup> of tot 2.000 m<sup>2</sup>;

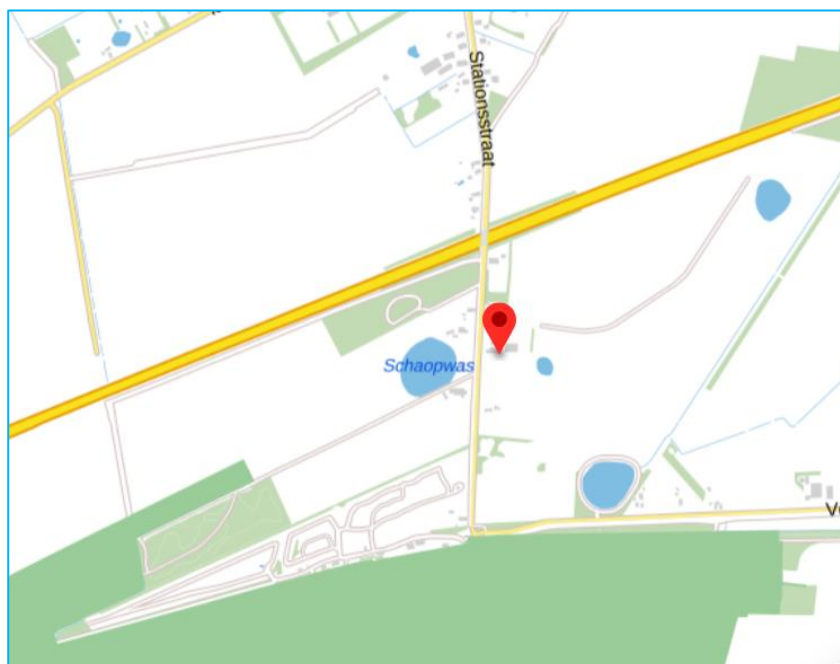
Deze is niet nodig omdat wordt voldaan aan de genoemde sloopnorm qua bebouwing.

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

In de bestaande situatie is het bestaande perceel al nagenoeg volledig landschappelijk ingepast. In de nieuwe situatie blijft deze bestaande inpassing bestaan. Voor de locatie van de compensatiewoning is een erfinrichtingsplan opgesteld, zodat het geheel op gedegen wijze zich zal voegen in het ter plaatse aanwezige landschap en bebouwingspatroon.

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

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



Weergave NNN gebieden in het groen



Weergave beekdal en of bergingsgebied in het blauw

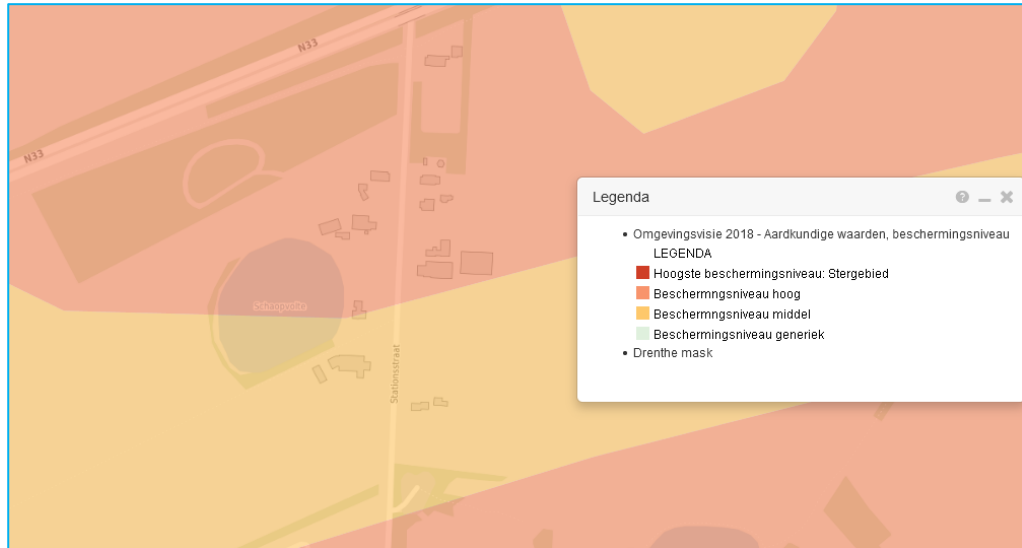
### 3.2.2 Kernkwaliteiten plangebied

Daarnaast is beoordeeld of er sprake is van zogeheten Kernkwaliteiten waarmee rekening dient te worden gehouden. Daartoe is gebruik gemaakt van de kaartenvier behorend bij de Omgevingsvisie. In totaal zijn er 6 provinciale kernkwaliteiten die aan de orde kunnen zijn, te weten Aardkundige waarden, Rust, Natuur, Landschap, Cultuurhistorie en als laatste Archeologie. Voor dit plangebied geldt dat de kernkwaliteiten Aardkundige waarden, Landschap, Cultuurhistorie en Archeologie van belang zijn. Van de andere kernkwaliteiten is sprake van een dusdanig laag niveau dat er geen sprake is van een provinciale doorwerking.



### Kernkwaliteit Aardkundige waarden

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

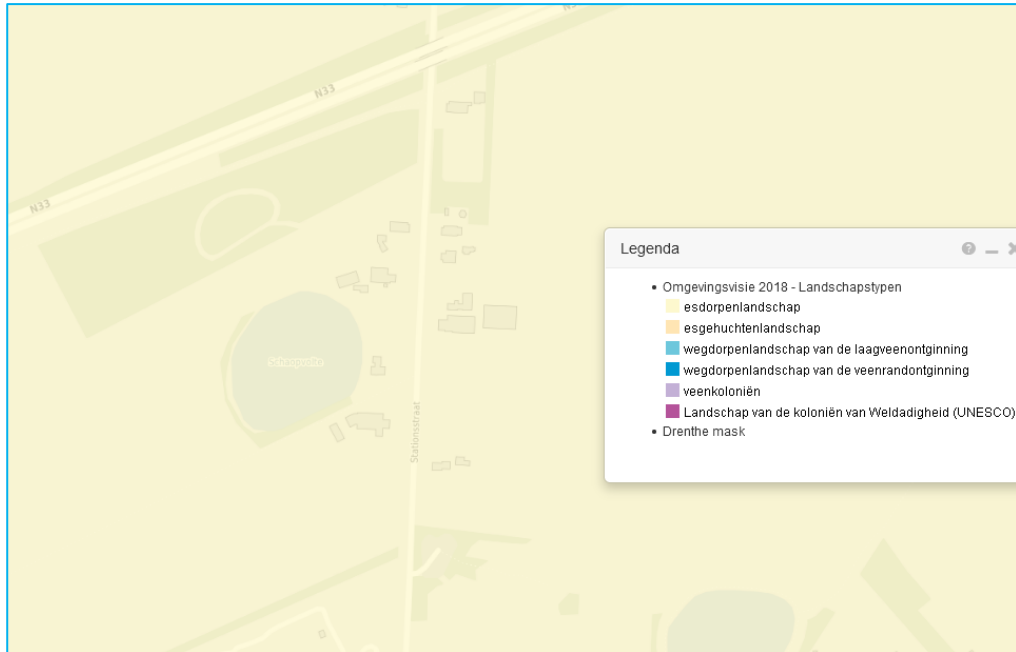


Aardkundige waarden zijn natuurlijke variaties in het aardoppervlak van geomorfologische, geologische, bodemkundige verschijnselen en/of processen die onder andere onder invloed van wind en water gebeuren. Onder aardkundige waarden vallen bijvoorbeeld veentjes, pingoruïnes, stuwwallen, zandkoppen en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

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

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

## Kernkwaliteit Landschap



Er is sprake van een kernkwaliteit Landschap, te weten Esdorpenlandschap. Voor het Esdorpenlandschap geldt dat van provinciaal belang is:

