Bestemmingsplan Buitengebied,
Boermastreek ong bouw woning

Ontwerp

Opdrachtgever:	De heer A. Siebring
Rapportnummer:	RB 10.531
Datum vrijgave:	April 2021
Opsteller:	Dhr. M. Beek
Goedkeuring:	Dhr. H. de Roo

ruimtelijke ordening & bouw
RooBeekAdvies

Toelichting

Inhoudsopgave

.....1

1 HOOFDSTUK 1 INLEIDEND HOOFDSTUK 4
1.1 Inleiding 4
1.2 Planologisch kader 6
1.3 Doel 6
1.4 Verantwoording 6
1.5 Leeswijzer 6

2 HOOFDSTUK 2 LOCATIE- EN PLANBESCHRIJVING 8
2.1 Locatie en historie 8
2.2 Het perceel in zijn directe omgeving 10
2.3 Planbeschrijving 11

3 HOOFDSTUK 3 BELEIDSKADER 14
3.1 Rijksbeleid 14
3.1.1 Ruimtelijk – Structuurvisie Ruimte en Infrastructuur 14
3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking 14
3.2 Provinciaal beleid 15
3.2.1 Omgevingsvisie Drenthe 2018 15
3.2.2 Provinciale Omgevingsverordening 16
3.2.3 Kernkwaliteiten-analyse 17
3.3 Gemeentelijk beleid 20
3.3.1 Bestemmingsplan Buitengebied 20
3.3.2 Structuurvisie Borger - Odoorn 22
3.3.3 CittaSlow 27
3.3.4 Beleidskader Wonen – 2021 – 2023 29
3.3.5 Welstand 29

4 HOOFDSTUK 4 OMGEVINGSASPECTEN 32
4.1 Archeologie 32
4.2 Bodem 33
4.3 Cultuurhistorie 35
4.4 Ecologie 37
4.4.1 Gebiedsbescherming 38
4.4.2 Soortbescherming 39
4.5 Fysieke en externe veiligheid 40
4.6 Geluid 42
4.7 Luchtkwaliteit 43
4.8 Milieu(hinder) 43
4.9 Watertoets 45

5 HOOFDSTUK 5 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID 48

6 HOOFDSTUK 6 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID 49

7 HOOFDSTUK 7 JURIDISCHE VORMGEVING 50
7.1 Algemeen 50
7.2 Toelichting op de Toelichting 50
7.3 Toelichting op de planregels 51

1 Hoofdstuk 1 Inleidend hoofdstuk

1.1 Inleiding

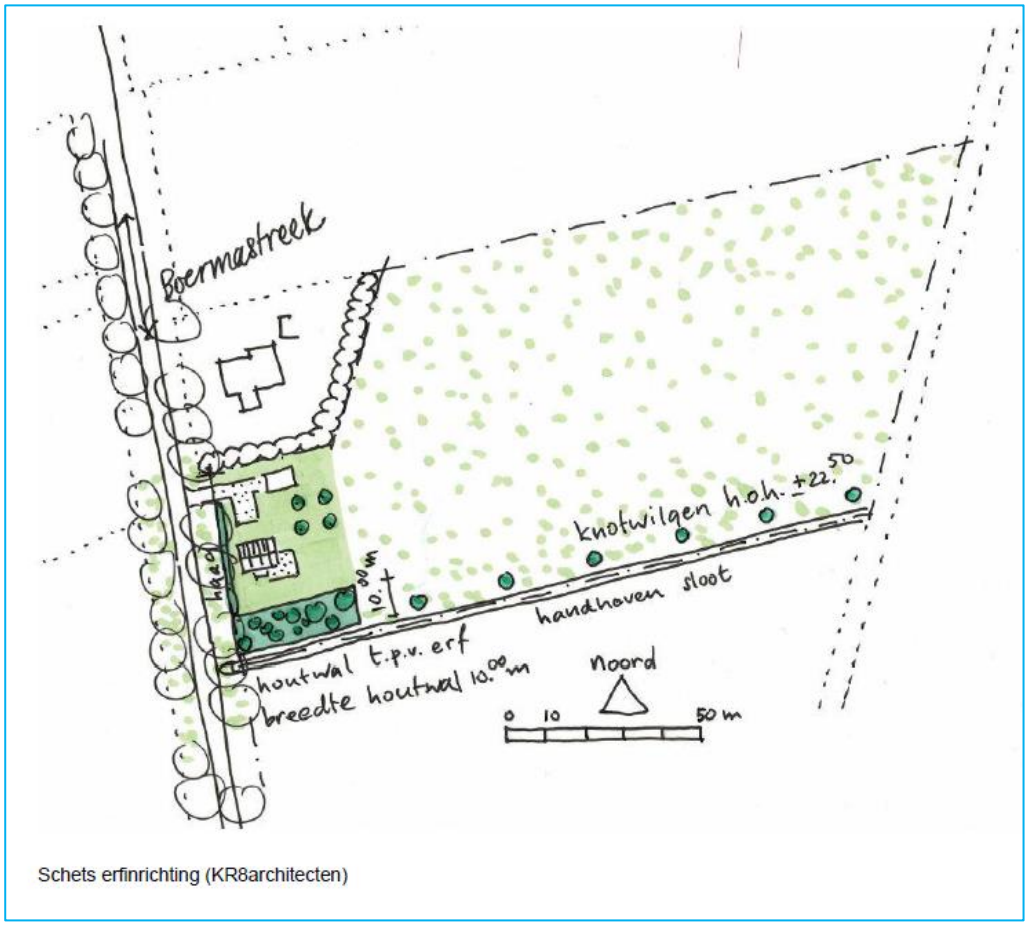
Voorliggend bestemmingsplan is bedoeld om het juridisch kader te bieden voor het kunnen uitvoeren van een gewenst bouwinitiatief. Tevens biedt voorliggend bestemmingsplan de onderbouwing waarom het gewenste ruimtelijk initiatief inpasbaar is op de door initiatiefnemer gewenste locatie, in dit geval het wijzigen van de bestemming Agrarisch naar een bestemming Wonen om zodoende maximaal 1 vrijstaande woning te kunnen bouwen op een perceel grond gelegen ten zuiden van het adres Boermastreek 20 te Exloërveen (gelegen in de gemeente Borger Odoorn).

Onderstaand een weergave van de ligging van het perceel vanuit de lucht en vanaf straatniveau richting het plangebied.





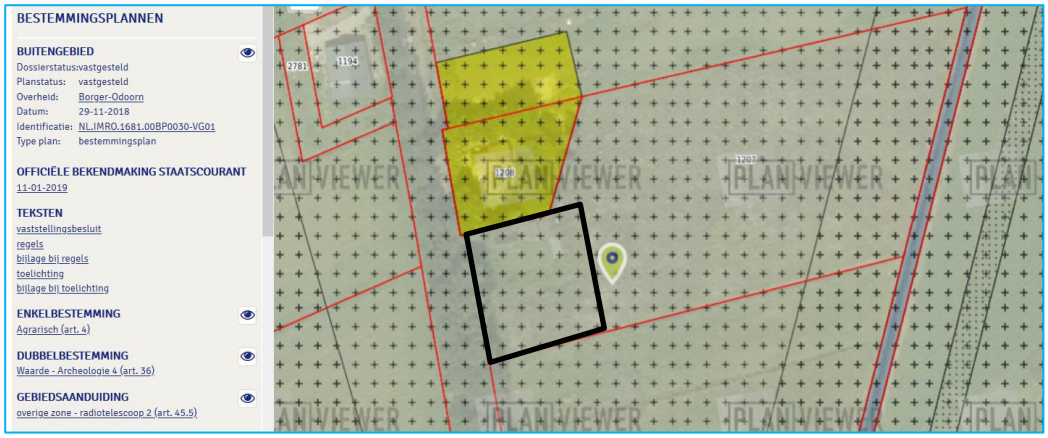
Op onderstaande figuur is de gewenste situatietekening zichtbaar van de te bouwen woning. In hoofdstuk 2 wordt nader ingegaan op het bouwplan en de daarbij behorende landschappelijke inpassing ervan.



Schets erfinrichting (KR8architecten)

1.2 Planologisch kader

Het perceel is gelegen in het bestemmingsplan Buitengebied zoals deze is vastgesteld op 29 november 2018. Het perceel is hierin bestemd als ‘Agrarisch’. Op de hierna weergegeven afbeelding is een afschrift van het bestemmingsplan opgenomen. Het perceel is verder voorzien van de dubbelbestemming “Waarde – Archeologie 4” en de gebiedsaanduiding “overige zone – radiotelescoop 2”. Onderstaand een weergave van de verbeelding.



De bouw van een woning op het genoemde perceel is in strijd met het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan Buitengebied kent echter een wijzigingsbevoegdheid in artikel 47.2 die voor het gehele bestemmingsplan Buitengebied het mogelijk maakt dat maximaal 5 nieuwe woningen gebouwd mogen worden, mits wordt voldaan aan diverse voorwaarden.

In hoofdstuk 3 wordt de wijzigingsbevoegdheid nader uitgewerkt specifiek voor dit perceel en wordt ingegaan op de diverse voorwaarden tot medewerking.

1.3 Doel

In dit bestemmingsplan wordt ingegaan op de (ruimtelijke) gevolgen van de voorgenomen ontwikkeling van het betreffende gebied. Het bestemmingsplan heeft daarbij als beoogd einddoel om het bouwrecht voor één woning mogelijk te maken ten zuiden van het perceel aan de Boermastreek 20 te Exloërveen.

1.4 Verantwoording

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

1.5 Leeswijzer

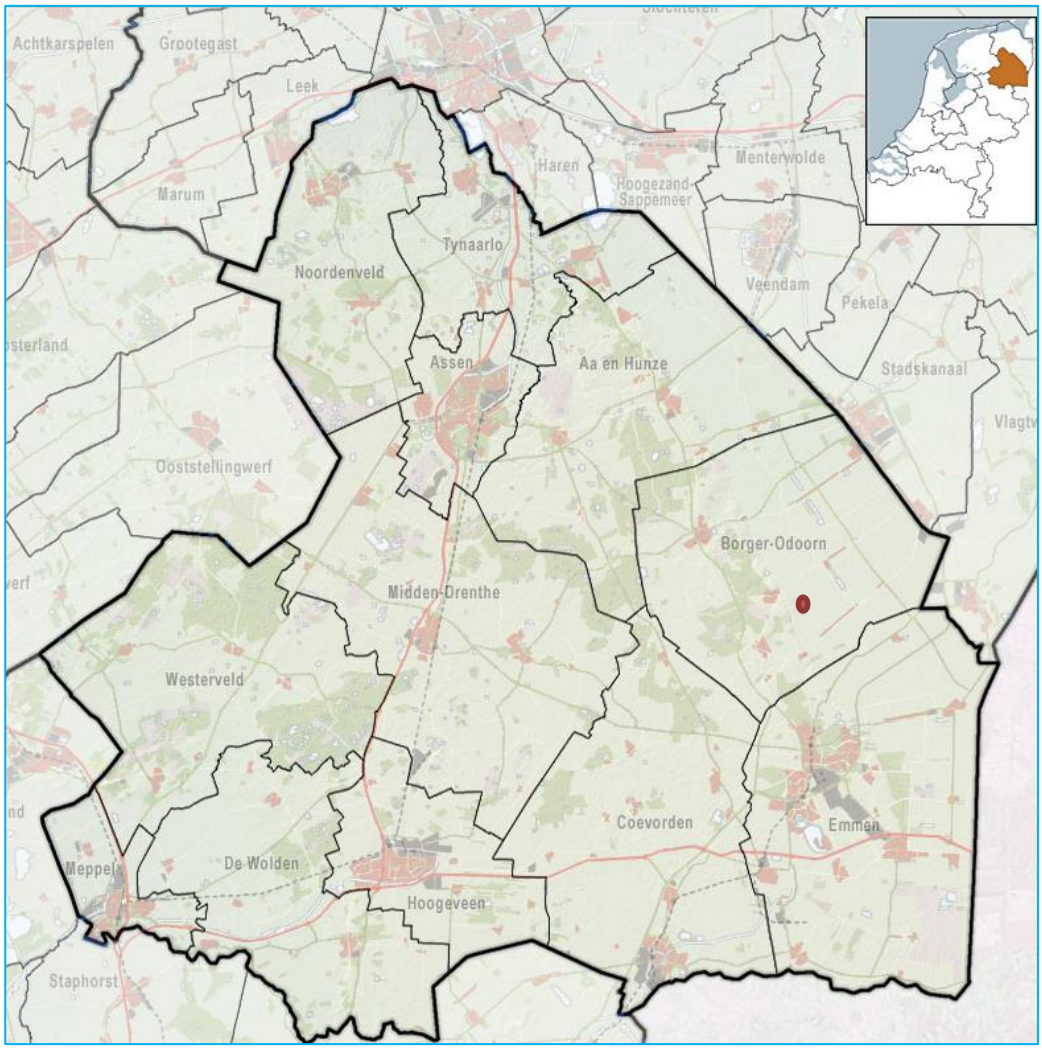
Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 een uitgebreidere beschrijving gegeven van het plan mede in relatie tot het vigerende ruimtelijk beleid op basis van het bestemmingsplan ‘Bestemmingsplan Buitengebied’. In hoofdstuk 3 komen de

verschillende relevante beleidsstukken voorbij die van toepassing zijn op het plan en uitgewerkt van provinciaal niveau tot gemeentelijk niveau. Hoofdstuk 4 geeft de invloed weer van het plan tot de verschillende omgevingsaspecten. In hoofdstuk 5 staat de economische uitvoerbaarheid centraal. Hoofdstuk 6 de maatschappelijke uitvoerbaarheid, waarna hoofdstuk 7 ingaat op de juridische vertaling van het plan, gevolgd door de Regels en de Verbeelding, die tezamen met deze toelichting het bestemmingsplan vormen.

2 Hoofdstuk 2 Locatie- en planbeschrijving

2.1 Locatie en historie

Het perceel aan de Boermastreek te Exloërveen ligt in de Drentse gemeente Borger-Odoorn. Hieronder is de ligging van Exloërveen vanuit een hoger perspectief weergegeven.



Nederland, provincie Drenthe, gemeente Borger-Odoorn en de ligging van Exloërveen in één oogopslag.

Historie Boermastreek
Boermastreek is de naam van een buurtschap in de Nederlandse gemeente Borger-Odoorn, in de provincie Drenthe. Boermastreek ligt ten oosten van Exloo, tussen Exloo en Exloërveen.

