

**Bestemmingsplan Grolloo
Lienstukken - Zuid**

Vastgesteld

Opdrachtgever:	Gemeente Aa en Hunze
Rapportnummer:	RB 10.269
Datum vrijgave:	Oktober 2024
Opsteller:	Dhr. M. Beek
Goedkeuring:	Dhr. H. de Roo

Inhoudsopgave

.....	1
1 HOOFDSTUK 1 INLEIDEND HOOFDSTUK	4
1.1 Inleiding	4
1.2 Aanleiding	4
1.3 Het gewenste plan	5
1.4 Planologisch kader	6
1.5 Doel	6
1.6 Verantwoording	6
1.7 Leeswijzer	7
2 HOOFDSTUK 2 LOCATIE- EN PLANBESCHRIJVING	8
2.1 Historie en huidige situatie	8
2.2 Het perceel in zijn directe omgeving	9
2.3 Het gewenste plan	10
2.4 Landschappelijk inpassing	10
2.5 Beeldkwaliteitsplan 'Lienstukken-Zuid'	11
3 HOOFDSTUK 3 BELEIDSKADER	13
3.1 Rijksbeleid	13
3.1.1 <i>Ruimtelijk – Structuurvisie Ruimte en Infrastructuur</i>	13
3.1.2 <i>Ladder voor duurzame verstedelijking</i>	13
3.2 Provinciaal beleid	14
3.2.1 <i>Omgevingsvisie Drenthe 2022</i>	14
3.2.2 <i>Provinciale Omgevingsverordening</i>	17
3.2.3 <i>Kernkwaliteiten-analyse</i>	20
3.3 Gemeentelijk beleid	27
3.3.1 <i>Herijking Strategische Toekomstvisie 2025</i>	27
3.3.2 <i>Welstandsnota</i>	29
4 HOOFDSTUK 4 OMGEVINGSFACTOREN	31
4.1 Archeologie	31
4.2 Bodem	33
4.3 Cultuurhistorie	35
4.4 Ecologie	36
4.5 Fysieke en externe veiligheid	40
4.5.1 <i>Toets aan risicokaart</i>	41
4.6 Geluid	42
4.7 Luchtkwaliteit	43
4.8 M.E.R.-beoordeling	43
4.9 Milieuhinder	45
4.10 Verkeer en vervoer	47
4.11 Water	49
5 HOOFDSTUK 5 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	53
5.1 Grondexploitatie	53
6 HOOFDSTUK 6 OVERLEG EN INSpraak	54
7 HOOFDSTUK 7 JURIDISCHE TOELICHTING	55
7.1 Algemeen	55
7.2 Toelichting op de toelichting	55
7.3 Toelichting op de planregels	56

1 Hoofdstuk 1 Inleidend hoofdstuk

1.1 Inleiding

Voorliggend bestemmingsplan is bedoeld om het juridisch kader te bieden voor het kunnen uitvoeren van een ruimtelijk initiatief. In deze betreft het ruimtelijk initiatief de realisatie van een tiental woningen aan de zuidzijde van Grolloo. Tevens biedt voorliggend bestemmingsplan de onderbouwing van waarom het gewenste ruimtelijk initiatief inpasbaar is op de door initiatiefnemer gewenste locatie. Verder geldt nog het volgende voor dit bestemmingsplan.

Het ruimtelijk initiatief kent een lange aanloop, waarbij de eerste planvorming in 2014 is gestart. Daarbij heeft het voorliggend initiatief eerder de volledig planologische procedure doorlopen, met bijbehorende rechtsgang. Op 14 mei 2020 heeft de gemeenteraad van Aa en Hunze het bestemmingsplan vastgesteld. Hiertegen is door meerdere appellanten beroep aangetekend. Bij tussenuitspraak van 1 september 2021 zijn nagenoeg alle beroepsgronden ongegrond verklaart, op twee na. Voor deze twee aspecten heeft de gemeenteraad – met toepassing van de bestuurlijke lus – een herstelbesluit genomen.

Op 25 november 2021 heeft De Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State haar einduitspraak gedaan. Hierin is het herstelbesluit beoordeeld, waarin van de twee aspecten die herstelt moesten worden, één naar het oordeel van De Afdeling onvoldoende is herstelt. Het betreft een motiveringsgebrek, waarmee De Afdeling van oordeel is dat niet gemotiveerd is dat het ruimtelijk initiatief voldoet aan artikel 2.27, lid 2, sub a Provinciale Omgevingsverordening Drenthe.

Daarmee heeft De Afdeling het beroep gegrond verklaart en het bestemmingsplan 'vernietigd'. Daarop heeft initiatiefnemer aangegeven alsnog het motiveringsgebrek te willen herstellen en heeft daartoe een Landschappelijk InpassingsPlan en BeeldKwaliteitsPlan – beide voorzien van uitgebreide motivering – laten opstellen.

Nu alle andere beroepsgronden door De Afdeling ongegrond zijn verklaart, is de verwachting dat voorliggend plan voldoet aan de wettelijk eisen die worden gesteld omtrent een ruimtelijk initiatief.

Het voorliggend bestemmingsplan heeft op 21 december 2023 ter inzage gelegen waardoor het valt onder het overgangsrecht onder de Invoeringswet Omgevingswet.

1.2 Aanleiding

Aan de rand van het dorp Grolloo, aansluitend aan de bestaande straat Lienstukken, heeft Stoffers Bouwbedrijf te Ekehaar het plan opgevat om hier tien (10) woningen te realiseren. Het terrein is nu in gebruik als agrarische cultuurgrond. Het college heeft aangegeven in principe én onder voorwaarden medewerking te willen verlenen aan het gewenste initiatief.

Daartoe heeft de gemeenteraad van Aa en Hunze op 14 mei 2020 het bestemmingsplan 'Grolloo, Lienstukken-Zuid', vastgesteld. Hiertegen is beroep ingediend. In de tussenuitspraak van 1 september 2022 heeft de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna: 'de Afdeling') het overgrote

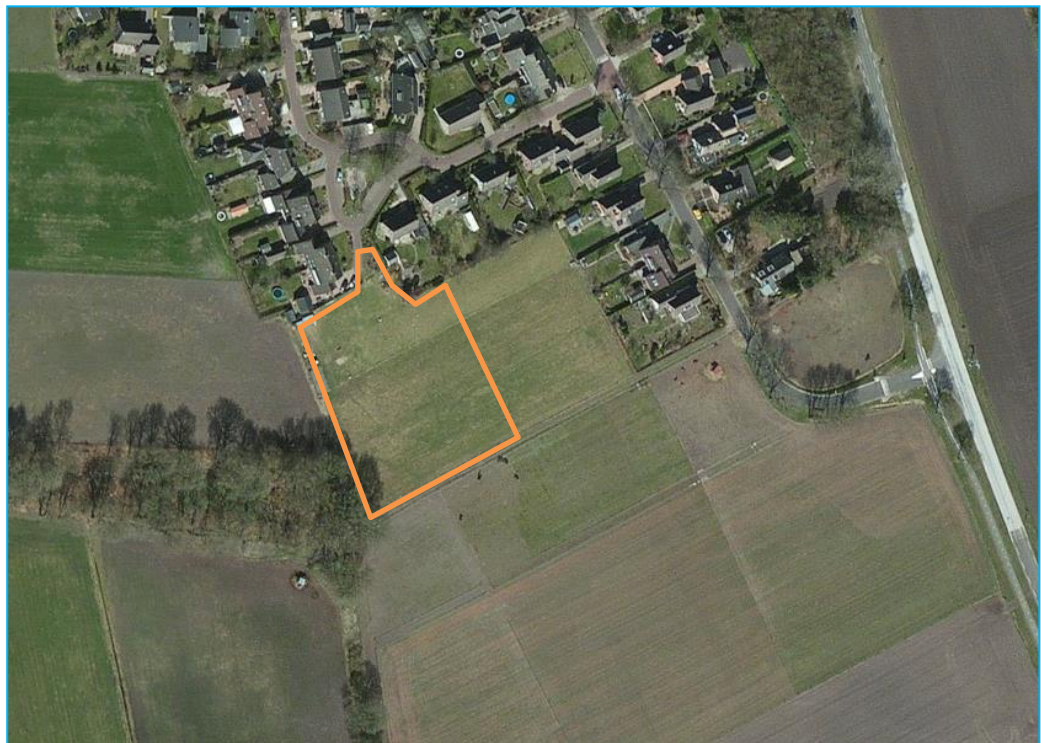
merendeel van de beroepsgronden ongegrond verklaard, op twee beroepsgronden na. Hiertoe heeft de Afdeling de gemeenteraad van Aa en Hunze opgedragen een zogenoemd 'herstelbesluit' te nemen.

Op 25 november 2022 heeft de gemeenteraad van Aa en Hunze dit herstelbesluit genomen, waarin 1) de hydrologische effecten beter gemotiveerd zijn en 2) de motivering inzake het voldoen aan de Provinciale Omgevingsverordening Drenthe (POV) beter gemotiveerd is.

De Afdeling heeft in haar einduitspraak op 18 mei 2022 geoordeeld dat 1) de hydrologische effecten voldoende gemotiveerd zijn en 2) dat de motivering waarom het plan voldoet aan de POV onvoldoende is gemotiveerd, en daarop het plan vernietigd.

In de nu voorliggende versie is het plan aangepast en voorzien van een uitgebreide motivering inzake het voldoen aan de POV. Nu de Afdeling alle andere beroepsgronden ongegrond heeft verklaard, voldoet voorliggend plan aan de geldende wet- en regelgeving.

Het plangebied is op onderstaande afbeelding weergegeven.



1.3

Het gewenste plan

Het voorliggend bestemmingsplan maakt een woningbouw ontwikkeling mogelijk op de gronden ten zuiden van de straat Lienstukken te Grolloo. geschikt te maken voor wonen. Het plan, dat Stoffers Bouwbedrijf te Ekehaar gaat realiseren, bestaat uit de realisatie van 10 woningen. Het programma van 10 woningen bestaat uit:

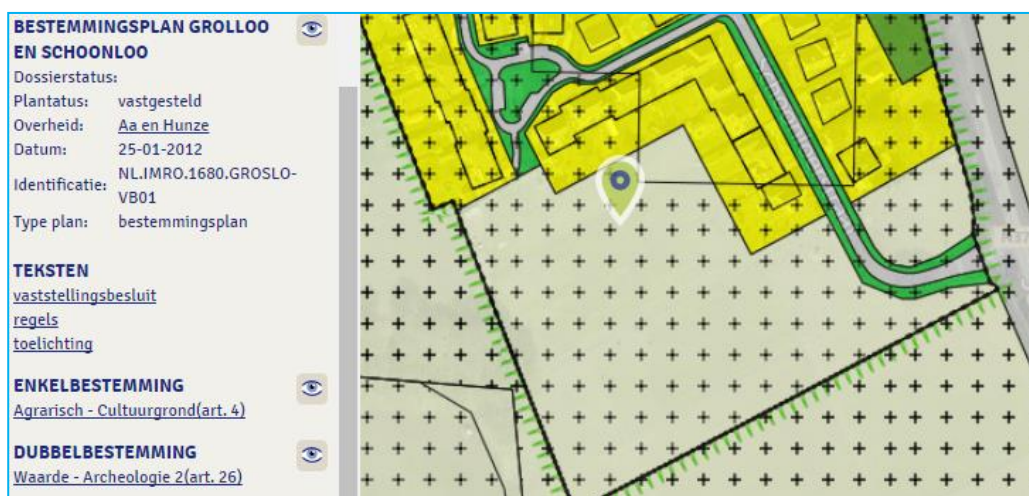
- 4 woningen in rij (starterswoningen);
- 2 2-onder-1-kapwoningen (starterswoningen);

- 2 2-onder-1-kap-woningen (vrije sector);
- 2 vrijstaande woningen (vrije sector).

Bij de uitwerking van het bouwplan is rekening gehouden met de gemeentelijke welstandsnota en de algemene bouwregels die gelden voor de bestemming 'Wonen - 1'. Enkele tekeningen en de landschappelijke inpassing van het gewenste plan worden weergegeven in hoofdstuk 2.

1.4 Planologisch kader

Het plangebied is opgenomen in het vigerende bestemmingsplan: 'Grolloo en Schoonloo', zoals deze is vastgesteld op 25 januari 2012. Hieronder een weergave van de uitsnede van de bestemmingsplanverbeelding voor het plangebied.



Het perceel kent in het vigerende bestemmingsplan de enkelbestemming: 'Agrarisch – cultuurgrond'. Daarnaast geldt voor het grootste deel van het plangebied de dubbelbestemming: 'Waarde – Archeologie 2'.

De bouw van 10 woningen op deze locatie is in strijd met de huidige bestemming, wat zagezegd agrarisch gebruik toestaat. Medewerking aan het voornemen om deze te realiseren is mogelijk via een herziening van het vigerende bestemmingsplan. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in het planologisch instrument om het woningbouwplan mogelijk te maken.

1.5 Doel

In deze partiële herziening van het geldende bestemmingsplan wordt ingegaan op de (ruimtelijke) gevolgen van de voorgenomen ontwikkeling van het betreffende gebied. De realisatie van de gewenste plannen dient aantoonbaar niet in strijd te zijn met een goede ruimtelijke ordening.

1.6 Verantwoording

Bij het opstellen van voorliggend bestemmingsplan is gebruik gemaakt van diverse (beleids)documenten en websites. Sommige (beleids)documenten en beeldbeschrijvende documenten zijn in voorkomende gevallen integraal overgenomen

om de inhoud zoveel mogelijk te waarborgen. Daar waar bronnen zijn gebruikt is dat in de tekst weergegeven.

1.7

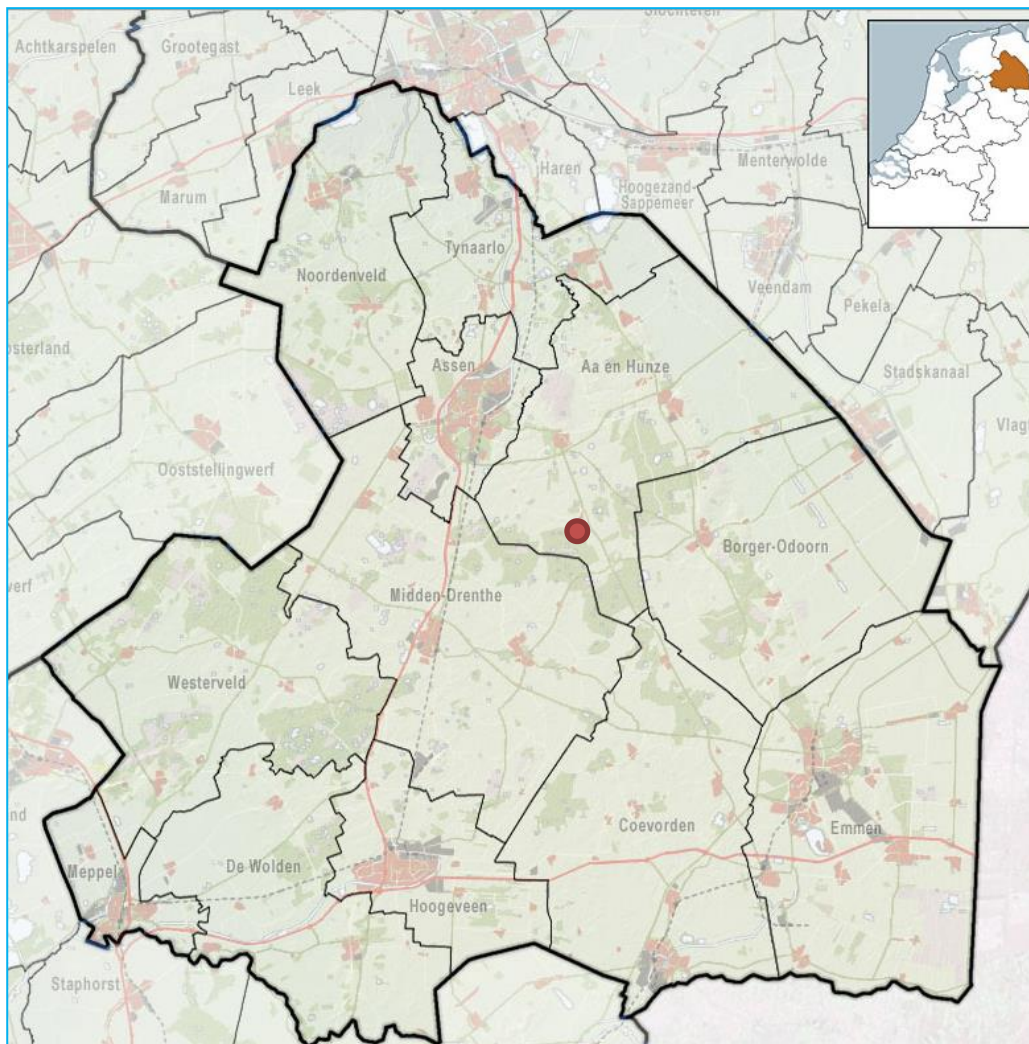
Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 een weergave gegeven van de historie en ligging van het plangebied. In Hoofdstuk 3 komen de verschillende relevante beleidsstukken voorbij die van toepassing zijn op het plan en uitgewerkt van provinciaal niveau tot gemeentelijk niveau. Hoofdstuk 4 geeft de invloed weer van het plan tot de verschillende omgevingsaspecten. In hoofdstuk 5 staat de economische uitvoerbaarheid centraal. Hoofdstuk 6 doet verslag van de overlegreacties en ingekomen zienswijzen, waarna hoofdstuk 7 ingaat op de juridische vertaling van het plan en vervolgens volgen in hoofdstuk 8 de regels.

