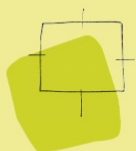


BOPA Raatakkers, Anloo
fase 2



BügelHajema

Ruimte voor de leefomgeving

Motivering

BOPA Raatakkers, Anloo fase 2

30 april 2026

Inhoudsopgave

Motivering	5
Hoofdstuk 1 Inleiding	7
1.1 Aanleiding	7
1.2 Ligging projectgebied	7
1.3 Omgevingsvergunning buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA)	8
1.4 Omgevingsplan	8
1.5 Leeswijzer	9
Hoofdstuk 2 Huidige situatie en toekomstige situatie	11
2.1 Huidige situatie	11
2.2 Toekomstige situatie	12
2.3 Wijziging doorvoeren in Omgevingsplan	13
Hoofdstuk 3 Participatie	15
3.1 Hoe was de voorbereiding	15
3.2 Wat vindt de omgeving?	15
3.3 Wat vinden ketenpartners?	15
Hoofdstuk 4 Toetsing aan regelgeving en beleid	17
4.1 Rijk	17
4.2 Provincie	18
4.3 Waterschapsverordening	19
4.4 Regionaal beleid	19
4.5 Gemeentelijk beleid	19
Hoofdstuk 5 Aspecten fysieke leefomgeving en milieu	23
5.1 Omgevingsveiligheid	23
5.2 Waterbelang	24
5.3 Luchtkwaliteit	25
5.4 Geluid door (bedrijfsmatige) activiteiten	26
5.5 Geluid door wegen, spoorwegen en industrieterrein	27
5.6 Trillingen	27
5.7 Bodem	28
5.8 Geur	28
5.9 Ladder voor duurzame verstedelijking	29
5.10 Cultureel erfgoed	30
5.11 Verkeer en parkeren	31
5.12 Bevorderen van de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte voor personen	32
5.13 Duurzaamheid	32
5.14 Gezondheid	32
5.15 Natuur	33
5.16 Mer-beoordeling	34
Hoofdstuk 6 Conclusie evenwichtige toedeling van functies aan locaties	35
6.1 Toetsingskader	35
6.2 Afweging	35
Hoofdstuk 7 Economische aspecten uitvoerbaarheid	37
7.1 Wettelijk kader	37
7.2 Onderzoek	37

Motivering

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De gemeente Aa en Hunze heeft de ambitie om ruimte te bieden voor zelfbouw. In de Woonvisie 2020+ is deze ambitie vastgelegd. De gemeente faciliteert kleinschalige vernieuwende wooninitiatieven die voortkomen uit lokale of regionale behoefte. Deze wooninitiatieven moeten bijdragen aan de vitaliteit van de dorpen en/of het karakter van het landschap. De locatie Raatakkers wordt zowel qua omvang als ligging in het dorp geschikt geacht voor Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (hierna: CPO). Het gaat specifiek om de tweede fase van Raatakkers.

Op grond van het geldende omgevingsplan van gemeente Aa en Hunze is deze ontwikkeling niet mogelijk. De activiteit past niet binnen de regels van het (tijdelijk) omgevingsplan. Er is daarom gekozen om via een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) van het omgevingsplan af te wijken. In voorliggende motivering worden alle relevante aspecten van de fysieke leefomgeving behandeld, ten behoeve van het motiveren van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

1.2 Ligging projectgebied

Op de onderstaande afbeelding is de ligging van het plangebied globaal in het rode kader weergegeven.



Afbeelding 1.1 - Ligging plangebied Raatakkers fase 2 (bron: PDOK)

Het plangebied is gelegen aan de noordoostzijde van de kern Anloo, aan de Raatakkers in de gemeente Aa en Hunze. Het plangebied is een voortzetting van de naastgelegen eerste fase van de Raatakkers. In het

noorden en zuiden wordt het plangebied begrenst door bomen en groenstroken. Het plangebied staat kadastraal bekend als onderdeel van Anloo, sectie T, 631.

1.3 Omgevingsvergunning buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA)

Een BOPA is een activiteit die niet voldoet aan de regels van het omgevingsplan en niet vergunningvrij voor het bouwen is.

Voor de BOPA gelden de beoordelingsregels uit het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Dat betekent dat de vergunning alleen wordt verleend:

- met het oog op een evenwichtige toedeling van functies (artikel 8.0a, tweede lid Bkl);
- als daarbij wordt voldaan aan de beoordelingsregels uit artikel 8.0b tot en met 8.0e Bkl. Die beoordelingsregels komen overeen met de regels die gelden voor het opstellen van een omgevingsplan. Dat betekent dat ook de instructieregels uit hoofdstuk 5 van het Bkl gelden voor de BOPA.

In deze motivering wordt onderbouwd of er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties door de ontwikkeling en of voldaan wordt aan de beoordelingsregels uit het Bkl. Ook wordt onderbouwd dat voldaan wordt aan de instructieregels uit de provinciale omgevingsverordening en de waterschapsverordening.

1.4 Omgevingsplan

Op het plangebied is het bestemmingsplan 'Anloo Dorp' (vastgesteld 23 juni 2010), uit het tijdelijke deel van het omgevingsplan, van toepassing. Momenteel is het betreffende plangebied bestemd als 'Groen' en 'Verkeer - Verblijf'. Daarnaast geldt er 'Waarde - Archeologie 2'.

In het voormalige bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de locatie van de huidige bestemming te wijzigen naar wonen. Dit volgt uit artikel 25 van het bestemmingsplan. Hiervoor is de gebiedsaanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied 1' opgenomen. Onder de Omgevingswet hebben wijzigingsbevoegdheden echter geen formele basis meer. De BOPA biedt daarom het juridisch-planologische kader om de ontwikkeling mogelijk te maken.

Uit het opnemen van de wijzigingsbevoegdheid in het voormalige bestemmingsplan blijkt wel de intentie van de gemeente om op termijn woningbouw op deze locatie te realiseren. De voorwaarden die destijds aan de wijzigingsbevoegdheid waren verbonden, zijn als randvoorwaarden meegenomen bij de uitwerking van het plan. Het gaat hierbij onder meer om het voldoen aan de eisen voor externe veiligheid, vroegtijdig overleg met het waterschap, een goede landschappelijke inpassing en het naleven van de geldende geluidsnormen.

De activiteit is strijdig met het omgevingsplan op de volgende onderdelen:

- De gebruiksregels: het plangebied heeft de bestemming 'Groen' en 'Verkeer - Verblijf'. Woningbouw is op grond hiervan niet toegestaan.
- De bouwregels: het oprichten van woningen is niet mogelijk binnen de geldende bestemmingen.

In onderstaande afbeelding is een uitsnede van de geldende plankaart weergegeven.



Afbeelding 1.2 - Geldende plankaart (bron: Regels op de kaart)

1.5 Leeswijzer

Dit rapport is als volgt opgesteld. Hoofdstuk 2 beschrijft de huidige en toekomstige situatie. Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 aangegeven hoe invulling is gegeven aan participatie. In hoofdstuk 4 volgt een toetsing van het initiatief aan het geldende relevante beleid. Vervolgens komen in hoofdstuk 5 de relevante onderzoeks- en milieuaspecten aan de orde. In hoofdstuk 6 wordt een conclusie getrokken in hoeverre sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Daarna wordt in hoofdstuk 7 de economische uitvoerbaarheid behandeld.

Hoofdstuk 2 Huidige situatie en toekomstige situatie

2.1 Huidige situatie

Het plangebied betreft een ontwikkellocatie nabij de kern Anloo. Het plangebied is in de huidige situatie begroeid met gras. Daarnaast zijn ontsluitingswegen al aangelegd om het plangebied heen. De omvang van het plangebied bedraagt circa 1 hectare en grenst aan de bestaande woningen van fase 1 aan de westzijde. Aan de oostzijde van het plangebied is een ijsbaan gesitueerd. Aan de zuidzijde, aan de andere kant van de straat Raatakkers bevindt zich een groenstrook met daarachter een vleesverwerkingsbedrijf en winkel. Ten noorden bevindt zich een recreatiepark. Onderstaand is de huidige situatie in het plangebied weergegeven.



Afbeelding 2.1 - Huidige situatie vanaf het zuidoosten



Afbeelding 2.2 - Huidige situatie vanaf het zuidwesten

2.2 Toekomstige situatie

Voorgenomen situatie

Het planvoornemen is om in het plangebied een uitbreiding te realiseren van 13 woningen. De ontwikkeling borduurt voort op de bestaande eerste fase en volgt daarin de contouren van het wegenpatroon. Voor en naast de bebouwing komt ruimte voor groen en diverse andere stroken.



