

**BESTEMMINGSPLAN ANNEN DORP -
ZUIDLAARDERWEG 73**

**Bestemmingsplan Annen Dorp -
Zuidlaarderweg 73**

Code 090106 / 23-02-2010

TOELICHTING

<u>INHOUDSOPGAVE</u>	<u>blz</u>
1. INLEIDING	1
1. 1. Aanleiding bestemmingsplan	1
1. 2. Ligging plangebied	1
1. 3. Aard van het bestemmingsplan	1
1. 4. Leeswijzer	1
2. BESCHRIJVING PLANGEBIED	3
2. 1. Omgeving van het plangebied	3
2. 2. Bebouwing ter plaatse van het plangebied	3
2. 3. Afweging en conclusie	4
3. BELEIDSKADER	5
3. 1. Rijksbeleid	5
3. 2. Provinciaal beleid	5
3. 3. Gemeentelijk beleid	6
3. 4. Conclusie	7
4. OMGEVINGSACPECTEN	8
4. 1. Geluid	8
4. 2. Luchtkwaliteit	8
4. 3. Bedrijven en milieuzonering	9
4. 4. Externe veiligheid	10
4. 5. Ecologie	10
4. 6. Water	11
4. 7. Bodem	12
4. 8. Archeologie	12
5. PLANBESCHRIJVING	14
5. 1. Toelichting op het juridisch systeem	14
5. 2. Toelichting op de bestemmingen	14
6. UITVOERBAARHEID	16
6. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	16
6. 2. Economische uitvoerbaarheid	16
6. 3. Grondexploitatie	16
7. INSPRAAK EN OVERLEG	17

Bijlage 1 Rekenbladen akoestisch onderzoek

Bijlage 2 Uitkomsten digitale watertoets

1. INLEIDING

1. 1. Aanleiding bestemmingsplan

Op 30 september 2009 is het bestemmingsplan Annen Dorp vastgesteld. In dit bestemmingsplan heeft het perceel Zuidlaarderweg 73 de bestemming Detailhandelsdoeleinden gekregen. Binnen deze bestemming is de realisatie van één enkele bedrijfswoning toegestaan. Geconstateerd is dat echter in de huidige situatie al drie appartementen boven de detailhandelszaak aanwezig zijn. Om deze situatie van een adequate juridisch-planologische regeling te voorzien, wordt voor dit perceel een nieuw bestemmingsplan opgesteld.

1. 2. Ligging plangebied

Het plangebied betreft het perceel Zuidlaarderweg 73 te Annen. In de onderstaande figuur is de ligging van het plangebied ten opzichte van de omgeving weergegeven.



Figuur 1. Ligging van het plangebied

1. 3. Aard van het bestemmingsplan

Het onderhavig bestemmingsplan voorziet in een regeling voor een reeds bestaande situatie. Met het bestemmingsplan worden naast de drie aanwezige woningen geen nieuwe ontwikkelingen of bouw mogelijkheden mogelijk gemaakt.

1. 4. Leeswijzer

De toelichting van dit bestemmingsplan is als volgt opgebouwd:

- In hoofdstuk 2 wordt het plangebied en de directe omgeving daarvan beschreven;
- In hoofdstuk 3 worden het vigerend ruimtelijk beleid van het rijk, de provincie en de gemeente en de daaruit voortvloeiende uitgangspunten voor het bestemmingsplan aan de orde gesteld;
- Hoofdstuk 4 bevat, voor zover relevant, de toetsing aan de (sectorale) wet- en regelgeving op het gebied van milieu, ecologie, water en archeologie;
- In hoofdstuk 5 wordt de juridische opzet van dit bestemmingsplan beschreven;
- In hoofdstuk 6 komen de uitvoerbaarheidsaspecten van dit plan aan de orde;
- Hoofdstuk 7 tenslotte, is gereserveerd voor de behandeling van eventuele inspraak en overlegreacties op het voorontwerpbestemmingsplan.

2. BESCHRIJVING PLANGEBIED

2. 1. Omgeving van het plangebied

Het plangebied ligt aan de noordzijde van de kern Annen. Het betreft het historische deel van de kern dat reeds in de 19^e eeuw voor een groot deel was bebouwd. De Zuidlaarderweg vormt de toegang tot de Brink. In dit deel van Annen komt van oorsprong een menging van functies voor. Zo komen naast (oorspronkelijke) boerderijen en woningen in de omgeving van het plangebied verspreid ook bedrijvigheid, horeca en detailhandel voor. Karakteristiek voor het gebied is de wisselende omvang van de kavels en bebouwing en de doorzichten naar het achtergelegen landschap.