2 Hoofdstuk 2 Locatie- en planbeschrijving

2.1 Historie en huidige situatie

Het perceel Lienstukken-Zuid te Grolloo ligt in de Drentse gemeente Aa en Hunze. Hieronder is de ligging van Grolloo vanuit een hoger perspectief weergegeven.



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

Het dorp Grolloo ligt op één van de ruggen van het Drents plateau (De Rolderrug). De nabijgelegen beekdalén werden ingericht als hooi- en weilanden. Het landschap rond de kern Grolloo is nog in grote mate herkenbaar: de kern op de rug, en daaromheen akker- en weilanden. Grolloo wordt aangemerkt als een esdorp. Een esdorp kenmerkt zich door 'losse' groepen boerderijen en open plekken in de kern. Daarnaast is een kenmerk de verwevenheid van de kernen met het landschap. Dit wordt benadrukt door groenelementen langs wegen die vanuit het landschap in de kernen doorlopen.

In de 15^e eeuw behoorden vele landerijen en goederen in Grolloo tot de abdij van Assen. In 1853 werd Grolloo, dat tot die tijd tot de gemeente van Rolde had behoord, een zelfstandige hervormde gemeente. In datzelfde jaar 1853 werd ook de

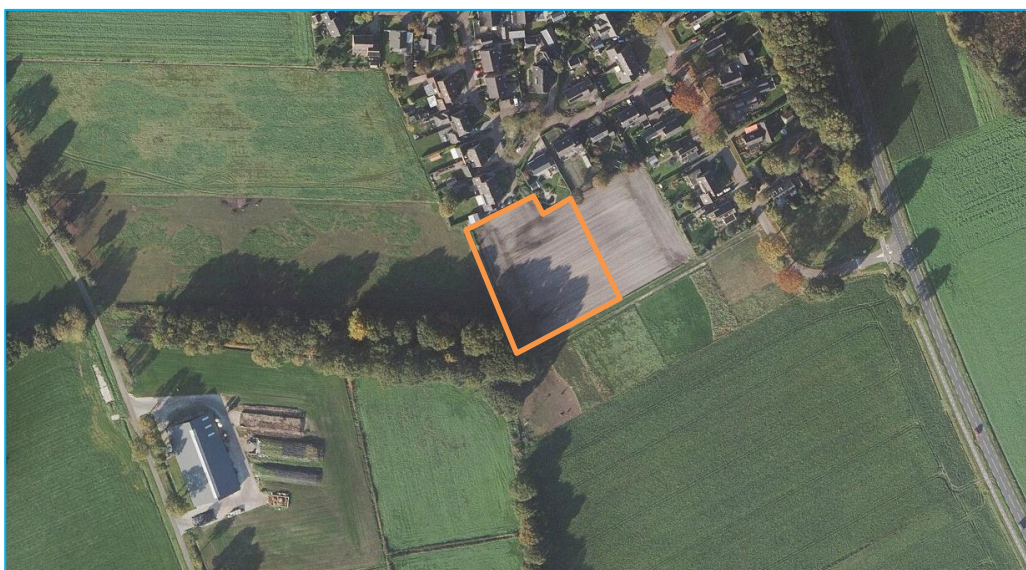
neoclassicistische recht gesloten zaalkerk (een waterstaatskerk) afgebouwd, met in de geveltoren een klok uit 1422.

Het dorp Grolloo is in zijn huidige situatie gelegen aan de N376 tussen de dorpen Rolde en Schoonloo. Ten oosten van het dorp liggen de Grollooërkoelanden, ten noorden het boscomplex Grollooërveld en ten zuidoosten ervan vindt men het Grolloërveen, onderdeel van de boswachterij Grolloo. Hieronder een weergave van het dorp Grolloo in zijn huidige situatie, met in het oranje kader de beoogde locatie van de te realiseren woningen.



2.2 Het perceel in zijn directe omgeving

Ten noorden van het plangebied zijn verschillende woningen gelegen aan de Lienstukken. Deze woningen bestaan uit vrijstaande woningen en twee-onder-één-kap. Ten oosten van het plangebied bevinden zich woningen aan de Schoonloërstraat. Ten zuiden en westen bevindt zich agrarische cultuurgrond en een nieuwe melkveehouderij.



2.3 Het gewenste plan

Het is de bedoeling om de gronden ten zuiden van de straat Lienstukken te Grolloo geschikt te maken voor wonen / woningbouw. In totaal wil Stoffers Bouwbedrijf te Ekehaar 10 woningen realiseren. Het programma van 10 woningen bestaat uit:

- 4 woningen in rij (starterswoningen);
- 2 2-onder-1-kapwoningen (starterswoningen);
- 2 2-onder-1-kap-woningen (vrije sector);
- 2 vrijstaande woningen (vrije sector).

2.4 Landschappelijk inpassing

Gezien de landschappelijke kwaliteiten van het gebied, heeft er goed overleg plaatsgevonden tussen de initiatiefnemer en de provincie. Dit heeft geleid tot het rapport 'Landschappelijk inpassingsplan 'Lienstukken–Zuid' waarin een gedegen landschappelijke inpassing voor het plan is opgesteld. Deze is als bijlage 1 van de regels opgenomen bij dit bestemmingsplan.

Vanuit de provinciale omgevingsvisie wordt aangegeven dat de essen open moeten blijven en dat esrandbeplanting en erfbosjes versterkt dienen te worden. Hier wordt op aangesloten door aan de zuidzijde een houtwal te maken van 6 (m) breed. Een greppel t.b.v. waterinfiltratie wordt aan de zuidzijde van deze grondwal voorzien. Hiermee worden de woningen jaarrond ingepast door groen.

Middels een nieuw aan te leggen weg worden de woningen ontsloten op de Lienstukken. Een wandelpad sluit aan op een bestaand karrespoor. Hierdoor kan er een ommetje gemaakt worden. Enkele bomen zullen het gebied het gebied vergroenen.

Aan de oostzijde van de nieuwe ontsluitingsweg loopt het nutstrace. Deze moet onbeplant blijven. De oostzijde kent geen harde grens. Tussen de woningen is een weide voorzien. De ontwikkeling wordt aansluitend op het vigerend beleid landschappelijk goed ingepast door een houtwal aansluitend op een bestaande houtwal te planten. Hiermee wordt overeenkomstig het beleid esrandbeplanting versterkt en de overgang tussen dorp en es.

Door middel van een voorwaardelijke verplichting in de regels van het bestemmingsplan is de uitvoering van deze landschappelijke inpassing geborgd. Als bijlage 1 van de regels is dit landschappelijk inpassingsplan in zijn geheel opgenomen.

Onderstaand is weergave gedaan van de inpassingstekening voor het project. De nadere onderbouwing hiervoor is opgenomen in de hiervoor genoemde bijlage van de regels.



2.5 Beeldkwaliteitsplan 'Lienstukken-Zuid'.

Het plangebied bevindt zich binnen het Nationaal Park Drentsche Aa. Indien er sprake is van een ontwikkeling in dit gebied geldt onderstaand artikel uit de Provinciale OmgevingsVerordening Drenthe. In de paragraaf over het provinciaal beleid komt onderstaande nog eens terug.

Artikel 3.29 Nationaal Park Drentsche Aa

1. Een omgevingsplan kan, voor zover dit plan betrekking heeft op het geheel dan wel een gedeelte van het Nationaal Park Drentsche Aa, alleen voorzien in ontwikkelingen voor zover deze bijdragen aan het behoud en het versterken van en

niet in strijd zijn met de doelstellingen, kwaliteiten en kenmerken van het Nationaal Park Drentsche Aa zoals deze zijn opgenomen in het Beheer-, Inrichtings- en Ontwikkelingsplan Drentsche Aa 2.0 (2021 - 2030).

2. In aanvulling op het eerste lid kan een omgevingsplan in ontwikkelingen voorzien wanneer:
 - a. de kenmerken van het landschap worden versterkt en er rekening wordt gehouden met het draagvermogen van het landschap gelet op de bouwvolumes, schaalgrootte en verschijningsvormen, en;
 - b. het omgevingsplan vergezeld gaat van een beeldkwaliteitsplan en landschappelijk inpassingsplan die juridisch verbonden zijn aan het desbetreffende ruimtelijke plan.
3. In aanvulling van het eerste lid kan een omgevingsplan in ontwikkelingen voorzien wanneer:
 - a. er sprake is van een groot maatschappelijk belang met het oog op duurzame energieontwikkeling;
 - b. er geen reële andere mogelijkheden zijn;
 - c. er rekening wordt gehouden met het landschap en de eventuele nadelige gevolgen voor het landschap en tot de verhouding van het rendement;
 - d. de nadelige effecten op het behoud of de versterking van de kwaliteiten kenmerken van het Nationaal Park Drentsche Aa als bedoeld in het eerste lid waar mogelijk worden gemitigeerd en voor het overige worden gecompenseerd, waarbij:
 1. de compensatie niet mag leiden tot een nettoverlies van areaal, samenhang en kwaliteit van de kenmerken en kwaliteiten; en
 2. de compensatie plaatsvindt:
 - I. aansluitend aan of, als dat niet mogelijk is, nabij het aangetaste gebied;
 - II. door realisering van kwalitatief gelijkwaardige waarden of fysieke compensatie op afstand van het gebied;
 - III. of op financiële wijze.

Ter voldoening aan hetgeen is gesteld onder 3.29 punt 2 onder b is voor dit bestemmingsplan zowel een landschappelijk inpassingsplan als ook een Beeldkwaliteitsplan 'Lienstukken-Zuid' opgesteld. Deze landschappelijke inpassing is als bijlage 1 bij de regels opgenomen en het Beeldkwaliteitsplan is opgenomen als bijlage 2 van de regels en daarbij zijn beide documenten voorwaardelijk gemaakt. Door zowel dit landschappelijk inpassingsplan als ook het beeldkwaliteitsplan juridisch gezien bindend aan het bestemmingsplan te koppelen moet hier altijd aan worden voldaan zo lang als het bestemmingsplan geldt.

3 Hoofdstuk 3 Beleidskader

Binnen het ruimtelijk werkveld is door de verschillende overheidslagen veel beleid opgesteld. Middels dit beleid is getracht richting te geven aan de inrichting en het beheer van de openbare ruimte.

Getoetst wordt of het plan past binnen het vigerende planologisch kader en binnen het ruimtelijk beleid van de verschillende overheidslagen. In dit hoofdstuk staat een overzicht van het van toepassing zijnde beleid in relatie tot de gewenste ontwikkelingen van Stoffers Bouwbedrijf te Ekehaar.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 *Ruimtelijk – Structuurvisie Ruimte en Infrastructuur*

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

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

Voor het gebied rondom het plangebied zijn in de SVIR geen onderwerpen opgenomen die aangemerkt worden als nationaal belang waarmee rekening gehouden dient te worden zodat het ruimtelijk Rijksbeleid als zodanig niet van invloed is op voorliggend ruimtelijk plan.

3.1.2 *Ladder voor duurzame verstedelijking*

De Ladder voor duurzame verstedelijking (hierna: Ladder) is een instrument voor efficiënt ruimtegebruik, met een motiveringsvereiste voor het bevoegd gezag als nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt. Bij besluit van 28 augustus 2012 is de Ladder toegevoegd aan artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en vervolgens op 1 oktober 2012 in werking getreden. Momenteel is de Ladder opgenomen onder artikel 5.129g van het Besluit kwaliteit leefomgeving.

De Ladder staat als instrument niet op zichzelf, maar geeft mede vorm aan de systeemverantwoordelijkheid van de minister van Infrastructuur en Milieu voor een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Deze verantwoordelijkheid brengt met zich mee, dat de minister er voor zorgt dat decentrale overheden over de juiste instrumenten kunnen beschikken voor een zorgvuldige benutting van de ruimte. Hieronder wordt begrepen het voorkomen van over-programmering, het faciliteren van groei, het anticiperen op stagnatie en het leefbaar houden van krimpregio's.

De Ladder is onder andere van toepassing op woningbouwplannen die worden aangemerkt als nieuwe stedelijke ontwikkeling. Bij het bepalen óf en hoe de Ladder moet worden toegepast zijn de volgende aspecten van belang:

1. Is er sprake van een stedelijke ontwikkeling

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

Momenteel is in jurisprudentie de lijn aanwezig dat een woningbouwproject vanaf 12 woningen wordt aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling. Voorliggend bestemmingsplan gaat uit van de bouw/realisatie van maximaal 10 woningen en is daarmee niet ladderplichtig.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Drenthe 2022

In oktober 2018 is de Omgevingsvisie Drenthe 2018 vastgesteld. Hierop is op 28 september 2022 de Omgevingsvisie Drenth 2022 vastgesteld, hetgeen een actualisatie inhoud van de versie uit 2018 door deze in lijn te brengen met de terminologie van de Omgevingswet. De Omgevingsvisie Drenthe is een strategisch plan: het geeft de belangen, ambities, rollen, verantwoordelijkheden en sturing weer voor de provincie Drenthe. Het geeft het wenselijke beeld van hoe de provincie er in 2030 uit moet zien, met in sommige gevallen een doorkijk naar de periode erna.

Missie

De missie van de omgevingsvisie is de volgende:

“Het waarderen van de Drentse kernkwaliteiten en het ontwikkelen van een bruisend Drenthe, passend bij deze kernkwaliteiten”.

De kernkwaliteiten zijn:

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

Ruimtelijke ontwikkelingen

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

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

Wonen

Omgevingsbeeld

De woningnood in Nederland wordt ook gevoeld in Drenthe. De verschillen in bevolkingsontwikkeling tussen de stedelijke gebieden en het landelijk gebied worden groter, ondanks de stagnatie op de woningmarkt vanwege forse prijsstijgingen. Op basis van de huidige prognoses blijft de bevolking van Assen stabiel en profiteert de noordzijde van Drenthe van de groei van Groningen. De zuidelijke as laat in de

prognoses een sterk verloop zien, van groei in de gemeente Meppel tot het doorzetten van de krimp die in de gemeente Emmen in 2014 is ingezet. De regio Oost-Drenthe is door het Rijk aangewezen als één van de regio's waar de bevolkingskrimp in Nederland het sterkst is, maar deze laat zich vooralsnog niet vertalen in huishoudenskrimp. Lokaal laten, ook in Oost-Drenthe, sterke dorpen nog steeds bescheiden groeicijfers zien. Dit komt omdat huishoudens steeds kleiner worden, waardoor de krimp opgevangen wordt door de vraag naar woningen. Daarnaast is de inkomende migratie uit het buitenland hoger dan verwacht. Een steeds kleiner aanbod van woningen en de effecten van corona lijken de verwachte ontwikkeling te vertragen. Vraag en aanbod passen niet altijd goed meer bij elkaar, wat leidt tot een vraag naar nieuwe woningen. Dit terwijl een deel van de bestaande woningvoorraad in kwaliteit afneemt en huishoudens niet kunnen doorstromen naar passende woningen.

De autonome woningbouwopgave in Drenthe krijgt tot 2030 te maken met een daling van het aantal huishoudens, maar hier tegenover staat dat vanuit Groningen en Zwolle sprake is van een regionaal overkokende woningvraag die landt in de Drentse gemeenten. Per saldo betekent dit een woningbehoefte van ca. 10.000 tot 20.000 extra woningen tot en met 2030.

Ambitie

De leefbaarheid in dorpen en wijken is belangrijk, met basisvoorzieningen die voldoende op peil blijven, goede bereikbaarheid, culturele initiatieven en een betaalbaar en aantrekkelijk woningaanbod. Wonen is voor de Drentse inwoners belangrijk. De provincie wil toekomstbestendige woningen voor jong én oud. Toekomstbestendig betekent duurzaam, betaalbaar en passend bij de woonwens.

De afgelopen jaren is regionaal via samenwerking veel werk verzet zodat er een brede kennisbasis bestaat over de opgaven voor de woningvoorraad in de regio's Groningen-Assen, Zuidwest-Drenthe/ Zwolle en Zuidoost-Drenthe.

De provinciale Drentse Woonagenda is actiegericht. Er moeten meer en andere huizen worden gebouwd en bestaande woningen moet worden aangepast. Mensen willen langer thuis blijven wonen als ze ouder worden. Zijn er voldoende geschikte woningen voor jongeren? Hoe maken we onze huizen energiezuinig of zelfs energieneutraal? De provincie biedt gemeenten, corporaties, marktpartijen en initiatiefnemers een helpende hand en treden daarbij zowel vraag-volgend als agenderend op.

Specifieke aandacht gaat uit naar marktsegmenten voor specifieke doelgroepen, zoals flexwonen (voor spoedzoekers als arbeidsmigranten en mensen uit een scheiding of instelling), huishoudens met een te kleine beurs voor verduurzaming en verouderde bouwblokken uit de jaren '60-'80. Knelpunten voor een continue bouwstroom worden eveneens aangepakt.

De provincie vindt het van belang dat, waar mogelijk, de woonopgave wordt benut voor het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit van de stads- en dorpsranden. Uitgangspunt voor het wonen in Drenthe is dat er rekening wordt gehouden met de ruimtelijke kwaliteit in het gebied.

Uitvoering

De ambities voor de woningmarkt zijn nader uitgewerkt in de Drentse Woonagenda. Daarnaast heeft de provincie subsidieregelingen om de bouw van meer woningen, wooninitiatieven en herstructurering van de woningvoorraad te stimuleren.

Toekomstbestendige woningvoorraad

Ambitie

De provincie Drenthe streeft naar een balans tussen het aanbod voor wonen en de demografische behoefte. In het kader van de Drentse Woonagenda is de provinciale ambitie de realisatie en het scheppen van ruimte voor ten minste 10.000 woningen op middellange termijn.

Onder voorwaarde van een goed plan, verleent de provincie medewerking aan de revitalisering/transformatie van bestaande verblijfsrecreatie.