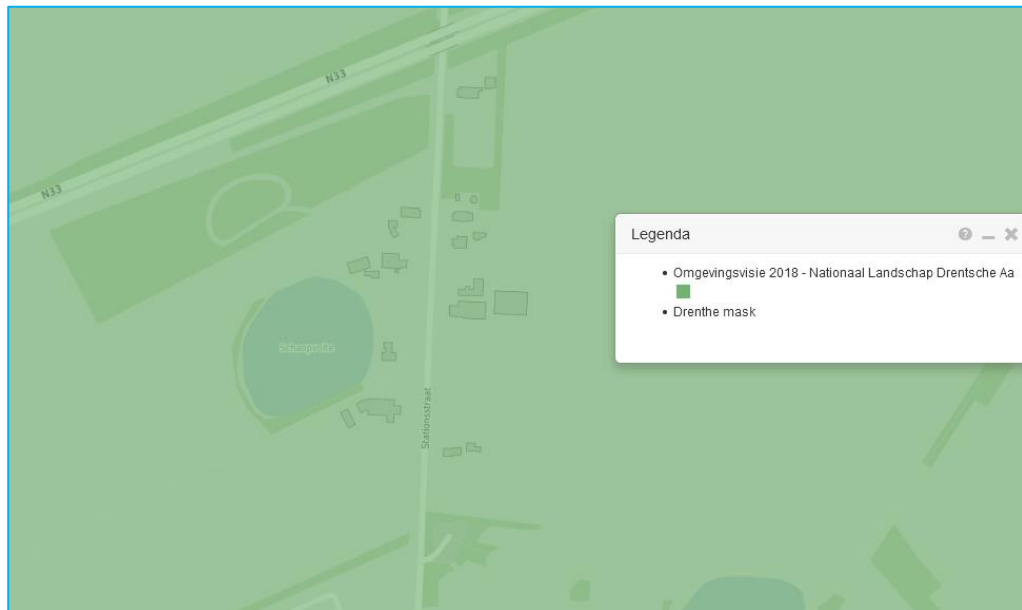
- de essen: deze voor het esdorpenlandschap kenmerkende open ruimtes zijn veelal omgeven met esrandbeplanting;

Het provinciaal beleid is gericht op:

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

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

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



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

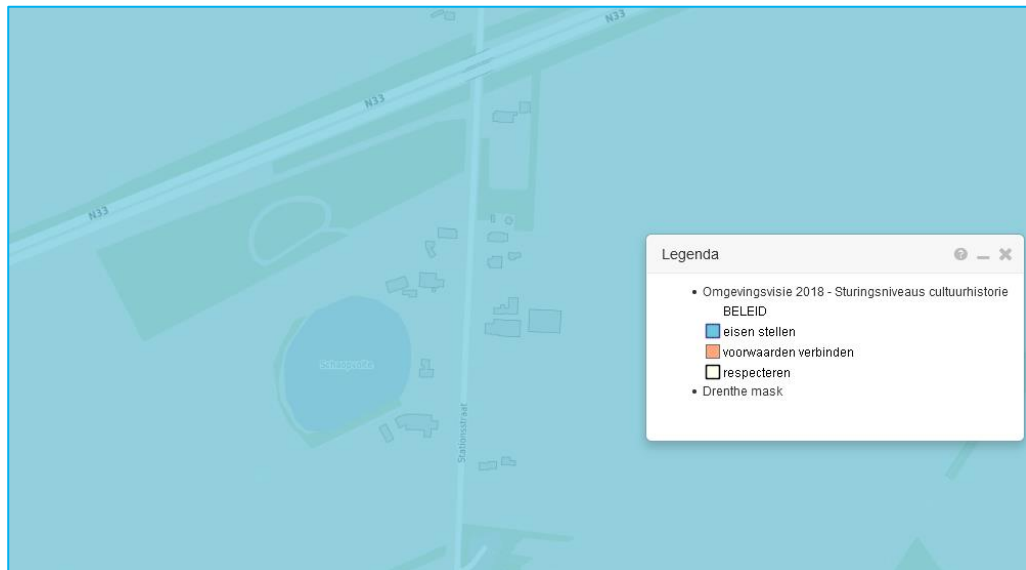
Het gebied geldt als een van de meest waardevolle laaglandbeeksystemen van West-Europa en is samen met het Limburgse Geuldal uitgeroepen tot mooiste landschap van Nederland. De grenzen van het gebied worden gevormd door de driehoek Assen-Gieten-Glimmen. Het gaat in totaal om ruim tienduizend hectare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

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

Als gevolg van voorliggend plan wordt geen inbreuk gepleegd op de Drentsche Aa en de bestaande kwaliteiten van het essenlandschap blijven behouden.

#### Kernkwaliteit Cultuurhistorie

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



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

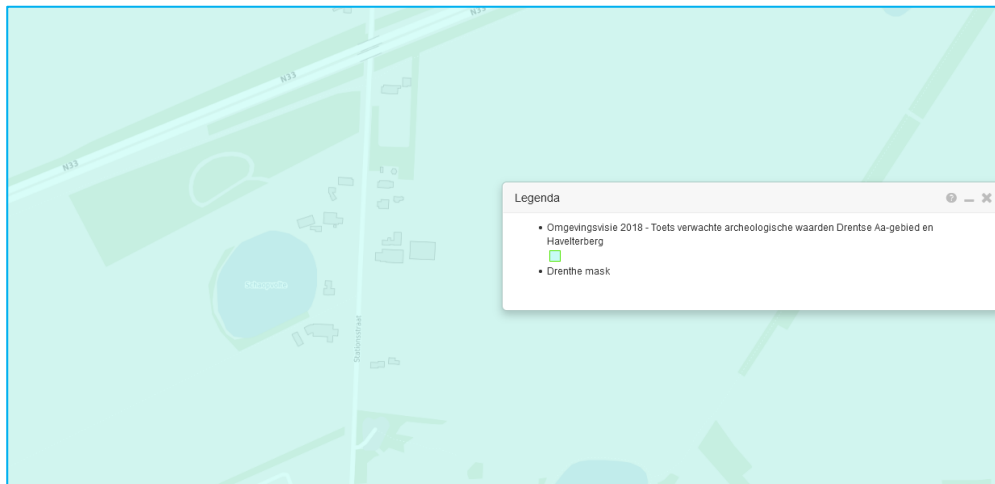
Van de initiatiefnemer wordt verwacht dat de cultuurhistorische samenhang als dé drager voor nieuwe plannen wordt gebruikt. Ontwikkelingen bouwen voort op de bestaande cultuurhistorische samenhang. Als provincie bedingt zij daarbij vanaf het begin een plek in het planvormingsproces. Het zorgvuldig en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

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

#### Kernkwaliteit Archeologie

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





### 3.3 Gemeentelijk beleid

Ten aanzien van de regeling Ruimte voor Ruimte van de provincie zoekt de gemeente daar aansluiting bij. In paragraaf 3.2.1.1 zijn de provinciale voorwaarden behandeld.

#### 3.3.1 *Wijzigingsbevoegdheid Ruimte voor Ruimte*

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

##### 3.8.12 Wijziging Ruimte-voor-Ruimte-Regeling functiewijziging

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

a. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de regels van artikel 68 of 70 van het bestemmingsplan Buitengebied van overeenkomstige toepassing zijn; Bij het opstellen van de regels zijn de genoemde artikelen 68 en 70 gebruikt.

b. de agrarische bedrijfsfunctie ter plaatse is beëindigd en de agrarische bedrijfskavel ter plaatse wordt verwijderd; Het bedrijf stopt ter plaatse en het bouwvlak van het oorspronkelijke bedrijf wordt in zijn geheel verwijderd door middel van voorliggend plan.

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

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

d. op de betreffende voormalige agrarische bedrijfskavel ten minste 750 m<sup>2</sup> of 2.000 m<sup>2</sup> dan wel op meerdere voormalige agrarische bedrijfskavels gezamenlijk ten minste 750 m<sup>2</sup> of 2.000 m<sup>2</sup> met een minimum van 250 m<sup>2</sup> per agrarische bedrijfskavel aan voormalige agrarische bedrijfsgebouwen, niet zijnde cultuurhistorisch waardevolle en/of karakteristieke bouwwerken, wordt (worden)

gesloopt, ten behoeve van de bouw van maximaal één woonhuis respectievelijk twee woonhuizen;

Hieraan wordt voldaan, immers de te slopen schuren kennen al een oppervlakte van circa 900 m<sup>2</sup>.

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

De te slopen bouwwerken zullen ook daadwerkelijk worden verwijderd van het perceel. De karakteristieke boerderij blijft behouden. Tevens is een inpassingsplan opgesteld.

- f. het ter compensatie van de sloop nieuw te bouwen woonhuis direct achter of naast het voormalig boerderijpand wordt gebouwd;

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

- g. de geluidsbelasting van de geluidsgevoelige gebouwen niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een verkregen hogere waarde; Ten behoeve van het plan is akoestisch onderzoek uitgevoerd. Uit het onderzoek is gebleken dat er een ontheffing hogere grenswaarde benodigd is.

