

**Bestemmingsplan Annen Dorp,
Zuidlaarderweg tussen 13b en 15**

Ontwerp

Opdrachtgever:	Gemeente Aa en Hunze
Rapportnummer:	RB 10.414
Datum vrijgave:	November 2018
Opsteller:	Dhr. M. Beek
Goedkeuring:	Dhr. H. de Roo

Toelichting

Inhoudsopgave

.....	1
1	HOOFDSTUK 1 INLEIDEND HOOFDSTUK 4
1.1	Inleiding 4
1.2	Planologisch kader 7
1.3	Doel 7
1.4	Verantwoording 8
1.5	Leeswijzer 8
2	HOOFDSTUK 2 LOCATIEBESCHRIJVING 9
2.1	Locatie en historie 9
2.2	Het plangebied 9
3	HOOFDSTUK 3 BELEIDSKADER 12
3.1	Rijksbeleid 12
3.1.1	<i>Ruimtelijk – Structuurvisie Ruimte en Infrastructuur</i> 12
3.1.2	<i>Ladder voor duurzame verstedelijking</i> 12
3.2	Provinciaal beleid 13
3.2.1	<i>Actualisatie Omgevingsvisie 2014</i> 13
3.2.2	<i>Provinciale Omgevingsverordening</i> 15
3.2.3	<i>Kernkwaliteiten-analyse</i> 15
3.3	Gemeentelijk beleid 21
3.3.1	<i>3.3.1 Strategische Toekomstvisie 2020</i> 21
3.3.2	<i>Woonvisie 2016+</i> 21
3.3.3	<i>(Actualisatie) Ruimtelijke Visie Annen</i> 22
3.3.4	<i>Welstand</i> 23
4	HOOFDSTUK 4 OMGEVINGSASPECTEN 24
4.1	Archeologie 24
4.2	Bodem 24
4.3	Cultuurhistorie 25
4.4	Ecologie 26
4.5	Fysieke en externe veiligheid 27
4.5.2	<i>Conclusie</i> 29
4.6	Geluid 29
4.7	Luchtkwaliteit 30
4.8	M.e.r.-beoordeling 30
4.9	Milieu(hinder) 32
4.10	Watertoets 33
5	HOOFDSTUK 5 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID 36
6	HOOFDSTUK 6 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID 37
7	HOOFDSTUK 7 JURIDISCHE VORMGEVING 38
7.1	Algemeen 38
7.2	Toelichting op de Toelichting 38
7.3	Toelichting op de planregels 39

1 Hoofdstuk 1 Inleidend hoofdstuk

1.1 Inleiding

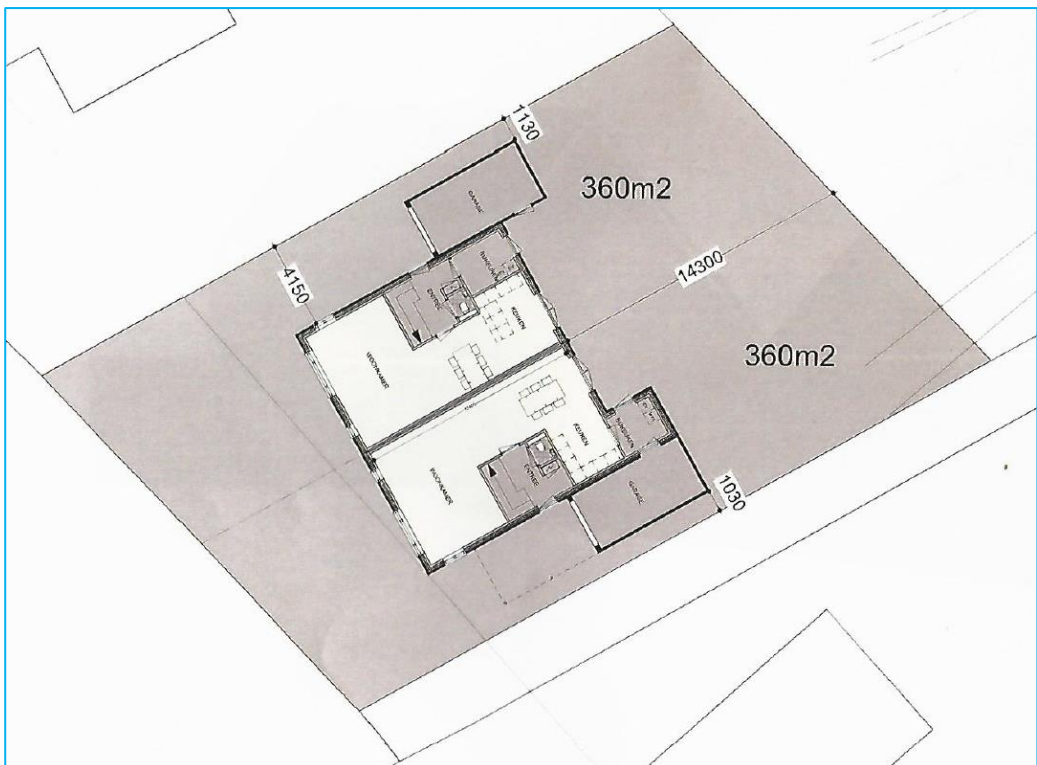
Voorliggend bestemmingsplan is bedoeld om het juridisch kader te bieden voor het kunnen uitvoeren van een gewenst bouwinitiatief. Tevens biedt voorliggend bestemmingsplan de onderbouwing waarom het gewenste ruimtelijk initiatief inpasbaar is op de door initiatiefnemer gewenste locatie, in dit geval het wijzigen van de bestemming 'Wonen – 1' zonder bouwvlak naar 'Wonen – 1' met bouwvlak om zodoende maximaal 2 woningen (type twee-onder-één-kapwoning) te kunnen op het perceel kadastraal bekend Gemeente Anloo, sectie U nummer 905 en plaatselijk bekend als gelegen tussen Zuidlaarderweg 13b en 15 te Annen.

Onderstaand een weergave van de ligging van het perceel vanuit de lucht, gevolgd door een foto van streetview.





Het is de bedoeling dat ter plaatse 2 woningen van het type twee-onder-één kap worden gebouwd. Op onderstaande weergave is een indicatieve weergave opgenomen van het wensbeeld, eerst op de onderlegger van de kavel en vervolgens in een 3d-perspectief.





De asymmetrische twee-onder-één-kapwoning die achter de rooilijn tussen woning 13b en 15 wordt gesitueerd, past in de lijn van bestaande woningen aan de Zuidlaarderweg. Het perceel is gelegen tussen bestaande woonbebouwing, zowel aan de oost- als westzijde van de Zuidlaarderweg en ook aan de achterzijde (Noordloot). Het perceel tussen Zuidlaarderweg 13b en 15 is begrensd door hagen. De diepte van het perceel is circa 33,5 meter en de breedte is circa 21 meter. Binnen deze afmetingen is de oprichting van een twee-onder-één kapwoning mogelijk.

De oudste woningen aan de Zuidlaarderweg zijn gesitueerd met de nok gericht naar de weg en niet evenwijdig aan de zijdelingse perceelgrens. De nieuwere woningen aan de Zuidlaarderweg zijn evenwijdig aan de zijdelingse perceelgrens gesitueerd, waardoor de nok iets scheef op de weg is gericht. Ook zijn enkele woningen met de nok evenwijdig aan de weg gebouwd. De asymmetrische twee-onder-één kapwoning op het perceel tussen woning 13b en 15 is aanvaardbaar, omdat deze achter de rooilijn tussen woning 13b en 15 wordt gesitueerd. Het toevoegen van deze nieuwe woningen met de voorgevel in de lijn van de omringende voorgevels van bestaande woningen, is ruimtelijk gezien passend in het bestaande lint van de Zuidlaarderweg. Ten aanzien van de uiterlijke kenmerken wordt verder voldaan aan de eisen op grond van de geldende welstandsnota en ten aanzien van de bebouwingsmaten op grond van de bestemming 'Wonen – 1' die al op het perceel ligt.

1.2

Planologisch kader

Het perceel is gelegen in het bestemmingsplan "Annen – Dorp" en is hierin bestemd als 'Wonen – 1'. Binnen de bestemming ontbreekt een bouwvlak, waardoor er geen hoofdgebouw(en) kunnen worden gebouwd. Onderstaand is de geldende bestemmingsplanverbeelding zichtbaar.



Om planologische medewerking te verlenen dient voor de realisatie van deze twee-onder-één kapwoning een nieuw bestemmingsplan voor dit plangebied te worden ontwikkeld. Via deze partiële herziening wordt de bouw van de twee-onder-één-kapwoning planologisch mogelijk gemaakt.

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 twee woningen mogelijk te maken tussen de woningen Zuidlaarderweg 13b en 15 te Annen.

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.

