

**Bestemmingsplan “Annen Dorp,
Zuidlaarderweg 77”**

Ontwerp

Opdrachtgever:	Gemeente Aa en Hunze
Rapportnummer:	RB 10.110
Datum vrijgave:	December 2013
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 Korte omschrijving van het plan	6
1.4 Planologisch kader	7
1.5 Verantwoording	7
1.6 Leeswijzer	7
2 HOOFDSTUK 2 GEBIEDS- EN PLANBESCHRIJVING	9
2.1 Huidige situatie en historie	9
2.2 Planbeschrijving	11
3 HOOFDSTUK 3 BELEIDSKADER	14
3.1 Rijksbeleid	14
3.1.1 Ruimtelijk - Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	14
3.2 Provinciaal beleid	15
3.2.1 Omgevingsvisie en –verordening Drenthe	15
3.3 Gemeentelijk beleid	19
3.3.1 Ruimtelijke visie Annen	19
3.3.2 Woonvisie 2012	21
3.3.3 Welstand en stedenbouwkundige randvoorwaarden	21
4 HOOFDSTUK 4 OMGEVINGSFACTOREN	23
4.1 Cultuurhistorie	23
4.1.1 Aanleiding en doel	23
4.1.2 Doorwerking naar het plan	23
4.2 Archeologie	23
4.2.1 Aanleiding en doel	23
4.2.2 Doorwerking naar het plan	24
4.3 Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)	25
4.3.1 Aanleiding en doel	25
4.3.2 Doorwerking naar het plan	26
4.4 Bodem	26
4.4.1 Aanleiding en doel	26
4.4.2 Doorwerking naar het plan	27
4.5 Flora- en fauna	29
4.5.1 Aanleiding en doel	29
4.5.2 Doorwerking naar het plan	29
4.6 Geluid	33
4.6.1 Aanleiding en doel	33
4.6.2 Doorwerking naar het plan	34
4.7 Luchtkwaliteit	35
4.7.1 Aanleiding en doel	35
4.7.2 Doorwerking naar het plan	35
4.8 M.E.R.-beoordeling	36
4.8.1 Algemeen	36
4.8.2 Doorwerking naar het plan	36
4.9 (Milieu)hinder	37
4.9.1 Aanleiding en doel	37

4.9.2	Doorwerking naar het plan	37
4.10	Verkeer en vervoer	39
4.11	Watertoets	40
4.11.1	Aanleiding en doel.....	40
4.11.2	Doorwerking naar het plan	41
5	HOOFDSTUK 5 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	44
5.1	Grondexploitatie	44
6	HOOFDSTUK 6 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	45
7	HOOFDSTUK 7 JURIDISCHE VORMGEVING	46
7.1	Algemeen.....	46
7.2	Toelichting op de Toelichting.....	46
7.3	Toelichting op de planregels.....	47

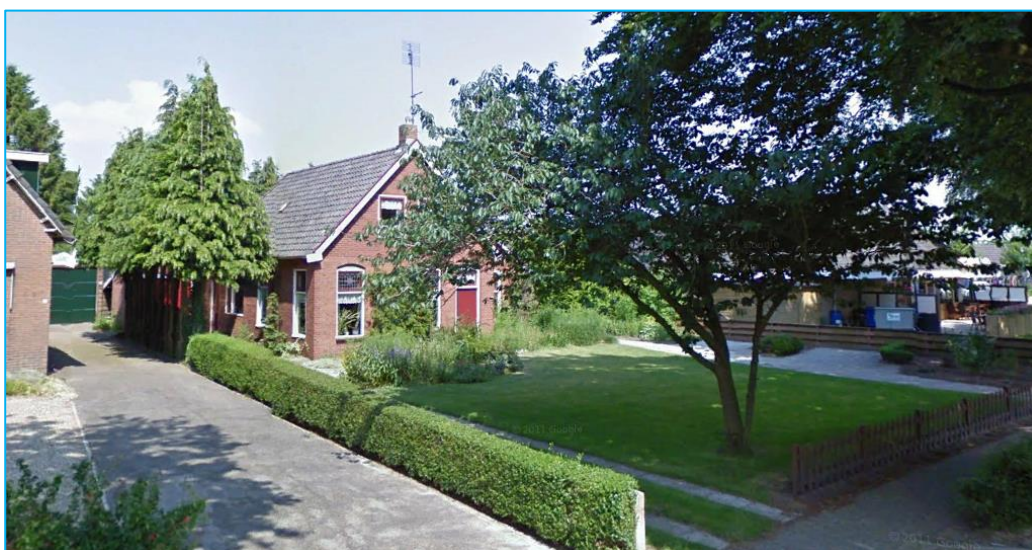
1 Hoofdstuk 1 Inleidend Hoofdstuk

1.1 Inleiding

Voorliggend bestemmingsplan is bedoeld om het juridisch kader te bieden voor het kunnen uitvoeren van een particulier initiatief. Tevens biedt voorliggend bestemmingsplan de onderbouwing waarom het gewenste ruimtelijk initiatief inpasbaar is op de door initiatiefnemer gewenste locatie.

1.2 Aanleiding

Aan de Zuidlaarderweg 77 te Annen bevindt zich, naast het winkelcentrum d'Anloop een woning. Hierna een tweetal foto's van de woning en aangebouwd bijgebouw.



De woning is aan veroudering onderhevig. In het bestemmingsplan Annen dorp is de bebouwing van Zuidlaardeweg 77 en 77a aangewezen als karakteristiek gebouw, omdat deze bebouwing deel uit maakt van de gevarieerde en kleinschalige lintbebouwing langs de Zuidlaarderweg. Het oorspronkelijke hoofdgebouw en het bijgebouw zijn samen als karakteristiek aangegeven, vanwege de samenhang in het ontwerp en de detaillering. Het in stand houden van dit gebouw draagt bij aan de leesbaarheid van de geschiedenis van de ontwikkeling en de uitbreiding van het dorp Annen.

Echter, in de Ruimtelijke Visie Annen is dit perceel aangemerkt als 'potentiële inbreidingslocatie'. Hierin is het volgende verwoord:

"De diepe achtererven van de lintbebouwing langs de Zuidlaarderweg tussen het winkelcentrum d'Anloop en de Nije Dijk zijn door een bos aan de noordoost zijde en een bedrijfsloods en het winkelcentrum afgeschermd van het open landschap. In aansluiting op de stedenbouwkundige structuur is het mogelijk bebouwing op te richten, die op de ontsluitingsweg van de parkeerplaats is georiënteerd. Waarschijnlijk zullen extra maatregelen moeten worden getroffen ter beperking van geluidshinder van (vracht)-auto's van en naar het winkelcentrum. Gezien de centrale ligging wordt deze locatie in principe geschikt geacht voor grondgebonden seniorenwoningen dan wel starterswoningen in maximaal 1 bouwlaag met kap. In combinatie daarmee worden ook de percelen Zuidlaarderweg 75 en 77 positief beoordeeld. De locatie is goed bereikbaar, binnen handbereik van diverse voorzieningen en de beschikbare ruimte is dusdanig dat een goed inpasbaar stedenbouwkundig plan tot de mogelijkheden kan behoren."

Er is een plan ontstaan om de bestaande bebouwing te slopen en hiervoor in de plaats een nieuw appartementencomplex te realiseren die ruimte biedt aan maximaal 4 starterswoningen. Echter, het pand is als karakteristiek aangemerkt en daarmee is sprake van een frictie.

Op basis van nader onderzoek van archieftekeningen is de conclusie, dat het hoofdgebouw na alle wijzigingen niet authentiek meer is. De eigenaar van het pand 77 / 77a heeft aangegeven, dat naar zijn inzicht renovatie van het bestaande pand te bewerkelijk en te kostbaar zal zijn. Bestudering van de bouwtekeningen uit het archief heeft tot de volgende informatie geleid:

- In 1909 is het bijgebouw, als schilders werkplaats, vergund;
- In 1952 is de woning verbouwd. De kap is verhoogd en de voorgevel is verbreed door één krimp gelijk te maken met de voorgevel. De noordelijke uitbouw / krimp is toen gesloopt. Volgens de tekening van 1952 bestaan de voorgevels uit steens muren en spouwmuren. Het merendeel van de zijgevels en de achtergevels bestaat uit halfsteens muren. Het dak bestaat uit een sporenkap. De zoldervloer bestaat uit een houten balklaag. De constructie van de begane grondvloer is op tekening aangegeven als een enkele lijn en dus onduidelijk. De aanlegdiepte van de fundering is op zeventig centimeter onder het maaiveld;
- In 1966 is een garage aan het huis gebouwd en in 1973 is een garage met asbest dakbedekking bij het huis gebouwd. Volgens de eigenaar is in het hoofdgebouw veel asbest aanwezig.

Op basis van de tekeningen uit het archief is de conclusie, dat de bouwkundig staat van het karakteristieke hoofdgebouw matig is. Om dit pand te splitsen of te verbouwen naar twee of meer wooneenheden, moeten dak, binnenwanden, voorzetwanden en vloeren worden vernieuwd, hetgeen veel kosten met zich meebrengt en waarvoor geen subsidie meer ter beschikking wordt gesteld vanwege het feit dat het pand feitelijk gezien niet meer als 'karakteristiek' is te beschouwen.

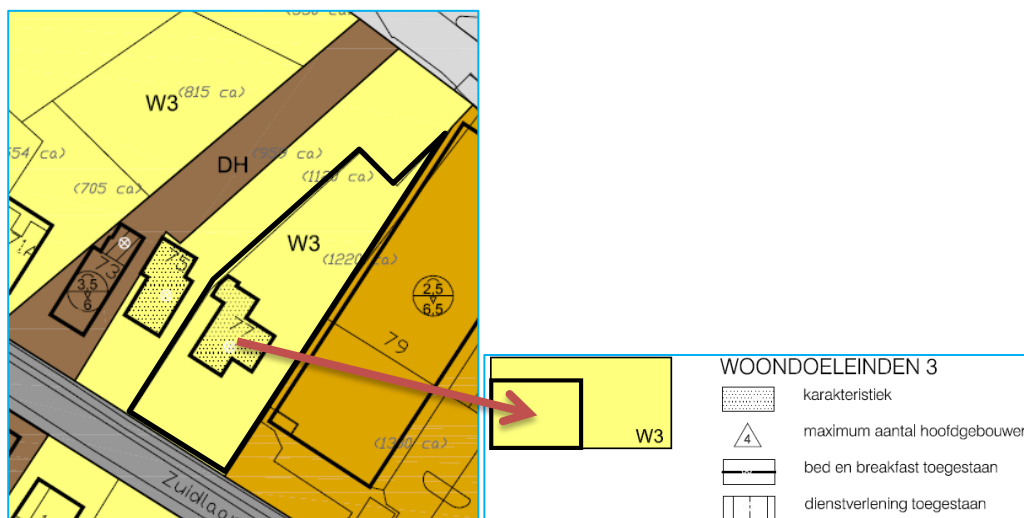
Op basis van bovenstaande afweging is het te motiveren, dat het karakteristieke gebouw wordt vervangen door nieuwe bebouwing, die in maat en schaal past bij de maat en schaal van het merendeel van de lintbebouwing langs de Zuidlaarderweg.

1.3 Korte omschrijving van het plan

Zoals gezegd is het de bedoeling de bestaande en verouderde bebouwing te slopen en hiervoor in de plaats een nieuw en kleinschalig woongebouw voor maximaal 4 woonappartementen terug te bouwen. In het platte vlak ziet de bestaande en vervolgens de nieuwe situatie er als volgt uit, in hoofdstuk 2 wordt uitvoerig ingegaan op het bouwplan. Het nieuw te bouwen woongebouw krijgt een oppervlakte van circa 260 m².



Het perceel Zuidlaarderweg 77 te Annen is vastgelegd in het bestemmingsplan Annen Dorp uit 2009. Binnen het bestemmingsplan Annen Dorp is het perceel bestemd als Woondoeleinden 3. Hieronder een weergave van de bestemmingsplankaart van het bestemmingsplan Annen Dorp.