Afbeelding 2.3 - Stedenbouwkundig plan (CPO Anloo Variant 2, schetsontwerp)

Collectief Particulier Opdrachtgeverschap

Bijzonderheid aan dit plan is dat het project wordt ontwikkeld door een Collectief Particulier Opdrachtgeverschap groep (hierna: CPO-groep). In een CPO-project ontwikkelt een groep particulieren gezamenlijk hun eigen woningbouwplan inclusief de bijbehorende buitenruimte. De CPO-groep organiseert zich in een vereniging of stichting en draagt zorg voor professionele procesbegeleiding. De procesbegeleider draagt zorg voor de communicatie met de gemeente, het dorp en de omgeving.

Woningaanbod

Het voornemen bestaat uit 13 woningen. Daarvan zijn acht woningen twee-onder-een-kap, de overige vijf woningen zijn vrijstaand.

Stedenbouwkundige opzet

De focus ligt op het creëren van mooie dorpse straatprofielen, hoogwaardige groene overgangen tussen openbaar en privé en een goede positionering van de woningen en hun tuinen ten opzichte van zon. Voor de realisatie gelden randvoorwaarden, opgenomen in Bijlage 2 Ontwikkelingsperspectief Raatakkers. De belangrijkste randvoorwaarden zijn:

- minimaal 11 en maximaal 17 woningen;
- bebouwd oppervlak maximaal 2.000 m² (inclusief bergingen en overkappingen);
- goothoogte maximaal 4 meter, nokhoogte maximaal 9 meter (met kap);
- voorkanten georiënteerd naar de weg, voorzien van gevelopeningen;
- parkeren op eigen erf (2 parkeerplaatsen per kavel) bij vrijstaande en twee-onder-een-kap woningen;
- behoud bestaande bomen en versterking groen;
- afstand tot vleesverwerkingsbedrijf ABZ Anloo minimaal 50 meter;
- regenwater op kavelniveau infiltreren in de bodem.

In Bijlage 1 Stedenbouwkundig plan zijn de eisen voor beeldkwaliteit en bebouwingscriteria nader toegelicht.

Beeldkwaliteit

Bij de ontwikkeling van de Raatakkers wordt gestreefd naar een evenwicht tussen eenheid en verscheidenheid in de bebouwing. Het plan voegt zich op een natuurlijke wijze in de groene omgeving. De ontwikkeling vormt een voortzetting van de bestaande omgeving. De bebouwing schikt zich naar het groen. De voorzijde van de woningen is te allen tijde gericht naar de weg.

2.3 Wijziging doorvoeren in Omgevingsplan

Artikel 4.17 van de Omgevingswet bepaalt dat de gemeente een voortdurende omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) verwerkt in het omgevingsplan. Dit gebeurt binnen 5 jaar na het onherroepelijk worden van de BOPA. Deze verplichting geldt vanaf 1 januari 2032.

Hoofdstuk 3 Participatie

3.1 Hoe was de voorbereiding

Een initiatiefnemer moet in alle gevallen aangeven of participatie heeft plaatsgevonden (artikel 7.4, lid 2 Omgevingswet). In januari 2023 is gestart met het betrekken van potentiële leden en geïnteresseerden bij het woningbouwproject CPO Raatakkers in Anloo. Doel van dit traject was om omwonenden, dorpsbewoners en geïnteresseerden tijdig te informeren over de ontwikkeling van het nieuwbouwplan, ruimte te bieden voor reactie en transparantie te geven over het vervolg.

De aanpak kenmerkte zich door nieuwsbrieven, persoonlijke informatiebijeenkomsten, publicaties in lokale media en laagdrempelige bijeenkomsten. Gedurende het traject zijn omwonenden en dorpsbewoners op meerdere momenten geïnformeerd, onder meer via bewonersbrieven aan adressen op de Bosweg en Raatakkers, publicaties in Het Dorpsnieuws en De Schakel, en via de socialmediakanalen van de gemeente Aa en Hunze. Een volledig overzicht van alle participatiemomenten is opgenomen in Bijlage 9 Tijdlijn participatie.

3.2 Wat vindt de omgeving?

Op 16 januari 2026 vond een inloopavond plaats in het Dorpshuis in Anloo met 58 bezoekers, waaronder buurtbewoners, dorpsbewoners, geïnteresseerden en vertegenwoordigers van de gemeente Aa en Hunze. Tijdens de avond zijn de voortgang en de concept-kavelindeling van het nieuwbouwplan toegelicht. Bezoekers konden het plan bekijken, vragen stellen en schriftelijk reageren via reactieformulieren.

De reacties op het plan zijn veelal positief. Uit de ingevulde reactieformulieren (Bijlage 10 Reactieformulieren) blijkt dat bezoekers het plan passend vinden bij Anloo en bij de bestaande wijk. De ligging, de inpassing in het dorp en het beoogde woningprogramma worden gewaardeerd. Er zijn geen inhoudelijke bezwaren geuit die aanleiding geven tot aanpassing van de hoofdlijnen van het plan.

In Bijlage 11 Reactienota is inzichtelijk gemaakt welke reacties tijdens de inloopavond zijn ingebracht en op welke wijze deze zijn meegenomen. De participatie is breed gedragen en heeft het draagvlak voor het plan bevestigd. Een volledig verslag is opgenomen als Bijlage 8 Eindverslag participatie.

3.3 Wat vinden ketenpartners?

Het plangebied is gelegen in bestaand stedelijk gebied. De provincie Drenthe heeft in het kader van de Omgevingsverordening geen specifieke instructieregels die vooroverleg vereisen voor woningbouw in stedelijk gebied. Het waterschap Hunze en Aa's is betrokken bij de totstandkoming van het waterhuishoudkundig onderzoek (zie paragraaf 5.2 Waterbelang). De uitkomsten hiervan zijn in overleg met het waterschap tot stand gekomen.

Adviescommissie voor omgevingskwaliteit (Libau) – 3 maart 2026

Libau heeft het beeldkwaliteitsplan beoordeeld en geoordeeld dat het plan niet strijdig is, mits aandacht wordt besteed aan het wensbeeld, de garages bij de noordelijke twee-onder-een-kapwoningen, de plaatsing van warmtepompen, airco's en zonnepanelen en de verwijzing naar de hardheidsclausule. Het advies is opgenomen als Bijlage 12.

Adviescommissie voor omgevingskwaliteit (Libau) – 17 maart 2026

Het BKP is conform het eerdere advies aangepast. Aanvullend worden enkele kapvormen expliciet uitgesloten en is opgenomen dat bij toepassing van zink het materiaal niet mag uitloggen. De commissie heeft geen verdere bezwaren. Het advies is opgenomen als Bijlage 13.

Omgevingsdienst Drenthe – 17 april 2026

De Omgevingsdienst Drenthe heeft het verkennend bodemonderzoek beoordeeld en geconcludeerd dat geen bodemverontreiniging aanwezig is en aanvullende voorschriften niet nodig zijn. Het advies is

opgenomen als Bijlage 14.

Hoofdstuk 4 Toetsing aan regelgeving en beleid

Er moet worden voldaan aan de instructieregels van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) en de Omgevingsverordening van de provincie Drenthe. Ook mag het plan niet in strijd zijn met de waterschapsverordening van Waterschap Hunze en Aa's. Tot slot moet het plan passen binnen het gemeentelijke beleid. In dit hoofdstuk worden deze aspecten afgewogen en waar nodig gemotiveerd.

4.1 Rijk

In hoofdstuk 5 van het Bkl is een groot aantal instructieregels opgenomen. De meest relevante instructieregels betreffen de regels voor een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Dit betreft onder meer het waarborgen van de veiligheid, het beschermen van de waterbelangen, het beschermen van de gezondheid en van het milieu, het beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed, het behoud van ruimte voor toekomstige functies en het bevorderen van de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte voor personen.

In onderstaande tabel zijn de thema's waarover in het Bkl instructieregels staan opgenomen. Per thema is aangegeven of deze relevant is en in welke paragraaf deze nader wordt uitgewerkt.

