

**Wijzigingsplan Buitengebied,
Smalwolde te Annen**

Vastgesteld

Opdrachtgever:	Gemeente Aa en Hunze
Rapportnummer:	RB 10.527
Datum vrijgave:	November 2021
Opsteller:	Dhr. M. Beek
Goedkeuring:	Dhr. H. de Roo

Inhoudsopgave

.....	1
1 HOOFDSTUK 1 INLEIDEND HOOFDSTUK	3
1.1 Inleiding	3
1.2 Aanleiding	4
1.3 Planologisch kader	5
1.4 Doel	7
1.5 Verantwoording	7
1.6 Leeswijzer	7
2 HOOFDSTUK 2 LOCATIE- EN PLANBESCHRIJVING	8
2.1 Ligging en historie	8
2.2 Het perceel zelf	9
2.3 Beoogd plan en inpassing	10
3 HOOFDSTUK 3 BELEIDSKADER	17
3.1 Rijksbeleid	17
3.1.1 Ruimtelijk – Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte en Barro	17
3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking	17
3.2 Provinciaal beleid	18
3.2.1 Omgevingsvisie Drenthe 2018	18
3.2.2 Kernkwaliteiten plangebied	19
3.3 Gemeentelijk beleid	24
3.3.1 Wijzigingsbevoegdheid bestemmingsplan Buitengebied (artikel 9.8.16) ..	24
3.3.2 Welstandsnota	27
4 HOOFDSTUK 4 OMGEVINGSASPECTEN	28
4.1 Archeologie	28
4.2 Bodem	29
4.3 Cultuurhistorie	30
4.4 Ecologie	31
4.4.1 Gebiedsbescherming	31
4.4.2 Soortenbescherming	33
4.4.3 Stikstofdepositie	34
4.5 Fysieke en externe veiligheid	34
4.5.2 Conclusie	35
4.6 Geluid	36
4.7 Luchtkwaliteit	37
4.8 M.e.r.-beoordeling	38
4.9 Milieu(hinder)	39
4.10 Watertoets	41
5 HOOFDSTUK 5 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	43
6 HOOFDSTUK 6 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	44
7 HOOFDSTUK 7 JURIDISCHE VORMGEVING	45
7.1 Algemeen	45
7.2 Toelichting	45
7.3 Toelichting op de planregels	46

1 Hoofdstuk 1 Inleidend hoofdstuk

1.1 Inleiding

Voorliggend wijzigingsplan is bedoeld om het juridisch kader te bieden voor het kunnen uitvoeren van een particulier initiatief. Tevens biedt voorliggend wijzigingsplan de onderbouwing waarom het gewenste ruimtelijk initiatief inpasbaar is op de door initiatiefnemer gewenste locatie, in dit geval het wijzigen van de bestemming 'Agrarisch – Veenontginningslandschap' naar de bestemming 'Bedrijf' op het perceel kadastraal bekend gemeente Anloo, sectie U nummer 442 en gelegen achter het winkelcentrum d'Anloop te Annen.

Op onderstaande figuur is het plangebied van voorliggend wijzigingsplan weergegeven, eerst op de onderlegger van het bestemmingsplan, gevolgd door een weergave op een luchtfoto.





1.2 Aanleiding

Bij de gemeente is een verzoek tot wijziging van het bestemmingsplan Buitengebied ingediend om zodoende de bestemming Agrarisch – Veenontginningslandschap te wijzigen ten behoeve van de bestemming Bedrijf. Het geldende bestemmingsplan kent daartoe een wijzigingsbevoegdheid.

Het doel van deze wijziging dient de bouw van een tweetal bedrijfspanden met bijbehorende bedrijfswoningen te zijn. De bedrijfspanden zullen daarbij een maximale grootte hebben van 400 m² en de bedrijfswoningen maximaal 150 m². Qua zwaarte van bedrijvigheid zullen hier bedrijven gevestigd mogen worden in de milieucategorie 1 en 2 hetgeen is te beschouwen als de 'lichtere' vormen van bedrijvigheid.

Hierna volgt een weergave van het beoogde resultaat van de bestemmingsplanwijziging, waarbij de twee bedrijfskavels zijn weergegeven met de daarop gewenste bebouwing (per perceel een bedrijfsgebouw met bedrijfswoning) en de gewenste en noodzakelijke landschappelijke inpassing.



In hoofdstuk 2 zal nader worden ingegaan op het beoogde plan en de bij het plan behorende landschappelijke inpassing.

1.3 Planologisch kader

Hierna volgt een weergave van de verbeelding van het geldende bestemmingsplan. Het perceel is gelegen in het bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Aa en Hunze. Deze is vastgesteld op 9 mei 2018 met identificatienummer NL.IMRO.1680.BUITENGEBIED-OH01.



De gronden zijn in dit bestemmingsplan bestemd als 'Agrarisch - Veenontginningenlandschap' zonder bouwvlak. Tevens zijn de gronden bestemd met de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologische 5' en een gebiedsaanduiding 'wetgevingszone – wijzigingsgebied 1'.

Het geldende bestemmingsplan Buitengebied kent op basis van artikel 9.8.16 de navolgende wijzigingsbevoegdheid:

9.8.16 Locatiegebonden wijziging naar bedrijf

Burgemeester en Wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat de bestemming 'Agrarisch - Veenontginningenlandschap' uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsgebied 1', wordt gewijzigd in de bestemming 'Bedrijf', mits:

- deze wijzigingsbevoegdheid uitsluitend wordt toegepast ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsgebied 1';
- na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de regels van artikel 10 van overeenkomstige toepassing zijn;
- er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
- de afstand van de bestemmingsgrens van de bestemming 'Bedrijf' tot de zijdelingse perceelgrens ten minste 7,50 m bedraagt;
- de bestemming ruimte biedt voor de aanleg van een agrarisch toegangspad;
- de inpassing van het bedrijf en het bijbehorende terrein plaatsvindt aan de hand van de systematiek, zoals verwoord in de notitie 'Duurzame stads- en dorpsranden Drenthe', oktober 2011, van het Atelier Mooi Drenthe;
- geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de externe veiligheid. Voor het beoordelen van de externe veiligheid wordt de regionale brandweer om advies

gevraagd, in geval de functiewijziging betrekking heeft op een agrarische bedrijfskavel of een deel daarvan dat zich binnen 200 m van een risicobron bevindt;

- h. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de woonsituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Tevens zijn vanuit de gemeente de volgende randvoorwaarden aangegeven:

- de oppervlakte bebouwing wordt beperkt tot maximaal 1100m²;
- een groenstrook aan de achterzijde van 15 meter;
- het bedrijfspand voldoet aan een goot- en bouwhoogte van 4 en 9 meter en een dakhelling van minimaal 20° en maximaal 60°. De geadviseerde kleurstelling is donker grijs;
- de bedrijfswoning voldoet aan een goot- en bouwhoogte van maximaal 3,5 en 8 meter en een dakhelling van minimaal 40° en maximaal 60°.

In hoofdstuk 3 (gemeentelijk beleid) wordt nader ingegaan op de genoemde criteria en voorwaarden voor wijziging en wordt aangetoond en gemotiveerd dat aan de genoemde voorwaarden kan worden voldaan, zodat medewerking mogelijk is via de genoemde wijzigingsbevoegdheid. Voorliggend wijzigingsplan voorziet hierin.

1.4 Doel

Doel van het wijzigingsplan is het mogelijk maken van een tweetal bedrijfskavels. Beide kavels worden voorzien van een bedrijfswoning met bedrijfsgebouw. Het plan voorziet in een goede ruimtelijke ordening. In dit plan wordt aangetoond en onderbouwd dat het hiermee niet in strijd is.