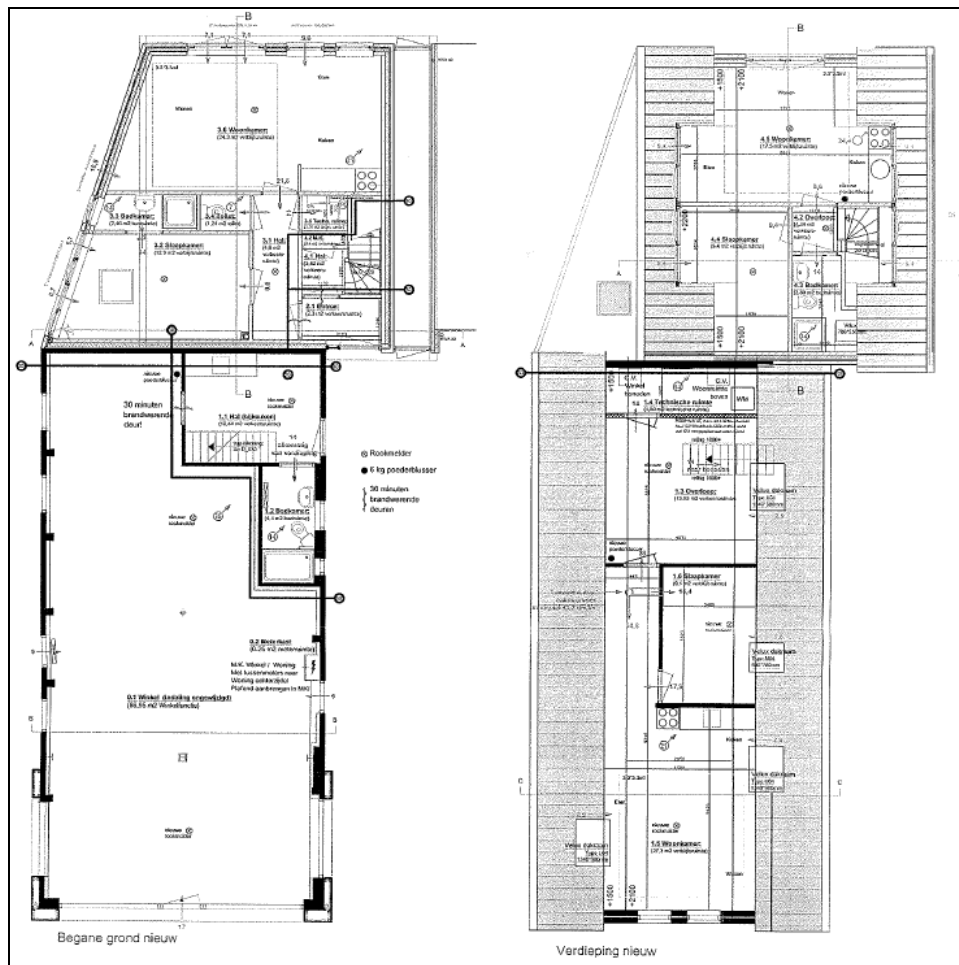
2. 2. Bebouwing ter plaatse van het plangebied

Aan de voorzijde van het perceel is een winkelpand gelegen (zie onderstaande figuur). In de winkel worden hengelsportbenodigdheden verkocht.



Figuur 2. Vooraanzicht winkelpand (vanaf de Zuidlaarderweg)

Een aanbouw achter de winkel was voorheen in gebruik als bedrijfswoning. Door een interne verbouwing zijn in deze aanbouw twee appartementen gerealiseerd, op elke verdieping één. Daarnaast is de ruimte boven de winkel verbouwd tot woonruimte (zie figuur 3). Zodoende bevinden zich in het plangebied een detailhandelsruimte en drie appartementen.



Figuur 3. Overzicht nieuwe situatie

2. 3. Afweging en conclusie

Gelet op het bovenstaande wordt de gerealiseerde bebouwing passend geacht, aangezien:

- het voornamelijk om een inpandige verbouwing gaat en het een zeer beperkte uitbreiding van de bestaande bebouwing betreft (er was al een aanbouw aanwezig);
- de bebouwing plaatsvindt aan de achterzijde van het oorspronkelijke gebouw en het karakter van de Zuidlaarderweg niet aantast;
- de woonfunctie past binnen het gemengde gebied.

3. BELEIDSKADER

Onderstaand worden het vigerend beleid van het rijk, de provincie Drenthe en de gemeente Aa en Hunze opgesomd. Aan het eind van dit hoofdstuk wordt geconcludeerd in hoeverre het beleid concrete uitgangspunten met zich meebrengt voor het plangebied.

3. 1. Rijksbeleid

Nota Ruimte (2006)

Het ruimtelijk beleid van de rijksoverheid is verwoord in de Nota Ruimte. Centraal in de Nota Ruimte staat de sturingsfilosofie “decentraal wat kan, centraal wat moet”. Het accent is hiermee verschoven van “het stellen van beperkingen” naar “het stimuleren van ontwikkelingen”. De Nota Ruimte maakt duidelijk welke beleidsruimte onder andere aan de provincies en gemeenten wordt geboden. Bij gemeenteoverstijgende vraagstukken hecht het Rijk grote waarde aan afstemming en samenwerking tussen gemeenten.