Thema	Paragraaf Bkl	Relevant?	Paragraaf motivering
Omgevingsveiligheid	5.1.2	Ja	5.1
Waterbelangen	5.1.3	Ja	5.2
Luchtkwaliteit	5.1.4.1	Ja	5.3
Geluid door activiteiten	5.1.4.2	Ja	5.4
Geluid wegen, spoor, industrie	5.1.4.2a	Ja	5.5
Trillingen	5.1.4.4	Ja	5.6
Bodemkwaliteit	5.1.4.5	Ja	5.7
Geur	5.1.4.6	Ja	5.8
Ladder duurzame verstedelijking	5.1.5.4	Ja	5.9
Cultureel erfgoed	5.1.5.5	Ja	5.10
Toegankelijkheid openbare ruimte	5.1.6.2	Ja	5.12

Tabel 4.1 - Thema's Bkl

Onderstaande instructieregels zijn project- en/of locatiegebonden. Geen van de regels is van toepassing op het voornemen.

Instructieregel	Paragraaf Bkl	Relevant?
Slagschaduw van windturbines	5.1.4.4a	Nee
Landsverdediging	5.1.7.2	Nee
Rijksvaarwegen	5.1.7.4	Nee
Landelijke fiets- en wandelroutes	5.1.7.6	Nee
Hyperscale datacenters	5.1.7.7	Nee
Voorkomen belemmeringen hoofdspoorweg en rijkswegen	5.1.6.3	Nee
Lozen industrieel afvalwater in openbaar vuilwaterriool	5.1.6.5	Nee
Bebouwingscontour houtkap	5.1.6.5b	Nee

Tabel 4.2 - Locatie- en projectgebonden instructieregels

4.2 Provincie

De Omgevingsverordening van de provincie Drenthe is op 1 januari 2024 in werking getreden. De omgevingsverordening bevat instructieregels voor het omgevingsplan. In onderstaande tabel zijn de relevante thema's weergegeven.

Thema	Artikel POV	Relevant?
Kernkwaliteiten - Landschap	3.1	Ja
Kernkwaliteiten - Cultuurhistorie	3.2	Ja
Kernkwaliteiten - Archeologie	3.3	Nee
Aardkundige waarden	3.4	Ja
Woningbouw	3.16	Ja

Tabel 4.3 - Overzicht mogelijk relevante regels provincie

Landschap (artikel 3.1)

Het voornemen bevindt zich wat betreft de kernkwaliteit Landschap in het gebied 'Esdorpenlandschap'. Het esdorpenlandschap is een agrarisch cultuurlandschap ten voeten uit. Elk onderdeel van het landschap komt voort uit het agrarisch gebruik en is gerelateerd aan het functioneren van de lokale agrarische dorpsgemeenschap, met de boermarken als het oorspronkelijke gezag. De esdorpen vormen vanouds de ontginningsbasis van het landschap. Ze liggen veelal op landschappelijke overgangen van nat (beekdal) naar droog (es/heide/bos). Als kernkwaliteit worden in ieder geval aangemerkt: de essen (kenmerkende open ruimtes, veelal omgeven met esrandbeplanting) en de beekdalen (onbebouwd gebied met kleinschalige beplantingstructuren en beekdal(rand)beplanting).

Uit artikel 3.1 volgt dat rekening gehouden dient te worden met het behoud van bovengenoemde kernkwaliteiten. In het stedenbouwkundig plan is in de invulling van het gebied rekening gehouden met de kernkwaliteit voor zover mogelijk binnen het stedelijk gebied. Deze is te vinden in Bijlage 1 Stedenbouwkundig plan.

Cultuurhistorie (artikel 3.2)

Het plangebied bevindt zich in het cultuurhistorisch gebied 'Hunzedal en randveen'. In dit gebied dienen de aanwezige kwaliteiten betrokken te worden in de toedeling van functies aan locaties. De voorkomende kernkwaliteiten zijn:

Hunzedal:

- De openheid en grote schaal van het dal wordt benadrukt door de begrenzingen aan de oostzijde en de westzijde: de bebouwingslinten van de randveenontginningen en de vrij steile rand van de Hondsrug met haar besloten bosenheden;
- Enkele dwarsverbindingen die de esdorpen verbinden met hun randveenontginningen.

Randveenontginningen:

- Licht slingerend verloop van de doorlopende ontginningsas;
- Lintbebouwing variërend in dichtheid, met doorzichten naar het achterland.

Aardkundige waarden (artikel 3.4)

Het plangebied heeft een generiek beschermingsniveau. Het behoud van de lokale identiteit en beleving van het landschap geven sturing aan de afweging, waarbij de kenmerken van deze gebieden en elementen inspiratie, inhoud en betekenis kunnen geven aan ontwikkelingen.

Woningbouw (artikel 3.16)

Het voornemen bevindt zich in landelijk gebied dat aansluit op bestaand stedelijk gebied. In dit geval moet bij een ruimtelijke ontwikkeling in de vorm van nieuwe woningbouw de behoefte worden aangetoond op basis van de gemeentelijke woonvisie. De toets aan het gemeentelijke woonbeleid wordt gedaan in

paragraaf 5.9 met de Ladder voor duurzame verstedelijking. Aangezien dit aansluit op de eisen van de omgevingsverordening wordt naar de Ladder verwezen. Het gemeentelijke woonbeleid wordt behandeld in paragraaf 4.5.

Het voornemen bevindt zich in het 'Esdorpenlandschap'. In het stedenbouwkundig plan is beschreven hoe de invulling rekening houdt met de kernkwaliteiten (zie Bijlage 1). Het plangebied bevindt zich in het cultuurhistorisch gebied 'Hunzedal en randveen'. De aanwezige kwaliteiten zijn betrokken bij de toedeling van functies. Wat betreft woningbouw: het voornemen sluit aan op bestaand stedelijk gebied. De behoefte is aangetoond op basis van de gemeentelijke woonvisie (zie paragraaf 5.10).

4.3 Waterschapsverordening

Activiteit	Relevant?
Lozingsactiviteit op een oppervlaktewaterlichaam	Nee
Lozingsactiviteit op een rioolwaterzuiveringsinstallatie	Nee
Activiteiten in of nabij het oppervlaktewater	Nee
Activiteiten in, op of nabij waterkeringen	Nee
Onttrekken grondwater en infiltreren water	Nee
Activiteiten aan, op of nabij wegen waterschap	Nee

Tabel 4.4 - Overzicht relevante regels waterschappen

Er zijn geen activiteiten in het kader van de waterschapsverordening van belang. In paragraaf 5.2 wordt het waterbelang behandeld vanuit rijkswege.

4.4 Regionaal beleid

Op regionaal niveau zijn de woningbouwafspraken relevant. De toetsing vindt plaats in paragraaf 5.9 Ladder voor duurzame verstedelijking.

4.5 Gemeentelijk beleid

In onderstaande tabel is het relevante gemeentelijk beleid weergegeven.

Beleidsdocument	Relevant?
Afwegingskader woningbouw	Ja
Cultuurhistorische waardenkaart	Ja, zie 5.10
Archeologische Beleids- en advieskaart	Ja, zie 5.10
Woonvisie 2020+	Ja
Ontwikkelings-/landschapsvisie Drentsche Aa en Hunze	Nee
Lokale klimaatadaptatiestrategie	Nee
Duurzaamheidsvisie	Nee
Transitievisie Warmte en uitvoeringsplan	Nee

Tabel 4.5 - Overzicht relevant gemeentelijk beleid

Afwegingskader woningbouw

Het Afwegingskader woningbouw (februari 2022) heeft een relatie met de Woonvisie, waarin op de kwaliteit en kwantiteit van woningbouw wordt ingegaan. Met het afwegingskader wordt woningbouw beoordeeld en prioriteert de gemeente nieuwe bouwplannen. Het afwegingskader zorgt voor duidelijkheid bij alle partijen over eisen en randvoorwaarden en voor een transparant en volgbaar proces. Het afwegingskader bestaat uit drie fasen.

Fase 1: Knockout planologische voorwaarden

Het plan voldoet aan de harde planologische randvoorwaarden zoals vastgesteld in de provinciale omgevingsverordening, het rijksbeleid en bestemmingsplannen, waarvan de voornaamste zijn:

- In of aansluitend op bestaand stedelijk gebied;
- Niet liggend in Natura 2000-gebied;
- Niet liggend in Natuurnetwerk Nederland (NNN);
- Niet liggend in Beekdalen zoals aangegeven in de provinciale omgevingsverordening;
- Niet liggend op waardevolle essen zoals aangegeven in de provinciale omgevingsverordening.