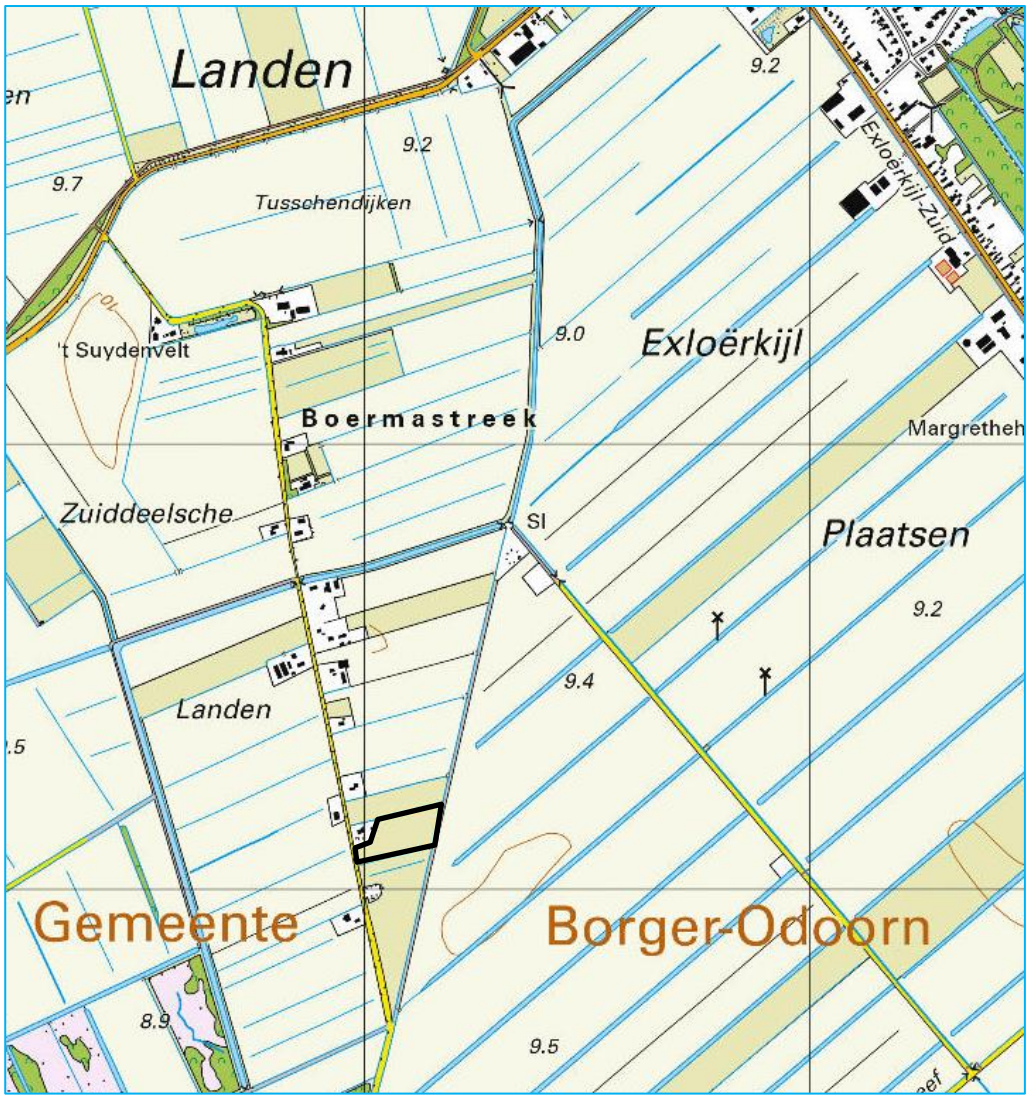
Boermastreek is genoemd naar de grootvader van de Drentse dichter Harm Jans Stevens (geboren aldaar 2 maart 1913). Deze grootvader, de landbouwer Albert Boerma (1821-1905), vestigde zich in de 19e eeuw als eerste in deze streek. Boermastreek ligt net op de grens van het Drents veenkoloniaal gebied en het zandgebied. De gelijknamige weg vormt de kern van de streek.

Historie veenkoloniaal gebied

Duidelijk is de vervening zichtbaar geworden met alle bijbehorende landschappelijke veranderingen. Is er anno 1852 nog sprake van een tweetal beekdalen, op de kaart van 1987 is daar niets meer van over. Anno 2012 is het beekdal van de Hunze weer volop in ontwikkeling. Hier heeft inmiddels, in het kader van het Hunzeproject (deelproject Achterste Diep), het gebied het begin van een metamorfose ondergaan. Dit is weer ingericht als beekdallandschap. De komende jaren zal het gebied zich qua natuurwaarden verder doorontwikkelen.

Onderstaand een weergave van de groei en ontwikkeling van de plangebieden en de omgeving op basis van (historische) topografische kaarten van de situatie nu naar het verleden toe, waarbij goed zichtbaar is dat het gebied ten westen van de weg Boermastreek in het verleden een echt beekdal was.

Op onderstaande topografische kaart is het plangebied zichtbaar ten opzichte van de Boermastreek zelf. Het perceel bevindt zich aan de zuidkant van de Boermastreek en is zichtbaar gemaakt binnen het zwarte kader.



2.2 Het perceel in zijn directe omgeving

Het perceel bevindt zich in het zuidelijke gedeelte van de Boermastreek. De Boermastreek is een weg in het buitengebied welke wordt gekarakteriseerd door het lint van bomen, gedeeltelijk bomen aan beide zijden van de weg, gedeeltelijk bomen aan één zijde. Aan de oostzijde zicht op het Hunzedal en de Hondsrug in de verte, naar het oosten toe het wijdse zicht op het grootschalige agrarische veenlandschap.
De erven met de woningen zijn veelal omzoomd met houtsingels met bomen en struiken, zo ook aan de noordzijde het naastgelegen woning op het perceel Boermastreek 20.

Aan de zuidzijde wordt het perceel gemarkeerd door een sloot, passend in het karakter van de veenontginningen. Op het perceel zijn langs de houtsingel aan de noordzijde bescheiden schuren en overkappingen gerealiseerd.

Nabij no. 20 wordt het perceel vanaf de openbare weg Boermastreek met een dam ontsloten, direct voor de aanwezige schuren. De weg en de berm zijn wat hoger gelegen dan het agrarische perceel (hoogteverschil plm. 75 cm) , de overgang wordt gevormd door een bescheiden greppel.

Het perceel is voorzien van een eenvoudige afrastering van houten paaltjes met gaas en draad, afrastering is in verval en behoefd onderhoud. Het agrarische perceel is momenteel in gebruik als grasland.

Onderstaande foto’s geven een indruk van de omgeving van het plangebied en het perceel zelf.



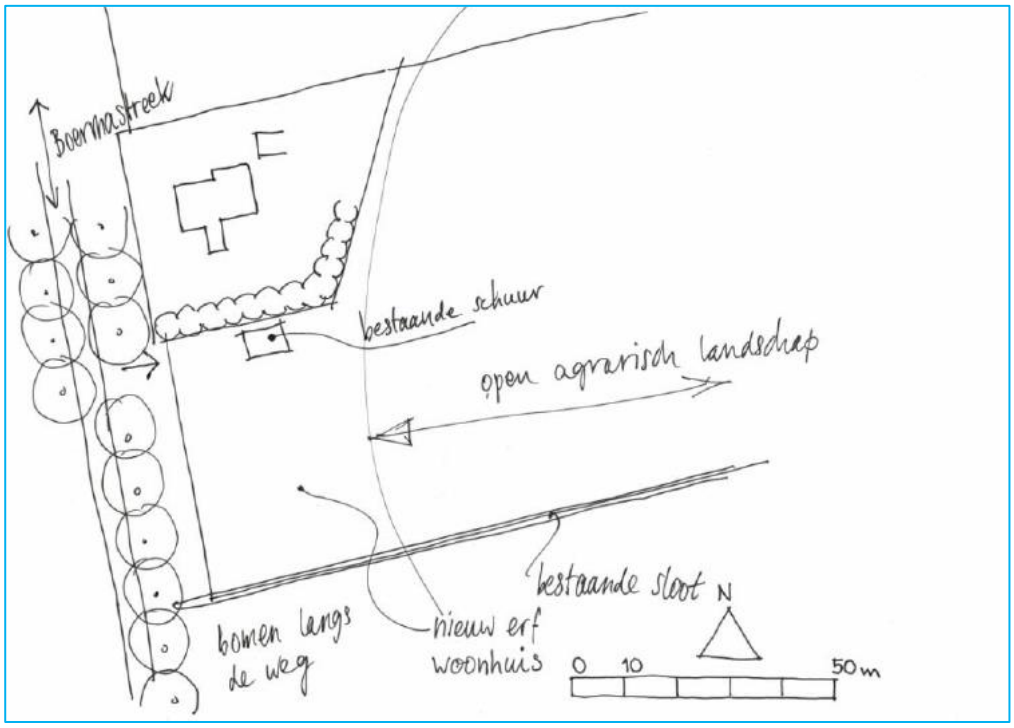
Plangebied rechts en de blik richting het Noorden.



Locatie Boermastreek – toegang perceel

2.3 Planbeschrijving

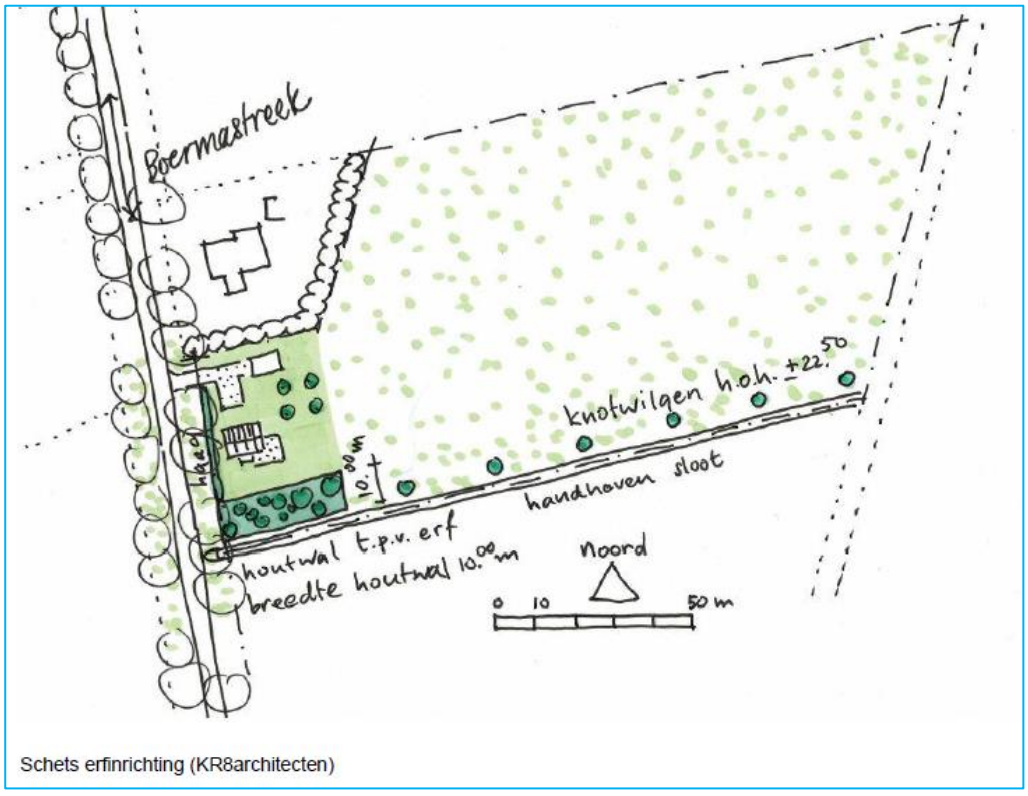
Het perceel voor het te ontwikkelen woonhuis is gelegen in het dunne lint aan de oostzijde van Boermastreek en grenst aan de oostzijde middels een strakke sloot aan het grootschalige Veenkoloniale landschap. Het perceel is in 2 zones in te delen : een zone van het erf langs Boermastreek en het achterliggend agrarische gebied.



Het erf en de omgeving
Het beeld van de Boermastreek is karaktervol met de bescheiden weg en het aantrekkelijke bomenlint. De positie van de ontsluiting is geschikt voor ontsluiting van het erf met het woonhuis. De dichts bij de straat staande schuur is vitaal en kan worden gebruikt als bijgebouw voor het woonhuis. De daarachter gelegen schuurtjes en overkappingen kunnen in de toekomst worden verwijderd. De sloot aan de zuidzijde is bescheiden, echter karakteristiek voor het gebied en kan in stand gehouden worden. Het open landschap naar het oosten is waardevol.

De diepte van het erf met het nieuwe woonhuis wordt beperkt tot de diepte van het naastgelegen erf met woonhuis Boermastreek 20 dat is omgeven met een houtsingel. Het woonhuis wordt gepositioneerd rond het midden van de kavel. De woning wordt vormgegeven als een huis met een kap met de nokrichting haaks op de weg. De voorzijde van het woonhuis ligt in lijn met het naastgelegen woonhuis, plm. 5,00 m van de kadastrale erfgrens en plm. 18,00 m vanaf de rijbaan van de Boermastreek.

Het woonhuis met bescheiden afmetingen heeft contact het de staatzijde vanuit het zitgedeelte, met het landschap vanuit de keuken en het huis heeft middels een serre aan de zonnige zuidzijde binding met tuin en terras.



Schets erfinrichting (KR8architecten)

Aan de noordzijde blijft de houtsingel bestaan op het naastgelegen perceel.
Aan de zuidzijde wordt het nieuwe erf met woonhuis in het gebied verankerd met een robuuste houtwal, breedte 10,00 m welke wordt ingeplant met inheemse streekeigen soorten. De houtwal strekt zich uit langs de naastgelegen bestaande sloot over de

diepte van het nieuwe erf. Deze nieuwe houtwal is in dit bestemmingsplan bestemd als ‘Groen – Opgaand’.

Bij de overgang naar het agrarische achtererf wordt de houtwal voortgezet als een ijle en transparant groene lijn in het landschap. De groene lijn wordt gevormd door een rij knotwilgen langs de sloot, wiens aanwezigheid het kleinschalige karakter van het Hunzedal illustreren in subtiel contrast met de grootschalige leegte van het naastgelegen grootschalige gebied. De tuin wordt aan de straatzijde omzoomd met een beukenhaag, op het erf enkele laagstam fruitbomen. De houtsingel wordt ingeplant met streekeigen struiken en bomen (sleedoorn, veldesdoorn, hazelaar, lijsterbes, vogelkers, zomereik), aantrekkelijk voor vogels.

Er is nog geen concreet bouwplan aanwezig.

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 gemeente Borger-Odoorn op deze locatie.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Ruimtelijk – Structuurvisie Ruimte en Infrastructuur

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

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

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

3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

De Ladder 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. Momenteel is in jurisprudentie de lijn aanwezig dat een woningbouwproject vanaf 12 woningen wordt aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling. Voorliggend bestemmingsplan gaat uit van de bouw/realisatie van maximaal 1 woning 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 het 'Wonen'.