- h. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de natuurlijke waarden, de geomorfologische, cultuurhistorische en archeologische waarden, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden. Vanuit hoofdstuk 4 is inzichtelijk geworden dat het plan verenigbaar is vanuit de gestelde voorwaarden.

### 3.3.2

#### **Woonvisie 2020\***

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

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

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

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

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

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

### 3.3.3

#### **Welstandsnota**

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

Op basis van dit welstandsbeleid van de gemeente Aa en Hunze bevindt het perceel Stationsstraat 45 te Eext zich binnen welstandsgebied 'buitengebied' en dan het 'esdorpenlandschap'.



#### Gebiedsbeschrijving

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

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

#### *Waardering, beleid en ontwikkeling*

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

#### *Ligging*

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

#### *Massa en vorm*

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

#### *Gevelopbouw*

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

#### *Detailering*

- Eenvoudige kleinschalige detailering.



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

- Voor de hoofdgebouwen gemetselde roodbruine of geelbruine gevels. Combinatie met donkere houten geveldelen is mogelijk mits qua beeld vanaf de straat ondergeschikt aan het metselwerk.
- Rietdaken of donkere pannendaken al dan niet in combinatie met elkaar. Bij de in het bestemmingsplan als “karakteristiek” aangeduide gebouwen en bij monumenten, zijn de pannen niet glimmend, tenzij dit historisch is te verantwoorden. Voor overige gebouwen zijn geglazuurde of geëngobeerde pannen toegestaan, mits de glansgraad niet hoger is dan de referentiepan, die in het klantcontactcentrum van de gemeente aanwezig is.
- Bijgebouwen ondergeschikt in materiaal- en kleurgebruik.
- Op agrarisch bouwpercelen kunnen zowel de agrarische gebouwen als de dienstwoning vanuit de agrarische bestemming worden gezien als hoofdgebouw. Op deze percelen moet deze regel daarom als volgt worden vertaald:
  - o ‘Een gebouw, op een agrarisch bouwperceel, waarin geen dienstwoning is ondergebracht, is ondergeschikt qua materiaal en kleurgebruik aan de dienstwoning. Hier zijn andere materialen dan metselwerk, pannen (of riet) toegestaan, mits ondergeschikt qua kleur en glansgraad en van voldoende kwaliteit.
  - o Dienstwoningen worden behandeld als hoofdgebouw. Als de dienstwoning deel uitmaakt van een boerderij mogen alleen op het dak van het bedrijfsgedeelte andere materialen worden toegepast dan pannen (of riet), mits ondergeschikt qua kleur en glansgraad.’
  - o Maatvoering stenen en dakpannen in relatie tot gevelvlak respectievelijk dakvlak en detaillering. Stenen bij voorkeur in waalformaat.
- Bij aanpassingen en verbouwingen aan monumenten en de als karakteristiek bestemde gebouwen geen plaatmateriaal en geen kunststof en aluminium kozijnen toepassen.

*Beschermde gebouwen*

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

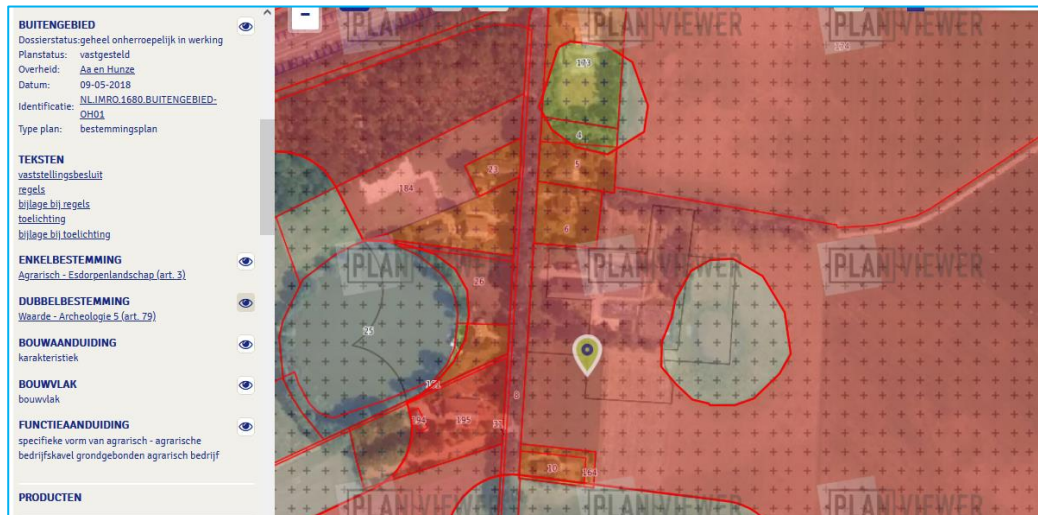
## 4 Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten

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

### 4.1 Archeologie

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

Op onderstaande figuur is weergave gedaan van de archeologische dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 5' ter plaatse van de te bouwen compensatiewoning.



Bij ruimtelijke (en daarmee gepaard gaande bodemversturende) ingrepen van meer dan 500 m<sup>2</sup> én dieper dan 0,30 meter is onderzoek naar archeologie nodig. De compensatiewoning en het bijgebouw samen zijn niet meer dan 250 m<sup>2</sup> groot, zodat er niet wordt verstoord boven deze onderzoeknorm.

Wel is zorgvuldigheidshalve een archeologisch onderzoek uitgevoerd door onderzoeksbureau Laagland Archeologie. Het onderzoeksrapport daarvan is als bijlage bij het wijzigingsplan gevoegd. Hierna volgen de resultaten van het uitgevoerde onderzoek.

Het verwachtingsmodel is getoetst en aangevuld door middel van gecombineerd verkennend en karterend booronderzoek. Verspreid over het plangebied zijn zes verkennende/karterende boringen gezet. Gebleken is dat de bodem is opgebouwd uit een bouwvoor van 25 tot 40 cm dik, die in de noordzijde ligt op een dunne rest B-horizont of BC-horizont. In de zuidzijde is een A-C profiel aanwezig. De bodems zijn gevormd in keizand, waaronder zich keileem bevindt. Het karterende deel van het booronderzoek heeft geen archeologische indicatoren opgeleverd met uitzondering van

puinbrokjes en kolengruis uit de nieuwe tijd, die uit de onderzijde van de bouwvoor zijn gezeefd.

Op basis van de resultaten van het onderzoek worden er geen archeologische resten meer in het plangebied verwacht. Geadviseerd wordt om geen archeologisch vervolgonderzoek in het plangebied uit te voeren.

## 4.2 Bodem

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

De bodemonderzoeksplicht geldt alleen voor bouwwerken waarvoor:

- een reguliere omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen is vereist;
- waarin voortdurend of nagenoeg voortdurend (1,5 of meer uren per dag) mensen kunnen verblijven;
- die de grond raken;
- waarvan het bestaande gebruik wijzigt (interne verbouwing van niet-verblijfsruimte naar verblijfsruimte);
- die niet naar aard en omvang gelijk zijn aan een bouwwerk genoemd in het Besluit bouwwerken;
- waarvan geen reeds bruikbare recente onderzoeksresultaten aanwezig zijn;
- die geen tijdelijk bouwwerk betreffen waarbij uit het vooronderzoek blijkt dat de locatie onverdacht is.

Er wordt straks voorzien in de bouw van een compensatiewoning. Een woning is aan te merken als een verblijfsruimte waarin voortdurend of nagenoeg voortdurend verbleven kan worden. Er is een verkennend bodemonderzoek nodig.

### 4.2.1 Verkennend bodem- en asbestonderzoek

Door onderzoeksbureau Klijn Bodemonderzoek is vervolgens een verkennend bodem- en asbestonderzoek uitgevoerd. Het bij het onderzoek behorende rapport is als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd. Hierna volgen de bevindingen van het uitgevoerde onderzoek.

#### 4.2.1.1 Verkennend asbestonderzoek NEN 5707

##### *Druppelzones boerderij, stal en kapschuur*

Gezien de resultaten van het onderzoek wordt geconcludeerd dat de voor de onderzoekslocatie opgestelde hypothese "locatie met verdachte toplaag", juist is. Er zijn immers in de bodem ter plaatse van RE1 t/m RE3 op het perceel, op basis van analytische waarnemingen, verhoogde concentraties aan asbest aangetroffen.

