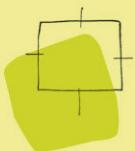


Bestemmingsplan Balloo en Ekehaar



ONTWERP



BügelHajema

Plek voor ideeën

Bestemmingsplan Balloo en Ekehaar

O N T W E R P

Inhoud

Toelichting en bijlagen

Regels en bijlagen

Verbeelding

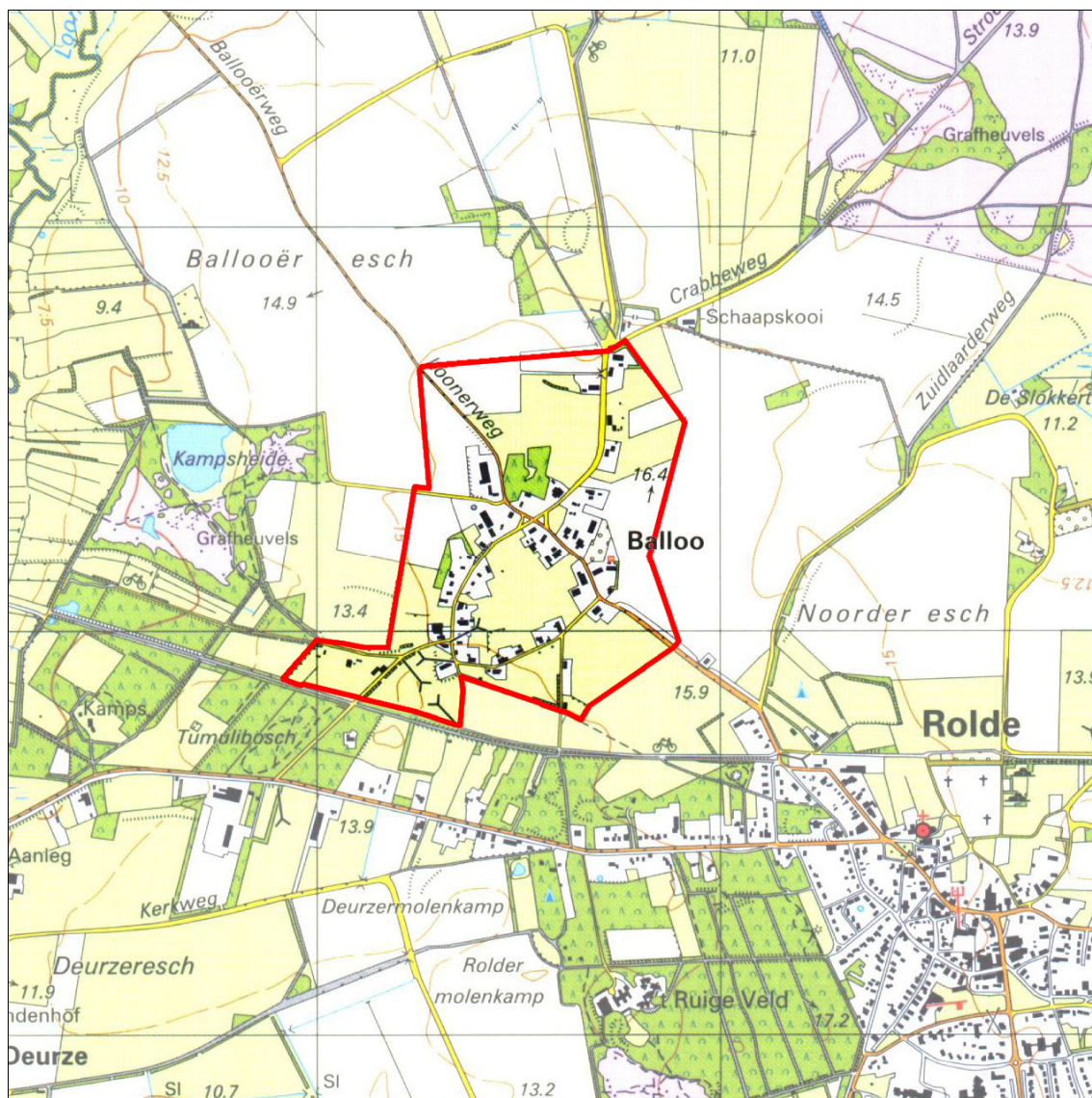
6 april 2011

Projectnummer 010.00.07.30.00



Ideeën voor een plek

Overzichtskaart



Gemeente Aa en Hunze, bron: Topografische Dienst



Gemeente Aa en Hunze, bron: Topografische Dienst

Toelichting

Inhoudsopgave

1	Inleiding	9
1.1	Aanleiding	9
1.2	Leeswijzer	10
2	Beleidskader	11
2.1	Provinciaal beleid	11
2.2	Regionaal beleid	14
2.3	Gemeentelijk beleid	15
3	Uitgangssituatie en planuitgangspunten	23
3.1	Ruimtelijk-functionele structuur	23
3.2	Bevolking en wonen	25
3.3	Bedrijvigheid en voorzieningen	27
3.4	Recreatie en toerisme	29
3.5	Infrastructuur	30
3.6	Groen	30
4	Ruimtelijke kwaliteit	33
4.1	Welstandsbeleid en beeldkwaliteit	33
4.2	Analyse ruimtelijke kwaliteit/karakteristieke waarden	34
5	Milieu- en omgevingsaspecten	37
5.1	Water	37
5.2	Archeologie	40
5.3	Ecologie	43
5.4	Wegverkeerslawai	44
5.5	Luchtkwaliteit	45
5.6	Externe veiligheid	46
5.6.1	Inrichtingen	46
5.6.2	Vervoer van gevaarlijke stoffen	48
5.6.3	Buisleidingen	49
5.7	Duurzaamheid	49
5.8	Bodem	50
5.9	Milieuzonering	51
6	Planbeschrijving	53
6.1	Algemeen	53
6.2	Opbouw van de regels	54
6.3	Bestemmingen en afweging van belangen	55
7	Uitvoerbaarheid	63
7.1	Economische uitvoerbaarheid	63

7.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	63
7.2.1	Overleg	63
7.2.2	Inspiraak	67
7.2.3	Overige aanpassingen	71

Bijlagen

Inleiding



1.1

Aanleiding

De gemeente Aa en Hunze is bezig met het actualiseren, harmoniseren en digitaliseren van het gehele bestand bestemmingsplannen. In het kader hiervan is reeds een aantal bestemmingsplannen geactualiseerd. Het voorliggende bestemmingsplan maakt deel uit van de laatste actualisatieronde, bestaande uit zeven plannen.

ACTUALISATIE

Door de plannen te actualiseren, kan adequaat met de ontwikkelingen op het gebied van de ruimtelijke ordening worden omgegaan. Daarnaast wil de gemeente door middel van het proces van het actualiseren, harmoniseren en digitaliseren, een eenduidige en moderne plansystematiek ontwikkelen. Een actueel bestemmingsplan biedt de burgers rechtszekerheid en rechtsgelijkheid. Daarnaast is het zo dat de Wet ruimtelijke ordening (Wro) voorschrijft dat een bestemmingsplan eens in de tien jaar moet worden herzien.

De systematiek van het bestemmingsplan is overwegend conserverend van aard. De bestaande functies in de kernen worden conform het huidige, legale gebruik bestemd. Hiermee worden de bestaande rechten van de inwoners van de kernen zoveel mogelijk gerespecteerd. Voor ontwikkelingsmogelijkheden zal het bestemmingsplan de nodige flexibiliteit bevatten. Zo zal in een aantal bestemmingen afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden worden opgenomen. Deze flexibiliteitsbepalingen bieden de mogelijkheid om in te spelen op actuele ontwikkelingen en individuele wensen van de inwoners. In hoofdstuk 6 Planbeschrijving wordt hierop nader ingegaan.

SYSTEMATIEK

Het bestemmingsplan is opgesteld volgens de nieuwe Wet ruimtelijke ordening die op 1 juli 2008 in werking is getreden. Het plan sluit aan bij de nieuwe eisen die voortkomen uit de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP) 2008.

Aan het opstellen van het bestemmingsplan voor Balloo en Ekehaar is een aantal ontwikkelingen voorafgegaan die invloed hebben op het bestemmingsplan. Het bestaande bestemmingsplan vormt het vertrekpunt voor de actualisatie. Hiermee worden de bestaande rechten van de inwoners van de kern zoveel mogelijk gerespecteerd. Het nieuwe bestemmingsplan voor de twee kernen gaat de navolgende plannen vervangen (zie tabel).

VOORBEREIDINGSTRAJECT

Balloo	Vaststelling	Goedkeuring
Plan in onderdelen Balloo 1964	18-09-1964	19-03-1965
Balloo	29-08-1994	04-04-1995
Uitwerking ex artikel 11 WRO, Balloo 39	29-08-1995	26-09-1995
Uitwerking ex artikel 11 WRO, Balloo 25	22-05-2001	gedereguleerd
Uitwerking ex artikel 11 WRO, Balloo 25A	25-06-2002	gedereguleerd
Uitwerking ex artikel 11 WRO, Balloo 98	26-03-1996	16-04-1996
Ekehaar	Vaststelling	Goedkeuring
Ekehaar	17-05-1982	06-09-1983
Uitwerking ex artikel 11 WRO, Ekehaar-West woon-bebouwing Schuring	18-08-1987	06-10-1987
Uitwerking ex artikel 11 WRO, Ekehaar-West woon-bebouwing	01-12-1987	19-01-1988
Ekehaar Noord-West	15-09-1992	15-12-1992
Ekehaar-Noordwest 2e fase	16-09-1997	09-12-1997
Ekehaar-Noordwest 3e fase	27-06-2007	27-09-2007
Bedrijvengroep Ekehaar	20-12-2001	26-02-2002

Met behulp van een Nota van Uitgangspunten is aangegeven op welke wijze het bestemmingsplan uitvoering zal geven aan de voor het bestemmingsplan relevante onderwerpen uit het vigerende beleid en de informatie die uit de inventarisatieronde naar voren is gekomen. Deze Nota van Uitgangspunten bevat in feite de uitgangspunten die in het bestemmingsplan zullen worden vertaald op de verbeelding (voorheen plankaart) en in de bijbehorende regels (voorheen voorschriften).

1.2

Leeswijzer

In hoofdstuk 2 komt het relevante beleid aan bod op provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau. Hoofdstuk 3 gaat in op de uitgangssituatie en de planuitgangspunten. De onderwerpen die in dit hoofdstuk worden beschreven, zijn: ruimtelijk-functionele structuur, bevolking en wonen, bedrijvigheid en voorzieningen, recreatie en toerisme, infrastructuur en groen. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de ruimtelijke kwaliteit van de kern, verwoordt op onder andere gebied van welstand, de beeldkwaliteit en de karakteristieke waarden. Vervolgens geeft hoofdstuk 5 een beschrijving van de onderzoeken die ten aanzien van verschillende milieu- en omgevingsaspecten zijn verricht. Het betreft de volgende onderwerpen: water, archeologie, ecologie, wegverkeerslawaaï, luchtkwaliteit, externe veiligheid, duurzaamheid en bodem. In hoofdstuk 6 volgt de planbeschrijving. Ten slotte verwoordt hoofdstuk 7 de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan.

2.1

Provinciaal beleid

Provinciaal Omgevingsplan II

Het Provinciaal Omgevingsplan II (POP II, 2004) bevat het ruimtelijke beleid van de provincie Drenthe.

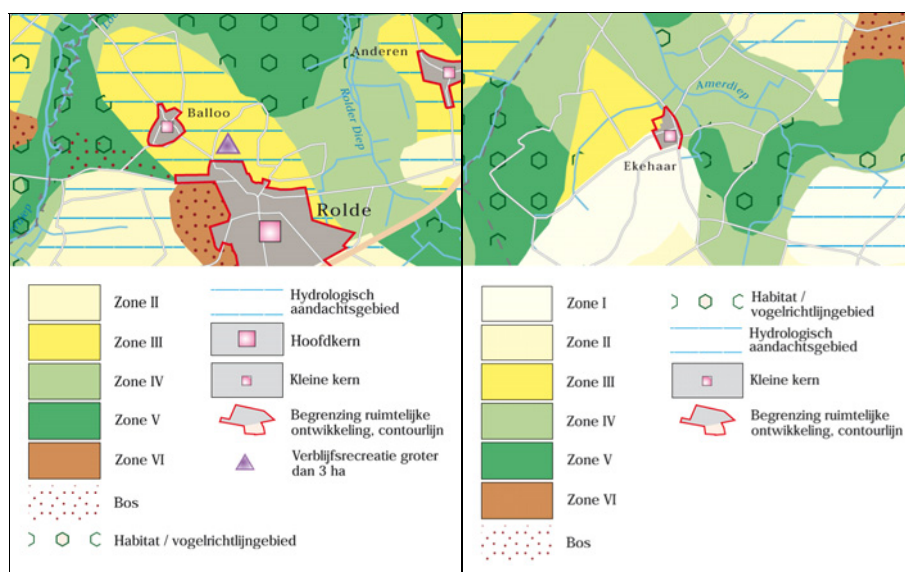
In het POP II is zowel Balloo als Ekehaar aangemerkt als kleine kern. Kleine kernen kenmerken zich door de aanwezigheid van ten minste twee voorzieningen. In deze kernen zijn wel mogelijkheden aanwezig om nieuwe lokale voorzieningen te vestigen. Bevolkingsgroei wordt in deze kernen niet nagestreefd. De kernen hebben in hoofdzaak een woonfunctie voor de plaatselijk aanwezige bevolking en voor het omliggende, op de kern georiënteerde, buitengebied. Voor de ontwikkeling van de bedrijvigheid hebben kleine kernen slechts in beperkte mate een functie. In deze gevallen gaat het voornamelijk om de ontwikkeling van kleinschalige lokale bedrijvigheid.

Ten aanzien van alle ruimtelijke (stedelijke) ontwikkelingen geldt dat deze goed inpasbaar moeten zijn. Factoren waaraan moet worden gedacht, zijn het gebruik en handhaven van patronen en structuren van de omgeving, aansluiten bij stedenbouwkundige structuurkenmerken van de oorspronkelijke nederzetting en gebruikmaken van de verweving van functies (hierbij de oude structuurlijnen van de kern in acht nemend).

Beide kernen zijn daarnaast omgeven door hoge natuurlijke en landschappelijke waarden. Om de kernen is een contourlijn aanwezig (begrenzing ruimtelijke ontwikkeling). Hierdoor blijven waardevolle gebieden gevrijwaard van uitbreidingen van de kern. Aan de zuidzijde van de kern Ekehaar is de contourlijn onderbroken. Deze zijde valt binnen het Zone I-gebied van de integrale zonering. Binnen deze zone staat de uitoefening van de grondgebonden landbouw op bedrijfseconomische grondslag voorop. Recreatief medegebruik en de ontwikkeling van toeristisch/recreatieve bedrijven wordt bevorderd. Daarbij mag de landbouwkundige hoofdfunctie niet wezenlijk worden aangetast. Tevens ligt de contourlijn aan de noordwestzijde niet strak om het bebouwde gebied. Dit 'onbebouwde' gebied staat in het POP II aangemerkt als Zone III-gebied (integrale zonering van het landelijk gebied). De inrichtingsmaatregelen binnen deze zone worden afgestemd op het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de waarden van natuur, landschap en cultuurhistorie, alsmede op het landbouwkundig en recreatief gebruik. Aan de zuid- en noordwestzijde heeft Ekehaar derhalve nog uitbreidingsmogelijkheden.

Ekehaar wordt omgeven door beken die deel uitmaken van het Drentse Aa-gebied. Deze beken hebben in het POP II de aanduiding 'grondwaterbeschermingsgebied Drentse Aa'. In het grondwaterbeschermingsgebied (wateroppervlak van permanent watervoerende waterlopen en 5 m aan weerszijden hiervan) geldt een verbod op het gebruik van bestrijdingsmiddelen en het innemen van oppervlaktewater voor het vullen en spoelen van spuitmachines. Voor het gebruik van bestrijdingsmiddelen geldt een zeer beperkte uitzondering.

De kern Balloo is in het POP II aangemerkt als een cultuurhistorisch waardevolle nederzetting. Kernen met deze aanmerking bezitten als geheel, of in overwegende mate, nog een herkenbare cultuurhistorische, stedenbouwkundige structuur. In deze nederzettingen wordt het beleid gericht op handhaving en waar mogelijk en zinvol, ook op herstel en/of versterking van de nu nog aanwezige cultuurhistorische waarden en gebouwen. Van provinciaal belang zijn die delen en kenmerken van steden en dorpen die karakteristiek zijn voor de geschiedenis van Drenthe. Ten slotte ligt de kern in een hydrologisch aandachtsgebied (beleid gericht op het beschermen van de grondwaterkwaliteit) en loopt dwars door de kern de 'grens verbodzone diepe boring (maximale boordiepte bedraagt 15 m)'.



Uitsnede functiekaart POP

Omgevingsvisie Drenthe

Sinds 1 juli 2008 is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening van kracht. De invoering van deze wet is voor de provincie Drenthe aanleiding om een nieuw omgevingsbeleid op te stellen. De Wet ruimtelijke ordening leidt tot een andere verhouding tot gemeenten en de provincie streeft naar meer samenwerking en integraliteit in het ruimtelijk beleid.

Vanuit de gedachte 'decentraal wat kan, centraal wat moet', stellen het Rijk, de provincies en de gemeenten onder de nieuwe wet eigen structuurvisies op. De provincie Drenthe noemt deze structuurvisie de Omgevingsvisie.

Op 2 juni 2010 is de Omgevingsvisie door Provinciale Staten van de provincie vastgesteld. Momenteel is de provincie bezig met de uitwerking van de visie in een uitvoeringsparagraaf (Omgevingsverordening).

Grondslag voor het nieuwe beleid is de notitie 'Drenthe Kiest'. Op basis van deze notitie krijgt het omgevingsbeleid verder vorm, onder andere in een gebiedsgerichte uitwerking.

De nota verwoordt de provinciale ambities op verschillende thema's. Het beleid van de provincie in dit nieuwe omgevingsbeleid is gericht op de volgende keuzes.

- Het actief inzetten op een mooi(er) Drenthe. Voor ontwikkelingen die de kwaliteiten van het landschap versterken, wordt volop ruimte geboden. In het bijzonder als die ontwikkelingen bijdragen aan de doelstellingen op het gebied van natuur, cultuurhistorie, recreatie en landbouw.
- Het streven naar een attractief en gevarieerd woonaanbod waarbij ruimtelijke kwaliteit als uitgangspunt geldt.
- Het op peil houden van het voorzieningenniveau door de gemeente en de inwoners.
- Het vasthouden van water.
- Ontwikkelingen die gaan over versterking van natuur en landschap koppelen aan de wateropgave.

Tevens geeft de provincie aan dat de ontwikkeling van recreatie en toerisme van belang is in Drenthe (onder andere uitdragen van cultuurtoerisme).

De provincie ziet 'cultuurhistorie' als een van de kernwaarden van het Drentse landschap. In dit nieuwe omgevingsbeleid (op de cultuurhistorische kaart) worden zowel Balloo als Ekehaar gerekend tot het esdorpenlandschap met de hoogste cultuurhistorische gaafheid. Op de cultuurhistorische kaart staat aangegeven dat Balloo is ingesloten door (waardevolle) essen. Ten zuidwesten van de kern Ekehaar ligt eveneens een (waardevolle) es. Beide kernen hebben daarnaast de aanduiding 'waardevol esdorp'.

Ter verduidelijking is ten aanzien van het onderwerp cultuurhistorie de nota Cultuurhistorisch Kompas Drenthe opgesteld die ingaat op de aanwezige cultuurhistorische waarden in de provincie en eveneens als handreiking dient bij ruimtelijke ontwikkelingen.

Beide kernen liggen in het deelgebied 'Drentsche Aa'. Bepalend voor dit deelgebied is een gaaf en kleinschalig cultuurlandschap met een duidelijke samenhang in tijd en ruimte. Om deze gaafheid te bewaken stuurt de provincie op:

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

2.2

Regionaal beleid

Nationaal beek- en esdorpenlandschap Drentsche Aa

De kern Balloo maakt deel uit van het Nationaal beek- en esdorpenlandschap Drentsche Aa (aangemerkt als Nationaal Park). Tevens maken beide kernen deel uit van het Nationaal landschap.