Wonen
Omgevingsbeeld
De verschillen in bevolkingsontwikkeling tussen de stedelijke gebieden en ook in het landelijk gebied worden groter. Op basis van de huidige prognoses blijft de bevolking van Assen stabiel en profiteert de noordzijde van Drenthe van de groei van Groningen. De zuidelijke as laat in de prognoses een sterk verloop zien, van groei in de gemeente Meppel tot het doorzetten van de krimp in de gemeente Emmen die in 2014 is ingezet. De regio Oost-Drenthe is door het Rijk aangewezen als één van de regio's waar de bevolkingskrimp in Nederland het sterkst is. Lokaal laten, ook in Oost-Drenthe, sterke

dorpen nog steeds bescheiden groeicijfers zien. Op de woningmarkt worden de verschillen tussen stad en platteland, zand en veen en gebieden met wel of geen krimp groter. Vraag en aanbod passen niet altijd goed meer bij elkaar, wat leidt tot een vraag naar nieuwe woningen. Dit terwijl een deel van de bestaande woningvoorraad leeg blijft staan of in kwaliteit afneemt en huishoudens niet kunnen doorstromen naar passende woningen.

De woningbouwopgave in Drenthe krijgt tot 2030 te maken met een daling van circa 1.100 huishoudens. Daarnaast bestaat er onder de huidige huishoudens, ongeveer 2500, een vraag naar nieuwe woningen. Hoewel het aantal huishoudens afneemt, blijven mensen in nieuwe woningen willen wonen (vervangingsvraag). Op lange termijn (2040) verwachten we een geschatte daling van 5.000 huishoudens. De geschatte vervangingsvraag in 2040 bedraagt ook ongeveer 5.000 woningen.
Geografisch gezien speelt deze opgave met name in Zuidoost-Drenthe en in gebieden waar bevolkingsdaling speelt. Daarnaast daalt de woningvoorraad naar verwachting licht in kleine kernen, met name in de veenkoloniale lintdorpen, vergrijzende zanddorpen en in de oudere buitenwijken, doordat de vervangingsvraag wordt gerealiseerd in de grotere kernen en rondom de bestaande voorzieningen. Deze gebieden worden daarmee intensiever bebouwd, met herbestemming van bedrijfs- en winkelpanden en/of gestapelde woningbouw.

Zorgvuldig ruimtegebruik
De provincie wil zorgvuldig omgaan met de beschikbare ruimte in Drenthe. Grootschalige bouwplannen en uitbreidingen in het landelijk gebied, los van bestaande bebouwingslocaties, zijn niet vanzelfsprekend. De provincie vindt dat gemeenten bij nieuwbouwplannen een werkwijze moeten hanteren die leidt tot zorgvuldig ruimtegebruik en verwijst naar de Ladder voor Duurzame verstedelijking zoals opgenomen in art. 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening.

Er wordt gebouwd in een bestaand lint van uiteenlopende bebouwing. De te ontwikkelen woonfunctie wordt ruimtelijk passend geacht.

3.2.2 Provinciale Omgevingsverordening

In de provinciale omgevingsverordening 2018 staat het volgende artikel genoemd over (nieuwe) woningbouw.

Artikel 2.17 lid 1 Woningbouw

1. Een ruimtelijk plan kan voorzien in nieuwe woningbouw mits de behoefte op basis van de gemeentelijke woonvisie - strategisch beleid om vraag en aanbod in de woningvoorraad in balans te houden en de demografische behoefte - kan worden aangetoond en aansluit bij bestaand stedelijk gebied. De gemeentelijke woonvisie ten aanzien van de woningvoorraad:
    a. draagt bij aan balans tussen vraag en aanbod in de gehele Drentse woningvoorraad op de lange termijn en is hiertoe afgestemd binnen de woningmarktregio's;
    b. benoemt tenminste de kwaliteit, kwantiteit, doelgroepen, duurzaamheid en kernenstructuur;
    c. schetst de opgaven in de bestaande woningvoorraad;
    d. geeft aan op welk wijze balans op lange termijn wordt gerealiseerd;
    e. geeft een lange termijn beeld.

2. Een ruimtelijk plan kan voorzien in incidentele bouwmogelijkheden buiten het bestaand stedelijk gebied in de gevallen:
   a. bedrijfswoningen, een tweede woning bij een agrarisch bedrijf, het splitsten van boerderijen in twee of meer woningen, en nieuwbouw die past binnen de kaders van de ruimte-voor-ruimte regeling;
   b. incidentele nieuwbouw van een enkele woning buiten bestaand stedelijk gebied is mogelijk, mits:
      1. de bebouwing is gelegen in een bebouwingslint of een cluster van bebouwing;
      2. er sprake is van een signifcante verbetering van de ruimtelijke kwaliteit;
      3. er sprake is van een landschappelijke inpassing passend bij de gebiedskenmerken die zijn vastgelegd in een landschappelijk inpassingsplan, en;
      4. het plan past binnen de gemeentelijke woonvisie.

Ten aanzien van voorliggend bestemmingsplan geldt dat getoetst dient te worden aan hetgeen er is gesteld in 2.17 lid 2 onder b. De locatie bevindt zich immers buiten het bestaand stedelijk gebied. Langs de Boermastreek is sprake van een bestaand bebouwingslint. Door middel van een opgesteld inrichtingsplan is een plan ontwikkeld waarbij de ruimtelijke kwaliteit van het gebied verbeterd door bijvoorbeeld het terugbrengen van opgaande beplanting, kruidenrijke gronden en de aanplant van knotwilgen. Het inpassingsplan is door middel van een voorwaardelijke verplichting in de regels ook geborgd op uitvoering ervan. Verder is beleidsmatig gezien er sprake van een ontwikkeling die past binnen het woonbeleid, immers ten behoeve van de bouw van maximaal 5 nieuwe woningen in het buitengebied is ruimte gemaakt in het bestemmingsplan Buitengebied. Dit aantal is niet van invloed op de woningbouwprogrammering. Er wordt voldaan aan artikel 2.17 van de POV.

3.2.3 Kernkwaliteiten-analyse

Voor dit plan is beoordeeld of er sprake is van zogeheten kernkwaliteiten, waarmee rekening dient te worden gehouden bij de uitvoering van dit plan. Er zijn in totaal 6 verschillende kernkwaliteiten, te weten: ‘aardkundige waarden, rust, natuur, landschap, cultuurhistorie en archeologie’.

Niet alle genoemde kernkwaliteiten hoeven van toepassing te zijn. Voor dit bestemmingsplan geldt dat de kernkwaliteiten Landschap en Archeologie van een dusdanige waarde zijn dat er rekening mee gehouden dient te worden.

De kernkwaliteiten Rust en Natuur zijn niet aanwezig.

De kernkwaliteiten Aardkundige waarden en Cultuurhistorie zijn van het niveau ‘respecteren’. Dat genoemde niveau betekent dat er geen specifieke doorwerking voor geldt vanuit het provinciaal beleid, deze hoeven dan ook niet nader te worden toegelicht. Hierna wordt dan nader ingegaan op de twee kernkwaliteiten die wel relevant zijn, te weten Landschap en Archeologie.

<u>Kernkwaliteit Landschap</u>
Er is sprake van een kernkwaliteit Landschap, te weten ‘Wegdorpenlandschap van de randveenontginningen’. Op onderstaande kaarten is dat zichtbaar gemaakt.



De kwaliteit en de diversiteit van het Drentse landschap dragen sterk bij aan het aantrekkelijke milieu om te wonen, te werken en te recreëren. De identiteit van het Drentse landschap wordt bepaald door de ontstaansgeschiedenis en de diversiteit aan landschapstypen.

De provinciale ambitie is het behouden en versterken van de verscheidenheid, de kwaliteit, de identiteit en de beleefbaarheid van het landschap. Van provinciaal belang is het behouden van landschapskenmerken en de onderlinge samenhang en het versterken van de verschillende landschapstypen.

De doelstellingen voor de kernkwaliteit landschap zijn:

- Het behouden en versterken van de ruimtelijke afwisseling van landschapstypen;
- Het behouden en versterken van de volgende karakteristieke kenmerken van de verschillende landschapstypen.

Kenmerken van het landschapstype
De randveen ontginningen vormen binnen Drenthe een bijzonder landschapstype. De randveenontginningen liggen langs de randen van de Veenkoloniën en zijn ontstaan door ontginning van de randen van het toenmalige immense hoogveenpakket. Het kleinschalige, meer onregelmatige beeld van dit landschapstype wordt bepaald door de dorpen, langgerekte bebouwingslinten met daar dwars op een smalle onregelmatig opstrekkende verkaveling.

Kenmerken van de nederzetting
Het omringende landelijke gebied dringt door in het wegdop. Vanaf de hoofdweg is tussen de bebouwing door het landelijke gebied waarneembaar. Het dorpssilhouet is een langgerekte smalle slingerende strook, waarvan de massa wordt gevormd door een onregelmatige aaneenschakeling van forse boerderijen, kleinere boerderijen en woningen met erfbeplantingen. Dominerend is de wegbegeleidende de beplanting van

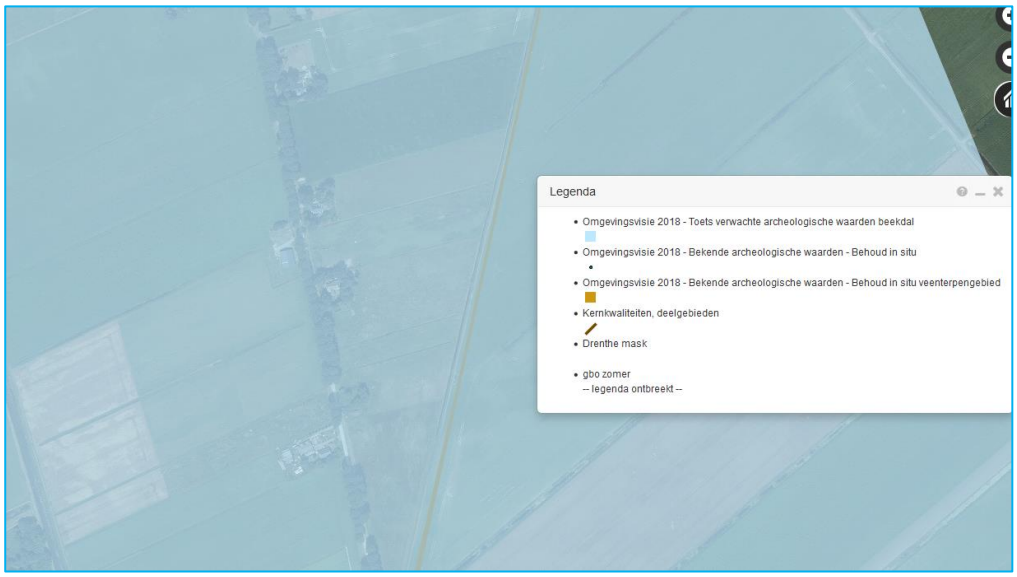
opgaande bomen in een overigens open landschap. Typisch is de ligging op de licht glooiende rand van een hoogveenontginning en veelal een stroomdal.

Provinciaal belang
Van provinciaal belang is de typische langgerekte en slingerende ontsluitingsstructuur. Veelal is deze aan weerszijden beplant. Het is de hierop dwarsliggende, onregelmatige verkavelingsstructuur die de maat en schaal van de omliggende openheid bepaalt.
Beleid

Het provinciaal beleid is gericht op het behouden en versterken van de kavelstructuur met de omringende kenmerkende open ruimtes en de ontsluitingsstructuur. Dit gebeurt mede door het behouden van de wegbeplanting langs de hoofdontsluiting.

Bij voorliggend plan blijft de kavelstructuur intact. Ook de kenmerkende wegbeplanting langs de Boermastreek blijft intact. Ter versterking van het perceel worden extra fruitbomen op het perceel aangeplant. In lijn met de verdergaande natuurontwikkeling in het gebied wordt het achterliggende perceel nader ingezaaid tot een kruidenrijk akkerland waardoor de biodiversiteit verder kan toenemen.

<u>Kernkwaliteit archeologie</u>
Er is sprake van een kernkwaliteit op het gebied van archeologie, te weten ‘verwachting toetsen beekdal’, hieronder is dit zichtbaar gemaakt.



In hoofdstuk 4 wordt nader ingegaan op het aspect archeologie zodat ook met deze kernkwaliteit voldoende rekening zal worden gaan gehouden.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Bestemmingsplan Buitengebied

3.3.1.1 Wijzigingsbevoegdheid

In artikel 47.2 van het bestemmingsplan is een algemene wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Het bevoegd gezag kan de bestemming wijzigen ten behoeve van de incidentele bouw van woningen in het buitengebied, met dien verstande dat:

a. Het totaal aantal te bouwen woningen bedraagt gedurende de planperiode niet meer dan 5.

Er zal maximaal 1 woning worden gebouwd op deze locatie. Voor zover bekend is het aantal van 5 woningen nog niet 'verbruikt', zodat voldaan kan worden aan de genoemde voorwaarde.

b. De woning wordt vrijstaand gebouwd

Het is de bedoeling 1 vrijstaande woning te bouwen, er wordt voldaan aan genoemde voorwaarde.

c. Het gebruik van de woning moet vanuit een goed woonmilieu aanvaardbaar zijn, waarbij een bodemonderzoek en akoestisch onderzoek moet uitwijzen of hier sprake van kan zijn.

Er zal een verkennend bodemonderzoek worden uitgevoerd. Akoestisch onderzoek is niet nodig vanwege de lage verkeersintensiteit ter plaatse. In de paragraaf over geluid is ook voldoende aannemelijk gemaakt dat het aspect geluid de planontwikkeling niet in de weg staat.

d. Er is aangetoond dat de flora- en fauna en waterhuishouding niet nadelig beïnvloedt worden.

Er is geen sprake van de ligging in een waardevol natuurgebied (NNN of Natura 2000 gebied). Het perceel was tot enkele jaren gelede altijd in gebruik als grasland, maar de laatste 2 jaar is het ingezaaid voor vogels (agrarisch natuurbeheer), waarbij de ecologische waarden juist alleen meer verder zijn toegenomen. Er wordt ten behoeve van het plan geen verouderde bebouwing gesloopt, bomen gekapt en/of sloten en andere watergangen gedempt.