1.5 Verantwoording

Bij het opstellen van voorliggend bestemmingsplan is gebruik gemaakt van diverse (beleids)documenten en websites. Sommige (beleids)documenten en beeldbeschrijvende documenten zijn in voorkomende gevallen integraal overgenomen om de inhoud zoveel mogelijk te waarborgen. Daar waar bronnen zijn gebruikt is dat in de tekst weergegeven.

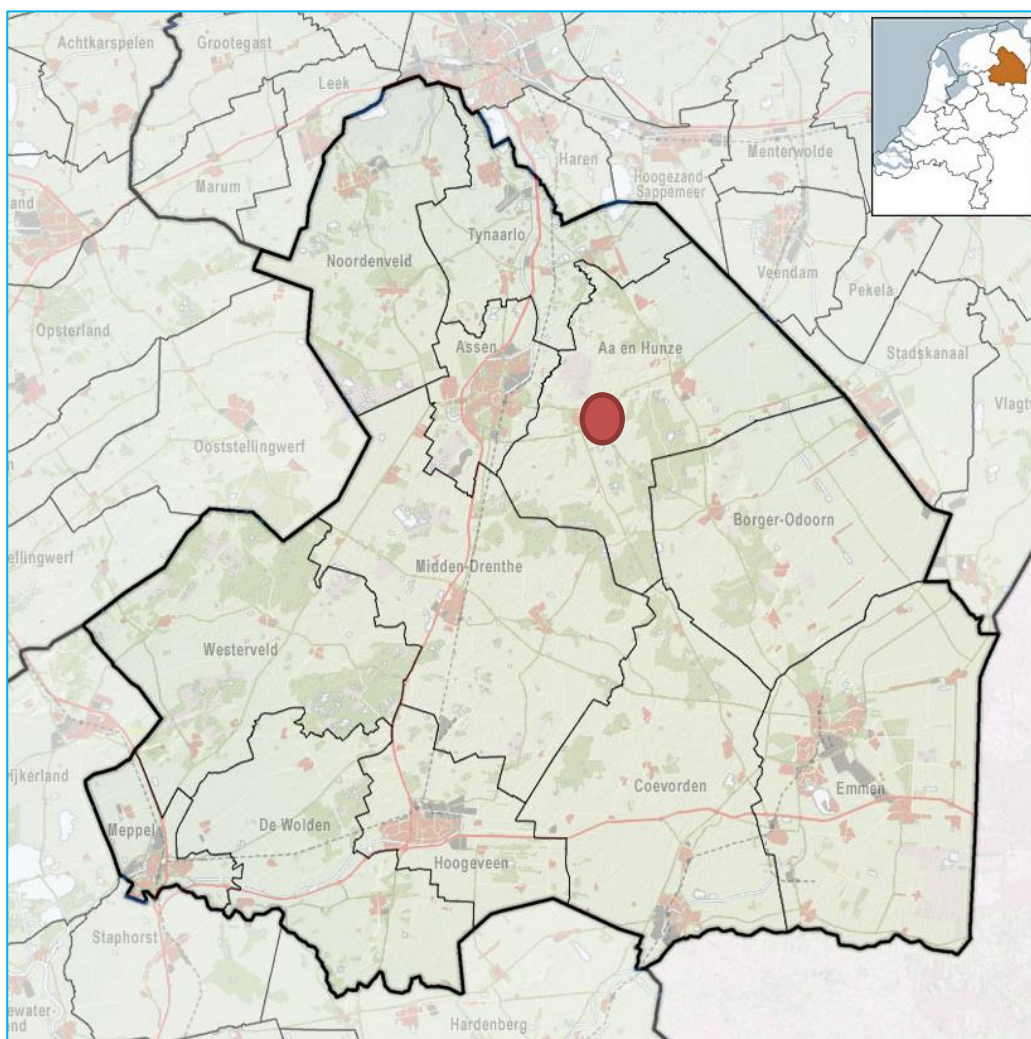
1.6 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 een weergave gegeven van de historie en ligging van het plangebied + een uitgebreide weergave van het plan. In Hoofdstuk 3 komen de verschillende relevante beleidsstukken voorbij die van toepassing zijn op het plan en uitgewerkt van provinciaal niveau tot gemeentelijk niveau. Hoofdstuk 4 geeft de invloed weer van het plan tot de verschillende omgevingsaspecten. In hoofdstuk 5 staat de economische uitvoerbaarheid centraal. Hoofdstuk 6 doet verslag van de inspraak- en overlegreacties, waarna hoofdstuk 7 ingaat op de juridische vertaling van het plan. Daarna volgen nog de regels, de verbeelding en de bijbehorende bijlagen die tezamen met deze toelichting het bestemmingsplan vormen.

2 Hoofdstuk 2 Locatie- en planbeschrijving

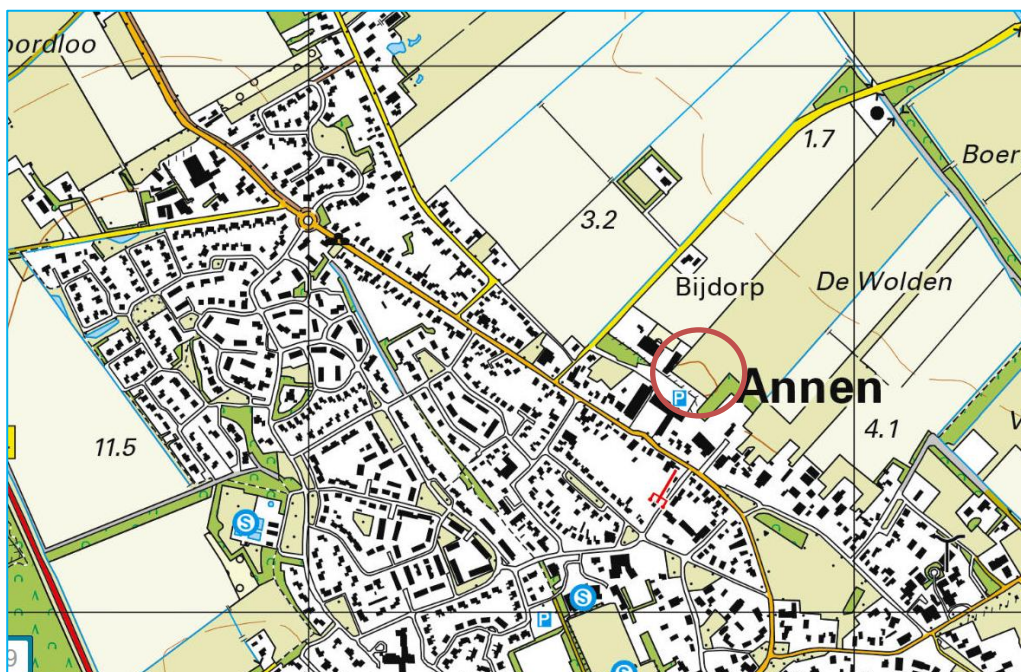
2.1 Ligging en historie

Het perceel bevindt zich aan de rand van het Drentse dorp Annen en is gelegen in de Drentse gemeente Aa en Hunze. Hieronder is de ligging van Annen vanuit een hoger perspectief weergegeven.



Figuur 2.1: Nederland, de provincie Drenthe, de gemeente Aa en Hunze en de ligging van Annen in één oogopslag.

Onderstaand is de ligging van het perceel ten opzichte van de kern Annen weergegeven binnen de rode cirkel.



2.2

Het perceel zelf

Het perceel bevindt zich aan de oostkant van het winkelcentrum d'Anloop achter het bestaande parkeerterrein en naast tuinwinkel Klinkers (Nijedijk 2b). Het perceel bevindt zich eveneens aan de Smalwolde. Op onderstaande luchtfoto is deze ligging zichtbaar gemaakt. Het perceel is momenteel nog in gebruik als cultuurgrond.