In algemene zin geldt, conform de Nota Ruimte, dat ruimtelijke ontwikkelingen binnen het Nationaal Landschap mogelijk zijn, mits de kernkwaliteiten van het landschap worden behouden of versterkt ('ja, mits'-regime). Binnen Nationale Landschappen is ruimte voor ten hoogste de eigen bevolkingsgroei (migratiesaldo nul). Op basis hiervan maken provincies afspraken met gemeenten over de omvang en locatie van woningbouw (gemeentelijke uitwerking in het Woonplan).

Nationale Landschappen bieden daarnaast ruimte voor de aanwezige regionale en lokale bedrijvigheid (inclusief niet-grondgebonden landbouwbedrijven en intensieve veehouderijen). Ook hier maken provincies en gemeenten afspraken over aard en omvang van locaties voor bedrijventerreinen.

Grootschalige ontwikkelingen ten aanzien van wonen en bedrijvigheid vinden niet plaats in en nabij de kernen. De ruimte die er is voor de ontwikkeling van wonen, werken en recreatie past bij de schaal en het karakter van de platte-landskernen.

Dit gebied kenmerkt zich door hoge natuurwaarden en cultuurhistorische waarden. De gebiedskenmerken brengen ook gebiedsopgaven met zich mee. Enkele hiervan zijn:

- verbetering van de kwaliteit van het water, onder andere door extensief grondgebruik langs de beek en het stopzetten van ongezuiverde lozingen van afvalwater;
- versterken van de natuurwaarden waarbij wordt ingezet op een karakteristieke combinatie van 'spontane' natuur en het ouderwetse agrarisch beheer in de vorm van maaien, hooien en plaggen;
- verduurzaming, vernieuwing en verbreding van de landbouw;
- behoud en waar mogelijk versterking van de cultuurhistorische waarden (identiteit gebied).

Het Nationaal beek- en esdorpenlandschap kenmerkt zich daarnaast door een grote diversiteit aan natuurdoeltypen. In het geval van Balloo zijn dit de akkerlanden, met uitzondering van het gebied aan de zuidzijde. Voor Ekehaar betreft dit, eveneens met uitzondering van het gebied aan de zuidzijde en niet direct grenzend aan de kern, de bloemrijke graslanden (bron: drenthe.info/kaarten).

2.3

Gemeentelijk beleid

Huisvestingsbeleid

De gemeente is op dit moment bezig met het actualiseren van het Woonplan. Vanwege veranderingen in het omgevingsbeleid van de provincie en de snel veranderende bevolkingssamenstelling en -aantallen in de gemeente, is een bijstelling van het woonbeleid gewenst. Op dit moment is echter het Woonplan uit 2006 vigerend.

Het Woonplan Aa en Hunze 2005-2015 (vastgesteld in 2006) verwoordt de doelstellingen op het terrein van wonen. Het woonbeleid is gericht op een 'zorgvuldig behoud en selectieve groei om zo tot een evenwichtige, duurzame ontwikkeling van Aa en Hunze te komen'.

WOONPLAN AA EN HUNZE
2005-2015

Concreet kan dit betekenen:

- selectieve groei van de omvang van de bevolking, geconcentreerd in de grotere kernen;
- nieuwbouwwontwikkelingen op een zodanige wijze vormgeven dat het specifieke karakter van de kernen zo weinig mogelijk wordt aangetast;
- inzetten op nieuwbouwprojecten met een toegevoegde waarde, zoals 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 hebben verloren (zoals scholen en boerderijen). Bij het herbestemmen van karakteristieke gebouwen dient de karakteristiek gehandhaafd te blijven. Dit betekent geen wijziging van of toevoeging aan het gebouw;
- zorg dragen voor een voldoende gevarieerd en betaalbaar woningaanbod;
- voldoende aandacht aan de kwaliteit van de openbare ruimte schenken (zoals groen- en wegenonderhoud).

Ruimtelijk betekent dit dat de geplande nieuwbouwprojecten voor een belangrijk deel in de grotere kernen zullen worden gerealiseerd en vooral kleinschalige ontwikkelingen binnen de overige kernen zullen plaatsvinden. Het is belangrijk de bestaande fricties op de woningmarkt terug te dringen door voldoende betaalbare huur- en koopwoningen binnen de gemeente te behouden, levensloopbestendige en duurzame woningen te realiseren en door te kiezen voor meer selectieve groei, waarbij met name aandacht dient te zijn voor de volgende specifieke doelgroepen:

- mensen met een verstandelijke en/of lichamelijke beperking;
- zorgbehoevende ouderen;
- jongeren c.q. starters.

Balloo en Ekehaar zijn kleine kernen. Het POP II benoemt dat verdere groei van de hoofdkernen wordt gestimuleerd en de kleinere kernen een beperkte uitbreidingsmogelijkheid hebben. Deze lijn wordt voortgezet in het woonplan. Beide kernen staan in het woonplan niet afzonderlijk benoemd en vallen daarmee onder de 'overige kernen'.

Voor de kern Balloo zijn in de periode tot en met 2015 twee vrijstaande woningen voorzien. Deze woningen zijn nog niet gerealiseerd, waardoor de kern nog bouw mogelijkheden heeft.

Voor de kern Ekehaar zijn in deze periode negen woningen voorzien. Deze woningen zijn recent gerealiseerd aan de Hoven.

In 2008 bestond de woningvoorraad in Balloo uit 62 woningen met een inwoneraantal van 155. Ekehaar had in dat jaar 271 inwoners verdeeld over 103 woningen.

TOEKOMSTVISIE

Op 16 december 2009 is de Toekomstvisie 2020 'Aa en Hunze Buitengewoon!' vastgesteld door de raad. In deze visie komen mede de mogelijkheden met betrekking tot het bouwen en wonen aan bod. De visie geeft een beeld tot 2020 en gaat uit van vier hoofdkeuzen:

1. Investeren in de kwaliteit van wonen en voorzieningen: door voorzieningen binnen een samenhangend gebied, door de groei van het woningbestand af te stemmen op de woonbehoefte, door een ontwikkeling gericht op een gemeentebrede kwaliteitsslag en door nieuw maatwerk in de kleine dorpen.
2. Investeren in een levendige en zorgzame samenleving: door ruimte te bieden voor initiatief vanuit de samenleving, door nieuw maatwerk in de kleine dorpen, door te investeren in zorg en in ontmoeting.

3. Investeren in de recreatieve toeristische ontwikkeling: gericht op innovatie, samenhang, kwaliteit en profilering.
4. Investeren in een duurzame ontwikkeling in een robuust landschap.

Economisch beleid

Recent is de Economische Koersnota vastgesteld. Deze nota verwoordt onder meer de speerpunten ten aanzien van economische ontwikkelingen in de gemeente Aa en Hunze. In de nota wordt gesteld dat met name de bestaande bedrijven van belang zijn voor de economie, starters zorgen daarnaast voor de dynamiek in de economische ontwikkelingen. Belangrijke economische sectoren in de gemeente zijn: recreatie en toerisme, landbouw, handel, bouwnijverheid en zakelijke dienstverlening. Daarbij neemt de zorg ook een steeds belangrijker plaats in als het gaat om werkgelegenheid.

ECONOMISCHE KOERSNOTA

De volgende speerpunten gelden voor de aankomende jaren:

- Ruimte voor bedrijven: de ruimte voor bedrijfslocaties is beperkt, het is gewenst meer ruimte te creëren om te kunnen ondernemen door onder andere uitbreiding van bedrijventerreinen, mogelijkheden in vrijkomende agrarische bebouwing en planologische ruimte.
- Leefbaarheid: de kwaliteit van de leefomgeving en dan met name de revitalisering van (drie) dorpscentra van de hoofdkernen.
- Stimuleren van bedrijvigheid: het ondersteunen van starters en bestaande bedrijven. Middelen daarvoor zijn; inzetten consulent bedrijfsleven, ondernemersplatform en meer.
- Stimuleren van innovatie, kennis en samenwerking: ten behoeve van een goede concurrentiepositie is vernieuwing gewenst. Hierbij in samenwerking met andere partners de mogelijkheden verkennen voor een laagdrempelig innovatieproject.
- Versterking arbeidsmarkt: samenwerking met de regio is op het gebied van arbeidsmarktbeleid noodzakelijk. De gemeente Aa en Hunze werkt met de gemeenten Assen en Tynaarlo samen in de ISD (Intergemeentelijke Sociale Dienst) en zoekt voor aanvullende activiteiten de samenwerking met de regio Groningen-Assen.
- Verbetering verkeer en vervoer: de aanpassingen aan de N33 en N34 zorgen ervoor dat de gemeente Aa en Hunze goed bereikbaar blijft.
- Versterking van de economische pijlers.
- Landbouw: het stimuleren van onderzoek naar bio-energie.
- Toerisme en recreatie: opstellen van een nieuw Toeristisch Recreatief Ontwikkelingsplan.
- Bouwnijverheid, handel: primair van belang voor de detailhandel is de leefbaarheid van de (hoofd)kernen, waarbij ruimte voor bedrijvigheid is gewenst.
- Zorg en welzijn: actief inspringen op combinaties tussen zorg en wonen.
- Deregulering en vermindering administratieve lastendruk.

De Beleidsnotitie kleinschalige bedrijvigheid (2001) geeft het beleidskader voor de vestiging en verplaatsing van kleinschalige bedrijvigheid binnen de gemeente Aa en Hunze. Het gaat om de vestigingsmogelijkheden voor bedrijvigheid binnen of aan de rand van de dorpskernen. In navolging van het provinciaal beleid wil de gemeente Aa en Hunze, zoals eerder genoemd, ruimte bieden aan kleinschalige bedrijvigheid.

De nota geeft aan dat in de kern Balloo mogelijkheden aanwezig zijn voor kleinschalige bedrijvigheid in vrijkomende agrarische bedrijven. De kern komt niet in aanmerking voor kleinschalige bedrijfslocaties (terrein met meerdere bedrijven) vanwege de kwetsbare ligging (met oog op de omgeving).

In Ekehaar zijn ook mogelijkheden aanwezig voor kleinschalige bedrijvigheid in vrijkomende agrarische bedrijven of incidenteel op geschikte invullocaties. Daarnaast is in de nota een aantal locaties in Ekehaar onderzocht die geschikt lijken te zijn voor kleinschalige bedrijfslocaties. Uit dit onderzoek is naar voren gekomen dat van deze locaties één locatie geschikt is voor een kleinschalig bedrijf (perceel aan de Hoofdstraat, zuidrand kern). Deze locatie is reeds ingevuld.

De Nota Vrijstellingenbeleid is vastgesteld in maart 2001. Deze nota dient als afwegingskader voor het bestemmingsplan (afwijkingen). In totaal zijn 14 categorieën van afwijkingen van het bestemmingsplan genoemd, waarbij is aangegeven of medewerking daaraan wel of niet is gewenst. Aan medewerking zijn meestal voorwaarden verbonden. In elk geval zal aan de algemene uitgangspunten, zoals opgenomen in de Nota Vrijstellingenbeleid, moeten worden voldaan. Als uitwerking van de Nota Vrijstellingenbeleid is het facetbestemmingsplan Bijgebouwen opgesteld. Dit bestemmingsplan vormt een herziening van een groot aantal geldende bestemmingsplannen op het onderdeel 'bijgebouwen'. Het nieuwe bestemmingsplan voor Balloo en Ekehaar gaat uit van de regelingen zoals genoemd in deze documenten.

Milieu-duurzaamheidsbeleid

Het bestemmingsplan speelt een belangrijke rol in de afstemming tussen milieu en ruimtelijke ordening. De wijze waarop nieuwe locaties voor woningbouw en/of bedrijven worden ontwikkeld, is van belang voor het effect daarvan op het milieu.

Het beleid is tot nu toe gericht op de uitvoering van de wettelijke taken op grond van het Bouwbesluit en de gemeentelijke Bouwverordening. De gemeente streeft ernaar om het beleid voor duurzaam bouwen en duurzame stedenbouw te verankeren in het bestemmingsplan en hier concreet uitvoering aan te geven op basis van de richtlijnen in het Nationaal Pakket Duurzame Utiliteitsbouw en het Pakket Duurzame Stedenbouw. In paragraaf 5.7 wordt hierop nader ingegaan.

Ruimtelijk erfgoed

CULTUURNOTA 2009-2012

In januari 2009 is de Cultuurnota 2009-2012 vastgesteld. In deze nota worden de gemeentelijke speerpunten op het gebied van cultuur verwoord. In deze nota wordt tevens aandacht besteed aan de cultuurhistorie, het ruimtelijk erfgoed in de gemeente Aa en Hunze. Deze nota is momenteel in conceptvorm aanwezig.

Binnen het onderwerp ruimtelijk erfgoed wordt in de nota onderscheid gemaakt in drie onderwerpen, te weten archeologie, cultuurlandschap en groenelementen en gebouwde omgeving.

Archeologie

De gemeente is de eerste verantwoordelijke voor het archeologisch erfgoed. De Monumentenwet (1988) geeft aan dat de gemeenteraad verplicht is in elke nieuwe planologische regeling de te verwachten en aanwezige archeologische waarden te beschermen. Hiermee wordt voorkomen dat bij bodemverstoring archeologisch erfgoed ongezien verloren gaat. De gemeente zal in de aankomende jaren een beleid opstellen waarin per gebied wordt aangegeven of archeologie een aandachtspunt is bij ruimtelijke ontwikkelingen. Dit met behulp van de Archeologische Monumentenkaart (AMK) en de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW).

Cultuurlandschap en groenelementen

De gemeente Aa en Hunze wordt gekenmerkt door de waardevolle cultuurlandschappen. De landschappen worden gezien als dragers van het ruimtelijk erfgoed. Het beleid ter bescherming van het cultuurlandschap wordt in eerste instantie per kern opgesteld (tijdens de actualisatie van de bestemmingsplannen). Een groenstructuurplan per kern is hiervoor de basis.

Gebouwde omgeving

Voor gebouwde monumenten die zijn beschermd op basis van de Monumentenwet 1988 of de provinciale Monumentenverordening 2007 wordt in de aankomende jaren een gemeentelijk beleid ontwikkeld. Dit beleid zal betrekking hebben op de relatie met de omgeving en de uitvoering van het beleid namens het Rijk en de provincie.

Niet beschermde gebouwen met cultuurhistorische of bijzondere beeldwaarde, de zogenaamde 'karakteristieke gebouwen', worden in de bestemmingsplannen speciaal aangeduid. Zonder vergunning mag aan deze gebouwen geen wijziging plaatsvinden die de karakteristiek aantast. Tevens geldt voor deze bebouwing een omgevingsvergunning voor het slopen van bouwwerken.

Welzijnsbeleid

In de notitie 'Brede Samenwerking in Aa en Hunze' (oktober 2007) is het beleid ten aanzien van brede samenwerking weergegeven. Brede samenwerking is een aanpak gericht op de verbetering van de ontwikkelingskansen van kinderen en het vergroten van de (sociale) verbondenheid. Door het stimuleren van een

brede samenwerking kan de daginvulling van kinderen en het combineren van zorg, werk en vrije tijd voor ouders beter vorm krijgen. De brede samenwerking kan daarmee bijdragen aan versterking van de sociale verbondenheid in een dorp. Voor de ontwikkeling van de brede samenwerking zijn de volgende doelstellingen van belang:

- ontmoeting: een middelpunt creëren in de gemeenschap, een spil in het dorp dat ontmoeting en sociale verbondenheid bevordert;
- kind centraal: kinderen en jongeren optimale ontwikkelingskansen bieden door een doorgaande lijn te realiseren in de opvoeding, ontwikkeling en educatie in het gezin, op school en in de vrije tijd;
- kwaliteit: waar mogelijk een kwalitatief hoogstaand en dekkend voorzieningenniveau realiseren dat inspeelt op maatschappelijke ontwikkelingen en voorziet in de behoefte van inwoners;
- samenwerking: optimaal gebruikmaken van de deskundigheid, onder andere bij scholen en instellingen door structureel samen te werken in een professionele organisatie;
- ruimte: de functionaliteit en effectiviteit van gebouwen verbeteren. Meer ruimte en gebruiksmogelijkheden realiseren door afstemming en multifunctioneel gebruik. Medegebruik van bestaande accommodaties gaat boven nieuwbouw.

Toerisme en recreatie

TROP In 2009 is het geactualiseerde Toeristisch Recreatief OntwikkelingsPlan Aa en Hunze (TROP) vastgesteld. Dit plan bevat een visie waarin, op het gebied van recreatie en toerisme, de koers is weergegeven voor de komende vijf jaar. Het TROP geeft een integrale schets weer die aansluit bij de huidige trends en ontwikkelingen in de toeristisch-recreatieve sector en de meest recente beleidsontwikkelingen. Ten slotte bevat de visie beleidsuitgangspunten en een programma van actiepunten.

Ten aanzien van recreatie en toerisme heeft de gemeente de volgende ambities geformuleerd:

- verkopen wat de gemeente Aa en Hunze te bieden heeft;
- stimuleren van productverbetering en -vernieuwing;
- waar mogelijk het bieden van planologische ruimte;
- het ondersteunen van de sector en samenwerking.

Balloo en Ekehaar liggen in het deelgebied 'Drents plateau'. In dit gebied geldt bij ontwikkelingen het thema 'behoud door vernieuwing'. Een belangrijk deel van dit deelgebied is het Nationaal Landschap (de twee kernen liggen hierbinnen).

Wat betreft de recreatieve ontwikkelingsmogelijkheden wordt in het TROP onderscheid gemaakt in de Drentsche Aa, omgeving Marwijksoord/Grolloo en de grote boswachterijen. Het landschap rondom de Drentsche Aa, waar beide kernen deel van uitmaken, is kleinschalig en heeft een uniek nagenoeg ongeschonden beekstelsel. Grootschalige ontwikkelingen hebben hier nauwelijks

plaatsgevonden, ook niet op recreatief gebied. Nieuwe grootschalige ontwikkelingen zijn hier dan ook niet passend. Voor recreatie en toerisme zijn er mogelijkheden voor kleinschalige ontwikkeling van bestaande bedrijven passend bij het kleinschalige landschap.

Ten slotte spelen het cultuurtoerisme en de verbetering van het padennetwerk een belangrijke rol bij het stimuleren van recreatie en toerisme.

Per 1 januari 2008 is de Wet op de openluchtrecreatie (Wor) vervallen. De Wet op de openluchtrecreatie vormde de basis voor vergunningen, ontheffingen en vrijstellingen op het gebied van kamperen. In de Nota Kampeerbeleid (2008) zijn de uitgangspunten van het gemeentelijke beleid ten aanzien van kamperen benoemd. In deze nota zijn beleidskeuzen gemaakt ten aanzien van de volgende categorieën: kampeerterreinen, kleinschalig kamperen, tijdelijk kamperen, natuurkampeerterreinen, vrij kamperen en kamperen voor eigen gebruik. Aan de beleidskeuzes van deze nota zal moeten worden voldaan.

Kleinschalig kamperen wordt binnen de kernen niet toegestaan tenzij het vigerende bestemmingsplan dit toestaat. Wanneer kamperen in de kern anderzijds toch is gewenst, kan een bestemmingsplanprocedure worden gevolgd.

Ook vrij kamperen, kamperen op eigen terrein en gereguleerde overnachtingsplaatsen (camperplaatsen) zijn niet toegestaan.

NOTA KAMPEERBELEID

Daarnaast is in februari 2009 het facetbestemmingsplan Kleinschalig Kamperen gemeente Aa en Hunze vastgesteld door de raad. Hierin staan de kampeerterreinen benoemd die in de gemeente Aa en Hunze aanwezig zijn en als zodanig zijn bestemd (onderscheid in kleinschalige kampeerterreinen en natuurkampeerterreinen).

In Balloo en Ekehaar zijn momenteel geen kampeerterreinen, in welke vorm dan ook, aanwezig. Het onderhavige bestemmingsplan zal de mogelijkheid bieden voor een nieuw kleinschalig kampeerterrein. In Balloo, op perceel Balloo 52, zal kleinschalig kamperen worden toegestaan.