De geconstateerde verhoogde concentratie ter plaatse van de druppelzone boerderij (RE1) ligt ruim boven de grens van 0,5 maal de interventiewaarde (=50 mg/kg ds.) en

vormt formeel aanleiding tot het instellen van een nader asbestonderzoek. Echter ons inziens een duidelijk verontreinigingskern is aan te wijzen is ons inziens nader onderzoek niet noodzakelijk. Het uitvoeren van een SEM analyse wordt ook niet noodzakelijk geacht. In RE1 is al een hoog gehalte aan asbest aangetroffen welke dient te worden gesaneerd. Hierdoor geeft een SEM analyse geen extra meerwaarde en wordt derhalve niet voorgesteld.

De geconstateerde verhoogde concentratie ter plaatse van de druppelzone stal (RE2) ligt ruim onder de grens van 0,5 maal de interventiewaarde (=50 mg/kg ds.) en vormt formeel geen aanleiding tot het instellen van een nader asbestonderzoek. Gezien het feit dat er met behulp van de lichtmicroscopie asbestverdachte vezels (chrysotiel) zijn aangetroffen in de fractie < 500 µm, wordt aanbevolen om een SEM analyse uit te laten voeren waarbij kan worden bepaald of er eventueel sprake is van onaanvaardbare risico's.

De geconstateerde verhoogde concentratie ter plaatse van de druppelzone kapschuur (RE3) ligt ruim onder de grens van 0,5 maal de interventiewaarde (=50 mg/kg ds.) en vormt formeel geen aanleiding tot het instellen van een nader asbestonderzoek. Gezien het feit dat er met behulp van de lichtmicroscopie geen asbestverdachte vezels (chrysotiel) zijn aangetroffen in de fractie < 500 µm, wordt het uitvoeren van een SEM analyse niet voorgesteld.

Op basis van het uitgevoerde asbest bodemonderzoek vormt de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem geen belemmering voor de voorgenomen transactie van het onroerend goed. Bij het uitvoeren van civiele werkzaamheden en/of sloopwerkzaamheden dient rekening te worden gehouden met het feit dat aanvullend onderzoek (SEM analyse RE2) en sanerende werkzaamheden (RE1) meerkosten met zich mee brengen. Na het uitvoeren van sanerende werkzaamheden zullen tevens voor de geplande bestemmingswijziging en voor de geplande omgevingsvergunning in het kader van woon- en/of werkfuncties geen belemmering aanwezig zijn.

#### 4.2.1.2

##### *Verkennd bodemonderzoek NEN 5740*

###### *Agrarisch erf, bovengrondse dieseltank en nieuwbouw*

Gezien de resultaten van het onderzoek wordt geconcludeerd dat de voor de onderzoekslocatie opgestelde hypothese "onverdachte locatie met verdachte deellootatie", niet juist is. Er zijn immers op de onverdacht locaties licht verhoogde gehalten aangetroffen. De hypothese van de verdachte deellootatie, de locatie van de bovengrondse dieseltank, wordt gehandhaafd. Ter plaatse is een licht verhoogd gehalte aan minerale olie geconstateerd.

De geconstateerde verhoogde gehalten liggen onder de indexwaarde van 0,5 en/of interventiewaarde en vormen géén aanleiding tot het instellen van een nader bodemonderzoek.

Op basis van het uitgevoerde verkennd bodemonderzoek vormt de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem geen belemmering voor de voorgenomen transactie van het onroerend goed, de geplande bestemmingswijziging en voor de geplande omgevingsvergunning in het kader van woon- en/of werkfuncties.



### Aanbevelingen

Voorgesteld wordt om een SEM analyse uit te voeren op het monster afkomstig van RE2 (druppelzone stal) om na te gaan of er eventueel sprake is van onaanvaardbare risico's.

Tevens wordt geadviseerd om de met asbest verontreinigde bodem ter plaatse druppelzone RE1 onder de dakgootlijn van de boerderij te laten saneren door een BRL7000 erkend bodemsaneerder.

#### 4.2.1.3

#### *Aanvullend onderzoek SEM-analyse en druppelzone asbest*

Overeenkomstig het advies is door onderzoeksbureau Klijn Bodemonderzoek vervolgonderzoek uitgevoerd in de vorm van een SEM-analyse. Het onderzoeksrapport daarvan is als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd. Hierna volgen de resultaten van het uitgevoerde onderzoek.

De resultaten van onderhavige aanvullende onderzoek en voorgaande onderzoek naar asbest in de bodem laten zien dat de eerder aangetoonde verontreiniging (3,9 mg/kg ds.) en de in onderhavig onderzoek vastgestelde hoeveelheid respirabele vezels (<1,9 mg/kg ds.) ter plaatse van de druppelzone van de stal niet leidt tot onaanvaardbare risico's.

Er berust op de druppelzone (RE2) van de stal geen saneringsplicht. Ter plaatse is geen sprake van een gemiddelde concentratie boven de 100 mg/kg ds en/of boven de 10 mg/kg ds respirabele vezels.

Hierdoor bestaan op basis van de onderzoeksresultaten ter plaatse van de druppelzone van de stal (RE2) van onderhavige aanvullend onderzoek en het voorgaande onderzoek er, vanuit milieuhygiënisch oogpunt gezien, geen belemmeringen ten aanzien van het gebruik, voorgenomen transactie van het perceel en de geplande bestemmingswijziging en aanvraag van de omgevingsvergunning.

## 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 ontginningsassen.

De bestaande boerderij is als karakteristiek aangeduid. Vanuit deze karakteristieke waarde zijn beschermende regels opgenomen ter bescherming en behoud van de bestaande karakteristiek.

#### 4.4 Ecologie

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

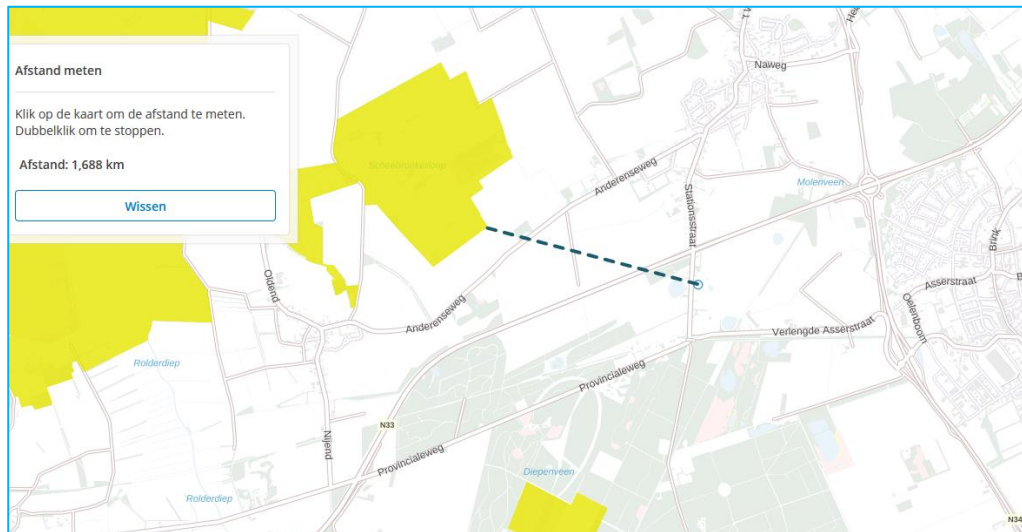
In het bestemmingsplan dient rekening te worden gehouden met Europese en nationale wetgeving en beleid ten aanzien van de natuurbescherming. Hierin wordt onderscheid gemaakt tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming.

##### 4.4.1 Gebiedsbescherming

###### 4.4.1.1 Natura 2000

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

Het plangebied is geen onderdeel van het netwerk Natura 2000. Het dichtstbij zijnde Natura 2000-gebied is het Natura 2000-gebied Drentsche Aa op circa 1,7 kilometer afstand.



#### 4.4.1.2

#### Natuurnetwerk Nederland

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) - voorheen Ecologische Hoofdstructuur - is een samenhangend netwerk van bestaande en nog te ontwikkelen belangrijke natuurgebieden in Nederland en vormt de basis voor het natuurbeleid. Ten aanzien van ontwikkelingen binnen het NNN geldt het 'nee, tenzij-principe'. Het NNN is als beleidsdoel opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. De provincies zijn verantwoordelijk voor de begrenzing, ontwikkeling en bescherming van het NNN. De begrenzing en ruimtelijke bescherming van het NNN is voor de provincie Drenthe uitgewerkt in de Provinciale Omgevingsvisie en de bijbehorende Provinciale Omgevingsverordening. Op de kaart weergegeven op de volgende bladzijde is weergegeven of er zich in of in de nabijheid van het plangebied NNN gebieden bevinden.