Het plan voldoet aan bovenstaande planologische voorwaarden.

Fase 2: Ruimtelijke afweging en woonbehoefte

De beoordeling van de maatwerkafweging vindt plaats over onder andere: landschappelijke structuur, archeologie en geologie, milieueisen (advies RUD), waterberging (advies waterschap), groenstructuur, bebouwingsstructuur, cultuurhistorische waardenkaart gemeente Aa en Hunze, verwevenheid dorp en omliggend landschap, zichtlijnen en open plekken, infrastructuur en ontsluitingswegen, en grondeigendom. De beoordeling vindt plaats via de multidisciplinaire overlegtafel van de gemeente.

Fase 3: Kwaliteit, wonen en zorg, duurzaamheid en participatie

In de laatste fase wordt getoetst aan het kwalitatieve programma, wonen en zorg, duurzaamheid en participatie. Deze aspecten komen in hoofdstuk 5 van deze motivering aan de orde.

Daarnaast is van belang dat de gemeenteraad bij de vaststelling van het bestemmingsplan 'Anloo Dorp' (23 juni 2010) reeds een wijzigingsbevoegdheid heeft opgenomen voor het plangebied. Met het opnemen van de gebiedsaanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied 1' heeft de raad destijds de beleidsmatige keuze gemaakt om woningbouw op deze locatie op termijn mogelijk te maken. De gronden zijn daarmee al bij de vaststelling van het bestemmingsplan aangewezen als toekomstige woningbouwlocatie. Het voorliggende initiatief is een uitwerking van die oorspronkelijke beleidsintentie.

Woonvisie 2020+

In de Woonvisie 2020+ (gepubliceerd april 2021) is aangegeven dat de gemeente bestaat uit mooie en vitale dorpen tussen prachtige landschappen waar voorzieningen en werkgelegenheid altijd nabij zijn. Om deze kwaliteit te behouden is integraal, gedragen en flexibel handelen nodig. De woonvisie is opgebouwd uit een visie tot 2030, een uitvoeringsprogramma voor de periode 2021-2025 en een aantal samenwerkingsafspraken.

Visie 2030

In de visie tot 2030 is aangegeven dat de lokale woningbehoefte wordt gefaciliteerd door een gebalanceerd en meebewegend woningbouwprogramma. In beginsel zijn de bevolkingsprognoses het uitgangspunt voor de programmering. Sinds 2015 is er echter een vestigingsoverschot in de gemeente van gemiddeld 145 huishoudens per jaar. De gemeente bevindt zich middenin een dynamische regio. Met name de dorpen in de noordkant zullen mogelijk steeds meer van de woonvraag vanuit de regio Groningen-Assen opvangen. Tegelijkertijd richt de gemeente zich samen met buurgemeenten en het Rijk op de demografische transitie, verduurzaming van de woningvoorraad en langer zelfstandig thuis wonen (Regio Deal Zuid- en Oost-Drenthe).

Het overgrote deel van de woningvoorraad die de gemeente in 2030 en 2040 nodig heeft staat er al. De gemeente richt zich daarom op kwaliteitsverbetering en verduurzaming van de bestaande woningvoorraad. Hiernaast wordt ingezet op nieuwbouw. Geanticipeerd wordt op de beperkte huishoudensgroei tot 2030 door circa 200 woningen toe te voegen. Daarnaast wordt ingespeeld op de recente druk op de woningmarkt en de ambities van de provincie Drenthe om circa 10.000 woningen toe te voegen. Daarom biedt de gemeente in de woningbouwprogrammering extra ruimte van 110 woningen bovenop de eerder genoemde 200 woningen. Ook wordt rekening gehouden met 30% planuitval. Dit betekent circa 400 nieuwe woningen in de komende tien jaar.

Het voornemen past binnen de gestelde kwantitatieve en kwalitatieve kaders van de Woonvisie 2020+. Er is sprake van landschappelijke inpassing, nabijheid van voorzieningen en het bouwen voor een aangetoonde

behoefte.

Addendum op de Woonvisie 2020+

Het Addendum op de Woonvisie 2020+ is in maart 2023 door de gemeenteraad van Aa en Hunze vastgesteld. Uit de Woonvisie 2020+ komt naar voren dat er tot 2030 behoefte en ruimte is voor het toevoegen van 400 woningen. Omdat de woningmarkt in een rap tempo veranderde en er behoefte was aan meer inzicht in benodigde typologieën en aantallen per (geclusterde) kern, is een aanvullende woningmarktanalyse uitgezet. Uit deze analyse komt een vraag voort naar 681 woningen. Omdat de praktijk leert dat 30% van de plannen het niet haalt, programmeert de gemeente over met 30%, in totaal 890 woningen. Aanvullend worden 150 woningen extra opgenomen voor de bouw van starterswoningen en seniorenwoningen. Het doel is om 120 van de 150 extra geplande woningen te realiseren in de groep 'goedkope koop' vanwege de urgente behoefte. Dit brengt het totaal aantal te programmeren woningen op 1.040 woningen. Het Addendum stuurt op een extra woningtoename van 250 woningen in 'vlek Anloo'. Zie ook paragraaf 5.9.

Hoofdstuk 5 Aspecten fysieke leefomgeving en milieu

In dit hoofdstuk wordt beschreven op welke wijze bij de voorgenomen activiteiten rekening is gehouden met diverse aspecten van de fysieke leefomgeving om te komen tot een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

5.1 Omgevingsveiligheid

5.1.1 Toetsingskader

Omgevingsveiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag, productie, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen en windturbines. Voor omgevingsveiligheid zijn regels opgenomen in paragraaf 5.1.2 Bkl. Hierin worden de grens- en standaardwaarden en aandachtsgebieden rond (zeer) (beperkt) kwetsbare gebouwen en locaties besproken.

Plaatsgebonden risico

Grenswaarden voor kwetsbare of zeer kwetsbare gebouwen en locaties worden bij het ruimtelijk besluit in acht genomen. Voor het plaatsgebonden risico gelden, afhankelijk van de activiteit, vastgestelde afstanden of te berekenen afstanden (bijlage VII Bkl).

Groepsrisico

Bij het groepsrisico is sprake van 'aandachtsgebieden'. Aandachtsgebieden zijn gebieden rond activiteiten met gevaarlijke stoffen die zichtbaar maken waar mensen binnenshuis, zonder aanvullende maatregelen onvoldoende beschermd zijn tegen de gevolgen van ongevallen met gevaarlijke stoffen. Aandachtsgebieden zijn er voor brand, explosie en gifwolk.

Naast vorengenoemde regels zijn de volgende aspecten van belang: beperkingen in het belemmeringsgebied van buisleidingen, veiligheid rond opslaan en bewerken van vuurwerk en pyrotechnische artikelen, veiligheid rond het bewerken en opslaan van ontplofbare stoffen voor civiel gebruik en op militaire objecten, en veiligheid rond luchthavens.

5.1.2 Onderzoek

In het plangebied worden kwetsbare gebouwen mogelijk gemaakt, namelijk woningen. Het Register Externe Veiligheidsrisico's (REV) is geraadpleegd.



Afbeelding 5.1 - Register Externe Veiligheidsrisico's (bron: PAV, juni 2025)

Buisleidingen

Er zijn geen relevante buisleidingen in de omgeving van het plangebied.

Activiteiten

Op de camping ten noorden van het plangebied bevindt zich een opslagtank met een brand- en explosieaandachtsgebied. Het plangebied bevindt zich daarbuiten.

Wegen, spoorwegen en waterwegen

In de nabijheid van het plangebied vindt geen vervoer van gevaarlijke stoffen plaats.

5.1.3 Conclusie

Het initiatief is uitvoerbaar wat betreft het aspect externe veiligheid.

5.2 Waterbelang

5.2.1 Toetsingskader

Een omgevingsplan moet rekening houden met de gevolgen voor het beheer van watersystemen. Het Bkl stelt specifieke regels over de onderdelen van het watersysteem in een omgevingsplan. Voor een duiding van de gevolgen voor het beheer van het watersysteem worden de opvattingen van het belaste bestuursorgaan betrokken. Daarbij kan worden gedacht aan (instructie)regels uit de provinciale omgevingsverordening en de waterschapsverordening. Bij de uitvoering van de digitale watertoets komt het naleven van instructieregels aan de orde.