2.3 Beoogd plan en inpassing

Initiatiefnemer wil op deze locatie twee nieuwe bedrijfskavels realiseren. Per bedrijfskavel zal dan een bedrijfsgebouw met een bedrijfswoning worden gebouwd. Hier kunnen zich dan lichtere vormen van bedrijvigheid vestigen (tot maximaal de milieucategorie 2 inrichtingen van de VNG-Reeks 'Bedrijven en Milieuzonering' en zoals voor dit plan relevant opgenomen als bijlage 2 van de regels 'Staat van bedrijven'). Op onderstaande figuur is de beoogde inrichting van het plangebied weergegeven.





Gezien de gekozen plekken van de bedrijfswoningen en bedrijfsgebouwen is het mede voor de borging van de ruimtelijke kwaliteit belangrijk welk type bebouwing er komt.

Ten aanzien van de beoogde ontwikkeling is door De Erfontwikkelaar een Beeldkwaliteitsplan opgesteld. Deze is door middel van een voorwaardelijke verplichting in de regels gekoppeld aan het wijzigingsplan en zodoende ook gericht op een daadwerkelijke uitvoering ervan. Onderstaand volgen de beeldkwaliteitscriteria voor zowel de woning als ook de inpassing.

Beeldkwaliteitsparagraaf bedrijfswoning

De woningen worden gesitueerd aan de hand van het erfinrichtingsplan. Daarbij is de positie ten opzichte van het bedrijfsgebouw en de onderlinge relatie vastgelegd. De locatie moet overeenkomen met de plek op de tekening. Daarbij kan er iets geschoven worden op de kavel als dit de eenheid en compactheid van het erf versterkt. De voorzijde van de woning is aan de noordzijde richting het beekdal. De bouwvorm is modern en sober, refererend aan de boerderijen en schuren in het buitengebied. Het wordt aangemoedigd dat de architectuur op een vernieuwende manier omgaat met de criteria, zolang deze recht doet aan een beeldbepalend dakvlak en een rustige uitstraling.

Vorm

- maximale oppervlakte bedrijfswoning en bedrijfsgebouw bedragen 150 m² en 400 m² per bedrijfskavel;
- hedendaagse vertaling van een boerderij of schuur. Het betreft een kloeke vorm met grote dakvlakken
- de woning heeft een eenvoudige en duidelijk herkenbare hoofdvorm en een rechthoekig grondvlak, uitbreidingen in de basisvorm d.m.v. aanbouwen zijn niet toegestaan
- Insnesdes wel, mits de hoofdvorm herkenbaar blijft;
- het dak dient te bestaan uit een zadeldak met een nokrichting in de lengte van het gebouw, de hellingshoek bedraagt 40-60 gr.
- goten kunnen afwijkende hoogtes hebben;
- maximale hoogte 8 meter;

- de goothoogte is max. 3,5 (m), hier kan deels van worden afgeweken mits de architectuur dit toelaat. Daarbij kan de goot nooit hoger worden dan 2/3 van de nokhoogte en langer worden dan 1/2 van de lengte van de woning.

Detailering en materiaalgebruik

- De detailering van de woning dient sober te zijn, de woning mag niet te rijk gedetailleerd zijn;
- de dakgoot is subtiel vormgegeven, bijvoorbeeld door een mastgoot en vormt een geïntegreerd onderdeel van de hele dakconstructie. Omtimmerde goten zijn niet toegestaan de materialen zijn niet glimmend en passen qua oppervlakte en structuur goed in de omgeving;
- het dak bestaat uit keramische gesmoorde pannen, riet, een donkere zinkbeplating of een vegetatiedak;
- in geen geval glimmende dakbedekking;
- de wanden in natuurlijke materialen die mooi verouderen zoals baksteen, (geschilderd) hout, riet of zink.
- trasraam in baksteen, zandsteen, leisteen of cementkleurig stukwerk;
- kozijnen en deuren in (geschilderd)hout een goed alternatief is aluminium in een donkere kleur.
- daken kunnen voorzien zijn van (grote) dakramen en lichtstraten;
- gevels kunnen geheel van glas zijn of (deels) grote raampartijen/stroken hebben;

Vernieuwende architectuur

- Het wordt aangemoedigd dat de architectuur op een vernieuwende manier omgaat met de criteria, zolang deze recht doet aan een beeldbepalend dakvlak en een rustige uitstraling;
- er mag af worden geweken van de kenmerkende symmetrie indien de hoofdvorm duidelijk blijft;
- de compositie van de gevels en het dak is sober in opzet en heeft een robuuste uitstraling;
- het kleurgebruik is gedekt (natuurlijke tinten, geen felle kleuren).

Qua sfeerbeelden kan daarbij worden gedacht aan de hierna weergegeven beelden.



Beeldkwaliteitsparagraaf bedrijfsgebouw

Het bedrijfsgebouw is een belangrijk onderdeel op het erf. Het moet een eenheid met de bedrijfswoning vormen. Gezien de grote volumes is het van belang om deze passend vorm te geven volgens de volgende criteria:

Vorm:

- maximale oppervlakte bedrijfswoning en bedrijfsgebouw bedragen 150 m² en 400 m² per bedrijfskavel;
- de schuur heeft een rechthoekig of vierkant grondvlak;
- nokhoogte maximaal 9 (m)
- goothoogte maximaal 4 (m) hier kan deels van afgeweken worden indien er een toegang in de langzijde gemaakt moet worden. In dat geval kan de goothoogte maximaal 5 (m) zijn. Deze hogere gootlijn mag nooit langer dan 1/3 van de lengte van het gebouw zijn en maar aan één zijde toegepast worden.
- als er een representatieve zijde is dan is deze gericht op de openbare weg;
- in de gevel dienen de plaats, afmetingen en verhoudingen van de raam- en deuropeningen op elkaar afgestemd te zijn;
- De bedrijfsgebouwen zijn geïnspireerd op de schuren die van oorsprong op agrarische erven in de omgeving voorkwamen;
- Het dak dient te bestaan uit een zadeldak met een duidelijke nokrichting die in de lengte van het perceel staat;
- de materialisatie van het bedrijfsgebouw moet afgestemd zijn op de bedrijfswoning;
- overstekken zijn toegestaan.

Detailering, kleuren en materialen:

- De dakgoot is subtiel vormgegeven, bijvoorbeeld door een mastgoot en vormt een geïntegreerd onderdeel van de hele dakconstructie. Omtimmerde goten zijn niet toegestaan

- de materialen zijn niet glimmend en passen qua oppervlaktestructuur goed in de omgeving
- De detaillering van het bedrijfsgebouw dient doelmatig en sober te zijn, zonder versieringen
- het materiaalgebruik is in hoofdzaak traditioneel en bestaat uit bakstenen of houten gevels en dak van pannen, riet of (golf)plaatmateriaal. Geen kunststof materialen.
- het kleurgebruik is traditioneel en gedekt
- het zadeldak kan asymmetrisch zijn
- daken kunnen voorzien zijn van (grote) dakramen en lichtstraten;
- deuren, regenpijpen in gedekte kleurstelling;
- kozijnen, goten en windveren kunnen een afwijkende kleur hebben, felle, contrasterende en fluorescerende kleuren zijn niet toegestaan;
- voor de daken en gevels kunnen verschillende materialen worden gecombineerd;
- de compositie van de gevels en het dak is sober in opzet en heeft een robuuste uitstraling;
- het kleurgebruik is gedekt (natuurlijke tinten, geen felle kleuren).

Qua sfeerbeelden kan daarbij worden gedacht aan de hierna weergegeven beelden.