Infrastructuur

In 2009 is het geactualiseerde Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan (GVVP) vastgesteld. Nieuwe ontwikkelingen in het verkeer en de wetgeving hebben geleid tot de noodzaak van een nieuw beleidsplan op het gebied van verkeer en vervoer.

Het doel van het GVVP is het vastleggen van het beleid op het gebied van verkeer en vervoer in de gemeente Aa en Hunze voor de periode tot 2015, dat aansluit bij de (ruimtelijke) ambities die de gemeente heeft, maar eveneens past binnen de kaders van het rijksbeleid en het provinciaal beleid.

De hoofdlijn van het gemeentelijk verkeers- en vervoersbeleid tot 2015 wordt gevormd door het programma 'Duurzaam veilig verkeer'.

GEMEENTELIJK VERKEERS-
EN VERVOERSPLAN

Daarbij wordt in de periode tot 2015 ingezet op:

- het bevorderen van de verkeersveiligheid;
- het faciliteren van de verplaatsingsbehoefte van personen en goederen;

- het bijdragen aan economische en ruimtelijke ontwikkelingen;
- het beperken van schade aan natuur, landschap, milieu en het bevorderen van de kwaliteit van de leefomgeving.

Specifiek voor Balloo is een pilotproject afgerond waarbij het dorp verkeersbordenvrij is gemaakt en een maximumsnelheid van 30 km/uur is ingesteld.

Water

WATERPLAN GEMEENTE AA
EN HUNZE

In december 2007 is het waterplan van de gemeente Aa en Hunze vastgesteld. Dit waterplan is opgesteld door de gemeente Aa en Hunze, in samenwerking met het Waterschap Hunze en Aa's.

In het waterplan is het huidige beleid beschreven, zijn de knelpunten in de gemeente Aa en Hunze geïnterpreteerd en is een watervisie opgesteld voor 2015. In deze watervisie is het volgende opgenomen.

- Natuurlijke watersystemen: het watersysteem functioneert als een bijna natuurlijk watersysteem en voldoet aan de landelijke en Europese normen voor gezonde watersystemen.
- Een watersysteem is veilig, maar kan niet al het water opvangen. Het watersysteem leidt niet tot schade bij de burgers en het bedrijfsleven, maar kan tijdelijk wel tot hinder leiden in straten en tuinen.
- Water is een van de pijlers van de ruimtelijke ordening.
- Schoon en vuil water worden waar mogelijk gescheiden.
- De gemeente voldoet aan de basisinspanning en het waterkwaliteitspoor en er bevinden zich geen risicovolle overstorten binnen de gemeente.
- Water wordt beleefd, is zichtbaar en draagt bij aan een aangename leefomgeving.
- Water is geïntegreerd in gebied en maatschappij, zoals bij recreatie en onderwijs.
- Diffuse bronnenbeleid is erop gericht verontreinigingen naar het water zoveel mogelijk te voorkomen.
- Doelmatig waterbeheer waarin de taken voor burger en overheid helder zijn en afspraken tussen verschillende overheidsinstanties zijn vastgelegd.

Om deze visie te realiseren, zijn vier oplossingsrichtingen onderscheiden:

1. het toepassen van duurzaam waterbeheer in bebouwd gebied (stedelijk waterbeheer);
2. het verbeteren van recreatie en beleving;
3. het verbeteren van communicatie om duurzaam omgaan met water te bevorderen;
4. het versterken van waterorganisatie.

Uitgangssituatie en planuitgangspunten

3

3.1

Ruimtelijk-functionele structuur

Balloo en Ekehaar liggen beide op het Drents plateau. Beide kernen worden aangemerkt als esdorp. Het landschap rond de twee kernen wordt aangemerkt als een kleinschalig esdorpenlandschap met bestaande essen (bij Ekehaar minder herkenbaar). Daarnaast ligt Ekehaar op de rand van de hoger gelegen heideveldontginningen van het Ekehaarder- en Amerveld en de stroomdalen van het Amerdiep en de Ruimsloot. De directe omgeving van Balloo en Ekehaar wordt gekenmerkt door de vele boomsingels en houtwallen, waartussen weiden of akkerland ligt.

Van vroeger uit bestond de kern Balloo uit twee groepen boerderijen; één aan de noordzijde en één aan de zuidzijde van de huidige kern. Beide concentraties hadden een eigen brink. Tussen deze twee boerderijconcentraties lag een gebied dat in gebruik was als weiland. In de loop der tijd zijn deze twee concentraties bij elkaar gevoegd middels een 'ringweg' om het open weidegebied. Langs deze weg is ook bebouwing opgericht (onder andere het noordwestelijke deel, waar nu vrijstaande woningen staan). De brinken zijn nog herkenbaar aanwezig in de kern, voornamelijk aan de noordzijde bij de kruising Balloo-Loonerweg.

BALLOO

Van oudsher bestond de bebouwing voornamelijk uit boerderijen van het Drentse Hallenhuistype. Nieuwere bebouwing (boerderijen) is veelal afgeleid van het Oldambster type. In de huidige situatie zijn de boerderijen nog veelal authentiek of sluiten aan bij het karakteristieke bebouwingsbeeld. De woningen bestaan daarnaast voornamelijk uit één bouwlaag met kap en zijn meestal schuin ten opzichte van de weg georiënteerd. Tussen de bebouwing zijn doorzichten aanwezig naar zowel het open binnengebied als het omringende landschap.

In Balloo liggen geen rijksmonumenten.

Ekehaar is van oudsher een agrarische nederzetting nabij essen. De oudste bebouwing is aanwezig nabij het kruispunt Esweg-Hoofdstraat, waar ook van vroeger uit de brink heeft gelegen (nu niet meer goed herkenbaar in het dorpsaanzicht). In de loop van de tijd hebben uitbreidingen van de kern plaatsgevonden. Deze uitbreidingen liggen tussen de Hoofdstraat en (noordelijke en zuidelijke) zijwegen van de Esweg. Ook langs de Hoofdstraat zelf is bebouwing

EKEHAAR

opgericht, die in de huidige situatie voornamelijk bestaat uit bedrijven en agrarische ondernemingen. Ook is aan de Hoven recentelijk nieuwbouw gepleegd.

De oudste bebouwing in de kern bestaat uit boerderijen van het Hallenhuistype. De nieuwere bebouwing dateert hoofdzakelijk uit de twintigste eeuw. Deze bebouwing varieert van boerderijen met karakteristieke kenmerken (voornamelijk aan de Hoofdstraat) tot vrijstaande woningen en twee-onder-een-kapwoningen in de nieuwere uitbreidingswijken (onder andere Kampakkers en de Hoven). De verscheidenheid aan bebouwing heeft invloed op de uitstraling van de kern. Waar de bebouwing grotendeels bestaat uit één laag met kap (boerderijen zijn voorzien van grote kenmerkende schilddaken), is het kleurgebruik verschillend. De oriëntatie van de bebouwing is naar de weg georiënteerd.

In oktober 1995 is de notitie Open plekken Grolloo, Ekehaar en Schoonloo opgesteld. Uit deze notitie komt naar voren dat in Ekehaar enkele open plekken aanwezig zijn die gevrijwaard moeten blijven van bebouwing, vanwege hun karakteristieke doorzichten. Het betreft de volgende open plekken:

- het 'perceel' tussen Esweg 1 en Hoofdstraat 10 (zicht op beeldbepalende boerderij);
- het 'perceel' achterzijde dorpshuis en Hoofdstraat 19 (overgang bebouwd gebied naar buitengebied);
- het perceel tussen Hoofdstraat 11 en 17 (zicht op Markeweg en oostelijk gelegen landschap).

Ook in de kern Ekehaar zijn geen rijksmonumenten aanwezig.

Uitgangspunten voor het bestemmingsplan

Een belangrijk uitgangspunt voor het bestemmingsplan is het behouden van de huidige (bestaande) ruimtelijk-functionele structuur van Balloo en Ekehaar. Deze structuur vormt een randvoorwaarde bij ontwikkelingen op het gebied van ruimtelijke ordening. Vastgehouden dient te worden aan de zichtrelatie met het achterliggende landschap en de karakteristieke dorpsstructuur. Dit betekent onder andere de doorzichten zoveel mogelijk vrijwaarden van bebouwing. In het geval van Ekehaar dient hiertoe in ieder geval aangesloten te worden bij de notitie 'Open plekken Grolloo, Ekehaar en Schoonloo'.

Daarnaast wordt karakteristieke bebouwing in het plangebied voorzien van een aanduiding in de verbeelding. Deze gebouwen krijgen een beschermende regeling door middel van een 'krap' bouwvlak en een omgevingsvergunning voor het slopen van bouwwerken. Het betreft in dit geval de MIP-objecten en overige panden met een karakteristiek. Een overzicht van deze gebouwen is in de bijlagen van dit bestemmingsplan opgenomen. Rijksmonumenten en provinciale monumenten hebben een eigen beschermende regeling en behoeven derhalve geen aparte regeling in het bestemmingsplan. Provinciale monumenten zijn overigens niet aanwezig in het plangebied.

In de bestaande bebouwing wordt functieverruiming toegestaan. Dit mede vanwege de huidige functiemenging in het plangebied. Deze functieverruiming wordt voornamelijk langs de hoofdwegen toegestaan in verband met de bereikbaarheid, het feit dat de bebouwing langs de hoofdwegen veelal wordt gekenmerkt door functiemenging en de aanwezigheid van bebouwing met een groter oppervlak.

Conform de Nota Vrijstellingenbeleid wordt het mogelijk onder meer bedrijven aan huis en kleinschalige bedrijvigheid (tot en met milieucategorie 2) in te passen. Hierbij is het van belang dat geen hinder voor de (woon)omgeving ontstaat.

Ten slotte krijgt de gemeentelijke bijgebouwenregeling (facetbestemmingsplan Bijgebouwen) een vertaling in de regels van het bestemmingsplan.

3.2

Bevolking en wonen

Zowel Balloo als Ekehaar wordt aangemerkt als een kleine kern. De hiernavolgende tabel geeft het aantal inwoners en bijbehorende woningvoorraad weer in de periode 2003-2008.

Onderwerpen	Bevolking						Wonen					
	Aantal inwoners						Woningvoorraad					
Perioden	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Aantal												
Balloo	148	154	149	149	148	155	61	60	61	61	61	62
Ekehaar	292	287	284	277	266	271	103	103	103	103	103	103
Bron: gemeentelijke cijfers												

Uit de gemeentelijke cijfers blijkt dat de woningvoorraad en het inwoneraantal in de kern, in de periode 2003 tot en met 2008, nagenoeg gelijk zijn gebleven (op kleine fluctuaties na). Hieruit kan worden geconcludeerd dat bij het wegtrekken van personen, de vrijgekomen woningen weer worden bezet door nieuwe huishoudens (in meestal een veranderde samenstelling).

BALLOO

Uit de vorenstaande tabel valt ook de gemiddelde woningbezetting te herleiden. In Balloo is de gemiddelde woningbezetting 2,4 personen/woning. In 2004 en 2008 bedroeg deze echter 2,6, respectievelijk 2,5 personen/woning. Hiermee zit Balloo rond het landelijke gemiddelde van 2,4 personen/woning.

Ook in Ekehaar zijn de woningvoorraad en het inwoneraantal in de periode 2003 tot en met 2008 nagenoeg gelijk gebleven (op kleine fluctuaties na). Ook in deze kern geldt dat bij het wegtrekken van personen, de vrijgekomen woningen weer worden bezet door nieuwe huishoudens (in meestal een veranderde samenstelling).

EKEHAAR

De gemiddelde woningbezetting in Ekehaar nam in de periode 2003-2008 af van 2,8 tot 2,6 personen/woning. Hiermee zit de kern ook nog boven het landelijk gemiddelde.

In 2009 is in Ekehaar het nieuwbouwplan 'de Hoven' afgerond. Hiermee is invulling gegeven aan de bouwmogelijkheden die de kern nog had aan de noordwestzijde (binnen de provinciale, ruimtelijke contour). Het nieuwbouwplan voorziet in negen woningen; drie vrijstaande woningen en zes twee-onder-een-kapwoningen (waarvan vier in de sociale sector). Deze nieuwbouw is nog niet meegenomen in de hiervoor genoemde cijfers (de cijfers over 2009 zullen een stijging in de woningvoorraad laten zien).

In paragraaf 2.3 is reeds ingegaan op het huisvestingsbeleid. Hierin is naar voren gekomen dat Balloo een geringe nieuwbouwmogelijkheid heeft en dat de voorziene woningen in Ekehaar recent zijn gerealiseerd.

In zijn algemeenheid geldt bij het realiseren van nieuwe woningen dat het bouwen voor eigen behoefte, starters en ouderen, voorop staat.

Daarnaast is in deze paragraaf ook kort ingegaan op de Toekomstvisie 2020. In deze visie is verwoord dat de groei van het woningbestand in kleine kernen beperkt is. Daar waar geen uitleg of inbreiding met nieuwe woningen mogelijk wordt gemaakt, wordt gezocht naar andere oplossingen om ontwikkelingen mogelijk te maken, passend bij het karakter van het dorp. Een voorbeeld hiervan is het realiseren van één of meerdere wooneenheden in vrijkomende boerderijen of monumentale panden. Dit vergt maatwerk en kwaliteit, met inbreng van bewoners.

Tenslotte is er het voornemen om in Balloo, na beëindiging van de aanwezige bedrijfsactiviteiten op perceel Balloo 26, drie nieuwbouwwoningen te realiseren. De bestaande bedrijfswoning blijft hierbij behouden.

Uitgangspunten voor het bestemmingsplan

In zowel Balloo als Ekehaar is groei van de bevolking geen doel op zich. Dit mede gezien de kleinschaligheid van de kernen. De kwaliteit en samenstelling van de woningvoorraad zijn in dit opzicht wel van belang. Hiermee dient te worden aangesloten bij de autonome ontwikkeling (groei of krimp) van de bevolking. Een uitgangspunt hierbij is het kunnen blijven bieden van woonruimte aan met name de doelgroepen ouderen en jongeren/jonge gezinnen.

In het voorliggende bestemmingsplan is het uitbreidingsplan de Hoven (Ekehaar) integraal opgenomen. Overige nieuwe, planmatige uitbreidingen zijn momenteel niet aan de orde in de kernen.

Op kleinere schaal zijn wel mogelijkheden voor de realisatie van nieuwe woningen. Deze liggen in het toepassen van functieverandering in agrarische bebouwing, mits dit geen belemmeringen oplevert voor de omgeving. Hiervoor is in het bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid opgenomen.

Voorts bevat het bestemmingsplan een flexibele regeling voor de bestaande woningvoorraad. Die regeling is overgenomen uit het facetbestemmingsplan Bijgebouwen Aa en Hunze. Dit biedt de mogelijkheid aanpassingen ten behoeve van wooncomfort en kwaliteit te kunnen realiseren.

Op perceel Balloo 26 is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waardoor het mogelijk wordt bij de beëindiging van het aanwezige bedrijf woningbouw te plegen.

In het geldende bestemmingsplan van Balloo was de mogelijkheid opgenomen om middels een uitwerkingsbevoegdheid een aantal woningen te realiseren; deze woningen zijn deels gerealiseerd. Voorzover niet van de uitwerkingsbevoegdheid gebruik is gemaakt, is ervoor gekozen om een wijzigingbevoegdheid op te nemen voor deze locaties (nader in de verbeelding aangeduid als 'wrozone - wijzigingsgebied 2'), zodat alvorens de woning wordt gebouwd, getoetst kan worden aan de wet- en regelgeving.

3.3

Bedrijvigheid en voorzieningen

In Balloo is bedrijvigheid in geringe mate aanwezig. In de kern bestaat de bedrijvigheid voornamelijk uit agrarische bedrijven (er zijn vier bedrijven aanwezig in de kern). Voor het overige liggen in de kern één hoveniersbedrijf, een schoonheidssalon en een landbouwmechanisatiebedrijf. Voorzieningen zijn in de kern niet aanwezig.

BALLOO

De intentie is om op het perceel Balloo 94 een zorginstelling voor autistische kinderen op te starten. In het voorliggende bestemmingsplan is deze nieuwe ontwikkeling planologisch geregeld.

NIEUWE ONTWIKKELINGEN

In Ekehaar is een verscheidenheid aan bedrijvigheid en voorzieningen aanwezig, zoals een autobedrijf, een aannemersbedrijf, een landbouwmechanisatiebedrijf, een installatiebedrijf en een horecagelegenheid. De meeste van de bedrijven zijn aan de zuidelijke rand van het plangebied gesitueerd. Ook is aan de Esweg een antiekhandel gevestigd.

EKEHAAR

In de kern zelf zijn geen agrarische bedrijven meer aanwezig. Echter, tegen de (oostelijke) rand van het plangebied liggen nog wel enkele bedrijven.

Ook zijn in de kern Ekehaar enkele voorzieningen aanwezig. Aan de weg Oal Diek is dorps huis 'de Eekhof' gevestigd. Dit dorps huis is bestemd voor activiteiten. Tevens is aan de Markeweg een basisschool gevestigd, ligt aan de Hoofdstraat een theater en zijn in het noordelijke deel van het plangebied voetbalvelden aanwezig van de plaatselijke voetbalvereniging.

In 2010 is een ontheffing en bouwvergunning verleend voor een aantal nieuwe ontwikkelingen op het perceel Balloo 94-96, woon-, werk, en -leefplaats De Buurderij. Het voorliggende bestemmingsplan maakt de nieuwe ontwikkelingen planologisch mogelijk. Het gaat hierbij om onder meer de volgende ontwikkelingen:

NIEUWE ONTWIKKELINGEN

- Zes woningen en een gemeenschappelijke ruimte voor autistische jongeren in de bestaande bebouwing.
- Oprichten paardenbak.

- Oprichten zes logeerhuisjes.
- Realiseren van paarden-, kleindierenstal en machineberging.

De onderbouwing van het initiatief en de schets van het nieuwbouwplan zijn opgenomen in de bijlagen van dit bestemmingsplan.

Op 25 mei 2010 is een verzoek ingediend bij het college van burgemeester en wethouders om medewerking te verlenen aan het schenken van koffie en thee op het perceel Balloo 52 (agrarisch bedrijf en tevens zorginstelling). In het voorliggende bestemmingsplan is deze ontwikkeling planologisch mogelijk gemaakt.

Tevens is op het perceel Balloo 26 een ondergeschikte horecagelegenheid vergund. Deze horecavoorziening is aanwezig in het achterdeel van het pand. Ook deze ontwikkeling is opgenomen in voorliggend bestemmingsplan.

Uitgangspunten voor het bestemmingsplan

BEDRIJVGHEID

Ter behoud en versterking van onder meer de leefbaarheid in de kern biedt het voorliggende bestemmingsplan, waar mogelijk, ruimte voor de uitbreiding van bedrijven.

In het geval van uitbreiding betreft het individuele bedrijven die, waar mogelijk, een verruimd bouwvlak kunnen krijgen. Dit geschiedt middels een omgevingsvergunning voor het afwijken van de bouwregels. De milieuhygiënische situatie en stedenbouwkundige inpassing zijn hierbij richtinggevend.

Bij de functie 'wonen' kunnen aan huis verbonden beroepen voorkomen. Conform de gemeentelijke Nota Vrijstellingenbeleid zal hieromtrent een regeling worden opgenomen in het bestemmingsplan.

De huidige volwaardige agrarische bedrijven in de kern worden conform de feitelijke situatie bestemd. Uitbreidingsmogelijkheden zijn afhankelijk van de milieusituatie ter plekke en zullen per geval worden beoordeeld en worden voorzien van een planologische regeling.

Middels flexibiliteitsbepalingen is het mogelijk functieverandering in agrarische bebouwing toe te passen. Bij functieverandering dienen de aanwezige ruimtelijke kwaliteiten, zoals de hoofdvorm van de bebouwing, openheid op het perceel en doorzichtmogelijkheden naar het achtergelegen landelijk gebied te worden mee gewogen. Tevens is maatwerk van toepassing; elke situatie wordt afzonderlijk beoordeeld.

In het plangebied is bedrijvigheid aanwezig van verschillende milieucategorieën (tot en met categorie 3). De onderlinge situering van deze bedrijven en de aangrenzende woningen vragen de nodige aandacht.