Binnen deze bestemming is ‘slechts’ 1 woning toegestaan. De bouw van een appartementencomplex met daarin 4 starterswoningen is in strijd met de bestemming. Ook het huidige bouwvlak laat het nieuwbouwplan niet toe en daarnaast is de huidige woning aangemerkt als ‘karakteristiek’, waarbij geldt dat ter plaatse van de aanduiding “karakteristiek”, de instandhouding van de bestaande karakteristieke hoofdvorm wordt nagestreefd, met andere woorden, er kan niet zomaar een afwijkende hoofdvorm gebouwd worden.

Medewerking is mogelijk via een partiële herziening van het bestemmingsplan Annen Dorp. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in deze partiële herziening om zodoende het woningbouwplan mogelijk te kunnen maken.

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.

Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 een uitgebreidere beschrijving gegeven van het plan mede in relatie tot het vigerende ruimtelijk beleid op basis van het bestemmingsplan “Annen Dorp”.

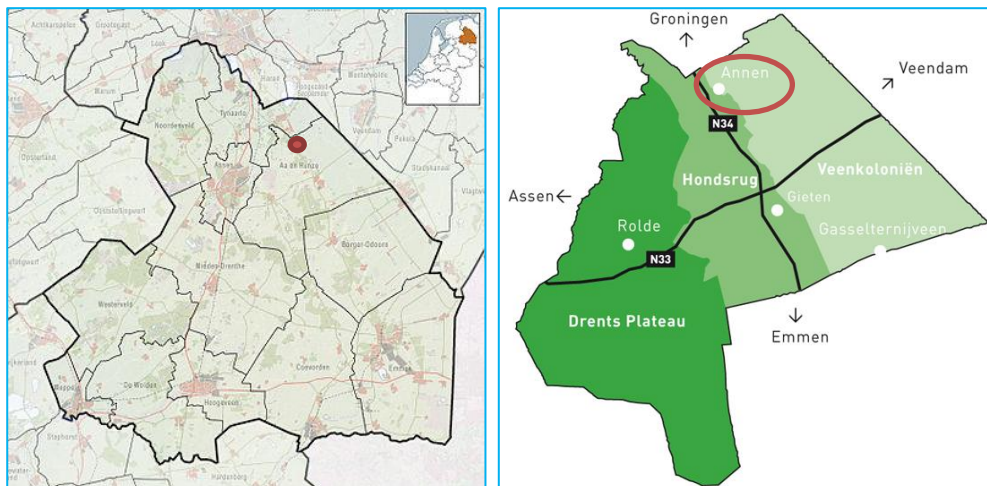
In Hoofdstuk 3 komen de verschillende relevante beleidsstukken voorbij die van toepassing zijn op het plan en uitgewerkt van provinciaal niveau tot gemeentelijk niveau. Hoofdstuk 4 geeft de invloed weer van het plan tot de verschillende

omgevingsaspecten. In hoofdstuk 5 staat de economische uitvoerbaarheid centraal. Hoofdstuk 6 de maatschappelijke uitvoerbaarheid, waarna hoofdstuk 7 ingaat op de juridische vertaling van het plan, gevolgd door de Regels en de Verbeelding, die tezamen met deze toelichting het bestemmingsplan vormen.

2 Hoofdstuk 2 Gebieds- en planbeschrijving

2.1 Huidige situatie en historie

Het perceel Zuidlaarderweg 77 ligt in het Drentse dorp Annen. Annen is één van de dorpen die behoort tot de gemeente Aa en Hunze.



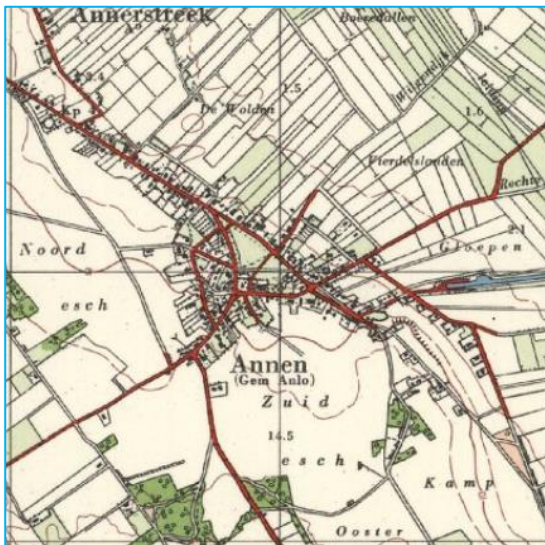
Nederland, de provincie Drenthe, de gemeente Aa en Hunze en de ligging van Annen in één oogopslag.

Annen is een esdorp (of ook wel 'brinkdorp' geheten), gelegen op De Hondsrug. Tot de jaren zeventig van de vorige eeuw was Annen namelijk een bescheiden Drents esdorp. Daarna groeide het langzamerhand uit tot een groeikern (forensendorp) voor (met name) de stad Groningen. Desondanks heeft het de typische uitstraling van een 'groen' Drents esdorp behouden.

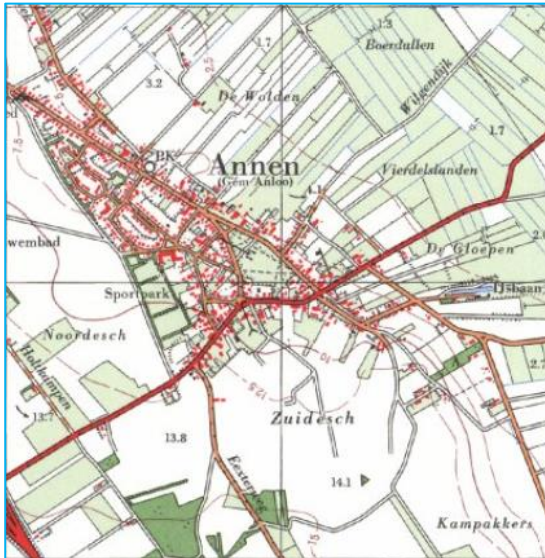
Het dorp telt circa 3.600 inwoners en tot de vorming van de gemeente Aa en Hunze was het de hoofdplaats van de voormalige gemeente Anloo. Midden in de 'oude' dorpskern ligt de grootste grasbrink van Europa.

Annen is een dorp met een vrij lage dichtheid van woningen en een verscheidenheid aan type woningen, waarin de openbare ruimte royaal is en de woningvoorraad over het algemeen goed is.

De naam van het dorp Annen duikt voor het eerst op zo medio 1309. Hieronder een weergave van de ontwikkeling van het dorp Annen op basis van beschikbaar historisch kaart- en beeldmateriaal. Via de historische weergave is ook duidelijke de genoemde groei te zien vanaf de jaren '70 tot heden.



Anno 1954



Anno 1970



Anno 1991

2.2 Planbeschrijving

Zoals genoemd is het de bedoeling de bestaande bebouwing te slopen en hiervoor een nieuw appartementencomplex te bouwen met daarin ruimte voor maximaal 4 starterswoningen. Het stedenbouwkundige programma van eisen is verwoord in paragraaf 3.3.3. Deze heeft geleid tot het volgende bouwprogramma. Er komt een appartementencomplex met een oppervlakte van het woongebouw van circa 260 m² en een maximale bouwhoogte van 8,30 meter. Het complex bestaat uit een kelder en daarbovenop een begane grond en een verdieping. Aan de achterzijde van het complex worden een 6-tal parkeerplaatsen aangelegd, zoveel als mogelijk aansluitend aan de westelijke wand van het winkelcentrum en daar weer achter, mede als afsluiting naar het achterliggende gebied, worden een 4-tal bergingen gerealiseerd. Op de volgende bladzijden de situatietekening van de nieuwe opzet, gevolgd door een doorsnede van het appartementencomplex en daarna weer gevolgd door een aantal gevel- en 3-d aanzichten om zo een goed beeld te krijgen van hetgeen er kan komen.







3 Hoofdstuk 3 Beleidskader

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

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

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 *Ruimtelijk - Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte*

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).

De structuurvisie bepaalt de ambities voor Nederland in 2040. Deze hebben betrekking op de concurrentiekracht, bereikbaarheid, en leefbaarheid en veiligheid van/in Nederland. Voor deze 3 rijksdoelen worden 13 onderwerpen van nationaal belang genoemd. Hiermee geeft het Rijk aan waarvoor zij verantwoordelijk is en waarop zij resultaat wil boeken.

Het Rijk kiest hiermee voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts deze 13 nationale belangen. Buiten deze belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid, hieronder zijn de 13 nationale belangen weergegeven.

1. Een excellent en internationaal bereikbaar vestigingsklimaat in de stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren;
2. Ruimte voor het hoofdnetwerk voor (duurzame) energievoorziening en de energietransitie;
3. Ruimte voor het hoofdnetwerk voor vervoer van (gevaarlijke) stoffen via buisleidingen;
4. Efficiënt gebruik van de ondergrond;
5. Een robuust hoofdnetwerk van weg, spoor en vaarwegen rondom en tussen de belangrijkste stedelijke regio's inclusief de achterlandverbindingen;
6. Betere benutting van de capaciteit van het bestaande mobiliteitssysteem van weg, spoor en vaarwegen;
7. Het instandhouden van de hoofdnetwerken van weg, spoor en vaarwegen om het functioneren van de netwerken te waarborgen;
8. Verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's;
9. Ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en klimaatbestendige stedelijke (her)ontwikkeling;
10. Ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten;
11. Ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten;

12. Ruimte voor militaire terreinen en activiteiten;
13. Zorgvuldige afwegingen en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke plannen.

De structuurvisie geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. De SVIR vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving. Tevens vervangt het de ruimtelijke doelen en uitspraken in de volgende documenten: PKB Tweede structuurschema Militaire terreinen, de agenda landschap, de agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta.

Delen van de structuurvisie die de nationale ruimtelijke belangen borgen en die juridische doorwerking behoeven, zijn uitgewerkt in een algemene maatregel van bestuur, de Amvb Ruimte (Barro).

Het Rijk gaat er vanuit dat de nationale ruimtelijke belangen die via wet- en regelgeving opgedragen worden aan de andere overheden goed door hen worden behartigd. Het nieuwe Rijkstoezicht in de ruimtelijke ordening richt zich op het toezicht achteraf. Wanneer rijksdoelen en nationale belangen raken aan regionale opgaven, vraagt dit om heldere taakverdeling en samenwerkingsafspraken tussen de betrokken overheden. Waar het Barro bepalingen bevat gericht op gemeentelijke bestemmingsplannen gaat het Rijk er vanuit dat deze doorwerking krijgen. Het Rijk zal tijdens het opstellen en vaststellen van bestemmingsplannen dan ook niet toetsen op een correcte doorwerking van nationale belangen. Daarnaast blijft het Rijk opkomen voor zijn directe belangen bij gemeentelijke en provinciale plannen vanuit de rol van weg- en waterbeheerder (Rijkswaterstaat), eigenaar van defensie terreinen (ministerie van Defensie) en voor projecten in het kader van de rijkscoördinatieregeling rond rijksinpassingsplannen op het terrein van de energie-infrastructuur (het ministerie van EL&I).

Voor Annen 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.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie en –verordening Drenthe

Op 2 juni 2010 is de Omgevingsvisie Drenthe vastgesteld. De Omgevingsvisie is hét strategische kader voor de ruimtelijk–economische ontwikkeling van Drenthe. De visie formuleert de belangen, ambities, rollen, verantwoordelijkheden en sturing van de provincie in het ruimtelijke domein.

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

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

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

Missie

De missie uit de Omgevingsvisie luidt: 'Het koesteren 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

De provincie streeft naar aantrekkelijke, gevarieerde en leefbare woonmilieus die voorzien in de woonvraag. Het maken van bovenlokale afspraken hierover is van provinciaal belang. Gemeenten werken hun aandeel in het woonaanbod en de woonmilieus uit in de Gemeentelijke structuurvisie of het Woonplan. Zij houden daarbij rekening met de huidige kernenstructuur in de gemeente en de behoefte aan verschillende woonmilieus.

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

Zorgvuldig ruimtegebruik

De provincie wil zorgvuldig omgaan met de beschikbare ruimte in de provincie. Grootschalige bouwplannen en uitbreidingen in het landelijk gebied, los van bestaande bebouwingslocaties, zijn niet vanzelfsprekend. De provincie vindt dat gemeenten bij nieuwbouwplannen een werkwijze moeten hanteren die leidt tot zorgvuldig ruimtegebruik. Zorgvuldig ruimtegebruik is van provinciaal belang.