ERVEN

Onder erven wordt de verbindende ruimte tussen gebouwen en inrit bedoeld. Dit deel van de kavel wordt gebruikt om te keren en te parkeren, en om bijvoorbeeld van de bedrijfsruimte naar de bedrijfswoning te lopen. Het erf zal uitgevoerd moeten worden in een donkere klinker. Siergrind is niet toegestaan. Materialen in de tuin kunnen wel afwijken.

Het hoeft niet het zelfde materiaal te zijn als de inrit, wel moet het passen op een boerenerf. Dit houdt in dat het een gedekte kleurstelling kent en mooi verouderd. Opvallende kleuren split of andere stedelijke materialen zijn niet toegestaan.

ZONNEPANELEN/LUCHTWARMTEUNITS

Zonnepanelen moeten op de bedrijfswoning of het bedrijfsgebouw worden gelegd en qua architectuur ingepast worden in of op het dakvlak. Dit houdt in dat ook de omlijsting van de panelen zwart moet zijn en ze gezamenlijk logisch uitgelijnd op het dak moeten liggen. Luchtwarmteunits (of soortgelijke units) worden veelal in opvallende witte kleuren uitgevoerd. Het geluid dat deze units produceren kan als hinderlijk worden ervaren. Indien ze aan of op de bedrijfswoning komen moeten ze geïntegreerd (niet zichtbaar) worden in het gebouw. Het is niet toegestaan dat deze units vanaf de weg zichtbaar zijn. In bovenliggend geval moeten ze ten alle tijde in een donkere kleur uitgevoerd worden. Daarnaast afgeschermen met een beukenhaag die dezelfde hoogte kent als de unit. Het doel is om eenheid op het erf te krijgen en overlast te voorkomen.

POSITIONERING OP DE KAVEL EN INHOUD BEDRIJFSWONING

- Op het erf staat de bedrijfswoning 'achter' het bedrijfsgebouw gezien vanaf de Smalwolde.
- De nokken van de bedrijfswoningen en de schuren zijn gericht naar het landschap;
- De bedrijfswoning wordt omringd met een sobere inrichting overeenkomstig het erfinrichtingsplan. Deze voortuin vormt zo op een landschappelijke wijze de overgang van de tuin naar het agrarisch gebied;
- In de architectuur wordt inspiratie gevonden in boeren schuren in het gebied, dit mag ook een moderne interpretatie zijn.
- Alle gebouwen op de kavel vormen een ensemble. Dit betekent dat ze niet alleen bij elkaar op een erf staan, maar ook in hun uiterlijk op elkaar afgestemd zijn. Dit kan bijvoorbeeld door overeenkomsten in architectuurstijl, in detailleringen, materiaalgebruik en/of kleurgebruik.
- Het erf wordt gebruikt om te keren en te parkeren.

BEDRIJFSGEBOUW

- Het bedrijfsgebouw staat nabij voor de bedrijfswoning
- Het bedrijfsgebouw staat geclusterd aan het erf. De situatie volgt het erfinrichtingsplan.

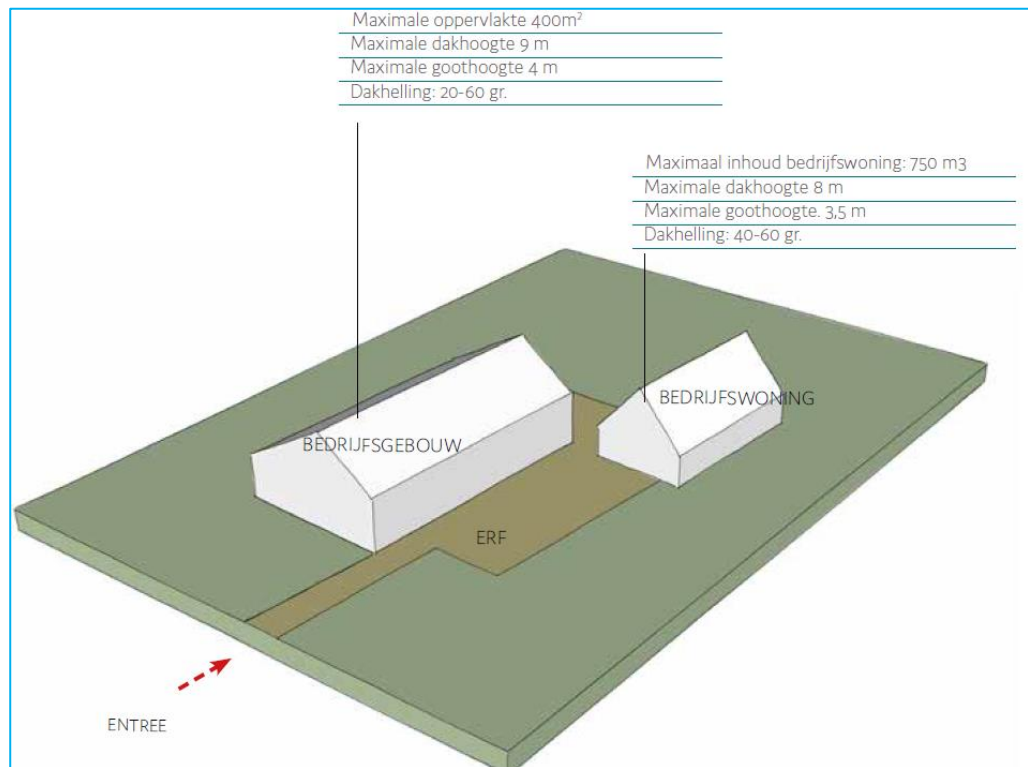
ONTSLUITING KAVELS

- De westelijke kavel wordt ontsloten via de parkeerplaats
- De oostelijke kavel wordt ontsloten via een bestaand pad, wat tevens de toegang is tot de agrarische gronden hierachter.

RECLAMEUITINGEN

- Reclameuitingen als bedrijfsnamen dienen te allen tijde ingetogen worden vormgegeven
- Maximaal één bord per schuur/perceel
- Vlaggenmasten met reclame zijn niet toegestaan.

Hierna volgt nog een weergave van de bebouwing per bedrijfskavel.



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 en Barro*

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) van kracht geworden. In de SVIR is de visie van de rijksoverheid op de ruimtelijke en mobiliteitsopgaven voor Nederland richting 2040 aangegeven.

Dit betreft een integraal kader dat de basis vormt voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. In de SVIR is gekozen voor een meer selectieve inzet van het rijksbeleid dan voorheen. Voor de periode tot 2028 zijn de ambities van het Rijk in drie doelen uitgewerkt:

- vergroten van de concurrentiekracht door versterking van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- verbeteren van de bereikbaarheid;
- zorgen voor een leefbare en veilige omgeving met unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden.

Met de hiervoor genoemde doelen zijn dertien nationale belangen aan de orde die in de SVIR verder gebiedsgericht zijn uitgewerkt in concrete opgaven voor de diverse onderscheiden regio's. Buiten deze nationale belangen hebben decentrale overheden meer beleidsvrijheid op het terrein van de ruimtelijke ordening gekregen; het kabinet is van mening dat provincies en gemeenten beter op de hoogte zijn van de actuele situatie in de regio en de vraag van bewoners, bedrijven en organisaties en daardoor beter kunnen afwegen welke (ruimtelijke) ingrepen in een gebied nodig zijn.

Bij gebiedsontwikkeling is 'een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten' van belang. Hierbij hanteert het Rijk de ladder van duurzame verstedelijking. Deze is opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening heeft het Rijk voorts enkele nationale belangen voorzien van bindende regels. Deze dienen bij ruimtelijke plannen in acht te worden gehouden. Het plangebied ligt niet in een gebied waarvoor bindende regels zijn opgenomen, zodat dit beleid niet direct doorwerkt in het wijzigingsplan.