Als gevolg van de *Wet ruimtelijke ordening* werkt het Rijk aan de vernieuwing van haar beleidsinstrumentarium. Daarbij worden bestaande rijksbelangen juridisch geborgd in een Algemene Maatregel van Bestuur, het *Besluit algemene regels ruimtelijke ordening*. Naar verwachting treedt het besluit medio 2010 in werking.

3. 2. Provinciaal beleid

Provinciaal omgevingsplan (2004)

Het omgevingsbeleid voor de provincie Drenthe is verwoord in het *Provinciaal Omgevingsplan Drenthe* (POP, 2004). Dit integrale plan omvat een samenhangende visie op de (ruimtelijke) ontwikkeling van de fysieke leefomgeving waarin alle sectorale beleidslijnen met elkaar in verband zijn gebracht. Het beleid voor de kernen is in het POP gericht op een ruimtelijke kwaliteitsbenadering. Dit houdt in dat bij ontwikkelingen in de kernen de begrippen toekomstwaarde, belevingswaarde en gebruikswaarde gehanteerd worden.

Voorzieningenstructuur

Op basis van de omvang, het voorzieningenniveau, de verzorgingsfunctie voor het omliggende gebied, de spreiding en de bereikbaarheid, zijn de kernen in de provincie ingedeeld in categorieën. Het doel van de kernenstructuur die hiermee wordt verkregen is het creëren en in stand houden van een evenwichtig en voldoende gespreid voorzieningenaanbod voor de Drentse samenleving. Annen is in dit kader aangewezen als ‘Hoofdkern’ waardoor het tenminste zou moeten voorzien in een basisvoorzieningenpakket. Daarnaast dient Annen te voorzien in woningen voor eigen behoefte.

Op het moment van schrijven werkt de Provincie Drenthe aan het opstellen van een omgevingsvisie. De visie wordt begin 2010 ter inzage gelegd en is wordt na verwachting medio 2010 van kracht.

3. 3. Gemeentelijk beleid

Huisvestingsbeleid

In het *Woonplan 2005 - 2015 Aa en Hunze* (2006) streeft de gemeente naar de invulling van het scenario 'Zorgvuldig behoud en selectieve groei', om zo tot een evenwichtige, duurzame ontwikkeling van Aa en Hunze te komen. Concreet kan dit betekenen:

- selectieve groei van de gemeente, geconcentreerd in de grotere kernen;
- vooral nieuwbouwontwikkelingen op een zodanige wijze vormgeven, dat het specifieke karakter van de dorpen zo min mogelijk wordt aangetast;
- inzetten op nieuwbouwprojecten met een toegevoegde waarde, zoals bijvoorbeeld levensloopbestendige woningen;
- bouwen aan een evenwichtige samenstelling van de bevolking (en niet uitsluitend de hogere inkomensgroepen);
- een actieve betrokkenheid bij herstructurering van delen van de bestaande woningvoorraad;
- stimuleren van het herbestemmen van gebouwen die hun functie verloren hebben (zoals scholen en boerderijen);
- zorg dragen voor voldoende betaalbaar woningaanbod in een voldoende variëteit;
- voldoende aandacht aan de kwaliteit van de openbare ruimte schenken (zoals groen- en wegenonderhoud).

Op dit moment wordt gewerkt aan de Woonvisie 2010 ter vervanging van het Woonplan 2005 -2015. De Woonvisie wordt een uitwerking van de Strategische Toekomstvisie Aa en Hunze, die d.d. 16 december 2009 door de Raad is vastgesteld. In de Strategische Toekomstvisie is onder andere vastgelegd dat de groei van het woningbestand wordt afgestemd 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.

Recent is een quickscan van de woningmarkt in Annen uitgevoerd. Daaruit blijkt dat er de komende jaren een tekort ontstaat aan grondgebonden nultredenwoningen in zowel de huur als de koop en vrijstaande woningen in de koopsector. (Grondgebonden) nultredenwoningen hebben een multifunctioneel karakter; zij kunnen huisvesting bieden aan ouderen en starters op de woningmarkt. Mede gezien de centrale ligging in het dorp, nabij de voorzieningen wordt hiermee voor een deel in de woningbehoefte voorzien.

Welstandsbeleid en beeldkwaliteit

Het gemeentelijk welstandsbeleid is vastgelegd in de *Nota Welstandsbeleid Aa en Hunze 2005*. Binnen de gemeente worden verschillende welstandsgebieden onderscheiden.

In de beschrijving van elk gebied wordt aandacht besteed aan de ontstaansgeschiedenis, de ruimtelijke verschijningsvorm (ondersteund met enkele foto's), de functies en de voorkomende architectuur. In de paragraaf waardering, beleid en ontwikkeling wordt de waardebeoordeling onderbouwd, het beleid bepaald en er wordt aangegeven hoe met nieuwe ontwikkelingen wordt omgegaan.