Sociaal-Economisch Raad (SER)-ladder en bundelingsbeleid

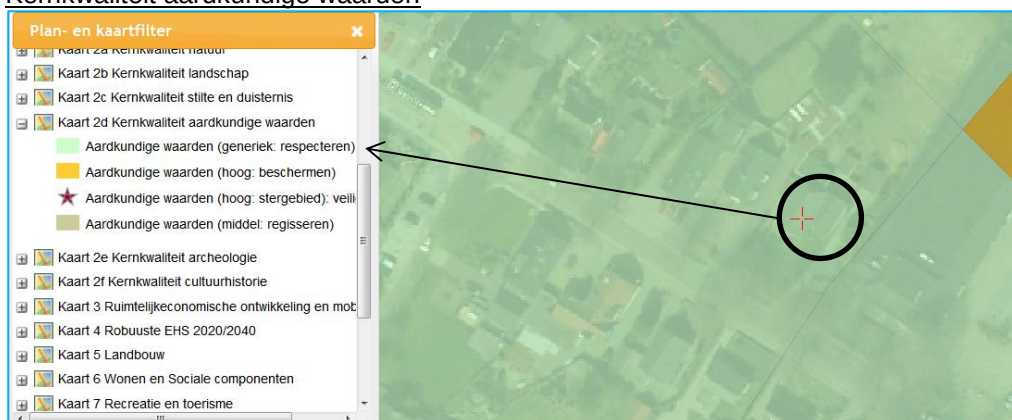
Voor het inpassen van ruimteveragende functies stelt de provincie voor de SER-ladder als denkmodel te hanteren. Deze methode, geïntroduceerd door de SER, helpt een goede afweging te maken bij het inpassen van ruimtebehoefte voor wonen, bedrijvigheid en infrastructuur. Het model stelt onder meer dat extra ruimte voor wonen

en werken zoveel mogelijk moet worden gezocht in of aansluitend aan bestaand bebouwd gebied en gebundeld rond de nationale en regionale infrastructuur en de openbaar vervoervoorzieningen. Met bundeling en intensivering van verstedelijking ontstaat voldoende massa voor hoogwaardige voorzieningen. De verzorgingsfunctie van stedelijke centra wordt daardoor versterkt en er ontstaan kansen voor het verbeteren van de bereikbaarheid met openbaar vervoer.

Het bouwen van een woongebouw voor maximal 4 woningen op de voorliggende locatie past binnen de uitgangspunten van het provinciaal beleid, er wordt gebouwd op een bestaande, bebouwde locatie binnen de bebouwde kom. Er is sprake van verdichting voor uitbreiding en er wordt gebouwd in of aansluitend aan bestaand bebouwd gebied.

Tevens is geoordeeld of er sprake is van provinciale Kernkwaliteiten voor het gebied. Dit is beoordeeld met de bij de omgevingsvisie behorende kaartenviewer. Hierna volgt het overzicht van de aanwezige kernkwaliteiten in het gebied.

Kernkwaliteit aardkundige waarden



Er is sprake van een kernkwaliteit 'aardkundige waarden'. Wat betekent deze kernkwaliteit.

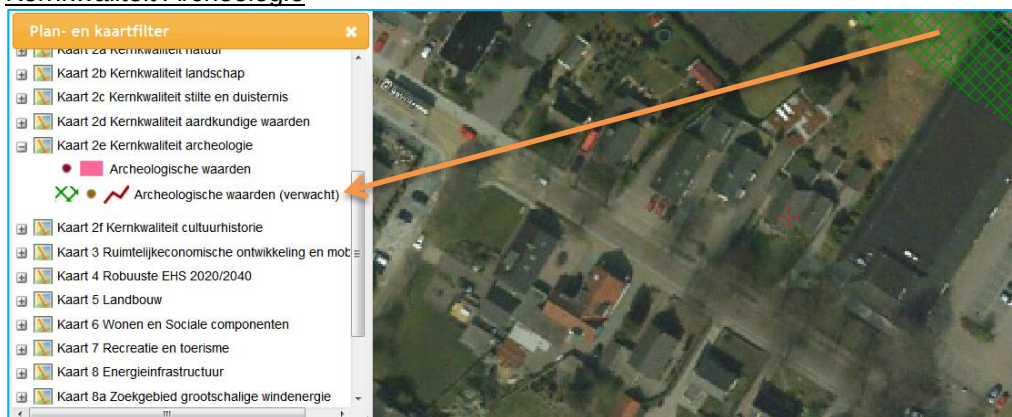
Algemeen

Drenthe heeft een eigen karakter, een eigen (ruimtelijke) identiteit, die door inwoners en bezoekers hoog gewaardeerd wordt. Het aardkundige landschap van Drenthe is hiervoor in belangrijke mate bepalend. Het provinciaal aardkundig erfgoed is de enige informatiebron over de natuurlijke ontstaansgeschiedenis van Drenthe. Net als archeologische waarden zijn aardkundige waarden voor het merendeel onzichtbaar, onvervangbaar en niet te compenseren. Ze zijn per definitie kwetsbaar voor ruimtelijke ontwikkelingen die met bodemingrepen gepaard gaan. 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 beschermingsniveau's (voorwaarden stellen en eisen stellen) zijn van provinciaal belang en zijn aangegeven op kaart 2.D van de Omgevingsvisie. Voor het plangebied is sprake van het niveau 'generiek – respecteren'. Dit betekent het volgende.

Respecteren: bij ontwikkelingen ligt de provinciale inzet bij het waarborgen van de lokale aardkundige kenmerken voor de toekomst. Het is een gemeentelijke verantwoordelijkheid hieraan via het bestemmingsplan invulling te geven. Initiatiefnemers hebben de verantwoordelijkheid om de aardkundige kenmerken als inspiratiebron te benutten voor ontwikkelingen. De provincie vraagt gemeenten plannen en initiatieven daar op te beoordelen.

Middels voorliggend bestemmingsplan wordt de bestaande woning op een woonperceel gesaneerd en wordt hiervoor in de plaats een nieuw woongebouw gerealiseerd op een perceel waar reeds sinds lange tijd al woonbebouwing aanwezig is. Er is vooraf een stredebouwking programma van eisen opgesteld, waarbij de bestaande en aanwezige ruimtelijke identiteit van het gebied, als zijnde gericht op het wonen, behouden blijft en niet aangetast wordt. Er is geen sprake van een aantasting van de kernkwaliteit.

Kernkwaliteit Archeologie



Er is sprake van een kernkwaliteit 'archeologie' op het achterste puntje van het perceel. Daar waar de woonbebouwing zelf komt is geen sprake van een kernkwaliteit archeologie. Wat betekent deze kernkwaliteit?

Algemeen

Op basis van de kernkwaliteit archeologie geldt dat het gebied wordt aangeduid als een gebied waar archeologische waarden worden verwacht. Het archeologisch erfgoed is volgens de provincie de enige bron van informatie over de bewoningsgeschiedenis van de provincie van de steentijd tot de middeleeuwen. Het merendeel van het archeologisch erfgoed is onzichtbaar en is daardoor zeer kwetsbaar voor ruimtelijke ontwikkelingen die met bodemingrepen gepaard gaan. Archeologische waarden zijn onvervangbaar en niet te compenseren. Daarom geeft de provincie het archeologisch erfgoed een duidelijke plaats in haar ruimtelijk beleid.

De kaart Archeologie (kaart 2E van de Omgevingsvisie) geeft een totaaloverzicht van de archeologische waarden en verwachtingen die de provincie van provinciaal belang acht. Deze waarden zijn volgens de provincie essentieel om het verhaal van de regionale bewoningsgeschiedenis te kunnen vertellen, voor nu en voor toekomstige generaties. De archeologische waarden van provinciaal belang die samenhangen met de cultuurhistorische waarden of die ruimtelijk zichtbaar zijn, zijn terug te vinden op de kaart Cultuurhistorie (kaart 2F van de Omgevingsvisie).

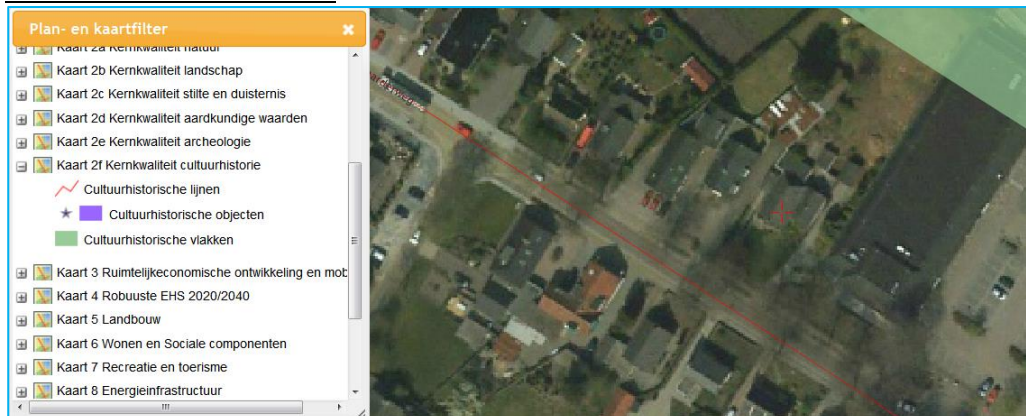
De provinciale doelstellingen voor archeologie zijn:

- Het in de bodem bewaren (behoud 'in situ') van waardevol Drents archeologische erfgoed of – als dat niet mogelijk is – het opgraven en duurzaam veilig stellen (behoud 'ex situ') van het erfgoed in het Noordelijk Archeologisch Depot in Nuis;
- Het op goede wijze uitvoeren van archeologisch onderzoek in het kader van ruimtelijke plannen;
- Het vergroten van het draagvlak voor het archeologisch erfgoed;
- Het ontsluiten van het 'archeologische verhaal van Drenthe'.

Voor voorliggend bestemmingsplan is op goede wijze uitvoering gegeven aan het uitvoeren van een deugdelijk archeologisch onderzoek voor het plangebied. Op basis van het onderzoek zijn aanbevelingen gedaan om zodoende met inachtneming van de bescherming van archeologische waarden het plan tot uitvoering te kunnen brengen.

De onderzoeksresultaten zijn weergegeven in paragraaf 4.1.2 van dit bestemmingsplan en in de bij dit bestemmingsplan gevoegde bijlage inzake het archeologisch onderzoek. Geconcludeerd kan worden dat de bouw van het woongebouw in overeenstemming is met het provinciaal beleid.

Kernkwaliteit Cultuurhistorie



Ook voor de kernkwaliteit 'Cultuurhistorie' geldt dat deze zich bevindt in het noordoostelijke deel van het plangebied en waar geen ontwikkelingen zijn voorzien. Vanuit het aspect Cultuurhistorie is er geen beperking.

Het geheel resumerend kan gesteld worden dat het verzoek in overeenstemming is met het provinciaal beleid, er wordt ontwikkeld op een bestaande locatie, binnen de bebouwde kom en waarbij er sprake is van inbreiding voor uitbreiding. Er wordt zodoende voldaan aan de SER-ladder en zorgvuldig ruimtegebruik. Ook is er geen belemmering ten aanzien van provinciale kernkwaliteiten.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Ruimtelijke visie Annen

Op 15 februari 2012 heeft de gemeenteraad van Aa en Hunze de 'Ruimtelijke Visie Annen' vastgesteld.

De Ruimtelijke Visie Annen is een notitie waarin via locatiestudie is onderzocht waar nieuwe woningbouw in Annen zou kunnen plaatsvinden. In de Ruimtelijke Visie is rekening gehouden met het gemeentelijk beleidsuitgangspunt: 'inbreiding gaat voor uitbreiding'. Naast de woningbouw is in Annen (indien mogelijk) ook behoefte aanerschikking van een aantal maatschappelijke voorzieningen. Besloten is ook deze in de Ruimtelijke Visie mee te nemen. Het doel van de Ruimtelijke Visie Annen is het verkrijgen van (zo mogelijk voldoende) inbreidingslocaties en is tevens een ruimtelijk kader voor het toetsen van nieuwe aanvragen. Hierop kunnen nieuwe ontwikkelingen voor wat betreft woningbouw en maatschappelijke voorzieningen worden afgestemd op de maat en schaal van Annen. De Ruimtelijke Visie Annen is onder meer gebaseerd op een grootschalig woonwensenonderzoek die is gehouden onder alle inwoners van Annen en omgeving.