3.1.2 *Ladder voor duurzame verstedelijking*

De Ladder voor duurzame verstedelijking (hierna: Ladder) is een instrument voor efficiënt ruimtegebruik, met een motiveringsvereiste voor het bevoegd gezag als nieuwe

stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt. Bij besluit van 28 augustus 2012 is de Ladder toegevoegd aan artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en vervolgens op 1 oktober 2012 in werking getreden. Op 1 juli 2017 is het Bro gewijzigd, waarbij een nieuwe Laddersystematiek geldt.

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

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

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

Op basis van het geldende bestemmingsplan Buitengebied heeft het perceel een wijzigingsbevoegdheid die reeds voorziet in de gewenste wijziging van de bestemming. Op basis van de wijzigingsbevoegdheid mag ter plaatse maximaal 50 % van het bouwperceel bebouwd worden. Uitgaand van een bouwperceel van circa 4660 m² zou hier dan ongeveer 2330 m² aan bebouwing mogen komen te staan. In nauwe afstemming tussen de gemeente en de initiatiefnemers is gekomen tot een plan waarbij per bedrijfsperceel 400 m² aan bedrijfsbebouwing en 150 m² aan bedrijfswoning aanwezig mag zijn, in totaliteit derhalve 1.100 m² aan bebouwing aanwezig zal zijn. Aangezien er vanuit het moeder-bestemmingsplan reeds wordt voorzien in de wijziging kan worden gesteld dat de Ladder voor Duurzame Verstedelijking niet van toepassing is. Daarbij komt ook dat voor de beide bedrijfspercelen reeds potentiële initiatiefnemers aanwezig zijn, zodat er sprake is van een (lokale) behoefte.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Drenthe 2018

In oktober 2018 is de Omgevingsvisie Drenthe 2018 vastgesteld. De Omgevingsvisie Drenthe is een strategisch plan: het geeft de belangen, ambities, rollen, verantwoordelijkheden en sturing weer voor de provincie Drenthe. Het geeft het wenselijke beeld van hoe de provincie er in 2030 uit moet zien.

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 2030, met in sommige gevallen een doorkijk naar de periode erna.

Missie

De missie van de omgevingsvisie is de volgende:

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

De kernkwaliteiten zijn:

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

Ruimtelijke ontwikkelingen

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

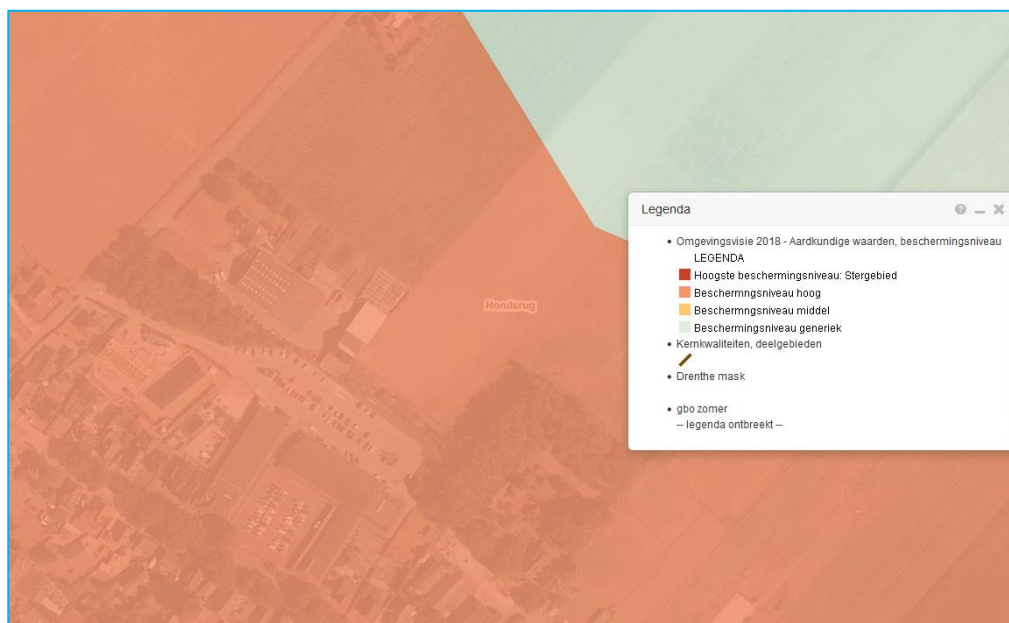
3.2.2

Kernkwaliteiten plangebied

Daarnaast is beoordeeld of er sprake is van zogeheten Kernkwaliteiten waarmee rekening dient te worden gehouden. Daartoe is gebruik gemaakt van de kaartenviewer behorend bij de Omgevingsvisie. Er is sprake van de kernkwaliteiten Aardkundige waarden, Landschap, Cultuurhistorie en Archeologie.

Kernkwaliteit Aardkundige waarden

Er is sprake van een kernkwaliteit Aardkundige waarden, hieronder is dit zichtbaar gemaakt. Er is sprake van het beschermingsniveau ‘hoog’.



Aardkundige waarden zijn natuurlijke variaties in het aardoppervlak van geomorfologische, geologische, bodemkundige verschijnselen en/of processen die onder andere onder invloed van wind en water gebeuren. Onder aardkundige waarden vallen bijvoorbeeld veentjes, pingoruïnes, stuwwallen, zandkoppen en (micro en macro) reliëf.

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. Ons aardkundig erfgoed is de enige informatiebron over de natuurlijke ontstaansgeschiedenis van Drenthe. Aardkundige waarden zijn voor het merendeel onzichtbaar en eenmaal aangetast of vernield, onvervangbaar. Ze zijn kwetsbaar voor ruimtelijke ontwikkelingen die met bodemingrepen gepaard gaan. Wij willen aardkundige waarden die bijdragen aan het specifieke Drentse karakter behouden en accenten versterken.

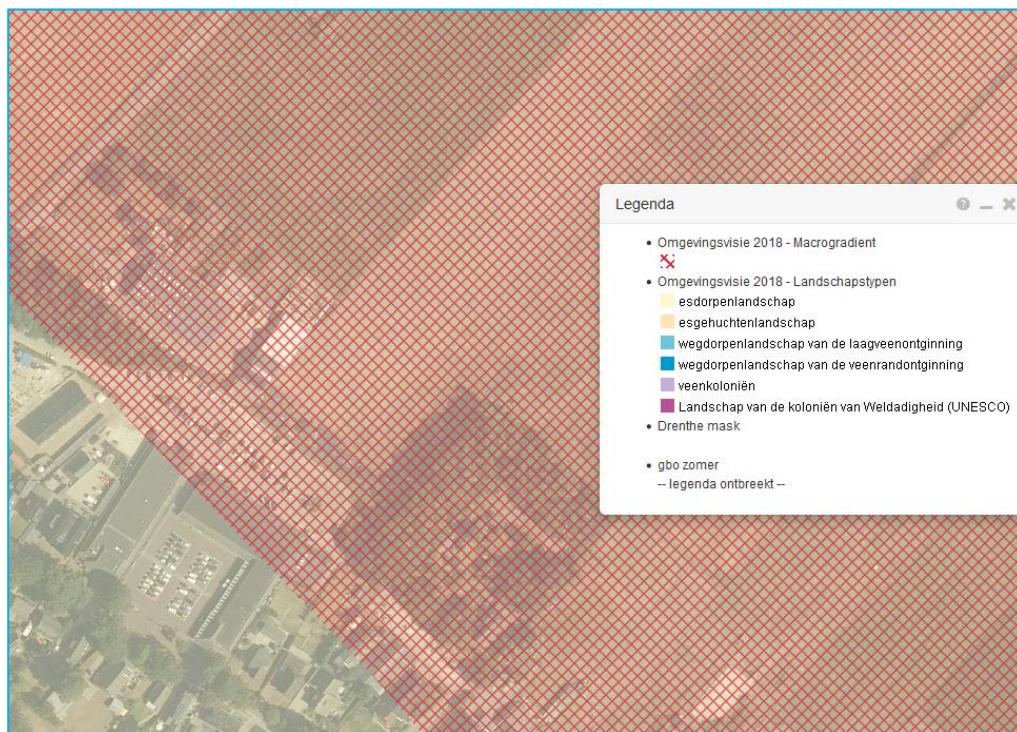
Het plangebied ligt in de Hondsrug UNESCO Global Geopark en heeft een hoog beschermingsniveau voor aardkundige waarden (POV 2018).