De *Nota Welstandsbeleid Aa en Hunze 2005-1* maakt deel uit van een integraal ruimtelijk kwaliteitsbeleid. Het welstandsbeleid en het bestemmingsplan moeten dan ook niet los van elkaar worden gezien; in zekere zin zijn ze complementair. De bebouwingsbepalingen uit het bestemmingsplan en het gebiedsgerichte welstandsbeleid bepalen samen de veranderbaarheid van de bebouwing in een bepaald gebied. Het bestemmingsplan regelt de ruimtelijke aspecten, zoals ligging van de bebouwing, afmeting van de gebouwen, dakhellingen, bijgebouwen, en dergelijke. Het welstandsbeleid ziet toe op de (beeld)kwaliteit van deze elementen. Dit betekent dat ontwikkelingen die door een bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt, niet door welstandscriteria kunnen worden tegengehouden.

In de *Nota Welstandsbeleid* zijn voor de dorpen in de gemeente Aa en Hunze algemene gebiedsbeschrijvingen en welstandscriteria op gebouwniveau aangegeven. Het ruimtelijk kader waarin per dorp het karakteristieke ruimtelijk beeld van gebouwen in hun omgeving is vastgelegd ontbreekt echter. De *Nota Welstandsbeleid*, waarin de welstandgebieden met algemene gebiedsbeschrijvingen en welstandscriteria op gebouwniveau zijn opgenomen, geeft meer specifieke informatie.

3. 4. Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het rijks- en provinciaal beleid geen concrete uitgangspunten opleveren voor dit bestemmingsplan. Het gemeentelijk woon- en welstandsbeleid staat de vaststelling van dit bestemmingsplan niet in de weg. Het betreft dan ook een bestaande situatie.

4. OMGEVINGSACPECTEN

4. 1. Geluid

Normstelling en beleid

Op grond van de *Wet geluidhinder* is rond inrichtingen die “in belangrijke mate geluidhinder veroorzaken”, wegen met een maximumsnelheid hoger dan 30 km/u en spoorwegen een geluidzone van kracht. Bij ontwikkeling van nieuwe geluidsgevoelige objecten binnen deze geluidzones dient akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd om aan te tonen dat de ontwikkeling voldoet aan de in de wet bepaalde voorkeursgrenswaarde. Indien niet deze grenswaarde kan worden voldaan, kan het bevoegd gezag - in de meeste gevallen de gemeente - hogere grenswaarden vaststellen. Hiervoor geldt een bepaald maximum, de uiterste grenswaarde genoemd.

Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan

Het plangebied ligt naast de Zuidlaarderweg, waarvoor een geluidzone van kracht is. Het bestemmingsplan legt een bestaande situatie vast, waardoor er geen verandering aan de akoestische situatie zal optreden. Aangezien dit echter het eerste bestemmingsplan is waarmee de planologische inpasbaarheid van de woningen wordt geregeld, dient een akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd om vast te stellen of de woningen voldoen aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

Het akoestisch onderzoek is uitgevoerd middels de Standaardrekenmethode 1 (SRM 1). De invoergegevens en de resultaten van de berekening zijn weergegeven op het rekenblad in bijlage 1 ¹⁾. Uit het onderzoek blijkt dat de 48 dB-contour is gelegen op circa 36 m. Aangezien de woningen in het plangebied binnen deze contour vallen - de dichtstbijzijnde woning ligt op circa 10 m van de weg - kan niet aan de voorkeursgrenswaarde worden voldaan. Zodoende dient een hogere grenswaarde te worden vastgesteld. Het ontwerpbesluit hogere grenswaarden dient tezamen met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage te worden gelegd.

4. 2. Luchtkwaliteit

Normstelling en beleid

In hoofdstuk 5 van de *Wet milieubeheer* zijn de grenswaarden op het gebied van de luchtkwaliteit vastgelegd. Daarbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk met name de grenswaarden voor stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM10) van belang. De wet is enerzijds gericht op het voorkomen van negatieve effecten voor volksgezondheid. Anderzijds biedt de wet mogelijkheden om ruimtelijke ontwikkelingen te realiseren, ondanks overschrijdingen van de Europese grenswaarden voor luchtkwaliteit.

Om de bovenstaande doelen te behalen voorziet de *Wet milieubeheer* in een gebiedgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

¹⁾ Er is gerekend voor het jaar 2020 (planhorizon). Daarbij is uitgegaan van een autonome verkeersgroei van 2% per jaar.