In de vastgestelde 'Ruimtelijke Visie Annen' zijn onderstaande locaties aangewezen als potentiële inbreidingslocatie voor woningbouw:

1. 't Veld, paardenweide;
2. 't Holthuys, parkeerplaats;
3. **Zuidlaarderweg, achtererven 67 t/m 77 en Zuidlaarderweg 75 en 77 geheel;**
4. Lange Landen / Wilgendijk;
5. Zuidlaarderweg 42 t/m 48 (herstructurering);
6. Bartelaar 3;
7. Oude Groningerweg, volkstuinten;
en voor maatschappelijke voorzieningen;
8. Omgeving sporthal / OBS De Eshoek.

De locatie waartoe Zuidlaarderweg 77 behoort is zoals zichtbaar aangemerkt als een inbreidingslocatie. Hieronder een weergave van de nadere detaillering van de locatie zoals omschreven in de ruimtelijke visie.



Rand van de Hondsrug. Middelhoge tot hoge archeologische verwachtingswaarde.	Groenstructuur van bos aan noordoost zijde schermt percelen af van schuur en landschap. Tuinen zijn beplant met bomen, hagen en gras.	Niet planmatige uitbreiding.
--	---	------------------------------

De achtererven van lintbebouwing, oorspronkelijk overgaand in het agrarisch landschap, zijn nu afgeschermd door hoge beplanting en bebouwing.	Geen zichtlijnen.	Ontsluitingsweg aanwezig.	Bestemming: 'Wonen-3' en 'Detailhandel'. Functie: Tuinen.	Mogelijk hinder van auto's en vrachtauto's naar parkeerplaats winkelcentrum.
---	-------------------	---------------------------	--	--

Het bestemmingsplan is in overeenstemming met de Ruimtelijke visie Annen.

3.3.2

Woonvisie 2012

In de Woonvisie 2011 is opgenomen dat de groei van het woningbestand ligt in de dorpen Gieten, Annen, Rolde en Gasselternijveen. In alle gevallen zal een woonwensenonderzoek de noodzaak van groei moeten uitwijzen. In eerste instantie wordt gekozen voor inbreiding van de (hoofd)kernen. Uitbreiding komt pas aan de orde nadat een woonwensenonderzoek de noodzaak ervan heeft uitgewezen en een ruimtelijke visie een geschikte locatie heeft uitgewezen.

Woonwensenonderzoek:

Uit het in december 2010 gehouden woonwensenonderzoek in Annen komt naar voren dat er tot 2020 nog ca. 45-60 woningen aan het woningbestand dienen te worden toegevoegd om aan de eigen woonbehoefte te kunnen voorzien. Hiervan dienen circa 5-10 woningen in de sociale huur ten behoeve van starters te worden gebouwd en circa 5 woningen in de koopsector. Dezelfde woningen kunnen ook bestemd worden ten behoeve van de doelgroep senioren, als de bovenwoningen toegankelijk worden gemaakt door middel van een lift. Aan het woonwensenonderzoek kan derhalve worden voldaan.

Resumé

Volkshuisvestelijk gezien voldoet het verzoek aan de Woonvisie 2011, het woonwensenonderzoek en de Ruimtelijke visie Annen. Of voor de doelgroep starters, of voor de doelgroep senioren of voor een mix van beide wordt gebouwd, wordt dit plan als een waardevolle aanvulling gezien op het woningbestand in Annen.

3.3.3

Welstand en stedenbouwkundige randvoorwaarden

Richting de initiatiefnemer is een aantal randvoorwaarden meegegeven om te komen tot een vorm van bebouwing die inpasbaar is op de gestelde locatie. De randvoorwaarden betreffen de volgende:

- nieuwe rooilijn maximaal circa 2 meter voor de huidige rooilijn, dit is maximaal gelijk de aan rooilijn van de serre van de pizzeria in het winkelcentrum;
- de nokhoogte is maximaal 8 m;
- de goothoogte is maximaal 4 m;
- nok(ken) gericht naar de Zuidlaarderweg;
- één bouwlaag met kap(pen);
- vanaf de kapverdieping zicht in de achtertuinten van belendende woningen vermijden;
- parkeerplaatsen achter de voorgevelrooilijn;
- voorerf /voortuin groen inrichten;

- afstand tot de zijdelingse perceelsgrens aan de westzijde 3 meter;

Het ontwerp gaat uit van een gevel die op een afstand van 2 meter tot de zijdelingse perceelsgrens van het winkelcentrum is gelegen. Deze afstand is spiegelsymmetrisch ten opzichte van de erfgrans. Voor het winkelcentrum is destijds om maatschappelijke en economische redenen gekozen voor een afstand van 1,3 meter ten opzichte van de erfgrans met het perceel Zuidlaarderweg 77. Het betreft een blinde gevel. In analogie hiermee kan voor Zuidlaarderweg 77 en 77a om volkhuusvestelijke en economische redenen worden gepleit in te stemmen met een afstand van 1,3 meter tot de erfgrans.

Hoewel er sprake is van een complex van 4 woningen is het ontwerp, vanwege zijn verschijningsvorm, als passend te beschouwen en in de lijn van de overige bebouwing aan de Zuidlaarderweg.

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 Cultuurhistorie

4.1.1 Aanleiding en doel

De rol van cultuurhistorie in de ruimtelijke ordening is de laatste jaren sterk toegenomen. Bij het opstellen van plannen moeten cultuurhistorische waarden tijdig in beeld worden gebracht. Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) stelt in dat verband specifieke eisen aan het opstellen van ruimtelijke plannen. Waar mogelijk moeten cultuurhistorische waarden worden behouden of versterkt. Cultuurhistorie is daarmee veelal een sturend onderdeel geworden in de ruimtelijke ordening. In het kader van het aspect wordt zowel ingegaan op de zichtbare cultuurhistorische waarden al op het erfgoed onder de grond (hierover wordt in paragraaf 4.2. archeologie nader ingegaan).

4.1.2 Doorwerking naar het plan

Het hoofdgebouw heeft op grond van het bestemmingsplan "Annen Dorp" de aanduiding 'karakteristiek. Desondanks is het aanvaardbaar het bestaande karakteristieke pand af te breken. Reden hiertoe is dat op basis van nader onderzoek van de tekeningen uit het archief, de conclusie dat het hoofdgebouw na alle wijzigingen niet authentiek meer is.

In het bestemmingsplan "Annen Dorp" is de bebouwing van Zuidlaardeweg 77 en 77a aangewezen als karakteristiek gebouw, omdat deze bebouwing deel uit maakt van de gevarieerde en kleinschalige lintbebouwing langs de Zuidlaarderweg. Het oorspronkelijke hoofdgebouw en het bijgebouw zijn daarin samen als karakteristiek aangegeven, vanwege de samenhang in het ontwerp en de detaillering. Het in stand houden van dit gebouw zou wellicht bij kunnen dragen bij aan de leesbaarheid van de geschiedenis van de ontwikkeling en de uitbreiding van het dorp Annen.

Op basis van de tekeningen uit het archief is echter de conclusie dat de bouwkundig staat van het karakteristieke hoofdgebouw matig is. Om dit pand te splitsen of te verbouwen naar twee of meer wooneenheden, moeten dak, binnenwanden, voorzetwanden en vloeren worden vernieuwd.

Op basis van bovenstaande afweging is het te motiveren, dat het karakteristieke gebouw wordt vervangen door nieuwe bebouwing, die in maat en schaal past bij de maat en schaal van het merendeel van de lintbebouwing langs de Zuidlaarderweg.

4.2 Archeologie

4.2.1 Aanleiding en doel

De toenemende bedreiging van het archeologische erfgoed in heel Europa, niet alleen door natuurlijke processen of ondeskundig gebruik van het bodemarchief, maar ook door ontwikkelingen in de ruimtelijke ordening, gaf aanleiding voor het in 1992 door de

Europese lidstaten ondertekende Verdrag van Valletta. Dit verdrag wordt ook wel het Verdrag van Malta genoemd.

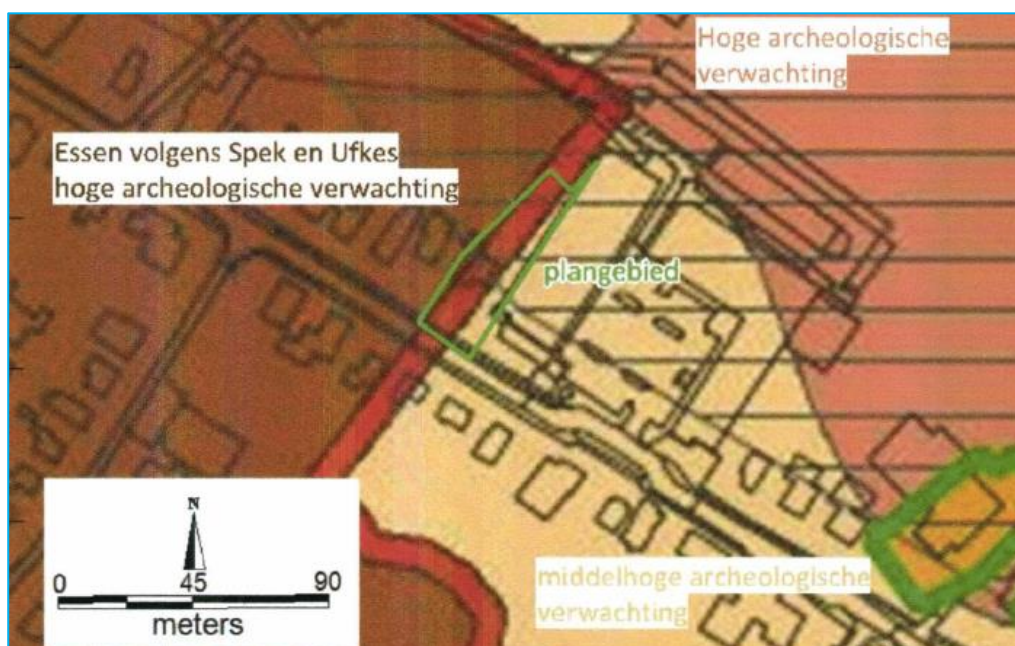
Doel van het archeologisch (voor)onderzoek is het waar nodig beschermen van archeologische waarden en het streven naar behoud van de waarden in de bodem (in situ). De essentie van het archeologisch (voor)onderzoek is het verkrijgen van gegevens over de archeologische resten in de bodem teneinde in een vroeg stadium een goede afweging te kunnen maken van alle bij een ruimtelijk besluit betrokken belangen.

(bron: www.rijksoverheid.nl)

4.2.2

Doorwerking naar het plan

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 de locatie in Annen, waarbij zichtbaar wordt dat het plangebied binnen 2 zones ligt, te weten een middelhoge verwachtingswaarde en een hoge archeologische verwachting.



Voor essen binnen de Gemeente Aa en Hunze is vastgesteld dat archeologisch onderzoek in een vroeg stadium verplicht is bij bodemingrepen dieper dan 30 cm en een oppervlakte groter van 500 m².

Voor gebieden met een middelhoge archeologische verwachting geldt dat een archeologisch onderzoek nodig is bij ingrepen groter dan 1.000 m² met een bodemingreep dieper dan 30 cm.

Door het bedrijf ArGeoBoor is in het kader van voorliggend bestemmingsplan een archeologisch vooronderzoek uitgevoerd en is daarbij behorend advies uitgebracht.

Het gehele document, bekend onder de titel "Annen Zuidlaarderweg 77 en 77a Gemeente Aa en Hunze", rapportnummer 1236, d.d. 18 juni 2013 is als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd. Hierna volgen, integraal overgenomen, de belangrijkste conclusies en aanbevelingen van het uitgevoerde onderzoek.

Synthese

De bodemverstoring als gevolg van de toekomstige nieuwbouw is maximaal circa 300 m² (woongebouw + bijgebouw). Het archeologische beleid ter plaatse is dat archeologisch onderzoek nodig is bij bodemingrepen groter dan 500 m². Daarnaast vindt de nieuwbouw plaats op een plek waar de bodem al deels verstoord is als gevolg van de bouw van de bestaande woning.