Het hoge beschermingsniveau heeft hier vooral betrekking op de grotere structuur van de Hondsrug, een keileemrug van internationaal belang.

Ten aanzien van voorliggend wijzigingsplan kan worden gesteld dat ter plaatse sprake is van een gebied dat als gevolg van het jaarlijkse landbouwkundig gebruik geen bijzondere kenmerken meer herbergt. Ook met de inrichting van het perceel is rekening gehouden met de omringende kenmerken.

Kernkwaliteit Landschap

Er is sprake van een kernkwaliteit Landschap, hieronder is dit zichtbaar gemaakt. Er is sprake van het Esdorpenlandschap en er is sprake van 'macrogradiënt'.



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

De provinciale ambitie is het behouden en versterken van de verscheidenheid, de kwaliteit, de identiteit en de beleefbaarheid van het landschap. Van provinciaal belang is het behouden van landschapskenmerken en de onderlinge samenhang en het versterken van de verschillende landschapstypen. Op de Kernkwaliteitenkaart heeft de provincie aangegeven welke landschappen en onderdelen daarvan van provinciaal belang zijn.

De provinciale doelstellingen voor de kernkwaliteit landschap zijn:

- Het behouden en versterken van de ruimtelijke afwisseling van landschapstypen;
- Het behouden en versterken van de volgende karakteristieke kenmerken van de verschillende landschapstypen:
 - in esdorpenlandschap/esgehuchten: de essen en beekdalen;
 - in de veenkoloniën: de wijkenstructuur en de openheid;
 - in de ontginningskoloniën: bijzondere elementen, zoals de Maatschappij van Weldadigheid;
 - in het wegdorpenlandschap van de laagveenontginning: de openheid;
 - in het wegdorpenlandschap van de veenrandontginning: de kavelstructuur en de openheid.
- Het behouden en versterken van de karakteristieke macrogradiënt van het Drents Plateau;

- Het behouden en ontwikkelen van het Nationaal Landschap Drentsche Aa.

Vanuit de planvorming en het beeldkwaliteitsplan is op de volgende wijze rekening gehouden met de kenmerken van een esdorpenlandschap.

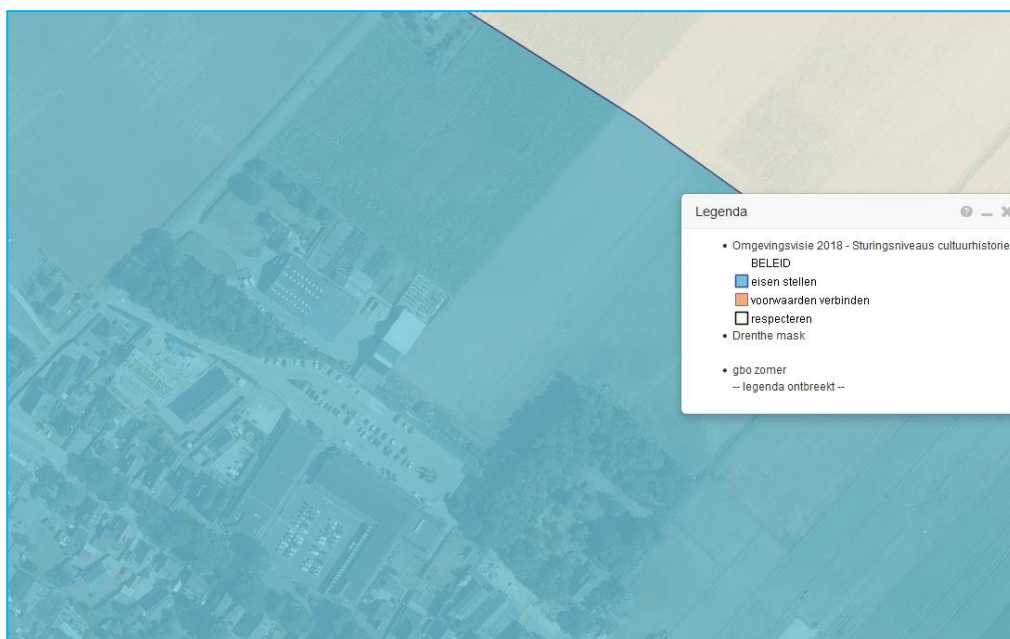
Als onderdeel van een esdorp vormen brinken een belangrijke ruimtelijke structuur. Het waren gemeenschappelijke open ruimtes waar de oude wegen van de dorpen samenkwamen en waarlangs boerderijen stonden. Annen telde vier brinken, waarvan de 'Grote Brink' nog altijd de belangrijke open ruimte in het dorp is. Binnen de ontwikkelvisie is het plein aan de Zuidlaarderweg als nieuwe brink aangemerkt. Een wens binnen de visie is om een goede overgang naar het beekdal aan de noordzijde van het winkelcentrum te maken. Middels dit inrichtingsplan wordt hier invulling aangegeven door:

- Versterken structuur richting het beekdal door de verkavelingsrichting (haaks op de beek) te versterken middels opgaand groen en de gekozen bebouwingsrichting;
- Behouden doorkijk 'over' erf onder de bomen;
- De erven krijgen een agrarisch karakter, hiermee wordt het winkelcentrum vanaf de noordzijde landschappelijk beter ingepast;
- Vanuit het noorden wordt de bebouwing niet verstoort maar verzacht door de aanplant van bomen.

Ten aanzien van het macrogradiënt kan worden gesteld dat als gevolg van het landbouwkundig gebruik de gronden hier haast volledig zijn geëgaliseerd en hoogteverschil nauwelijks meer aanwezig is, het plan is niet van invloed op de aanwezige macrogradiënt.

Kernkwaliteit Cultuurhistorie

Er is sprake van een kernkwaliteit Cultuurhistorie, hieronder is dit zichtbaar gemaakt. Er is sprake van het beschermingsniveau 'eisen stellen'.