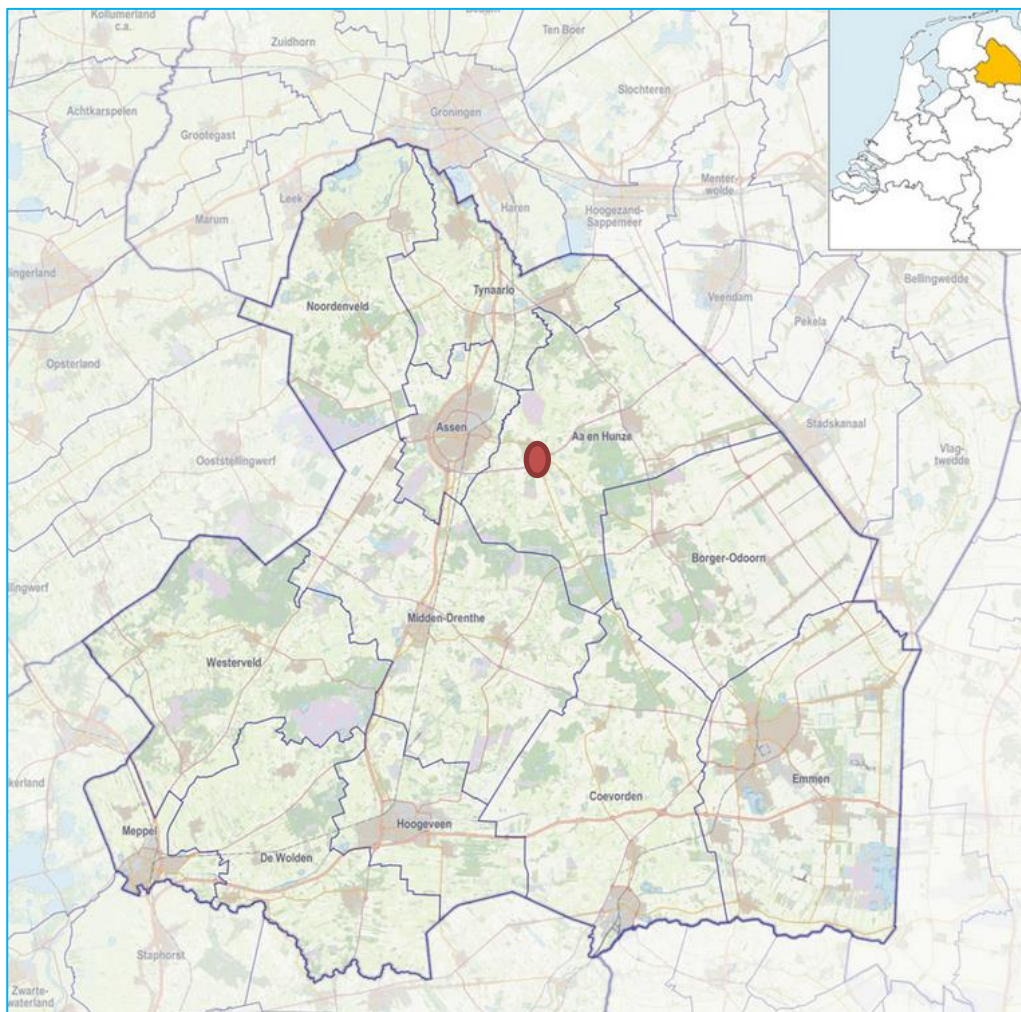
1.5 Leeswijzer

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 “Annen”. 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 Locatiebeschrijving

2.1 Locatie en historie

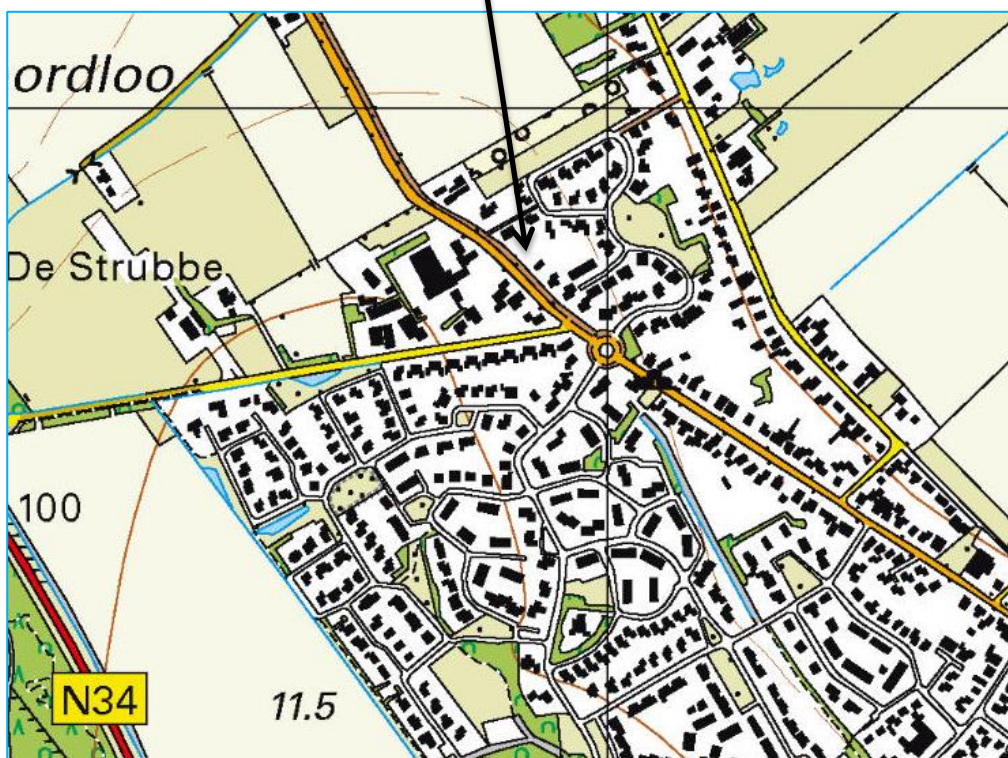
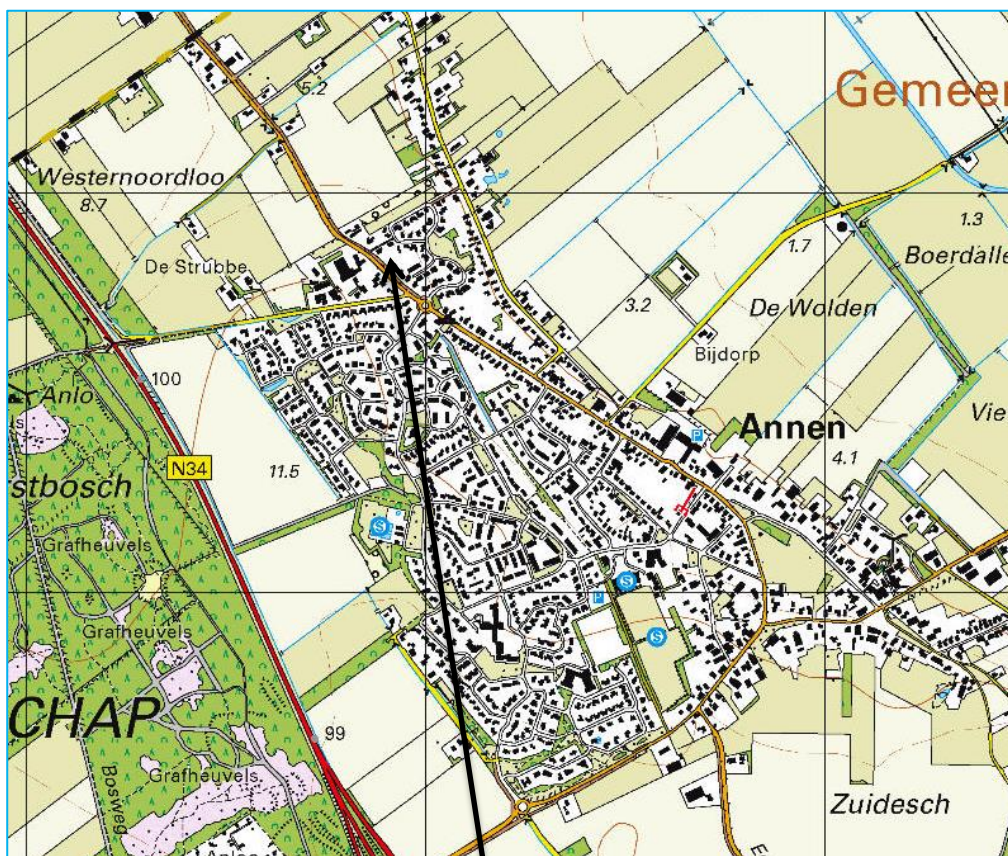
Het perceel tussen de adressen Zuidlaarderweg 13B en 15 te Annen ligt in de Drentse gemeente Aa en Hunze. Hieronder is de ligging van Annen vanuit een hoger perspectief weergegeven.



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

2.2 Het plangebied

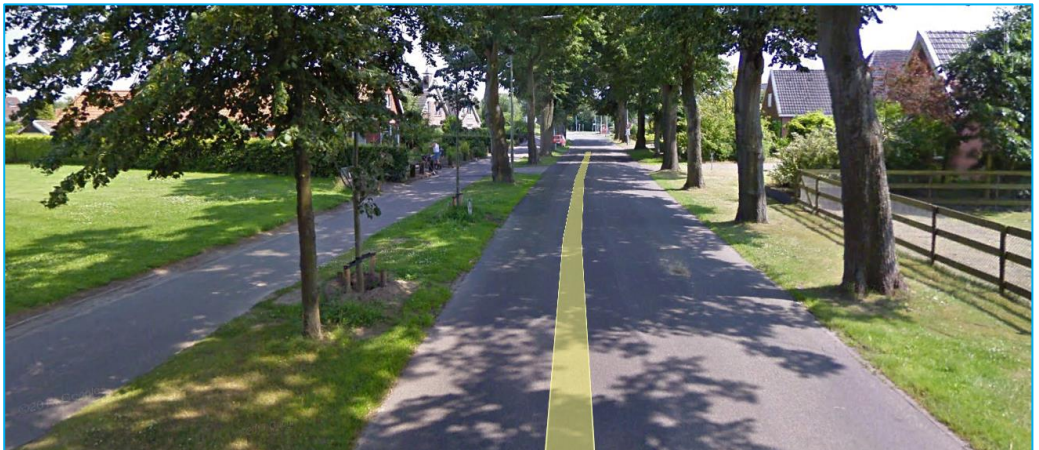
Het plangebied bevindt zich aan de noordoostkant van het dorp Annen. Op onderstaande figuur is het plangebied zichtbaar ten opzichte van het dorp.