De onderzochte locatie ligt niet in het NNN-gebied zelf. Nabij het plangebied zijn wel NNN-gebieden gelegen. Er is geen onderzoek nodig naar de invloed van het plan op het NNN.

#### 4.4.2 Soortenbescherming

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

De bescherming is opgedeeld in vijf categorieën met soorten:

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

Van belang is om na te gaan in hoeverre er sprake is of kan zijn van één of meerdere van de bovengenoemde 'verboden activiteiten'. Er wordt voormalige agrarische bebouwing gesloopt. Er is daarom een ecologische quickscan nodig.

Door onderzoeksbureau Alcedo Natuurprojecten is vervolgens een ecologische quickscan uitgevoerd. Het bijbehorende onderzoeksrapport is als bijlage bij dit wijzigingsplan gevoegd. Hierna volgen de resultaten van het uitgevoerde onderzoek.

Op basis van deze quickscan kan het volgende worden geconcludeerd:

- Op de onderzochte locatie zijn jaarrond beschermde nestplaatsen van vogels aangetroffen, het betreft nesten van huismus, boerenzwaluw en huiszwaluw;
- Op de onderzochte locatie kan worden uitgesloten dat er vaste verblijfplaatsen zoals holen en burchten van grondgebonden zoogdieren aanwezig zijn;
- Op de onderzochte locatie kan niet worden uitgesloten dat er vaste verblijfplaatsen van vleermuizen aanwezig zijn, het betreft de volgende soorten: gewone dwergvleermuis en laatvlieger;
- De onderzochte locatie functioneert als foerageergebied voor vleermuizen en vervult ook een mogelijk onderdeel van een vliegroute voor vleermuizen, deze functionaliteiten komen niet direct in gevaar door de voorgenomen ingreep;
- De onderzochte locatie grenst niet aan het NNN en de geplande werkzaamheden zijn van dien aard dat de kernwaarden van het NNN niet worden aangetast;
- De onderzochte locatie ligt op circa 1,69 kilometer afstand van N2000 gebied. Het laten uitvoeren van een Aerius calculatie is sinds 1 juli 2021 voor de aanlegfase niet meer noodzakelijk.

Op basis van deze quickscan wordt het volgende geadviseerd:

- Laat aanvullend onderzoek uitvoeren voor de volgende soorten en functies:
  - Gewone dwergvleermuis: Vaste verblijfplaatsen en foerageergebied
  - Laatvlieger: Vaste verblijfplaatsen en foerageergebied
  - Gewone grootvleermuis: Foerageergebied
  - Huismus: Broedplaatsen

Broedplaatsen van boerenzwaluw en huiszwaluw zijn door middel van dit onderzoek al met zekerheid vastgesteld. Aanvullend onderzoek is voor deze soorten niet noodzakelijk.



Het aanvullende onderzoek gaat worden uitgevoerd. De resultaten daarvan worden in 2022 verwacht dit in verband met de aanwezige onderzoeksprotocollen voor bepaalde genoemde soorten welke nader onderzocht dienen te worden.

#### 4.4.3 **Stikstofdepositie**

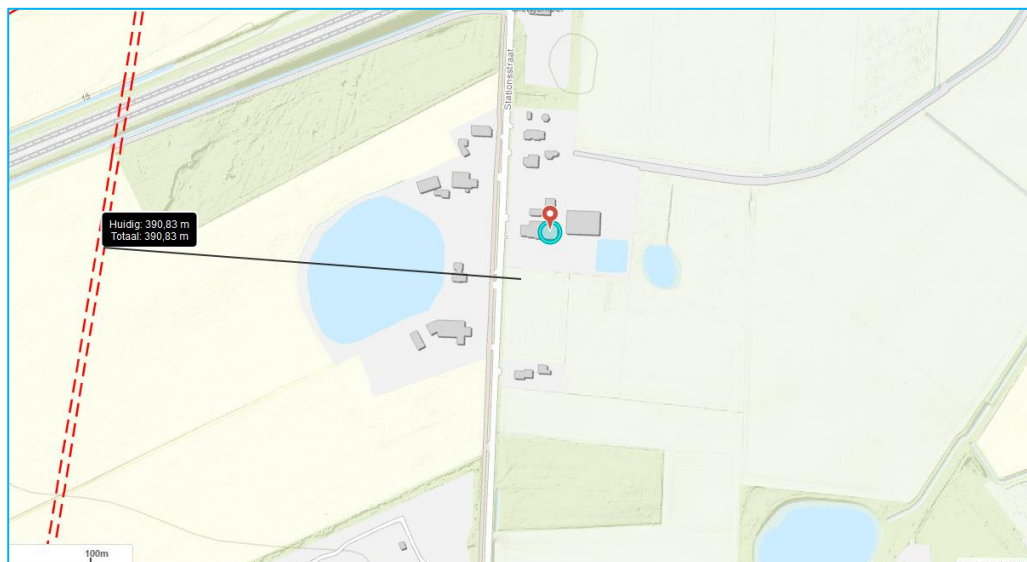
Woningbouwplannen of vergelijkbare projecten kunnen leiden tot een toename van de stikstofdepositie ter plaatse van stikstofgevoelige habitattypen in een Natura 2000-gebied. Deze toename van de stikstofdepositie kan het gevolg zijn van de gebruiksfase.

Ten behoeve van dit aspect heeft de gemeente Aa en Hunze het algemene standpunt dat de bouw van 1 woning niet leidt tot een toename van de stikstofdepositie op voor verzuring gevoelige natuurgebieden. Bij voorliggend plan is sprake van het toevoegen van 1 woning. Er is geen Aerius-berekening 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.

Onderstaand is weergave gedaan van de risicokaart ter plaatse van het plangebied en omgeving.



##### 4.5.1.1 *Bevi-inrichtingen binnen het plangebied*

Binnen het plangebied zelf bevinden zich geen Bevi-inrichtingen.

#### 4.5.1.2 *Bevi-inrichtingen buiten het plangebied*

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

#### 4.5.1.3 *Buisleidingen*

Op een afstand van circa 390 meter ten westen van het plangebied bevinden zich een tweetal ondergrondse hogedrukgasleidingen. Op basis van hun diameter (14 en 16 inch) en werkdruk (66 bar) hebbend deze leidingen een invloedsgebied (zie tabel hierna) van maximaal circa 210 meter. De nieuwe woning bevindt zich buiten deze zone. De buisleiding is niet van invloed op de planontwikkeling.

#### 4.5.1.4 *route gevaarlijke stoffen*

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

#### 4.5.1.5 *Hoogspanningsleidingen*

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

#### 4.5.2 **Conclusie**

Er is geen belemmering vanuit het aspect externe veiligheid aanwezig.

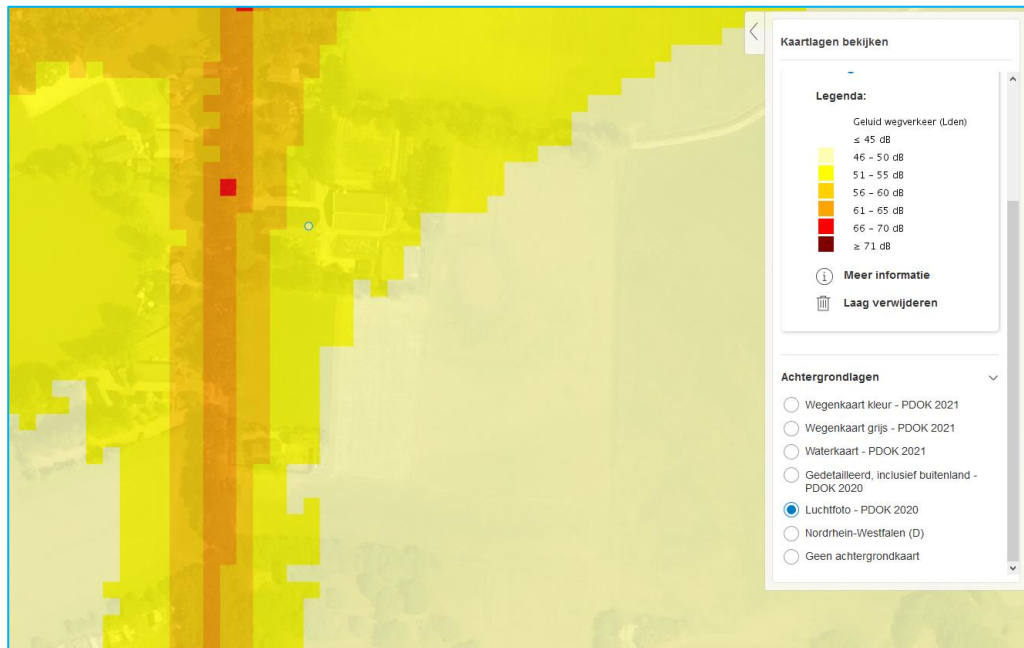
#### 4.6 **Geluid**

De eventuele verplichting tot uitvoering van een akoestisch onderzoek is vastgelegd in de Wet geluidhinder (Wgh). De Wgh bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaai, industrielawaai en luchtvaartlawaai. De Wgh geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een bestemmingsplan, indien het plan een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt. Een eventueel akoestisch onderzoek moet uitwijzen of de wettelijke voorkeursgrenswaarde bij geluidgevoelige objecten wordt overschreden en zo ja, welke maatregelen nodig zijn om aan de voorkeursgrenswaarde te voldoen.