Uitvoering

De provincie werkt samen met de gemeenten aan de Drentse Woonagenda om vraag en aanbod in de woningvoorraad in balans te houden en aan te laten sluiten bij de demografische behoefte. Monitoring en regionale afstemming krijgen daarin structureel vorm. De provincie vraagt gemeenten om op basis van de ruimtelijke structuur van dorpen en steden keuzes te maken over de gehele woningvoorraad: sloop, transformatie of nieuwbouw. Dit met aandacht voor de kwaliteit, kwantiteit, doelgroepen, leefbaarheid, levensduur, duurzaamheid en locatie van haar woningvoorraad. Het provinciale beleid is terughoudend ten aanzien van bouwen in het buitengebied. De provincie zet in op de ontwikkeling van sterke steden (HEMA: Hoogeveen, Emmen, Meppel en Assen) en RoBeCo (Roden, Beilen en Coevorden) en daarbij past verdichting, herstructurering en hergebruik van vastgoed. Het is van belang dat de gemeentelijke woonopgave wordt vertaald in een actuele woonvisie. De provincie vraagt gemeenten de woonvisies onderling af te stemmen.

Bestaand stedelijk gebied en buitengebied

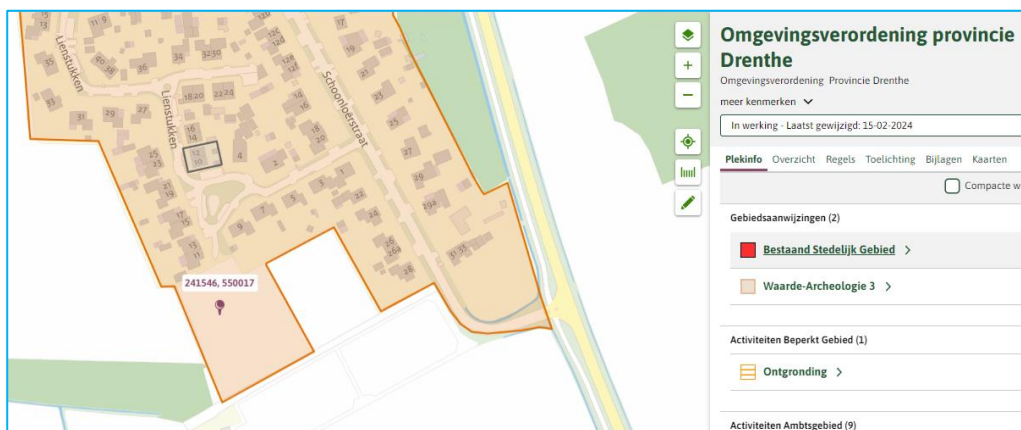
Omgevingsbeeld

In de ruimtelijk-economische structuur van Drenthe zijn de functies wonen, werken en voorzieningen geconcentreerd in steden en dorpen, dit noemt de provincie stedelijke gebieden.

Ambitie

De provincie maakt onderscheid tussen bestaand stedelijk gebied en buitengebied. Deze noodzaak komt voort uit het provinciaal belang bij een goede ruimtelijke ordening om, mede conform Rijksbeleid, nieuwe initiatieven bij voorkeur te faciliteren binnen de reeds bebouwde omgeving. Het stedelijk gebied omvat de buitenste contouren van dorpen en steden zoals op de kaart Bestaand stedelijk gebied is aangegeven.

Op onderstaande kaart is aangetoond dat er sprake is van de ligging binnen het bestaand stedelijk gebied.



Voorliggend woningbouwplan draagt bij aan een gevarieerd woonmilieu in het dorp Grolloo in de provincie Drenthe. Er wordt voldaan aan de vraag van inwoners van het dorp om starterswoningen en levensloopbestendige woningen te realiseren. Daarnaast voldoet het initiatief aan zorgvuldig ruimtegebruik doordat het in het bestaand stedelijk gebied is gelegen. Het plan is verder ook niet ladderplichtig.

3.2.2

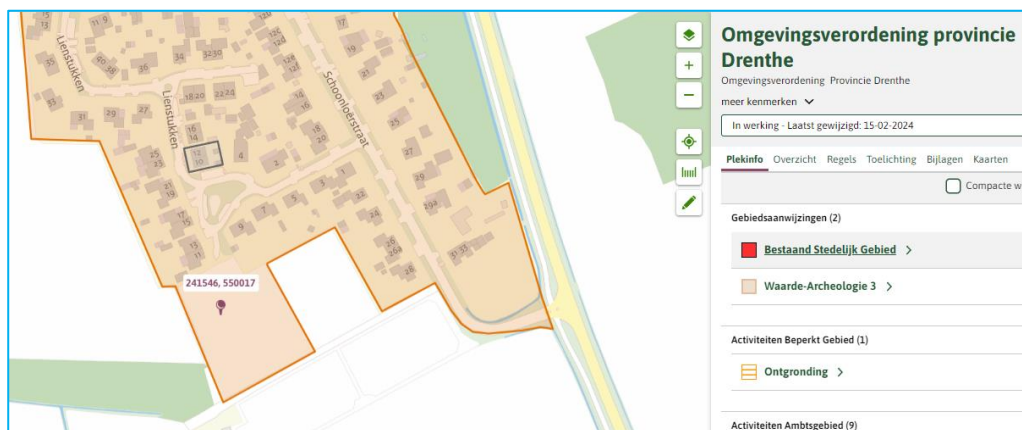
Provinciale Omgevingsverordening

De Provinciale OmgevingsVerordening (POV) 2018 is – evenals de Provinciale Omgevingsvisie – in 2022 geactualiseerd en in lijn gebracht met de terminologie van de Omgevingswet. In de POV staat het volgende artikel genoemd over (nieuwe) woningbouw.

Artikel 3.16 Woningbouw

1. Een omgevingsplan dat in Landelijk Gebied aansluitend op Bestaand Stedelijk Gebied voorziet in nieuwe woningbouw, toont de behoefte aan op basis van de gemeentelijke woonvisie. De gemeentelijke woonvisie ten aanzien van de woningvoorraad:
 - a. draagt bij aan balans tussen vraag en aanbod in de gehele Drentse woningvoorraad op de lange termijn en is hiertoe afgestemd binnen de woningmarktregio's;
 - b. benoemt ten minste de kwaliteit, kwantiteit, doelgroepen, duurzaamheid en kernenstructuur.;
 - c. schetst de opgaven in de bestaande woningvoorraad;
 - d. geeft aan op welke wijze balans op lange termijn wordt gerealiseerd, en
 - e. geeft een lange termijnbeeld.

Onderstaande afbeelding is een uitsnede van kaartnummer D1 bijbehorende de POV waarin het stedelijk is aangewezen. Het stedelijk gebied is 'rood' weergegeven, waarbij de voorgenomen locatie zich bevindt binnen het bestaand stedelijk gebied. Binnen het bestaand stedelijk gebied is het gebied waarvan de provincie aangeeft dat woningbouw zich daarin moet ontwikkelen. Daarmee past de locatie vanuit het provinciaal beleid gezien aan een voorkeurslocatie, te weten het bestaand stedelijk gebied.



Voor het aansluiten bij het gemeentelijk beleid en de woonbehoefte gelden de volgende documenten:

- Woonvisie 2020+;
- Afwegingskader;
- Woonbehoefteonderzoek Tellers & Benoemers;
- Addendum op de Woonvisie.

De Woonvisie 2020+ "Buitengewoon wonen in Aa en Hunze" is in april 2021 vastgesteld. Zoals het een visie betaamt beschrijft deze woonvisie op hoofdlijnen hoe de gemeente Aa en Hunze omgaat met woningbouw. Zo is op pagina 21 te lezen dat "we zetten bij het toevoegen van woningen voornamelijk in op het bouwen binnen of aan de randen van de bebouwde kom. Zo zorgen we ervoor dat de nieuwe woningen de dorpen versterken. Dat betekent dat we voor het toevoegen van woningen eerst kijken naar de transformatie van bestaand vastgoed en het invullen van eventueel braakliggend terrein. We koesteren de open plekken die er nog zijn in de dorpen, zoals de brinken en essen. Die blijven onbebouwd. Als binnen de dorpen geen ruimte is of geen woningen toegevoegd kunnen worden zonder het open karakter van de dorpen te veranderen, is onder voorwaarden (zoals landschappelijk inpassing, nabijheid van voorzieningen en/of dorpshuizen en ov-verbinden) beperkte uitbreiding mogelijk aan de rand van de dorpen. Op sommige plekken in onze gemeente kan dit de overgang van dorp naar landschap verbeteren. We maken bij afwegingen m.b.t. uitbreiding waar nodig en wenselijk gebruik van expertise en landschapsarchitecten.". Voorliggend plan voldoet aan deze beschrijving in de Woonvisie 2020+.

Na vaststelling van de Woonvisie 2020+ is de woningmarkt in hoog tempo veranderd. Ook binnen de gemeente Aa en Hunze was deze landelijke trend merkbaar: het aantal verzoeken tot realisatie van woningbouw nam enorm toe. Om deze vele verzoeken te verwerken en een versnelling toe te brengen, heeft de gemeente Aa en Hunze een "Afwegingskader woningbouw" opgesteld (21 december 2021).

Het Afwegingskader geeft aan de voorkant duidelijkheid naar initiatiefnemers, zo staat op pagina 1: "Met het afwegingskader woningbouw beoordeelt en prioriteert de gemeente nieuwe bouwplannen, is het voor ontwikkelaars en initiatiefnemers aan de voorkant duidelijk wat de kaders van de gemeente zijn en kunnen ze hier rekening mee houden bij het opstellen van plannen. Het afwegingskader zorgt zo voor duidelijkheid bij alle partijen over eisen en randvoorwaarden en voor een transparant en volgbaar proces.".

Daarbij is er eveneens een onderzoek uitgevoerd naar de woonbehoefte binnen de gemeente Aa en Hunze, waar tot op dit moment nog moest worden uitgegaan van de genoemde 400 woningen tot 2031 in de Woonvisie 2020+ (of specifiek voor Grolloo van het woonbehoefte onderzoek van KAW in 2017).

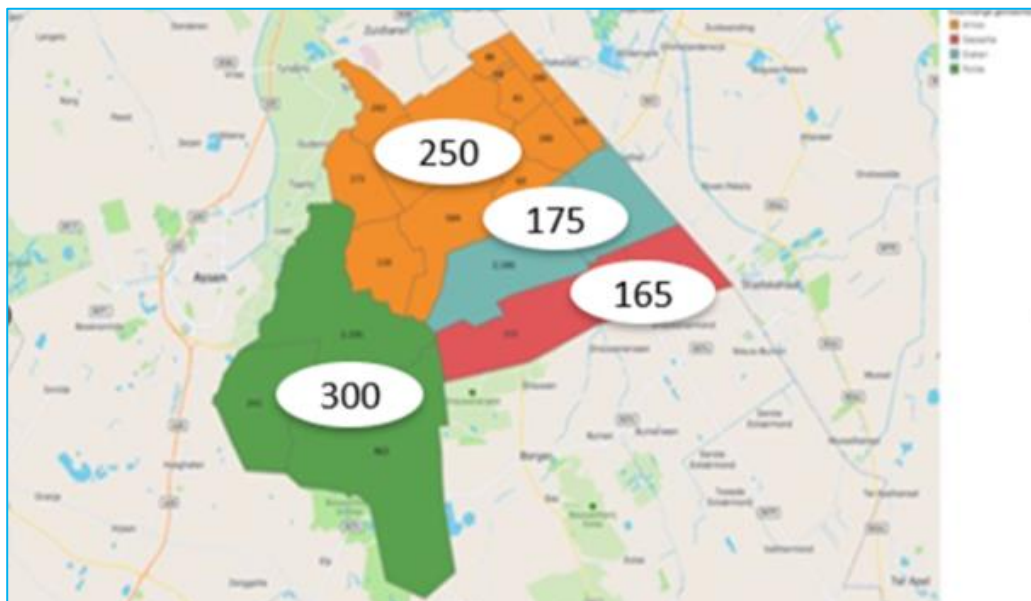
In de raadsvergadering van de gemeenteraad van Aa en Hunze op 9 maart 2023 is het “Addendum op de Woonvisie 2020+” vastgesteld (agendapunt 19). Het Addendum benoemt de veranderde woningmarkt en de behoefte aan aantallen en type woningen die dit met zich meebrengt (voorkomend uit het onderliggende woonbehoefteonderzoek “Woningmarktanalyse 17 kernen, gemeente Aa en Hunze” uitgevoerd door Tellers & Benoemers – bijlage 1 bij het raadsvoorstel).

Het addendum gaat uit van een totale woonbehoefte van 1040 woningen voor de komende 10 jaar binnen onze gemeente. Ten grondslag ligt het uitgevoerde onderzoek van bureau ‘Tellers en Benoemers’, waarbij is gekozen voor 30% over programmering nu de praktijk leert dat 30% van planologische gerealiseerde plannen niet tot ontwikkeling komt (pagina 2 van het Addendum). Daarnaast worden er extra woningen gepland voor starters en seniore vanwege de aanwezige urgentie (pagina 3 van het Addendum). Onderstaand overzicht vat in aantallen samen wat het addendum bevat.

Woningbouwprogrammering 2021-2032	<i>o.b.v. 30% over programmering</i>
Vlek Gieten	175
Vlek Anloo	250
Vlek Gasselte	165
Vlek Rolde	300
Gemeente breed koop tot € 350.000	150
Totaal	1040

Met het afwegingskader woningbouw beoordeelt en prioriteert de gemeente nieuwe bouwplannen, is het voor ontwikkelaars en initiatiefnemers aan de voorkant duidelijk wat de kaders van de gemeente zijn en kunnen ze hier rekening mee houden bij het opstellen van plannen. Het afwegingskader zorgt zo voor duidelijkheid bij alle partijen over eisen en randvoorwaarden en voor een transparant en volgbaar proces.

Hierbij wordt nog als laatste opgemerkt dat wordt gewerkt met een ‘vlekken’ benadering, zoals Tellers & Benoemers deze voorstelt. Binnen deze vlek zit een bandbreedte voor het realiseren van de hierboven weergegeven aantallen (pagina 3 en 4 van het Addendum).



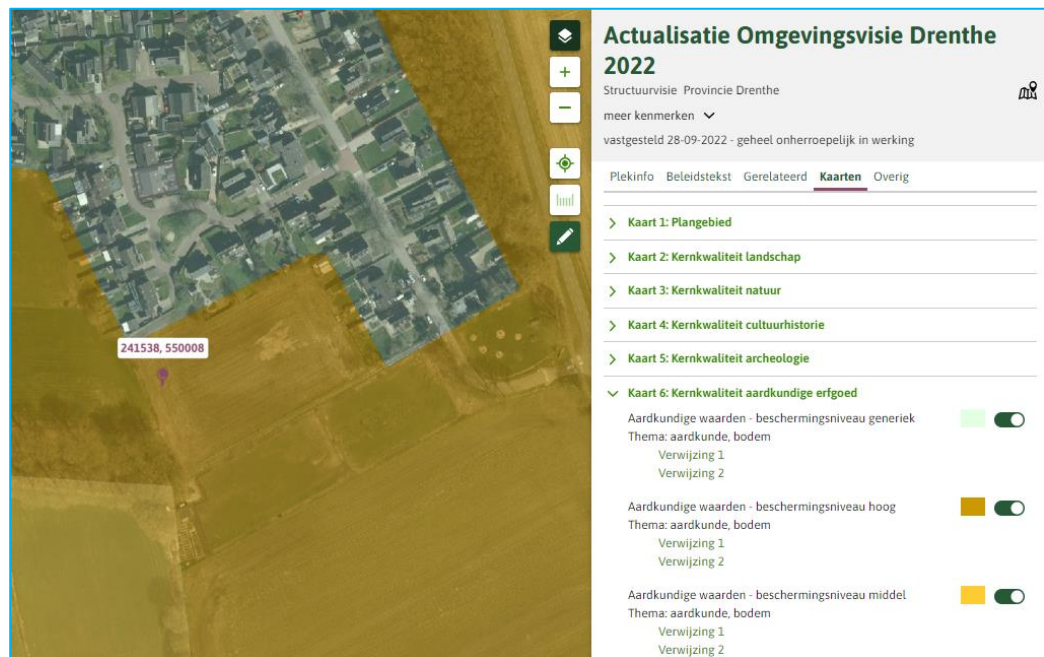
Grolloo valt binnen de vlek 'Rolde'. Binnen deze vlek is de komende 10 jaar een behoefte van 300 woningen. Het voorgestelde programma voor het realiseren van 10 woningen past qua benaderingswijze binnen de Woonvisie2020+ en qua aantallen en typologieën binnen het Addendum en daarmee binnen het volkshuisvestelijke beleid.

3.2.3 ***Kernkwaliteiten-analyse***

Tevens is beoordeeld of er sprake is van zogeheten Kernkwaliteiten, waarmee rekening dient te worden gehouden. Daartoe is gebruik gemaakt van de kaartenviewer behorend bij de Actualisatie Omgevingsvisie Drenthe 2022. Dit levert voor het plangebied het volgende beeld op.

Kernkwaliteit Aardkundig erfgoed

Er is sprake van een kernkwaliteit op het gebied van 'Aardkundig erfgoed', hierna is dit zichtbaar gemaakt.