Het plangebied heeft een oppervlakte van 720 m². Momenteel is het plangebied ingericht als gazon, zo is op de volgende foto zichtbaar.



Het plangebied wordt aan weerszijden omringd door woningen. Onderstaand nog een weergave vanaf het plangebied naar het zuiden toe gevolgd door een weergave ter hoogte van het plangebied richting het noorden.



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 Aa en Hunze 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. Bij het bepalen of en hoe de Ladder moet worden toegepast zijn de volgende aspecten van belang:

1. Is er sprake van een stedelijke ontwikkeling
2. Is de stedelijke ontwikkeling nieuw
3. Wat is het ruimtelijk verzorgingsgebied

4. Is er behoefte aan de voorgenomen ontwikkeling
5. Ligt de ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied

Momenteel is in jurisprudentie de lijn aanwezig dat een woningbouwproject vanaf 12 woningen wordt aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling. Voorliggend bestemmingsplan gaat uit van de bouw/realisatie van maximaal 2 woningen en is daarmee niet ladderplichtig.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Actualisatie Omgevingsvisie 2014

Op 2 juli 2014 is de Actualisatie omgevingsvisie Drenthe 2014 vastgesteld. De omgevingsvisie is hét strategische kader voor de ruimtelijk-economische ontwikkeling van Drenthe. De visie formuleert de belangen, ambities, rollen, verantwoordelijkheden en sturing van de provincie in het ruimtelijke domein.

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

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

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

Missie

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

De kernkwaliteiten zijn:

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

Ruimtelijke ontwikkelingen

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

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

Wonen

De provincie streeft naar aantrekkelijke, gevarieerde en leefbare woonmilieus die voorzien in de woonvraag. Het maken van bovenlokale afspraken hierover is van

provinciaal belang. Gemeenten werken hun aandeel in het woonaanbod en de woonmilieus uit in de gemeentelijke structuurvisies of woonplannen. Zij houden daarbij rekening met de huidige kernenstructuur in de gemeente en de behoefte aan verschillende woonmilieus.

Vanuit de doelstelling om zorgvuldig en doelmatig om te gaan met de ruimte in Drenthe, hanteert de provincie het uitgangspunt 'inbreiding gaat voor uitbreiding'. Dit houdt in dat de provincie Drenthe prioriteit geeft aan herstructurering (inclusief verduurzaming) van de woningvoorraad en aan het herontwikkelen en herbestemmen van gronden en panden. Daarnaast ligt er een beperkte opgave om de woningvoorraad uit te breiden. De huidige plancapaciteiten in de gemeenten zijn voldoende om aan de woningvraag tot 2020 te voldoen.

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.

Om zorgvuldig ruimtegebruik in Drenthe te stimuleren, wordt gestreefd naar het bundelen van wonen en werken. Inbreiding gaat vóór uitbreiding. Extra ruimte voor wonen en werken is er in (of aansluitend op) het bestaande bebouwde gebied en gebundeld rond de regionale voorzieningen voor infrastructuur en openbaar vervoer. Uiteraard is het niet de bedoeling dat dit streven ten koste gaat van cultuurhistorisch waardevolle dorpskernen. In zulke situaties wordt met de betrokken partijen naar een maatwerkoplossing gezocht.

Sociaal-Economisch Raad (SER)-ladder en bundelingsbeleid

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

Er wordt gebouwd in bestaand stedelijk gebied tussen bestaande woonbebouwing in. De te ontwikkelen woonfunctie wordt ruimtelijk passend geacht, ook mede gezien de geldende wijzigingsbevoegdheid die op het perceel rust. Tevens is er sprake er van 'inbreiding voor uitbreiding'. Het verzoek voldoet aan het provinciaal beleid.

3.2.2 Provinciale Omgevingsverordening

In artikel 3.25 van de Provinciale Omgevingsverordening wordt het volgende genoemd ten aanzien van woningbouw:

Artikel 3.25, Woningbouw

1. Een ruimtelijk plan laat geen nieuwe woningbouw toe die buiten de afspraken vallen die de woonregio en de provincie hebben gemaakt over de woningbouwprogrammering en het gestelde in de woonvisie'
2. Het eerste lid is niet van toepassing op bedrijfswoningen, een tweede woning bij een agrarisch bedrijf, recreatiewoningen, het splitsten van boerderijen in twee of meer woningen en nieuwbouw die past binnen de kaders van de provinciale Rood-voor-groen dan wel de Ruimte-voor-ruimte regeling.

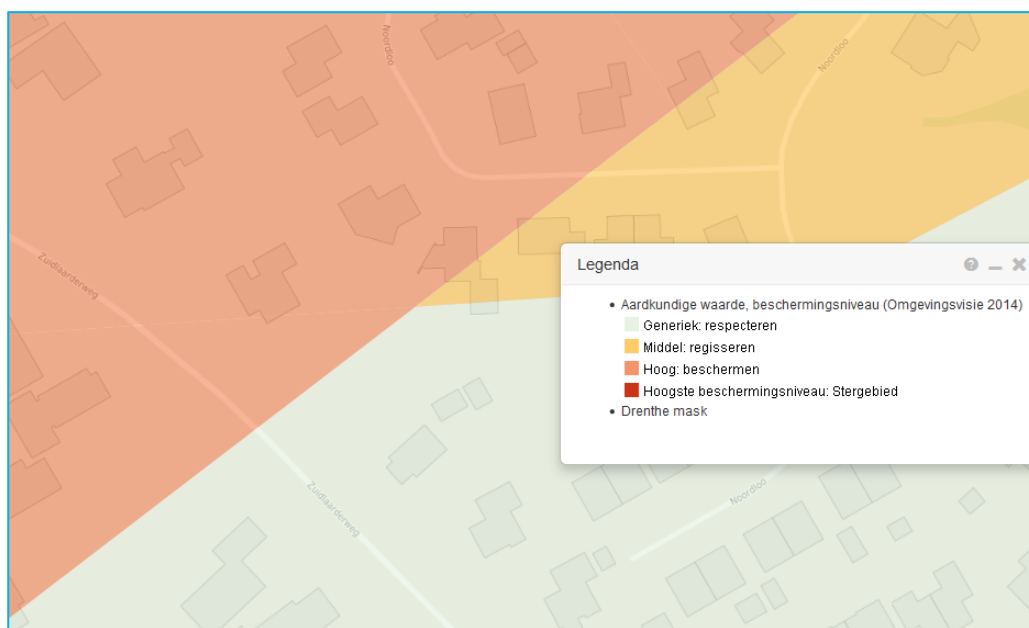
Het beoogde woningbouwplan is niet strijdig met de woonbeleidsprogramma's van de gemeente Aa en Hunze, immers er was reeds een wijzigingsbevoegdheid opgenomen die de bouw van deze nieuwe woningen mogelijk maakt. Met deze regeling heeft ook de provincie ingestemd. Er wordt voldaan aan artikel 3.25 van 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'.

Kernkwaliteit aardkundige waarden

Er is sprake van een kernkwaliteit op het gebied van 'Aardkundige waarden', hieronder is dit zichtbaar gemaakt.



Drenthe heeft een eigen karakter, een eigen (ruimtelijke) identiteit, die door inwoners en bezoekers hoog gewaardeerd wordt. Het aardkundige landschap van Drenthe is

hiervoor in belangrijke mate bepalend. Het provinciaal aardkundig erfgoed is de enige informatiebron over de natuurlijke ontstaansgeschiedenis van Drenthe. Net als archeologische waarden zijn aardkundige waarden voor het merendeel onzichtbaar, onvervangbaar en niet te compenseren. Ze zijn per definitie kwetsbaar voor ruimtelijke ontwikkelingen die met bodemingrepen gepaard gaan. Maar wat zijn precies aardkundige waarden? De provincie omschrijft aardkundige waarden als volgt:

“Drenthe staat bekend om zijn rijke bodemarchief, om zijn aardkundige waarden (AW). De aardkorst geeft belangrijke informatie over de ontstaansgeschiedenis van de wereld, die u kunt aflezen aan hoogveengebieden, stuwwallen en stuifzandgebieden. Niet alleen de natuur, maar ook de mens heeft zijn sporen achtergelaten op en in de Drentse bodem. Dan kunt u denken aan essen, veenterpen en grafheuvels. De zichtbare en onzichtbare rijkdom van onze aardkorst zijn onvervangbare bronnen van kennis van een ver verleden. Dit wordt daarom ook wel aardkundig erfgoed of aardkundige waarden genoemd.”

De provincie wil aardkundige waarden die bijdragen aan het specifieke Drentse karakter behouden en waar mogelijk herstellen zonder daarbij het normale landbouwkundig gebruik te belemmeren.

Voor aardkundige waarden onderscheidt de provincie drie beschermingsniveaus die verschillen in de mate van inzet van de provincie. De twee hoogste beschermingsniveaus (beschermen en regisseren) zijn van provinciaal belang en aangegeven op de kaart van de Omgevingsvisie. Het gebied ligt in een gebied ‘generiek – respecteren’ en ‘hoog – beschermen’.