Categorie 3-bedrijven krijgen in het bestemmingsplan een specifieke aanduiding waarbij de mogelijkheid wordt gecreëerd om bij bedrijfsbeëindiging een bedrijf in dezelfde milieucategorie (of lager) terug te plaatsen.

De beoogde ontwikkeling op de percelen Balloo 94 - 96 te Balloo zijn bij recht opgenomen in dit bestemmingsplan.

Tevens zijn de nieuwe ontwikkelingen op de percelen Balloo 52 en Balloo 26 integraal opgenomen in voorliggend bestemmingsplan.

Ten slotte krijgen voormalige agrarische bedrijven (bestemming Wonen - 3) een afwijkmogelijkheid waarbij het mogelijk is bedrijven op te richten.

Een belangrijk speerpunt is het behouden en versterken van de leefbaarheid en de voorzieningenstructuur in de kernen. Een mogelijkheid hierin is het bieden van uitbreidings- en ontwikkelingsruimte aan bestaande voorzieningen middels een afwijking middels een omgevingsvergunning.

VOORZIENINGEN

3.4

Recreatie en toerisme

Balloo en Ekehaar liggen in het deelgebied 'Drents plateau'. In het gebied Drents plateau geldt bij ontwikkelingen 'behoud door vernieuwing', waarbij mede geldt 'kleinschalige ontwikkelingen in een kleinschalig landschap'.

In en om de kernen zijn weinig verblijfsrecreatieve voorzieningen aanwezig. De omgeving van beide kernen heeft een hoge landschappelijke/natuurlijke waarde, waardoor deze interessant is voor dagrecreatie (voornamelijk voor fietsers en wandelaars). In en nabij de kernen is derhalve ook een recreatieve ontsluitingsstructuur aanwezig.

Balloo beschikt, behalve over een perceel waar kleinschalig kamperen is toegestaan, niet over recreatieve functies.

Wat betreft recreatieve functies is in Ekehaar een café aanwezig.

Uitgangspunten voor het bestemmingsplan

De voor recreatie en toerisme ondersteunende voorzieningen, zoals horeca, moeten worden behouden en zich kunnen ontwikkelen als de ruimtelijke situatie dit toelaat. Conform het nieuwe beleidsdocument TROP krijgen recreatieve bedrijven een 'ontwikkelingsgerichte' juridische regeling. Hierdoor worden flexibiliteitsmogelijkheden gecreëerd binnen de bestemming.

Ten slotte is conform de Nota Kampeerbeleid kamperen in de kernen, in welke vorm dan ook, niet toegestaan. Mits gewenst en mogelijk kan via een bestemmingsplan procedure kleinschalig kamperen worden mogelijk gemaakt.

Voor het perceel Balloo 52 is in het onderhavige bestemmingsplan een planologische regeling opgenomen, waardoor een kleinschalig kampeerterrein mogelijk wordt gemaakt.

3.5

Infrastructuur

De gemeente Aa en Hunze heeft een geactualiseerd verkeers- en vervoersplan. In dit plan zijn de wegen ingedeeld in categorieën.

- | | |
|---------|---|
| BALLOO | In de kern zijn de doorgaande wegen, Tumuliboslaan, Balloo, Lienstukkenweg, Loonerweg en Balloërstraat, aangemerkt als Erftoegangsweg B. Erftoegangswegen B kennen een maximumsnelheid van 60 km/uur buiten de bebouwde kom en 30 km/uur binnen de bebouwde kom. Op deze wegen staat de verblijfsfunctie centraal. |
| EKEHAAR | De doorgaande wegen in Ekehaar zijn de Hoofdstraat en de Esweg. Ook deze wegen zijn in het verkeers- en vervoersplan aangemerkt als Erftoegangsweg B. Echter, in de huidige situatie heeft de Hoofdstraat, binnen de bebouwde kom van Ekehaar, een maximumsnelheid van 50 km/uur. Dit conform het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan uit 2002, waarin deze weg is aangemerkt als een gebiedsontsluitingsweg. Het invoeren van het 30 km/uur-regime gaat gepaard met snelheidsverlagende maatregelen. Het is nog niet bekend wanneer aan de uitgangspunten van het GVVP 2009 uitvoering wordt gegeven. |
| OVERIG | In 2004 is door de Vereniging brede overleggroep kleine dorpen in Drenthe een document opgesteld waarin voorstellen zijn gedaan voor verbetering van de verkeersveiligheid in Balloo. De voorstellen zijn voor het merendeel opgenomen in het GVVP (ondermeer de eerdergenoemde punten). |

Naast deze maatregelen worden in het document ook uitgangspunten benoemd ten aanzien van de landschappelijke inpassing van wegen. Op dit gebied dient het versterken van en aansluiten bij het karakteristieke dorpsbeeld voorop te staan.

Uitgangspunten voor het bestemmingsplan

De wegen in het dorp krijgen een conserverende bestemming. De gronden binnen deze bestemming bestaan naast de weg zelf ook uit de omliggende verblijfsruimte. Hierdoor is het mogelijk op grond van het bestemmingsplan aanpassingen aan wegen te verrichten, onder andere met oog op de verkeersveiligheid, zonder het bestemmingsplan aan te hoeven passen.

3.6

Groen

- | | |
|--------|---|
| BALLOO | De doorgaande weg Balloo (overgang Balloërstraat-Loonerweg) is de dorpsontsluitingsweg. Het overige deel van de weg Balloo is de nevenontsluitingsweg van het dorp. Het uitgangspunt hierbij is dat deze weg, door zijn groene uit- |
|--------|---|

straling, herkenbaar is als de primaire en secundaire verkeersader van het dorp. De intentie van het bestemmingsplan is gericht op behoud en versterking van het groene karakter van deze wegen. Uit het oogpunt van behoud van cultuurhistorie is het brinkje aangegeven als zijnde 'bijzondere functies cultuurhistorisch'.

Balloo kenmerkt zich daarnaast door de groene graslanden die midden in de kern liggen waaromheen bebouwing is opgericht. In de kern liggen ook enkele bospercelen (aan de westzijde). Ten slotte komen langs de wegen (voornamelijk bij de dorpentrees) enkele bomenrijen voor.

De Hoofdstraat en Hemmenweg zijn de dorpsontsluitingswegen. Het uitgangspunt hierbij is dat deze wegen, door de groene uitstraling, herkenbaar zijn als de primaire verkeersaders van het dorp. De intentie van het bestemmingsplan is gericht op het behoud en versterking van het groene karakter van deze wegen. Het gebied rond de school en het dorpshuis is aangemerkt als locatie met een bijzondere functie. Door de bijzondere functie wordt de intentie uitgesproken voor het behoud en de versterking van de groene inrichting.

EKEHAAR

Aan de west-, noord- en oostzijde van de kern Ekehaar (buiten het plangebied weliswaar) zijn daarnaast bosstroken aanwezig, waardoor het lijkt of de kern is ingesloten door een groene muur. In de kern zelf bestaat het aanwezige groen uit een aantal graslanden (al dan niet behorend bij bebouwing) en enkele bomenrijen behorende bij percelen of aanwezig langs wegen. De kern is niet echt meer te herkennen als esdorp; een kenmerkende brink ontbreekt.

Uitgangspunten voor het bestemmingsplan

De dorpsontsluitingswegen, de wijk- en buurtontsluitingswegen en de nevenontsluitingswegen zijn door hun groene uitstraling herkenbaar als de primaire, secundaire en tertiaire verkeersaders van het dorp. De intentie van het bestemmingsplan is gericht op het behoud en versterking van het groene karakter van deze wegen. Deze groenstructuren hebben de bestemming Groen gekregen.

De regels met betrekking tot het gebied rond het dorpshuis en de basisschool zijn voorzien van een beschermende bepaling met oog op het behoud en de versterking van de groene inrichting.

De brink in Balloo heeft met oog op haar bijzondere cultuurhistorische functie de aanduiding 'specifieke vorm van groen - brink' gekregen.

Beschermwaardige bomen krijgen een maximale bescherming in het bestemmingsplan door middel van een dubbelbestemming (Waarde - Beschermwaardig houtopstand).

De agrarische gronden binnen de plangrenzen krijgen tenslotte de bestemming Agrarisch - Cultuurgrond, conform het huidige gebruik.

R u i m t e l i j k e k w a l i t e i t



4.1

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 (ondersteunend 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 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 mogelijkheden tot verandering 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 kernen in de gemeente Aa en Hunze algemene gebiedsbeschrijvingen en welstandscriteria op gebouwniveau aangegeven. Het ruimtelijke kader waarin per kern het karakteristieke ruimtelijke beeld van gebouwen in hun omgeving is vastgelegd, ontbreekt echter. Ter ondervanging van dit ontbrekende ruimtelijk kader is het beleidsdocument Karakteristieke ensembles van bebouwing, groenstructuren, openbare en private ruimten in Balloo en Ekehaar opgesteld. Deze beschrijving vormt een basis voor ruimtelijke onderbouwingen bij nieuwe ontwikkelingen.

De Nota Welstandsbeleid, waarin de welstandsgebieden met algemene gebiedsbeschrijvingen en welstandscriteria op gebouwniveau zijn opgenomen, geeft meer specifieke informatie.

4.2

Analyse ruimtelijke kwaliteit/karakteristieke waarden

BALLOO

Balloo is een cultuurhistorisch waardevol esdorp op het Drents plateau. Het landschap in de omgeving van Balloo wordt gekenmerkt door zeer waardevolle essen met akkers en weilanden. Rondom deze essen liggen houtwallen en boomsingels. Langs de wegen en op de brink staan forse eiken.

Oorspronkelijk bestond Balloo uit twee groepen van boerderijen, één aan de noordzijde en één aan de zuidwestzijde van de huidige kern. Beide boerderijgroepen hadden hun eigen brink. Tussen deze boerderijgroepen lag een gebied dat in gebruik was als weiland. Aan de westzijde van het weiland liep een weg, die beide brinken met elkaar verbond. Vanaf de zuidelijke brink liep het kerkpad naar Rolde. In de tweede helft van de negentiende eeuw ontstond de voor Balloo karakteristieke ringweg rondom het open weidegebied.

Een van de belangrijke karakteristieken van esdorpen zijn de zichtlijnen vanuit het dorp naar het landschap en andersom. Bij de twee oudste delen van het dorp zijn de zichtlijnen gedeeltelijk belemmerd door schuren en bijgebouwen. Aan de zuidoostelijke zijde van 'de ring' zijn tussen de bebouwing doorzichten aanwezig naar zowel het open binnengebied als het omringende landschap. Langs de ringweg is aan de noordwest zijde verdichting met kleinschaliger bebouwing in de vorm van woningen ontstaan, waardoor het zicht naar het landschap is afgesloten. Langs de Hemweg, de oude veedrift naar het Ballooërveld, staan de (voormalige) boerderijen op ruime afstand van elkaar, waardoor het zicht naar het landschap nog wel aanwezig is.

In Balloo zijn veel gebieden te onderscheiden waar de oorspronkelijke karakteristieken van dit cultuurhistorisch waardevolle dorp in relatie tot het omringende esdorpen landschap zijn af te lezen en die essentieel zijn voor de beleving van het dorp als geheel.

De volgende gebieden zijn onderscheiden:

1. de noordelijke brink (welstandsgebied historische kern esdorp);
2. de voormalige zuidwestelijke brink en het oude kerkpad naar Rolde (welstandsgebied historische kern esdorp);
3. de uitvalswegen, zoals de Hemweg, de oude veedrift naar het Baloërveld (welstandsgebied historische kern esdorp);
4. de ringweg van Balloo (welstandsgebied historische kern esdorp).

Een nadere beschrijving van deze gebieden en de kern Balloo is opgenomen in het beleidsdocument Karakteristieke ensembles van bebouwing, groenstructuren, openbare en private ruimten in Balloo. Dit document is toegevoegd aan de bijlagen van dit bestemmingsplan.

Ekehaar is een esdorp op het Drents plateau. Ekehaar ligt op de rand van de hoger gelegen heideveldontginningen van het Ekehaarder- en Amerveld en de stroomdalen van het Amerdiep en de Ruimsloot. Het landschap is kleinschalig en bestaat uit boomsingels, houtwallen, weiden en akkerland.

Aan de westzijde ligt de Ekehaarder esch, die niet heel duidelijk is waar te nemen, omdat er weinig hoogteverschil is ten opzichte van de aangrenzende heideveldontginningen en omdat de esrandbosjes ontbreken.

Een van de belangrijke karakteristieken van esdorpen zijn de zichtlijnen vanuit het dorp naar het landschap en andersom. Aan de westzijde zijn op de esrand woningen gebouwd, waardoor het zicht vanuit de dorpskern naar het landschap is afgesloten. Aan de oostzijde staan (voormalige) agrarische bedrijven en woningen op enige afstand van elkaar, waardoor het zicht naar het landschap nog wel aanwezig is.

In Ekehaar zijn langs de Hoofdstraat, de Markeweg, de Esweg en de Kampweg gebieden te onderscheiden waar de oorspronkelijke karakteristieken van dit esdorp in relatie tot het omringende esdorpen landschap zijn af te lezen en die essentieel zijn voor de beleving van het dorp als geheel.

De volgende gebieden zijn onderscheiden:

5. het kruispunt Esweg-Hoofdstraat en de brink (welstandsgebied historische kern esdorp);
6. de Hoofdstraat (historische kern esdorp);
7. open plekken, die zijn beschreven in de notitie 'Open plekken' van 1995 (welstandsgebied historische kern esdorp en esdorpenlandschap);
8. brinkachtige ruimte bij de Hemmenweg met planmatige woningbouw uit de wederopbouwperiode (welstandsgebied planmatig ontworpen uitbreiding).

Een nadere beschrijving van deze gebieden en de kern Ekehaar is opgenomen in het beleidsdocument Karakteristieke ensembles van bebouwing, groenstructuren, openbare en private ruimten in Ekehaar. Dit document is toegevoegd aan de bijlagen van dit bestemmingsplan.

Milieu - en omgevingsaspecten



5.1

Water

Sinds het rapport van de Commissie Waterbeheer 21e eeuw, Anders omgaan met water: Waterbeleid 21^e eeuw (2001), is er meer aandacht voor de effecten van ruimtelijke ingrepen op de waterhuishouding. Om deze effecten tijdig te signaleren, is de Watertoets inmiddels een verplicht onderdeel van ruimtelijke planvorming geworden. Dit moet leiden tot een waterparagraaf in ruimtelijke plannen waaruit blijkt wat het effect van het plan op de waterhuishouding is.

INLEIDING

Sinds 1 november 2003 is het verplicht plannen te toetsen op water. Het doel van deze watertoets is waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op een evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen. De waterhuishouding bestaat uit de overheidszorg die zich richt op het op en in de bodem vrij aanwezige water met oog op de daarbij behorende belangen. Zowel het oppervlaktewater als het grondwater valt onder de zorg voor de waterhuishouding.

WATERBEHEER

Naast veiligheid en wateroverlast (waterkwantiteit) worden ook de gevolgen van het plan voor de waterkwaliteit en verdroging onderzocht. De belangrijkste beleidsdocumenten op het gebied van de waterhuishouding zijn het Nationaal Waterplan, Anders omgaan met water: Waterbeleid 21e eeuw (WB21), de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW), Beleidslijn ruimte voor de rivier en de Nota Ruimte.

In het Nationaal Bestuursakkoord Water Actueel worden de gezamenlijke uitgangspunten geformuleerd voor een integraal waterbeleid in de 21e eeuw. De verantwoordelijkheid voor de te treffen waterhuishoudkundige maatregelen die zijn gericht op vasthouden, bergen en afvoeren van water ligt bij het waterschap (trits: kwantiteit) en de initiatiefnemer van een plan. Het schoonhouden, scheiden en zuiveren van water (trits: kwaliteit) ligt bij alle betrokkenen en het waterschap.

Provincies en gemeenten zorgen voor een integrale afweging en leggen deze vast in provinciale beleidsplannen en streekplannen, respectievelijk structuur- en bestemmingsplannen. De provincie geeft richting aan ruimtelijke ontwikkeling door de gebieden te benadrukken die van nature het eerst onder water komen te staan bij hevige regenval of overstromingen. De provincie wil dat deze gebieden gevrijwaard blijven van kapitaalintensieve functies.

Het beleid van het Waterschap Hunze en Aa's is verwoord in het beheerplan 2010-2015. De ruimtelijke zonering van de provincie heeft het waterschap vertaald naar een eigen zonering met water als belangrijkste element. Het waterschap benadrukt in zijn functiezonering de volgende aspecten: de hoogte van de waterpeilen en het gewenste grondwaterregime (GGOR), een optimale wateraanvoer en -afvoer (waterkwantiteit), de waterkwaliteit voor verschillende functies en de inpassing van water in het landschap.

Het Waterschap Hunze en Aa's kent binnen zijn beheergebied zeven watersystemen.

Voor al deze stroomgebieden zijn integrale watersysteemplannen opgesteld waarin de doelen voor WB21 en de KRW zijn opgenomen. De KRW omvat regelgeving ter bescherming van alle wateren door middel van het stellen van haalbare doelen die voor de eerste termijn in 2015 worden bereikt. De kaderrichtlijn gaat daarbij uit van een benadering vanuit de stroomgebieden. De uitvoering van de kaderrichtlijn vraagt een grote inspanning van verschillende partijen op internationaal, nationaal en regionaal niveau. Het waterschap zoekt naar duurzame oplossingen. Het waterschap hanteert als uitgangspunt dat het water zoveel mogelijk binnen een plangebied wordt vastgehouden en dat relatief schoon water ook relatief schoon blijft. Een toename van het verharde oppervlak in risicogebieden of beekdalen wordt gecompenseerd met extra waterberging. Regenwater dat op verharde oppervlaktes valt en schoon genoeg is, wordt zoveel mogelijk vastgehouden of geborgen en eventueel hergebruikt. De laatste mogelijkheid is afvoeren via bestaande watergangen.

NOTITIE STEDELIJK WATERBEHEER

Het Waterschap Hunze en Aa's gaat daarnaast in de Notitie Stedelijk Waterbeheer (2003) uit van de watersysteembenadering. Bebouwde gebieden liggen in de aanwezige natuurlijke regionale watersystemen en vanuit dit systeem dient invulling te worden gegeven aan de inrichting, het beheer en het onderhoud van het water in steden en dorpen. Het watersysteem dient zodanig te worden ingericht dat wateroverlast wordt voorkomen. Dit kan onder meer worden bereikt door voldoende bergingscapaciteit in het oppervlaktewatersysteem te creëren in combinatie met infiltratie in de bodem.

GEWENSTE GRONDWATERSTANDEN

Het is belangrijk bij elk inrichtingsplan samen met het waterschap eerst vanuit het bestaande watersysteem vast te stellen wat de gewenste grondwaterstanden zijn.

KEUR

In de Keur van het Waterschap Hunze en Aa's (2010) is opgenomen dat binnen het beheersgebied zonder vergunning van het bestuur geen verhard oppervlak mag worden aangebracht, voorzover dit leidt tot een versnelde afvoer richting oppervlaktewaterlichamen. Hierbij geldt binnen de bebouwde kom een norm van 150 m² en daarbuiten een norm van 1.500 m². Bij nieuwe verharding met

een oppervlak boven deze normen zullen compenserende maatregelen moeten worden genomen.

Rondom hoofdwatgangen wordt in de Keur een beschermingszone van 5 m vanaf de insteek aangehouden.

De gemeente Aa en Hunze heeft in november 2007 het gemeentelijke waterplan 'Tussen stromen' vastgesteld. Dit plan is in samenwerking met het Waterschap Hunze en Aa's opgesteld. Een belangrijk doel is het waterbeleid beter af te stemmen en te integreren met de beleidsvelden ruimtelijke ordening en milieu. Het waterplan richt zich hoofdzakelijk op het (grond)water in en direct om de dorpskernen. Voor het water in het landelijk gebied zijn twee afzonderlijke plannen opgesteld door het waterschap, in samenwerking met onder andere de aanliggende gemeenten. De reden hiervoor is dat de gemeente Aa en Hunze, zoals de naam al zegt, in het stroomgebied van zowel de Drentsche Aa als de Hunze ligt.