De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Luchtkwaliteitseisen vormen onder de *Wet milieubeheer* geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkeling indien:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde en;
- een project, al dan niet per saldo, niet leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit of;
- een project “niet in betekenende mate” bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

In het *Besluit* en de *Regeling niet in betekenende mate* is exact vastgelegd welke typen projecten “niet in betekenende mate” bijdragen aan de luchtverontreiniging. Het gaat onder andere om:

- woningbouwlocaties met niet meer dan 1.500 nieuwe woningen bij één ontsluitingsweg en 3.000 nieuwe woningen bij twee ontsluitingswegen;
- kantoorlocaties met een bruto vloeroppervlak van niet meer dan 100.000 m² bij één ontsluitingsweg en 200.000 m² bij twee ontsluitingswegen;
- en een combinatie van woningbouw- en kantoorlocaties.

Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan

Met het voorliggende bestemmingsplan worden geen ontwikkelingen mogelijk gemaakt die in relevante mate bijdragen aan de concentraties luchtverontreinigende stoffen in de omgeving. Op dit plan is het *Besluit ‘niet in betekende mate’* van toepassing, waardoor toetsing aan de grenswaarden achterwege kan blijven.

De luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied voldoet ruimschoots aan de grenswaarden uit de *Wet milieubeheer* zodat er tevens sprake is van een goede ruimtelijke ordening uit het oogpunt van de luchtkwaliteit.

4. 3. Bedrijven en milieuzonering

Toetsingskader

Met het oog op een goede ruimtelijke ordening dient bij een bestemmingsplan afstemming plaats te vinden tussen activiteiten die milieuhinder kunnen veroorzaken en hindergevoelige functies. Voor deze afstemming kan gebruik worden gemaakt van de lijst met richtafstanden uit de VNG-brochure “Bedrijven en Milieuzonering” (herziene versie, 2009). Deze richtafstanden gelden ten aanzien van de hinderaspecten geluid-, stof- en geurhinder en gevaar en kunnen worden gezien als een de afstand waarbij onaanvaardbare hinder van een milieubelastende activiteit voor gevoelige functies kan worden uitgesloten. In gebieden waar een menging van functies voorkomt, wordt uitgegaan van een kleinere richtafstand.

Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan

Het plangebied is gelegen in een gebied waar van oorsprong een menging van functies voorkomt. In dergelijke gebieden zijn woningen en functies waar slechts licht hinderlijke activiteiten voorkomen (milieucategorie 1) aanpandig toegestaan.

De situatie in het plangebied levert dus geen onaanvaardbare milieuhinder voor woningen op en geen belemmeringen voor de bedrijfsvoering van de op het perceel aanwezige detailhandel.

In de omgeving van het plangebied bevinden zich geen grootschalige bedrijfsactiviteiten die kunnen leiden tot onaanvaardbare milieuhinder ter plaatse van de woningen. Zodoende levert het aspect bedrijven en milieuhinder geen belemmering op voor de vaststelling van het bestemmingsplan.

4. 4. Externe veiligheid

Normstelling en beleid

Vanuit een goede ruimtelijke ordening is het van belang te kijken naar activiteiten die risico's kunnen opleveren voor de beoogde ontwikkeling. Daarbij wordt gekeken naar risicovolle inrichtingen, vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, het water en het spoor en buisleidingen waardoor gevaarlijke stoffen worden vervoerd. De normstelling op het gebied van externe veiligheid is vastgelegd in het *Besluit externe veiligheid inrichtingen* (Bevi), de circulaire *Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen* en een tweetal circulaires voor buisleidingen.

Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen risicovolle inrichtingen gelegen en worden geen gevaarlijke stoffen vervoerd over de weg, het water, het spoor of door buisleidingen. Het aspect externe veiligheid levert daardoor geen belemmeringen op voor de vaststelling van het bestemmingsplan.

4. 5. Ecologie

Normstelling en beleid

Gebiedsbescherming

Ten aanzien van de gebiedsbescherming is met name de op 1 oktober 2005 in werking getreden *Natuurbeschermingswet* van belang. In deze wet is de bescherming van natuurgebieden die zijn aangewezen onder de Europese Vogel- en Habitatrichtlijnen geregeld (de zogenaamde Natura 2000-gebieden). Daarnaast kunnen op grond van de *Natuurbeschermingswet* gebieden van nationaal belang worden aangewezen: Beschermde Natuurmonumenten. Ten aanzien van activiteiten in de omgeving van deze gebieden, dient te worden beoordeeld of deze activiteiten "significant negatieve effecten" kunnen veroorzaken.

EHS

Naast gebieden die zijn aangewezen op grond van de *Natuurbeschermingswet* dient rekening te worden gehouden met het provinciale beleid ten aanzien van gebieden die zijn gelegen binnen de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). De EHS heeft als doel natuurgebieden te vergroten en te verbinden.

Voor ontwikkelingen binnen de EHS geldt het "nee-tenzij principe", hetgeen betekent dat ontwikkelingen geen afbreuk mogen doen aan de natuurlijke kenmerken van het gebied. Indien vernietiging of verstoring van de EHS plaats vindt, dient ten allen compensatie plaats te vinden.