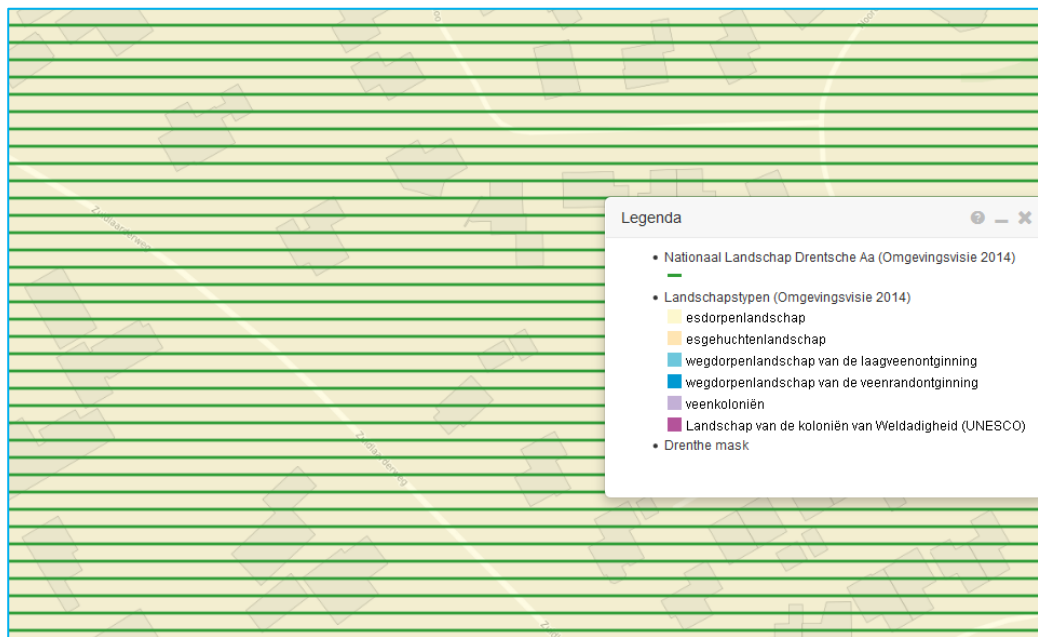
Ter plaatse is sprake van een tussenkavel in bestaand stedelijk gebied. Er komen 2 extra woningen bij in de bestaande landschappelijke en stedenbouwkundige setting. De kernkwaliteit wordt niet aangetast, er is ook sprake van een ontwikkeling in bestaand bebouwd gebied. De woningbouw is verenigbaar met de kernkwaliteit.

Kernkwaliteit Landschap

Er is sprake van een kernkwaliteit Landschap, te weten ‘Esdorpenlandschap’ en ‘Nationaal landschap Drentsche Aa’ (zie kaart volgende bladzijde).

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:
 - in esdorpenlandschap/esgehuchten: de essen en beekdalen.

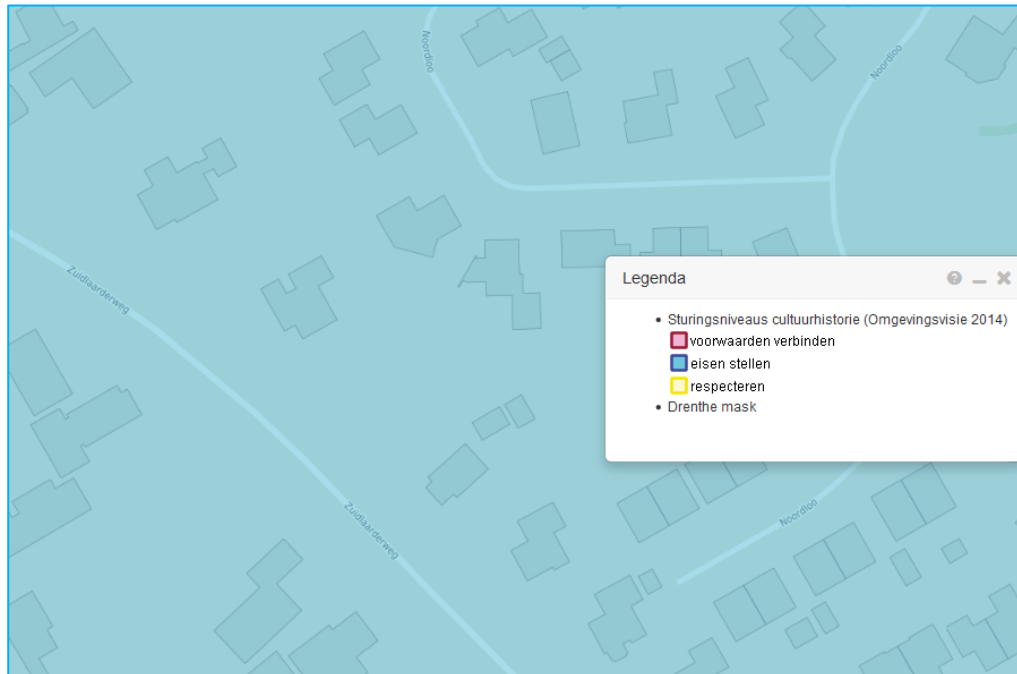
Voor het esdorpenlandschap is het provinciale belang gericht op de essen en de beekdalen. De essen zijn de in het esdorpenlandschap kenmerkende open ruimtes die veelal omgeven zijn met esrandbeplanting. De beekdalen zijn onbebouwde gebieden met kleinschalige beplantingstructuren en beekdal(rand)beplanting. Het provinciale beleid is bij de essen gericht op het behoud van die open ruimte en het versterken van de esrandbeplanting en bij de beekdalen op het behoud van het onbebouwde karakter en het versterken van de karakteristieke beekdal(rand)beplanting.

Dit wordt nog extra bevestigd door de provincie door aan te geven dat er sprake is van het nationaal landschap Drentsche Aa. Dit gebied karakteriseert zich door een zichtbare ruimtelijke samenhang tussen esdorp, es, beekdal en veld met bijbehorend microreliëf en beplantingselementen, zoals houtwallen en esrandbosjes. Het beleid van de provincie op dit specifieke landschap is hetzelfde als voor een algemeen esdorpenlandschap, namelijk het beek- en esdorpenlandschap te behouden en te versterken.

Ter plaatse is sprake van een tussenkavel in bestaand stedelijk gebied. Er komen 2 extra woningen bij in de bestaande landschappelijke en stedenbouwkundige setting. De kernkwaliteit wordt niet aangetast, er is ook sprake van een ontwikkeling in bestaand bebouwd gebied waar geen houtwallen en esrandbosjes aanwezig zijn.

Kernkwaliteit Cultuurhistorie

Er is sprake van een kernkwaliteit op het gebied van cultuurhistorie, te weten 'eisen stellen', hieronder is dit zichtbaar gemaakt.



Het provinciaal beleid ten aanzien van cultuurhistorie is beschreven in het Cultuurhistorisch Kompas. Twee doelstellingen staan hierin centraal. Ten eerste wil de provincie dat de cultuurhistorie herkenbaar gehouden blijft. Wat de provincie tot de cultuurhistorie rekent is vastgelegd in de Cultuurhistorische Hoofdstructuur (onderdeel van de Kernkwaliteitenkaart). Ten tweede wil de provincie de ruimtelijke identiteit versterken. Zij doen dat door ruimtelijke ontwikkelingen te sturen vanuit samenhangende cultuurhistorische kwaliteiten, met respect en durf. Daarin is ruimte voor inspiratie en eigen afwegingen van de provinciale partners.

Het veilig stellen van cultuurhistorische waarden en het tegelijkertijd bieden van ruimte voor ontwikkelingen vraagt om een heldere wijze van sturing. De provincie maakt onderscheid tussen drie sturingsniveaus: respecteren, voorwaarden verbinden en eisen stellen. De sturingsniveaus zijn gebiedsgericht toegepast en weergegeven in de beleidskaart in het Cultuurhistorisch Kompas.

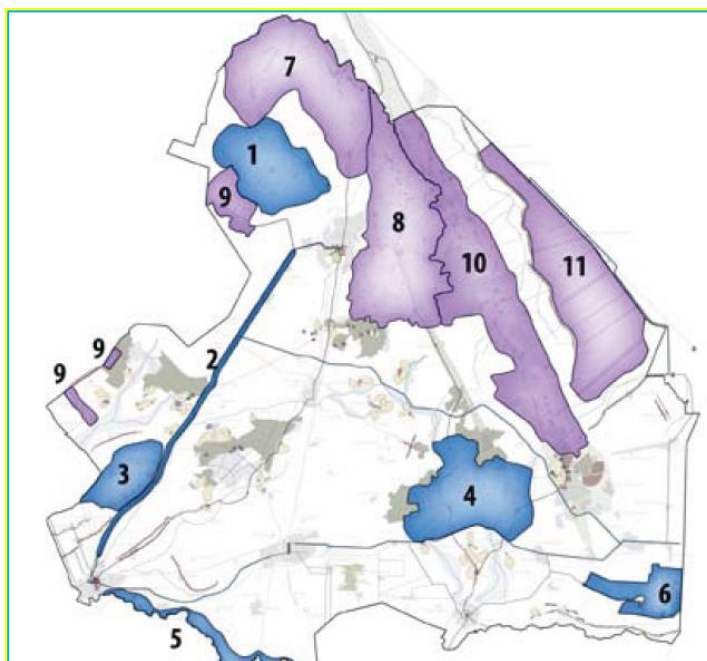
1. Respecteren: de provincie richt zich op het waarborgen van de cultuurhistorische samenhang voor de toekomst. De initiatiefnemers hebben de verantwoordelijkheid om de cultuurhistorische hoofdstructuur als inspiratiebron te benutten. De provincie beoordeelt de plannen en initiatieven daarop;
2. Voorwaarden verbinden: de provincie stelt de cultuurhistorische samenhang als randvoorwaarde. De initiatiefnemers hebben daarmee de verantwoordelijkheid om vroegtijdig in het planproces inzichtelijk te maken op welke wijze ze de cultuurhistorische samenhang als een van de (ruimtelijke) onderleggers voor nieuwe plannen benutten. De provincie is beschikbaar voor (het regelen van) begeleiding van het planvormingsproces, waarbij de kansen vanuit de cultuurhistorische samenhang uitgangspunt zijn;

3. Eisen stellen: de provincie stuurt de ontwikkelingen in de (vanuit de cultuurhistorie gezien) gewenste richting. Van de initiatiefnemer verwachten zij dat de cultuurhistorische samenhang als dé drager voor nieuwe plannen wordt gebruikt. Ontwikkelingen bouwen op deze samenhang voort. Vanaf het begin bedingt de provincie een plek in het planvormingsproces.