Daarnaast bevat het Bkl rijksregels met betrekking tot: het voorkomen van belemmeringen voor primaire waterkeringen, het bouwen binnen kustfundamenten buiten stedelijk gebied en het ontplooiën van activiteiten in en nabij grote rivieren en het IJsselmeergebied.

Het is aan het bevoegd gezag om te bepalen hoe andere bestuursorganen bij de besluitvorming en de weging van het waterbelang worden betrokken. De oorspronkelijke watertoets is niet langer voorgeschreven. Ten slotte zijn de regels van artikel 5.165 Bkl en paragraaf 22.3.8 uit de bruidsschat van

belang met betrekking tot het lozen van (industrieel) afvalwater in het openbaar vuilwaterriool.

5.2.2 Onderzoek

In het kader van de ontwikkeling is een waterhuishoudkundig onderzoek uitgevoerd door Witteveen+Bos. Dit onderzoek is tot stand gekomen in overleg met de gemeente Aa en Hunze en het waterschap Hunze en Aa's. Aanleiding hiervoor is dat het plangebied onderdeel uitmaakt van een groter ontwikkelgebied aan de Bosweg, waarvoor in 2000 reeds een rioleringsplan was opgesteld. Dat plan ging uit van een bergingsopgave van 80 mm per m² verhard oppervlak. Conform het huidige beleid dient te worden uitgegaan van 90 mm per m² verhard oppervlak. De oorspronkelijke berekening is daarmee niet langer representatief.

Bodemopbouw

De ondergrond bestaat in de bovenste 0,6 meter uit goed doorlatende zandlagen, waardoor infiltratie goed mogelijk is. Vanaf circa 0,6 meter diepte bevindt zich een dik keilempakket. De gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) ligt meer dan 4 meter beneden maaiveld.

Compensatie

Met de realisatie wordt aanvullend 2.865 m² verhard oppervlak toegevoegd. In overleg met het waterschap is het totale verharde oppervlak van beide fasen gezamenlijk beschouwd. Het totale verharde oppervlak bedraagt 9.495 m². Bij een maatgevende neerslag van 90 mm resulteert een benodigde waterberging van 855 m³. De bergingsruimte in het hemelwaterriool is niet meegerekend, aangezien deze vanwege de mogelijke schijngrondwaterstand niet als functionele berging kan worden beschouwd.

Wadi

In 2021 is een ontwerp opgesteld voor een wadi in het zuidelijk deel van het plangebied. Op basis van de geactualiseerde waterbergingsopgave is dit ontwerp in 2026 herijkt en uitgebreid. Binnen het plangebied is ruimte voor circa 2.900 m² infiltratievoorziening. De maximale diepte bedraagt circa 0,5 meter. Bij een effectieve waterdiepte van 0,50 m en een talud van 1:3 bedraagt het bergingsvolume circa 1.371 m³. Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan de benodigde capaciteit van 855 m³.

Riolering

Voor het plangebied is een gescheiden stelsel aangelegd, bestaande uit een dwa-stelsel voor vuilwater en een separaat hemelwatersysteem. Het vuilwater wordt via pvc-buizen afgevoerd naar een pompput aan de oostzijde. Vanaf deze pompput voert een persleiding het afvalwater af naar het rioolgemaal aan de Annerweg. Het hemelwater wordt bovengronds opgevangen in de wadi's. De volledige onderbouwing is opgenomen in Bijlage 5 Waterhuishoudkundig onderzoek.

5.2.3 Conclusie

Het waterbelang vormt geen belemmering voor het voornemen.

5.3 Luchtkwaliteit

5.3.1 Toetsingskader

De overheid moet rekening houden met de omgevingswaarden in een aandachtsgebied. Dit geldt voor besluiten die zorgen voor een verhoging van de concentraties binnen een aandachtsgebied. Daarnaast kan het gaan om activiteiten in de buurt van een aandachtsgebied, als de activiteiten zorgen voor een verhoging van de concentraties daarbinnen.

Dit betekent dat een gemeente een initiatief moet toetsen aan de omgevingswaarden in een nabijgelegen aandachtsgebied. De vergunningverlener toetst aan de omgevingswaarden, tenzij de activiteit niet in betekenende mate (NIBM) bijdraagt aan de stikstofdioxide- (NO₂) of fijnstof- (PM) concentraties. De specifieke beoordelingsregels voor lucht gaan over: beoordeling luchtkwaliteit en toetsing aan de

rijksomgevingswaarden, ammoniakemissies van veehouderijen en geologische opslag van CO₂.

5.3.2 Onderzoek

De grens voor een standaardgeval NIBM bij woningen met één ontsluitingsweg ligt bij 1.500 woningen. Het plan maakt 13 woningen mogelijk en blijft ruimschoots binnen de NIBM-grens. Het plangebied bevindt zich buiten de aandachtsgebieden. Uit de grootschalige concentratiekaarten blijkt dat de achtergrondniveaus voor NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} ruim onder de grenswaarden liggen.

Goed woonklimaat

Hoewel geconstateerd is dat het project een NIBM-project betreft, moet ook worden bekeken of de luchtkwaliteit in het plangebied niet zodanig is dat de normen voor een goed woonklimaat worden overschreden. Hiervoor zijn de Grootschalige Concentratiekaarten Nederland geraadpleegd. De meest relevante luchtkwaliteitseisen zijn stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀ en PM_{2,5}). Uit de concentratiekaarten blijkt dat de achtergrondniveaus in alle jaren ruim onder de grenswaarden liggen.

5.3.3 Conclusie

Luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor het voornemen.

5.4 Geluid door (bedrijfsmatige) activiteiten

5.4.1 Toetsingskader

Met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties zijn er instructieregels van het Rijk over geluid van activiteiten (paragraaf 5.1.4.2 Bkl). Het omgevingsplan of de BOPA moet ervoor zorgen dat het geluid van activiteiten op geluidsgevoelige gebouwen aanvaardbaar is. Hierover moet het omgevingsplan in beginsel regels bevatten. Het gaat om geluid in een stedelijke omgeving, dat wil zeggen de combinatie wonen met (lichte) bedrijvigheid. De benodigde regels over geluid zijn opgenomen in de bruidsschat in paragraaf 22.3.4.

5.4.2 Onderzoek

Met het voornemen worden woningen mogelijk gemaakt. Gebouwen met een woonfunctie zijn geluidgevoelige gebouwen in het kader van het Bkl. Door middel van milieuzonering kan worden vastgesteld of geluid- en geurhinder aanneemelijk is. Hiervoor wordt de VNG-handreiking Bedrijven en Milieuzonering (2009) gebruikt.

De volgende activiteiten bevinden zich op relevante afstand:

- een agrarisch loonbedrijf op 85 meter;
- een groothandel in vlees op 50 meter;
- een kampeerterrein met horeca op circa 16 meter;
- een ijsbaan op ongeveer 15 meter.

Uit de VNG-richtafstandenlijst volgt dat voor het loonbedrijf en de vleesgroothandel wordt voldaan aan de richtafstanden. Voor het kampeerterrein geldt dat er reeds woningen op kortere afstand mogelijk zijn. Voor de ijsbaan wordt niet voldaan aan de indicatieve richtafstand van 300 meter. Een openluchtbaan is in het gunstigste geval slechts enkele dagen tot weken per jaar open. Gezien het maatschappelijk belang van woningen overstijgt dit het effect van de sporadische geluidhinder. De komst van woningen vormt geen belemmering voor de activiteiten van de ijsbaan.

5.4.3 Conclusie

Het aspect geluid door bedrijfsmatige activiteiten vormt geen belemmering voor het voornemen.

5.5 Geluid door wegen, spoorwegen en industrieterrein

5.5.1 Toetsingskader

Veel functies in de fysieke leefomgeving hebben te maken met geluid. De regels over geluid gaan over het beheersen van geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen en de bescherming van geluidgevoelige gebouwen. Ook zijn direct werkende regels in de bruidsschat opgenomen.

Instructieregels

Het Bkl stelt instructieregels die van toepassing zijn op de beheersing van geluid door een weg, spoorweg of industrieterrein. De wetgever maakt onderscheid tussen geluidbronnen met een geluidproductieplafond als omgevingswaarde (gpp) en bronnen met een basisgeluidemissie (bge). In de aanwijzing van geluidgevoelige gebouwen is de functie (zoals wonen, onderwijs of zorg) bepalend.