Soortenbescherming

De *Flora- en Faunawet* is in werking getreden op 1 april 2002. Op grond van de wet geldt een algemeen verbod voor het verwijderen van beschermde plantensoorten en het beschadigen of verstoren van voortplantings- of vaste rust- of verblijfplaatsen van beschermde diersoorten. Artikel 75 van de wet voorziet in aantal gevallen in een mogelijkheid tot ontheffing.

Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan

Gebiedsbescherming

Het meest nabijgelegen gelegen Natura 2000-gebied (het Drentse Aa-gebied) ligt op minstens een kilometer afstand ten westen van het plangebied, aan de westkant van de N34. Gelet op deze afstand en het feit dat in het bestemmingsplan geen ontwikkelingen worden mogelijk gemaakt die significante gevolgen kunnen hebben voor de natuurwaarden in dit gebied, staat het aspect gebiedsbescherming de vaststelling van het bestemmingsplan niet in de weg.

Soortenbescherming

De woningen in het plangebied zijn tot stand gekomen door een in pandige verbouwing. Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in het vastleggen van deze situatie. Er worden op grond van het plan geen bomen gekapt, sloten gedempt of gebouwen gesloopt, waardoor er geen versturende effecten voor beschermde plant- of diersoorten zullen optreden. Het aspect soortenbescherming staat de vaststelling van het plan dan ook niet in de weg.

4. 6. Water

Normstelling en beleid

Het waterbeleid op rijksniveau is verankerd in 4^e Nota Waterhuishouding, het Nationaal Bestuursakkoord Water en het rapport Waterbeleid 21^e Eeuw. Ook de Europese Kaderrichtlijn Water heeft gevolgen voor het waterbeheer in Nederland. Algemene uitgangspunten van het waterbeleid zijn:

- bij waterbeheer wordt de voorkeursvolgorde vasthouden, bergen en afvoeren gehanteerd;
- hemelwater wordt zoveel mogelijk afgekoppeld van het rioleringssysteem en geïnfiltreerd in de bodem;
- de toename van verhard oppervlak dient te worden vermeden en, indien dit niet mogelijk is, te worden gecompenseerd door het realiseren van extra waterberging;
- waterlopen worden waar mogelijk teruggebracht in een natuurlijke staat.

Van groot belang voor de ruimtelijke ordeningspraktijk is dat sinds 2003 de 'watertoets' wettelijk verplicht is gesteld.

De watertoets kan vooral worden gezien als een procesinstrument die moet waarborgen dat gevolgen van ruimtelijke ontwikkelingen voor de waterhuishouding meer expliciet worden afgewogen. Vast onderdeel van de watertoets is vroegtijdig afstemmen van ontwikkelingen met de betrokken watersbeheerder. In het desbetreffende plangebied is waterschap Hunze en Aa's de aangewezen overlegpartner.

Toetsing en uitgangspunten voor het bestemmingsplan

Het voorliggend bestemmingsplan voorziet niet in de realisatie van nieuw verhard oppervlak en heeft ook anderszins geen relevante gevolgen voor de waterhuishouding in het omliggende gebied.

Procedure watertoets

Gelet op de beperkte gevolgen van het voorliggend bestemmingsplan voor de waterhuishouding, is uitgebreide afstemming met het waterschap niet nuttig of noodzakelijk.

In het kader van de verplichte watertoets is het plan voorgelegd aan het Waterschap Hunze en Aa's via www.dewatertoets.nl. Het waterschap heeft geconcludeerd dat het ingediende plan geen belangen van het waterschap Hunze en Aa's raakt en het geen nieuwe invloeden op het watersysteem heeft (zie bijlage 2). Daarmee bestaat er geen aanleiding tot aanvullende wateradviezen. Indien het plangebied en de oorspronkelijke uitgangspunten voor de inrichting van het plan niet worden gewijzigd, kan het waterschap instemmen met het voorgenomen plan.

4. 7. Bodem

Toetsingskader

Met het oog op een goede ruimtelijke ordening dient in geval van ruimtelijke ontwikkelingen aan te worden getoond dat de bodem geschikt is voor het beoogde functiegebruik. Ter plaatse van locaties die verdacht worden van bodemverontreiniging moet verkennend bodemonderzoek uit worden gevoerd.

Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan

In het voorliggend bestemmingsplan is sprake van een bestaande situatie. Er worden in het plangebied geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt, die moeten worden getoetst aan de *Wet bodembescherming*.

4. 8. Archeologie

Normstelling en beleid

Ter implementatie van het Verdrag van Malta in de Nederlandse wetgeving is op 1 september 2007 de *Wet op de Archeologische Monumentenzorg* (Wamz) in werking getreden. Deze nieuwe wet maakt onderdeel uit van de (gewijzigde) *Monumentenwet*. De kern van Wamz is dat wanneer de bodem wordt verstoord, de archeologische resten intact moeten blijven. De Wamz verplicht gemeenten bij het opstellen van bestemmingsplannen rekening te houden met de in hun bodem aanwezige waarden.