GEMEENTELIJKE
WATERVISIE

In het waterplan is een aantal algemene en gebiedsspecifieke knelpunten geconstateerd. Zo voldeed het gemeentelijke rioolstelsel in 2007 nog niet geheel aan de basisinspanning, komt op enkele plekken in stedelijk en landelijk gebied wateroverlast voor en leidt grondwater in een aantal gevallen tot wateroverlast in kruipruimtes (bij de aanwezigheid van leemlagen).

In het Drentsche Aa-gebied komt het voor dat landbouw en natuur tegenstrijdige belangen hebben als het gaat om waterkwaliteit en waterpeil. Het gemeentelijke waterplan biedt voor deze knelpunten een aantal oplossingsrichtingen.

Bij nieuwe ontwikkelingen is 'waterneutraal bouwen' het uitgangspunt. Hierbij wordt uitgegaan van de trits vasthouden-bergen-afvoeren.

WATERKWANTITEIT

Het bestemmingsplan is primair conserverend van karakter, waarbij de bestaande functies worden bestemd. Er worden geen wezenlijke veranderingen in de waterhuishouding voorzien. Grootschalige ontwikkelingen zijn op grond van dit bestemmingsplan aldus niet mogelijk. Het plan biedt (zoals nagenoeg elk bestemmingsplan) voorts de mogelijkheid voor uitbreiding van hoofdgebouwen (woningen, bedrijven, maatschappelijke voorzieningen en dergelijke) en voor de realisering van aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij woningen.

Nieuwe bouwpercelen voor woningen en/of bedrijven zijn niet voorzien. Zowel bij de ontwikkelingen bij recht als bij de ontwikkelingen na wijziging van het bestemmingsplan dienen de beleidsuitgangspunten van het gemeentelijk waterplan en de Keur van het waterschap (waaronder het afnemen van de watertoets) te worden nagekomen.

Ten aanzien van de waterkwaliteit gelden de uitgangspunten uit de Nota Waterbeheer in de 21e eeuw; de trits schoonhouden-scheiden-zuiveren.

WATERKWALITEIT

5.2

Archeologie

INLEIDING

Archeologische waarden dienen op grond van de inmiddels herziene Monumentenwet 1988¹ te worden mee gewogen in de besluitvorming over ruimtelijke ingrepen. Bij het opstellen van ruimtelijke plannen dient dan ook rekening te worden gehouden met zowel de bekende als de te verwachten archeologische waarden. Voor bekende waarden is de Archeologische Monumentenkaart (AMK) beschikbaar en voor de te verwachten waarden is dit de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW).

De provincie Drenthe hanteert op grond van onder meer inhoudelijke overwegingen een vrijstellingsmogelijkheid van nader archeologisch onderzoek bij een totaal te verstoren bodem van maximaal 500 m². Deze vrijstelling geldt alleen voor archeologische verwachtingszones (IKAW), tenzij binnen een afstand van 50 m een AMK-terrein aanwezig is. De vrijstelling geldt niet voor bekende vindplaatsen die op de AMK van Drenthe zijn aangegeven. Zonder omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden is het niet mogelijk werkzaamheden uit te voeren die dieper dan 30 cm in de grond plaatsvinden. Voor historische kernen die op de AMK zijn aangegeven als 'terreinen van hoge archeologische waarde' is een vrijstelling van 70 m² mogelijk. Een gemeente is vrij om genoemde vrijstellingen naar beneden bij te stellen.

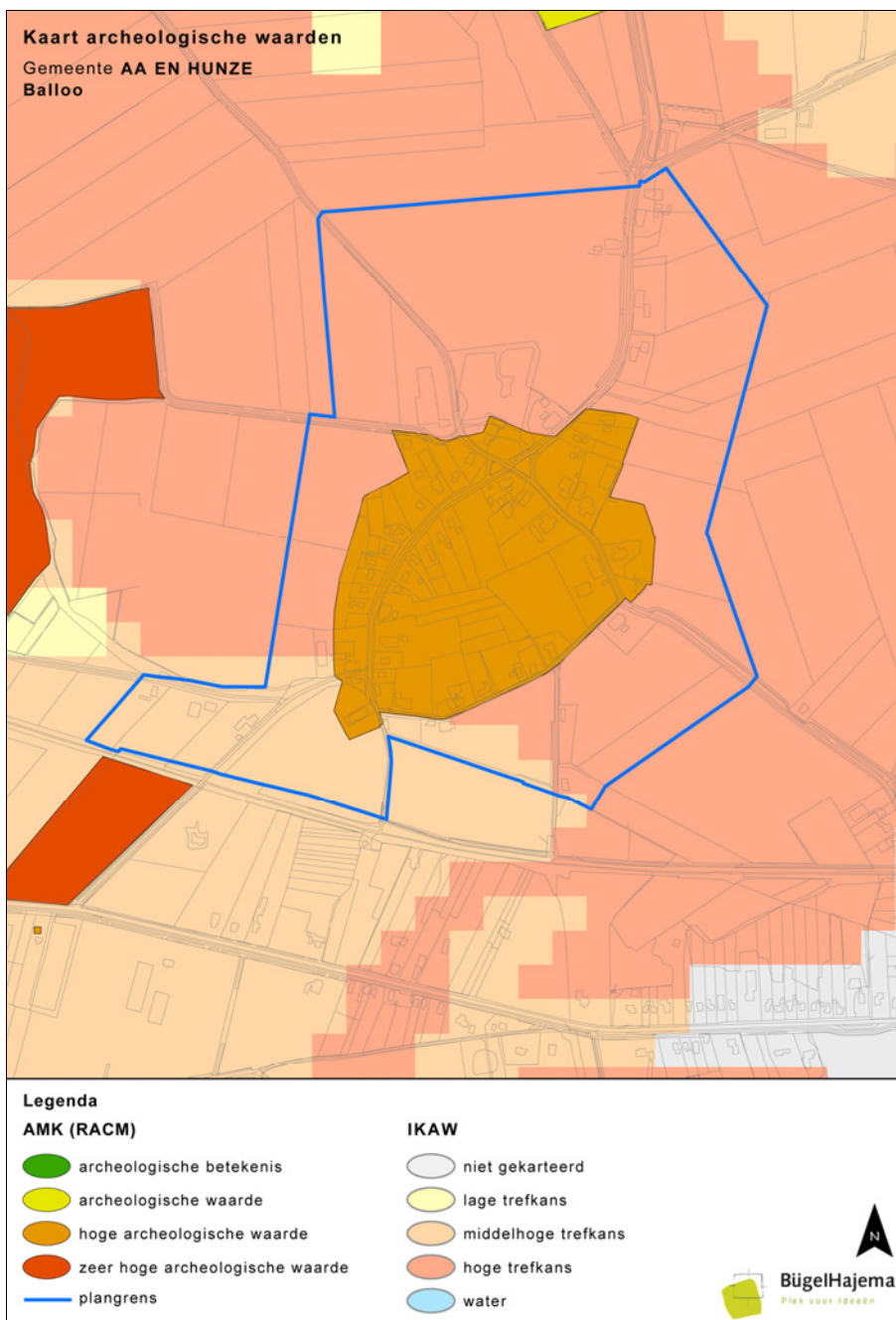
ONDERZOEK

De reeds gewaardeerde gebieden met archeologische waarden staan op de Archeologische Monumentenkaart (AMK).

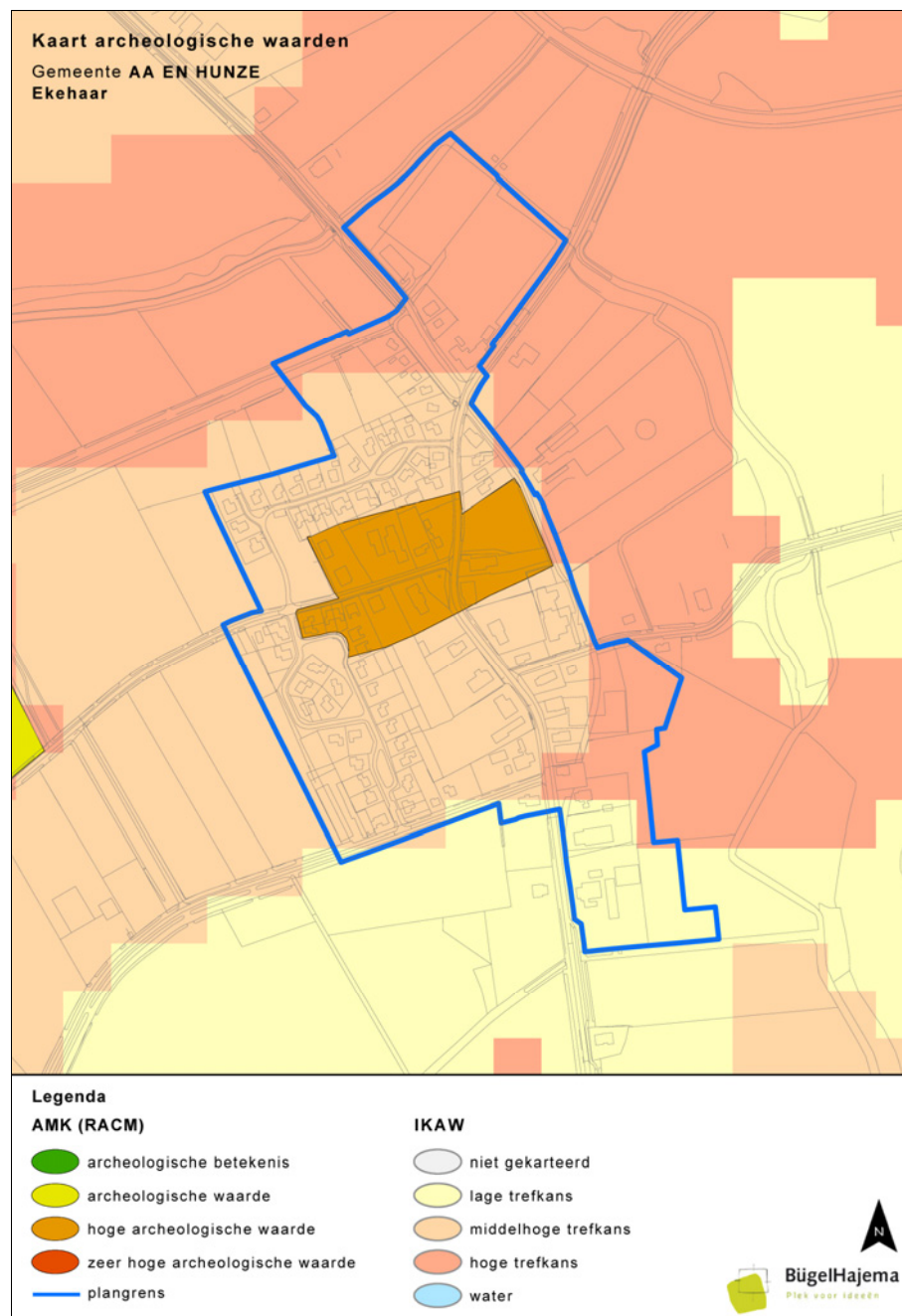
De reeds gewaardeerde gebieden met archeologische waarden staan op de Archeologische Monumentenkaart (AMK). Van zowel Balloo als Ekehaar is op de AMK de oude dorpskern aangeduid als terrein met 'hoge archeologische waarde'. In Balloo betreft dit het gebied langs en tussen de 'rondweg' (Balloo) en in Ekehaar het gebied rond het kruispunt Esweg-Hoofdstraat.

Bodemverstoringen in dit gebied zijn niet gewenst en gebonden aan een omgevingsvergunningstelsel. De dubbelbestemming Waarde - Archeologie 1 in het bestemmingsplan is van toepassing op de aanwezige AMK-terreinen. Voor deze gebieden geldt een provinciale onderzoeksvrijstelling van 70 m² bodemverstoring.

¹ Sinds september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg van kracht. Op grond van deze wet zijn vier wetten gewijzigd, waaronder de Monumentenwet 1988.



Archeologische Monumentenkaart en Indicatieve Kaart Archeologische Waarden



Archeologische Monumentenkaart en Indicatieve Kaart Archeologische Waarden

De Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW) geeft de verwachting aan op het aantreffen van archeologische waarden.

In de kern Balloo varieert de trefkans op archeologische vondsten van middelhoog tot hoog. In Ekehaar is dit eveneens het geval. Het zuidelijkste deel van deze kern heeft echter een lage trefkans.

Voor gebieden met een hoge, danwel middelhoge verwachtingswaarde is in het bestemmingsplan de dubbelbestemming Waarde - Archeologie 2 opgenomen. Hier geldt een provinciale onderzoeksvrijstelling van 500 m², tenzij de locatie binnen een afstand van 50 m van een AMK-terrein ligt.

5.3

Ecologie

Gebiedsbescherming

In 2005 is de nieuwe Natuurbeschermingswet 1998 in werking getreden. In deze wet wordt uitgegaan van drie typen gebieden:

- de Natura 2000-gebieden;
- de beschermde natuurmonumenten;
- gebieden die de minister van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit aanwijst ter uitvoering van verdragen of andere internationale verplichtingen, zoals Wetlands.

Het Natura 2000-netwerk bestaat uit de Europese Vogel- en Habitatrichtlijngebieden. Vooral nog vallen alleen de Vogelrichtlijngebieden onder Natura 2000, aangezien de Habitatrichtlijngebieden nog niet officieel zijn aangewezen. Voor Habitatrichtlijngebieden geldt nog steeds de rechtstreekse werking van de Habitatrichtlijn. Wanneer door ruimtelijke ontwikkelingen in of in de nabijheid van de vorengenoemde drie typen (beschermde) gebieden schade kan optreden, is nader onderzoek noodzakelijk.

Naast de Natuurbeschermingswet 1998 speelt de Provinciale Ecologische Hoofdstructuur een belangrijke rol binnen de gebiedsbescherming. De Ecologische Hoofdstructuur is een samenhangende structuur van gebieden met een speciale natuurkwaliteit (doelen). De Ecologische Hoofdstructuur moet biodiversiteit en duurzame natuurkwaliteit waarborgen. Het realiseren van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen binnen de Ecologische Hoofdstructuur is derhalve aan voorwaarden verbonden.

De ecologische verbindingen zijn essentiële onderdelen van de Ecologische Hoofdstructuur. Ze verbinden gebieden waardoor de ecologische kwaliteit van de gebieden en de draagkracht toenemen. Levensgemeenschappen van planten en dieren kunnen zich beter handhaven en ontwikkelen. Een onderdeel van deze verbindingen is de robuuste verbindingszone. Deze gebieden moeten echter nog worden begrensd, waardoor zij op dit moment nog geen onderdeel van de Ecologische Hoofdstructuur uitmaken.

Soortenbescherming

Op grond van de Flora- en faunawet is het verboden vaste broed-, rust- en groeigebieden van bepaalde dieren en planten te vernielen of te verstoren. In sommige gevallen is onder voorwaarden ontheffing van dit verbod mogelijk. Wat betreft bestemmingsplannen zal bij nieuwe ontwikkelingen moeten worden nagegaan of zich in het betreffende gebied beschermde soorten bevinden.

Balloo

ONDERZOEK

De kern Balloo ligt zelf niet binnen het Natura 2000-gebied 'Drentsche Aa-gebied', maar wordt wel omgeven door dit gebied. Het dichtstbijzijnde deel

van dit Natura 2000-gebied sluit direct aan op de westelijke begrenzing van het plangebied (Weg van de Strengen). Het Drentsche Aa-gebied is naast een Natura 2000-gebied ook aangemerkt als provinciaal Ecologische Hoofdstructuur.

De kern Balloo grenst derhalve aan de westzijde, ter hoogte van de Weg van de Strengen, direct aan de provinciaal Ecologische Hoofdstructuur. Ook de oostzijde van Ekehaar grenst in dit kader aan de provinciaal Ecologische Hoofdstructuur. Tevens ligt op circa 7 km ten zuidwesten van de kern het Natura 2000-gebied 'Witterveld'. Nabij de kern ligt geen tracé van de robuuste verbindingzone en/of een ecologische verbindingzone.

Ekehaar

Op circa 170 m ten oosten van Ekehaar ligt eveneens een deel van het Natura 2000-gebied 'Drentsche Aa-gebied', eveneens aangemerkt als provinciaal Ecologische Hoofdstructuur. Daarnaast liggen op circa 900 m ten westen en 1,2 km ten noorden van de kern ook delen van dit Natura 2000-gebied. Ten slotte liggen op circa 8 km ten zuidoosten van Ekehaar het Natura 2000-gebied 'Elperstroomgebied' en 5 km ten westen van de kern het gebied 'Witterveld'.

Tevens wordt de noordzijde van Ekehaar begrensd door Ecologische Hoofdstructuur. Eveneens ligt nabij deze kern ook geen tracé van de robuuste verbindingzone en/of een ecologische verbindingzone.

BESTEMMINGSPLAN

Vanwege het feit dat het nieuwe bestemmingsplan voor Balloo en Ekehaar overwegend conserverend van aard is, heeft in eerste instantie geen ecologisch onderzoek te worden verricht. Wanneer in het kader van het bestemmingsplan gebruik wordt gemaakt van flexibiliteitsbepalingen, zal ecologisch onderzoek moeten aantonen of de ontwikkeling vanuit ecologisch oogpunt (zowel vanuit de gebiedsbescherming als de soortenbescherming) wel of niet acceptabel is.

5.4

Wegverkeerslawai

WET GELUIDHINDER/ ZONEBREEDTE

In het kader van de Wet geluidhinder bevinden zich langs alle wegen zones, met uitzondering van wegen die zijn gelegen binnen een als woonerf aangeduid gebied en wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt. Binnen de bebouwde kom bedraagt de zonebreedte voor tweestrookswegen, die aan weerszijden van de weg gerekend vanuit de wegas in acht moet worden genomen, 200 m. Buiten de bebouwde kom bedraagt deze afstand 250 m. In geval van het realiseren van geluidgevoelige bebouwing binnen deze zones dient een akoestisch onderzoek plaats te vinden.

NORMEN

Behoudens situaties waarbij door Gedeputeerde Staten of burgemeester en wethouders een hogere waarde is vastgesteld, geldt voor geluidgevoelige bebouwing binnen een zone als hoogst toelaatbare geluidsbelasting van de gevel 48 dB (Wet geluidhinder 2006). Bij het voorbereiden van een ruimtelijk plan

dat geheel of gedeeltelijk betrekking heeft op grond behorende bij een zone, dient door burgemeester en wethouders akoestisch onderzoek te worden ingesteld (artikel 77 van de Wet geluidhinder).

Indien de geluidsbelasting de voorkeursgrenswaarde van 48 dB te boven gaat, kunnen, mits gemotiveerd, burgemeester en wethouders een hogere waarde vaststellen (artikel 83 van de Wet geluidhinder).

Het voorliggende bestemmingsplan is conserverend van aard, waardoor geen nieuwe geluidsgevoelige objecten in het plangebied worden opgericht.

BESTEMMINGSPLAN

Wanneer in het kader van het bestemmingsplan nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt (onder andere door gebruik te maken van flexibele bepalingen), dient een geluidsonderzoek in het kader van de Wet geluidhinder plaats te vinden.

5.5

Luchtkwaliteit

Nederland heeft de Europese regels ten aanzien van de luchtkwaliteit geïmplementeerd in de Wet milieubeheer. De in deze wet gehanteerde normen gelden overal, met uitzondering van een arbeidsplaats (hierop is de Arbeidsomstandighedenwet van toepassing).

Op 15 november 2007 is het onderdeel luchtkwaliteit van de Wet milieubeheer in werking getreden.

NSL/NIBM

Kern van de wet is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Hierin staat wanneer en hoe overschrijdingen van de luchtkwaliteit moeten worden aangepakt. Het programma houdt rekening met nieuwe ontwikkelingen, zoals bouwprojecten of de aanleg van infrastructuur. Projecten die passen in dit programma, hoeven niet meer te worden getoetst aan de normen (grenswaarden) voor luchtkwaliteit.

De ministerraad heeft op voorstel van de minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer ingestemd met het NSL. Het NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden.

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

In de AMvB-nibm is vastgelegd dat na vaststelling van het NSL of een regionaal programma een grens van 3% verslechtering van de luchtkwaliteit (een toename van maximaal 1,2 µg/m³ NO₂ of PM₁₀) als 'niet in betekende mate' wordt beschouwd.