De provincie omschrijft aardkundige waarden als volgt:

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

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

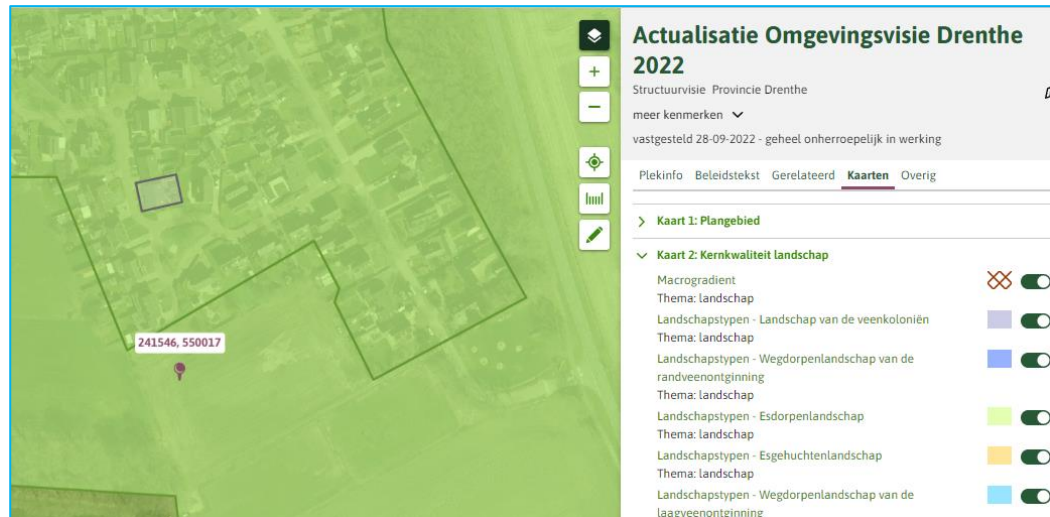
Voor aardkundige waarden onderscheidt de provincie drie beschermingsniveaus die verschillen in de mate van inzet van de provincie. De twee hoogste beschermingsniveaus (beschermen en regisseren) zijn van provinciaal belang en aangegeven op de kaart van de Omgevingsvisie. Het gebied ligt in een gebied met het hoogste beschermniveau, namelijk “Hoog – beschermen”. Hierdoor is voor dit gedeelte sprake van een direct doorwerkend provinciaal belang en staat de provincie voor dit gebied alleen ontwikkelingen toe als de aardkundige kwaliteiten en kenmerken worden behouden. Het zorgvuldig en verantwoord omgaan met de aardkundige waarden vormt het vertrekpunt in het planvormingsproces.

Het motto daarbij is "boven de grond rekening houden met onder de grond".

Uiteraard zal de grond bouwrijp gemaakt moeten worden. Door middel van sonderingsonderzoek zal beoordeeld worden hoeveel grond er afgegraven zal moeten worden om ‘op vast’ te kunnen bouwen. Niet meer dan strikt noodzakelijk is zal worden afgegraven om het bodemprofiel zoveel mogelijk intact te laten.

Kernkwaliteit Landschap

Er is op het plangebied sprake van een kernkwaliteit landschap, te weten het landschapstype 'Esdorpenlandschap'. Daarnaast is er sprake van het structuur landschappelijke eenheid 'Es', en het nationaal landschap Drentsche Aa.



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

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

De doelstellingen voor de kernkwaliteit landschap zijn:

- Het behouden en versterken van de ruimtelijke afwisseling van landschapstypen;
- Het behouden en versterken van de volgende karakteristieke kenmerken van de verschillende landschapstypen:
 - in esdorpenlandschap/esgehuchten: de essen en beekdalen.

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

Een es is een onderdeel van het esdorpenlandschap. Het is een historisch akkercomplex dat gebruik werd voor gezamenlijk gebruik. Een es is een landschappelijke eenheid en in het landschap herkenbaar aan zijn bolling. Die bolling ontstond door de eeuwen heen als gevolg van het agrarische gebruik. Kenmerkend is dat een es doorgaans open, onbebouwd en onbeplant is. Een ander ruimtelijk kenmerk

is dat een es veelal omzoomd is met esbosjes/esrandbeplanting. Het beleid richt zich op het behouden van de open ruimte en het versterken van esbosjes en de esrandbeplanting.

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

Grolloo is te karakteriseren als een esdorp. Esdorpen kenmerken zich door 'losse' groepen boerderijen en open plekken in de kern. Daarnaast is een kenmerk de verwevenheid van de kernen met het landschap. Dit wordt benadrukt door groenelementen langs wegen die vanuit het landschap in de kernen doorlopen.

In voorliggend plan wordt rekening gehouden met deze overgang van groenelementen die langs wegen vanuit het landschap in de kern doordringt. In het rapport 'Landschappelijke inpassing bestemmingsplan Lienstukken – Zuid Grolloo' is de nieuwe landschappelijke inpassing van het plangebied weergegeven en daarmee aansluiting bevindt bij de aanwezige kernkwaliteit van het esdorp.

Vanuit de provinciale omgevingsverordening geldt dat indien er sprake is van een ontwikkeling in het Drentsche Aa gebied het volgende op basis van artikel 3.29:

Artikel 3.29 Nationaal Park Drentsche Aa

4. Een omgevingsplan kan, voor zover dit plan betrekking heeft op het geheel dan wel een gedeelte van het Nationaal Park Drentsche Aa, alleen voorzien in ontwikkelingen voor zover deze bijdragen aan het behoud en het versterken van en niet in strijd zijn met de doelstellingen, kwaliteiten en kenmerken van het Nationaal Park Drentsche Aa zoals deze zijn opgenomen in het Beheer-, Inrichtings- en Ontwikkelingsplan Drentsche Aa 2.0 (2021 - 2030).
5. In aanvulling op het eerste lid kan een omgevingsplan in ontwikkelingen voorzien wanneer:
 - c. de kenmerken van het landschap worden versterkt en er rekening wordt gehouden met het draagvermogen van het landschap gelet op de bouwvolumes, schaalgrootte en versijningsvormen, en;
 - d. het omgevingsplan vergezeld gaat van een beeldkwaliteitsplan en landschappelijk inpassingsplan die juridisch verbonden zijn aan het desbetreffende ruimtelijke plan.
6. In aanvulling van het eerste lid kan een omgevingsplan in ontwikkelingen voorzien wanneer:
 - e. er sprake is van een groot maatschappelijk belang met het oog op duurzame energieontwikkeling;
 - f. er geen reële andere mogelijkheden zijn;
 - g. er rekening wordt gehouden met het landschap en de eventuele nadelige gevolgen voor het landschap en tot de verhouding van het rendement;
 - h. de nadelige effecten op het behoud of de versterking van de kwaliteiten kenmerken van het Nationaal Park Drentsche Aa als bedoeld in het eerste lid

waar mogelijk worden gemitigeerd en voor het overige worden gecompenseerd, waarbij:

3. de compensatie niet mag leiden tot een nettoverlies van areaal, samenhang en kwaliteit van de kenmerken en kwaliteiten; en
4. de compensatie plaatsvindt:
 - IV. aansluitend aan of, als dat niet mogelijk is, nabij het aangetaste gebied;
 - V. door realisering van kwalitatief gelijkwaardige waarden of fysieke compensatie op afstand van het gebied;
 - VI. of op financiële wijze.

Voor voorliggend bestemmingsplan geldt het gestelde zoals opgenomen in artikel 3.29 lid 2 onder b. Ten behoeve van de landschappelijke inpassing is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld die door middel van een voorwaardelijke verplichting aan de regels is gekoppeld en daarmee gericht is op de daadwerkelijke uitvoering ervan. Ook is ten behoeve van het bestemmingsplan een Beeldkwaliteitsplan 'Lienstukken-Zuid' opgesteld en opgenomen als bijlage 2 van de regels en daarbij eveneens voorwaardelijk gemaakt.

Door dit beeldkwaliteitsplan en het landschappelijk inpassingsplan juridisch gezien bindend aan het bestemmingsplan te koppelen moet hier altijd aan worden voldaan zo lang als het bestemmingsplan geldt.

Deze koppeling is gemaakt. Zowel het landschappelijk inpassingsplan als ook het beeldkwaliteitsplan zijn in de regels van het bestemmingsplan voorwaardelijk gemaakt en daarmee wordt voldaan aan artikel 3.29 van de Provinciale Omgevingsverordening.

Verder geldt er nog het volgende als onderdeel van de uitvoering van de landschappelijke inpassing. Vanuit de landschappelijke inpassing gaat een waterbergingssloot worden aangelegd. Door de aanleg van deze waterbergingssloot ten behoeve van project Lienstukken Zuid te Grolloo vindt er een verandering plaats in het lokale hydrologische systeem. Dit kan hydrologische gevolgen hebben op de nabij gelegen esrandbeplanting.

Ten behoeve van het bestemmingsplan is daarom ook nog een hydrologisch advies opgesteld die de mogelijke hydrologische gevolgen van het plan op het essenlandschap en de esbosjes/esrandbeplanting onderzoekt. Dit onderzoek is uitgevoerd door hydrologisch onderzoeksbureau Wiertsema & Partners en het volledige rapport is als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd. Hierna volgen de conclusies van het uitgevoerde onderzoek.

Door de duiker richting de bestaande sloten hoger aan te leggen, wordt er niet actief (grond)water afgevoerd uit het gebied. De waterbergingsloten gaan fungeren als een wadi vanwaar het water kan infiltreren in het omliggende zandpakket of verdampen.

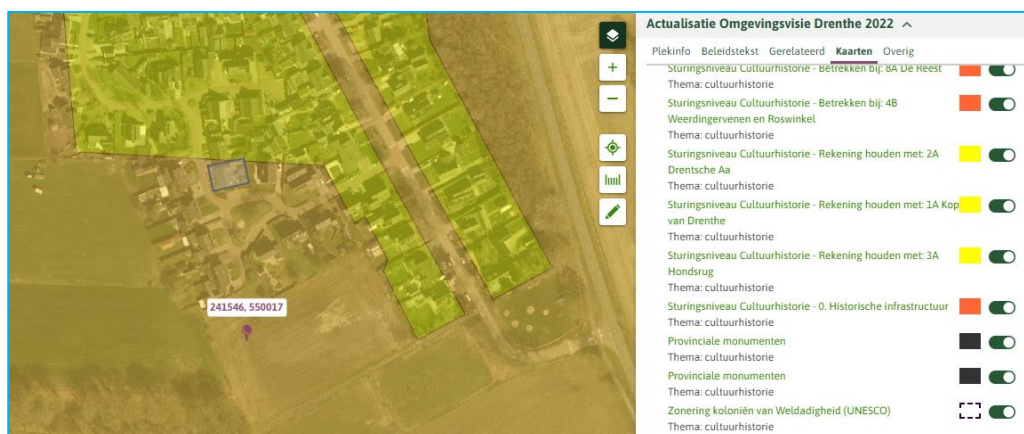
De verdamping via open water gaat weliswaar sneller dan via grasland maar het oppervlakte waar dit op gebeurd is vele malen kleiner. Derhalve wordt niet verwacht dat een significante hoeveelheid een water meer verdampt dan in de huidige situatie. Het grootste gedeelte van het water in de waterbergingssloot zal dan ook weer infiltreren in het freatische pakket. Waardoor de geohydrologische situatie onveranderd blijft.

Daarnaast dient opgemerkt te worden dat gedurende het grootste gedeelte van het jaar verwacht wordt dat de sloot droog staat.

Het op een hoger niveau aanleggen van de duiker lijkt mogelijk aangezien het huidige terrein opgehoogd wordt. Door de duiker op ongeveer het huidige maaiveldniveau aan te leggen (circa +16,9 m N.A.P.) wordt bij een bouwpeil van +17,6 m N.A.P. nog steeds voldaan aan de droogleggingseis.

Kernkwaliteit Cultuurhistorie

Er is sprake van een kernkwaliteit op het gebied van cultuurhistorie, te weten 'rekening houden met het gebied Drentsche Aa', hieronder is dit zichtbaar gemaakt.



Karakteristieken/Omgevingsbeeld

- De beekdalen van de Drentsche Aa met flankerend esdorpen en essen, gezamenlijk in een sterke ruimtelijke samenhang aanwezig;
- Een grote dichtheid aan prehistorische bewoningssporen en hiermee samenhangende routes zoals Celtic fields, grafmonumenten (hunebedden, grafheuvels, urnenvelden) en karrensporen;
- Authentieke esdorpen met een karakteristieke opbouw van open ruimten en brinken, verspreid staande bebouwing en doorzichten naar de essen en het beekdal;
- Duidelijk door beplanting begrensde beekdalen met een herkenbare historische percelering en veel houtwallen;
- Variatie in traditionele boerderijen die de historische ontwikkeling toont van de Drentse boerderijtypen;
- Kerktorens die van verre zichtbaar zijn als oriëntatiepunt in het landschap en bij Rolde bovendien oriëntatiepunt zijn van een bijzondere historische raaipercelering.

Ambitie

Bepalend voor dit deelgebied is een gaaf en kleinschalig cultuurlandschap met een duidelijke samenhang in tijd en ruimte. Om deze gaafheid te bewaken sturen wij 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

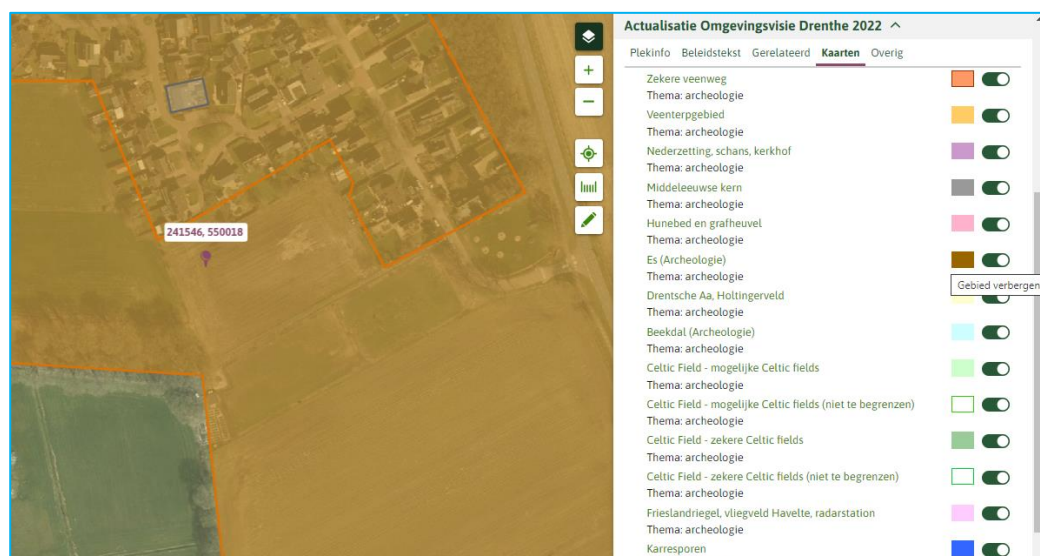
- tijdsdiepte, wat blijkt uit vele zichtbare en onzichtbare (pre)historische bewoningssporen als nederzettingen, grafmonumenten en Celtic fields;
- Het vasthouden en zorgvuldig doorzetten van de ruimtelijke opzet van de esdorpen. Deze opzet wordt getypeerd door een vrije ordening van bebouwing en boerderijen, 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 relicten een unieke verzameling archeologische sporen vormen. Dit in het bijzonder op het Balloërveld;
 - Het accentueren van de reeks van kerktorens in het gebied van de Drentsche Aa die, evenals in de Middeleeuwen, als bakens in het weidse landschap een inspiratiebron kunnen zijn voor nieuwe verbindingen en routes.

Zoals ook reeds genoemd bij de kernkwaliteit Landschap is Grolloo te karakteriseren als een esdorp. De kenmerken van het esdorp zijn daar ook reeds beschreven.

In voorliggend plan wordt rekening gehouden met de overgang van groenelementen die langs wegen vanuit het landschap in de kern doordringt. Zoals genoemd zal als zodanig een nieuw groenelement gevormd worden die aansluit op het bestaande groenelement ten zuid- zuidwesten van het plangebied en op deze wijze gaat doordringen in de nieuwe woonwijk en daarmee aansluiting bevindt bij de aanwezige kernkwaliteit van het esdorp.

Kernkwaliteit Archeologie

Er is sprake van een kernkwaliteit op het gebied van Archeologie. Hierna is dit zichtbaar gemaakt.



Er is sprake van twee kernkwaliteiten archeologie, te weten 'verwachting toetsen (Es)' en 'verwachting toetsen (Havelterberg en Drentsche Aa gebied)'. In gebieden of terreinen met een archeologische verwachting op de archeologiekaarten, stuurt de

provincie op een goede uitvoering van archeologisch onderzoek. Hieronder vallen alle essen en beekdalen, de Havelterberg en het Drentsche Aa-gebied, verwachte Celtic fields, offerveentjes, een burcht bij Zuidlaren en het vermoede traject van de Prehistorische weg over de Hondsrug. Als hier archeologische waarden worden aangetroffen, verwacht de provincie dat deze door hun ruimtelijke spreiding, samenhang, zeldzaamheid, tijdsdiepte en/of goede fysieke kwaliteit van provinciaal belang zullen zijn. Een direct gevolg van deze sturingsrichting is dat de provincie Drenthe vroegtijdig in het planvormingsproces met de initiatiefnemer(s) en/of de gemeente het archeologisch onderzoek willen afstemmen. In hoofdstuk 4 wordt nader ingegaan op het aspect archeologie voor het plangebied.

3.2.3.1 *Doorwerking Kernkwaliteiten in woningbouwplan*

Er is in voorliggende casus een landschappelijk inpassingsplan (zoals weergegeven in paragraaf 2.4 van dit bestemmingsplan) opgesteld. Voor het plangebied gelden kernkwaliteiten op het gebied van aardkundige waarden, rust, landschap, cultuurhistorie en archeologie. Deze kernkwaliteiten hebben allen een dusdanige hoge waarde dat ze een directe doorwerking hebben voor het plan. In het landschappelijk inpassingsplan is rekening gehouden met de kernkwaliteiten die gelden voor het plangebied.