Conclusie

Een archeologisch onderzoek is op de bouwlocatie Zuidlaarderweg 77 en 77a te Annen niet vereist. De dubbelbestemming archeologie blijft voor het perceel gelden.

Aanbeveling

Het wordt aanbevolen om geen archeologisch onderzoek uit te voeren ter plaatse van de nieuwbouwlocatie Zuidlaarderweg 77 en 77a te Annen. Mochten er in de toekomst op het perceel plannen zijn met een bodemverstoring dieper dan 30 cm -mv en groter dan 500 m², dan dient alsnog rekening te worden gehouden met een archeologisch bodemonderzoek.

ArGeoBoor wijst erop dat men bij bodem verstorende activiteiten, ook buiten het hier aangegeven adviesgebied, wettelijk verplicht is om eventuele (toevals)vondsten en grondsporen te melden bij de Minister van OC&W (Monumentenwet 1988, artikel 53). Het rijk heeft deze taak in de praktijk gedelegeerd naar de lagere overheden. In dit geval wordt aangeraden om in dergelijke gevallen contact op te nemen met de Gemeente Aa en Hunze.

De gemeente kan instemmen met het advies van ArGeoBoor.

4.3 Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)

4.3.1 Aanleiding en doel

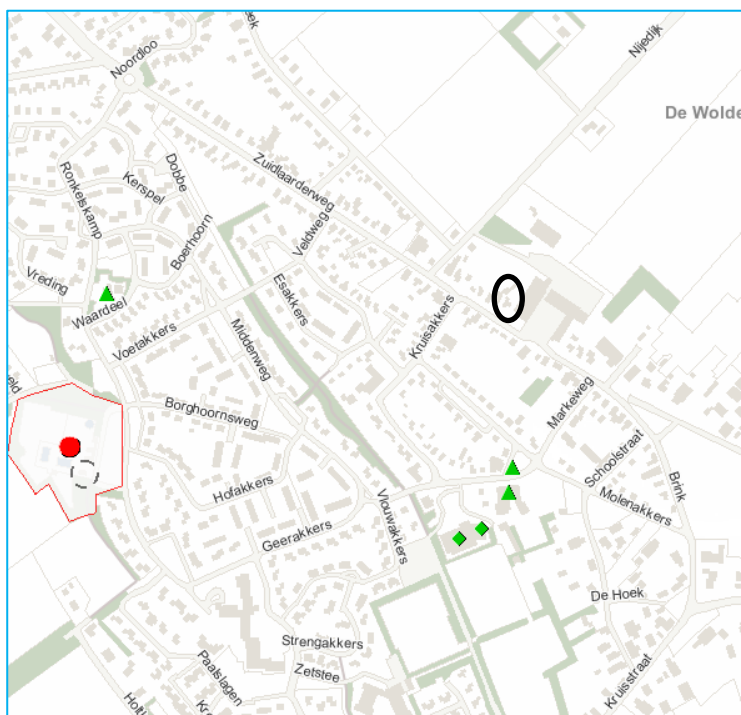
Bij het transport, de opslag en bij het be- en verwerken in bedrijven van gevaarlijke stoffen, maar ook nabij luchthavens bestaat de kans op ongevallen waarbij slachtoffers vallen die niet bij de activiteit betrokken zijn. Personen die in bedrijven werken worden door de wetgeving rond arbeidsomstandigheden beschermd. Personen die zich buiten (extern) de bedrijfsgrens bevinden worden beschermd door wet- en regelgeving voor externe veiligheid. De vuurwerkramp in Enschede van mei 2000 heeft geresulteerd in een formalisering en deels aanscherping van wet- en regelgeving om het risico van dergelijke ongevallen te beperken.

Het doel van de toets op externe veiligheidsaspecten rond ruimtelijke plannen is na te gaan welke risico's de voorgenomen ontwikkelingen met zich brengen. Dit om de mogelijkheid te bieden een externe veiligheidssituatie te creëren die voldoet aan de behoeften. Daartoe kan het ruimtelijk initiatief of specifieke wijze worden ingevuld en kunnen eventuele aanvullende maatregelen worden getroffen.

Het externe veiligheidsonderzoek richt zich eerst op het plaatsgebonden risico. Dit geeft een beeld van de ruimtelijke verdeling van de hoogte van de risico's rond een bron. Vervolgens wordt nagegaan wat de hoogte van het groepsrisico is. Dit geeft inzicht in de aantallen personen die bij een ongeval kunnen worden betrokken. Als er sprake is van groepsrisico, als een ongeval tot meer dan 10 dodelijke slachtoffers kan leiden, moeten risicogegevens worden verzameld, moet een advies over het voorgenomen initiatief aan de regionale brandweer worden gevraagd en is de initiatiefnemer verplicht de veranderingen in het groepsrisico door de nieuwe ruimtelijke ontwikkeling te verantwoorden. (bron: www.rijksoverheid.nl)

4.3.2 Doorwerking naar het plan

Het Besluit 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. Woningen worden niet aangemerkt als een bevi-inrichting. Echter, woningen worden wel aangemerkt als een (beperkt) kwetsbaar object, zodat beoordeeld dient te worden of er in de nabijheid van het terrein eventueel Bevi-inrichtingen zijn die van invloed zijn/kunnen zijn op de woningbouwplannen. Hiertoe is een check uitgevoerd aan de risicokaart Drenthe. Dit levert het volgende beeld op.



Er bevinden zich geen Bevi-inrichtingen in de directe nabijheid, vanuit het Bevi gezien is er geen belemmering, er hoeft geen nader onderzoek worden verricht.

4.4 Bodem

4.4.1 Aanleiding en doel

De mens gebruikt de bodem op vele manier, voor bijvoorbeeld woningbouw, landbouw, aanleg van wegen en winning van grondstoffen.

Om te zorgen dat dit ook in de toekomst mogelijk blijft, is een duurzaam beheer van de bodem belangrijk. Doordat de mens al vele eeuwen gebruik maakt van de bodem heeft hij overal sporen achtergelaten. Deze sporen zijn terug te zien in het landschap en te vinden op en in de bodem. Door bodemsanering worden de ernstige chemische verontreiniging van de bodem aangepakt. Bescherming van de bodem betekent bovendien het voorkomen dat schone grond verontreinigd raakt en het rekening houden met de eigenschappen van de bodem.

Het doel van bodemonderzoek bij ruimtelijke plannen is de bescherming van de bodem. Een bodemonderzoek moeten worden uitgevoerd om te kunnen beoordelen of de bodem geschikt is voor de geplande functie en of sprake is van een eventuele saneringsnoodzaak.

Artikel 9 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) bepaalt dat in het bestemmingsplan rekening gehouden moet worden met de bodemkwaliteit ter plaatse. De reden hiervoor is dat eventueel aanwezige bodemverontreiniging van groot belang kan zijn voor de keuze van bepaalde bestemmingen en/of voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. (bron: www.rijksoverheid.nl).

4.4.2 Doorwerking naar het plan

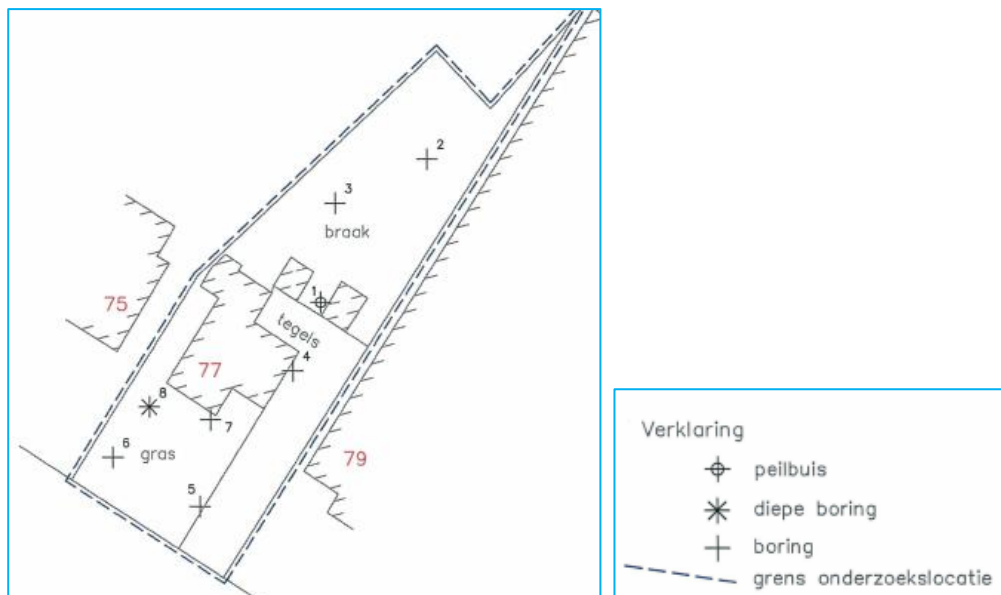
In het bestemmingsplan dient aangegeven te worden wat de kwaliteit van de bodem ter plaatse van het plangebied is. Tevens dient, op basis van de Mor (Ministeriële regeling omgevingsrecht), bij de aanvraag van een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen een rapportage van een recent uitgevoerd verkennend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

De bodemonderzoeksplicht geldt alleen voor bouwwerken waarvoor:

- een reguliere omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen is vereist;
- waarin voortdurend of nagenoeg voortdurend (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.

Aan de eerste twee voorwaarden wordt voldaan. Er is een bodemonderzoek nodig. Door onderzoeksbureau Asma BV uit Eexterveenschekanaal is het benodigde bodemonderzoek uitgevoerd. Het volledige onderzoeksrapport, bekend onder de titel "Verkennend bodemonderzoek ter plaatse van de Zuidlaarderweg 77 te Annen", rapportnummer 11015 d.d. 11 april 2013 is als volledige bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd. Hieronder volgen de conclusies uit het onderzoeksrapport.

Hieronder eerst een weergave van de boorstatentekening.



CONCLUSIES EN AANBEVELINGEN

In verband met de voorgenomen nieuwbouw is, in opdracht van de heer W.A. Vedder, door Ingenieursbureau ASMA een verkennend onderzoek naar bodemverontreiniging uitgevoerd ter plaatse van de Zuidlaarderweg 77 te Annen. De onderzoekslocatie heeft een oppervlak van ongeveer 1220 m².

Het verkennend onderzoek heeft als doel aan te tonen dat op, de locatie redelijkerwijs gesproken geen verontreinigende stoffen aanwezig zijn in de grond of het freatisch grondwater in gehalten boven de streefwaarde of het geldende achtergrondgehalte. Zowel het maaiveld ter plaatse van de verrichte boringen als de opgeboorde grond is zintuiglijk geïnspecteerd op de aanwezigheid van asbestverdachte materialen. Op het maaiveld en in de grond, ter plaatse van de verrichte boringen, zijn geen aanwijzingen gevonden die duiden op de aanwezigheid van asbest.

Uit de analyseresultaten blijkt dat in de bovengrond licht verhoogde gehalten aan lood, zink en PAK zijn aangetoond.

In de ondergrond zijn geen verontreinigingen aangetoond.

In het grondwater zijn licht verhoogde concentraties aan barium en zink aangetoond. De verhoogde gehalten vormen geen risico voor de volksgezondheid en/of het milieu. Het verkennend bodemonderzoek ter plaatse van de locatie is uitgevoerd volgens de onderzoekshypothese "niet-verdacht", waarbij geen verontreiniging verwacht werd. Uit het verkennend bodemonderzoek blijkt dat de milieuhygiënische kwaliteit overeenkomt met deze verwachting. Aanpassing van de hypothese en de onderzoeksstrategie is niet noodzakelijk, evenmin is de uitvoering van nader onderzoek nodig.

De milieuhygiënische kwaliteit vormt geen belemmering voor de voorgenomen nieuwbouw.

4.5 Flora- en fauna

4.5.1 Aanleiding en doel

Het beschermen, ontwikkelen en beheren van natuurgebieden is niet altijd genoeg om de verscheidenheid aan planten- en diersoorten in stand te houden. Bovendien komen veel soorten ook buiten natuurgebieden voor. De Flora- en Faunawet regelt de bescherming van planten- en diersoorten.