Het voorliggende bestemmingsplan betreft een conserverend plan waarbinnen geen directe nieuwe ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt. Het plan heeft dan ook geen invloed op de luchtkwaliteit in het gebied en kan worden be-

BESTEMMINGSPLAN

schouwd als een nibm-project. Onderzoek naar de luchtkwaliteit kan derhalve achterwege blijven.

Wanneer in het kader van het bestemmingsplan nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt, dient een onderzoek naar luchtkwaliteit plaats te vinden.

5.6

Externe veiligheid

5.6.1

Inrichtingen

INLEIDING

Voor (risicovolle) inrichtingen geldt de wetgeving uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Dit besluit is in 2004 in werking getreden.

Op 13 februari 2009 is een wijziging van dit Besluit in werking getreden. Hierbij is de lijst met (beperkt) kwetsbare objecten en inrichtingen aangepast en is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening geïmplementeerd in het Besluit.

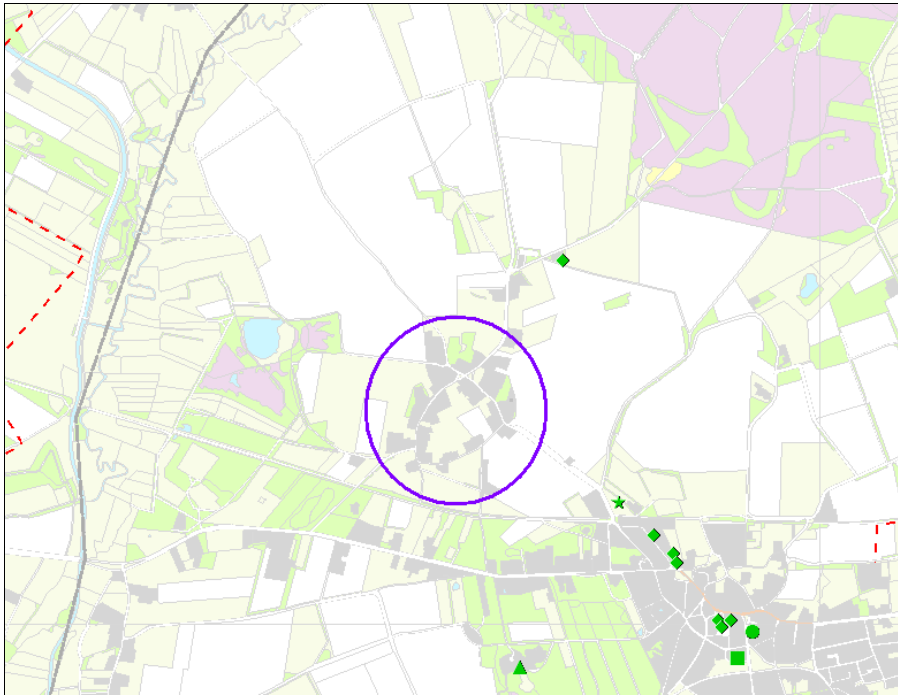
Het Bevi richt zich primair op inrichtingen als bedoeld in de Wet milieubeheer. Deze inrichtingen brengen risico's met zich mee voor de in de omgeving gelegen risicogevoelige objecten. Het besluit onderscheidt twee categorieën risicogevoelige objecten, namelijk kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten (Besluit externe veiligheid inrichtingen, artikel 1, lid 1, sub b en sub l). Dit onderscheid is gebaseerd op maatschappelijke opvattingen over de groepen mensen die in het bijzonder moeten worden beschermd en op gegevens zoals het aantal personen en de verblijfstijd van groepen mensen.

Het besluit geeft daarnaast waarden voor het risico dat toelaatbaar wordt geacht voor deze objecten. Hierbij worden twee vormen van risico onderscheiden, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Voor het plaatsgebonden risico zijn 10-5- en 10-6-contour van belang waarbinnen de oprichting van (beperkt) kwetsbare objecten niet is toegestaan.

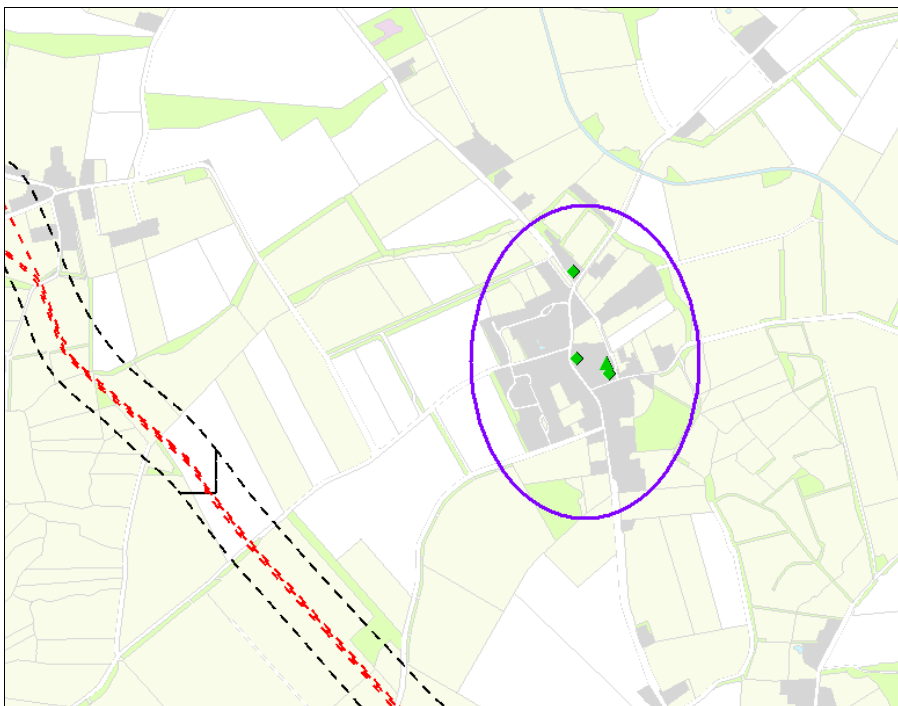
Voor het groepsrisico geldt, anders dan voor het plaatsgebonden risico, slechts een oriënterende waarde. Het gaat om een maatschappelijke verantwoordingsplicht aan de hand van het risico. Ten aanzien hiervan dient een belangenafweging plaats te vinden.

ONDERZOEK

Om te bepalen of in de nabijheid van het plangebied risicovolle inrichtingen liggen, is de risicokaart van de provincie Drenthe geraadpleegd. De navolgende figuren betreffen een uitsnede van de risicokaart.



Balloo (bron: risicokaart provincie Drenthe)



Ekehaar (bron: risicokaart provincie Drenthe)

In zowel Balloo als Ekehaar zelf en in de omgeving van deze kernen liggen geen risicovolle inrichtingen.

Door de afwezigheid van risicovolle inrichtingen in en nabij het plangebied treden geen belemmeringen op voor toekomstige ontwikkelingen.

CONCLUSIE

5.6.2

Vervoer van gevaarlijke stoffen

INLEIDING	Zoals bij inrichtingen het Besluit externe veiligheid inrichtingen voorschrijft, geeft aangaande de omgang met externe veiligheid, zo geeft bij vervoer van gevaarlijke stoffen de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen deze voorschriften. Deze circulaire sluit aan op de voorschriften die gelden voor inrichtingen. Net als bij het Besluit externe veiligheid inrichtingen gelden bij transportroutes de afstanden van het plaatsgebonden risico als grens- en richtwaarde (in sommige gevallen echter op een iets andere manier dan bij het Besluit externe veiligheid inrichtingen). Daarnaast geldt ook bij transport de oriënterende waarde als indicatiemiddel van het groepsrisico. In de Risicoatlassen weg, spoor en vaarwegen staan de wegvakken aangegeven waarlangs een plaatsgebonden risico en/of een overschrijding van het groepsrisico aanwezig is. Momenteel is het Rijk bezig met het opstellen van nieuwe wetgeving rond transportroutes, het Besluit transportroutes externe veiligheid (Btev) met het bijbehorende Basisnet. Dit besluit gaat de huidige circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen vervangen en treedt naar verwachting in 2012 in werking. Het Besluit transportroutes externe veiligheid bevat de bepalingen uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen omtrent het plaatsgebonden risico en groepsrisico. Daarnaast wordt het Basisnet voor wegen, spoor en water opgesteld. Dit basisnet omvat alle rijkswegen met de bijbehorende (eventueel aanwezige) risicoafstanden.
ONDERZOEK	Balloo Op circa 300 m ten zuiden van het plangebied van de kern Balloo ligt de N376. Over deze weg vindt een dusdanig laag transport van gevaarlijke stoffen plaats dat geen belemmeringen optreden voor de omgeving. Ekehaar De dichtstbijzijnde weg waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt, is de N33 die op circa 1,5 km ten noorden van de kern ligt. Over deze weg vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats, maar vanwege de grote afstand tussen de weg en het plangebied treden geen belemmeringen op. Overige wegen waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt, zijn niet aanwezig nabij zowel de kern Balloo als Ekehaar.
CONCLUSIE	Het onderwerp vervoer van gevaarlijke stoffen levert geen belemmeringen op voor het plangebied.

5.6.3

Buisleidingen

Op 01-01-2011 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) in werking getreden met de bijbehorende Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb). Dit besluit omvat de nieuwe regelgeving op het gebied van buisleidingen waardoor gevaarlijke stoffen worden vervoerd.

INLEIDING

In plaats van de bebouwings- en toetsingsafstanden waar in de oude circulaires van werd uitgegaan, dienen nu de belemmerende strook (5 m), de plaatsgebonden risicocontour (10^{-6}) en het invloedsgebied van het groepsrisico in acht te worden gehouden bij ruimtelijke ontwikkelingen.

Balloo

ONDERZOEK

Op de risicokaart staan naast risicovolle inrichtingen, ook buisleidingen weergegeven. Zoals de uitsnede van de kaart laat zien, zijn in en nabij de kern Balloo geen buisleidingen aanwezig die een risico vormen voor de omgeving.

Ekehaar

Op 800 m ten (zuid)westen van Ekehaar ligt een aardgastransportleidingbundel van de Nederlandse Aardolie Maatschappij. Vanwege deze grote afstand valt het plangebied buiten de invloedssfeer van deze buisleidingen.

Zowel de kern Balloo als de kern Ekehaar valt niet binnen de invloedssfeer van een aardgastransportleiding. Hierdoor treden geen belemmeringen ten aanzien van dit onderwerp.

CONCLUSIE

5.7

Duurzaamheid

Voor de eventuele ontwikkelingsmogelijkheden in het plangebied zal zoveel mogelijk aansluiting worden gezocht bij het standaardpakket van eisen van het Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer, neergelegd in het Nationaal Pakket Woningbouw (1996). Eens per jaar worden de aanvullingen en wijzigingen hierop uitgebracht en aan het pakket toegevoegd. De duurzaamheidsaspecten kunnen worden onderverdeeld in enerzijds zaken met betrekking tot het ruimtelijk en technisch ontwerp plus uitvoering en anderzijds aspecten met betrekking tot de bouwwijze van gebouwen en de (leef)omgeving van de bebouwing.

In aansluiting op de door het Rijk genoemde aandachtspunten, kan over de verwerking van het duurzaam bouwen² in het ruimtelijk en civieltechnisch ontwerp van het plan het volgende worden gezegd:

- Algemeen/milieu: Bij de herinrichting van gebieden zal rekening worden gehouden met de aanwezige milieu- en natuurwaarden (aanwezige beplanting) in het plangebied en in de omgeving.
- Verkeer: De binnen het bestemmingsplan vallende woonstraten worden/zijn ingericht als verblijfsgebied. Dit houdt in dat hier een 30 km/uur-regime gaat gelden.
- Energie: In de bouwplannen zal zoveel mogelijk worden gestreefd naar een gunstige bezonning voor actieve en passieve instraling.
- Water: De toepassing van een 'verbeterd gescheiden rioolstelsel' of een 'volledig gescheiden rioolstelsel' is het uitgangspunt. Het hemelwater van de kavels, de daken en de overige verhardingsvlakken zal worden vastgehouden en ter plaatse worden geïnfiltreerd in de bodem, voorzover dat mogelijk is.
- Infrastructuur: Uit een oogpunt van eindigheid van natuurlijke grondstoffen, zal in de profilering van wegen en paden worden gezocht naar beperking van de verhardingsoppervlakken, op plaatsen die zich hiervoor lenen.

5.8

Bodem

INLEIDING

Op 1 juli 2008 is het nieuwe Besluit bodemkwaliteit in werking getreden. Dit nieuwe besluit zorgt voor een betere balans tussen een gezonde bodemkwaliteit en ruimte voor maatschappelijke ontwikkelingen, zoals natuur en landbouw. Het besluit bevat regels voor het toepassen van grond, baggerspecie en bouwstoffen. Voortaan zijn alle partijen (zoals producenten, tussenhandelaren en leveranciers) verantwoordelijk voor de kwaliteit van grond, baggerspecie en bouwstoffen. Bovendien worden eisen gesteld aan de uitvoering van bodemwerkzaamheden. Voor agrarische ondernemers gelden enkele vrijstellingen. Maatschappelijke ontwikkelingen, zoals woningbouw of reconstructies, zijn vaak de motor achter het toepassen van bouwstoffen, grond en baggerspecie. Het mogelijk maken van deze ontwikkelingen zonder de bodem of het oppervlaktewater te schaden, is het doel van besluit.

ONDERZOEK

Om een beeld te krijgen van de reeds bekende gesteldheid van de bodem is de provinciale bodeminformatiekaart geraadpleegd. Deze kaart geeft weer dat binnen de kern locaties aanwezig zijn waar reeds bodemonderzoek is uitge-

² Duurzaam bouwen is erop gericht dat bij bouwen, gebruik, sloop of verbouwing zo weinig mogelijk milieuproblemen ontstaan, zowel hier als elders en zowel voor nu als voor de toekomst. Tevens is duurzaam bouwen gericht op het toevoegen van kwaliteit als gezondheid, leefbaarheid en diversiteit voor huidige en toekomstige generaties.

voerd (geen vervolgonderzoek nodig) en bodemonderzoek in uitvoering is. Ook is voor een groot aantal locaties de gemeente de gegevensbeheerder.

Het voorliggende bestemmingsplan betreft een conserverend plan, dat niet direct roeringen in de grond met zich meebrengt. Op het moment dat conform het bestemmingsplan ruimtelijke ontwikkelingen plaatsvinden, zal onderzoek overeenkomstig de Bouwverordening moeten bevestigen dat de bodem van voldoende kwaliteit is om het bouwplan te kunnen realiseren.

BESTEMMINGSPLAN

5.9

Milieu zoning

In het algemeen kan worden gesteld dat de huidige situatie niet aan verandering onderhevig is en de aanwezige bedrijvigheid geen gevolgen heeft voor de herziening (er treden geen veranderingen op in de huidige situatie). Wanneer in het kader van het bestemmingsplan milieugevoelige bebouwing wordt opgericht, dient een toets plaats te vinden aan de milieuzoning van de aanwezige bedrijvigheid.

Planbeschrijving



6.1

Algemeen

In dit onderdeel van de toelichting wordt nader ingegaan op de vormgeving van de verbeelding en de regels.

Als gevolg van de inwerkingtreding van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) op 1 oktober 2010, worden de aanlegvergunning, de sloopvergunning en de binnenplanse ontheffing als instrumenten van het bestemmingsplan onderdeel van de omgevingsvergunning (Wabo). In het bestemmingsplan onder de Wabo wordt bijvoorbeeld niet meer gesproken van een ontheffing, maar van een afwijking. Een bouwvergunning wordt een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk en een aanlegvergunning wordt een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden.

De terminologie van de regels in het voorliggende bestemmingsplan zal in overeenstemming zijn met de terminologie die in de Wabo wordt gehanteerd.

Bij de opzet van de regels is aangesloten op de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Tevens sluiten de regels aan bij de nieuwe eisen conform de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2008 (SVBP 2008).

Begrip bestaand

In de regels wordt veelvuldig verwezen naar de bestaande situatie. Voor bouwwerken is dat de situatie op het moment van de eerste terinzagelegging van dit ontwerpbestemmingsplan. Voor gebruik is dat het moment van het van kracht worden van het plan.

De bestaande situatie herleidt de gemeente in de eerste plaats uit de gedane inventarisatie. Daarnaast kan de gemeente putten uit het bouw/omgevingsvergunningenarchief. Vanuit die gegevens kunnen de afmetingen van bouwwerken worden bepaald. Ook worden jaarlijks de perceelsgegevens vastgelegd ter uitvoering van de Wet waardering onroerende zaken. Tot slot is er nog het archief van de milieugegevens. Deze hele optelsom aan gegevens biedt een volledige en rechtszekere garantie om op een juiste wijze invulling te geven aan het begrip 'bestaand'.

6.2

Opbouw van de regels

BESTEMMINGEN	De opbouw van de bestemmingsregels kent een vaste opbouw en volgorde, conform de SVBP 2008, te weten: - bestemmingsomschrijving; - bouwregels; - nadere eisen; - afwijken van de bouwregels; - specifieke gebruiksregels; - afwijken van de gebruiksregels; - omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden; - omgevingsvergunning voor het slopen van een bouw werk; - wijzigingsbevoegdheid. Een bestemmingsregel hoeft overigens niet elk element te bevatten. Binnen deze bestemmingen zijn in de regels de plaats en de omvang van de bebouwing aangegeven. Bij de voorbereiding is uitgegaan van het algemene (bebouwings)beeld. Ten aanzien van onderdelen kan achteraf wellicht de conclusie worden getrokken dat sprake is van een beperking die niet noodzakelijk is. Het is dan gewenst om in de concrete situatie ten aanzien van de noodzaak, omvang en dergelijke opnieuw een afweging te maken ten opzichte van de overige belangen. Deze afweging wordt mogelijk door en vindt plaats op grond van de in het plan opgenomen bevoegdheden om bij een omgevingsvergunning te kunnen afwijken van de bouw- en gebruiksregels en het kunnen stellen van nadere eisen.
ALGEMENE REGELS	Naast regels per bestemming kan behoefte bestaan om bepaalde regels, omwille van de leesbaarheid, op één plaats in de regels weer te geven. Deze regels worden dan opgenomen in de algemene regels.
ALGEMENE AFWIJKINGS- REGELS	Bij hoge uitzondering kan bij een omgevingsvergunning worden afgeweken van de bouwregels en worden toegestaan dat van de bij recht in de regels gegeven maten, afmetingen en percentages (overschrijding bouwgrenzen, bouwhoogten bouwwerken) wordt afgeweken. Het gaat dan om incidentele gevallen, waarbij het om bouwtechnische redenen en/of redenen van doelmatigheid noodzakelijk wordt geacht en aantoonbaar is dat in geringe mate van de gegeven maten moet worden afgeweken.
OVERGANGSRECHT	Het overgangsrecht ziet op bouwwerken die ooit met een bouwvergunning of een melding zijn gebouwd of een gebruik dat ooit is toegestaan, maar die nu, vanwege een bestemmings- of beleidswijziging onder het overgangsrecht zijn gebracht. Ook reeds lange tijd aanwezige bouwwerken, die niet met een vergunning zijn gebouwd of langdurig aanwezig gebruik worden met het overgangsrecht be-

scherm. Het overgangsrecht is erop gericht dat deze bouwwerken uiteindelijk zullen verdwijnen of het gebruik ervan wordt beëindigd, zodat de situatie in overeenstemming geraakt met de gegeven bestemming. In beginsel mogen de bouwwerken slechts in ondergeschikte mate gedeeltelijk worden vernieuwd en veranderd. Het is niet mogelijk om hiermee geheel of in stappen tot een nieuw bouwwerk te komen.

6.3

Bestemmingen en afweging van belangen

Het bestaande bebouwingsbeeld is uitgangspunt in het plan. Ten aanzien van de afmetingen van de gebouwen zijn regels gegeven met betrekking tot de goot- en bouwhoogte, de afstand tot de erfscheiding en dergelijke.