In het kader van de Wet geluidhinder bevinden zich langs alle wegen zones. Uitzondering hierop zijn wegen waar een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt en wegen die zijn gelegen binnen een als woonef aangeduid gebied.

Op de Stationsstraat mag harder dan 50 km/uur worden gereden, zodat er vanuit het wettelijke kader vanuit de Wet geluidhinder een akoestisch onderzoek nodig is. Ook bevindt het plangebied voor de nieuwe woning zich binnen de geluidszone van de N33.

Ook gezien onderstaande geluidkaart vanuit de Atlas van de Leefomgeving is er sprake is van een nieuw te bouwen woning en daarmee een nieuw geluidgevoelig object in een zone met een verwachte geluidsbelasting hoger dan de wettelijke voorkeursgrenswaarde van 48 dB.



Door onderzoeksbureau Geluidmeesters BV is vervolgens een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Het onderzoeksrapport is als bijlage bij het wijzigingsplan gevoegd. Hierna volgen de resultaten van het uitgevoerde onderzoek.

De ontwikkelingslocatie is gelegen binnen de wettelijke geluidzone van de Stationsstraat en van de Autoweg N33. Onderzoek is gedaan naar de geluidbelasting als gevolg van het verkeer op voornoemde wegen. Uit de rekenresultaten blijkt dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB Lden op alleen de oostgevel wordt overschreden door het verkeer op de Stationsstraat en alleen op de noordgevel als gevolg van het verkeer op de Autoweg N33. De maximale ontheffingswaarde van 53 dB Lden wordt op deze gevels niet overschreden.

Redelijkerwijs zijn er geen doelmatige en/of effectieve maatregelen in de vorm van bron en overdracht mogelijk om de geluidbelasting te reduceren tot de voorkeursgrenswaarde. Het bevoegd gezag dient dan ook verzocht te worden hogere waarden vast te stellen. De vast te stellen hogere waarde bedraagt als gevolg van het verkeer op de Stationsstraat ten hoogste 52 dB Lden en als gevolg van het verkeer op de Autoweg N33 ten hoogste 50 dB Lden (zie ook in de hierna weergegeven tabel de oranje en cursief gedrukte waarde).

Beoordelingspunt	Geluidbelasting toekomst [L <sub>den</sub> ] (incl. aftrek artikel 110g Wgh)				Geluidbelasting toekomst [L <sub>den</sub> ] (excl. aftrek artikel 110g Wgh)	
	Autoweg N33		Stationsstraat		Cumulatie	
	1,5 mtr.	4,5 mtr.	1,5 mtr.	4,5 mtr.	1,5 mtr.	4,5 mtr.
01 westgevel (voorgevel)	46	48	51	52	57	58
02 noordgevel	46	50	48	48	54	56
03 zuidgevel	39	34	47	48	52	53
04 oostgevel	42	44	≤ 30	≤ 30	44	46
tekst	de voorkeursgrenswaarde van 48 dB L <sub>den</sub> wordt niet overschreden. De weg vormt akoestisch geen belemmeringen.					
tekst	de voorkeursgrenswaarde van 48 dB L <sub>den</sub> wordt overschreden. Wel wordt voldaan aan de ontheffingswaarde van 53 dB L <sub>den</sub> . Indien bron- en overdrachtsmaatregelen geen sulaas bieden dient een verzoek tot ontheffing (Hogere waarde) te worden ingediend.					

#### 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, Industrierreinen) staat onder artikel 11.3 genoemd dat een m.e.r.-beoordeling moet plaatsvinden in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject (met inbegrip van winkelcentra of parkeerterreinen): indien:

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

Qua aard, omvang en ligging is voorliggend ruimtelijk plan niet gelijk te stellen aan de betreffende en omschreven activiteit zoals bedoeld in het Besluit m.e.r.

Echter in juli 2017 heeft een wijziging van het Besluit m.e.r. plaatsgevonden. Daardoor is nu een beoordeling van een activiteit zoals die voorkomt op lijst D noodzakelijk, zelfs al is de omvang van de activiteit ver onder de drempelwaarde gelegen.

Voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst en die beneden de drempelwaarden vallen moet een toets worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee uitkomsten leiden:

- Belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r.-beoordeling noodzakelijk;
- Belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een m.e.r.-beoordeling plaatsvinden of er kan direct worden gekozen voor een m.e.r.

In bijlage III van de EU-richtlijn m.e.r staan de criteria genoemd waarnaar moet worden gekeken bij de beoordeling. Het algemene uitgangspunt bij een dergelijke beoordeling is dat er geen MER hoeft worden opgesteld, tenzij er sprake is van bijzondere omstandigheden. Deze bijzondere omstandigheden kunnen betrekking hebben op:

1. de kenmerken van het project;
2. de plaats van het project;
3. de kenmerken van het potentiële effect.

In de volgende tabel is opgesomd of er sprake is van significante nadelige invloed op het milieu.

Archeologie	De ingreep blijft onder de onderzoeksnorm van 500 m <sup>2</sup> én dieper dan 0,30 centimeter.
Bodem	Het aspect bodem is onderzocht. De bodem is geschikt voor de beoogde woonfunctie.
Externe veiligheid	Het aspect externe veiligheid staat de planontwikkeling niet in de weg.
Ecologie	Nog nader invullen na nader onderzoek - met de aanbevelingen die daaruit gaan voortvloeien gaat rekening worden gehouden.
Geluid	Er zal een hogere waarde procedure gevolgd gaan worden.
Milieuhinder	Het plan leidt niet tot wederzijdse milieuhinder van en naar de omgeving.
Luchtkwaliteit	Het project is aan te merken als Nibm, hetgeen betekent dat er geen nadelige invloed is op de luchtkwaliteit.
Water	Er is sprake van de 'korte procedure' watertoets.

Op basis van de uitkomsten in dit hoofdstuk 4 – Omgevingsfactoren – is inzichtelijk gemaakt dat er geen belangrijk nadelige gevolgen zijn voor de omgeving en het milieu. Verder hebben de locatie en de omgeving verder geen bijzondere kenmerken die geschaad worden door het initiatief. Gezien de aard van de ingrepen zijn verder geen negatieve effecten te verwachten, zodat op basis hiervan verder kan worden afgezien van het verrichten van een verdergaande (vorm)vrije m.e.r.-beoordeling.

#### 4.9 Milieu(hinder)

Nieuwe functies kunnen milieuhinderlijk zijn voor omliggende woningen dan wel bedrijven. Er dient een beoordeling plaats te vinden of de nieuwe functie wel milieu



hygiënisch inpasbaar is. Daartoe is beoordeeld hoe het bestemmingsplan zich verhoudt tot hetgeen is verwoord in de VNG-Reeks 'Bedrijven en Milieuzonering' en is daaraan getoetst en gemotiveerd.