De Flora- en Faunawet beschermt soorten, niet individuele planten of dieren, om te voorkomen dat het voortbestaan van de soort in gevaar komt. Alle soorten hebben een eigen rol in het ecosysteem en dragen bij aan de biodiversiteit.

Doelstelling van de Flora- en Faunawet is de bescherming en het behoud van in het wild levende planten- en diersoorten. Het uitgangspunt van de wet is het Nee, tenzij. Dit betekent dat geen schade mag worden gedaan aan beschermde dieren of planten, tenzij dit uitdrukkelijk is toegestaan. Heel vaak gaan activiteiten en de bescherming van soorten prima samen. Soms is het optreden van schade aan beschermde dieren en planten echter onvermijdelijk. In die situaties is het nodig om vooraf te bekijken of hiervoor een vrijstelling geldt, of dat een ontheffing moet worden aangevraagd.

In de Flora- en Faunawet geldt een verbod op activiteiten met een schadelijk effect op beschermde soorten. De wet spreekt niet van (ruimtelijke) plannen. Op basis van de onderzoeksplicht (Wro) en de plicht tot het vaststellen van een uitvoerbaar plan dient bij het maken van bestemmingsplannen beoordeeld te worden of er belemmeringen aanwezig zijn voor verlening van een eventuele ontheffing voor de activiteiten in het plan.

In 2005 is met het gewijzigde Besluit vrijstelling beschermde dier- en plantensoorten het beschermingsregime versoepeld. Met deze aangepaste regelgeving is niet meer in alle gevallen een ontheffing nodig voor het uitvoeren van werkzaamheden in de openbare ruimte. Voor regulier voorkomende werkzaamheden en ruimtelijke ontwikkelingen geldt nu een vrijstellingsregeling.

4.5.2 Doorwerking naar het plan

De vraag om een natuurtoets komt voort uit de flora- en faunawet. In deze wet wordt voor ruimtelijke ingrepen, inzicht vereist in de aanwezigheid van beschermde planten- en diersoorten. Door middel van internet- en literatuuronderzoek en een veldbezoek kan worden bepaald welke beschermde plant- en diersoorten er in het plangebied voorkomen of eventueel voor kunnen komen en hoe het perceel ligt ten opzichte van waardevolle natuurbeschermingsgebieden en de Ecologische Hoofdstructuur (EHS).

Vanuit een eerste toets via www.synbiosys.alterra.nl blijkt het volgende ten aanzien van de ligging van voor de flora en fauna waardevolle (natuur)gebieden.



Op een afstand van enkele honderden meters afstand van Annen zijn onderdelen van de EHS gelegen, als ook op iets grotere afstand onderdelen van het Natura 2000 gebied 'Drentsche Aa-gebied'. In verband met de aanwezigheid van deze EHS op afstand en het feit dat er bebouwing gesloopt gaat worden is ervoor gekozen een quickscan flora en fauna uit te voeren.

Door ecologisch onderzoeksbureau Buro Bakker is vervolgens een flora- en fauna-onderzoek uitgevoerd. Het gehele onderzoeksrapport, bekend onder de titel "Toetsing Flora- en Faunawet voor de sloop van een woning in Annen", d.d. 2013 is als volledige bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd. Hieronder volgen, integraal overgenomen uit de rapportage, de resultaten en conclusies van het uitgevoerde onderzoek.

FLORA

Voorkomen

In het plangebied zijn uitsluitend algemene niet beschermde soorten aanwezig. De voortuin bestaat uit goed onderhouden siertuin met een groot deel gras. In de achtertuin is sprake van één sterk verwaarloosde situatie, waar een ruigte is ontstaan. In de tuin zijn geen geschikte groeiomstandigheden aanwezig voor soorten met een beschermde status.

Effecten en vervolg

Beschermde flora is niet aanwezig. Effecten en vervolgstappen zijn daarom niet aan de orde.

VOGELS

Voorkomen

Jaarrond beschermde soorten

Het plangebied biedt geen geschikt broedgebied aan soorten met een jaarrond beschermde nestplaats. Voor een aantal (jaarrond beschermde) soorten die in bebouwde kommen broeden (Gierzwaluw, Huismus) biedt de bebouwing geen geschikte nestgelegenheid. Beide soorten zijn tijdens de veldverkenning niet aangetroffen, terwijl het veldbezoek in een voor deze soorten gunstige periode is uitgevoerd.

Algemene broedvogels

De woning biedt beperkt geschikte nestgelegenheid voor een aantal algemene broedvogels, zoals Winterkoning en Merel. Beide soorten kunnen tot broeden komen in nismvormige ruimtes die aanwezig zijn in en rond de woning. Rondom de woning is met name geschikte nest-gelegenheid aanwezig in de achtertuin. De daar aanwezige ruigte is geschikt voor enkele algemene soorten, zoals Heggenmus, Roodborst en Zanglijster.

Effecten en vervolg

Jaarrond beschermde soorten

Soorten met een jaarrond beschermde verblijfplaats zijn niet in het plangebied aanwezig. Effecten en vervolgstappen zijn niet aan de orde.

Algemene broedvogels

Werkzaamheden die uitgevoerd worden tijdens het broedseizoen kunnen leiden tot verstoring of vernietiging van nesten. Dit betreft zowel de vogels die in het plangebied zelf broeden als de vogels die binnen de beïnvloedingssfeer van de werkzaamheden broeden. Dergelijke verstoring is niet toegestaan en hiervoor wordt bovendien geen ontheffing verleend.

De sloop en werkzaamheden in het omringende groen (kappen van bomen en rooien van struiken) dienen daarom in eerste instantie buiten het broedseizoen plaats te vinden. Het broedseizoen loopt globaal van half maart tot en met juli. Bij het uitvoeren van werkzaamheden in het broedseizoen is van belang dat vogels ontmoedigd worden om in het gebied tot broeden te komen. Het plangebied dient hiervoor voorafgaand aan het broedseizoen onaantrekkelijk gemaakt te worden voor vogels, en gedurende het broedseizoen onaantrekkelijk gehouden te worden. Wanneer dit niet mogelijk is, moet het plangebied voorafgaand aan de werkzaamheden gecontroleerd worden op de aanwezigheid van nesten. Deze controle moet worden uitgevoerd door een vogelkundige. De kans bestaat dat het werk stilgelegd moet worden en uitgesteld tot na het broedseizoen.

VLEERMUIZEN

Verblijfplaatsen

De aanwezigheid van verblijfplaatsen van vleermuizen kan op basis van de bouwkundige eigenschappen van de woning worden uitgesloten. Het ontbreken van spouwmuur is de belangrijkste reden voor het uitsluiten van verblijfplaatsen voor vleermuizen. Daarnaast kan de aanwezigheid van verblijfplaatsen onder de dakpannen worden uitgesloten. De ruimte onder de dakpannen betreft een ongeïsoleerde ruimte, waar de omstandigheden in een te sterke mate onderhevig zijn aan fluctuaties.

Belangrijke vliegroutes

Binnen het plangebied zijn geen lijnvormige opgaande landschapselementen aanwezig die kunnen dienen als belangrijke vliegroute voor vleermuizen.

Belangrijk foerageergebied

Het plangebied biedt in beperkte mate geschikt foerageergebied voor vleermuizen. Het betreft marginaal en niet essentieel foerageergebied voor soorten die in de omgeving verblijven. In de omgeving is foerageergebied in ruime mate aanwezig.

Effecten en vervolg

De aanwezigheid van verblijfplaatsen, belangrijke vliegroutes en belangrijk foerageergebied voor vleermuizen kan op basis van deze quickscan worden uitgesloten. Effecten en vervolgstappen zijn daarom niet aan de orde.

GRONDGEBONDEN ZOOGDIEREN

Voorkomen

De aanwezigheid van de matig zwaar beschermde Steenmarter kan met deze quickscan op voorhand worden uitgesloten. De bebouwing is niet toegankelijk voor deze soort. Bovendien zijn geen sporen aangetroffen (uitwerpselen, prooiresten, prenten) die de aanwezigheid van deze soort aantonen. Voor andere soorten met een juridisch zwaardere bescherming is geen geschikt leefgebied aanwezig.

Effecten en vervolg

De aanwezigheid van soorten met een zware of matig zware bescherming kan met deze quickscan worden uitgesloten. Effecten en vervolgstappen zijn niet aan de orde.

REPTIELEN EN AMFIBIEËN

Voorkomen

In het plangebied is geen geschikt leefgebied aanwezig voor reptielen en (beschermde) amfibieën. De aanwezigheid van soorten uit beide soortgroepen kan daarmee worden uitgesloten.

Effecten en vervolg

De aanwezigheid van juridisch zwaarder beschermde amfibieën en reptielen komen niet voor. Effecten en vervolgstappen zijn daarom niet aan de orde.

VISSEN

Voorkomen

De aanwezigheid van beschermde vissen kan op voorhand worden uitgesloten. In het plangebied is geen water aanwezig.

Effecten en vervals

Beschermde vissen komen niet voor. Effecten en vervolgstappen zijn niet aan de orde.

OVERIGE SOORTEN

Voorkomen

Het voorkomen van overige soorten met een juridisch zwaarder beschermingsregime (libellen, dagvlinders en andere ongewervelden) kan op voorhand worden uitgesloten. Voor deze soorten is geen geschikt leefgebied aanwezig.

Effecten en vervolg

Effecten en vervolgstappen zijn niet aan de orde.

LICHT BESCHERMDE SOORTEN

Voorkomen

Het is niet uitgesloten dat enkele licht beschermde soorten in het plangebied voorkomen. In de volgende tabel is hiervan een overzicht opgenomen.

Soortgroep	Soort	Type waarneming
Zoogdieren	Egel <i>Erinaceus europeus</i>	mogelijk aanwezig
	Huisspitsmuis <i>Crocidura russula</i>	mogelijk aanwezig
	Bosmuis <i>Apodemus sylvaticus</i>	mogelijk aanwezig
Amfibieën	Bruine kikker <i>Rana temporaria</i> - winter	mogelijke aanwezig

Tabel : Overzicht van licht beschermde flora en fauna die (waarschijnlijk of mogelijk) in het plangebied aanwezig is.

Effecten en vervolg

Negatieve effecten op licht beschermde planten en dieren zullen niet leiden tot het vernietigen van hele populaties. Het betreft allemaal algemene soorten waarvan de gunstige staat van instandhouding niet in het geding is. Voor deze soorten geldt een algehele vrijstelling. Schade aan soorten waarvoor een vrijstelling geldt voor de Flora- en faunawet hoeft niet te worden gecompenseerd. Op deze soorten is de zorgplicht wel van kracht (artikel 2 Flora- en faunawet). De zorgplicht bepaalt dat men wilde planten en dieren zo min mogelijk schade dient te berokkenen.

CONCLUSIES

SAMENVATTING MATIG EN ZWAAR BESCHERMDE SOORTEN

Met betrekking tot de uitgevoerde quickscan kan het volgende worden geconcludeerd:

- in het plangebied is geschikte broedgelegenheid aanwezig voor een aantal algemene broedvogels;
- de aanwezigheid van andere soorten met een zware of matig zware bescherming kan op basis van deze quickscan worden uitgesloten.

In het plangebied zijn daarnaast enkele soorten te verwachten die licht zijn beschermd. Voor deze soorten geldt een vrijstelling. Een ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet hoeft voor deze soorten niet te worden aangevraagd. De algemene zorgplicht is dan wel van kracht.

SAMENVATTING VERVOLG

- De aanwezigheid van een aantal algemene broedvogels leidt tot de noodzaak om de sloopwerkzaamheden buiten het broedseizoen uit te voeren. Het broedseizoen loopt globaal van half maart tot en met juli. Als kan worden aangetoond (door een broed-vogelcontrole door een vogeldeskundige) dat er geen broedvogels aanwezig zijn in de bebouwing kan de sloop ook in het broedseizoen worden uitgevoerd;
- De aanwezigheid van licht beschermde planten en dieren zullen niet leiden tot het vernietigen van hele populaties. Het betreft allemaal algemene soorten waarvan de gunstige staat van instandhouding niet in het geding is. Voor deze soorten geldt een algehele vrijstelling. Op deze soorten is de zorgplicht wel van kracht.