Een eerste afweging met betrekking tot de toelaatbaarheid van functies en de omvang en de plaats is gemaakt bij de voorbereiding van het plan. Dit heeft geresulteerd in de volgende bestemmingen:

- Agrarisch - Bedrijf;
- Agrarisch - Cultuurgrond;
- Bedrijf;
- Bedrijf - Openbaar nut;
- Bos;
- Gemengd - 1;
- Gemengd - 2;
- Groen;
- Horeca;
- Maatschappelijk;
- Maatschappelijk - Zorginstelling;
- Sport;
- Verkeer - Verblijf;
- Wonen - 1;
- Wonen - 2;
- Wonen - 3;
- Waarde - Archeologie 1;
- Waarde - Archeologie 2;
- Waarde - Beschermwaardig houtopstand.

Agrarisch - Bedrijf

Binnen deze bestemming gaat het voornamelijk om grondgebonden agrarische bedrijven. Per agrarisch bouwperceel is het toegestaan één bedrijfswoning te bouwen. Mestsilo's en mestbassins dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd. Er mogen geen torensilo's worden gebouwd. Binnen de bestemming is per agrarisch bouwblok maximaal 100 m² aan (tunnel)kassen toegestaan. Als de agrarische functie is beëindigd, is het mogelijk om binnen de bestaande

TOELICHTING BESTEMMINGEN

bebouwing een nieuwe functie, zoals wonen, toe te staan. Daarnaast biedt het bestemmingsplan de mogelijkheid om bij deze woonfunctie nevenfuncties toe te staan, zoals lichte vormen van bedrijvigheid (maximaal milieucategorie 2), dienstverlening en detailhandel, waarmee de recreatieve functie van de dorpen kan worden versterkt. De nieuwe functies moeten echter, ook in fysiek opzicht, ondergeschikt zijn aan de woonfunctie.

Om in voormalige agrarische bedrijven nieuwe niet-agrarische bedrijvigheid mogelijk te maken, kan de bestemming Agrarisch - Bedrijf worden gewijzigd in de bestemming Bedrijf. Er is uitsluitend een wijziging mogelijk naar categorie 1- en categorie 2-bedrijven. Tevens is in de regels opgenomen dat de wijziging van de bestemming Agrarisch - Bedrijf in de bestemmingen Wonen - 3 en/of Wonen - Woongebouw onder voorwaarden kan worden toegestaan.

Bij een omgevingsvergunning kan worden toestaan dat de gronden worden gebruikt ten behoeve van daghoreca.

Agrarisch - Cultuurgrond

Agrarisch gebruik kan binnen deze gronden worden voortgezet. Bebouwing is binnen de bestemming niet toegestaan, mede omwille van de instandhouding van de landschappelijke waarden.

Bedrijf

De in het plan aanwezige bedrijven en bestaande bedrijfswoningen zijn als zodanig bestemd. In de Staat van bedrijven, behorende bij de regels, is (per bedrijfsvorm) informatie gegeven over de mogelijke milieubelasting van een bedrijfstype of -inrichting. Het basisprincipe is dat categorie 1- en categorie 2-bedrijven als passend worden beschouwd in een woonomgeving. De maximaal toegestane bouw- en goothoogte van de bedrijfsgebouwen en dienstwoningen zijn in de regels opgenomen. Er kan door het bevoegd gezag een omgevingsvergunning worden verleend voor het afwijken van de gebruiksregels ten behoeve van de vestiging van bedrijven die naar aard en effecten of woon- en leefklimaat gelijk zijn aan de bedrijven zoals opgenomen in de categorieën 1 en 2 van de Staat van bedrijven. Bedrijven van categorie 3.1 zijn alleen toegestaan daar waar deze specifiek in de verbeelding zijn aangeduid; deze bedrijven van categorie 3.1 mogen alleen op de betreffende locatie zijn gevestigd, zodat de directe omgeving wordt beschermd tegen milieubelasting. Geluidzoneringsplichtige inrichtingen, risicovolle inrichtingen en/of vuurwerkbedrijven zijn niet toegestaan. Detailhandel is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel', dan wel bij afwijking middels een omgevingsvergunning in het geval van productiegebonden detailhandel. Bij de bedrijven is een bedrijfswoning toegestaan. Binnen deze bestemming is de gemeentelijke bijgebouwenregeling van toepassing op de bedrijfswoning. In de regels wordt tevens de mogelijkheid geboden de bestemming te wijzigen in Wonen - 1 en/of Wonen - 2, indien aan de in de regels gestelde voorwaarden wordt voldaan.

Bedrijf - Openbaar nut

In deze bestemming zijn gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen toegestaan. Gebouwen dienen in het bouwvlak te worden gebouwd en de maximale goot- en bouwhoogte zijn nader in de regels opgenomen. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegestaan tot een maximum hoogte van 3 m. Bedrijfs-woningen zijn binnen deze bestemming niet toegestaan.

Bos

De bestemming Bos is in algemene zin bedoeld voor het binnen het plangebied gelegen bos en voet- en fietspaden. Binnen de bestemming zijn gebouwen niet toegestaan en zijn grondbewerkingen alleen middels een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden van het bevoegd gezag toegestaan.

Gemengd - 1 / Gemengd - 2

In deze bestemmingen zijn twee gelijkwaardige functies toegestaan, namelijk wonen en detailhandel binnen Gemengd - 1 en agrarische bedrijfsactiviteiten en een zorginstelling binnen Gemengd - 2. De gebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd, via een omgevingsvergunning voor het afwijken van de bouwregels kan uitbreiding buiten het bouwvlak worden toegestaan. Tevens is voor de gebouwen binnen de bestemming Gemengd - 2 aangesloten bij de bouwregels geldend voor agrarische bedrijven.

Groen

Structurele groenvoorzieningen met bijbehorende voorzieningen kennen een aparte bestemming. Het gaat hierbij vooral om de open groene plekken in en rond de kernen. Ook de paden, speelvoorzieningen, sloten en dergelijke kunnen binnen de bestemming voorkomen. De gronden binnen deze bestemming mogen niet worden bebouwd met gebouwen. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen maximaal 8 m bedragen.

Ten behoeve van behoud van de cultuurhistorische en ecologische waarden van de aanwezige brink in Balloo, is een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden opgenomen.

Horeca

In deze bestemming is het gevestigde horecabedrijf geregeld. De bebouwing van het horecabedrijf is binnen het bouwvlak vastgelegd. Alleen via een kan uitbreiding buiten het bouwblok worden toegestaan.

Gezien de situering van horecavestiging tussen woonbebouwing, wordt het niet wenselijk geacht zwaardere vormen van horeca, zoals een bar/dancing en een discotheek te vestigen, horecabedrijven tot en met categorie II zijn zonder meer toegestaan. Bij een horecabedrijf is één bedrijfswoning per bedrijf toegestaan.

Maatschappelijk

De bestemming Maatschappelijk heeft betrekking op een diversiteit aan functies die als gemeenschappelijk kenmerk hebben dat zij dienstbaar zijn aan de woonfunctie. De volgende functies vallen onder deze bestemming:

- educatieve voorzieningen met bijbehorende sportvoorzieningen;
- sociaal-medische voorzieningen;
- sociaal-culturele voorzieningen;
- levensbeschouwelijke voorzieningen.

Uitbreiding van bebouwing met een maatschappelijke functie buiten het bouwvlak kan mogelijk worden gemaakt via een aanvraag om een omgevingsvergunning en indien wordt voldaan aan de daarvoor geldende criteria.

Maatschappelijk - Zorginstelling

Binnen deze bestemming is de zorginstelling behorende bij Balloo 94 opgenomen. Bij deze zorginstelling zijn tevens een kinderboerderij en ondergeschikte horeca in de vorm van het in de dagperiode (9.00 - 18:00) verstrekken van alcoholvrije dranken en eenvoudige etenswaren (bijvoorbeeld ijssalon, croissanterie en theetuin) en detailhandel toegestaan. Middels een aanduiding, is de bouw van logiesverblijven ten behoeve van de ouders en verzorgers van de bewoners van de zorginstelling toegestaan.

Sport

Sportvoorzieningen, zoals sportvelden, krijgen de bestemming Sport. Binnen deze bestemming wordt de bouw van bouwwerken ten dienste van de sport toegestaan, zoals berg- en stallingsruimte, verenigingsgebouw, kleedruimte en een kantine. De oppervlakte van gebouwen binnen deze bestemming mag maximaal 200 m² bedragen en de goot- en bouwhoogte mogen maximaal 3 m en 5 m bedragen. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, als ballenvangers en lichtmasten en naar de aard daarmee vergelijkbare bouwwerken ten behoeve van sportbeoefening, mag maximaal 10 m bedragen.

Verkeer - Verblijf

De bestemming ziet op wegen die een ontsluitingsfunctie voor intern verkeer vervullen. Ook voet- en fietspaden, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, openbare nutsvoorzieningen en speelvoorzieningen zijn in de bestemming begrepen. Voor een deel heeft deze bestemming betrekking op onverharde wegen en paden, welke deels niet toegankelijk zijn voor auto- en/of fietsverkeer.

Wonen - 1, Wonen - 2 en Wonen - 3

In Balloo en Ekehaar komen drie woonbestemmingen voor: Wonen - 1, Wonen - 2 en Wonen - 3. Het onderscheid ligt in de hoofdvorm van de bebouwing.

Wonen - 1 omvat woningen met één bouwlaag en een kap. In het algemeen geldt voor deze bebouwing een maximale goothoogte van 4 m en een maximale bouwhoogte van 8 m, dan wel de bestaande goot- en bouwhoogte indien deze meer bedragen.

De woningen waarop de bestemming Wonen - 2 rust, zijn hoger (twee bouwlaagen met kap) en voor deze bebouwing geldt een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 7 m en 10 m.

Binnen Wonen - 3 zijn, naast de mogelijkheid tot een beroep aan huis, nog een aantal flexibiliteitsbepalingen opgenomen die het mogelijk maken om binnen deze bebouwing naast de woonfunctie ook een aantal andere functies toe te staan, zoals kleinschalige bedrijvigheid (overeenkomstig milieucategorieën 1 en 2), dienstverlenende bedrijven, detailhandel en maatschappelijke voorzieningen. Deze afwijkingsmogelijkheid is bedoeld voor de oorspronkelijke bebouwingsstructuren langs de hoofdweegen in met name de voormalige boerderijen. De bebouwing ter plekke is daarnaast forser dan de andere woonbebouwing.

Binnen de bestemming Wonen - 3 is het bestaande theater in Ekehaar specifiek in de verbeelding aangeduid met 'cultuur en ontspanning'.

Daarnaast is binnen alle woonbestemmingen een afwijkingsmogelijkheid opgenomen voor het gebruik van bijgebouwen ten behoeve van mantelzorg.

Voor alle woonbestemmingen geldt dat het hoofdgebouw binnen het bouwvlak moet zijn gelegen. Bijgebouwen, garages en dergelijke mogen zich ook buiten dit bouwvlak bevinden. Voor het leggen van de bouwvlakken is voor het hele dorp een eenduidige systematiek gehanteerd. Het bouwvlak is zoveel mogelijk op de voorgevel van de woningen vastgelegd, waarmee wordt voorkomen dat de woningen bij eventuele herbouw te ver achter de voorgevelrooilijn kunnen worden gebouwd. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is dat niet wenselijk.

Voor alle woonbestemmingen geldt dat per bouwvlak maximaal één hoofdgebouw mag worden gebouwd, tenzij het maximale aantal woningen per bouwvlak in de verbeelding is aangegeven. De hoofdgebouwen in de bestemmingen Wonen - 1 en Wonen - 3 dienen vrijstaand te worden gebouwd, tenzij in de verbeelding in het bouwvlak het maximum aantal aaneen te bouwen wooneenheden is aangegeven. Hiervoor geldt dat maximaal het aangeduide aantal woningen aaneen mag worden gebouwd. In de bestemming Wonen - 2 mogen hoofdgebouwen met een maximum van twee aaneen worden gebouwd.

Er is uitgegaan van een bouwvlakdiepte van 15 m vanaf de voorgevel, tenzij de bestaande bebouwing dieper is dan dat. Aan de zijkanten van de woning moet minimaal 3 m aanwezig zijn tot aan de kavelgrens. Waar deze 3 m nog ruimschoots aanwezig is, is het bouwvlak aan de zijkanten op een afstand van 3 m van de zijgevel gelegd. Daar waar de woningen dicht op de zijdelingse kavelgrens staan, is in elk geval een afstand van 3 m tot de kavelgrens aangehouden. Voor de woningen in rijen (al dan niet aan elkaar gebouwd) bestaat het bouwvlak uit een strook waarbinnen meerdere woningen kunnen vallen.

Zijn er grotere ruimten tussen de woningen, dan is de bouwstrook onderbroken, zodat wordt voorkomen dat woningen in de tussenruimten kunnen worden gebouwd.

Bijgebouwen mogen buiten het bouwvlak voorkomen, met dien verstande dat de gezamenlijke oppervlakte niet meer dan 50% van de oppervlakte van het bouwperceel zal bedragen, voorzover gelegen achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw verminderd met de oppervlakte van het hoofdgebouw. De toegestane bouw- en goothoogte en dakhellingen zijn in de bouwregels opgenomen.

De toegestane maatvoering, van zowel de hoofdgebouwen als de aan- en uitbouwen en bijgebouwen, is in de bouwregels opgenomen. Ook hiervoor geldt dat aansluiting is gezocht bij de bijgebouwenregeling. Van deze bepalingen kan het bevoegd gezag bij een omgevingsvergunning afwijken van de bouw- en gebruiksregels. Hiervoor gelden echter toetsingscriteria die aan de betreffende afwijkingsbepaling zijn toegevoegd. Binnen de woonbestemmingen is vervangende herbouw van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen welke op het moment van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan meer dan 100 m² bedragen, bij omgevingsvergunning toegestaan. In de regels is hierbij onderscheid gemaakt in bebouwing van minimaal 100 m² tot 200 m², 200 m² tot 500 m² en bebouwing van meer dan 500 m². Bij berekening van de aanwezige oppervlakte (op moment van terinzagelegging) worden reeds aanwezige vergunningvrije bouwwerken niet meegeteld.

Karakteristieke bebouwing

Karakteristieke bebouwing in het plangebied wordt in de verbeelding voorzien van een aanduiding. Deze gebouwen krijgen een beschermende regeling door middel van een 'krap' bouwvlak en in de regels van de betreffende bestemmingen is een beschermende regeling (omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk) conform artikel 3.20 Wro opgenomen. Een overzicht van de karakteristieke gebouwen binnen Balloo en Ekehaar is als bijlage in dit bestemmingsplan opgenomen.

DUBBELBESTEMMINGEN

Waarde - Archeologie 1 en Waarde - Archeologie 2

Op het gebied dat op de Archeologische Monumentenkaart (AMK) als gebied met een hoge archeologische waarde is aangemerkt, is de dubbelbestemming Waarde - Archeologie 1 gelegd. Zonder een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden is het niet mogelijk werkzaamheden uit te voeren die de grond dieper dan 30 cm beroeren. Het gaat tevens om grondwerkzaamheden die een oppervlakte groter dan 70 m² beslaan. Gebruikelijke bewerkingen ten behoeve van tuinonderhoud kunnen dus zonder meer worden uitgevoerd.

In de voorwaarden van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden is tevens opgenomen dat een inventariserend veldonderzoek (IVO) moet aantonen of de vergunning kan worden verleend. Tevens dient de provinciaal archeoloog te worden geraad-

pleeegt voordat de vergunning kan worden verschaft. Deze regeling biedt een garantie dat de archeologische waarden niet worden aangetast zonder dat de deskundigen hiervan op de hoogte worden gesteld.

De regels van de dubbelbestemming Waarde - Archeologie 2 gelden voor het gebied dat volgens de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW) als gebied met een hoge, dan wel middelhoge verwachtingswaarde is aangemerkt. Het hele plangebied kent een hoge, dan wel middelhoge verwachtingswaarde. Voor deze gebieden is in het bestemmingsplan de dubbelbestemming Waarde - Archeologie 2 opgenomen, waarvoor een provinciale onderzoeksvrijstelling van 500 m² geldt, tenzij binnen een afstand van 50 m een AMK-terrein aanwezig is.

Waarde - Beschermwaardig houtopstand

De boombeplanting die karakteristiek en kenmerkend is voor Balloo en Ekehaar wordt door middel van het bestemmingsplan beschermd. Hiervoor is de dubbelbestemming Waarde - Beschermwaardig houtopstand opgenomen. De bestemming ligt óver de basisbestemmingen. Als in deze basisbestemmingen activiteiten zijn toegestaan die de bescherming van de bomen schaadt, gaat de dubbelbestemming dit tegen. Verder is er een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden aan de bestemming toegevoegd. Voor groundbewerkingen dient vooraf een vergunning van het bevoegd gezag te zijn verkregen.

Uitvoerbaarheid



7.1

Economische uitvoerbaarheid

Het onderhavige plan is een conserverend plan. Uitvoeringskosten zijn daarom niet aan de orde. Een exploitatieplan (artikel 6.12 Wro) is voor dit bestemmingsplan dan ook niet nodig. Mochten zich in de toekomst toch ontwikkelingen voordoen waarbij de gemeente kosten moet maken, dan zullen die uitsluitend onder de wijzigingsbevoegdheden vallen. Er zal dan eerst worden gezien of een kostenverhaalovereenkomst kan worden gesloten. In het uiterste geval kan worden overwogen om bij wijzigingsbevoegdheden een exploitatieplan vast te stellen. Dat is geen uitgangspunt en gezien de ontwikkelingsmogelijkheden niet de verwachting.

7.2

Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De resultaten van de inspraak en het overleg worden, na de terinzagelegging van het bestemmingsplan, aan dit hoofdstuk toegevoegd.

7.2.1

Overleg

Op het voorontwerpbestemmingsplan is door verscheidene overlegpartners gereageerd, te weten:

1. Provincie Drenthe;
2. VROM-Inspectie;
3. Waterschap Hunze en Aa's;
4. Ministerie van Defensie;
5. NV Nederlandse Gasunie;
6. KPN.

In het navolgende worden de reacties behandeld en zijn deze voorzien van een beantwoording. De gehele reactie is aan de bijlage van dit bestemmingsplan toegevoegd.

1. Provincie Drenthe

Opmerking 1

Volgens de Omgevingsvisie Drenthe maken de kernen Balloo en Ekehaar deel uit van de Cultuurhistorische Hoofdstructuur (CHA). Deze kernen vallen ook

binnen het gebied met de aanduiding 'Hondsrug'. De provincie geeft aan dat het belang van de CHA niet voldoende is verwoord in de paragraaf Provinciaal beleid.

Reactie 1

De toelichting is op dit onderdeel aangepast.

Opmerking 2

De provincie Drenthe geeft aan dat de status van bijlage 2 Karakteristieke ensembles van bebouwing, groenstructuren, openbare en private ruimten in Balloo en Ekehaar niet duidelijk is, omdat dit niet terugkomt in de regels van het bestemmingsplan.

Reactie 2

Zoals in de bijlage (nu bijlage 3) is weergegeven, vormt de beschrijving een basis voor ruimtelijke onderbouwingen bij nieuwe ontwikkelingen. Bij de in de regels opgenomen nadere eisen, afwijkingen en wijzigingen vormt het straat- en bebouwingsbeeld een van de criteria waaraan wordt getoetst. Ook hierbij speelt bijlage 2 een rol. In paragraaf 6.2 van de toelichting wordt dit verduidelijkt.

Opmerking 3

Om het beeld van de cultuurhistorie volledig in de ruimtelijke ordening in te bedden, is de provincie van mening dat ook de rijksmonumenten nader in de verbeelding moeten worden aangeduid.

Reactie 3

De gemeente heeft er bewust voor gekozen om de rijksmonumenten niet in de verbeelding aan te geven, omdat hiervoor geen regeling in de regels is opgenomen. Rijksmonumenten genieten reeds bescherming op grond van de Monumentenwet. In het bestemmingsplan hoeft om deze reden geen nadere regeling te worden opgenomen.

Opmerking 4

De provincie geeft aan dat in artikel 18.3, sub b en in artikel 19.4, sub c de zinsnede "en de provinciaal archeoloog vanuit het provinciaal belang archeologie" dient te worden toegevoegd.