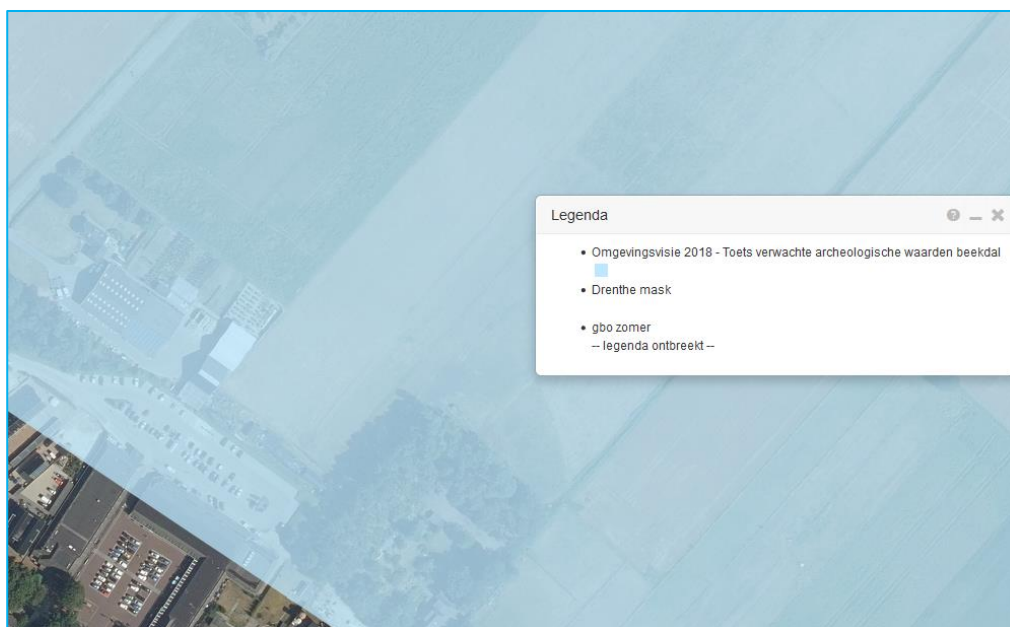
Gebieden waar de provincie eisen wil stellen kenmerken zich in het algemeen door grotere en meer planmatige ontwikkelingen. Bovendien zijn dit gebieden waar de cultuurhistorische samenhang zeer groot is. In deze gebieden wil de provincie de ontwikkelingen in de vanuit cultuurhistorie gewenste richting kunnen (bij-)sturen.

Van de initiatiefnemer wordt verwacht dat de cultuurhistorische samenhang als dé drager voor nieuwe plannen wordt gebruikt. Ontwikkelingen bouwen voort op de bestaande cultuurhistorische samenhang. Als provincie bedingt zij daarbij vanaf het begin een plek in het planvormingsproces. Het zorgvuldig en verantwoord omgaan met de cultuurhistorische samenhang vormt het vertrekpunt van onze inzet.

Er is een beeldkwaliteitsplan opgesteld waarbij in voldoende mate uiting is gegeven aan het behoud en de ontwikkeling van voor het esdorpenlandschap kenmerkende cultuurhistorische elementen.

Kernkwaliteit Archeologie

Er is sprake van een kernkwaliteit 'archeologie – verwachting toetsen beekdal'.



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 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.

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.

De onderzoeksresultaten zijn weergegeven in paragraaf 4.1 van dit bestemmingsplan en in de bij dit bestemmingsplan gevoegde bijlage inzake het archeologisch onderzoek. Geconcludeerd kan worden dat de bouw van de bedrijven in overeenstemming is met het provinciaal beleid.

Het verzoek is verenigbaar met het provinciaal beleid.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 *Wijzigingsbevoegdheid bestemmingsplan Buitengebied (artikel 9.8.16)*

Het geldende bestemmingsplan Buitengebied kent op basis van artikel 9.8.16 de navolgende wijzigingsbevoegdheid:

9.8.16 Locatiegebonden wijziging naar bedrijf

Burgemeester en Wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat de bestemming 'Agrarisch - Veenontginningenlandschap' uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsgebied 1', wordt gewijzigd in de bestemming 'Bedrijf', mits:

- a. deze wijzigingsbevoegdheid uitsluitend wordt toegepast ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsgebied 1';
- b. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de regels van artikel 10 van overeenkomstige toepassing zijn;
- c. er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
- d. de afstand van de bestemmingsgrens van de bestemming 'Bedrijf' tot de zijdelingse perceelgrens ten minste 7,50 m bedraagt;
- e. de bestemming ruimte biedt voor de aanleg van een agrarisch toegangspad;
- f. de inpassing van het bedrijf en het bijbehorende terrein plaatsvindt aan de hand van de systematiek, zoals verwoord in de notitie 'Duurzame stads- en dorpsranden Drenthe', oktober 2011, van het Atelier Mooi Drenthe;
- g. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de externe veiligheid. Voor het beoordelen van de externe veiligheid wordt de regionale brandweer om advies

- gevraagd, in geval de functiewijziging betrekking heeft op een agrarische bedrijfskavel of een deel daarvan dat zich binnen 200 m van een risicobron bevindt;
- h. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de woonsituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Hierna zal nader worden ingegaan op de wijzigingscriteria.

- a. *deze wijzigingsbevoegdheid uitsluitend wordt toegepast ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsgebied 1';*

Er zal alleen gebruik worden gemaakt van de gronden die als zodanig zijn aangeduid.

- b. *na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de regels van artikel 10 van overeenkomstige toepassing zijn;*

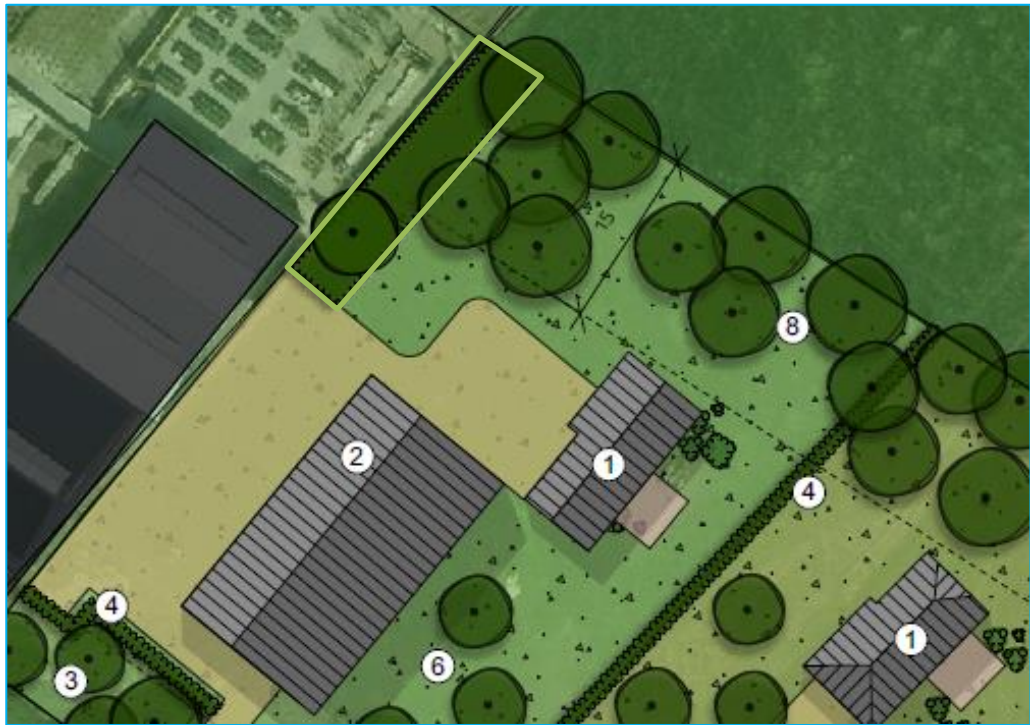
De regels van artikel 10 zijn van toepassing en gebruikt voor het opstellen van de regels van voorliggend wijzigingsplan.

- c. *er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;*

Vanuit hoofdstuk 4 is duidelijk geworden dat er geen belangen van agrariërs worden geschaad.

- d. *de afstand van de bestemmingsgrens van de bestemming 'Bedrijf' tot de zijdelingse perceelgrens ten minste 7,50 m bedraagt.*

Tussen het bedrijfsperceel en de perceelsgrens is deels een groenstrook van 7,50 meter opgenomen en deze zal ook daadwerkelijk worden aangelegd. Op de hierna volgende tekening is dat zichtbaar.



e. de bestemming ruimte biedt voor de aanleg van een agrarisch toegangspad;
Op onderstaande tekening is te zien dat er aan de rechterkant van het plangebied ruimte is voor een agrarisch toegangspad.