3.3 **Gemeentelijk beleid**

In paragraaf 3.2.2 is als onderdeel van de uiteenzetting van het provinciaal beleid ten aanzien van het thema 'wonen' reeds ingegaan op het gemeentelijke woonbeleid. Hierna wordt nog ingegaan op ander relevant gemeentelijk beleid.

3.3.1 ***Herijking Strategische Toekomstvisie 2025***

Recent heeft de gemeenteraad van de gemeente Aa en Hunze de Herijking van de Strategische Toekomstvisie vastgesteld. Vele inwoners hebben meegedacht en meegepraat over de toekomst van hun dorp en omgeving. Doel was een geactualiseerde versie van de Strategische Toekomstvisie op te stellen. Voor de casus aan de Lienstukken-Zuid te Grolloo is de nieuwe kijk op voorzieningen, leefbaarheid en wonen van belang. Deze nieuwe kijk zegt het volgende:

Ambitie

De gemeente Aa en Hunze is en blijft bestaan uit aantrekkelijke woongemeenschappen: ruim en groen wonen in een zorgzame omgeving. De samenstelling van de bevolking is daarbij belangrijker dan aantallen. De voorzieningen in de kleinere kernen hebben het moeilijk. Alle bestaande voorzieningen in de dorpen openhouden, is geen vanzelfsprekendheid. De inzet van inwoners zal hier grotendeels bepalend in zijn. De gemeente stelt zelf de ambitie dat in elke kern een ontmoetingsplek behouden blijft, in welke vorm dan ook.

Rolopvatting

De gemeente handelt vanuit de overtuiging dat de meeste inwoners goed in staat zijn om zelf verantwoordelijkheid te nemen voor hun huidige en toekomstige woon- en leefsituatie. De gemeente is voor een belangrijk deel afhankelijk van particulier en privaat initiatief, brengt partijen bij elkaar, maakt prestatieafspraken en stemt af met buurgemeenten en de provincie. Heel gericht stimuleert en faciliteert de gemeente ontwikkelingen, zonder verantwoordelijkheden over te nemen.

Concretisering:

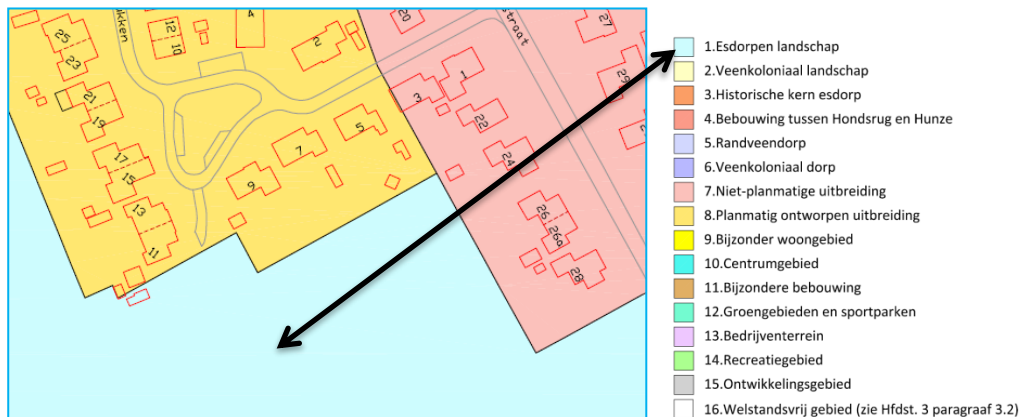
- Het in stand houden van het voorzieningenaanbod vergt creatieve oplossingen, waarbij de hoofdrol niet langer per definitie bij de gemeente ligt. Meegroeien met de samenleving is het uitgangspunt, evenals het inspelen op behoeften van de doelgroepen. Dit betekent een verschuiving in voorzieningen. Het leidt ook tot het verdwijnen en het ontstaan van verenigingen. Dit is een continue beweging die zich moeilijk laat regisseren. Tegelijkertijd worden mensen mobieler waardoor grotere afstanden te overbruggen zijn. Extra aandacht gaat uit naar de jongeren en de ouderen, zowel qua voorzieningen- als woningaanbod. Het tegemoetkomen aan de behoeften van deze doelgroepen is van belang voor een evenwichtige bevolkingssamenstelling en een vitale gemeenschap;
- Een opgave voor de komende jaren wordt het vinden van een goede invulling voor leegstaande panden. Versoepeling van regelgeving helpt hierbij. De gemeente pakt een faciliterende en ondersteunende rol. Het inzetten op transformatie-mogelijkheden van de particuliere woningvoorraad, levensloopbestendige woningen en woon-werkcombinaties biedt kansen;
- Er ligt geen omvangrijke bouwopgave voor de toekomst. Inzet is gericht op kwaliteitsbehoud van de bestaande voorraad. Bouwen naar behoefte moet mogelijk zijn in de dorpen. Waar mogelijk zal dit binnen de kern moeten plaatsvinden of binnen de bestaande voorraad, maar uitbreiding behoort ook tot de mogelijkheden. Uitbreiding kan in bepaalde gevallen, zeker gezien het open karakter van sommige dorpen, te verkiezen zijn boven inbreiding. In alle gevallen moet sprake zijn van een zo goed mogelijke inpassing. Aandachtspunten bij de bouwopgave zijn duurzaamheid (isolatie/energie) en levensloopbestendigheid;
- Het beleid is gericht op behoud van de bestaande voorzieningen op bestaande locaties;
- Zoeken naar energie in de samenleving om voorzieningen te behouden;
- Voortbouwend op het voorzieningenbeleid houdt de gemeente Aa en Hunze vast aan de ambitie dat elk dorp een ontmoetingsplek moet hebben;
- Voor de centra van Annen, Gieten Rolde actief inzetten op een levendig dorpshart, een aantrekkelijk winkelaanbod en horeca. Deze dorpen vervullen binnen de gemeente een regiofunctie;
- Bereikbaarheid en vervoer is een essentieel onderdeel bij leefbaarheid;
- Voorgaande punten hangen met elkaar samen.

In de herijkte Strategische Toekomstvisie is aangegeven dat er geen omvangrijke bouwopgave voor de toekomst ligt. De inzet is gericht op kwaliteitsbehoud van de bestaande voorraad, zowel bij koop als huur. Bouwen naar behoefte moet mogelijk zijn in de dorpen. Waar mogelijk zal dit binnen de kern (bouwen op open plekken tussen bestaande bebouwing) moeten plaatsvinden of binnen de bestaande voorraad (bijvoorbeeld door meerdere woningen in een bestaand pand te realiseren), maar uitbreiding behoort tot de mogelijkheden. Uitbreiding kan in bepaalde gevallen, zeker gezien het open karakter van sommige dorpen, te verkiezen zijn boven inbreiding. In alle gevallen moet sprake zijn van een zo goed mogelijke inpassing. Hieruit kan de conclusie getrokken worden dat de inbreiding vóór uitbreiding gaat en dat mogelijkheden moeten worden onderzocht binnen de bestaande voorraad (hoewel uitbreiding echter niet wordt uitgesloten). Hoewel onderhavige locatie aan de rand van het dorp ligt, maar bestemmingsplantechnisch in het dorp, is hier sprake van inbreiding en op grond daarvan passend binnen de Strategische Toekomstvisie Aa en Hunze 2015-2025.

3.3.2

Welstandsnota

Op basis van de Welstandsnota van de gemeente Aa en Hunze bevindt het perceel aan de Lienstukken-Zuid te Grolloo zich binnen het zogeheten 'Esdorpen landschap'.



Gebiedsbeschrijving

Het esdorpenlandschap binnen de gemeente Aa en Hunze ligt ten westen van, en op de Hondsrug. De esdorpen en de escultuur kennen een lange ontwikkelingsgeschiedenis. De ruimtelijke organisatie van deze landbouwcultuur met de boerderijen, de essen, de heide, beekdal en de bebouwing is vandaag de dag nog steeds herkenbaar. De dorpen Annen, Gieter en Gasselte vormen de oostelijke rand van dit welstandsgebied. Ook het Drents Plateau rond de dorpen Anloo, Rolde en Grolloo en de Drentsche Aa met de daaraan gelegen buurtschappen maken deel uit van dit welstandsgebied.

Dankzij het feit dat de bebouwing van oudsher in de dorpen was geconcentreerd is de bebouwing van het esdorpenlandschap pas later op gang gekomen. Met name na 1900 is dankzij de ontginning van de woeste gronden een ontwikkeling gestart waarbij bebouwing van het gebied tot stand kwam. Het karakter van het gebied wordt nu bepaald door enige solitaire bebouwing op grote percelen enigszins verspreid in het landschap. Daarnaast zijn er enkele kleine linten waar de bebouwing onderdeel is van een groter geheel.

Waardering, beleid en ontwikkeling

De waarde van het Esdorpenlandschap zit vooral in de bebouwing, het beeldbepalende groen en de afleesbaarheid van de ontstaansgeschiedenis van de gemeente. Het beleid is gericht op het beschermen van de bijzondere kenmerken van de bebouwing. Nieuwe ontwikkelingen zullen met respect voor de bestaande bebouwing en het landschap moeten worden ingepast. Onder nieuwe ontwikkelingen worden verstaan 'ontwikkelingen waarvoor de planologische procedures nog moeten worden gevolgd'.

Welstandscriteria esdorpenlandschap

Ligging

- Bestaande nokrichtingen handhaven en nieuwe toevoegingen op vergelijkbare wijze in het landschap plaatsen;
- Bestaande oriëntatie bebouwing handhaven;
- Bestaande rooilijn ten opzichte van de weg handhaven;
- Erven compact houden; hoofd- en bijgebouwen vormen een cluster;

- Bijgebouwen ondergeschikt in positie;
- Voor de in het bestemmingsplan opgenomen karakteristieke gebouwen en de monumenten in de huidige plaatsing, omvang, oriëntatie en nokrichting maatgevend bij vervanging en uitbreiding.

Massa en vorm

- Rechthoekige grondvorm of samengesteld uit rechthoekige grondvormen;
- Gebouwen zijn individueel herkenbaar;
- Kap is dominant in het beeld.

Gevelopbouw

- Gesloten verticaal gelede gevelopbouw;
- Voor niet naar de weg gekeerde achtergevels gelden de algemene criteria.

Detailering

- Eenvoudige kleinschalige detailering.

Materiaal en kleurgebruik

- Voor de hoofdgebouwen gemetselde roodbruine of geelbruine gevels eventueel in combinatie met donkere houten geveldelen;
- Rietdaken of donkere pannendaken al dan niet in combinatie met elkaar. Bij de in het bestemmingsplan als 'karakteristiek' aangeduide gebouwen als bij monumenten, zijn de pannen niet glimmend, tenzij dit historisch is te verantwoorden. Voor overige pannen zijn geglazuurde of geëngobeerde pannen toegestaan, mits de glansgraad niet hoger is dan de referentiepan, die in het klantcontactcentrum van de gemeente aanwezig is;
- Bijgebouwen ondergeschikt in materiaal- en kleurgebruik;
- Maatvoering stenen en dakpannen in relatie tot gevelvlak respectievelijk dakvlak en detailering, bij voorkeur stenen in waalformaat.

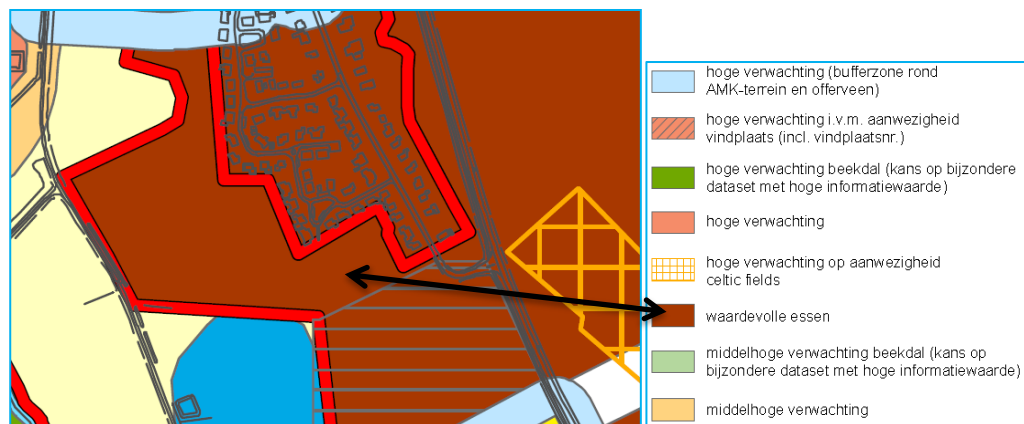
4 Hoofdstuk 4 Omgevingsfactoren

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

4.1 Archeologie

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

In 2012 heeft de gemeente Aa en Hunze een archeologische beleidsadvieskaart voor haar grondgebied vastgesteld. Deze kaart is leidend voor de omgang met archeologie in ruimtelijke plannen. Hierna een uitsnede van de kaart voor het plangebied en omgeving.



Het perceel kent de archeologische verwachtingswaarde: 'Waardevolle essen'. Bij bodemingrepen groter dan 500 m² én dieper dan 30 cm is verkennend booronderzoek benodigd. De verwachte ruimtelijke ingreep voldoet aan deze onderzoeksnormen, waardoor nader archeologisch onderzoek nodig is.

Het onderzoek is uitgevoerd door ArGeoBoor. Het volledige onderzoeksrapport, bekend onder de titel 'Grolloo Lienstukken fase 2, rapport 1289, d.d. 12 juni 2014, is als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd. Hierna volgen de conclusies en aanbevelingen van het uitgevoerde onderzoek.

Conclusie

- *Wat zijn de aardkundige kenmerken van het (historische) landschap waarin het plangebied ligt?*
Het plangebied ligt op een keileemrug (rug van Rolde) met slechts een dunne laag dekzand of het dekzand ontbreekt helemaal of is opgenomen in de bouwvoor. Onder de bouwvoor, die bestaat uit een dun plaggendeek is een fossiele akkerlaag aanwezig. De fossiele akkerlaag ligt op een dunne laag keizand op keileem. De bodemopbouw is binnen het plangebied uniform.
- *Zijn er archeologische waarden te verwachten in het plangebied?*

Binnen het plangebied kunnen archeologische resten aanwezig zijn uit de periode midden-paleolithicum t/m de 1e helft van de nieuwe tijd. Uit oude kaarten blijkt dat het gebied in de 2e helft van de nieuwe tijd onbebouwd is geweest. De kans op archeologische resten wordt met name hoog geacht voor landbouwers uit de periode neolithicum-late middeleeuwen.

- *Zo ja. Wat is de aard en diepteligging van eventueel aanwezige archeologische resten?*

Eventuele archeologische resten bevinden zich direct onder de bouwvoor vanaf 25 cm –mv in de fossiele akkerlaag en dieper. De resten kunnen bestaan uit resten van nederzettingen, sporen van akkerbouw, greppels, begravingen en mogelijk sporen van ijzerproductie, zoals deze elders op de Zuidesche zijn aangetroffen in de vorm van ijzerslakken.

- *Kan een uitspraak worden gedaan over de eventuele verstoringsdiepte van de bodem?*

Met uitzondering van de bouwvoor lijkt de bodem niet recent verstoord. De fossiele akkerlaag is van onbekende datum, maar meest waarschijnlijk uit de vroege- of volle middeleeuwen, maar mogelijk ook nog ouder uit de periode neolithicum – romeinse tijd. Eventuele vuursteenvindplaatsen uit de periode midden paleolithicum-midden neolithicum zullen als gevolg van de groundbewerking verstoord zijn.

- *In hoeverre worden eventueel aanwezige archeologische waarden bedreigd door de voorgenomen graafwerkzaamheden?*

Binnen het plangebied is woningbouw voorzien waarbij talrijke graafwerkzaamheden zullen gaan plaatsvinden. Deze vormen een bedreiging voor eventueel aanwezige vindplaatsen.

- *Is een archeologisch vervolgonderzoek noodzakelijk? Zo ja welk type?*

Om te onderzoeken of zich daadwerkelijk archeologische vindplaatsen met grondsporen in het plangebied bevinden wordt aangeraden om een gravend onderzoek uit te voeren door middel van een proefsleuven onderzoek.

Aanbeveling/selectieadvies

Uit het bureauonderzoek en het verkennend booronderzoek blijkt dat de kans groot is dat zich archeologische resten binnen het plangebied bevinden. Als gevolg van de voorziene ontwikkeling binnen het plangebied worden eventuele archeologische resten bedreigd. Het wordt aangeraden om een archeologisch karterend- en waarderend proefsleufonderzoek in het plangebied uit te voeren om na te gaan of zich vindplaatsen in het plangebied bevinden en zo ja, of deze behoudens waardig deze zijn.

Mochten zich behoudens waardige vindplaatsen in het plangebied bevinden dan dient ernaar gestreefd te worden om deze door planaanpassing te behouden. Mocht dit zeer ongewenst of niet mogelijk zijn dan zullen eventuele vindplaatsen moeten worden opgegraven (behoud exsitu).

Het uitvoeren van gravend archeologisch onderzoek dient te geschieden op basis van een door de bevoegde overheid goedgekeurd Programma van Eisen (PvE).

Dit selectieadvies dient te worden voorgelegd aan de bevoegde overheid in dit geval de gemeente Aa en Hunze. Deze zullen op basis van de aangeleverde gegevens een selectie besluit nemen over deze aanbeveling.

Op basis van het uitgevoerde onderzoek is aanbevolen om een vervolgonderzoek uit te laten voeren (proefsleuvenonderzoek). Voor dit onderzoek is een Programma van Eisen (PvE) opgesteld door M. Huisman van PvE-Express (Huisman 2018). Het plangebied heeft een totale oppervlakte van 4.700 m². Het proefsleuvenonderzoek is uitgevoerd conform de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA 4.0) in week 18 van 2018.