Geluidaandachtsgebied

Rondom een industrieterrein, weg of spoorweg wordt een begrenzing aangebracht. Buiten die grens wordt per definitie voldaan aan geluidsnormen. Binnen die grens is een toets nodig op aanvaardbaarheid. De standaardwaarden L_{den} zijn: provinciale wegen en rijkswegen 50 L_{den} , gemeentewegen en waterschapswegen 53 L_{den} , lokale spoorwegen en hoofdspoorwegen 55 L_{den} , industrieterreinen 50 L_{den} en 40 L_{night} .

De instructieregels hebben betrekking op het geluidaandachtsgebied van:

- wegen, spoorwegen en industrieterreinen met geluidproductieplafonds;
- lokale spoorwegen zonder geluidproductieplafonds;
- en, verharde gemeentewegen en waterschapswegen zonder geluidproductieplafonds, met een verkeersintensiteit van meer dan 2.500 motorvoertuigen per etmaal als kalenderjaargemiddelde.

5.5.2 Onderzoek

De Annerweg bevindt zich op ongeveer 100 meter afstand van de geprojecteerde gevels. Het gaat om een 50 km/u weg, binnen de bebouwde kom. Formeel bevindt het plangebied zich binnen het geluidaandachtsgebied (200 meter). Tussen de woningen en de Annerweg bevindt zich veel bebouwing. Geluidgevoelige gebouwen zijn reeds mogelijk op kortere afstand. Er kan worden aangenomen dat voldaan wordt aan de standaardwaarde van 53 L_{den} . Overige 30 km/u wegen kennen doorgaans een lagere etmaalintensiteit dan 2.500 mvt en zijn daarom niet relevant.

5.5.3 Conclusie

Geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen vormt geen belemmering voor het voornemen.

5.6 Trillingen

5.6.1 Toetsingskader

Bij een BOPA moet rekening worden gehouden met trillingen door activiteiten in trillingsgevoelige ruimten van trillingsgevoelige gebouwen. Een ruimtelijk besluit voorziet erin dat trillingen door een activiteit in trillingsgevoelige ruimten van trillingsgevoelige gebouwen aanvaardbaar zijn. Om te kijken of onderzoek naar trillingshinder noodzakelijk is, wordt aangesloten bij de Handreiking Nieuwbouw en Spoortrilling.

5.6.2 Onderzoek

De Atlas Leefomgeving is geraadpleegd om na te gaan of er permanente bronnen van trilling in de omgeving zijn. Dit kunnen spoorwegen of bepaalde typen industrie zijn. Er zijn geen bronnen van trillingen in de omgeving van het plangebied. Nader onderzoek naar trillingen is daarmee overbodig.

5.6.3 Conclusie

Het aspect trillingen vormt geen belemmering voor het voornemen.

5.7 Bodem

5.7.1 Toetsingskader

Het Rijk stelt instructieregels aan gemeenten voor het toelaten van een bouwactiviteit op een bodemgevoelige locatie.

Waarden voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem voor het bouwen van een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie worden opgenomen in het omgevingsplan. Deze waarden kunnen per gebied of per gebruiksfunctie verschillen. Bij een overschrijding is het bouwen van een bodemgevoelig gebouw alleen toegelaten als de in het omgevingsplan voorgeschreven sanerende of andere beschermende maatregelen worden getroffen. Daarnaast zijn er specifieke regels over bodem opgenomen in het Aanvullingsbesluit Bodem en het Bal:

- Regels over nazorg van de bodem na saneren;
- Regels over graven in de bodem;
- Regels over activiteiten op een locatie met historische bodemverontreiniging zonder onaanvaardbaar risico;
- Maatwerkregels over het saneren van de bodem.

Bij wijzigingen van activiteiten geldt dat de bodem geschikt moet zijn voor het beoogde gebruik.

5.7.2 Onderzoek

In 2020 is door Sigma Geo- & Milieutechniek B.V. een verkennend milieukundig bodemonderzoek uitgevoerd. Uit de resultaten blijkt dat de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik. Het betreffende onderzoek is ouder dan twee jaar. Echter, de afgelopen jaren is het gebruik van de grond zodanig geweest (groenvoorziening, wandelgebied) dat niet verwacht mag worden dat er sindsdien sprake is van verontreiniging. zie hiervoor ook Hoofdstuk 2 waarin dit nader is beschreven. De rapportage is bijgevoegd als Bijlage 3 Verkennend bodemonderzoek.

5.7.3 Conclusie

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor het voornemen.

5.8 Geur

5.8.1 Toetsingskader

De instructieregels van het Bkl voor geur zijn gericht op aangewezen geurgevoelige gebouwen. In de aanwijzing van geurgevoelige gebouwen is de functie bepalend. Hierbij kan worden gedacht aan wonen, onderwijs of zorg. Voor geur van veehouderijen en rioolwaterzuivering bevat het Bkl specifieke instructies. Verder zijn er regels over geur opgenomen in de bruidsschat, die gelden voor de volgende activiteiten:

- geur door het houden van landbouwhuisdieren en paarden en pony's in een dierenverblijf;
- geur door het houden van fokteven van nertsen;
- geur door andere agrarische activiteiten, zoals het opslaan van vaste mest, champost of dikke fractie en het composteren of opslaan van groenafval;
- geur door het exploiteren van zuiveringstechnische werken.

Voor andere activiteiten bepaalt het Bkl dat een ruimtelijk besluit ervoor moet zorgen dat de geur door een activiteit op geurgevoelige gebouwen aanvaardbaar is. Hieraan zijn geen specifieke regels gekoppeld.

5.8.2 Onderzoek

Het voornemen bevindt zich buiten de concentratiegebieden voor geurhinder en veehouderij. Voor een geurgevoelig object binnen de bebouwde kom geldt een maximumwaarde van 2,0 OU/m³ en een afstandsnorm van 50 meter. Het dichtstbijzijnde dierenverblijf bevindt zich op grote afstand. De groothandel voor vleesproducten bevindt zich op 50 meter afstand; de richtafstand voor geurhinder bedraagt 10 meter. Geurhinder is daarom niet aannemelijk.

5.8.3 Conclusie

Het aspect geur vormt geen belemmering voor het voornemen.

5.9 Ladder voor duurzame verstedelijking

5.9.1 Toetsingskader

Het Bkl houdt rekening met de behoefte aan stedelijke ontwikkeling met het oog op het belang van zorgvuldig ruimtegebruik en het tegengaan van leegstand.

Onder een stedelijke ontwikkeling wordt verstaan de ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, een zeehaventerrein, een woningbouwlocatie, kantoren, een detailhandelvoorziening of een andere stedelijke voorziening en die voldoende substantieel is. Er wordt onderscheid gemaakt tussen ontwikkelingen in en buiten stedelijk gebied, dan wel buiten het stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied. Deze instructieregel geldt ook voor een omgevingsvergunning buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

Bij het bepalen óf en hoe de Ladder moet worden toegepast, zijn de volgende aspecten van belang:

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

5.9.2 Onderzoek

1. Is er sprake van een stedelijke ontwikkeling?

De eerste vraag bij de Laddertoets is of er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Met het voornemen worden dertien nieuwe woningen mogelijk gemaakt. Uit jurisprudentie blijkt dat er vanaf twaalf woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Daarmee is er sprake van een stedelijke ontwikkeling.

2. Is de stedelijke ontwikkeling nieuw?

De Laddertoets geldt alleen voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Beoordeeld moet worden of sprake is van een nieuw of groter beslag op de ruimte. Van nieuw beslag op de ruimte is in beginsel sprake als het nieuwe ruimtelijke besluit meer bebouwing mogelijk maakt dan er op grond van het voorheen geldende planologische regime aanwezig was of kon worden gerealiseerd. Het voornemen maakt meer bebouwing mogelijk dan het geldende regime toestaat. Er is sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

3. Wat is het ruimtelijk verzorgingsgebied?

De behoefte moet worden bepaald binnen het ruimtelijk verzorgingsgebied van de ontwikkeling. De aard en omvang van het voornemen zijn naar verhouding klein. Het ruimtelijk verzorgingsgebied blijft beperkt tot Anloo en de directe omgeving, en is van lokale schaal.