Verder zal door middel van de zogeheten watertoets het aspect water inzichtelijk wordt gemaakt. Naar verwachting zal het aspect water de planontwikkeling niet in de weg staan omdat de woning wordt gebouwd op de Hondsrug en het grondwaterpeil aanzienlijk lager ligt dan het beoogde vloerpeil. Hemelwater kan dan dus prima infiltreren in de bodem. En het vuile water zal op het bestaande rioolstelsel langs de Boermastreek worden aangesloten.

e. Er geen nadelige invloed is op de Wet natuurbescherming

Zie onder punt d. Verder zal gezien de geringe omvang van het project en de afstand tot Natura 2000 gebieden er geen sprake zijn van een toename van de stikstofdepositie zodat voor de bouw van de woning geen vergunning vanuit de Wet natuurbescherming nodig is. Verder is in de paragraaf ecologie nog nader ingegaan op het onderdeel stikstofdepositie.

f. Er overleg zal plaatsvinden met het waterschap

De watertoets zal worden uitgevoerd en indien nader overleg met het waterschap nodig is zal dit contact worden gelegd, indien gewenst voordat de procedure wordt gestart en anders in het kader van de wijzigingsprocedure waarbij het waterschap het bestemmingsplan vanuit het vooroverleg dat de gemeente voert met het waterschap.

g. Er archeologisch onderzoek wordt verricht als er archeologische waarden te verwachten zijn.

Ter plaatse is sprake van een archeologische dubbelbestemming Waarde – Archeologie 3. Deze dubbelbestemming betekent voor het gewenste bouwplan dat bij iedere ingreep groter dan 1.000 m^2 én dieper dan 0,30 meter er vooraf archeologisch onderzoek nodig is. De te bouwen woning is kleiner dan 1.000 m^2 zodat er geen archeologisch onderzoek nodig is.

h. Er rekening wordt gehouden met cultuurhistorische, landschappelijke en geomorfologische waarden.

Het bouwen van een woning betekent per definitie dat de ondergrond (geomorfologie) enigszins verstoord gaat worden. Met de positionering en uiterlijke verschijningsvorm op het perceel zal in goed overleg met de gemeente Borger Odoorn tot een ontwerp gekomen worden die zich op een wijze in het landschap voegt rekening houdend met de omgeving waarin het zich bevindt. De rol van Welstand is daarbij de waarborg vanuit de gemeente dat het ontwerp passend is binnen de aanwezige setting van landschap, cultuurhistorie en stedenbouw. Er zal ook niet meer grond worden verstoord dan strikt noodzakelijk.

i. Er een inpassingsplan wordt opgesteld die wordt geborgd in het bestemmingsplan.

Met de positionering en uiterlijke verschijningsvorm op het perceel is in goed overleg met de gemeente Borger Odoorn en de provincie Drenthe gekomen tot een ontwerp van de woning en de bijbehorende landschappelijke inrichting en borging ervan in een Erfinrichtingsplan. Het ensemble van de woning en de landschappelijke inpassing is vastgelegd op een wijze passend in het ter plaatse aanwezige landschap, voegt zich daar in. De rol van Welstand is daarbij de waarborg vanuit de gemeente dat het ontwerp passend is binnen de aanwezige setting van landschap, cultuurhistorie en stedenbouw. Het Erfinrichtingsplan is door middel van een zogeheten 'voorwaardelijke verplichting' in de regels

j. De functiewijziging geen strijd oplevert met het aspect externe (en fysieke) veiligheid

Er is inzichtelijk gemaakt dat zich in de nabijheid geen inrichtingen bevinden die vanuit het aspect externe veiligheid van (belemmerende) invloed kunnen zijn.

k. Er is aangetoond dat omliggende agrarische bedrijven en gronden niet in hun mogelijkheden worden belemmerd.

In hoofdstuk 4 is inzichtelijk gemaakt dat er rondom de beoogde woningbouwlocatie alleen maar woonbestemmingen zijn gelegen. Er worden geen agrarische bedrijven gehinderd in hun bedrijfsvoering.

l. Er is aangetoond dat er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de woonsituatie en gebruiksmogelijkheden van omringende gronden

Woningen leveren geen milieuhinder op voor rondom gelegen woningen, zodat de rondom gelegen woningen niet in hun gebruiksmogelijkheden worden belemmerd als in hun woon- en leefgenot worden belemmerd.

m. De wijzigingsbevoegdheid kan alleen worden toegepast als de locatie zich bevindt aan een toegangsweg van een esdorp

De locatie bevindt zich niet aan een toegngasweg naar een esdorp toe. Het verzoek is op dit aspect niet in overeenstemming met de wijzigingsbepaling. Hoewel het verzoek door deze bepaling niet voldoet aan de genoemde wijzigingscriteria wenst de gemeente wel medewerking te verlenen aan deze ecologisch vormgegeven woning. Vanuit de Structuurvisie Wonen is het gebied rondom de Boermastreek aangeduid als een gebied waar binnen de gemeente Borger-Odoorn ruimte is voor bijzondere (ecologische) wooonvormen. Voorliggend plan voldoet aan de ruimte die hiertoe wordt geboden in en rondom de Boermastreek.

n. De woningen alleen mogen worden gebouwd langs wegen waar maximaal 50 km/uur wordt gereden.

De Boermastreek is een weg waarover maximaal 60 km/uur mag worden gereden. Er wordt niet voldaan aan dit wijzigingscriterium. Echter de geluidsbelasting vanwege deze weg is dermate laag dat er ter plaatse sprake is van een goed woon- en leefklimaat als gevolg van wegverkeerslawaai.

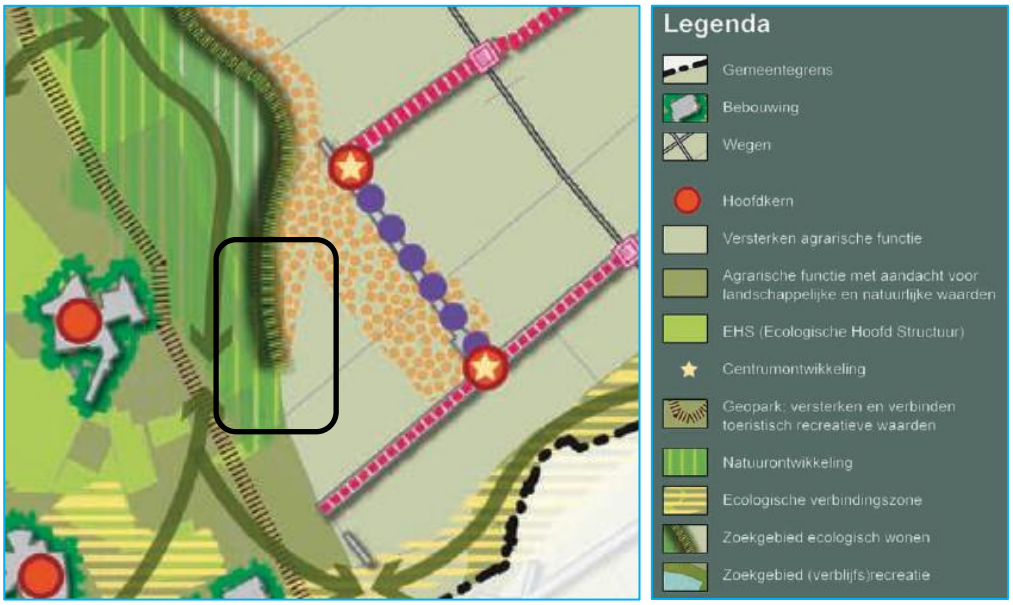
Formeel gezien kan de wijzigingsbevoegdheid niet worden toegepast omdat aan 2 voorwaarden niet wordt voldaan. De gemeente wenst echter toch medewerking te verlenen aan het beoogde bouwplan, zodat er medewerking kan worden verleend via een zogeheten ‘mini-bestemmingsplan’.

3.3.2 Structuurvisie Borger - Odoorn

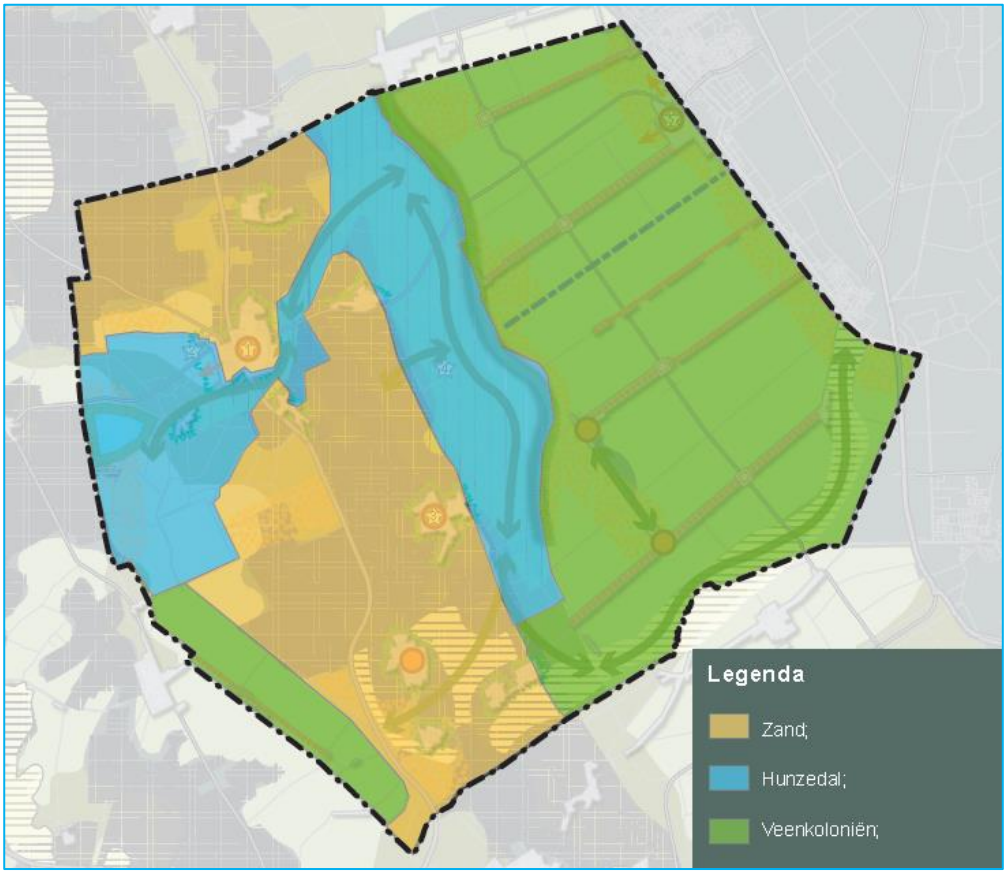
De gemeente Borger-Odoorn heeft op 9 december 2010 de Structuurvisie vastgesteld. Deze structuurvisie geeft een strategische ruimtelijke visie op de ontwikkeling van het grondgebied van de gemeente Borger-Odoorn voor de komende 10-20 jaar.

Doel
De structuurvisie geeft de strategische ruimtelijke visie op de ontwikkeling van het grondgebied van de gemeente Borger-Odoorn voor de komende 10 jaar. Deze visie brengt de gemeentelijke ruimtelijke belangen in beeld aan de hand van de ruimtelijk relevante thema’s en trends. De structuurvisie geeft richting aan ruimtelijke ontwikkelingen en initiatieven van overheid, organisaties en marktpartijen.

Ten behoeve van de structuurvisie is een structuurvisiekaart opgesteld. Hieronder is een uitsnede opgenomen van het relevante deel van deze kaart en de bijbehorende legenda. In het zwarte kader is bij benadering de ligging van het plangebied weergegeven.



Op basis van de kaart en de bijbehorende legenda valt op te merken dat het gebied zich mede kenmerkt als zoekgebied voor ecologisch wonen. In de structuurvisie is daarover verder nog het volgende verwoord aan de hand van de integrale gebiedsvisie en de uitgangspunten ten aanzien van het thema Wonen. Allereerst vanuit de integrale gebiedsvisie.



Hunzedal – Ecolaagte

Het Hunzedal wordt gevormd door het voormalig beekdal van de Hunze. De rivier ontspringt ten oosten van Exloo en mondt uit in het Zuidlaardermeer. De belangrijkste kernkwaliteit van het landschap is niet meer goed herkenbaar. Het beekdal gaf vroeger ruimte aan een meanderende Hunze. Deze is echter gekanaliseerd en het beekdal is verkaveld ten behoeve van de landbouw. Ondanks dat de ontstaansgeschiedenis van het Hunzedal niet meer goed af te lezen is in het landschap vormt deze toch een belangrijke ruimtelijke drager voor de ontwikkeling van de gemeente. Deze visie zet in op waterrijke natuurontwikkeling die de oorspronkelijke structuur van het beekdal versterkt. De natuurontwikkeling gaat hand in hand met unieke vormen van ecotoerisme, ecologisch wonen en duurzame verblijfsrecreatie.

Wonen buiten de bebouwde kom

Op een aantal locaties binnen de gemeente wordt ruimte geboden aan bijzondere woonvormen in de vorm van ecologisch wonen. Deze woonvormen moeten kwaliteit en verbijzondering aan het landschap toevoegen. Het ecologisch wonen is mogelijk aan de oostrand van het Hunzedal binnen de structuur van de randveenontginningsdorpen.

Een goede landschappelijke en stedenbouwkundige inpassing is hierbij een vereiste.

Streefbeeld

- Ecologisch wonen aan de oostrand van het Hunzedal.

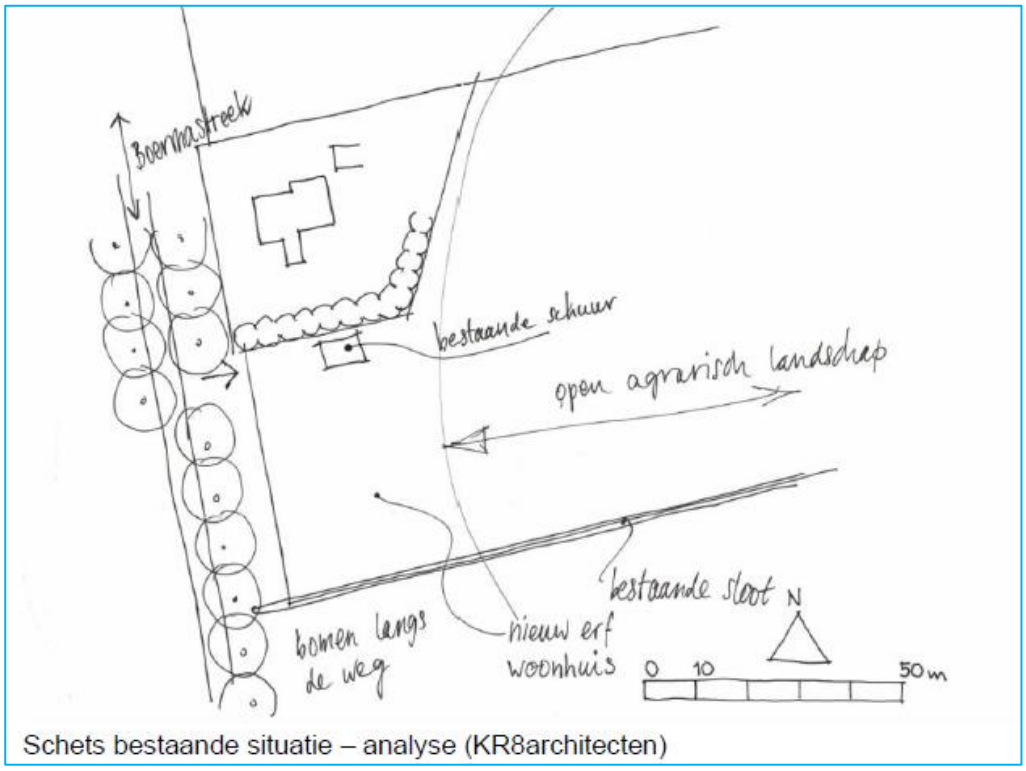
Onderstaand wordt nader ingegaan op de relatie tussen het gewenste bouwplan met bijbehorende landschappelijke inpassing in relatie tot de mogelijkheid voor bijzondere woonvormen (ecologisch wonen) op deze locatie langs de Boermastreek.