Op basis van het uitgevoerde onderzoek is het volgende gebleken.

Op basis van het bureauonderzoek en het verkennend booronderzoek is aan het plangebied een hoge archeologische verwachtingswaarde toegekend. Op basis van de resultaten van proefsleuvenonderzoek kan echter worden geconcludeerd dat de hoge verwachtingswaarde van het plangebied naar laag kan worden bijgesteld. Het onderzoek heeft geen overtuigende aanwijzingen voor de aanwezigheid van een archeologische vindplaats opgeleverd. De kans op het aantreffen van een (intacte) archeologische vindplaats in het plangebied wordt zeer klein ingeschat. Met het oog op de voortgaande planontwikkeling adviseert Salisbury Archeologie b.v. het plangebied vrij te geven voor de voorgenomen ingrepen.

Met betrekking tot de aanbevelingen/bevindingen uit onderhavig onderzoek dient contact opgenomen te worden met het bevoegd gezag of zij deze ook overnemen, in dit geval de gemeente Aa en Hunze.

Ook voor het vrijgegeven plangebied bestaat altijd de mogelijkheid dat er tijdens graafwerkzaamheden toch losse sporen en vondsten worden aangetroffen. Op grond van artikel 5.10 van de Erfgoedwet 2016, dient zo spoedig mogelijk melding te worden gemaakt van de vondst bij de gemeente, provincie of de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed.

Vanuit de gemeente is aangegeven dat het gebied vrijgegeven kan worden voor wat betreft het onderdeel archeologie. De archeologische dubbelbestemming is dan ook niet meer nodig.

Actualisatie archeologisch onderzoek Lienstukken II te Grolloo

Omdat het eerste onderzoek reeds in 2018 is uitgevoerd en daarmee reeds 6 jaar oud is, is ervoor gekozen om het uitgevoerde onderzoek uit 2018 nog weer te actualiseren. Deze actualisatie is door Ingenieursbureau MUG uitgevoerd. Het onderzoeksrapport daarvan is als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd.

MUG Ingenieursbureau b.v. adviseert om het eerder door Salisbury gegeven advies om het gebied voor wat betreft archeologie vrij te geven voor de voorgenomen ingrepen over te nemen. In het eindrapport van het in 2018 uitgevoerde proefsleuvenonderzoek is het advies tot vrijgave voldoende onderbouwd (Soetens 2018; bijlage 1). Het plangebied is afdoende onderzocht. Hierbij is geen vindplaats aangetroffen. Ook zijn de geplande ingrepen niet gewijzigd. Op basis hiervan is geen vervolgonderzoek noodzakelijk. Het voldoet conform de huidige normen.

4.2

Bodem

In het plan dient aangegeven te worden wat de kwaliteit van de bodem ter plaatse van het plangebied is. Tevens dient, op basis van de Mor (Ministeriële regeling omgevingsrecht), bij de aanvraag van een omgevingsvergunning voor de activiteit

bouwen een rapportage van een recent uitgevoerd verkennend bodemonderzoek toegevoegd te worden. Voor verkennend bodemonderzoek op een locatie wordt de norm NEN 5740 gehanteerd (onderzoeksstrategie voor verkennend bodemonderzoek).

De bodemonderzoeksplicht geldt alleen voor bouwwerken waarvoor:

- een reguliere omgevingsvergunning is vereist;
- waarin voortdurend of nagenoeg voortdurend (twee of meer uren per dag) mensen zullen verblijven;
- die de grond raken;
- waarvan het bestaande gebruik wijzigt (interne verbouwing);
- die niet naar aard en omvang gelijk zijn aan een bouwwerk genoemd in het Besluit bouwwerken;
- waarvan geen reeds bruikbare recente onderzoeksresultaten aanwezig zijn;
- die geen tijdelijk bouwwerk betreffen waarbij uit het vooronderzoek blijkt dat de locatie onverdacht is.

Aangezien op de locatie Lienstukken-Zuid sprake is van de bouw van tien woningen waarin voortdurend of nagenoeg voortdurend mensen (kunnen) verblijven is een verkennend bodemonderzoek noodzakelijk.

Het onderzoek is uitgevoerd door Sigma Bouw en Milieu uit Emmen. Het volledige onderzoeksrapport, bekend onder de gegevens 'Verkennend milieukundig bodemonderzoek volgens NEN-5740+A1 Lienstukken perceel sectie T nrs. 2439 (ged.), 1333 (ged.) en 1630 (ged.) te Grolloo, datum 20 juli 2018, projectnummer 18-M8406' is als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd.

Hierna volgen, integraal overgenomen, de conclusies en aanbevelingen van het uitgevoerde onderzoek.

Op basis van de vooraf in paragraaf 2.4 gestelde hypothese is de onderzoekslocatie in eerste aanleg als milieuhygiënisch onverdacht aangemerkt.

Op basis van de resultaten van het verkennend bodemonderzoek blijkt dat de locatie niet geheel vrij is van bodemverontreiniging.

Het grondwater ter plaatse van de onderzoekslocatie bevat een verhoogd gehalte barium t.o.v. de streefwaarde. Het verhoogd gemeten gehalte barium overschrijdt de tussenwaarde en de bodemindex waarde (>0.5) niet en geeft daardoor geen directe aanleiding tot het instellen van een nader onderzoek.

De onderzoeksresultaten stemmen niet geheel overeen met de gestelde hypothese, de vooraf gestelde hypothese "onverdacht" dient formeel verworpen te worden. Uit de resultaten van het onderzoek blijkt dat er beïnvloeding van de bodemkwaliteit heeft plaatsgevonden.

Aanbevelingen

Indien de grond ontgraven gaat worden, bijvoorbeeld ten behoeve van bouwwerkzaamheden, is het Besluit Bodemkwaliteit van toepassing. Middels het Besluit is het mogelijk om door het lokaal bevoegd gezag lokale maximale bodemgebruikswaarden vast te stellen, of om deze bodemgebruikswaarden te conformeren aan de maximale waarden uit het (landelijke) generieke model.

Indien grond van het eigen terrein moet worden afgevoerd zal deze verwerkt dienen te worden conform de eisen van het Besluit Bodemkwaliteit. De mogelijkheden hiertoe kunnen worden vastgesteld na overleg met de betrokken overheidsinstanties.

Volledige duidelijkheid omtrent de bodemkwaliteitsklasse van vrijkomende grond wordt pas verkregen op basis van een partijkeuring conform het Besluit Bodemkwaliteit.

Opgemerkt dient te worden dat de vertaalslag van verkennend bodemonderzoek naar hergebruik van grond volgens het Besluit Bodemkwaliteit, veelal, niet mogelijk is. In de meeste gevallen zijn aanvullende gegevens noodzakelijk, het bevoegd gezag (de gemeente waarin de grond wordt toegepast) kan hier uitsluitel over geven. Indien het noodzakelijk is dat er grond afgevoerd moet worden van de locatie zal er een melding grondverzet gedaan moeten worden via het landelijk meldpunt: www.meldpuntbodemkwaliteit.nl.

Mocht grondwater onttrokken worden t.b.v. bemaling, dient bekeken te worden in hoeverre de grondwaterkwaliteit de lozingsnormen overschrijdt.

Actualiserend historisch bodemonderzoek plan Lienstukken

Er is een actualiserend historisch bodemonderzoek uitgevoerd. Deze heeft tot doel om inzicht te bieden in het gebruik tussen de periode 2018 en 2024. Middels het actualiserend historisch onderzoek kan worden beoordeeld in hoeverre het resultaat van het voorgaande verkennend bodemonderzoek van 2018 nog als actueel kan worden beschouwd. Deze actualisatie is door onderzoeksbureau Sigma Bouw en Milieu uitgevoerd. Het onderzoeksrapport daarvan is als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd.

Aan de hand van de gegevens uit dit actualiserend historisch onderzoek blijkt dat de onderzoekslocatie in de periode tussen 2018 t/m 2024 uitsluitend als agrarische grond in gebruik is geweest. In deze periode zijn op de onderzoekslocatie verschillende gewassen geteeld. Aan de hand van deze resultaten is te concluderen dat in de periode tussen 2018 en 2024 voor zover bekend geen potentieel bodembedreigende activiteiten hebben plaatsgevonden.

Op basis van de resultaten van het actualiserend historisch onderzoek bestaat er geen aanleiding om een nieuw bodemonderzoek uit te voeren op de onderzoekslocatie. De resultaten van het onderzoek in 2018 zijn naar onze mening nog representatief voor de huidige bodemkwaliteit en voldoen dus aan de bodemkwaliteit voor het beoogde gebruik.

4.3

Cultuurhistorie

Modernisering Monumentenwet (MoMo)/Wijziging Bro

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

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

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

Het begrip cultuurhistorie heeft drie aspecten:

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

Het plangebied kent geen nadere gemeentelijke waardebeoordeling die een directe relatie heeft met cultuurhistorie. Er is geen sprake van een beschermd dorpsgezicht. Vanuit cultuurhistorie is er geen belemmering tot uitvoering van het gewenste bouwplan.

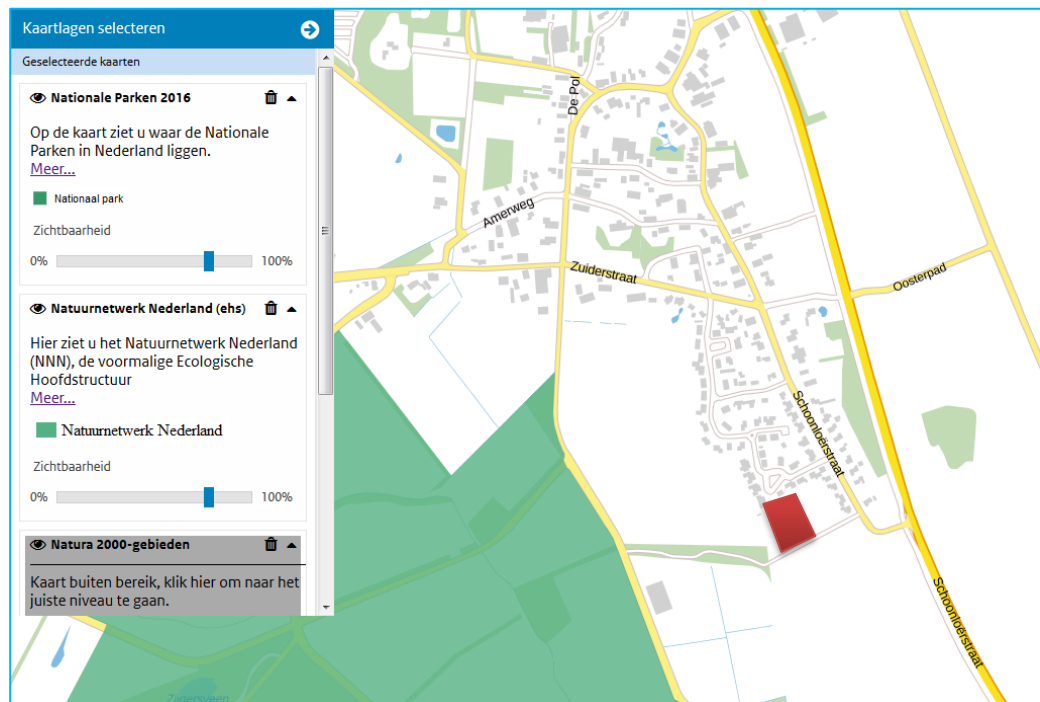
4.4

Ecologie

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

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

Hierna is de eventuele ligging van bovengenoemde natuurgebieden weergegeven, waarbij het plangebied bij het rode vlak is gelegen.



Er liggen waardevolle natuurgebieden nabij, echter bevindt het plangebied zich niet in een dergelijk natuurgebied en daarom is er geen onderzoek naar gebiedsbescherming nodig.

Soortbescherming

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

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

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

verboden (zie artikel 3.10) als voor soorten van de Habitatrichtlijn en de Verdragen van Bern en Bonn en geldt eveneens een strikte beschermingsstatus.

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

Van belang is om na te gaan of één of meerdere van de genoemde 'verboden' ten behoeve van voorliggend initiatief aan de orde is of kan zijn. Er kan op voorhand niet met zekerheid worden gesteld dat door voorliggend initiatief waardevolle soorten voor de flora- en fauna niet worden gehinderd. Er is een QuickScan Flora en Fauna uitgevoerd.

Door onderzoeksbureau ATKB is vervolgens de QuickScan uitgevoerd. Het gehele onderzoeksrapport, bekend onder de titel 'UPDATE QUICKSCAN WNB' is als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd. Hierna volgt een uiteenzetting van de resultaten van het uitgevoerde onderzoek.

Op basis van de update van de quickscan zijn de volgende conclusies te trekken:

1. Rond het plangebied is geschikt broedbiotoop aanwezig voor vogels met jaarrond beschermde nesten, namelijk: huismus, gierzwaluw, ooievaar en steenuil;
2. De nesten en het leefgebied van huismus en gierzwaluw worden niet beïnvloed door het voornemen;
3. De ooievaarspaal was afgelopen jaar niet in gebruik geweest. Effecten zijn daarom nu niet aan de orde;
4. De steenuilenkast buiten het plangebied is geschikt als broedplek voor steenuil. Deze kast is recentelijk geplaatst en nog niet in gebruik. Effecten zijn daarom nu niet aan de orde;
5. In en rond het plangebied is geschikt broedbiotoop voor vogels zoals scholekster, kievit, gele kwikstaart en veldleeuwerik aanwezig;
6. In en rond het plangebied komen verder een aantal nationaal beschermde soorten voor, zoals wezel, egel en veldmuis. Voor deze andere soorten geldt dat ze allemaal zijn opgenomen in bijlage 5 van de provinciale verordening, zodat voor deze soorten een vrijstelling geldt. De algemene zorgplicht is wel van kracht.

Benodigde vervolgstappen:

- Om negatieve effecten als gevolg van de werkzaamheden op de aanwezige broedvogels te voorkomen, dient te worden gewerkt buiten het broedseizoen (buiten de periode half maart t/m half juli);
- Als het ooievaarswiel wel in gebruik wordt genomen door ooievaars, kunnen de conclusies veranderen.
- Ons advies is om in overleg met de Stichting Steenuilenwerkgroep Drenthe de kast van de steenuil te verplaatsen naar een plek iets verderop in de houtwal, om eventuele toekomstige verstoring te voorkomen;
- Voor nationaal beschermde soorten geldt de zorgplicht. De zorgplicht houdt in dat schade aan wilde planten en dieren zoveel, als redelijkerwijs mogelijk is, wordt voorkomen. Dit kan door het bouwrijp maken in één richting uit te voeren, zodat eventuele grondgebonden zoogdieren zelfstandig het gebied kunnen verlaten.

In onderstaande tabel worden de bevindingen van de quickscan uit 2018 en 2022 naast elkaar gelegd en daarbij de conclusie weergegeven. De enige wijziging ten opzichte van 2018 is dat er een steenuilenkast aan de zuidwestzijde buiten het plangebied is opgehangen. Dit heeft geen gevolgen voor de conclusies.

Soortgroep	Quickscan 2018	Quickscan 2022	Conclusie
Vogelrichtlijnsoorten			
Jaarrond beschermd	Ooievaar, 60 m buiten plangebied, nestpaal niet in gebruik.	Ooievaar, 60 m buiten plangebied, nestpaal niet bewoond	Geen effecten en vervolgstappen.
		Steenuil, 10 m buiten plangebied, nestkast niet in gebruik	Geen effecten en vervolgstappen, het advies is om de nestkast te verplaatsen naar een iets rustigere locatie.
	Huisemus en gierzwaluw in woningen buiten plangebied.	Huisemus en gierzwaluw in woningen buiten plangebied.	Geen effecten en vervolgstappen
Overige broedvogels	Weide- en akkervogels: Scholekster, kievit, gele kwikstaart en veldleeuwerik	Weide- en akkervogels: Scholekster, kievit, gele kwikstaart en veldleeuwerik.	Werken buiten het broedseizoen (buiten de periode half maart t/m half juli).
Habitatrichtlijn			
Planten	-	-	N.v.t.
Vleermuizen			
- <i>Verblijfplaats</i>	Geen	Geen	Geen effecten en vervolgstappen
- <i>Vliegroute</i>	Geen	Geen	Geen effecten en vervolgstappen
- <i>Foeragegebied</i>	Niet essentieel	Niet essentieel	Geen effecten en vervolgstappen
Reptielen en amfibieën	Geen	Geen	Geen effecten en vervolgstappen
Vissen, insecten en ongewervelden	Geen	Geen	Geen effecten en vervolgstappen
Nationaal beschermde soorten	Incidenteel foerageergebied voor enkele muizensoorten, egel, kleine marterachtigen (zoals wezel) en ree.	Incidenteel foerageergebied voor enkele muizensoorten, egel, kleine marterachtigen (zoals wezel) en ree.	Geen effecten en geen vervolgstappen nodig.

Stikstofdepositie

Woningbouwplannen of vergelijkbare projecten kunnen leiden tot een toename van de stikstofdepositie ter plaatse van stikstofgevoelige habitattypen in een Natura 2000-gebied. Deze toename van de stikstofdepositie kan het gevolg zijn van bouwwerkzaamheden in de aanlegfase (bijvoorbeeld als gevolg van de aanvoer van bouwmaterialen naar en grondverzet op de bouwplaats) en de gebruiksfase.

Door onderzoeksbureau Rombou is vervolgens een zogeheten 'Voortoets stikstofdepositie' uitgevoerd. De volledige berekening, die is uitgevoerd met de actuele versie van AERIUS Calculator, versie 2023.2.1 en rekenjaar 2024, is als bijlage bij dit bestemmingsplan opgenomen. Onderstaand een uiteenzetting van het resultaat van het uitgevoerde onderzoek.