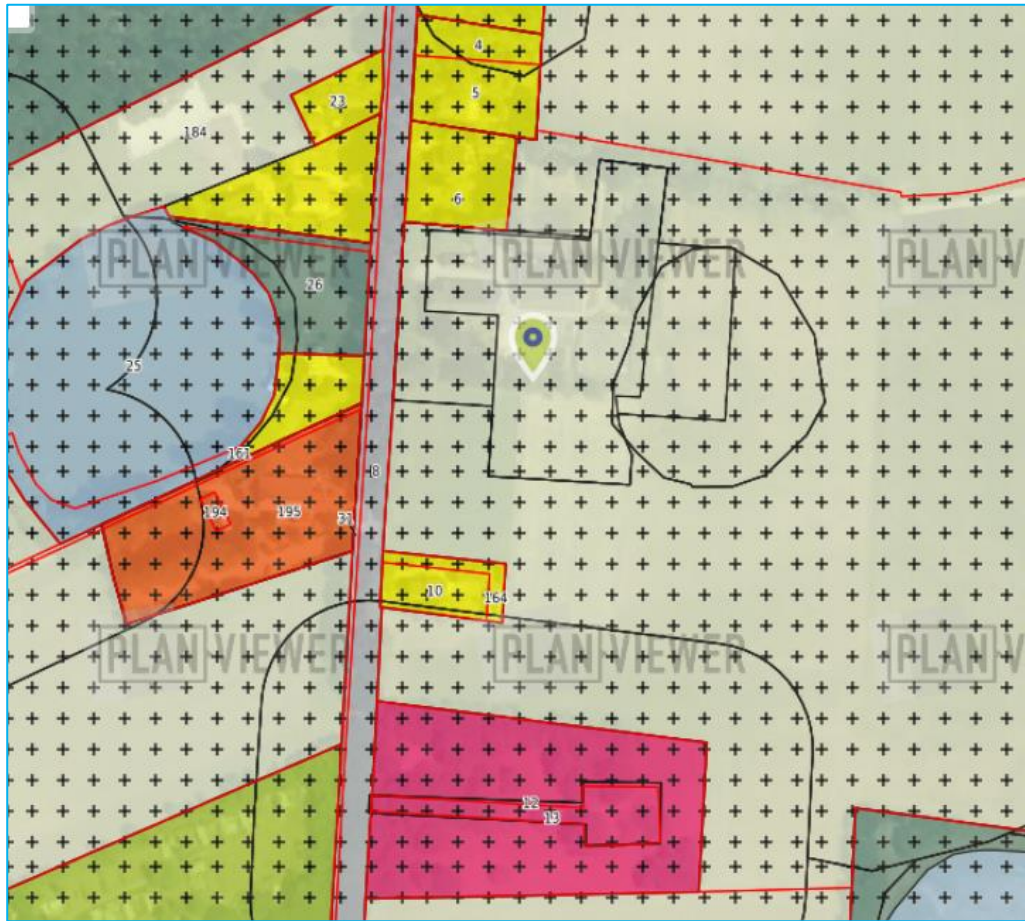
De (indicatieve) lijst "Bedrijven en Milieuzonering 2009", uitgegeven door de Vereniging Nederlandse gemeenten, geeft weer wat de richtafstanden zijn voor milieubelastende activiteiten. In deze publicatie worden de indicatieve richtafstanden gegeven voor de vier ruimtelijk relevante milieuaspecten geur,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

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

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

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

Van belang is om na te gaan welke functies of bedrijven zich rondom het plangebied bevinden. Hierna volgt een weergave vanuit het bestemmingsplan waarbij de diverse bestemmingen rondom het plangebied zichtbaar zijn en wetend dat er nog een compensatiewoning wordt gebouwd op het perceel.



Rondom het plangebied bevinden zich naast woonbestemmingen ook een tweetal andere bestemmingen, te weten een bestemming 'Horeca' (restaurant De Schoapswas) en een bestemming 'Cultuur en Ontspanning – historie' (hunebedden).

Voor het restaurant geldt een normafstand van 10 meter voor de aspecten geur, geluid en gevaar. Hier wordt ruimschoots aan voldaan. Voor het hunebed geldt geen normafstand. Er is geen milieuhinder te verwachten.

#### 4.10 Water

##### 4.10.1 Normstelling en beleid Rijksbeleid

Sinds het rapport van de Commissie Waterbeheer 21e eeuw, Anders omgaan met Water (2001), is er meer aandacht voor de effecten van ruimtelijke ingrepen op de waterhuishouding. Om deze effecten tijdig te signaleren is de Watertoets inmiddels een verplicht onderdeel van ruimtelijke planvorming geworden. Dit moet leiden tot een waterparagraaf in ruimtelijke plannen waaruit blijkt wat het effect van het plan op de waterhuishouding is. In het kader van de watertoets dient vroegtijdig overleg met het waterschap plaats te vinden. Het plangebied ligt in het werkgebied van het waterschap Hunze en Aa's.

### *Beleid waterschap*

Het waterschap Hunze en Aa's heeft in het beheerprogramma 2016-2021 aangegeven met welke ambities zij de ontwikkelingen en opgaven op het gebied van veiligheid, voldoende water en schoon en ecologisch gezond water wil oppakken. De beleidsdoelen zijn:

- Veiligheid: levensbedreigende situaties voor mensen mogen niet plaatsvinden; voor dieren probeert het waterschap die zoveel mogelijk te voorkomen;
- Voldoende water: zorgen voor voldoende water, nu en in de toekomst, zowel in droge als in natte perioden;
- Schoon en ecologisch gezond water: zorgen voor schoon en ecologisch gezond water, waarin systeemspecifieke dieren en planten voorkomen. Daarnaast heeft het waterschap het beleidsdoel om te zorgen voor een optimale afstemming tussen water en ruimtelijke ordening en borgen daarbij dat water een meesturende rol heeft in de ruimtelijke ordening.

### *Gemeentelijk beleid*

Het Gemeentelijk Rioleringsplan Aa en Hunze 2020 t/m 2024 (GRP) is op 30 januari 2020 door de raad vastgesteld. Met dit plan geeft de gemeente invulling aan de wettelijke verplichting om vast te leggen hoe zij inhoud geeft aan de zorgplicht voor het afvalwater, regenwater en grondwater. In het plan is de volgende visie opgenomen: "Aa en Hunze wil beschikken over een duurzaam en robuust water- en rioleringsstelsel in het bebouwd gebied. We hebben inzicht in het stelsel en beheren het doelmatig, waardoor de lasten zo laag mogelijk blijven en overlast van water tot een minimum is beperkt. Gebruikers kunnen eenvoudig terecht bij de gemeente met klachten en vragen, maar we doen ook een beroep op hun eigen verantwoordelijkheid". Aan de hand van de gemeentelijke visie zijn speerpunten voor komende planperiode bepaald. Dat zijn:

1. Inzicht in werking systeem vergroten;
2. Duurzaamheid vergroten;
3. Anticiperen op klimaatverandering;
4. Samenwerking met waterketenpartners versterken.

#### **4.10.2 Toetsing en uitgangspunten wijzigingsplan**

##### *Huidig watersysteem Bebouwing en verharding*

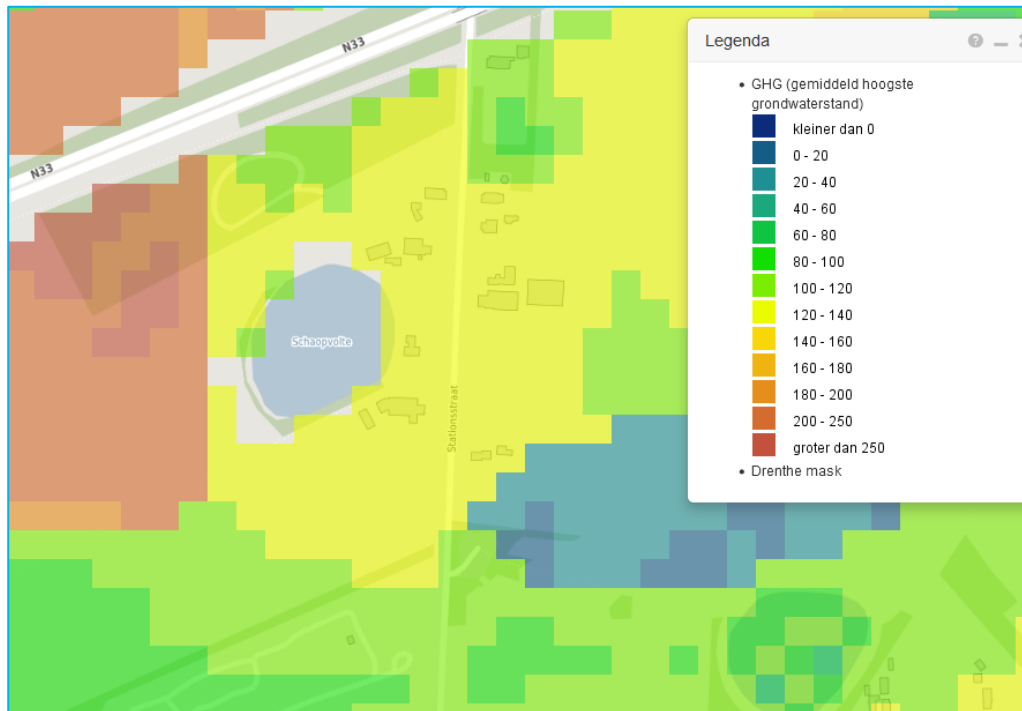
In het plangebied is verharding aanwezig in de vorm van voormalige agrarische bedrijfsgebouwen en ruwvoeropslagen (o.a. kuilvoerplaten en mestzak). Deze bebouwing en verharding is nog niet verwijderd. De oppervlakte van de te verwijderen bebouwing bedraagt ca. 790 m<sup>2</sup> en de te verwijderen erfverharding en mestzak bedraagt (totaal) circa 2.500 m<sup>2</sup>. Dit betekent dat er in totaal circa 3.300 m<sup>2</sup> aan erfverharding en bebouwing zal worden verwijderd.