De gebieden waarop de provincie zich zal concentreren zijn:

- Het esdorpenlandschap rond Norg;
- De Drentsche Hoofdvaart;
- De Havelterberg;
- Het esdorpenlandschap rond Mars- en Westerstroom;
- De Reest;
- Het Amsterdamscheveld;
- De Kop van Drenthe;
- De Drentsche Aa;
- De Maatschappij van Weldadigheid;
- De Hondsrug;
- De Monden.

Van belang is derhalve om te bepalen in welk aandachtsgebied het perceel zich bevindt. Daartoe een uitsnede van de beleidskaart van het cultuurhistorisch kompas. Het gebied ligt binnen gebied 8, de Drentsche Aa.



Omschrijving gebied Drentsche Aa vanuit provinciaal Cultuurhistorisch kompas

De kleinschaligheid en authenticiteit van het cultuurlandschap rond de Drentsche Aa maakt het gebied cultuurhistorisch bijzonder waardevol.

Het cultuurlandschap staat aan de randen echter onder druk van verstedelijking en toeloop vanuit de as Groningen – Assen. Ook natuurontwikkeling en waterberging zorgen voor veranderingen in dit gebied.

Omdat de cultuurhistorische waarden zo groot zijn, zal de provincie eisen stellen aan ontwikkelingen in dit gebied, zodat de cultuurhistorische draagkracht van het gebied

gewaarborgd blijft en uitgangspunt is bij ontwikkelingen. In deze sturing richt de provincie zich wij op alle onderdelen van de cultuurhistorie die de samenhang en de karakteristiek van het gebied onderschrijven. De provinciale ambities richten zich in algemene zin op:

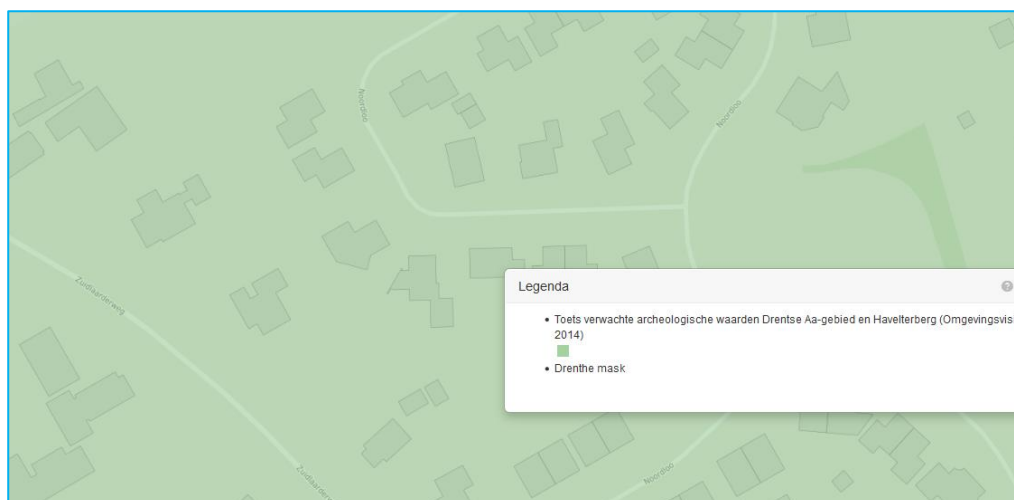
- Het in stand houden van de karakteristiek van het esdorpenlandschap. Deze karakteristiek uit zich in een zichtbare ruimtelijke samenhang tussen esdorp, es, beekdal en veld met bijbehorend microreliëf en beplantingselementen als houtwallen en esrandbosjes. Bovendien kent het esdorpenlandschap een grote tijdsdiepte, wat blijkt uit vele zichtbare en onzichtbare (pre)historische bewoningssporen als nederzettingen, grafmonumenten en celtic fields;
- Het vasthouden en zorgvuldig doorzetten van de ruimtelijke opzet van de esdorpen. Deze opzet wordt getypeerd door een vrije ordening van bebouwing en boerderijen, afwisseling tussen bebouwde plekken en open ruimtes (in het bijzonder de brinken) en doorzichten naar het omliggende buitengebied;
- Het behouden en herstellen van de oorspronkelijke beekloop in de beekdalen met hieraan gekoppeld de historische percelering, de houtwallen en houtsingels en de reliëfranden;
- Het zichtbaar houden en beter beleefbaar maken van de historische en prehistorische route, waar karresporen, voordren, grafheuvels en andere prehistorische relictten een unieke verzameling archeologische sporen vormen, in het bijzonder op het Balloërveld.

De provincie Drenthe stuurt de ontwikkelingen in de gewenste richting. Van de initiatiefnemer wordt verwacht dat de cultuurhistorische samenhang als de drager voor nieuwe plannen wordt gebruikt.

Vanuit de gemeente is aangegeven dat aansluiting wordt gezocht bij de bestemming Wonen – 1 en gelden criteria vanuit welstand die ervoor zorg gaan dragen dat de te bouwen woning aansluiting vinden bij hetgeen in Annen Dorp vanuit cultuurhistorie gegroeid is qua positionering op het erf, benadering richting de weg en goot- en bouwhoogtes. Op deze wijze blijft de bestaande cultuurhistorische setting intact.

Kernkwaliteit archeologie

Er is sprake van een kernkwaliteit Archeologie, specifiek aangeduid met 'Verwachting toetsen (Drentsche Aa gebied). Hierna is dit zichtbaar gemaakt.



In gebieden of terreinen met een archeologische verwachting op de archeologiekaarten, stuurt de provincie Drenthe op een goede uitvoering van archeologisch onderzoek. Als hier archeologische waarden worden aangetroffen, verwacht de provincie dat deze door hun ruimtelijke spreiding, samenhang, zeldzaamheid, tijdsdiepte en/of goede fysieke kwaliteit van provinciaal belang zullen zijn.

Een direct gevolg van deze sturingsrichting is dat de provincie Drenthe vroegtijdig in het planvormingsproces met de initiatiefnemers en/of de gemeente het archeologisch onderzoek wil afstemmen. In hoofdstuk 4, paragraaf 4.1 wordt nader ingegaan op het aspect archeologie voor dit plangebied.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 3.3.1 Strategische Toekomstvisie 2020

In 2009 is de Strategische Toekomstvisie 2020 voor de gemeente Aa en Hunze vastgesteld. De toekomstvisie zet de strategische koers van de gemeente uit. De belangrijkste redenen voor deze strategische toekomstvisie zijn het vormgeven van de identiteit van de gemeente en het versterken van de centrale koers voor de toekomst. Daarbij wil de gemeente Aa en Hunze behouden wat de moeite waard is en streeft ze naar vernieuwing waar dat kansen biedt om de positie van Aa en Hunze te versterken.

De toekomstvisie gaat in op de thema's wonen en werken, zorg en leefbaarheid, landbouw, natuur en recreatie en bestuur en dienstverlening. Voor het thema wonen heeft de gemeente de volgende ambities:

- ontwikkeling gericht op een kwaliteitsslag van de bestaande woningen, nieuwe woningen en de woonomgeving;
- groei van het woningbestand afstemmen op de woonbehoefte, met het accent op bouwen in de vier grote dorpen Annen, Rolde, Gieten en Gasselternijveen en een beperkte bouw in de kleine dorpen;
- nieuw maatwerk in de kleine dorpen gericht op het oplossen van knelpunten op de woningmarkt;
- doorstroming op gang brengen ten behoeve van starters.

Voorliggend plan sluit aan bij bovengenoemde ambities. Er is sprake van een kwaliteitsslag voor het terrein door het plaatsen van nieuwe woningen op deze locatie. Daarnaast wordt het dorp Annen genoemd als dorp waar de gemeente woningbouw wil stimuleren. Een verdere uitwerking van de woonbehoefte en toetsing aan de recente Woonvisie is opgenomen in paragraaf 3.3.2.