4. Is er behoefte aan de voorgenomen ontwikkeling?

Er is gekeken naar de behoefte in het ruimtelijk verzorgingsgebied. Het gaat hierbij om de kwaliteit en kwantiteit van de woonbehoefte. Hiervoor zijn de Woonvisie 2020+ en het Addendum op de Woonvisie 2020+ (vastgesteld maart 2023) van de gemeente Aa en Hunze geraadpleegd. In de oorspronkelijke Woonvisie is een behoefte gedefinieerd van 400 nieuwe woningen in de komende tien jaar. Het Addendum stuurt op een extra woningtoename van 250 woningen in 'vlek Anloo'. Het totaal te programmeren woningen bedraagt 1.040 woningen. In de context van de landelijke woonbehoefte kan worden verwacht dat er kwantitatieve behoefte is. Het Addendum benadrukt daarnaast het belang van monitoring van de woningbehoefte voor de komende jaren.

Bovenal is er sprake van een collectief van particuliere initiatiefnemers die de woningen zelf (laten) bouwen en in gebruik nemen. Derhalve is leegstand onwaarschijnlijk.

5. Licht de ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied?

Op basis van de provinciale omgevingsverordening is het plangebied gelegen in bestaand stedelijk gebied. Uit de woonvisie en het addendum blijkt dat er behoefte is aan woningbouw in Anloo. Daarnaast bevinden zich in deze kern voldoende voorzieningen en zijn regionale voorzieningen goed bereikbaar. Aangezien het gaat om een ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied is er sprake van een inbreiding.

5.9.3 Conclusie

De ontwikkeling voorziet in een behoefte en wordt opgevangen in bestaand stedelijk gebied. De voorgenomen ontwikkeling voldoet aan de Ladder voor duurzame verstedelijking.

5.10 Cultureel erfgoed

5.10.1 Toetsingskader

De essentie van het Europees beleid is dat voorafgaand aan de uitvoering van plannen en projecten onderzoek moet worden gedaan naar de aanwezigheid van waarden en daar in de ontwikkeling van plannen en projecten zoveel mogelijk rekening mee te houden. De essentie van deze wetgeving is behoud van archeologische resten zoveel mogelijk in de bodem en de bescherming van het cultureel erfgoed en landschap. In het Bkl zijn een aantal beginselen geformuleerd wat betreft de bescherming. Deze beginselen richten zich op de omgang met monumenten die op grond van het omgevingsplan zijn beschermd, archeologische monumenten, (voorbeschermde) rijksmonumenten, beschermde stads- en dorpsgezichten en beschermde cultuurlandschappen. Daarnaast zijn in het Bkl regels gesteld voor de beoordeling van rijksmonumentenactiviteit en het verplaatsen van gebouwde monumenten.

Voor zover in een plangebied sprake is van erfgoed, moet worden aangegeven op welke wijze met deze cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten archeologische waarden rekening wordt gehouden. In 2012 heeft de gemeente Aa en Hunze een archeologische beleidsadvieskaart vastgesteld. Deze kaart is leidend voor de omgang met archeologie in ruimtelijke plannen.

5.10.2 Onderzoek

In het voormalige bestemmingsplan 'Anloo Dorp' kent het perceel de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2'. Deze gronden zijn mede bestemd voor het behoud van hoge en middelhoge archeologische verwachtingswaarden (IKAW-terreinen). Op of in deze gronden mogen geen bouwwerken worden gebouwd waarbij de bodem dieper dan 30 cm wordt geroerd en bouwwerken een groter oppervlak hebben dan 500 m². Op grond van de recentere Archeologische beleidsadvieskaart is het plangebied echter vrijgegeven. Een verkennend archeologisch onderzoek is derhalve niet noodzakelijk. Dit is bevestigd door Libau.

5.10.3 Conclusie

Het aspect cultureel erfgoed vormt geen belemmering voor het voornemen.

5.11 Verkeer en parkeren

5.11.1 Toetsingskader

Primair is verkeersveiligheid geregeld in de weg- en verkeerswetgeving. Deze regelgeving maakt geen deel uit van de Omgevingswet. De richtlijnen vanuit het CROW zijn met de inwerkingtreding van de Omgevingswet blijven bestaan. De gemeente beschikt niet over een Omgevingsvisie of parkeerbeleid. De meest recente CROW-richtlijn is publicatie 744 uit 2024.

5.11.2 Onderzoek

Verkeer

Met het voornemen worden woningen gerealiseerd. Woningen zorgen voor een verkeersaantrekkende werking. In CROW-publicatie 744 zijn verkeersgeneratie-kencijfers per type woning opgesteld. Hierbij is uitgegaan dat het plangebied in de 'rest bebouwde kom' ligt in een niet-stedelijke gemeente.

De verkeersgeneratie bedraagt:

- 5 vrijstaande koopwoningen x gemiddeld 8,2 = 41 mvt/etmaal;
- 8 twee-onder-een-kap koopwoningen x gemiddeld 7,8 = 62,4 mvt/etmaal.

Totaal betreft de verkeersgeneratie circa 103 mvt/etmaal. Gezien de ontsluiting aan de Raatakkers is deze hoeveelheid verkeer acceptabel voor de wegenstructuur ter plaatse.

Parkeren

Voor de berekening van de parkeerbehoefte is gebruik gemaakt van CROW-publicatie 744 (parkeerkencijfers 2024). De parkeerbehoefte bedraagt (inclusief bezoekersparkeren):

- 5 vrijstaande koopwoningen x minimaal 1,8 = 9 parkeerplaatsen;
- 8 twee-onder-een-kap koopwoningen x minimaal 1,7 = 13,6 parkeerplaatsen.

Totaal betreft de parkeerbehoefte circa 22,6 parkeerplaatsen (inclusief bezoekersparkeren). Dit is opgenomen in het plan door per bovenstaande woning minstens twee eigen parkeerplaatsen te verplichten (zie Bijlage 1 Stedenbouwkundig plan). Hiermee wordt ruim voldaan aan de parkeerbehoefte.

De uitgangspunten voor parkeren in het plangebied zijn:

- Parkeren wordt geïntegreerd in het plan;
- Voor vrijstaande en twee-onder-een-kap woningen op eigen perceel (2 stuks per kavel);
- Bezoekersaandeel minimaliseren / zoeken naar dubbelgebruik;
- Geen extra druk op de buurt;
- Ruimte voor deelauto's en deelscooters;
- Elektrische oplaadpunten;
- Fietsen als eerste keus maken;
- Veilig op eigen terrein stallen.

De uitgangspunten zijn verwerkt in het plan. Er wordt voldaan aan de parkeerbehoefte.

5.11.3 Conclusie

Verkeer en parkeren vormen geen belemmering voor het voornemen.

5.12 Bevorderen van de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte voor personen

5.12.1 Toetsingskader

Het Bkl bevat regels voor het bevorderen van de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte voor personen met een functiebeperking (artikel 5.162 Bkl).

5.12.2 Onderzoek

Waar nodig is rekening gehouden met de inrichting van de openbare buitenruimte. Bij de uitwerking van de ontwikkeling wordt gekeken naar nodige aanpassingen en de bevordering van de toegankelijkheid voor personen met een functiebeperking.

5.12.3 Conclusie

Dit aspect is voldoende meegenomen en vormt geen belemmering.

5.13 Duurzaamheid

5.13.1 Toetsingskader

Toetsing aan het aspect duurzaamheid is sterk afhankelijk van het gemeentelijk beleid. Het beoordelingskader kan per gemeente sterk verschillen. Wel bevat de bruidsschat een artikel betreffende energiebesparende maatregelen (art. 22.52). Daarnaast kan het gemeentelijk beleid ten aanzien van duurzaamheid in het omgevingsplan zijn vastgelegd in de vorm van omgevingswaarden. Nagegaan moet worden of hieraan toepassing is gegeven. Indien dit het geval is, dient het initiatief getoetst te worden aan deze omgevingswaarden.

5.13.2 Onderzoek

Er zijn geen omgevingswaarden bekend in de gemeente Aa en Hunze. Wel wordt er rekening gehouden met duurzaamheid in de vorm van het voldoende rekening houden met ecologie en natuur, mede vanuit wettelijke vereisten, zoals beschreven in paragraaf 5.15.

5.13.3 Conclusie

Het voornemen houdt voldoende rekening met het aspect duurzaamheid.

5.14 Gezondheid

5.14.1 Toetsingskader

Doel van de Omgevingswet is ook het beschermen van de gezondheid (artikel 2.1, lid 3, onder b). In lid 4 benadrukt de wet dat bij het stellen van regels met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties in ieder geval rekening gehouden wordt met het belang van het beschermen van de gezondheid. Toetsing aan dit aspect is sterk afhankelijk van het gemeentelijk beleid. Het beoordelingskader kan per gemeente sterk verschillen.