De stikstofdepositie in Natura 2000 die wordt veroorzaakt door de activiteiten die het bestemmingsplan 'Grolloo – Lienstukken-Zuid' mogelijk maakt is berekend met AERIUS Calculator, versie 2019. Uit die berekeningen volgt dat de stikstofdepositie zowel tijdens de bouwfase en tijdens de gebruiksfase 0,00 mol N /ha/jaar bedraagt (ofwel minder dan

0,005 mol). De stikstofdepositie vanwege het plan is daarom te verwaarlozen. Dit is te verklaren omdat de stikstofemissie laag, en de afstand tot Natura 2000 groot is.

Ten overvloede wordt nog opgemerkt dat ook in de bestaande situatie stikstofemissie plaatsvindt in de vorm van ammoniakemissie door het agrarische gebruik van het plangebied. Deze emissie is echter ook relatief beperkt en veroorzaakt geen noemenswaardige stikstofdepositie in Natura 2000-gebied.

Uit deze voorttoets volgt dat op voorhand zeker is dat het plan geen significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied. Hiermee is de zekerheid verkregen dat dat het plan de natuurlijke kenmerken van de omliggende Natura 2000-gebieden niet zal aantasten.

4.5 Fysieke en externe veiligheid

Het aspect externe veiligheid bestaat uit verschillende onderdelen. Externe veiligheid gaat onder andere over buisleidingen (geregeld in het Besluit externe veiligheid buisleidingen), transport gevaarlijke stoffen over bepaalde transportassen (geregeld in het Besluit externe veiligheid transportroutes), de opslag van explosieven (geregeld in het Bestluit algemene regels ruimtelijke ordening en het Bevi. Het Besluit externe veiligheid inrichtingen richt zich primair op inrichtingen zoals bedoeld in de Wet milieubeheer. In artikel 2, lid 1 van het Bevi staan de inrichtingen genoemd waarop het besluit van toepassing is. Deze inrichtingen brengen risico's met zich mee voor de in de omgeving aanwezige risicogevoelige objecten.

Een nieuw te realiseren woning is niet aangemerkt als een risicoveroorzakende inrichting. Echter een woning is wel aan te merken als een kwetsbaar object, zodat wel beoordeeld dient te worden of er in de nabijheid van het terrein geen Bevi-inrichtingen (of andere onderdelen van externe veiligheid) zijn die van invloed zijn/kunnen zijn op de plannen. Hiertoe is getoetst aan de risicokaart Drenthe. Dit levert het volgende beeld op.



4.5.1 *Toets aan risicokaart*

4.5.1.1 *Bevi-inrichtingen binnen het plangebied*

In het plangebied zijn geen Bevi-bedrijven gelegen.

4.5.1.2 *Bevi-inrichtingen buiten het plangebied*

Er bevinden zich geen Bevi-inrichtingen in de nabijheid van het plangebied.

4.5.1.3 *Buisleidingen*

Op een afstand van circa 190 meter afstand naar het zuiden bevindt zich een hogedrukgasleiding. Deze leiding kent een diameter van 6 inch en een maximale werkdruk van 66 bar.

Een dergelijke leiding kent een inventarisatieafstand van 90 meter. Het plangebied is gesitueerd buiten deze inventarisatieafstand. Hierdoor is nader onderzoek naar de buisleiding en een eventuele verantwoording van de toename van het groepsrisico niet nodig.

4.5.1.4 *Route gevaarlijke stoffen*

In de directe nabijheid van het plangebied bevinden zich geen (spoor)wegen waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt.

4.5.1.5 *Hoogspanningsmasten*

Er bevinden zich geen hoogspanningsmasten in de nabijheid van het plangebied.

4.5.1.6 *Conclusie externe veiligheid*

Nader onderzoek naar externe veiligheid is niet nodig.

4.6 **Geluid**

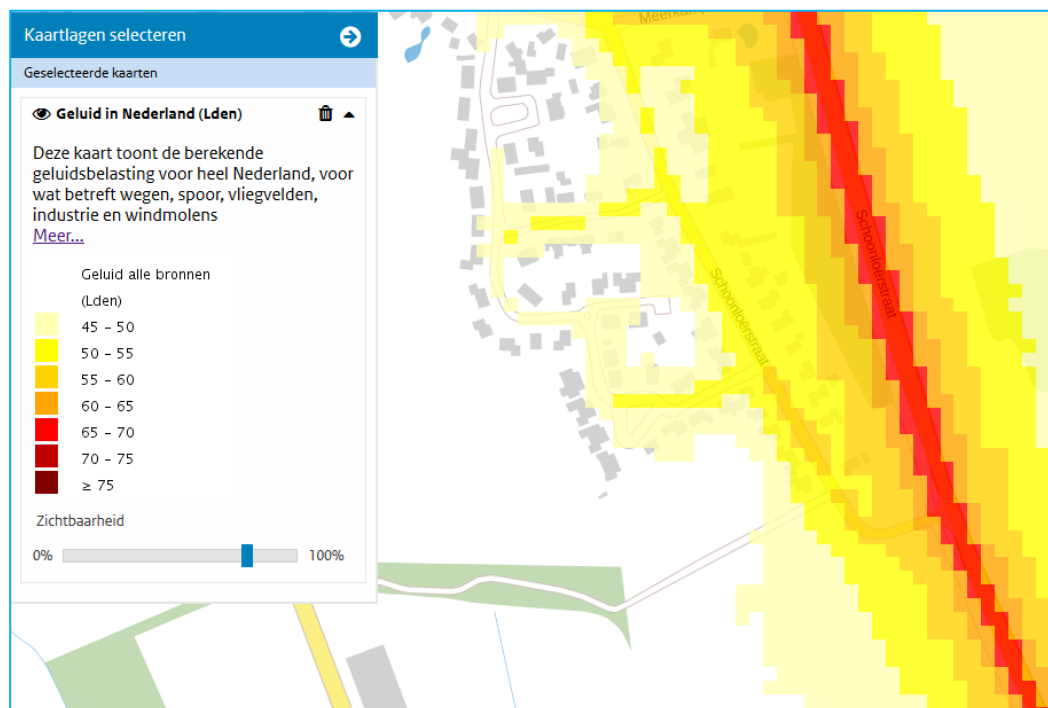
Het doel van het akoestisch onderzoek bij ruimtelijke plannen is het voorkomen van geluidshinder bij geluidsgevoelige objecten (scholen, woningen, etc.) door het aanhouden van voldoende afstand ten opzichte van geluidsproducenten (industrie, railverkeer etc.) of het treffen van andere maatregelen.

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

Van buiten naar binnen - wegverkeerslawaai

In het kader van de Wet geluidhinder bevinden zich langs alle wegen zones. Uitzondering hierop zijn wegen waar een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt en wegen die zijn gelegen binnen een als woonerf aangeduid gebied. Direct nabij het plangebied bedraagt de snelheid 30 km/uur, zodat er geen sprake is van een geluidszone. Echter, op circa 175 meter afstand naar het oosten bevindt zich nog de weg N376. Dit is een weg waarover 80 km/uur mag worden gereden. Deze weg heeft een geluidszone vanwege de ligging in het buitengebied van 250 meter. Het plangebied bevindt zich dus binnen de geluidszone.

Op basis van de kaart behorende bij de Atlas van de Leefomgeving blijkt dat ter plaatse geen geluidhinder valt te verwachten en wordt voldaan aan de gevelbelasting van 48 dB. Nader onderzoek naar geluid is niet nodig.



4.7 Luchtkwaliteit

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

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

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

4.8 M.E.R.-beoordeling

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Archeologie	Vanuit het gedane onderzoek zijn de gronden vrijgegeven voor het aspect archeologie.
Bodem	Verkennd bodemonderzoek heeft aangetoond dat de kwaliteit van de bodem de beoogde woningbouw niet in de weg staat.
Externe veiligheid	Er is geen beperking vanuit het aspect externe veiligheid.
Ecologie	Er is geen negatieve invloed te verwachten op ecologische waarden als er rekening wordt gehouden met de aanbevelingen van het uitgevoerde ecologische onderzoek naar soortenbescherming.
Geluid	Het woningbouwproject leidt niet tot nadelige geluidhinder op de omgeving, ook is er geen belemmering vanuit de Wet geluidhinder.
Milieuhinder	Er is geen sprake van te verwachten milieuhinder.
Luchtkwaliteit	Het project is aan te merken als Nibm, hetgeen betekent dat er geen nadelige invloed is op de luchtkwaliteit.
Water	De watertoets is uitgevoerd. In het plan is op voldoende wijze rekening gehouden met het

	scheiden van de rioleringsstromen en het aanbrengen van voldoende watercompensatie. Op voorhand zijn er geen belemmeringen te verwachten ten aanzien van het aspect water.
--	--

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

4.9

Milieuhinder

Nieuwe functies kunnen milieuhinderlijk zijn voor omringende woningen dan wel bedrijven. Er dient een beoordeling plaats te vinden of de nieuwe functie wel milieuhygiënisch inpasbaar is. Er dient daarom beoordeeld te worden of in de omgeving van het plangebied functies voorkomen die gehinderd kunnen worden door onderhavig project of waarvan het project juist hinder ondervindt.

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

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

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

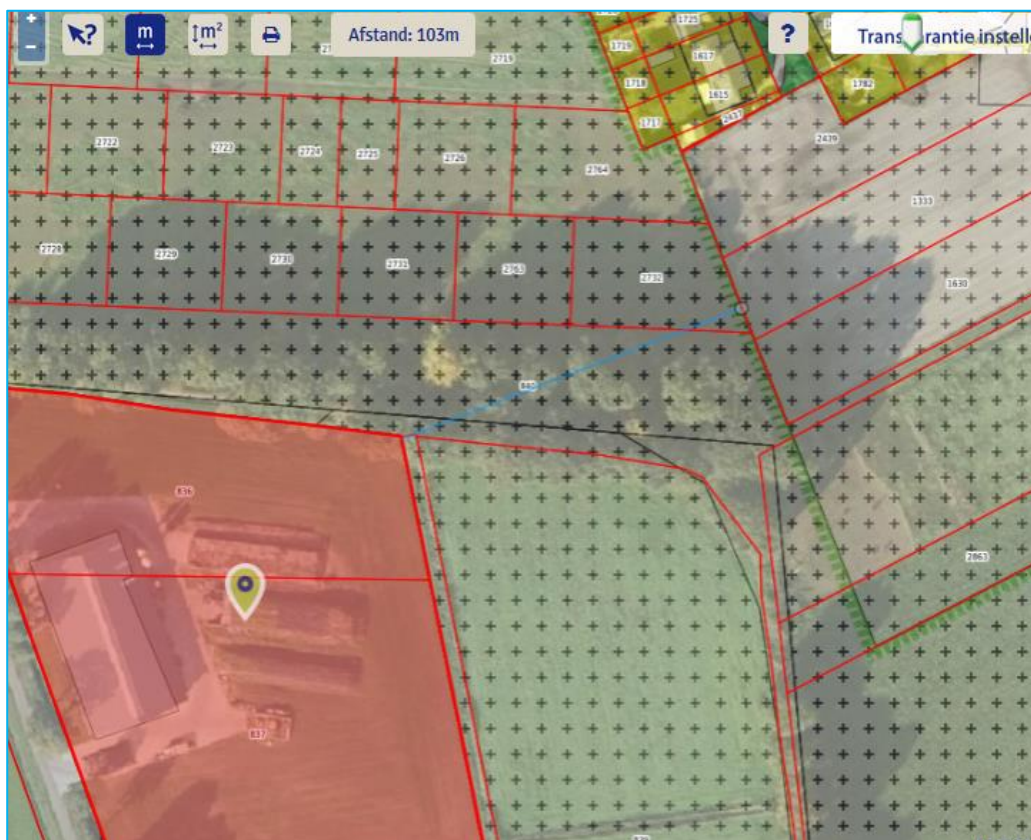
De gegeven richtafstanden zijn in het algemeen richtafstanden en geen harde afstandseisen. Ze moeten daarom gemotiveerd worden toegepast. Dit betekent dat geringe afwijkingen in de lokale situatie mogelijk zijn. Het is aan te bevelen deze afwijkingen te benoemen en te motiveren.

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



Rondom het plangebied bevinden zich aan de noord- en oostkant woonbestemmingen. Ten zuidwesten bevindt zich een agrarische bestemming. Dit is een recent gerealiseerde grondgebonden melkveehouderij. Er bevinden zich op dit moment geen in werking zijnde niet-agrarische bedrijven.

Onderstaand een weergave van de ligging van het nieuwe bedrijf (het bouwvlak van het nieuwe bedrijf is het rode vlak).



Volgens de VNG-reeks kent een dergelijk bedrijf een maximale normafstand van 100 meter (voor geur). De afstand tussen de nieuwe woonwijk en de melkveehouderij bedraagt echter meer dan 100 meter (103 meter van grens bouwvlak tot westelijke grens van het plangebied). Vanuit het aspect milieuhinder is geen hinder te verwachten.

4.10 Verkeer en vervoer

Nieuwe functies betekenen meestal ook dat er sprake is of zal zijn van een toename van verkeersbewegingen, alsmede ontstaat er een parkeerbehoefte. Uitgangspunt is dat nieuwe functies geen onevenredige extra hinder veroorzaken voor reeds aanwezige functies in de omgeving.

(Toename) verkeersintensiteit en parkeerbehoefte

Om de verkeerstoename en bijbehorende parkeerbalans te bepalen is het noodzakelijk de verdeling van het plan inzichtelijk te maken en per functie te oordelen over de verkeerstoename en parkeerbalans. Er is hiertoe gebruik gemaakt van de online rekentool van de CROW.

Onderstaand de weergave van de berekening uitgaande van de gemeente Aa en Hunze en de bouw van 4 woningen in de sector koop twee-onder-een-kap en 2 vrijstaande woningen en een rij van 4 woningen.



Rekentool Verkeersgeneratie & Parkeren

voorziening: wonen
koop twee-onder-een-kap

Functieprofiel

grootte 4 woningen
gemeente Aa en Hunze
ligging rest bebouwde kom

Mobiliteitsprofiel - op basis defaultwaarden

autogebruik klanten/bezoekers	n.v.t. %
autobezetting klanten/bezoekers	n.v.t. pers/auto
autogebruik werknemers	n.v.t. %
autobezetting werknemers	n.v.t. pers/auto
% bezoekers maatgevende maand	8 %
% bezoekers maatgevende openingsdag	15 %
% bezoekers maatgevend uur	n.v.t. %
verblijftijd bezoekers	n.v.t. min

Resultaat - Verkeersgeneratie

gemiddelde weekdag	31 mvt/etmaal ¹ +/- 5%
gemiddelde openingsdag	31 mvt/etmaal ² +/- 5%
maatgevende openingsdag (gemiddelde maand)	32 mvt/etmaal ³ +/- 5% (gemiddelde werkdag)
maatgevende openingsdag (maatgevende maand)	32 mvt/etmaal ⁴ +/- 5% (gemiddelde werkdag / gemiddeld)

Resultaat - Parkeren

obv mobiliteitsprofiel, minimaal	8 parkeerplaatsen
obv mobiliteitsprofiel, maximaal	11 parkeerplaatsen



Rekentool Verkeersgeneratie & Parkeren

voorziening: wonen
koop, vrijstaand

Functieprofiel

grootte 2 woningen
gemeente Aa en Hunze
ligging rest bebouwde kom

Mobiliteitsprofiel - op basis defaultwaarden

autogebruik klanten/bezoekers	n.v.t. %
autobezetting klanten/bezoekers	n.v.t. pers/auto
autogebruik werknemers	n.v.t. %
autobezetting werknemers	n.v.t. pers/auto
% bezoekers maatgevende maand	8 %
% bezoekers maatgevende openingsdag	15 %
% bezoekers maatgevend uur	n.v.t. %
verblijftijd bezoekers	n.v.t. min

Resultaat - Verkeersgeneratie

gemiddelde weekdag	16 mvt/etmaal ¹ +/- 4%
gemiddelde openingsdag	16 mvt/etmaal ² +/- 4%
maatgevende openingsdag (gemiddelde maand)	17 mvt/etmaal ³ +/- 4% (gemiddelde werkdag)
maatgevende openingsdag (maatgevende maand)	17 mvt/etmaal ⁴ +/- 4% (gemiddelde werkdag / gemiddeld)

Resultaat - Parkeren

obv mobiliteitsprofiel, minimaal	4 parkeerplaatsen
obv mobiliteitsprofiel, maximaal	6 parkeerplaatsen

CROW

Rekentool Verkeersgeneratie & Parkeren

voorziening: wonen
koop tussen/hoek

Functieprofiel

grootte	4 woningen
gemeente	Aa en Hunze
ligging	rest bebouwde kom

Mobiliteitsprofiel - op basis defaultwaarden

autogebruik klanten/bezoekers	n.v.t. %
autobezetting klanten/bezoekers	n.v.t. pers/auto
autogebruik werknemers	n.v.t. %
autobezetting werknemers	n.v.t. pers/auto
% bezoekers maatgevende maand	8 %
% bezoekers maatgevende openingsdag	15 %
% bezoekers maatgevend uur	n.v.t. %
verblijftijd bezoekers	n.v.t. min

Resultaat - Verkeersgeneratie

gemiddelde weekdag	29 mv/etmaal ¹ +/- 5%
gemiddelde openingsdag	29 mv/etmaal ² +/- 5%
maatgevende openingsdag (gemiddelde maand)	31 mv/etmaal ³ +/- 5% (gemiddelde werkdag)
maatgevende openingsdag (maatgevende maand)	31 mv/etmaal ⁴ +/- 5% (gemiddelde werkdag / gemiddeld)

Resultaat - Parkeren

obv mobiliteitsprofiel, minimaal	7 parkeerplaatsen
obv mobiliteitsprofiel, maximaal	10 parkeerplaatsen

Er zijn bij voorliggend initiatief minimaal 19 en maximaal 27 parkeerplaatsen benodigd. Het parkeren vindt plaats op eigen terrein bij de woningen.