Naast het inventariseren van de te verwachten archeologische waarde, zal het bestemmingsplan uiteindelijk, indien nodig (en mogelijk), een bescherming moeten bieden voor waardevolle gebieden. Dit kan bijvoorbeeld door middel van een aanlegvergunningenstelsel.

Provinciaal Archeologisch Beleid

De archeologische verwachtingswaarden in de provincie Drenthe zijn vastgelegd op een Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW). De reeds gewaardeerde gebieden met archeologische waarden zijn aangeduid op de Archeologische Monumentenkaart (AMK).

Ten aanzien van deze archeologische waarden hanteert de provincie een onderzoeksplicht. Op grond van inhoudelijke overwegingen en expert judgement hanteert de provincie Drenthe een vrijstellingsmogelijkheid voor projecten met een oppervlakte kleiner dan 500 m². Daarbij dienen de volgende uitgangspunten te worden gehanteerd:

- het gaat om het totaal aan te verstoren bodemoppervlak binnen een plangebied of bouwblok van een samenhangend project dat niet opgedeeld kan worden in deeluitwerkingen;
- de vrijstelling geldt voor gebieden met een lage (alleen beekdalen), middelhoge en hoge archeologische verwachtingswaarde, zoals aangegeven op de IKAW, tenzij binnen een afstand van 50 meter een AMK-terrein aanwezig is;
- de vrijstelling geldt niet voor bekende vindplaatsen die op de AMK van Drenthe staat aangegeven; uitzondering hierop zijn de historische kernen die op de AMK staan aangegeven als 'terrein van hoge archeologische waarde'. Voor deze terreinen is een vrijstelling van 70 m² mogelijk.

Archeologisch onderzoek is niet vereist als het gaat om herbouw met dezelfde maatvoering als het oorspronkelijke bouwwerk, dat wil zeggen dat de funderingen dezelfde horizontale en verticale afmetingen hebben of wanneer werkzaamheden vergunningvrij kunnen worden uitgevoerd.

Toetsing en uitgangspunten voor het bestemmingsplan

Aangezien in het voorliggend bestemmingsplan geen nieuwe ontwikkelingen worden mogelijk gemaakt, is archeologisch veldonderzoek op dit moment niet aan de orde.

Uit de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW) blijkt dat het gebied rondom Annen een hoge en middelhoge archeologische verwachtingswaarde heeft. Aangezien het deel van Annen waarin het plangebied is gelegen vermoedelijk ook een (middel-) hoge archeologische waarde bezit - het betreft immers de historische kern - wordt in het plangebied een dubbelbestemming gehanteerd ter bescherming van archeologische waarden. Als gevolg van deze dubbelbestemming zijn bouw- of aanlegwerkzaamheden met een bodemverstorend oppervlak groter dan 500 m² pas toegestaan na de uitvoering van een Inventariserend Veldonderzoek (IVO) en afstemming met de gemeentelijk archeologisch adviseur.

5. PLANBESCHRIJVING

5. 1. Toelichting op het juridisch systeem

Het bestemmingsplan regelt de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden van de gronden binnen het plangebied. Op 1 juli 2008 is de *Wet ruimtelijke ordening* (Wro) en het bijbehorende *Besluit ruimtelijke ordening* (Bro) in werking getreden. Het voorliggende bestemmingsplan wordt volgens de nieuwe eisen die hieruit voortvloeien opgesteld. Het bestemmingsplan is dan ook opgesteld volgens de nieuwe methode 'Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008' (SVBP 2008).

Het gebruik van de gronden wordt vastgelegd in de bestemmingsregels van het bestemmingsplan, deze worden gemotiveerd in de toelichting. Op een analoge kaart worden de bestemmingen gevisualiseerd, in de digitale versie worden de bestemmingsregels direct gekoppeld aan de betreffende gronden en spreekt men niet langer over een plankaart, maar een 'digitale verbeelding' van de bestemmingsregels.

Het bestemmingsplan bevat twee typen flexibiliteitsbepalingen: ontheffingsregels en wijzigingsregels.

Binnen een aantal bestemmingen zijn mogelijkheden tot *ontheffing van de bestemmingsregels* opgenomen. De afwijkingen moeten aan een aantal criteria voldoen: de toetsingscriteria. Deze zijn bij de geformuleerde ontheffingen opgenomen. Hiermee is de nodige flexibiliteit ingebracht in het bestemmingsplan, waardoor niet voor elke kleine aanpassing binnen het plangebied een nieuwe procedure hoeft te worden gevolgd. Daarnaast zijn er een aantal algemeen geldende ontheffingsregels opgenomen.