##### *Bodemopbouw (globaal)*

Blijkens bodemkaart van Nederland (bodemdata.nl) bestaat de bodem in het plangebied uit veldpodolgronden (leemarm en zwak lemig fijn zand).

##### *Grondwater*

De Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand in het plangebied ligt globaal tussen 120 en 140 cm -mv. Het plangebied is niet gelegen in een waterwingebied of grondwaterbeschermingsgebied.



#### *Oppervlaktewater*

Rondom het plangebied is geen sprake van aanwezige sloten/greppels. Wel bevindt zich nabij het plangebied een vennetje. Er zijn geen waterkeringen of kunstwerken ten behoeve van de waterhuishouding (zoals gemalen, stuwen of sluizen) in het plangebied gesitueerd.

#### *Riolering*

In het plangebied en de directe omgeving is een bestaand rioleringsstelsel aanwezig in de vorm van een gemengd stelsel onder vrij verval. De afvoer van het (huishoudelijk) afvalwater van het voormalige agrarisch bedrijf in het plangebied gebeurde via dit systeem.

#### *Toekomstig watersysteem Keuze watersysteem en watercompensatie*

De voorgenomen ontwikkelingen mogen geen wateroverlast op andere tijden of plaatsen veroorzaken. Het plan wordt daarom "waterneutraal" ontwikkeld. Met de ontwikkelingen in het plangebied neemt de verharding niet toe, maar af. De gezamenlijke oppervlakte van de nieuwe Ruimte-voor-Ruimtewoning in het plangebied bedraagt, inclusief bijgebouwen, maximaal 250 m<sup>2</sup>. Bij de woning zal naar verwachting circa 300 m<sup>2</sup> aan erfverharding worden aangelegd. Dit betekent dat er bij de nieuwe woningen in totaal sprake zal zijn van circa 550 m<sup>2</sup> verharding (bebouwing + erfverharding). Bij de voormalige agrarische bedrijfswoning die wordt omgevormd tot reguliere burgerwoning is verder een wijziging van de bebouwing en erfinrichting voorzien, namelijk er wordt bebouwing gesloopt en er komt een nieuwe erfinrichting overeenkomstig het ingediende erfinrichtingsplan.

De oppervlakte aan verharding in het plangebied neemt af met circa 3300 m<sup>2</sup>. Omdat het verharde oppervlak niet toeneemt, hoeft er volgens de regels van het Waterschap Hunze en Aa's geen compenserende waterberging te worden gerealiseerd.

### *Riolering*

Het vuile afvalwater vanuit de nieuwe woning zal afgevoerd worden via het bestaande gemengd stelsel onder vrij verval. Wel zal het hemelwater van de nieuwe woning op eigen terrein alvast gescheiden worden aangelegd tot aan het gemengde stelsel. Via dit bestaand gemengd stelsel zal het afvalwater worden afgevoerd naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie. De wijze van afvoer van het afvalwater vanuit de voormalige bedrijfswoning wijzigt met de herbestemming tot burgerwoning niet.

### *Hemelwaterafvoer*

De hemelwaterafvoer van de voormalige bedrijfswoning wordt niet gewijzigd. Voor de omvorming naar een burgerwoning is het niet nodig deze afvoer te wijzigen. Het hemelwater dat op het dak van de nieuwe woning en bijbehorende erfverharding neerkomt, wordt apart ingezameld en zal gescheiden blijven van het vuile huishoudelijke afvalwater op het erf zelf.

### *Waterkering*

In het plangebied zijn geen waterkeringen aanwezig.

### *Wateroverlast en verdroging*

Omdat de verharding niet toeneemt en het hemelwater bij de nieuwe woning gescheiden blijft van het huishoudelijke afvalwater, wordt wateroverlast en verdroging voorkomen.

### *Waterkwaliteit*

Het hemelwater dient zo schoon mogelijk te blijven. Het is daarom belangrijk om de waterkwaliteit te bewaken. Daartoe dient het gebruik van uitloogbare materialen (zoals zink) bij de bouw van de nieuwe woningen evenals bij toekomstige onderhouds- en renovatiewerkzaamheden zoveel mogelijk te worden vermeden.

### *Watertoets*

Het wijzigingsplan is in het kader van de watertoets voorgelegd aan het Waterschap Hunze en Aa's. Dit is gebeurd via de digitale watertoets. De uitkomst hiervan is dat de 'korte procedure' van de watertoets is doorlopen. Dit houdt in dat het waterschap een standaard waterparagraaf heeft verstrekt, met voor het plan relevante adviezen. Deze standaard waterparagraaf is opgenomen als bijlage bij de toelichting.



## 5 Hoofdstuk 5 Economische uitvoerbaarheid

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

## 6

### Hoofdstuk 6 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

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

#### Ontwerp wijzigingsplan

Het ontwerp-wijzigingsplan heeft met ingang van 09-12-2021 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Er zijn twee zienswijzen ingediend. Hiervoor is een reactienota zienswijzen ontwikkeld.

## 7 Hoofdstuk 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

Bij de woonbestemming is een aan-huis-verbonden beroep of een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit bij recht toegestaan. (voor kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten: zie bijlage .. bij de regels). Ook logies en ontbijt (bed & breakfast) of mantelzorg is bij recht mogelijk. Overige aanwezige functies die in combinatie met – en ondergeschikt aan de woonfunctie worden uitgeoefend zijn op de verbeelding aangeduid, zoals een caravanstalling, een kantoor of een groepsaccommodatie. De oppervlakte van een woning in het buitengebied (het hoofdgebouw) bedraagt maximaal

150 m<sup>2</sup>. De gezamenlijke oppervlakte van hoofdgebouwen en bijgebouwen (inclusief aan- en uitbouwen), bedraagt niet meer dan 250 m<sup>2</sup>. Dit wordt voldoende geacht voor een woning waar ook een aan huis verbonden beroep is toegestaan. Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van de bouwregels ten behoeve van:

- het vergroten van de gezamenlijke oppervlakte bijbehorende bouwwerken;
- het vergroten van de bouwhoogte van de bijbehorende bouwwerken;
- het verkleinen van de dakhelling van aangebouwde bijbehorende bouwwerken;
- het toestaan van paardrijbakken.

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van de gebruiksregels ten behoeve van:

- mantelzorg in vrijstaande bijbehorende bouwwerken;
- logies en ontbijt in vrijstaande bijbehorende bouwwerken met een omvang van maximaal twee kamers voor ten hoogste vier personen;
- het toestaan van paardrijbakken.

#### Artikel 5 : Wonen – Voormalig boerderijpand

De voormalige boerderij is onder een afzonderlijke bestemming gebracht, namelijk 'Wonen - Voormalig boerderijpand'. De bestemming voorziet in hoofdzaak op het behoud van het voormalige boerderijpand en in een regeling voor de verruiming van het gebruik voor kleinschalige activiteiten. Het bestaande voormalige boerderijpand is hier tevens als 'karakteristiek' aangemerkt.

#### Artikel 6 en 7 : Waarde – Archeologie 4 en 5

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

### *Hoofdstuk 3 Algemene regels*

#### Artikel 8 : Anti-dubbeltelbepaling

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

#### Artikel 9 : Algemene bouwregels

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

#### Artikel 10 : Algemene gebruiksregels

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



#### Artikel 11 : Algemene afwijkingsregels

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

#### Artikel 12 : Overige regels

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

#### *Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels*

#### Artikel 13 : Overgangsrecht

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

#### Artikel 14 : Slotregel

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

**Projectgegevens**

Project : Stationsstraat 45 te Eext  
Projectnummer : RB 10.569  
IMRO : NL.IMRO.1680.BUISTATIONSTR45-VW01  
Versie : 01  
Datum : Maart 2022

**RooBeek Advies**

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

[www.roobeek-advies.nl](http://www.roobeek-advies.nl)