5.14.2 Onderzoek

Het voornemen biedt een veilige omgeving voor verschillende doelgroepen. In de overige paragrafen van deze motivering is gemotiveerd dat er sprake is van een leefomgeving met een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

5.14.3 Conclusie

Het voornemen houdt voldoende rekening met het aspect gezondheid.

5.15 Natuur

5.15.1 Toetsingskader

Ter bescherming van de natuur zijn in het Bkl diverse regels opgenomen. Het gaat hierbij in de eerste plaats om regels voor de gebiedsbescherming van aangewezen Natura 2000-gebieden, regels voor de soortenbescherming van te beschermen planten- en diersoorten (waaronder vogels) en regels ter bescherming van houtopstanden. Het gebieds- en soortenbeschermingsregime vloeit voor een belangrijk deel voort uit twee Europese richtlijnen, te weten de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn.

5.15.2 Onderzoek

Soortenbescherming

Op basis van een natuurtoets is een inschatting gemaakt van de aanwezigheid of mogelijke aanwezigheid van beschermde planten- en diersoorten en de mogelijke nadelige effecten van de voorgenomen ingreep op deze soorten. Voor dit plan is eerder in 2020 een natuurtoets uitgevoerd. Omdat de natuurtoets uit 2020 inmiddels is verouderd, is deze geactualiseerd naar de huidige situatie en wetgeving. Hiervoor is een veldbezoek uitgevoerd op 14 mei 2025. Daarnaast zijn verspreidingsgegevens van beschermde soorten in en om het plangebied uit de NDFF geraadpleegd. Het onderzoek is uitgevoerd door BügelHajema Adviseurs in september 2025. De natuurtoets is toegevoegd als Bijlage 6.

Op basis van het veldbezoek en de verspreidingsgegevens kan worden geconcludeerd dat geen aanvullende stappen nodig zijn met betrekking tot soorten. Wel moeten de zorgplichtmaatregelen in acht worden genomen.

Gebiedsbescherming (stikstof)

In Nederland zijn 161 Natura 2000-gebieden gelegen. In 130 van deze gebieden komen stikstofgevoelige habitats of leefgebieden van soorten voor. Dit betekent dat een verdere toename van stikstofdepositie tot een negatief effect kan leiden. Derhalve dient bij een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling onderzocht te worden of er stikstofdepositie in stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden plaatsvindt.

De meest nabijgelegen Natura 2000-gebieden zijn:

- Drentsche Aa-gebied, gelegen op een afstand van circa 875 m;
- Drouwenerzand, gelegen op een afstand van circa 11 km;
- Zuidlaardermeergebied, gelegen op een afstand van circa 7 km.

In mei 2025 is door BügelHajema Adviseurs een Aeries-berekening uitgevoerd om de toename van stikstofdepositie in beeld te brengen. Hierbij is de stikstofdepositie ten gevolge van toegenomen verkeersbewegingen in de gebruiksfase meegenomen. Uit de berekening blijkt dat er in de gebruiksfase geen stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden zijn met een overschrijding van een planbijdrage van meer dan 0,00 mol N/ha/jaar. De berekening is als Bijlage 4 aan het plan toegevoegd.

Er treedt door de stikstofdepositie geen negatief effect op in het kader van beschermde Natura 2000-gebieden. Het aspect stikstof staat nadere besluitvorming niet in de weg.

5.15.3 Conclusie

Het aspect natuur vormt geen belemmering voor het voornemen.

5.16 Mer-beoordeling

5.16.1 Toetsingskader

Onderdeel van de motivering is een toets aan de regels over een milieueffectrapportage. Of een besluit over een project-mer-plichtig of mer-beoordelingsplichtig is, kan worden afgeleid uit bijlage V bij het Omgevingsbesluit, in samenhang met de artikelen 11.6 en 11.8 van het Omgevingsbesluit.

5.16.2 Onderzoek

Dit initiatief valt onder onderdeel J11: *'De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject'* uit bijlage V van het Omgevingsbesluit. Hierbij gelden geen drempelwaarden, maar is een mer-beoordeling vereist. Deze is bijgevoegd als Bijlage 7 Project-mer-beoordeling. De beoordeling is uitgevoerd op basis van de relevante criteria uit het Omgevingsbesluit en bijlage III bij Richtlijn 2014/52/EU (waarmee Richtlijn 2011/92/EU is gewijzigd). Hierbij is gekeken naar de kenmerken van de activiteit, de locatie van de activiteit en de mogelijke gevolgen voor het milieu.

Uit de beoordeling blijkt dat, gezien de aard van het initiatief en de zorgvuldige ruimtelijke inpassing, de milieueffecten beperkt zijn en binnen aanvaardbare grenzen vallen. Er zijn geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu te verwachten die het doorlopen van een volledige mer-procedure rechtvaardigen. Om die reden wordt het opstellen van een volledige milieueffectrapportage niet noodzakelijk geacht.

5.16.3 Conclusie

Het aspect milieueffectrapportage vormt geen belemmering voor het voornemen.

Hoofdstuk 6 Conclusie evenwichtige toedeling van functies aan locaties

6.1 Toetsingskader

Voor de BOPA gelden de beoordelingsregels uit het Bkl. Dat betekent dat de omgevingsvergunning alleen wordt verleend als er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (artikel 8.0a, tweede lid Bkl) en als daarbij voldaan wordt aan de beoordelingsregels uit hoofdstuk 5 van het Bkl.

6.2 Afweging

6.2.1 Gemeentelijk beleid

Het initiatief is in lijn met het gemeentelijk beleid voor de fysieke leefomgeving. Het plan voldoet aan het Afwegingskader woningbouw en past binnen de Woonvisie 2020+ en het Addendum. Er is sprake van een aangetoonde behoefte en het plan draagt bij aan de vitaliteit van Anloo.

6.2.2 Algemene instructieregels Bkl

Bij het toedelen van functies aan locaties is rekening gehouden met het waarborgen van de veiligheid, het beschermen van de waterbelangen, het beschermen van de gezondheid en van het milieu, het beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed. Op alle onderdelen wordt voldaan aan de standaardwaarden zoals opgenomen in het Bkl. Er is geen aanleiding om op onderdelen hiervan af te wijken.

6.2.3 Doelen van de wet (artikel 1.3 Ow)

In de voorgaande hoofdstukken is getoetst aan relevant beleid en zijn verrichte onderzoeken beschreven. Daarnaast is het planvoornemen getoetst aan de regels van het Bkl. Op alle onderdelen wordt voldaan aan de standaardwaarden en is er geen aanleiding om hiervan af te wijken. Op basis van deze resultaten kan worden geconcludeerd dat ten aanzien van deze ruimtelijke ontwikkeling voldaan wordt aan een evenwichtige toedeling van functies aan de betreffende locatie. Hierbij is voldaan aan de beoordelingsregels uit artikel 8.0b tot en met 8.0e van het Bkl. Geconcludeerd wordt dat de vergunning voor onderhavige ruimtelijke ontwikkeling verleend kan worden.

Hoofdstuk 7 Economische aspecten uitvoerbaarheid

7.1 Wettelijk kader

Vastgesteld moet worden dat er geen financieel-economische redenen zijn waardoor het op voorhand aannemelijk is dat de ontwikkeling niet uitgevoerd kan worden. Kostenverhaal is aan de orde, aangezien het planvoornemen nieuwe kostenverhaalplichtige activiteiten mogelijk maakt (bouw van gebouwen met een woonfunctie).

7.2 Onderzoek

De CPO is initiatiefnemer. In deze motivering is onderbouwd dat met de voorliggende BOPA een evenwichtige toedeling van functies aan locaties wordt bereikt en dat de toegekende functies binnen een redelijke termijn kunnen worden gerealiseerd. Op voorhand is er geen reden om aan te nemen dat de toegekende functies om financiële redenen niet binnen een redelijke termijn kunnen worden gerealiseerd. Op grond van artikel 13.11 Omgevingswet is de gemeente verplicht tot kostenverhaal. Het kostenverhaal dient anderszins verzekerd te zijn, bijvoorbeeld via een anterieure overeenkomst. Mogelijke nadeelcompensatie dient eveneens geborgd te zijn.

7.3 Conclusie

Het kostenverhaal van planrealisatie is anderszins verzekerd. De uitvoerbaarheid van het planvoornemen wordt niet door onvoldoende economische uitvoerbaarheid belemmerd.