4.6

Geluid

4.6.1

Aanleiding en doel

Geluid kan hinderlijk en schadelijk voor de gezondheid zijn. Zo kunnen hoge geluidsniveaus het gehoor beschadigen. Maar ook verstoring van de slaap kan op de lange duur slecht zijn voor de gezondheid. In Nederland zijn afspraken gemaakt over wat acceptabele geluidsniveaus zijn en wat niet (de geluidsnormen).

Op Europees niveau is het voornaamste doel op het gebied van geluidshinder dat niemand wordt blootgesteld aan geluidsniveaus die zijn of haar gezondheid en de kwaliteit van zijn of haar bestaan in gevaar brengen.

Voor de bestrijding van geluidshinder kunnen verschillende soorten maatregelen worden getroffen: bestrijding van geluid aan de bron, bijvoorbeeld stillere auto's, stillere wegdekken, het verkeersluw maken van straten, het zachter zetten van de stereo, het dempen van de piano. Maatregelen tussen bron en ontvanger; bijvoorbeeld het plaatsen van een geluidsscherm of -wal of een betere muurisolatie tussen woningen. Maatregelen aan de kant van de ontvanger; meestal gaat het dan om het aanbrengen van (extra) geluidsisolatie aan de woning en het rekening houden met geluidsnormeringseisen bij het ontwerpen van woningen.

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 projectafwijkingbesluit indien het plan een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt.

Het 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.

4.6.2

Doorwerking naar het plan

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. Ter plaatse bedraagt de snelheid 50 kilometer/uur. Binnen de bebouwde kom bedraagt de zonebreedte voor enkel- en tweestrookswegen 200 m. Deze zone, gerekend vanuit de as van de weg, moet aan weerszijden van de weg in acht worden genomen. Het nieuw te bouwen woongebouw komt binnen deze zone te liggen en zou er een akoestisch onderzoek moeten uitwijzen of het beoogde bouwplan voldoet aan de voorkeursgrenswaarde. Echter geldt voor de Zuidlaarderweg ter plaatse van 77 nog aanvullend het volgende.

De gemeente is voornemens begin 2014 een herinrichtingsplan uit te voeren voor het voorterrein van het naastgelegen winkelcentrum d'Anloop en een deel van de Zuidlaarderweg, waaronder ter hoogte van het perceel Zuidlaarderweg 77. De gemeente is voornemens dit deel van de Zuidlaarderweg in te gaan richten als 30 km/uur gebied. De verwachting is dat het formele besluit hiertoe voor de Zuidlaarderweg zal gaan plaatsvinden binnen het bestemmingsplanproces van voorliggend bestemmingsplan.

Een geluidonderzoek wordt vandaar op dit moment niet nodig geacht. Indien de 30 km/uur zone niet of later wordt ingevoerd kan alsnog bij de aanvraag omgevingsvergunning een geluidonderzoek benodigd zijn.

4.7 Luchtkwaliteit

4.7.1 Aanleiding en doel

Een gezonde buitenlucht is belangrijk voor de maatschappij. Tot op Europees niveau spant men zich daarom in om de luchtkwaliteit op orde te krijgen door middel van regels en normen. Hoewel de luchtkwaliteit de afgelopen decennia in Nederland is verbeterd, voldoet ze nog steeds niet overal aan de normen. Met name fijn stof en stikstofdioxiden leveren problemen op. Een groot aantal bouwprojecten, zoals wegverbredingen en de aanleg van bedrijventerreinen en nieuwbouwwijken, lagen en liggen daarom soms nog steeds stil. Doordat in overschrijdingsgebieden soms ook gewenste of noodzakelijke plannen en projecten worden stilgelegd, ontstond een discussie om gewenste en soms noodzakelijke plannen toch doorgang te kunnen laten vinden. Dat heeft geresulteerd in nieuwe regels voor luchtkwaliteit.

Het doel van het luchtkwaliteitonderzoek is het geven van inzicht in de gevolgen van een plan voor de luchtkwaliteit om een goede luchtkwaliteit te kunnen garanderen. Daarom moet luchtkwaliteit al in een vroeg stadium van de planvorming worden meegewogen. Gegevens over de luchtkwaliteit worden verzameld om vervolgens te kunnen bepalen of er voor het doorgaan van het project al dan niet aanvullende maatregelen nodig zijn. In de praktijk zullen met name fijn stof en stikstofdioxiden moeten worden onderzocht. Daarnaast kan een goede ruimtelijke ordening met zich brengen dat een afweging wordt gemaakt rondom de aanvaardbaarheid van een project op een bepaalde locatie.

De luchtkwaliteit hoeft (artikel 5.16 Wet milieubeheer) geen belemmering te vormen voor ruimtelijke ontwikkelingen als:

- geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een plan of project niet in betekenende mate (NIBM) bijdraagt;
- een project per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) dat tevens voorziet in maatregelen om de luchtkwaliteit te verbeteren.

(bron : www.rijksoverheid.nl)

4.7.2 Doorwerking naar het plan

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.

Met de inwerkingtreding van de NSL op 1 augustus 2009 geldt de volgende bovengrens om als NIBM-project te worden aangemerkt: de bouw van 1500 woningen aan één

ontsluitingsweg. Middels het bestemmingsplan wordt de bouw van een woongebouw met daarin 4 woonappartementen mogelijk gemaakt en blijft daarmee ruimschoots onder de gestelde drempelnorm. Er is geen negatief effect op de luchtkwaliteit. Nader onderzoek is niet nodig.

4.8 M.E.R.-beoordeling

4.8.1 Algemeen

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, of een milieuvergunningsprocedure.

4.8.2 Doorwerking naar het plan

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 het bouwplan dus 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. In voorliggende casus is gekeken naar deze Europese criteria.

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. De locatie en de omgeving hebben verder geen bijzondere kenmerken die geschaad worden door het initiatief. Gezien de aard van de ingrepen zijn geen negatieve effecten

te verwachten, zodat op basis hiervan kan worden afgezien van het verrichten van een (vorm)vrije m.e.r.-beoordeling.

4.9 (Milieu)hinder

4.9.1 Aanleiding en doel

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.

4.9.2 Doorwerking naar het plan

Van belang is om na te gaan welke functies of bedrijven zich rondom het plangebied bevinden. Daartoe is een toets gedaan aan de hand van het geldend bestemmingsplan "Annen Dorp" als is ook gekeken naar recente bestemmingsplanwijzigingen in de directe nabijheid. Dit levert navolgend beeld op.



Rondom de woonbestemming van het perceel Zuidlaarderweg 77 bevinden zich een aantal niet-woonfuncties. Ten opzichte van de VNG-Reeks Bedrijven en Milieuzonering kan daarmee ook gesteld worden dat ter plaatse sprake is van een gemengd gebied, waardoor de normafstanden groter kunnen zijn als genoemd in de VNG-Reeks. Daarnaast is het zo op de locatie Zuidlaarderweg 77 ook in de huidige situatie reeds sprake is van een woonbestemming, alleen neemt het aantal woningen toe met 3, vandaar toch aandacht voor de milieuparagraaf. Hieronder een opsomming van functies in de nabijheid van het perceel.

Adres	Soort bedrijf	Afstand tot nr 77
Zuidlaarderweg 79	Winkelcentrum	10 meter
Zuidlaarderweg 73	Konditorei / lunchroom	20 meter
Zuidlaarderweg 106	Slagerij	35 meter

Hierna zullen de verschillende genoemde bedrijven/instellingen benoemd en uitgelegd worden.

Winkelcentrum d'Anloop

Winkelcentrum d'Anloop bevindt zich sinds 1990 aan de Zuidlaarderweg in Annen. Het is een zeer compleet winkelcentrum met 2 supermarkten, een bloemist, kledingzaak, groentespeciaalzaak, dierenspeciaalzaak, slijterij, kapsalon, reisbureau, warenhuis/drogisterij, echte bakker en een pizzeria. Aan de achterkant van het winkelcentrum bevindt zich een tuinwinkel. De pizzeria bevindt zich gelijk naast de woning Zuidlaarderweg 77.

Op grond van de VNG 'Bedrijven en milieuzonering' geldt voor de realisatie van woningen naast detailhandel en een restaurant een grootste richtafstand van 10 meter (geluid). Gezien de huidige afstand van de bestaande woningen blijkt dat hieraan niet voldaan wordt en ook in de nieuwe situatie zal de afstand tussen het woongebouw en de gevel van het winkelcentrum minder dan 10 meter bedragen.

Er zal geluid afkomstig van het winkelcentrum op de gevel van de woonappartementen komen. Maar dit is niet anders dan bij de andere rond het gebied gesitueerde woningen. Een voordeel is wel dat het winkelpand een afschermde werking heeft richting de openingen van de winkels en het parkeerterrein en het geluid dus met name de andere kant opgaat.

Gelet hierop en dat er sprake is van een al jaren bestaand dubbel woonhuis zo dicht bij het winkelcentrum acht de gemeente het aanvaardbaar dat afgeweken wordt van deze richtafstand.

Over geur is verder nog het volgende te benoemen vanuit de pizzeria ten opzichte van de te bouwen woningen. De naastgelegen pizzeria valt onder het Activiteitenbesluit en op basis van artikel 4.107 uit de ministeriele regeling moet geurhinder worden voorkomen. Ten behoeve van het voorkomen, dan wel voor zover dat niet mogelijk is het tot een aanvaardbaar niveau beperken van geurhinder worden afgezogen dampen en gassen van het bedrijfsmatig bereiden van voedingsmiddelen die naar de buitenlucht worden geëmitteerd:

- a. ten minste 2 meter boven de hoogste daklijn van de binnen 25 meter van de uitmonding gelegen bebouwing afgevoerd; of;
- b. geleid door een doelmatige ontgeuringsinstallatie.

De uitmonding van de afvoerpijp van de naastgelegen pizzeria is ongeveer even hoog als de nokhoogte van het bestaande pand op Zuidlaarderweg 77 (geen twee meter hoger). Het nieuwe appartementencomplex wordt hoger als het bestaande pand en is gelegen binnen 25 meter van de afvoerpijp. De afvoerpijp zal dus moeten worden verhoogd, tenzij er een ontgeuringsinstallatie aanwezig is. Initiatiefnemer van het plan heeft overeenstemming bereikt met de eigenaar van de pizzeria om aanpassingen te gaan doen aan de wijze van afvoer om zodoende aan de eisen te voldaan. Dit is privaatrechterlijk tussen beide partijen overeengekomen.

Konditorei/lunchroom

Op grond van de VNG 'Bedrijven en Milieuzonering' is een konditorie/lunchroom gelijk te stellen met de categorie "Restaurants, cafetaria's, snackbars, ijssalons met eigen ijsbereiding, viskramen e.d.". Deze hebben een grootste normafstand van 10 meter voor de aspecten geur, geluid en gevaar. De feitelijke afstand bedraagt circa 20 meter, waarbij er ook nog woonbestemmingen dichtbij de lunchroom/konditorie zijn gelegen als het perceel Zuidlaarderweg 77, zodat er geen hinder is te verwachten.

Slager

Voor de slagerij geldt ook een normafstand van 10 meter, zodat ook hiervan geen hinder uitgaat.

4.10

Verkeer en vervoer

Nieuwe functies of uitbreidingen daarvan 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 en dat parkeren bij voorkeur plaats vindt op eigen terrein.

Toename verkeersintensiteit

De bouw van 4 woningen betekent ten opzichte van de bestaande situatie een toename met 3 woningen. Een toename met 3 woningen betekent op basis van de CROW een verwachte toename van circa 16 motorvoertuigen/etmaal. Aangezien het woongebouw zich bevindt aan de Zuidlaarderweg, een weg met een functie gericht op het afwikkelen van verkeersstromen, zal deze toename niet tot problemen leiden.

Parkeerbehoefte

Er komen 6 parkeerplaatsen en dit aantal behorende bij 4 woonappartementen is conform de CROW parkeernormen en dit wordt voldoende geacht. In de categorie "woning midden", wordt in het centrum van een niet tot matig stedelijk gebied een maximum norm van 1,5 parkeerplaats per woning voorgeschreven. De parkeerplaatsen worden geplaatst tegen de erfgrans van het winkelcentrum (achterzijde) en worden bereikbaar door een aan te leggen toegangspad, met een breedte van ca. 3,4 meter tussen de westgevel van het te realiseren pand en het perceel Zuidlaarderweg 75. Hieronder een weergave van de parkeerplaatsen (binnen blauwe kader).