3.3.2 Woonvisie 2016+

Op 23 juni 2016 is de Woonvisie 2016+ vastgesteld door de raad van de gemeente Aa en Hunze. Hierin zijn de uitgangspunten en ambities voor het wonen tot 2020 beschreven. Deze woonvisie vormt de basis voor de strategische afwegingen die de gemeente maakt op het gebied van wonen. Centraal hierbij staat de vraag hoe de gemeente het beste kan inspelen op de veranderende demografische ontwikkeling en woonbehoeften van de toekomst. De gemeente streeft naar kwalitatief goede en onderscheidende woonmilieus en een woningvoorraad die ook aansluit bij de wensen van huidige en toekomstige generaties.

In de Woonvisie zijn 4 pijlers opgenomen:

1. Kwaliteitsslag met aandacht voor leefbaarheid en bestaande woningvoorraad
2. Beschikbaarheid
3. Betaalbaarheid
4. Wonen met zorg

In pijler 2 Beschikbaarheid gaat de woonvisie in op huishoudensgroei en spreiding van nieuwbouw over de kernen. Hierin wordt genoemd dat de gemeente de uitkomsten van de bevolkings- en huishoudensprognose 2015 van de provincie Drenthe onderschrijft. Hierin wordt uitgegaan van een lichte huishoudensgroei. Verder wordt onder pijler 2 genoemd dat in hoofdkernen, zoals het dorp Annen, inbreiding de voorkeur heeft boven uitbreiding. In de Woonvisie 2016+ is aangegeven dat de gemeente geen grote uitbreidingsplannen voor woningbouw heeft, met uitzondering van het plan Nooitgedacht nabij Rolde. Oplossingen zullen veel meer gezocht worden middels maatwerk waarbij inbreidingslocaties binnen de kernen benut worden voor noodzakelijke uitbreiding. Daarbij zal vooraf de behoefte middels onderzoek in beeld moeten worden gebracht en mag de uitbreiding niet leiden tot leegstand elders in de gemeente. Ook verbouw en het geschikt maken van leegstaand of vrijkomend vastgoed zal steeds meer benut worden voor huisvesting. Onderhavig initiatief betreft een locatie binnen de kern (inbreidingslocatie). In die zin past het initiatief binnen bovenstaande uitgangspunten.

Voor het dorp Annen en omgeving is tevens in 2018, in opdracht van de gemeente Aa en Hunze, een woningbehoefteonderzoek uitgevoerd door Companen. In het woningbehoefteonderzoek is een richtinggevend woningbouwprogramma opgesteld, waaruit blijkt dat de meest kansrijke marktsegmenten koopwoningen van het type twee-onder-een-kap (25%) of vrijstaand (35%) zijn. Ruimere gezinswoningen in de koopsector bepalen voor het grootste gedeelte de additionele woningbehoefte in de komende jaren. De additionele woningbehoefte concentreert zich primair op de hoofdkern Annen. Uit het onderzoek komt naar voren dat beperkte nieuwbouw gewenst is, waarbij het dorpse karakter zo goed mogelijk behouden moet blijven. Hierbij kan worden uitgegaan van 15 tot 35 woningen in de periode 2015 tot 2025. Het voornemen voorziet in nieuwbouw van een twee-onder-één-kapwoning.

Zoals al eerder beschreven is er sprake van inbreiding, de locatie ligt binnen de bebouwde kom van Annen. Het voornemen is passend binnen de gemeentelijke Woonvisie 2016+, het woningbehoefteonderzoek uit 2018 en er wordt voorzien in de bouw van 2 woningen die qua visuele uitstraling passen bij het dorpse karakter van Annen.

3.3.3

(Actualisatie) Ruimtelijke Visie Annen

Op 15 februari 2012 heeft de gemeenteraad van Aa en Hunze de 'Ruimtelijke Visie Annen' vastgesteld. De Ruimtelijke Visie Annen is een notitie waarin via locatiestudie is onderzocht waar nieuwe woningbouw in Annen zou kunnen plaatsvinden. In de Ruimtelijke Visie is rekening gehouden met het gemeentelijk beleidsuitgangspunt: 'inbreiding gaat voor uitbreiding'. In de Ruimtelijke Visie is destijds bij de beoordeling van mogelijke locaties onderhavig gebied niet ter sprake geweest. De gemeente Aa en Hunze is voornemens de Ruimtelijke Visie Annen te gaan actualiseren. Voorafgaand daaraan is een woonbehoefteonderzoek in Annen (e.o.) uitgevoerd, waarnaar verwezen is in paragraaf 3.3.2. Doordat deze plek voor woningbouw aanvaardbaar wordt geacht

zal deze in de concept tekst van de te actualiseren Ruimtelijke Visie Annen opgenomen worden.

3.3.4

Welstand

Het plangebied is opgenomen in de op 12 juni 2013 door de gemeenteraad vastgestelde Nota Welstandsbeleid Aa en Hunze. In de welstandsnota is dit gebied aangewezen als 'Niet planmatige uitbreiding'. Ten aanzien van welstand kan worden opgemerkt dat in juni 2018 vanuit het aspect welstand is aangegeven dat het beoogde bouwplan akkoord is bevonden.

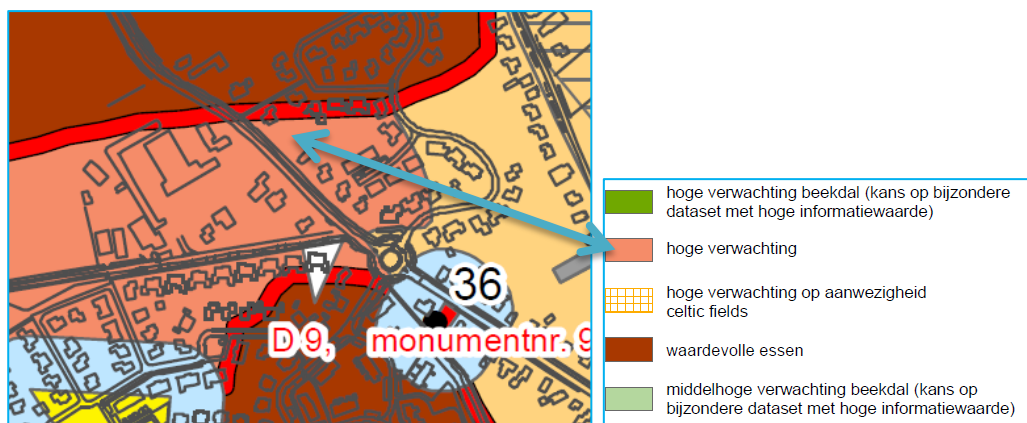
4 Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten

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

4.1 Archeologie

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

Volgens de archeologische beleids- en advieskaart <hier ook afbeelding daarvan toevoegen> van de gemeente Aa en Hunze is het perceel gelegen in een terrein van hoge verwachting. In deze gebieden dient in dit gebied archeologisch onderzoek plaats te vinden bij bodemingrepen groter dan 500 m² en dieper dan 30 cm. De te bouwen twee-onder-één-kapwoning bevat een oppervlakte kleiner dan 500 m², waardoor dus onder de vrijstellingsgrens wordt gebleven. Onderzoek is vandaar niet nodig. Een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' zal ook niet op de verbeelding worden aangebracht.



4.2 Bodem

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

De bodemonderzoeksplicht geldt alleen voor bouwwerken waarvoor:

- een reguliere omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen is vereist;
- waarin voortdurend of nagenoeg voortdurend (1,5 of meer uren per dag) mensen kunnen verblijven;
- die de grond raken;

- waarvan het bestaande gebruik wijzigt (interne verbouwing van niet-verblijfsruimte naar verblijfsruimte);
- die niet naar aard en omvang gelijk zijn aan een bouwwerk genoemd in het Besluit bouwwerken;
- waarvan geen reeds bruikbare recente onderzoeksresultaten aanwezig zijn;
- die geen tijdelijk bouwwerk betreffen waarbij uit het vooronderzoek blijkt dat de locatie onverdacht is.

Er wordt voorzien in de bouw van twee woningen. Een woning is aan te merken als een verblijfsruimte waarin voortdurend of nagenoeg voortdurend verbleven kan worden. Zodoende is bij de aanvraag om omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen een verkennend bodemonderzoek nodig. Deze zal door de bouwende partij worden aangeleverd bij de aanvraag om omgevingsvergunning.

4.3

Cultuurhistorie

Modernisering Monumentenwet (MoMo)/Wijziging Bro

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

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

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

Het begrip cultuurhistorie heeft drie aspecten:

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

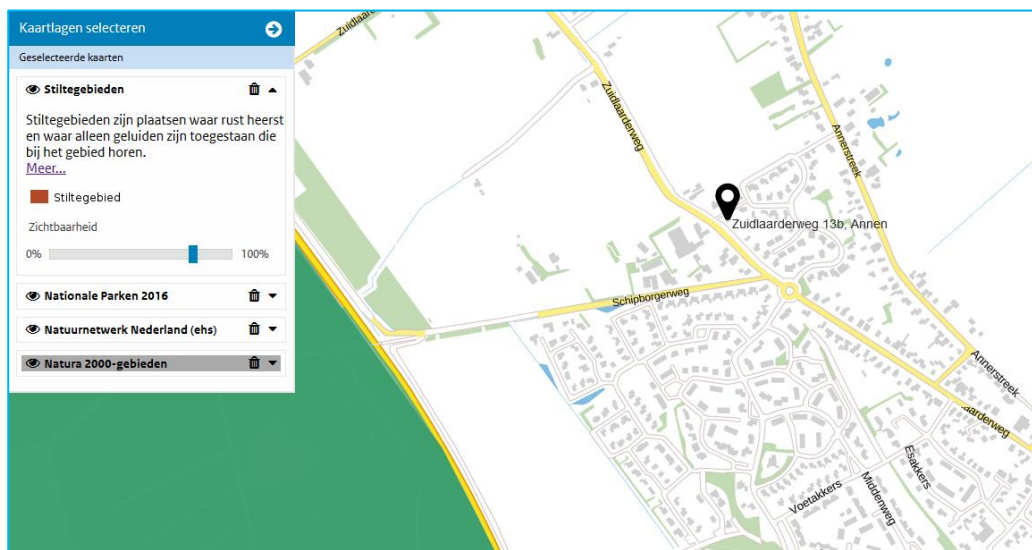
Ter plaatse is geen sprake van waardevolle waarden voor het aspect cultuurhistorie en vormt daar geen belemmering toe.