Hoewel er zeker sprake is van agrarische schaalvergroting in het Hunzedal van de 20e eeuw is toch het kleinschalige karakter van het gebied langs de beek afleesbaar. Door natuurontwikkeling in de laatste decennia (het gebied Zoersche Landen) ontstaat een steeds aantrekkelijker gemengd landschap langs de voet van de Hondsrug. Het open agrarisch landschap heeft zich daarbij meer en meer ontwikkeld naar een besloten landschap met veel ruimte voor natuurontwikkeling en water.

De Boermastreek ligt ter hoogte van Exloo in de oostzijde van het Hunzedal tussen Valthe en Buinen en is een dunbebouwd lint met (voormalige) boerderijen en woonhuizen. De kleinschalige percelen aan de oostzijde van de Boermastreek grenzen aan de oostzijde aan het grootschalige Veenkoloniale Cultuurlandschap. Een grootschalig gebied met de karakteristieke structuur van monden en wijken.



Het perceel voor het te ontwikkelen woonhuis is gelegen in het dunne lint aan de oostzijde van Boermastreek en grenst aan de oostzijde middels een strakke sloot aan het grootschalige Veenkoloniale landschap. Het perceel is in 2 zones in te delen : een zone van het erf langs Boermastreek en het achterliggend agrarische gebied.



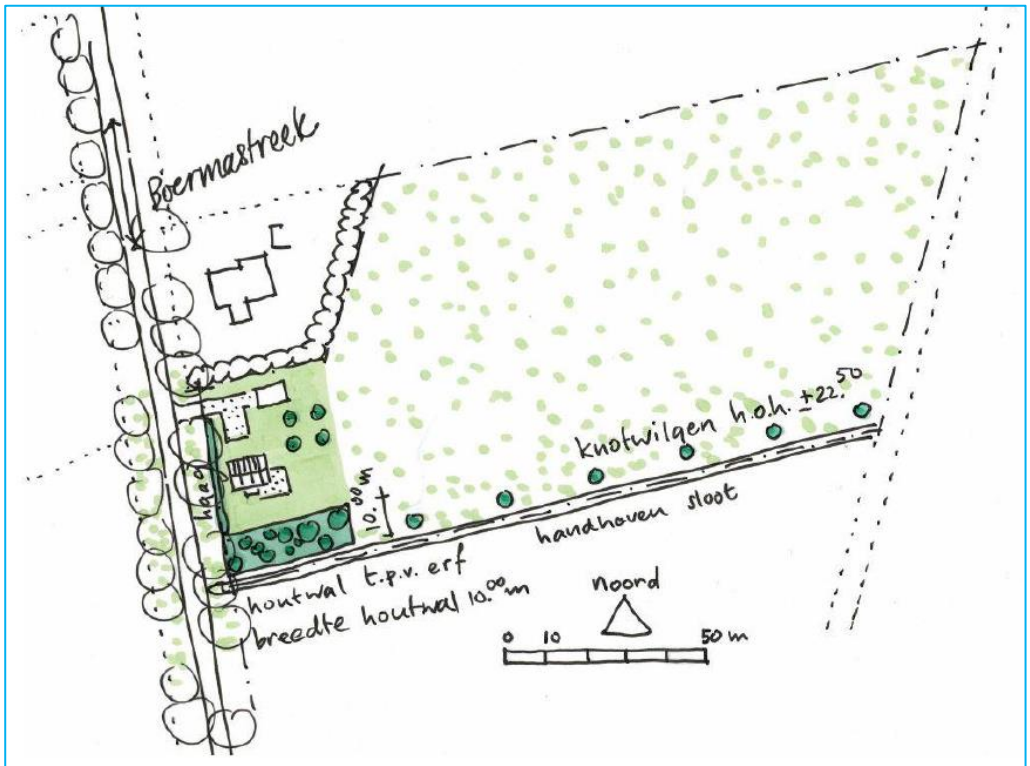
Schets bestaande situatie – analyse (KR8architecten)

De bestaande erven langs de Boermastreek zijn te herkennen als groene erven het groenontwikkeling en houtwallen en daarachter de agrarische percelen van bescheiden omvang grenzend aan het grootschalige gebied.

Het contrast van deze zones is te versterken door de landschappelijke aanleg van groen waarmee het toekomstige erf wordt gevormd en verankerd in de omgeving. Naast groenontwikkeling bij het woonerf ook bescheiden landschappelijk groen langs het agrarisch achtererf waarmee op bescheiden wijze onderscheid gemaakt wordt tussen het kleinschalige agrarische perceel van de Boermastreek en het naastgelegen grootschalige lege cultuurlandschap.

Het erf en de omgeving
Het beeld van de Boermastreek is karaktervol met de bescheiden weg en het aantrekkelijke bomenlint. De positie van de ontsluiting is geschikt voor ontsluiting van het erf met het woonhuis. De dichts bij de straat staande schuur is vitaal en kan worden gebruikt als bijgebouw voor het woonhuis. De daarachter gelegen schuurtjes en overkappingen kunnen in de toekomst worden verwijderd. De sloot aan de zuidzijde is bescheiden, echter karakteristiek voor het gebied en kan in stand gehouden worden. Het open landschap naar het oosten is waardevol.

Het woonhuis met bescheiden afmetingen heeft contact het de staatzijde vanuit het zitgedeelte, met het landschap vanuit de keuken en het huis heeft middels een serre aan de zonnige zuidzijde binding met tuin en terras.



Schets erfinrichting (KR8architecten)

Aan de noordzijde blijft de houtsingel bestaan op het naastgelegen perceel.
Aan de zuidzijde wordt het nieuwe erf met woonhuis in het gebied verankerd met een robuuste houtwal, breedte 10,00 m welke wordt ingeplant met inheemse streekeigen soorten. De houtwal strekt zich uit langs de naastgelegen bestaande sloot over de diepte van het nieuwe erf. Deze nieuwe houtwal is in dit bestemmingsplan bestemd als ‘Groen – Opgaand’.

Bij de overgang naar het agrarische achtererf wordt de houtwal voortgezet als een ijle en transparant groene lijn in het landschap. De groene lijn wordt gevormd door een rij knotwilgen langs de sloot, wiens aanwezigheid het kleinschalige karakter van het Hunzedal illustreren in subtiel contrast met de grootschalige leegte van het naastgelegen grootschalige gebied. De tuin wordt aan de straatzijde omzoomd met een beukenhaag, op het erf enkele laagstam fruitbomen. De houtsingel wordt ingeplant met streekeigen struiken en bomen (sleedoorn, veldesdoorn, hazelaar, lijsterbes, vogelkers, zomereik), aantrekkelijk voor vogels.

Het verzoek richt zich op de bouw van een duurzame woning waarbij het rondom gelegen erf zo ecologisch mogelijk wordt ingericht met ruimte voor nieuwe natuurlijke elementen erin en is daarmee in overeenstemming met de structuurvisie.

3.3.3 CittaSlow

Cittaslow is het *internationale* keurmerk voor gemeenten die op het gebied van leefomgeving, landschap, streekproducten, gastvrijheid, milieu, infrastructuur, cultuurhistorie en behoud van identiteit tot de top behoren.

Cittaslow Nederland
Cittaslow Nederland is het netwerk van alle gemeenten in Nederland met het Cittaslow keurmerk. De gemeente Midden-Delfland is op 28 juni 2008 uitgeroepen tot de eerste Nederlandse Cittaslow en is daarmee ook Cittaslow Hoofdstad van Nederland. Sinds 25 juni 2010 mag ook de gemeenten Borger-Odoorn zich Cittaslow noemen. Door een Cittaslow netwerk te creëren, kunnen gemeenten samenwerken om de kwaliteit van leven te verbeteren door het authentieke te koesteren en nieuwe technieken in te zetten die vooruitgang mogelijk maken.

Cittaslow is het internationale keurmerk voor gemeenten met minder dan 50.000 inwoners die op het gebied van leefomgeving, landschap, streekproducten, gastvrijheid, milieu, infrastructuur, cultuurhistorie en behoud van identiteit tot de top behoren.

Cittaslow helpt bij het versterken van de bewustwording bij beleidsmakers, instellingen, ondernemers en inwoners. Het keurmerk stimuleert hen om verantwoordelijkheid te nemen voor de ontwikkeling van de gemeente. In deze tijden van verstedelijking en globalisering is het voor authentieke gebieden belangrijk de lokale identiteit te bewaken, te versterken en verder uit te dragen.

Het bewaken en bevorderen van de kwaliteit van de leefomgeving is het allerbelangrijkste voor een Cittaslow.

Oorsprong Cittaslow
De oorsprong van Cittaslow ligt in Orvieto (Italië). In 1999 werd de organisatie in het leven geroepen door burgemeesters van Orvieto, Bra, Greve in Chianti en Positano. Deze gemeenten waren al actief in de Slow Food beweging. Slow Food is een organisatie waarbij eerlijke, pure en goede voeding centraal staat en is een onafhankelijke poot van het Cittaslow netwerk. Het Cittaslow netwerk is inmiddels uitgegroeid tot ongeveer honderdveertig gemeenten in Europa, de Verenigde Staten, Zuid-Korea, Australië en Nieuw-Zeeland.

Genieten in Borger-Odoorn
Cittaslow Borger-Odoorn heeft heel wat in huis: 25 dorpen in een verrassend gebied. De drie-eenheid in het landschap van zand, veen en Hunzelaagte is uniek. Je kunt er nog écht wonen en leven in de ruimte, met aan de ene kant veel groen - bossen en heide - en aan de andere kant de lintdorpen in het weidse veenlandschap. In Borger-Odoorn is het heerlijk recreëren in de buitenlucht of cultuur snuiven tussen de hunebedden en de Drentse Heideschapen. Ondernemers maken gebruik van de authentieke omgeving om moderne, wereldse bedrijven op te bouwen. De inwoners zijn vriendelijk en gastvrij. In Borger-Odoorn is nog sprake van ‘noaberschap’, klaarstaan voor buren en gasten.

Het bouwen van deze ecologisch georiënteerde woning valt te karakteriseren als een ontwikkeling die past binnen de CittaSlow gedachte van de gemeente.

3.3.4 Beleidskader Wonen – 2021 – 2023

Het college heeft de ambitie ‘groei van het inwonersaantal’ uitgesproken en gevraagd deze ambitie te vertalen naar beleidsuitgangspunten. Hoewel het beleidskader wonen gericht is op de korte termijn (2-3) jaar, is er ook aandacht voor de lange termijn (visie).

De initiatiefnemer is al een inwoner van de gemeente Borger Odoorn en wil hier graag blijven wonen.

Hoe minder inwoners er vertrekken vanuit onze gemeente, des te sterker is de basis om het inwonertal te laten groeien. De gemeente wil de huidige inwoners behouden, de woonkwaliteit op peil houden en waar mogelijk verbeteren. De gemeente blijft investeren in de fysieke leefomgeving. De tevredenheid van de eigen inwoners is hoog. Kleinschaligheid moet gekoesterd worden.

Verder wordt nog het volgende als een kwaliteit beschouwd. Het prijsniveau van de woningen (ten opzichte van andere regio’s), rust/ruimte, kwaliteit van de leefomgeving zorgen ervoor dat het platteland nu weer als een aantrekkelijk woonmilieu wordt gezien. De verwachting is dat de vraag naar rustig en ruimer wonen nog verder toeneemt en daarmee het migratiesaldo positief kan beïnvloeden.

Op deze locatie aan de Boermastreek kan er rustig en ruim worden gewoond. Door deze woning toe te staan krijgt een bestaande inwoner van de gemeente de kans om in zijn eigen gemeente zijn droomhuis te bouwen en blijft daarmee behouden voor de gemeente Borger Odoorn.

3.3.5 Welstand

Het plangebied hoort toe aan het Welstandsgebied ‘randveenlandschap’.



Algemeen

Wegens gebrek aan bouwland begon men met veenontginningen aan de rand van het veengebied; de zogenaamde randveenontginningen. Het ging hierbij om individuele en in het algemeen weinig systematische vervening.. Exloërveen, Boermastreek, Drouwenerveen en Buinerveen zijn ontstaan als gevolg van de randveenontginningen.

De boerderijen werden op natuurlijke hoogtes gevestigd. Hierdoor is in vergelijking met de latere grootschalige verveningen, een onregelmatig verkavelingpatroon ontstaan.

Kenmerkend is het opstrekkende karakter van de kavels in de richting van het open landschap. Het lint heeft een uitgesproken landelijk karakter, de afstand van de gebouwen tot de weg kent variatie. De onderlinge afstand tussen de gebouwen varieert.

In de bebouwde kommen, bij de aansluitingen op de diepen is sprake van stedenbouwkundige verdichting van het lint.

De bebouwing is vrijstaand. De bebouwing is op de weg georiënteerd en over het algemeen staat de nokrichting haaks op de weg. Bij nieuwere invullingen uit de jaren zestig is de kap soms parallel met de weg. De vorm van de boerderijen is nagenoeg identiek, ze zijn verwant met het zogenaamde Oldambster krimptype; een hoog voorhuis, met een voorgevel met drie grote ramen en daarboven drie kleine ramen, een simpele goot met daarboven een wolfseind, de voordeur is aan de zijkant en de schuurdeuren overwegend aan de achterzijde.

De gebouwen hebben een overwegend een rechthoekige plattegrond. Het merendeel van de bebouwing bestaat uit een laag met kap. De kap is beelddominant. De gevels zijn gemetseld met een rode of bruine steen, de kap is vaak afgedekt met een donkere pan. De bijgebouwen zijn overwegend vrijstaand en achter het hoofdgebouw geplaatst.

De bebouwing kent een ingetogen detaillering met een verticale geleding in de voorgevel.