4.11

Watertoets

4.11.1

Aanleiding en doel

In de loop van de tijd hebben ruimtelijke ontwikkelingen in Nederland veel ruimte aan water en/of waterberginglocaties onttrokken. Aan het begin van de 21e eeuw is geconstateerd dat ruimtelijke ontwikkelingen de ruimte voor water niet verder zouden mogen beperken. Juist meer ruimte voor water is nodig om klimaatveranderingen, zeespiegelrijzing en bodemdaling op te vangen. Eén van de instrumenten om het nieuwe waterbeleid voor de 21e eeuw vorm te geven is de watertoets.

Het doel van de watertoets is waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundig relevante ruimtelijke plannen en besluiten. De meerwaarde van de watertoets is dat zij zorgt voor een vroegtijdige systematische aandacht voor het meewegen van wateraspecten in ruimtelijke plannen en besluiten.

De watertoets is wettelijk verankerd met het Besluit van 3 juli 2003 tot wijziging van het Besluit op de ruimtelijke ordening 1985 in verband met gevolgen van ruimtelijke plannen voor de waterhuishouding (watertoets).

De wijziging van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening (Bro) regelt een verplichte waterparagraaf in de toelichting bij de genoemde ruimtelijke plannen en een uitbreiding van het vooroverleg met de waterschappen. De verplichting geldt formeel niet voor de structuurvisie. De ruimtelijke structuurvisie is een belangrijk instrument, omdat hierin de strategische ruimtelijke keuzen (locatiekeuzen) voor water en ruimtelijke ontwikkelingen worden gemaakt. Het instrument is vorm- en procedurevrij.
(bron : www.rijksoverheid.nl)

4.11.2 Doorwerking naar het plan

Op 8 oktober 2013 is via het online instrument www.dewatertoets.nl de zogeheten watertoets uitgevoerd voor het project. Op basis van het online instrument en de bijbehorende vragenlijst blijkt dat het plangebied zich bevindt in het beheersgebied van het waterschap Hunze en Aa's en dat ten behoeve van de uitvoering van het project de zogeheten 'normale procedure' van toepassing is.

Op 8 oktober 2013 is vanuit het waterschap de voorlopige uitgangspuntennotitie ontvangen, deze is als volledige bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd. In de definitieve uitgangspuntennotitie zal het waterschap komen met een maatwerk-advies.

Hieronder volgen de meest relevante onderdelen uit de voorlopige uitgangspuntennotitie voor dit bestemmingsplan.

U heeft het Waterschap Hunze en Aa's geïnformeerd over het plan Bouw woongebouw Zuidlaarderweg 77 te Annen door gebruik te maken van de digitale watertoets (www.dewatertoets.nl). De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat de Normale procedure van de watertoets moet worden doorlopen. Dit houdt in dat het waterschap Hunze en Aa's een maatwerk wateradvies moet maken. Vooralsnog ontvangt u van ons een voorlopige standaard uitgangspuntennotitie. Deze notitie zal op basis van uw plan nader uitgewerkt worden. U ontvangt binnen 6 weken het de definitieve uitgangspuntennotitie voor dit plan.

Thema wateroverlast

Algemeen

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

Bij stedelijke uitbreidingen of herstructureringen mag een toename van het verhard oppervlak niet resulteren in een extra belasting van het watersysteem, er moet waterneutraal gebouwd worden. Dit houdt in dat de initiatiefnemer voldoende maatregelen neemt om de versnelde waterafvoer, te compenseren. De initiatiefnemers van de uitbreiding van het verhard oppervlak moeten er voor zorgen dat ze voldoende compenserende maatregelen nemen.

Voor stedelijke gebieden betekent dit concreet dat een regenbui van 89 mm in 24 uur opgevangen moet kunnen worden zonder dat de inundatienorm en de toegestane gebiedsafvoer wordt overschreden. Als vuistregel hanteert het waterschap dat per m² toename verhard oppervlak 80 liter extra waterberging gerealiseerd moet worden in het

plangebied. In het definitieve wateradvies van het waterschap wordt een maatwerkberekening opgenomen voor de benodigde extra berging.

Relatie met het bestemmingsplan

In voorliggend bestemmingsplan is sprake van een toename verhard oppervlakte van circa 200 m², hetgeen betekent dat 200 x 80 liter = 16000 liter water gecompenseerd moet worden. Dat betekent een compensatie van 16 m³.

Thema afvalwater & riolering

Algemeen

Samenwerking in de waterketen leidt tot een grotere doelmatigheid en verdergaande kwaliteitsverbetering van het oppervlaktewater. In een groot deel van het bestaand stedelijk gebied wordt het hemelwater en het afvalwater verzameld in een gemengd rioolstelsel. Via het gemengde stelsel wordt dit afvalwater getransporteerd naar de RWZI, waar het na zuivering geloosd wordt op het oppervlaktewater. Door het hemelwater gescheiden te houden van het afvalwater wordt het hemelwater niet vervuild en kan dit schone water behouden blijven voor het watersysteem. Ook is een vermindering van het volume afvalwater gunstig voor de capaciteit van de bestaande riolering, transportvoorzieningen en de RWZI. Het vrijkomende hemelwater na afkoppeling mag niet resulteren in een versnelde afvoer en het hemelwater mag in principe niet door diffuse bronnen zijn verontreinigd voordat het in het oppervlaktewatersysteem terecht komt.

Relatie met het bestemmingsplan

Ten behoeve van het bouwproject is ook vanuit de gemeente Aa en Hunze uitgangspunt dat hemelwater en afvalwater gescheiden van elkaar afgevoerd (gaan) worden, hetgeen in overeenstemming is met het waterbeleid hierin.

Verontreiniging voorkomen

De invloed van diffuse bronnen op hemelwater moet zoveel mogelijk worden beperkt door het hanteren van de beleidsuitgangspunten in het landelijk emissiebeleid. Dit gaat volgens de trits voorkomen, scheiden en zuiveren. Door het gebruik van preventieve/brongerichte maatregelen komt hemelwater met zo weinig mogelijk vervuilende stoffen of uitlogende materialen in aanraking en blijft het zo schoon mogelijk. Het uitgangspunt bij de invulling van deze zorgplicht is het gebruik van de beste beschikbare technieken. Alternatieve maatregelen zijn ook acceptabel, mits deze maatregelen aantoonbaar hetzelfde effect opleveren. Op grond van de huidige wet- en regelgeving is het niet de bedoeling om de zorgplicht volledig af te kaderen. De lozer mag zelf invulling geven aan de zorgplicht.

Mogelijke preventieve/brongerichte maatregelen zijn:

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

Relatie met het bestemmingsplan

Met de verdere uitwerking van het bouwplan wordt zo zorgvuldig mogelijk omgegaan met het voorkomen van verontreiniging door hier met materiaalkeuzes rekening mee te houden.

Thema inrichting watersysteem

Hoofdwatergang

Binnen het plangebied Bouw woongebouw Zuidlaarderweg 77 te Annen zijn hoofdwatergangen van het waterschap gelegen. Aan weerszijden van alle hoofdwatergangen ligt een beschermingszone van 5 meter breed. Deze beschermingszone is ter bescherming van de hoofdwatergang. Deze beschermingszone moet worden gerekend vanaf de insteek. De beschermingszone langs hoofdwatergangen moet vrij blijven van obstakels. Obstakels kunnen bijvoorbeeld zijn: heggen, afrastering, bomen, schuttingen, schuurtjes, verharde paden. Binnen deze beschermingszone is voor het uitvoeren van bepaalde werkzaamheden een watervergunning nodig. In de keur van het waterschap is aangegeven voor welke werkzaamheden een watervergunning noodzakelijk is.

Schouwsloot

Binnen het plangebied Bouw woongebouw Zuidlaarderweg 77 te Annen zijn schouwsloten gelegen. Schouwsloten zijn sloten die niet in eigendom zijn van het waterschap maar wel een belangrijke functie vervullen voor de ontwatering. Om deze ontwateringsfunctie goed te laten vervullen is het van belang dat een schouwsloot schoon is. De eigenaren van de schouwsloot zijn verplicht de schouwsloot jaarlijks schoon te maken, het waterschap ziet hier op toe. Schouwsloten mogen niet zonder toestemming van het waterschap gedempt worden, ook het profiel van een schouwsloot mag niet zonder toestemming gewijzigd worden. In de beleidsregel dempingen is aangegeven onder welke voorwaarden demping mogelijk is.

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) bepaald 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. De kosten voor de ontwikkeling van het voornemen komen ten laste van aanvrager. Ook is tussen de gemeente en aanvrager een planschadeovereenkomst gesloten. Het opstellen van een exploitatieplan is om die reden niet nodig.

6

Hoofdstuk 6 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Algemeen

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

Het voorontwerp bestemmingsplan "Annen Dorp, Zuidlaarderweg 77" heeft vanaf 31 oktober 2013 gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegen. Binnen de vorenstaande termijn kon een ieder schriftelijk of mondeling zijn of haar inspraakreactie op het voorontwerp bestemmingsplan naar voren brengen.

Op grond van artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening is het voorontwerp bestemmingsplan tevens toegezonden aan een aantal instanties (wettelijk vooroverleg).

In dit hoofdstuk zijn de verschillende overlegreacties samengevat weergegeven en voorzien van een beantwoording. De reacties hebben niet geleid tot een aanpassing van het plan.

6.1. Overleg

Op het voorontwerp bestemmingsplan is door de volgende overlegpartners gereageerd:

- Provincie Drenthe.

6.1.1. Provincie Drenthe

Gedeputeerde Staten van Drenthe geven aan dat op basis van de Omgevingsvisie Drenthe is gebleken dat er geen provinciaal belang in het plan is opgenomen.

6.2. Inspraak

Van de mogelijkheid om een inspraakreactie in te dienen is geen gebruik gemaakt.

7 Hoofdstuk 7 Juridische vormgeving

7.1 Algemeen

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

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

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

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

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

7.2 Toelichting op de Toelichting

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

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

7.3 Toelichting op de planregels

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

Toelichting Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 - Begrippen

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

Artikel 2 – Wijze van meten

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 – Wonen - woongebouw

De bestemming Wonen - woongebouw omvat een appartementencomplex. Het maximum aantal wooneenheden per woongebouw/appartementencomplex is in de verbeelding specifiek weergegeven. Voor deze bebouwing geldt een maximale bouwhoogte van 9 m en een maximale goothoogte van 4,0 meter, waarbij aan de achtergevel van het woongebouw is geregeld dat over een maximale lengte van 3,50 meter een goothoogte van maximaal 6,50 meter is toegestaan in verband met een trappenhuis.

Artikel 4 – Waarde – archeologie 5

Voor gebieden die op grond van de IKAW-kaart een middelhoge tot hoge archeologische verwachtingswaarde bezitten geldt 'Waarde Archeologie-5'. Ten aanzien van deze dubbelbestemming is een bouwverbod opgenomen voor bouwwerken waarbij de bodem dieper dan 30 cm wordt geroerd en bouwwerken een oppervlakte beslaan die groter is dan 500 m². In het omgevingsvergunningstelsel is hetzelfde geregeld.

Artikel 5 – Waarde – archeologie 6

Voor gebieden die op grond van de IKAW-kaart een middelhoge verwachtingswaarde bezitten geldt 'Waarde - archeologie 6'. Ten aanzien van deze dubbelbestemming is een bouwverbod opgenomen voor bouwwerken waarbij de bodem dieper dan 30 cm wordt geroerd en bouwwerken een oppervlakte beslaan die groter is dan 1.000 m². In het omgevingsvergunningstelsel is hetzelfde geregeld.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 6 Anti-dubbeltelbepaling

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 bouwregels

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

Artikel 8 Algemene gebruiksregels

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

Artikel 9 Algemene afwijkingsregels

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

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 10 Overgangsrecht

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

Artikel 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 : Bouw 4 appartementen Zuidlaarderweg 77 te Annen
Projectnummer : RB 10.110
IMRO : NL.IMRO.1680.ZUIDLAARDERWG77-OW01
Versie : 01
Datum : December 2013

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