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.

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



Nationaal Natuurwerk (NNN) en Natura 2000 (N2000)

De onderzochte locatie ligt niet in het NNN, zodat hier geen nader onderzoek naar nodig is.

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.



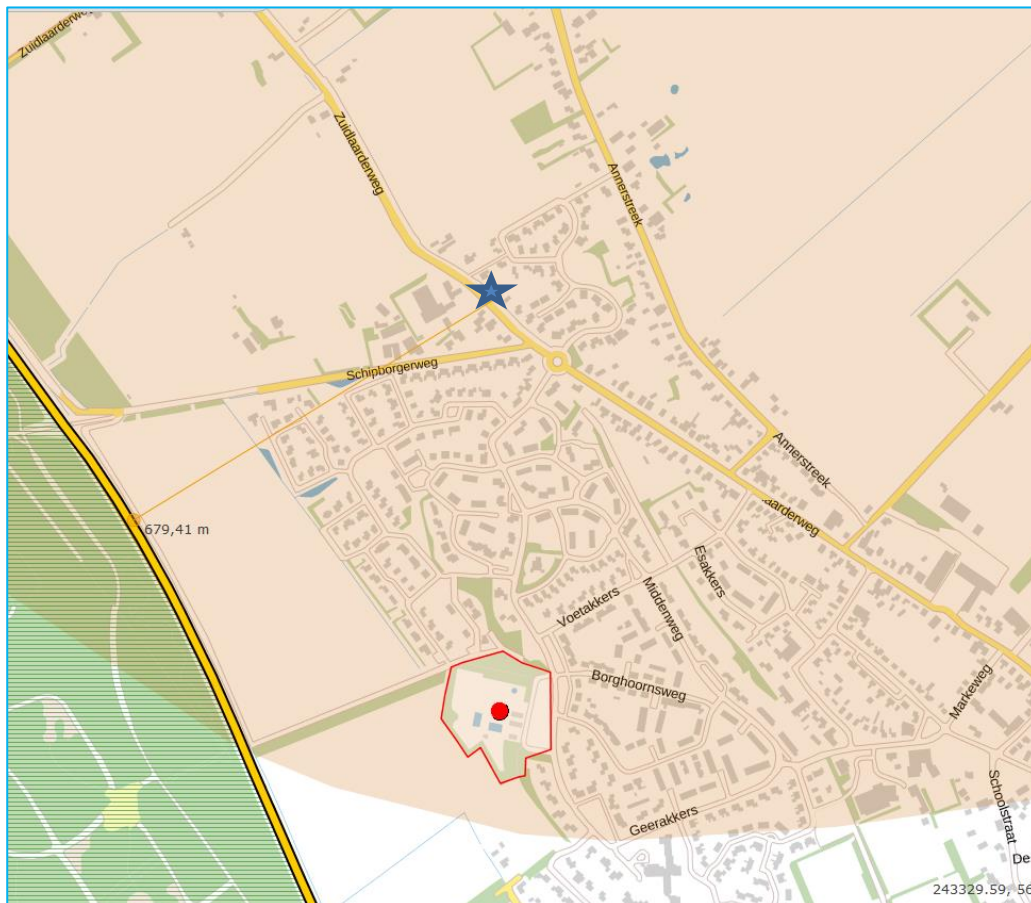
Het plangebied is al bestemd ten behoeve van woondoeleinden echter ontbreekt een bouwvlak die het bouwen van een woning mogelijk maakt. De gronden worden intensief gebruikt als tuin en worden als zodanig regelmatig gemaaid en onderhouden. De kans op aantasting van de ecologische waarden (soortenbescherming) is zeer klein, zodat nader ecologisch onderzoek niet nodig is.

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, waarbij het plangebied zich bevindt bij de blauwe ster-aanduiding.



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*

In de (directe) nabijheid zijn geen buisleidingen aanwezig.

4.5.1.4 *route gevaarlijke stoffen*

Eventuele routes waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd liggen op te grote afstand om van invloed te zijn. Ook voor wat betreft een ongeval op de N34 is de afstand te groot 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 *Mercalli-zones*

Er is sprake van een zogeheten Mercalli-zone categorie IV. Het betreft hier het Veld Annerveen. In deze zone zouden lichte aardbevingen voor kunnen komen. Categorie IV is als volgt ingedeeld: VI Lichte schade. Schrikreacties. Voorwerpen in huis vallen om. Lichte schade aan minder solide huizen

Voor dit plan is het voldoende om te weten van de aanwezigheid van de mercalli-zone.

4.5.2 **Conclusie**

Er is geen belemmering vanuit het aspect externe veiligheid aanwezig.

4.6 **Geluid**

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

De bovengenoemde woningen op de onderhavige kavel komen binnen de geluidszone van de Zuidlaarderweg te liggen. Daarom is akoestisch onderzoek uitgevoerd om de gevelbelasting te bepalen. Het "Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai realiseren 2-1 kapwoning aan de Zuidlaarderweg te Annen" is uitgevoerd door Geluidmeesters, kenmerk: 0278-W-18-A van 8 augustus 2018.

Uit voorliggend onderzoek blijkt dat op drie gevels de voorkeursgrenswaarde van 48 dB Lden, als gevolg van het verkeer op de Zuidlaarderweg, wordt overschreden. De maximale ontheffingswaarde van 63 dB Lden wordt niet overschreden.

Redelijkerwijs zijn er geen doelmatige en/of effectieve maatregelen, in de vorm van bron en overdracht, mogelijk om de geluidbelasting te reduceren tot de voorkeursgrenswaarde.

Om de 2-1 kapwoning te realiseren dient een hogere waarde procedure te worden doorlopen. De vast te stellen hogere waarden zijn opgenomen in onderstaande tabel (oranje en cursief gedrukt).

Tp	Omschrijving	Geluidbelasting toekomst [L _{den}] (excl. aftrek artikel 110g Wgh)		Geluidbelasting toekomst [L _{den}] (incl. aftrek artikel 110g Wgh)	
		1,5 mtr.	4,5 mtr.	1,5 mtr.	4,5 mtr.
01	Nieuwbouw (ZW-gevel)	58	58	53	54
02	Nieuwbouw (ZO-gevel)	57	56	52	52
03	Nieuwbouw (NW-gevel)	54	54	49	48
04	Nieuwbouw (NO-gevel)	36	38	31	33
tekst	de voorkeursgrenswaarde van 48 dB L _{den} wordt niet overschreden. De weg vormt akoestisch geen belemmeringen.				
tekst	de voorkeursgrenswaarde van 48 dB L _{den} wordt overschreden. Wel wordt voldaan aan de ontheffingswaarde van 63 dB L _{den} (stedelijk). Er dient een verzoek tot ontheffing (Hogere waarde) te worden ingediend.				
tekst	de ontheffingswaarde van 63 dB L _{den} wordt overschreden. Indien bron- en overdrachtsmaatregelen geen solas bieden kan woningbouw niet worden toegestaan mits een dove gevel wordt toegepast.				

Het onderzoek is beoordeeld en goed bevonden. Uit het onderzoek komt naar voren dat niet aan de voorkeursgrenswaarde kan worden voldaan, maar wel aan de maximale grenswaarde.

Conclusie

Er moet een hogere waarde worden aangevraagd-verleend.

Bij de aanvraag omgevingsvergunning moet aangetoond worden dat aan de binnenwaarde zoals genoemd in het Bouwbesluit kan worden voldaan.

4.7

Luchtkwaliteit

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

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

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

4.8

M.e.r.-beoordeling

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

In het Besluit m.e.r., bijlage D, onder artikel 11 (Woningbouw, Stedelijke ontwikkeling, Industrierterreinen) staat onder artikel 11.3 genoemd dat een m.e.r.-beoordeling moet

plaatsvinden in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject (met inbegrip van winkelcentra of parkeerterreinen): indien:

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

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

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

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

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

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

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

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

Archeologie	Het project blijft onder de onderzoeksnorm.
Bodem	Op voorhand is de locatie niet als verdacht aan te merken. Bij de aanvraag om omgevingsvergunning zal een verkennend bodemonderzoek worden aangeleverd.
Externe veiligheid	Er is geen beperking vanuit het aspect externe veiligheid.
Ecologie	Er is geen negatieve invloed te verwachten op ecologische waarden, het perceel is intensief onderhouden zodat het niet te verwachten valt dat er voor de flora- en fauna waardevolle soorten duurzaam gehuisvest zijn.
Geluid	Er zal een ontheffing hogere grenswaarde afgegeven gaan worden.
Milieuhinder	Er is geen sprake van te verwachten milieuhinder.
Luchtkwaliteit	Het project is aan te merken als Nibm, hetgeen

	betekent dat er geen nadelige invloed is op de luchtkwaliteit.
Water	

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

4.9

Milieu(hinder)

Nieuwe functies kunnen milieuhinderlijk zijn voor 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 op grond van het geldende bestemmingsplan ("Annen Dorp") voornamelijk woonbestemmingen en een bedrijfsbestemming (overzijde Zuidlaarderweg). Op dit moment is er ook een ontwikkeling gaande om de tegenover het plangebied gelegen bedrijfsbestemming om te zetten in woonbestemmingen. De bestaande (voormalige)bedrijfsbebouwing is inmiddels al geamoveerd door sloop. Vanuit de milieuzonering leveren woningen naar andere woningen geen hinder op. De nog aanwezige bedrijfsbestemming was al op voldoende afstand gelegen om van invloed te zijn, waarbij geldt dat ook reeds andere woonbestemmingen meer nabij zijn gelegen dan de beoogde twee nieuwe woningen. Vanwege de inmiddels gerealiseerde afbraak van deze (voormalige) bedrijfsbebouwing en het feit dat ook voor de tegenover het plangebied gelegen locatie een bestemmingsplanherziening (van 'Bedrijf' naar 'Wonen') zal plaatsvinden, doet het aspect milieuzonering in dit opzicht hier niet meer ter zake.