<u>Beleid, waardering en ontwikkeling</u>
Het beleid is gericht op het behoud en herstel van de ruimtelijke en functionele structuur. Er is waardering voor het landelijke karakter van het lint en het herkenbare beeld door het terugkerende boerderijtype.

Onderstaand de geldende welstandscriteria voor dit gebied. Hier zal het bouwplan aan getoetst gaan worden.

Welstandscriteria

Ligging
- Respecteren openheid dorpsbebouwing en lintbebouwing
- Hoofdgebouwen op de weg oriënteren
- Handhaven bestaande nokrichting

Massa en vorm
- Gebouwen zijn individueel herkenbaar
- Hoofdgebouwen hebben een rechthoekige plattegrond
- De kap van hoofdgebouw is beelddominant
- Geen piramidekap of mansardekap

Detaillering en gevelindeling
- Sobere detaillering
- Gevels hebben een verticale geleding. Horizontale accenten door o.a. gootlijsten

Kleur- en materiaalgebruik
- Gevels en daken in gedekte kleurstelling (ook nieuwe bedrijfsbebouwing)
- Bij aanpassing en uitbreiding bij de in een bestemmingsplan als karakteristiek aangeduide panden geen plaatmateriaal
- Dakbedekking van antracietkleurige of rode pannen of riet, of combinaties hiervan
- Herkenbaar verschil tussen woon- en bedrijfsgedeelte boerderijen handhaven

Aanvullende criteria voor boerderijen
- Bij gebruik van een asymmetrische kap is de lage gootlijn naar het landschap gekeerd
- Gevelopbouw met verticale geleding

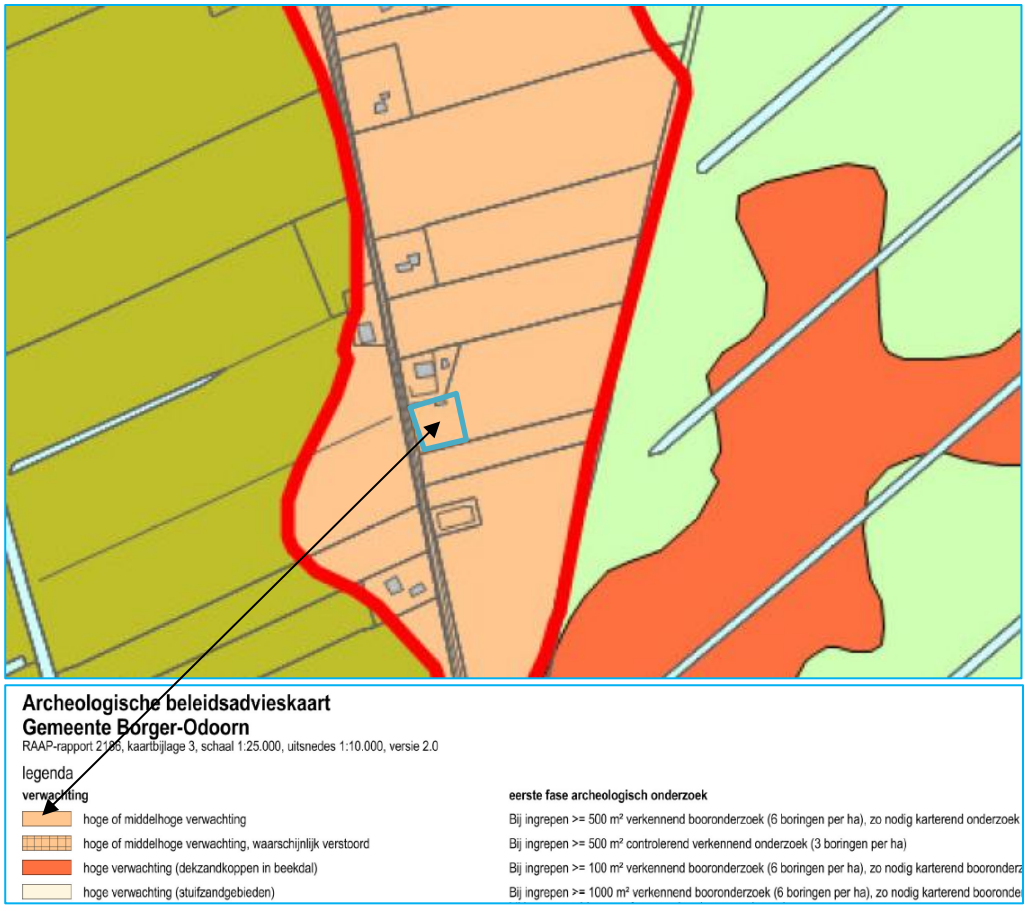
4 Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten

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.

De gemeente Borger – Odoorn heeft een eigen vastgesteld archeologische beleidskaart. Onderstaand is de uitsnede daarvan weergegeven.



Nader onderzoek naar archeologie is op basis hiervan nodig bij een ruimtelijke (en daarmee gepaard gaande bodemverstorende) ingreep dieper groter dan 500 m^2 én dieper dan 0,30 meter.

De te bouwen woning zal geen 500 m^2 groot zijn, zodat nader archeologisch onderzoek niet nodig is. Ook blijft de geldende archeologische dubbelbestemming Waarde – Archeologie 4 van kracht in dit bestemmingsplan.

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.

Het project voorziet in het bouwen en gebruiken van één vrijstaande woning op gronden die niet voor deze doeleinden worden gebruikt. Een woning is aan te merken als een verblijfsruimte waarin voortdurend of nagenoeg voortdurend verbleven kan worden.

Vanuit de bouwverordening is het verboden te bouwen op verontreinigd grond. De bodemkwaliteit is momenteel niet bekend. Er is een verkennend bodemonderzoek noodzakelijk.

Het verkennend bodemonderzoek is uitgevoerd door onderzoeksbureau Sigma Bouw en Milieu uit Emmen. Het bij het onderzoek behorende rapport is als bijlage bij dit wijzigingsplan gevoegd. Hierna volgt een uiteenzetting van het resultaat van het uitgevoerde onderzoek.

Naar aanleiding van de resultaten van het verkennend milieukundig bodemonderzoek worden de volgende conclusies getrokken en aanbevelingen gedaan. Op basis van zintuiglijke waarnemingen zijn in het opgeboorde monstermateriaal geen bijzonderheden waargenomen. Een samenvatting van de toetsingsresultaten staat weergegeven in de hierna opgenomen tabel.

meng-monster	boringen	diepte	zintuiglijk	>AW of >S	>T	>I	indicatieve toetsing Bbk*
grond							
MM1	1 t/m 8	0.0-0.5	-	koper, zink, PAK's (som 10)	-	-	Wonen*
MM2	1+2	0.6-2.0	-	-	-	-	Achtergrondwaarde*
grondwater							
Pb1	1	1.7-2.7	-	barium, koper, tetrachlooretheen, som C+T dichlooretheen	nikkel	-	n.v.t.

Legenda

>AW / >S	overschrijding achtergrondwaarde/streefwaarde (bodemindex =<0.5)
>T	overschrijding tussenwaarde (criteria voor nader onderzoek, bodemindex >0.5)
>I	overschrijding interventiewaarde (bodemindex >1)

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

grond

bovengrond (0.0-0.5 m-mv)

Bovengrondmengmonster MM1 bevat een verhoogd gehalte koper, zink (zware metalen) en polycyclische aromatische koolwaterstoffen (PAK's, som 10) t.o.v. de achtergrondwaarde, de tussenwaarde (indicatie voor nader onderzoek) en de bodemindex-waarde (>0.5) wordt in deze gevallen niet overschreden zodat uit milieuhygiënische overweging, naar onze mening, geen directe aanleiding bestaat tot het instellen van aanvullend onderzoek.

ondergrond (0.6-2.0 m-mv)

Ondergrondmengmonster MM2 bevat geen van de onderzochte stoffen verhoogd t.o.v. de achtergrondwaarde en/of detectiewaarde.

Grondwater

- peilbuis 1 (1.7-2.7 m-mv)

Het grondwater t.p.v. peilbuis 1 bevat een verhoogd gehalte nikkel (zware metalen) t.o.v. de tussenwaarde / bodemindex-waarde (>0.5) en verhoogde gehalten barium en koper (zware metalen), tetrachlooretheen (vluchtige chlooralifaten) en som C+T dichlooretheen (vluchtige chlooralifaten) t.o.v. de streefwaarde.

Het verhoogd gemeten gehalte nikkel (zware metalen) in het grondwater t.p.v. peilbuis 1 overschrijdt de tussenwaarde /bodemindex-waarde (>0.5) (=indicatie-waarde voor nader onderzoek) en geeft daardoor aanleiding tot het instellen van aanvullend onderzoek.

Het matig verhoogd gemeten gehalte nikkel (zware metalen) in het grondwater ter plaatse van peilbuis 1 hangt naar verwachting op voorhand niet samen met een locatiespecifieke verontreiniging. Mogelijk is er sprake van een regionaal natuurlijk verhoogde achtergrondwaarde.

Ter verificatie hiervan wordt geadviseerd het grondwater ter plaatse van peilbuis 1 opnieuw te bemonsteren en te analyseren op het gehalte nikkel (zware metalen).
De licht verhoogde gehalten barium, koper (zware metalen), tetrachlooretheen (vluchtige chlooralifaten) en som C+T dichlooretheen overschrijden de

achtergrondwaarde, de tussenwaarde (indicatie voor nader onderzoek) en de bodemindex-waarde (>0.5) wordt in deze gevallen niet overschreden zodat uit milieuhygiënische overweging, naar onze mening, geen directe aanleiding bestaat tot het instellen van aanvullend onderzoek.

De aanwezigheid van tetrachlooretheen en som C+T dichlooretheen (vluchtige chlooralifaten) in het grondwater t.p.v. peilbuis 1 is niet te relateren. Ter verificatie van de gemeten gehalten kan overwogen worden peilbuis 1 opnieuw te bemonsteren en te analyseren op gehalten vluchtige chlooralifaten.

toetsing hypothese
Op basis van de vooraf gestelde hypothese is de onderzoekslocatie in eerste aanleg als milieuhygiënisch onverdacht aangemerkt. Het grondwater ter plaatse van peilbuis 1 bevat o.a. een verhoogd gehalte nikkel t.o.v. de tussenwaarde/bodemindex-waarde (>0.5). Voor het overige bevat de grond en het grondwater ter plaatse van de onderzoekslocatie enkele stoffen verhoogd t.o.v. de achtergrondwaarde resp. de streefwaarde. De overige licht verhoogd gemeten chemische verontreinigingen in het grondwater overschrijden de tussenwaarde/bodemindexwaarde (>0.5) niet en geven daardoor geen formele aanleiding tot het instellen van een nader onderzoek.

De onderzoeksresultaten stemmen niet geheel overeen met de gestelde hypothese, de vooraf gestelde hypothese “onverdacht” wordt verworpen. Uit de resultaten van het onderzoek blijkt dat er beïnvloeding van de bodemkwaliteit heeft plaatsgevonden.

Opgemerkt wordt dat de conclusies betrekking hebben op de chemische gesteldheid van de bodem (excl. asbest). Een asbestonderzoek in grond of puin conform de NEN 5707+C2 resp. NEN 5897+C2 maakt geen onderdeel uit van de scope van onderhavig onderzoek.

Op basis van dit onderzoek dat volgens NEN-5740-A1 is uitgevoerd kan geen uitspraak worden gedaan omtrent de aanwezigheid van asbesthoudend materiaal in de bodem of puin.

Indien een formele uitspraak over het voorkomen van asbest in de bodem gewenst is dient een asbestonderzoek uit gevoerd te worden conform de NEN 5707+C2 of NEN 5897+C2.

afwijkingen t.o.v. de normen en werkzaamheden
Er hebben bij de uitvoering van veldwerkzaamheden geen afwijkingen plaatsgevonden t.o.v. de geldende protocollen BRL SIKB 2001 en 2002. Er hebben bij de uitvoering van analysewerkzaamheden geen afwijkingen plaatsgevonden t.o.v. de geldende protocollen AS3000 en/of overige geldende analysemethoden.

4.3 Cultuurhistorie

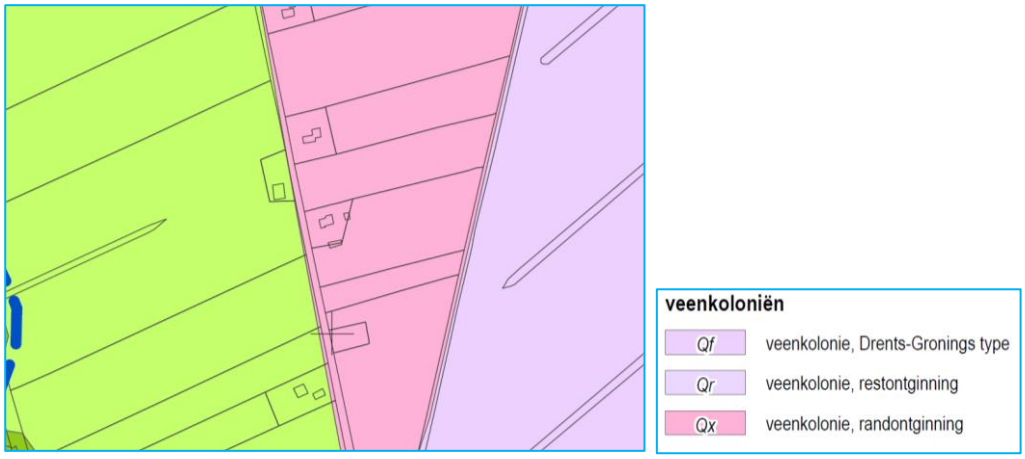
Modernisering Monumentenwet (MoMo)/Wijziging Bro
Per 1 januari 2012 is de wijziging van het Bro in werking getreden die een verplichting inhoudt om in de toelichting van het bestemmingsplan een beschrijving op te nemen van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in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

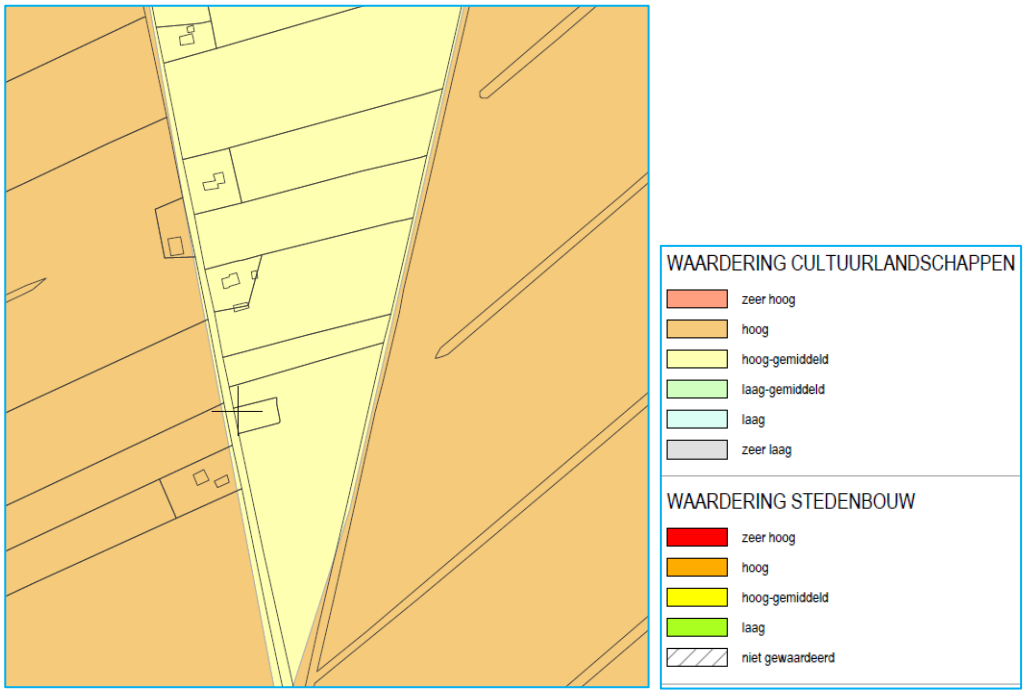
De Memorie van Toelichting bij het Besluit ruimtelijke ordening zegt met betrekking tot cultuurhistorische waarden in artikel 3.1.6 het volgende:

"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.