Daarnaast bevat een aantal bestemmingen *wijzigingsregels*. Deze geven Burgemeester en Wethouders de bevoegdheid een (deel van een) bestemming te wijzigen. In dergelijke situaties wordt het voornemen ter inzage gelegd zodat belanghebbenden bezwaren kunnen indienen.

5. 2. Toelichting op de bestemmingen

Gemengd

Op het perceel wordt in plaats van de huidige bestemming 'Detailhandelsdoeleinden' de bestemming 'Gemengd' gelegd. Deze bestemming doet beter recht aan de huidige situatie, aangezien het perceel nu naast een detailhandelsfunctie ook een woonfunctie heeft gekregen. Naast wonen en detailhandel zijn binnen deze bestemming geen andere functies toegestaan.

Een ander verschil met het vigerende bestemmingsplan 'Annen Dorp' is dat op het perceel maximaal drie woningen mogen worden gebouwd in plaats van één bedrijfswoning. Hoofdgebouwen moeten bovendien binnen het bouwvlak worden gebouwd en aangezien dit bouwvlak krap om huidige bebouwing is gelegen, zijn op deze manier de bouw mogelijkheden beperkt.

Wat tenslotte ook verschilt met het bestemmingsplan 'Annen Dorp' is dat, gelet op de ligging en de grootte van deze woningen (appartementen), anders dan bij grondgebonden woningen, er geen mogelijkheden worden geboden voor aan-huis-verbonden bedrijven of beroepen.

Wijzigingsbevoegdheden

Op het perceel zijn een tweetal wijzigingsbevoegdheden van toepassing. Burgemeesters kunnen de bestemming wijzigen naar de bestemming 'Detailhandel' of 'Wonen-1' wanneer het gebruik hoofdgebruik van gronden wijzigt naar één van deze bestemmingen. Dit is bijvoorbeeld aan de orde wanneer de appartementen zouden worden verwijderd en er nog maar 1 woning overblijft (Wonen-1), of wanneer de appartementen worden verwijderd en het overgebleven woongedeelte dienst gaat doen als bedrijfswoning bij de detailhandelsfunctie (Detailhandel).

Bij gebruikmaking van de wijzigingsbevoegdheden moet een aparte procedure worden doorlopen. Daarnaast moet aan een aantal criteria worden voldaan, waarbij voorop staat dat een wijziging van de bestemming geen onevenredige afbreuk doet aan de omgevingssituatie.

Waarde - Archeologie

Gelet op de middelhoge archeologische verwachtingswaarde ter plaatse van het plangebied, is aan het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' toegekend. Dit heeft als gevolg dat bij een bodemverstrend oppervlak groter dan 500 m² archeologisch onderzoek dient plaats te vinden. Daarmee wordt voorkomen dat eventuele archeologische artefacten in de bodem niet verloren gaan.

6. UITVOERBAARHEID

6. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Conform artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient ten aanzien van een bestemmingsplanprocedure vroegtijdig overleg plaats te vinden met de betrokken adviespartners en overheden. Daartoe behoren de Provincie Drenthe, de Regionale VROM-inspectie en het Waterschap Hunze en Aa's. Daarnaast wordt het bestemmingsplan conform de gemeentelijke inspraakverordening ter inzage gelegd voor een ieder.

Eventuele inspraak- en overlegreacties worden verwerkt tijdens de voorbereiding van het ontwerpbestemmingsplan. Dit ontwerpplan wordt vervolgens gedurende 6 weken ter inzage gelegd, waarbij een ieder in de gelegenheid wordt gebracht zienswijzen in te dienen. Deze zienswijzen worden vervolgens betrokken bij de vaststelling van het bestemmingsplan. Het plan wordt uiterlijk 12 weken na de terinzagelegging vastgesteld.

6. 2. Economische uitvoerbaarheid

In het plangebied worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt die de economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan in gevaar kunnen brengen. Dit aspect staat de vaststelling van het plan derhalve niet in de weg.

6. 3. Grondexploitatie

Sinds juli 2008 zijn nieuwe regels ten aanzien van grondexploitatie opgenomen in de *Wet ruimtelijke ordening*. Op grond van deze regels moet bij verschillende aangewezen bouwplannen in beginsel een exploitatieplan worden vastgesteld. Welke ontwikkelingen worden aangemerkt als 'bouwplan' is nader uitgewerkt in artikel 6.2.1. van het Bro. Van het vaststellen van een exploitatieplan kan worden afgezien indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd en het stellen van locatie-eisen niet noodzakelijk wordt geacht. Dit kan bijvoorbeeld door het afsluiten van een privaatrechtelijke overeenkomst.

In het voorliggend bestemmingsplan worden geen ontwikkelingen mogelijk gemaakt die kunnen worden aangemerkt als bouwplan in de zin van het Bro. Zodoende is het vaststellen van een exploitatieplan niet aan de orde.

7. INSPRAAK EN OVERLEG

In dit hoofdstuk wordt te zijner tijd de inspraak en overlegreacties aan de orde gesteld.

===