4.10

Watertoets

Op 17 oktober 2018 is via www.dewatertoets.nl de zogeheten watertoets uitgevoerd. Het plangebied bevindt zich binnen het beheersgebied van het waterschap Hunze en Aa's. Er is sprake van de zogeheten 'Normale procedure'. Dit betekent dat eerst een voorlopige uitgangspuntennotitie wordt ontvangen die gevolgd gaat worden door een definitieve uitgangspuntennotitie. Het definitieve document zal binnen 6 weken na 17 oktober 2018 worden ontvangen.

Wel is onderstaand al ingegaan op het ontvangen voorlopige document in relatie tot dit bouwvoornemen.

Thema wateroverlast

Het waterschap zorgt voor het functioneren van het watersysteem. Het watersysteem moet nu, maar ook op de lange termijn, goed functioneren. Het watersysteem moet zodanig zijn dat de inundatienormen niet worden overschreden bij toekomstige veranderingen zoals klimaatverandering, zeespiegelstijging, bodemdaling en toename van verhard oppervlak. Dit is gebaseerd op het principe van niet-afwentelen, zowel bestuurlijk, financieel en geografisch, in de tijd op elk schaalniveau.

Bij stedelijke uitbreidingen of herstructureringen mag een toename van het verhard oppervlak niet resulteren in een extra belasting van het watersysteem, er moet

waterneutraal gebouwd worden. Dit houdt in dat de initiatiefnemer voldoende maatregelen neemt om de versnelde waterafvoer, te compenseren. De initiatiefnemers van de uitbreiding van het verhard oppervlak moeten ervoor zorgen dat ze voldoende compenserende maatregelen nemen.

Bepalen compensatie bij toename verharding

Voor de berekening van de vereiste waterberging, om de toename van het verhard oppervlak te compenseren, wordt gebruik gemaakt van de regenduurlijnmethode. Met deze methode kan op basis van het oppervlak open water, de maximale peilstijging, de afvoernorm bij maatgevende afvoer, maatgevende buien en het maatgevende klimaatscenario op eenvoudige wijze inzichtelijk gemaakt worden hoeveel extra waterberging vereist is.

Voor stedelijke gebieden betekent dit concreet dat een regenbui van 89 mm in 24 uur opgevangen moet kunnen worden zonder dat de inundatienorm en de toegestane gebiedsafvoer wordt overschreden.

Als vuistregel hanteert het waterschap dat per m² toename verhard oppervlak 80 liter extra waterberging gerealiseerd moet worden in het plangebied. In het definitieve wateradvies van het waterschap wordt een maatwerkberekening opgenomen voor de benodigde extra berging.

Uitgaande van een toename van het verhard oppervlakte van circa 300 m² dient er 300 m² x 80 liter = 24 m³ aan waterberging te worden gerealiseerd om te voorzien in voldoende watercompensatie.

Primair wil initiatiefnemer kijken of dit door middel van infiltratie op eigen terrein mogelijk is. De mogelijkheden daartoe worden momenteel onderzocht.

Thema afvalwater & riolering

Verontreiniging voorkomen

De invloed van diffuse bronnen op hemelwater moet zoveel mogelijk worden beperkt door het hanteren van de beleidsuitgangspunten in het landelijk emissiebeleid. Dit gaat volgens de trits voorkomen, scheiden en zuiveren. Door het gebruik van preventieve/brongerichte maatregelen komt hemelwater met zo weinig mogelijk vervuilende stoffen of uitlogende materialen in aanraking en blijft het zo schoon mogelijk. Het uitgangspunt bij de invulling van deze zorgplicht is het gebruik van de beste beschikbare technieken.

Alternatieve maatregelen zijn ook acceptabel, mits deze maatregelen aantoonbaar hetzelfde effect opleveren. Op grond van de huidige wet- en regelgeving is het niet de bedoeling om de zorgplicht volledig af te kaderen. De lozer mag zelf invulling geven aan de zorgplicht.

Mogelijke preventieve/brongerichte maatregelen zijn:

- Bij nieuwbouw en renovatie zo weinig mogelijk uitlogende materialen zoals zink, koper en lood gebruiken. Alternatieven gebruiken heeft de voorkeur. De nationale pakketten duurzaam bouwen geven handvaten voor alternatieven.

Initiatiefnemer zal zo weinig mogelijk gebruik gaan maken van uitlogende materialen.

Hemelwater lozen op het vuilwaterriool is de minst gewenste en minst duurzame manier om het hemelwater af te voeren. Hemelwater mag alleen op het vuilwaterriool worden geloosd als de lozer het hemelwater niet kan hergebruiken of kan afvoeren via de bodem, het openbaar regenwaterstelsel, een oppervlaktewaterlichaam zonder een specifieke functie of een kwetsbaar oppervlaktewaterlichaam. Lozingen op de riolering vallen onder de bevoegdheid van de gemeente.

Initiatiefnemer zal qua grijs afvalwater aansluiten op het bestaande rioolstelsel langs de Zuidlaarderweg. Hemelwater wordt in principe geïnfiltreerd op eigen terrein. Lukt dat niet dan zal deze gescheiden worden afgevoerd naar het bestaande rioolstelsel.

Wateroverlast

Een te hoge grondwaterstand kan grondwateroverlast veroorzaken, bijvoorbeeld in de vorm van water in de kruipruimte. Te lage grondwaterstanden daarentegen resulteren in verdroging. Het verlagen van grondwaterstanden in bestaande bebouwde gebieden kan problemen geven wanneer er sprake is van houten funderingen en funderingen op klei op veen. Zijn die aanwezig dan mogen de gemiddeld laagste grondwaterstanden (GLG) niet verder worden overschreden (niet nog lager worden). Ook de aanwezigheid van oude bomen verdient aandacht. Volwassen bomen kunnen afsterven als de ontwateringsdiepte snel en drastisch wordt veranderd en verder verlaagd wordt dan 1 m minus maaiveld. Oude bomen kunnen hun wortelstelsel niet meer aanpassen aan grote veranderingen in het grondwater. Tevens kunnen natuurgebieden in en rond het plangebied negatief beïnvloed worden wanneer het hydrologisch systeem veranderd. Het is dan ook belangrijk bij elk inrichtingsplan samen met het waterschap vanuit het bestaande watersysteem vast te stellen wat de huidige en gewenste grondwaterstanden zijn en of er sprake is van een nadelige beïnvloeding van de omgeving.

Om wateroverlast op perceelsniveau te voorkomen neemt de gemeente Aa en Hunze als voorwaarde op in de omgevingsvergunning dat het bouwpeil minimaal 20 cm boven de as van de openbare weg aangelegd dient te worden. Daarmee wordt voorkomen dat regenwater vanaf de straat de woning binnenstroomt.

5 Hoofdstuk 5 Economische uitvoerbaarheid

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

6**Hoofdstuk 6 Maatschappelijke uitvoerbaarheid**

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

Ontwerp-bestemmingsplan

Het ontwerp 'Bestemmingsplan Annen Dorp, Zuidlaarderweg tussen 13b en 15' heeft met ingang van XXXXXX 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-dubbelregel en de slotregel. De regels zijn standaard ingedeeld in vier hoofdstukken. Bij elke planregel (elk artikel) wordt hieronder een nadere toelichting gegeven.

Toelichting Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 : Begrippen

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

Artikel 2 : Wijze van meten

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 : Wonen - 1

Binnen Wonen - 1 zijn, naast de mogelijkheid tot een beroep aan huis, nog een aantal flexibiliteitsbepalingen opgenomen die het mogelijk maken om binnen deze bebouwing naast de woonfunctie ook een aantal andere functies toe te staan, zoals kleinschalige bedrijvigheid (overeenkomstig milieucategorieën 1 en 2), dienstverlenende bedrijven, detailhandel en maatschappelijke voorzieningen.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 4 : Anti-dubbelregelbepaling

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 5 : Algemene bouwregels

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

Artikel 6 : Algemene gebruiksregels

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

Artikel 7 : Algemene afwijkingsregels

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

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 8 : 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 9 : 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 2 woningen Annen
Projectnummer : RB 10.414
IMRO : NL.IMRO.1680.ANNZUIDLWG13BEN15.OW01
Versie : 01
Datum : November 2018

RooBeek Advies

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

www.roobeek-advies.nl