4.11 Water

Op 12 december 2018 is via het instrument www.dewatertoets.nl de zogeheten watertoets uitgevoerd. Het plangebied bevindt zich in het beheersgebied van het waterschap Hunze en Aa's. Op basis van de uitgevoerde watertoets is de zogeheten 'normale procedure' van toepassing. Het waterschap brengt als zodanig een definitieve uitgangspuntennotitie uit. De voorlopige uitgangspuntennotitie is als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd.

Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan

Huidig watersysteem

Bebouwing en verharding

Momenteel bevindt zich in het plangebied geen bebouwing.

Bodem

De bodem ter plaatse van het plangebied bestaat tot minimaal 0,6 m-mv uit matig fijn bruin tot grijs zand. Tussen ongeveer 0,6 en 0,8 m-mv komt een leemlaag met een gemiddelde dikte van ongeveer 1,0 meter voor. Bij dit document is een afbeelding gevoegd van de ondergrondgegevens en een boormonsterprofiel.

Grondwater

Op de Bodemkaart van Nederland is het gebied gekarteerd met grondwatertrap VI. Dit betekent dat de Gemiddelde Hoogste Grondwaterstand (GHG) tussen 0,4 en 0,8 m-mv wordt verwacht. De Gemiddelde Laagste Grondwaterstand (GLG) wordt dieper dan 1,2 m-mv verwacht.

Het plangebied is niet gelegen in een waterwingebied of grondwaterbeschermingsgebied.

Oppervlaktewater

In het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig. Er zijn geen waterkeringen of kunstwerken ten behoeve van de waterhuishouding (zoals gemalen, stuwen of sluizen) in het platteland aanwezig.

Toekomstig watersysteem

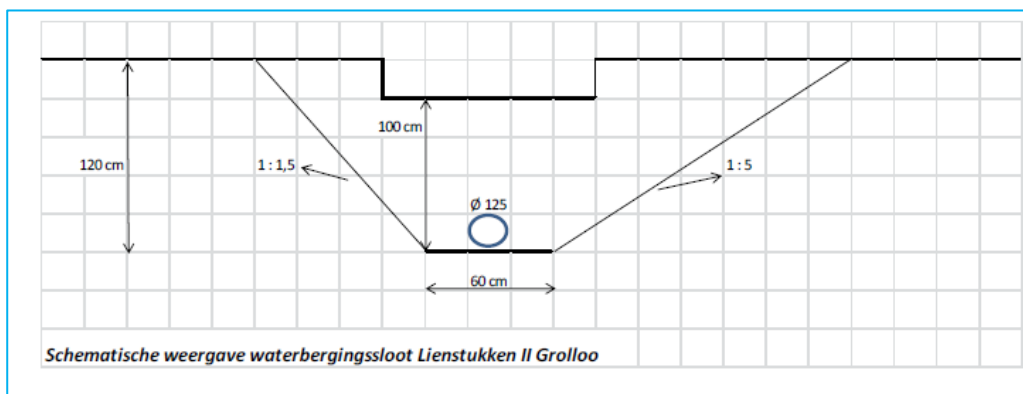
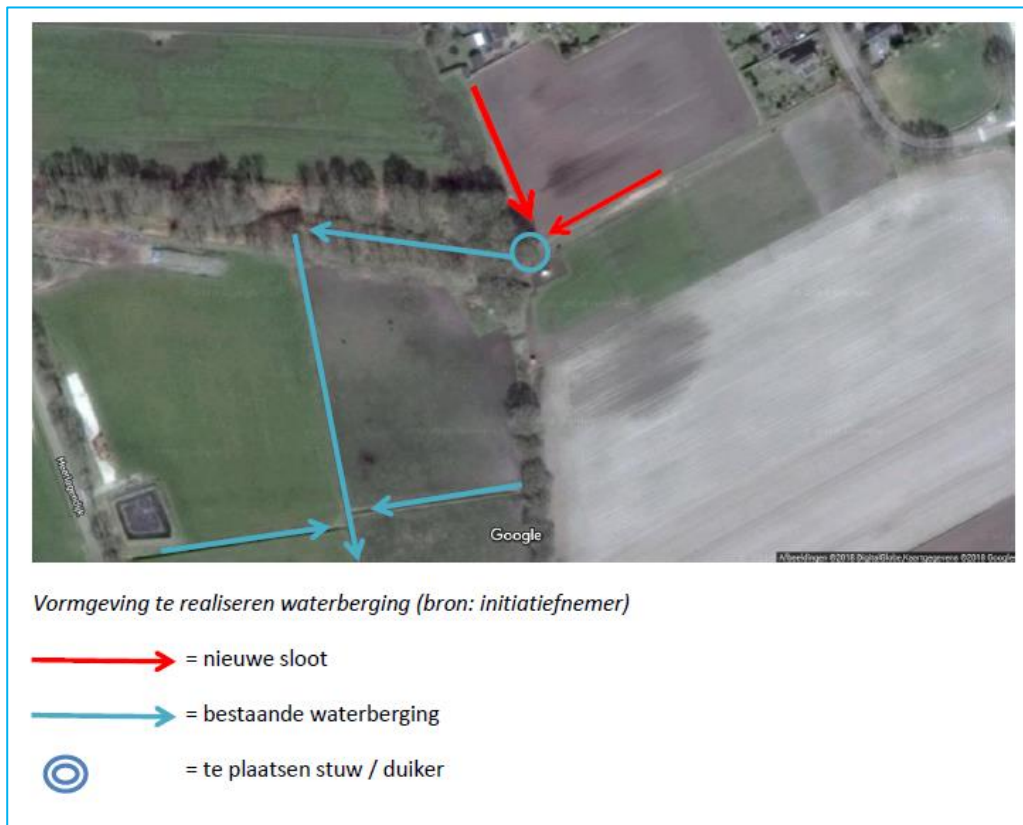
Keuze watersysteem en watercompensatie

De voorgenomen ontwikkelingen mogen geen wateroverlast op andere tijden of plaatsen veroorzaken. Het plan wordt daarom “waterneutraal” ontwikkeld. In het plangebied wordt circa 2.700 m² aan nieuwe verharding gerealiseerd. Om deze verhardingstoename te compenseren, zal in het plangebied een voorziening voor waterberging worden aangelegd met een capaciteit van circa 220 m³ (er is minimaal 80 m³ nodig per 1.000 m² verharding). Op 23 april 2018 heeft er een veldbezoek plaatsgevonden in het plangebied, waarbij de initiatiefnemer in overleg met het Waterschap de vormgeving van de aan te leggen waterberging besproken heeft. Dit heeft geresulteerd in het volgende.

In de figuur op de volgende bladzijde zijn de bestaande waterlopen rond het plangebied weergegeven. Naar de bestaande sloot (blauw) ten zuiden van het plangebied zullen twee nieuwe waterbergingssloten worden gegraven (rood). De waterlopen zullen verbonden worden middels een stuwkje. De diepte van de waterbergingssloten zal circa 1,20 meter worden en de gezamenlijke lengte circa 125 meter. Daarmee kan voldoende bergingscapaciteit worden bewerkstelligd. De nieuwe waterbergingssloot wordt uitgevoerd met een flauw talud (plas-dras, 1:5) aan de kant van het woongebied en aan de zijde van de agrarische gronden met een steiler talud, 1:1,5. In de figuur op pagina 3 staat een dwarsprofiel van de nieuw aan te leggen waterbergingssloten schematisch weergegeven. In dezelfde figuur is ook een verbeelding van de te plaatsen stuw opgenomen.

Daarnaast geeft het waterschap aan dat de stuw voor afvoer van de (rode) waterbergingssloten naar de (blauwe) afwateringssloot ook zou kunnen worden uitgevoerd als een dam waarin op 0,3 meter boven de bodem van de waterbergingssloot (circa 0,8 meter onder maaiveld) een ronde 125 mm afvoerbuiskap wordt aangebracht. Om te voorkomen dat er bij verstopping overlast zou ontstaan, zou daarboven een ruimere duiker (rond 300 mm) moeten worden geplaatst (onderkant van de ruimere duiker zou dan op 1 meter boven de bodem van de sloot (circa 0,2 meter onder maaiveld) kunnen worden aangebracht. Voor voldoende dekking zal de dam met de duikers met wat extra verhoging boven maaiveldhoogte moeten worden uitgevoerd.

Onder de doorgang naar het weggetje zal een duiker worden aangelegd, zodat deze niet wordt onderbroken door de waterbergingsloot. Deze duiker krijgt een diameter van tenminste rond 200 mm.



Riolering

Het vuile afvalwater vanuit de nieuwe woningen zal afgevoerd worden via het bestaande gemeentelijke rioleringsstelsel dat in de omgeving aanwezig is. De nieuwe woningen zullen daartoe worden aangesloten op dit stelsel. Via dit rioleringsstelsel zal het afvalwater worden afgevoerd naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie.

Hemelwaterafvoer

het hemelwater wordt de voorkeursvolgorde vasthouden – bergen – afvoeren gehanteerd. Het hemelwater dat op de daken van de nieuwbouw neerkomt wordt apart

ingezameld en zal gescheiden blijven van het vuile huishoudelijke afvalwater. Het hemelwater zal worden afgevoerd naar de nieuw te graven waterbergingsloot (zie boven onder watersysteem en watercompensatie).

Waterkering

In het plangebied zijn geen waterkeringen aanwezig.

Wateroverlast

Vanwege de afvoer van het hemelwater naar de nieuwe waterbergingsloot, wordt wateroverlast voorkomen.

Waterkwaliteit

Het hemelwater dat neerkomt op de nieuwe woningen dient zo schoon mogelijk te blijven. Het is daarom belangrijk om de waterkwaliteit te bewaken. Daartoe zal het gebruik van uitlogende materialen bij het bouwen worden vermeden.

Vanuit de landschappelijke inpassing gaat zoals aangegeven een waterbergingsloot worden aangelegd. Door de aanleg van deze waterbergingsloot ten behoeve van project Lienstukken Zuid te Grolloo vindt er een verandering plaats in het lokale hydrologische systeem. Dit kan hydrologische gevolgen hebben op de nabij gelegen esrandbeplanting.

Ten behoeve van het bestemmingsplan is daarom ook nog een hydrologisch advies opgesteld die de mogelijke hydrologische gevolgen van het plan op het essenlandschap en de esbosjes/esrandbeplanting onderzoekt. Dit onderzoek is uitgevoerd door hydrologisch onderzoeksbureau Wiertsema & Partners en het volledige rapport is als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd. Hierna volgen de conclusies van het uitgevoerde onderzoek.

Door de duiker richting de bestaande sloten hoger aan te leggen, wordt er niet actief (grond)water afgevoerd uit het gebied. De waterbergingsloten gaan fungeren als een wadi vanwaar het water kan infiltreren in het omliggende zandpakket of verdampen.

De verdamping via open water gaat weliswaar sneller dan via grasland maar het oppervlakte waar dit op gebeurt is vele malen kleiner. Derhalve wordt niet verwacht dat een significante hoeveelheid een water meer verdampt dan in de huidige situatie. Het grootste gedeelte van het water in de waterbergingsloot zal dan ook weer infiltreren in het freatische pakket. Waardoor de geohydrologische situatie onveranderd blijft. Daarnaast dient opgemerkt te worden dat gedurende het grootste gedeelte van het jaar verwacht wordt dat de sloot droog staat.

Het op een hoger niveau aanleggen van de duiker lijkt mogelijk aangezien het huidige terrein opgehoogd wordt. Door de duiker op ongeveer het huidige maaiveldniveau aan te leggen (circa +16,9 m N.A.P.) wordt bij een bouwpeil van +17,6 m N.A.P. nog steeds voldaan aan de droogleggingseis.

Conclusie

Het plan heeft geen negatieve gevolgen voor de waterhuishouding.

5 Hoofdstuk 5 Economische uitvoerbaarheid

Dit bestemmingsplan heeft betrekking op een particulier initiatief waarmee de gemeente geen directe financiële bemoeienis heeft. De kosten voor de uitvoering van het plan zijn voor rekening van de aanvrager. De kosten met betrekking tot het opstellen van dit bestemmingsplan en daaraan verwante kosten worden verhaald via de leges van de gemeente. Het plan wordt hiermee economisch uitvoerbaar geacht.

5.1 Grondexploitatie

Artikel 6.12, lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) bepaalt dat de gemeenteraad een exploitatieplan vaststelt voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. In vervolg op artikel 6.12 lid 1 Wro wordt in artikel 6.12 lid 2 Wro bepaald dat de gemeenteraad geen exploitatieplan vaststelt als het verhaal van kosten anderszins is verzekerd.

Voor dit bestemmingsplan geldt dat het kostenverhaal anderszins verzekerd is. Er is daartoe een anterieure overeenkomst gesloten tussen Bouwbedrijf Stoffers, de gemeente en de particuliere eigenaar van de grond en de gemeente Aa en Hunze. Het opstellen van een exploitatieplan is om die reden niet nodig.

6

Hoofdstuk 6 Overleg en inspraak

In deze paragraaf worden de resultaten van het overleg op grond van artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening uiteengezet en de ter inzage ligging van het ontwerpplan uiteengezet.

Ontwerp-bestemmingsplan

Het ontwerp 'Bestemmingsplan Grolloo, Lienstukken-Zuid' heeft vanaf 21 december 2023 ter inzage gelegen. Er zijn een aantal zienswijzen ingediend, zowel positief als negatief ten opzichte van de voorgenomen ontwikkeling.

In de zienswijzennota worden de zienswijzen behandeld en voorzien van een reactie.

7 Hoofdstuk 7 Juridische toelichting

7.1 Algemeen

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

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

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

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

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

7.2 Toelichting op de toelichting

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

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

7.3 Toelichting op de planregels

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

Toelichting Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 : Begrippen

De begripsbepalingen in artikel 1 zijn noodzakelijk bij de interpretatie van de regels. In dit artikel worden de begrippen gedefinieerd, die in de regels worden gehanteerd. De begrippen die hierin zijn opgenomen zijn terug te vinden in de bestemmingsbepalingen. Bij de toetsing aan het bestemmingsplan wordt uitgegaan van de in dit artikel aan de betreffende begrippen toegekende betekenis. Voor zover geen begrippen zijn gedefinieerd wordt aangesloten bij het normaal spraakgebruik.

Met uitzondering van de eerste twee begrippen (plan en bestemmingsplan) zijn de begrippen alfabetisch gerangschikt. De begrippen zijn zoveel mogelijk gebaseerd op vaste jurisprudentie. In de loop der tijd hebben de meeste begrippen zich ontwikkeld tot een standaard, waarvan ook in dit bestemmingsplan gebruik is gemaakt.

Artikel 2 : Wijze van meten

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 : Groen

Binnen deze bestemming zijn de groenvoorzieningen, bos en bebossing, inritten, speelvoorzieningen, waterlopen en nutsvoorzieningen toegestaan. Op deze gronden mogen verder geen gebouwen worden gebouwd. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen tot maximaal 5 m worden gebouwd.

Artikel 4 : 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.

Artikel 5 : Wonen - 1

Binnen deze bestemming zijn de regels opgenomen binnen welke voorwaarden (hoogten, maatvoeringen e.d.) de woningen mogen worden gebouwd.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 6 : Anti-dubbeltelregel

Deze regel is geheel voorgeschreven door het Besluit ruimtelijke ordening (in artikel 3.2.4 Bro). Deze standaardbepaling strekt ertoe te voorkomen dat van ruimte die in een bestemmingsplan voor de realisering van een bepaald gebruik of functie mogelijk is gemaakt, na realisering daarvan, ten gevolge van feitelijke functie- of gebruiksverandering van het gerealiseerde, nogmaals zou kunnen worden gebruik gemaakt.

Artikel 7 : Algemene gebruiksregels

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

Artikel 8 : Algemene afwijkingsregels

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

Artikel 9 : Algemene procedureregels

In dit artikel is vastgelegd hoe de procedure dient te verlopen indien er toepassing wordt gegeven aan het stellen van nadere eisen.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 10 : Overgangsregels

Deze regels zijn geheel voorgeschreven door het Besluit ruimtelijke ordening (artikelen 3.2.1 en 3.2.2 Bro). Omdat een bestemmingsplan elke tien jaar moet worden herzien, betreffen de meeste bestemmingsplannen gebieden die reeds in gebruik en ingericht zijn. Een bestemmingsplan kan ruimte bieden voor ontwikkelingen en daarom soms ander gebruik en/of bebouwing toelaten dan er in werkelijkheid in het gebied aanwezig is. Bestaande rechten worden beschermd met overgangsrecht. Er is overgangsrecht voor bouwwerken en overgangsrecht voor gebruik van de gronden en bouwwerken.

Artikel 11 : Slotregel

Deze regel is geheel voorgeschreven door de Ministeriële regeling Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen. Deze regel geeft aan hoe de planregels van dit plan kunnen worden aangehaald. Hiermee wordt de naam van het bestemmingsplan vastgelegd. Voor de digitale uitwisseling van plannen krijgt elk plan ook een unieke code van letters en cijfers.

Projectgegevens

Project : Bestemmingsplan Grolloo, Lienstukken-Zuid
Projectnummer : RB 10.269
IMRO : NL.IMRO.1680.BPLienstukkenZd-VW04
Versie : 01
Datum : Oktober 2024

Opdrachtgever

Gemeente Aa en Hunze
Spiekersteeg 1
9461 BH Gieten

RooBeek Advies

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

www.roobeek-advies.nl