Ter plaatse is op basis van de gemeentelijke cultuurhistorische waardenkaart sprake van het cultuurhistorisch gebied ‘veenkolonie – randontginning’. Verder wordt duidelijk dat de cultuurhistorische waardering voor het gebied van een ‘hoog – gemiddeld’ niveau is.





Veenkolonie, randontginning (Qx)
Ontginning van de veenkoloniën voor agrarische doeleinden startte in de late 18e eeuw vanaf de overgang van de Hunzelaagte naar het grote veengebied. Op de Franse Kaarten zien we dat men een huisje bouwde aan de Hoofdstraat-Zuideind en daarachter een opstrekkend perceel kreeg.

De percelen werden dan vanuit het westen in cultuur gebracht. Achter een zekere lijn eindigde dit perceel dat bij het huis begonnen, en lagen onbebouwde, veel grotere kavels die niet exact aansloten op de ‘huiskavels’. Uit de huisjes langs de Hoofdstraat ontwikkelden zich Drouwenerveen en ten dele Buinerveen en ook Het Moeras (ten noorden van Exloërveen). Het verschil in kavelgrootte en -richting, de dichtere beplanting nabij de huizen, uiteraard de bebouwing zelf en ook de zichtbare achtergrens van de huiskavels (o.a. de Achterweg) maakt dat het contrast tussen de randontginning en de grote veenkolonie daarachter nog redelijk herkenbaar is.

Het bouwplan zal worden ontwikkeld in een opzet die zich voegt in het ter plaatse aanwezige bebouwingspatroon en vormt daarmee geen belemmering voor de aanwezige cultuurhistorische waarden. Verder is ook de welstandsnota van toepassing die zorgdraagt voor een passende voeging van de bebouwing in het landschap. In het Erfinrichtingsplan is hier ook aandacht aan besteedt.

4.4 Ecologie

De bescherming van plant- en diersoorten is in Nederland geregeld in Wet Natuurbescherming (verder te noemen WNB). Deze wet is op 1 januari 2017 in werking getreden en beschermd ruim 900 soorten in Nederland voorkomende planten- en diersoorten. Deze wet vervangt de huidige Flora- en faunawet, Natuurbeschermingswet en Boswet.

4.4.1 Gebiedsbescherming

Op de kaarten weergegeven op de volgende bladzijde is weergegeven of er zich in of in de nabijheid van het plangebied beschermde natuurgebieden aanwezig zijn.

4.4.1.1 Natura 2000

Het plangebied is geen onderdeel van het netwerk Natura 2000. Het dichtbij zijnde Natura 2000-gebied is gelegen op circa 10 kilometer afstand. Door de afstand tussen het project gebied, de kwaliteit van het tussenliggende gebied, (agrarische landschap doorsneden door wegen) en de kleinschaligheid van de geplande ingrepen zijn geen effecten te verwachten op Natura 2000-gebied Drouwernerzand.



4.4.1.2 Stikstofdepositie

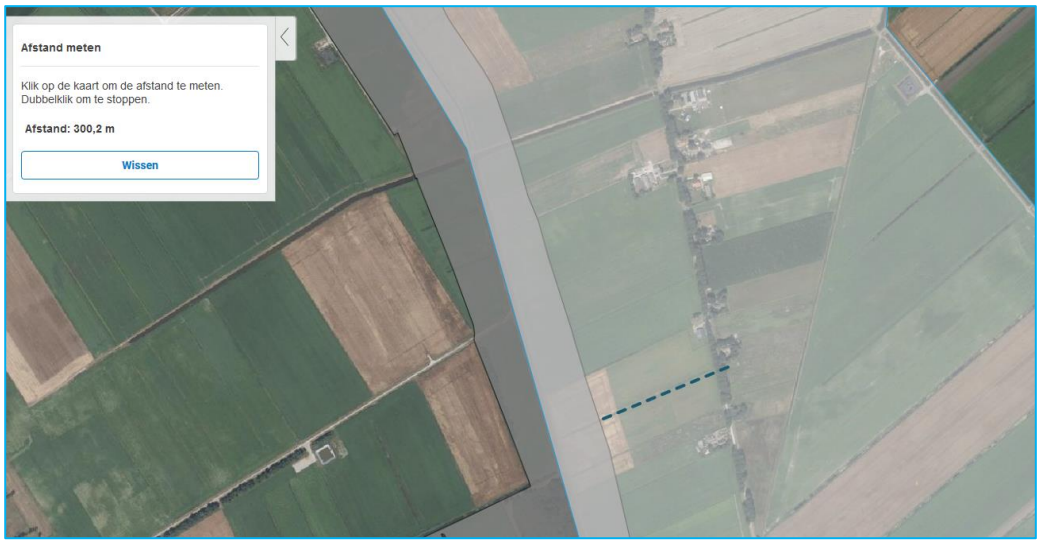
Het project voorziet in het bouwen en gebruiken van een vrijstaande woning. Tijdens de bouwwerkzaamheden wordt kortstondig gebruikt gemaakt van machines. Door het verstoken van brandstof stoten die stikstof uit aan de atmosfeer. Deze activiteiten zijn eenmalig en kortdurend. De nieuwe woning is gasloos. Het gebruiken en wonen in de woning gaat niet gepaard met uitstoot van stikstof. Het aantal vervoersbewegingen in de gebruiksfase bedraagt circa 7 vervoersbewegingen per etmaal.

Vanwege de geringe omvang van het project, de eenmalige uitvoering van het project en de afstand tussen het plangebied en het Natura 2000-gebied Drouwernerzand (ca. 10 kilometer) zal de ontwikkeling niet leiden tot een toename van de stikstofbelasting op dit Natura 2000-gebied.

4.4.1.3 Natuurnetwerk Nederland

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

begrenzing en ruimtelijke bescherming van het NNN is voor de provincie Drenthe uitgewerkt in de Provinciale Omgevingsvisie en de bijbehorende Provinciale Omgevingsverordening. Uit het Geoportaal Drenthe blijkt dat het plangebied zich niet bevindt in het NNN, zodat nader onderzoek naar gebiedsbescherming niet nodig is.



4.4.2 Soortbescherming

Artikelen 3.1 tot en met 3.11 van de Wet natuurbescherming regelen de bescherming van soorten. De bescherming is opgedeeld in vijf categorieën met soorten:

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

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

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

Het perceel was tot enkele jaren geleden altijd in gebruik als grasland, maar de laatste 2 jaar is het ingezaaid voor vogels (agrarisch natuurbeheer), waarbij de ecologische waarden juist alleen meer verder zijn toegenomen.

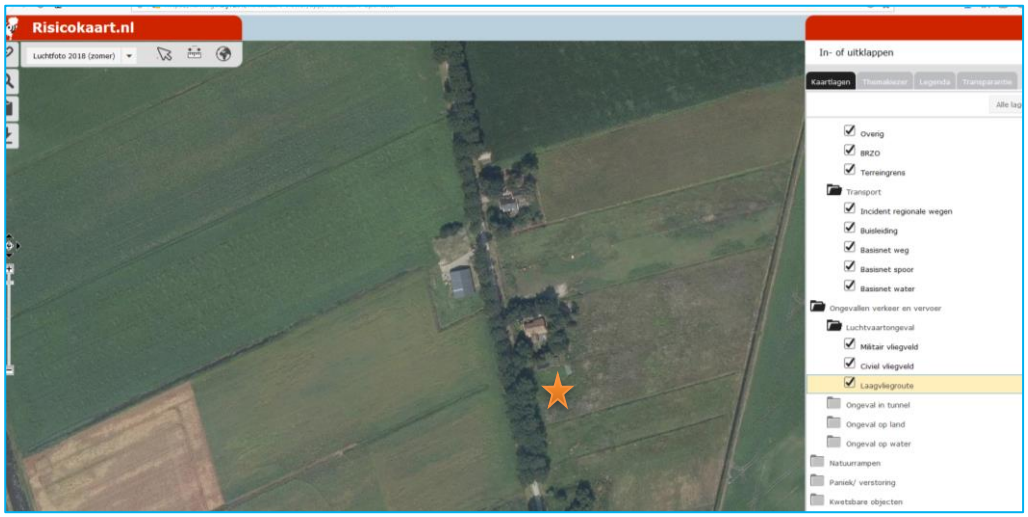
De bouw van een woning zou afbreuk kunnen doen aan de toegenomen ecologische waarden. Indien de bouw van deze woning al zou leiden tot een afname van ecologische waarden dan wordt dat gecompenseerd door de blijvende inzet van het achterliggende gebied als kruidenrijke akker. Ecologisch onderzoek is niet 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 1900 meter naar het oosten toe bevindt zich een hogedruk gasleiding. Het betreft een leiding met een invloedsgebied van 150 meter aan weerszijde van de leiding. De afstand van de beoogde woning ligt ruimschoots buiten dit invloedsgebied, zodat nader onderzoek naar externe veiligheid voor deze leiding niet nodig is.

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.

4.5.1.6 *Inrichting en ontwikkeling*

a. Bluswatervoorzieningen
Op circa 600 meter ten noorden is een bluswatervoorziening aanwezig waar de brandweer gebruik van kan maken tijdens een incident. Deze voorziening is in beginsel voldoende voor de beoogde ontwikkeling.

b. Waarschuwings- en alarmeringssysteem
Het is conform de handleiding voor het WAS systeem (HAVOS) dat het plangebied buiten de dekking valt.

c. Bereikbaarheid

Het gebied heeft 2 normale toeritten via de boermastreek noord of zuidkant. Hiermee voldoet het gebied goed aan de uitgangspunten van bereikbaarheid.

d. Opkomsttijd

Vanuit de brandweer is de initiatiefnemer via onderstaande factoren geïnformeerd over brandveiligheidsmaatregelen. Denk hierbij aan de BIObiz factoren:

- bouwkundige voorzieningen, bijv. conform bouwregelgeving;
- installatietechnische voorzieningen, bijv. woningrookmelders – woningsprinklers
- organisatorische voorzieningen, bijv. vluchtplan voor de bewoners
- brandweeropkomsttijd, vrij houden van wegen / zo min mogelijk verkeersbelemmerende maatregelen
- inventaris, toepassen van moeilijk brandbaar materiaal
- zelfredzaamheid van de aanwezigen, toepassen veilige vluchtroutes.

4.5.1.7 Zonering radioastronomie

Het plangebied bevindt zich binnen de zone van de LOFAR-radiotelescoop. Binnen deze zone dient bedrijfsvestiging, -uitbreiding, intensivering van verkeer en andere activiteiten als hierbij elektromagnetische straling ontstaat die een storend effect heeft op de waarnemingen van de LOFAR-radiotelescoop te worden voorkomen. Astron heeft als vooroverlegreactie aangegeven dat de bouw van de woning geen belemmering vormt.

4.5.1.8 Conclusie

Er is geen belemmering vanuit het aspect externe veiligheid aanwezig.

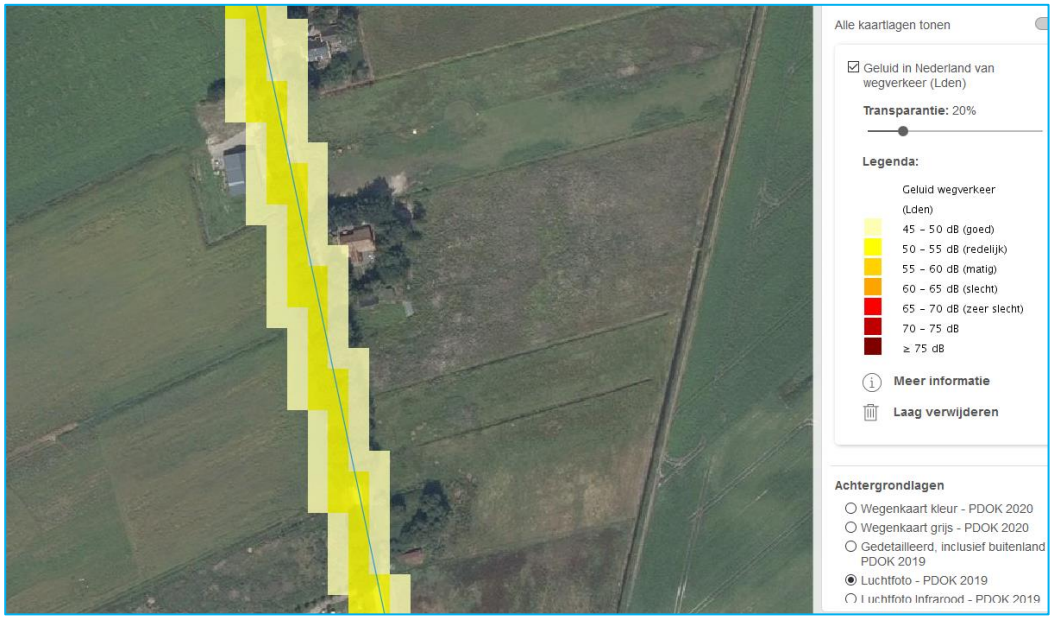
4.6 Geluid

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

In het kader van de Wet geluidhinder bevinden zich langs alle wegen zones. Uitzondering hierop zijn wegen waar een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt en wegen die zijn gelegen binnen een als woonerf aangeduid gebied. Ter plaatse mag 60 km/uur worden gereden, echter dit betreft een weg met een zeer lage verkeersintensiteit (feitelijk gezien alleen plaatselijk bestemmingsverkeer). Van dergelijke wegen is bekend dat deze nauwelijks tot geluidhinder leiden.