Reactie 4

Gelet op de bepalingen van de Monumentenwet 1988 is het een gemeentelijke bevoegdheid om de genoemde omgevingsvergunning (voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden) te verlenen en onder welke voorwaarden dat kan geschieden. Uiteraard dient onderzoek te worden uitgevoerd door een daartoe bevoegde instantie en dient in voorkomende gevallen een archeologische deskundige om advies te worden gevraagd. Dit hoeft naar onze mening niet de provinciaal archeoloog te zijn.

Gelet op het voorstaande zijn de regels aangepast in die zin dat er op grond van de regels in artikel 19 geen enkele verplichting bestaat om de provinciaal archeoloog om advies te vragen.

2. VROM-Inspectie

Opmerking

Het bestemmingsplan Balloo en Ekehaar geeft de VROM-Inspectie geen aanleiding tot het maken van opmerkingen, gelet op de nationale belangen in de RNRB.

Reactie

Deze opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.

3. Waterschap Hunze en Aa's

Opmerking 1

In paragraaf 5.1 van de toelichting van het bestemmingsplan Balloo en Ekehaar wordt verwezen naar de watervisie Tussen stromen. In die visie wordt in de bijlage aangegeven dat er bij Ekehaar sprake zou zijn van een uitbreiding van het aantal woningen. Het waterschap geeft aan dat dit niet in het bestemmingsplan is terug te vinden.

Reactie 1

De uitbreiding van het aantal woningen waarop werd bedoeld, betreft de woningen aan de Hoven; deze zijn inmiddels gerealiseerd.

Opmerking 2

In paragraaf 5.1 van de toelichting wordt aangekondigd dat het aspect water zal worden uitgewerkt voor het plangebied. Het waterschap geeft aan de uitwerking hiervan tegemoet te zien.

Reactie 2

Ten aanzien van de waterparagraaf is contact geweest met het waterschap. Het waterschap heeft aangegeven dat voor alle plannen binnen de actualisatieronde een standaard waterparagraaf kan worden opgenomen. Deze waterparagraaf dient te worden aangevuld met specifieke bepalingen voor de betreffende kernen.

In paragraaf 5.1 van de toelichting wordt deze waterparagraaf opgenomen en toegespitst op de situatie in de twee kernen.

4. Ministerie van Defensie

Opmerking

Het Ministerie van Defensie geeft aan dat eventuele reacties ten aanzien van het voorontwerpbestemmingsplan Balloo en Ekehaar zullen worden opgenomen in de door VROM-Inspectie Noord gecoördineerde gezamenlijke rijksreactie.

Reactie

Verwezen wordt naar de reactie van de VROM-Inspectie.

5. N.V. Nederlandse Gasunie

Opmerking

Het voorontwerpbestemmingsplan Balloo en Ekehaar is door N.V. Nederlandse Gasunie getoetst aan het nieuwe externe veiligheidsbeleid van het Ministerie van Vrom. Op grond van deze toetsing komt Gasunie tot de conclusie dat het plangebied buiten de 1%-letaliteitsgrens van de leidingen van Gasunie valt. Daarmee staat vast dat de leidingen geen invloed hebben op de verdere planontwikkeling.

Reactie

Deze opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.

6. KPN

Opmerking

KPN geeft aan dat in het voorontwerpbestemmingsplan aandacht dient te worden besteed aan:

- het creëren van tracés aan beide zijden van straten in openbare grond, in bermen en open verhardingen;
- het handhaven van de bestaande tracés;
- het vrijhouden van de toegewezen tracés van bomen en beplanting;
- het in overleg beschikbaar stellen van ruimten voor het plaatsen van mogelijke kabelverdeelkasten van KPN.

Reactie

Het bestemmingsplan is overwegend conserverend van aard en heeft om die reden naar onze mening geen consequenties voor de infrastructuur van KPN. De opzet van het bestemmingsplan is vergelijkbaar met de bestemmingsplannen Gasselte en Gasselternijveenschemond, waarop KPN middels brieven van 22 juni 2010 instemmend heeft gereageerd.

7.2.2

Inspraak

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 25 juni 2010 tot en met 20 augustus 2010 gedurende een periode van acht weken ter inzage gelegen. Op maandag 28 juni 2010 en dinsdag 29 juni 2010 hebben ook twee inloopavonden plaatsgevonden. Binnen de vorenstaande termijn kon eenieder schriftelijk of mondeling zijn of haar inspraakreactie aangaande het voorontwerpbestemmingsplan naar voren brengen.

Er is meermalen door bezoekers van de inloopbijeenkomsten geconstateerd dat sommige gebouwen niet op de ondergrond van het bestemmingsplan staan vermeld; deze constatering is terecht, maar het is ondoenlijk om alle omissies in de GBKN-gegevens te repareren. Het ontbreken van bepaalde gebouwen heeft geen consequenties voor de rechten die men heeft.

Het voorgaande geldt eveneens voor perceelsgrenzen; ook deze komen niet in alle gevallen overeen met de meest actuele situatie. Daar waar sprake is van dezelfde bestemming, is de ligging van de perceelsgrenzen niet relevant voor de bestemmingsregeling. Daar waar sprake is van verschillende bestemmingen, is de verbeelding op een aantal plaatsen gewijzigd.

In verband met de Wet bescherming persoonsgegevens, die van toepassing is op dit digitale bestemmingsplan met bijbehorende bijlage(n), zijn de in deze paragraaf genoemde reacties van privaatrechtelijke personen behorende op dit digitale bestemmingsplan geanonimiseerd. Omwille hiervan zijn deze reacties genummerd van 1 tot en met 6. Alleen Suichies Mechanisatie is bij naam genoemd. Dit betreft een bedrijf, dan wel een stichting en hierop is de Wet bescherming persoonsgegevens niet van toepassing.

Inspreker 1

Opmerking

Volgens inspreker is in het vigerende bestemmingsplan een bouwmogelijkheid opgenomen voor het perceel gelegen tussen Balloo 36 en Balloo 38. In het voorontwerpbestemmingsplan Balloo en Ekehaar is deze mogelijkheid van woningbouw niet opgenomen.

Reactie

In het vigerende bestemmingsplan was de mogelijkheid opgenomen middels een uitwerkingsbevoegdheid op het betreffende perceel een woning te realiseren. In verband met nieuwe wet- en regelgeving die de afgelopen jaren in werking is getreden (bijvoorbeeld archeologie, ecologie, externe veiligheid en geluidhinder), is ervoor gekozen om een wijzigingbevoegdheid op te nemen voor deze locatie ('wro-zone - wijzigingsgebied 2'), zodat alvorens de woning wordt gebouwd, kan worden getoetst aan de wet- en regelgeving.

Inspreker 2 - Suichies Mechanisatie

Opmerking

Inspreker geeft aan al enige tijd met de gemeente in overleg te zijn om de positie van het bedrijf in Ekehaar voor de toekomst te borgen. De wensen die inspreker heeft geuit, zijn volgens hem echter niet in het bestemmingsplan opgenomen. Middels zijn inspraakreactie wil Suichies Mechanisatie de wensen nogmaals onder de aandacht brengen. Suichies Mechanisatie wil het bedrijf op eigen terrein uitbreiden:

1. aan de achterzijde van de bestaande loodsen een semiverharding met een breedte van maximaal 20 m;
2. aan de zuidzijde het bouwvlak uitbreiden met circa 500 m²;
3. de bestaande bedrijfswoning Hoofdstraat 29 verplaatsen naar de Oal Diek, en op de huidige locatie Hoofdstraat een ingang naar het bedrijf te maken.

Reactie

In 2007 is een afwijzend principebesluit afgegeven door het toenmalige college ten aanzien van de ontwikkelingsplannen van het mechanisatiebedrijf Suichies. Met het oog hierop heeft de initiatiefnemer de plannen aangepast en de bovenstaande inspraakreactie ingediend.

Het college van burgemeester en wethouders heeft op basis van onder meer het vigerende beleid geconcludeerd dat aan de ontwikkelingen, genoemd onder punt 1 en 2, medewerking kan worden verleend. Aan het genoemde bij punt 3, de verplaatsing van de bedrijfswoning naar de Oal Diek, wordt met oog op de ruimtelijke belangen (waaronder nadrukkelijk ook die van omwonenden) geen medewerking verleend (ondermeer vanwege een niet wenselijke toename van de oppervlakte van het bedrijfsterrein in de richting van de woning Oal Diek 6).

In het voorliggende bestemmingsplan is, ten aanzien van de plannen van het mechanisatiebedrijf, het volgende opgenomen:

1. Aan de oostzijde is de bestemming Bedrijf uitgebreid met het oog op realisatie van extra verharding met een breedte van (maximaal) 20 m.
2. De gronden waarop de aan te leggen afschermende beplanting dient te worden gerealiseerd, zijn voorzien van de bestemming Groen.
3. Aan de zijde van Hoofdstraat 29 is het bouwblok verruimd met circa 500 m².

Inspreker 3

Opmerking

Inspreker geeft aan dat de opslagplaats en de wasplaats op de hoek Hoofdstraat 18 - Kampweg zonder afgegeven vergunning is gerealiseerd; de vergunningsprocedure loopt nog. Eerder is een uitbreiding van een opslagplaats niet overeenkomstig de verleende vergunning uitgevoerd.

Inspreker maakt bezwaar tegen de uitbreiding, omdat het uitzicht wordt belemmerd en er geluidhinder wordt ervaren door gebruik van de wasplaats.

Reactie

Het bestemmingsvlak en de bouwvlakken op het betreffende perceel zijn conform het vigerende bestemmingsplan Bedrijvengroep Ekehaar en de in 2007 verleende vrijstelling voor het bouwen buiten het bouwblok. Voorzover gebruik en bebouwing daarmee niet in overeenstemming zijn, kan de gemeente een handhavingstraject starten, teneinde de situatie in overeenstemming te brengen met het bestemmingsplan.

Inspreker 4

Opmerking 1

Op 25 mei 2010 heeft inspreker een brief ingediend bij het college van burgemeester en wethouders met het verzoek medewerking te verlenen aan het schenken van koffie en thee op Balloo 52.

Opmerking 2

Inspreker verzoekt de zorgfunctie bij het agrarisch bedrijf duidelijk in het bestemmingsplan op te nemen.

Reactie 1 en 2

Met beide vorenstaande verzoeken kan worden ingestemd; het perceel Balloo 52 is voorzien van de bestemming Gemengd -2 waarvoor geldt dat de agrarische bedrijfsfunctie en de maatschappelijke functie (zorginstelling) nevensgeschikt zijn. Het begrip 'zorginstelling' is als volgt aangepast: sociaal-medische opvang van personen die al dan niet ter plaatse woonachtig zijn, alsook ondergeschikte detailhandel en horeca in de vorm van het in de dagperiode (9.00 - 18.00 uur) verstrekken van alcoholvrije dranken en eenvoudige etenswaren (bijvoorbeeld ijssalon, croissanterie en theetuin).

Opmerking 3

Inspreker verzoekt (tunnel)kassen binnen en buiten het agrarisch bouwvlak toe te staan.

Reactie 3

Dit verzoek wordt deels gehonoreerd. Artikel 3.2 van de regels wordt zo gewijzigd dat bij recht maximaal 100 m² aan kassen is toegestaan binnen het agrarische bouwvlak.

Inspreker 5

Opmerking

Inspreker geeft aan dat in het vigerende bestemmingsplan voor Balloo een (ongeschreven) mogelijkheid was opgenomen om het perceel Balloo 71 te splitsen in twee wooneenheden. In het voorontwerpbestemmingsplan Balloo en Ekehaar heeft het perceel de bestemming Wonen - 3 en bij deze bestemming is het niet vanzelfsprekend mogelijk het perceel te splitsen. Inspreker verzoekt de toevoeging 'maximaal twee wooneenheden' aan het perceel Balloo 71 toe te voegen.

Reactie

In het vigerende bestemmingsplan is bij voormalige agrarische bedrijven de mogelijkheid aanwezig om middels een wijzigingsbevoegdheid de bestaande woning te splitsen. In de bestemming Wonen - 3 is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het wijzigen van de bestemming naar Wonen - Woongebouw (zie ook bij overige aanpassingen).

Inspreker 6

Opmerking 1

In hoofdstuk 1.1 van het voorontwerpbestemmingsplan is aangegeven dat de gemeente bezig is met het actualiseren van bestemmingsplannen en dat het voorontwerpbestemmingsplan Balloo en Ekehaar hiervan deel uitmaakt. De actualisatie heeft ten doel meer rechtszekerheid en rechtsgelijkheid voor de burgers te verschaffen.

Reactie 1

Vorenstaande opmerking is correct.

Opmerking 2

Inspreker geeft aan dat uit bestudering van het voorontwerpbestemmingsplan blijkt dat meerdere bestemmingen (met name de bestemmingen agrarische cultuurgrond en bedrijf) ingrijpend zijn gewijzigd ten opzichte van de geldende bestemmingsregels.

Reactie 2

Helaas wordt door inspreker niet aangegeven op welke wijzigingen hij doelt. Wel is het zo dat in de loop der jaren in de verschillende bestemmingsplannen een grote verscheidenheid aan bouw- en gebruiksregels is ontstaan, terwijl het

om dezelfde bestemming ging (bijvoorbeeld agrarisch cultuurgrond en bedrijf). Een van de doelen van deze actualiseringsslag is om de bouw- en gebruiksregels meer uniform te maken. Uiteraard ontstaan dan in meer of mindere mate verschillen met de huidige bouw- en gebruiksregels.

Opmerking 3

Inspreker is van mening dat ontheffings- en wijzigingsregels zo ruim geformuleerd en talrijk zijn, dat de rechtszekerheid en rechtsgelijkheid voor burgers niet wordt bevorderd, maar juist onnodig wordt beperkt. De vrijheid van voor het bestuur leidt tot een beperking van de rechtszekerheid voor de burger.

Reactie 3

Wij delen deze mening niet; alle afwijkings- (voorheen ontheffingen) en wijzigingsregels zijn objectief begrensd en dus niet ruim geformuleerd; daarmee is in het voorontwerpbestemmingsplan te lezen in hoeverre het gemeentebestuur van de bevoegdheden gebruik kan maken. Of in een concrete situatie al dan niet gebruik wordt gemaakt van de afwijkings- en wijzigingsregels vraagt een nadere belangenafweging. Bij het al dan niet toepassen van bijvoorbeeld afwijkingsmogelijkheid dient het gemeentebestuur haar besluit deugdelijk te motiveren. Bovendien staat een dergelijke beslissing open voor bezwaar en beroep.

Wij kunnen derhalve niet inzien waarom dit ten koste gaat van de rechtszekerheid van de burger.

Opmerking 4

Inspreker is van mening dat de planbeschrijving van het voorontwerp op verschillende punten afwijkt van de regels.

Reactie 4

Helaas wordt door inspreker niet aangegeven op welke punten de toelichting afwijkt van de regels; om die reden is het niet mogelijk om inhoudelijk op deze opmerking te reageren.

Naar aanleiding van de inspraak- en overlegreacties is het bestemmingsplan op enkele punten gewijzigd.

De verschillende onderdelen van het bestemmingsplan zijn met elkaar vergeleken en op elkaar afgestemd. Hierbij heeft ook een afstemming plaatsgevonden tussen de planbeschrijving en de regels.

7.2.3

Overige aanpassingen

Mede naar aanleiding van gemaakte opmerkingen tijdens de op 28 juni en 29 juni 2010 gehouden inloopbijeenkomsten, zijn de volgende aanpassingen in het bestemmingsplan doorgevoerd.

Toelichting

- In de toelichting (waaronder paragraaf 6.3) is omschreven welke functies op het perceel Esweg 15 (bestemming Gemengd - 1) aanwezig zijn;
- bijlage 1 is aangepast in die zin dat alleen gebouwen die binnen het plangebied liggen in de bijlage zijn vermeld;
- aan bijlage 5 (bedrijvenlijst) is opmerking toegevoegd dat dit alleen bedrijven betreft die meldingsplichtig of vergunningplichtig zijn op grond van de Wet milieubeheer;
- in de toelichting is een beschrijving opgenomen van (nieuwe) ruimtelijke ontwikkelingen op de percelen Balloo 94 - 96, Balloo 26 en Balloo 52.
- waar nodig, is de toelichting gewijzigd naar aanleiding van de aanpassingen in de regels en verbeelding.

Regels

- In de regels van de bestemming Agrarisch - Bedrijf wordt een wijzigingsbevoegdheid opgenomen ten behoeve van de wijziging naar Wonen - 3 en Wonen - Woongebouw. Vanwege het feit dat de bestemming Wonen - Woongebouw niet voorkomt in het bestemmingsplan is aan de regels een bijlage toegevoegd met daarin het artikel dat de juridische regeling voor deze bestemming bevat.
- In de regels van de bestemming Wonen - 3 wordt een wijzigingsbevoegdheid opgenomen ten behoeve van de wijziging naar Wonen - Woongebouw. Vanwege het feit dat de bestemming Wonen - Woongebouw niet voorkomt in de twee kernen is aan de regels een bijlage gevoegd met daarin het artikel dat de juridische regeling voor deze bestemming bevat.
- In diverse bestemmingen komt de volgende afwijking van de bouwregels voor: “.. en toestaan dat gebouwen gedeeltelijk buiten het bouwvlak worden gebouwd” (artikel 5, 8, 9, 11, 12); deze afwijkingen zijn niet objectief begrensd en wordt verschillend geïnterpreteerd. Conform de bestemmingsplannen Anloo en Gasselternijveen wordt deze afwijking als volgt aangevuld (in de artikelen 5, 8, 9, 11, 12 en 13):
 - a. het bepaalde in lid en toestaan dat gebouwen gedeeltelijk buiten het bouwvlak worden gebouwd, mits:
 1. er sprake is van een incidentele uitbreiding;
 2. uitsluitend ondergeschikte gebouwen geheel buiten het bouwvlak worden gebouwd;
- In de bestemmingen Wonen - 3 en Agrarisch Bedrijf is opgenomen dat via afwijking van de gebruiksregels de gronden kunnen worden gebruikt voor daghoreca, bijvoorbeeld een theetuin.
- Aangegeven is dat in het pand op het perceel Balloo 26 een ondergeschikte horecagelegenheid is vergund. Het gedeelte van het betreffende gedeelte pand is voorzien van de aanduiding ‘specifieke vorm van bedrijf - ondergeschikte horeca’.
- In de regels is in de bestemming Wonen - 3 de aanduiding ‘cultuur en ontspanning’ opgenomen conform de situatie op het perceel Hoofdstraat 19 (Ekehaar).

Verbeelding

- In het vigerende bestemmingsplan was de mogelijkheid opgenomen middels een uitwerkingsbevoegdheid op het perceel tussen de percelen Balloo 46 en Balloo 52 een woning te realiseren. In verband met de nieuwe wet- en regelgeving die de afgelopen jaren in werking is getreden (bijvoorbeeld archeologie, ecologie, externe veiligheid en geluidhinder), is gekozen om een wijzigingsbevoegdheid op te nemen voor deze locatie ('wro-zone - wijzigingsgebied - 2), zodat alvorens de woning wordt gebouwd, getoetst kan worden aan de wet- en regelgeving.
- Op het perceel Hoofdstraat 19 in Ekehaar rust momenteel de bestemming Cultuur en ontspanning. Dit vanwege het aanwezige theater. Verwacht wordt dat deze functie gedurende de looptijd van het nieuwe bestemmingsplan verdwijnt. Om deze reden is de bestemming van het perceel gewijzigd in Wonen - 3 gekregen met de aanduiding 'cultuur en ontspanning'. Ook zijn de regels hierop aangepast.
- De bestemming tussen de percelen Balloo 36 en 38 (het gebied aangemerkt als wro-zone -Wijzigingsgebied 2), is veranderd in de bestemming Wonen - 1.
- Naar aanleiding van de verwerking van de ontwikkelingen aan de Hoofdstraat 27 te Ekehaar is de plangrens van de kern Ekehaar gewijzigd.
- In de verbeelding is het bouwblok van het perceel Balloo 94 - 96 vergroot, zodat de nieuwe ontwikkelingen hierbinnen passen. De wijzigingsbevoegdheid (wro-zone - wijzigingsbevoegdheid 2) is hiermee komen te vervallen. De bestemming is toegespitst op de nieuwe ontwikkelingen en voorzien van een specifieke bestemming Maatschappelijk - Zorginstelling.