Op basis van onderstaande kaart is zichtbaar dat als gevolg van wegverkeerslawaai de te bouwen woning zich in een zone bevindt waar een globale maximale geluidsbelasting

van max 50 dB(a) en naar verwachting nog wel minder. Daarmee is sprake van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van het plangebied.



4.7 Luchtkwaliteit

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

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

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

4.8 Milieu(hinder)

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

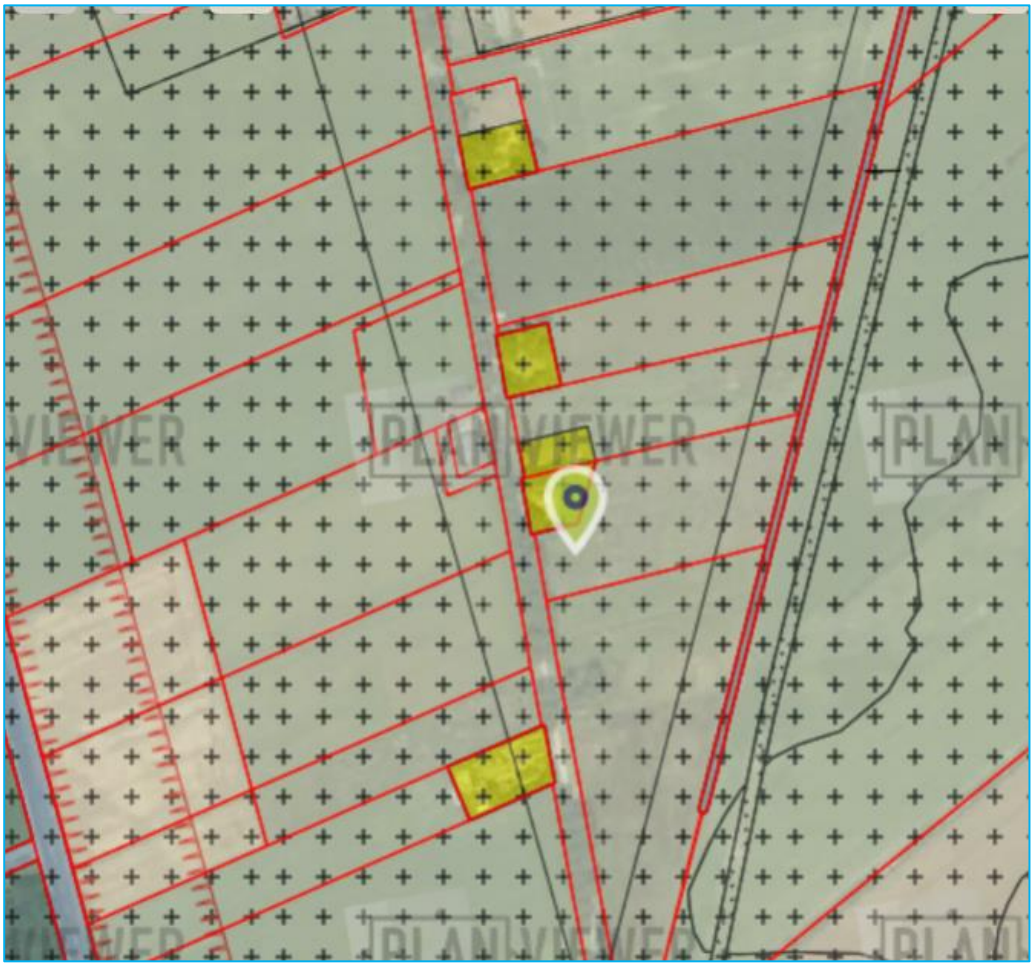
De (indicatieve) lijst “Bedrijven en Milieuzonering 2009”, uitgegeven door de Vereniging Nederlandse gemeenten, geeft weer wat de richtafstanden zijn voor milieubelastende activiteiten. In deze publicatie worden de indicatieve richtafstanden gegeven voor de vier ruimtelijk relevante milieuaspecten geur,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

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

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

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

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



Rondom het plangebied bevinden zich feitelijk alleen maar woonbestemmingen en agrarisch onbebouwde bestemmingen.

Vanuit de milieuzonering bezien leveren woningen naar andere woningen geen hinder op. Er bevinden zich in de directe nabijheid geen bedrijven die belemmerend zijn op de woning danwel worden belemmerd door de beoogde nieuwe woning. Er is geen sprake van wederzijde milieuhinder te verwachten.

4.9 Watertoets

Op 19 november 2020 is de watertoets uitgevoerd. Het plangebied bevindt zich binnen het beheersgebied van het waterschap Hunze en Aa's. De aanmelding heeft ertoe geleid dat de korte procedure wordt doorlopen. Dit houdt in dat via de digitale watertoets deze standaard waterparagraaf wordt verstrekt, met voor het plan relevante adviezen.

Op grond van het Besluit Ruimtelijke Ordening (Art.12), moeten ruimtelijke plannen zijn voorzien van een waterparagraaf. Om deze waterparagraaf te kunnen opstellen moet de waterbeheerder worden geraadpleegd door middel van de Watertoets, door; vroegtijdige betrokkenheid, meedenken, informeren, adviseren en het afwegen van belangen (vooroverleg). Tot en met de uiteindelijke vaststelling van het ruimtelijk plan (voorontwerp, ontwerp en vaststelling) blijft de waterbeheerder betrokken bij het planproces. In de waterparagraaf (+ bijlage) dient het door het waterschap afgegeven advies te zijn verwoord.

<u>Waterveiligheid</u>
Waterveiligheid betreft het voorkomen, zo mogelijk uitsluiten, van levensbedreigende overstromingsrisico's voor mens en dier en het voorkomen van schade aan have en goed. Risico's die met name zullen optreden bij de doorbraak van een zeekering (primaire kering) of boezemkade (secundaire kering).

Dit aspect geldt niet voor voorliggend plan.

<u>Waterkwantiteit</u>
Het waterschap heeft als taak de zorg voor voldoende water in droge perioden als de afvoer in perioden van overvloed. Een vergrote kans op wateroverlast of watertekort dient dus voorkomen te worden. Binnen dit thema zijn, indien van toepassing, de voor dit plan gerelateerde belangen beschreven die in meer of mindere mate de waterkwantiteit beïnvloeden.

Wateroverlast vanuit het oppervlaktewater moet in ieder geval zoveel mogelijk voorkomen worden. Overtollig grond- en hemelwater dat tot afvoer komt volgt de trits ; "vasthouden, bergen, afvoeren".

Schouwsloten
Binnen het plangebied liggen schouwsloten. Schouwsloten zijn sloten die niet in eigendom zijn van het waterschap, maar een belangrijke lokale functie vervullen voor de afwatering van een groter gebied, meerdere eigenaren en/of belangen van derden. Vanwege deze afwateringsfunctie is het van belang dat een schouwsloot goed onderhoud heeft. De eigenaren van schouwsloten zijn verplicht het benodigde doorstroomprofiel jaarlijks schoon te houden en het waterschap ziet hierop toe via de schouw. Het profiel van een schouwsloot mag niet zonder toestemming van het waterschap gewijzigd worden (Keur Waterschap Hunze en Aa s).

De schouwsloot blijft onaangetast.

Waterkwaliteit
Om de waterkwaliteit te waarborgen heeft het waterschap de zorg voor het realiseren van schoon en ecologisch gezond water, waarin systeem-specifieke dieren en planten voorkomen. In de eerste plaats is dit van belang voor de grotere beken, kanalen en meren waarvoor binnen de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) doelen en maatregelen zijn opgesteld voor aangewezen waterlichamen. Daarnaast is een goede waterkwaliteit van belang voor het recreatief medegebruik als zwemmen en kanoën en voor het stelsel van kleinere watergangen voor water aan- en afvoer. In dit thema zijn, indien van toepassing, alle voor dit plan specifieke waterschapsbelangen beschreven die impact hebben op de waterkwaliteit.

Vervuiling van het oppervlaktewater moet in ieder geval zoveel mogelijk voorkomen worden. Om deze reden vraagt het waterschap op de toepassing van uitlogende materialen zoveel mogelijk te beperken en om vervuiling door bedrijfsmatige activiteiten te voorkomen. Afstromend hemelwater dat vervuild is geraakt moet zo veel mogelijk gescheiden worden afgevoerd, of moet worden gezuiverd. Dit volgt de trits ; "schoonhouden, scheiden, zuiveren".
Schoon hemelwater wordt afgevoerd naar de aan de zuidkant gelegen sloot (zie op foto hieronder). Vuil afvalwater wordt afgevoerd via de bestaande persriolering. Er zullen geen activiteiten plaatsvinden binnen het plangebied die leiden tot vervuiling van oppervlaktewater.



Er hoeft niet te worden voorzien in watercompensatie, aangezien de toename aan verharding minder dan 1500 m^2 zal bedragen.

4.10 M.e.r-beoordeling

De milieueffectrapportage is een hulpmiddel om bij diverse procedures het milieubelang een volwaardige plaats in de besluitvorming te geven. De m.e.r.-procedure is gekoppeld aan de 'moederprocedure'. Dit is de procedure op grond waarvan de besluitvorming

plaatsvindt, bijvoorbeeld de bestemmingsplanprocedure (wijzigingsplanprocedure), of een milieuvergunningsprocedure.

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

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

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

Op 1 april 2011 heeft echter een wijziging van het Besluit m.e.r. plaatsgevonden. Daardoor is nu een beoordeling van een activiteit zoals die voorkomt op lijst D noodzakelijk, zelfs al is de omvang van de activiteit ver onder de drempelwaarde gelegen.

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

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

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

Op basis van de uitkomsten in 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.

5 Hoofdstuk 5 Economische uitvoerbaarheid

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

6 Hoofdstuk 6 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

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

Vooroverleg
Het plan is vanuit het vooroverleg aan diverse instanties toegezonden. Vanuit de Astron is per mail aangegeven dat men kan instemmen met het plan. Vanuit de Gasunie is aangegeven dat het plan buiten het invloedsgebied van buisleidingen ligt en zodoende ingestemd kan worden met het plan. De GGD heeft schriftelijk gereageerd en heeft een aantal adviezen/aanbevelingen gedaan die zijn gedeeld met de initiatiefnemer van het plan. Op basis van de reactie van de GGD hebben er geen wijzigingen plaatsgevonden in de richting van het ontwerp-bestemmingsplan.

De brandweer Drenthe heeft tevens schriftelijk gereageerd. Op basis van deze reactie is een paragraaf 4.5.1.5 ingevoegd met als titel ‘Inrichting en ontwikkeling’ en is verwoord dat een hogedrukgasleiding op circa 1900 meter afstand van het plangebied ligt.

Vanuit de provincie Drenthe is schriftelijk gereageerd. Op basis van de provinciale reactie is in het ontwerpbestemmingsplan getoetst aan het juiste artikel 2.17 uit de provinciale omgevingsverordening. Tevens is op basis van het provinciale advies het erfinrichtingsplan nader uitgewerkt en meer de nadruk gelegd op het vergroten van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse. Verder heeft de provincie gevraagd in de toelichting nader in te gaan op de aanwezigheid van de zonering voor radioastronomie. In het onderdeel fysieke en externe veiligheid is een paragraaf 4.5.1.7 toegevoegd die specifiek ingaat op deze zone.

Ontwerp-bestemmingsplan
Het ontwerpbestemmingsplan heeft, met de daarbij behorende stukken, met ingang van xx gedurende zes weken ter inzage gelegen. Er zijn wel/geen zienswijzen ingediend.

7 Hoofdstuk 7 Juridische vormgeving

7.1 Algemeen

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

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

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

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

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

7.2 Toelichting op de Toelichting

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

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

7.3 Toelichting op de planregels

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

Toelichting Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 : Begrippen
De begripsbepalingen in artikel 1 zijn noodzakelijk bij de interpretatie van de regels. In dit artikel worden de begrippen gedefinieerd, die in de regels worden gehanteerd. De begrippen die hierin zijn opgenomen zijn terug te vinden in de bestemmingsbepalingen. Bij de toetsing aan het bestemmingsplan wordt uitgegaan van de in dit artikel aan de betreffende begrippen toegekende betekenis. Voor zover geen begrippen zijn gedefinieerd wordt aangesloten bij het normaal spraakgebruik.
Met uitzondering van de eerste twee begrippen (plan en bestemmingsplan) zijn de begrippen alfabetisch gerangschikt. De begrippen zijn zoveel mogelijk gebaseerd op vaste jurisprudentie. In de loop der tijd hebben de meeste begrippen zich ontwikkeld tot een standaard, waarvan ook in dit bestemmingsplan gebruik is gemaakt.

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 : Agrarisch
In een klein deel van het plangebied is de bestemming 'Agrarisch' van toepassing. Het betreft een perceel waar in het kader van de landschappelijke inpassing wordt voorzien in de aanplant van knotwilgen. Binnen deze bestemming zijn geen gebouwen toegestaan.

Artikel 4 : Groen - Opgaand
In deze bestemmingsplan wordt voorzien in de aanleg van opgaande beplanting en begroeiing zodat er sprake zal zijn van een gedegen landschappelijke inpassing. Binnen deze bestemming zijn geen gebouwen toegestaan.

Artikel 5 : Wonen
De bouwpercelen van de in het buitengebied aanwezige en nieuwe woningen worden voorzien van een woonbestemming. Naast de woonfunctie worden functies toegestaan als 'nevenactiviteit' (onder andere bedrijven aan huis en kleinschalige recreatie, zoals recreatieappartementen en bed and breakfast).

Artikel 6 : Waarde – Archeologie 4
Het archeologiebeleid is vertaald in het bestemmingsplan. Er zijn dubbelbestemmingen opgenomen ter bescherming van de bekende en verwachte archeologische waarden in het plangebied. Op grond van dubbelbestemmingen geldt een vergunnings- en/of onderzoeksplicht voor het bouwen vanaf een bepaalde omvang en voor het uitvoeren van bepaalde werken en werkzaamheden. Binnen deze bestemming geldt een onderzoeksplicht bij iedere bodemingreep groter dan 1.000 m^2 én dieper dan 0,3 meter.
Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 7 : 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 8 : Algemene gebruiksregels
In deze regels wordt expliciet weergegeven welk gebruik van gronden en gebouwen in strijd is met het bestemmingsplan.

Artikel 9 : Algemene aanduidingsregels
Dit artikel bepaald de regels over hoe omgegaan moet worden met in dit geval een radiotelescoop van de Astron.

Artikel 10 : 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 11 : 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 12 : 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 13 : 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	: Bouw woning Boermastreek ong te Exloërveeen
Projectnummer	: RB 10.448
IMRO	: NL.IMRO.1681.00BP0072-OW01
Versie	: 01
Datum	: April 2021

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