- f. *de inpassing van het bedrijf en het bijbehorende terrein plaatsvindt aan de hand van de systematiek, zoals verwoord in de notitie 'Duurzame stads- en dorpsranden Drenthe', oktober 2011, van het Atelier Mooi Drenthe.*

Er is een inpassings- en beeldkwaliteitsplan opgesteld die door de gemeente akkoord is bevonden. Door middel van een voorwaardelijke verplichting in de regels van het wijzigingsplan is de uitvoering ervan ook geborgd.

- g. *geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de externe veiligheid. Voor het beoordelen van de externe veiligheid wordt de regionale brandweer om advies gevraagd, in geval de functiewijziging betrekking heeft op een agrarische bedrijfskavel of een deel daarvan dat zich binnen 200 m van een risicobron bevindt.*

Vanuit paragraaf 4.5 wordt duidelijk dat het aspect externe veiligheid geen belemmering vormt.

- h. *geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de woonsituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.*

Vanuit hoofdstuk 4 is in voldoende mate duidelijk geworden dat het wijzigingsplan niet leidt tot een onevenredige afbreuk aan de genoemde criteria.

3.3.2

Welstandsnota

Op het moment van de aanvraag omgevingsvergunning voor de bouw van de bedrijfswoning en bedrijfsgebouw zal er worden getoetst aan het op het moment van indienen van de aanvraag geldende welstandsbeleid. Tevens dient het opgestelde Beeldkwaliteitsplan te worden vastgesteld door de gemeenteraad en vervolgens als toetskader te dienen. Deze is als bijlage 1 van de regels 'Beeldkwaliteitsplan' bij het bestemmingsplan gevoegd en door middel van een voorwaardelijke verplichting ook gericht op de daadwerkelijke uitvoering ervan.

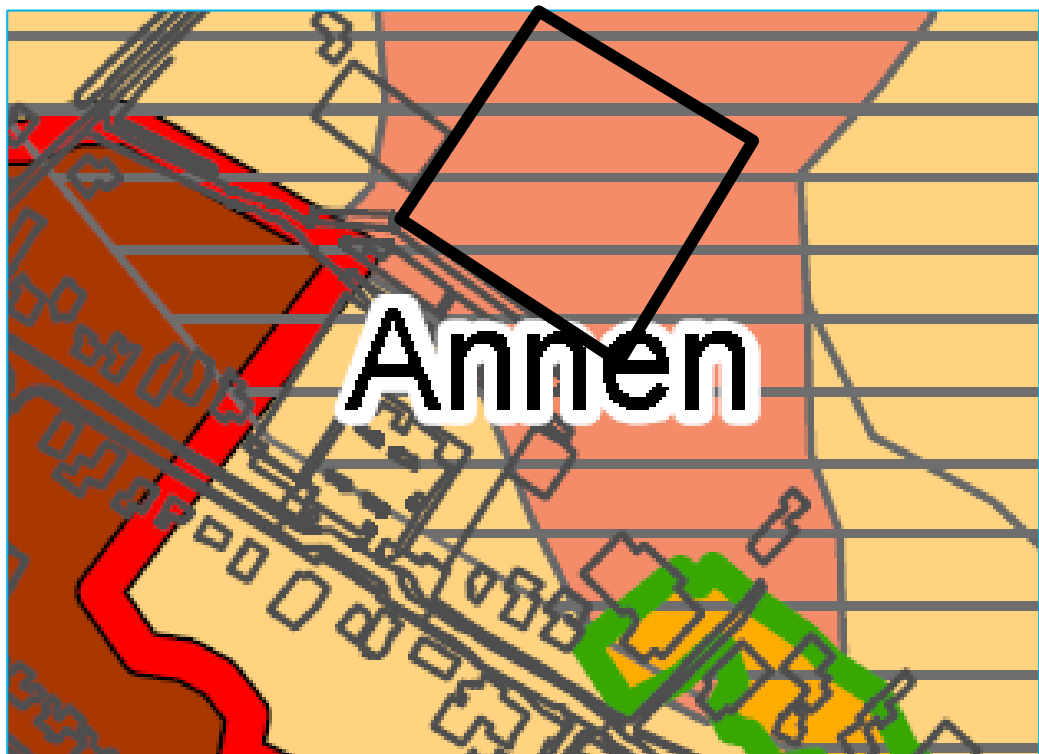
4 Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten

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

4.1 Archeologie

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

In 2012 heeft de gemeente Aa en Hunze een archeologische beleidsadvieskaart voor haar grondgebied vastgesteld. Deze kaart is leidend voor de omgang met archeologie in ruimtelijke plannen. Hierna een uitsnede van de kaart voor de locatie in Annen, waarbij zichtbaar wordt dat het plangebied binnen een zone ligt met een hoge archeologische verwachtingswaarde.



Voor deze gebieden geldt dat verkennend archeologisch onderzoek in een vroeg stadium noodzakelijk is bij bodemingrepen dieper dan 30 cm en een oppervlakte groter van 500 m². Hier wordt aan voldaan, zodat er onderzoek naar archeologie nodig is.

Door onderzoeksbureau ArGeoBoor is vervolgens archeologisch onderzoek uitgevoerd. Het bijbehorende onderzoeksrapport is als bijlage bij het wijzigingsplan gevoegd. Hierna volgen de resultaten van het uitgevoerde onderzoek.

Uit het bureauonderzoek is gebleken dat het plangebied ligt op de overgang van hogere zandgronden grenzend aan de Hondsrug in het zuidwesten en aan lagere beekdalgronden in het noordoosten. De gekarteerde gooreerdgronden zijn een aanwijzing voor relatief natte omstandigheden, mogelijk als gevolg van kwelwater. Ter plaatse is een iets hogere zandrug aanwezig, die een hoge archeologische verwachting heeft gekregen op de archeologische beleidskaart. Uit oude kaarten blijkt dat het plangebied tot op heden altijd onbebouwd is gebleven en in gebruik is geweest als akkerland en weiland. De hogere gronden in het zuidwesten zijn archeologisch rijk met resten van landbouwgemeenschappen die teruggaan tot en met het neolithicum. Bewoningscontinuïteit tot het heden is hier zeer waarschijnlijk. De zandgronden die in het plangebied voorkomen zijn minder geschikt voor landbouw dan de meer leemrijke gronden hogerop. De kans op resten van landbouwers wordt dan ook middelhoog ingeschat. De locatie kan wel geschikt geweest zijn voor jagers- en verzamelaars, zeker als er open water in de buurt was, vormde de zandrug een goede plek om te jagen. Het verkennend booronderzoek heeft in drie boringen de verwachte gooreerdgronden aangetoond, maar in de andere drie boringen is de bodem geroerd tot in de C-horizont. Een wisselend beeld: er zijn geen sterk gepodzoliseerde bodems aangetroffen die meestal worden aangetroffen bij vuursteensites.

Op basis van het uitgevoerde bureau- en booronderzoek is de hoge verwachting voor archeologische resten, zoals deze is opgenomen op de archeologische beleidskaart niet bevestigd. Het wordt aangeraden geen archeologisch vervolgonderzoek uit te voeren in het plangebied.

De implementatie van dit advies is in handen van de gemeente Aa en Hunze. Mochten bij graafwerkzaamheden onverhoopt toch archeologische resten worden aangetroffen, dan geldt conform de Erfgoedwet (art. 5.10) een meldingsplicht. Dit kan bij Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (033 421 74 56) of via de website: www.cultureelerfgoed.nl/contact of bij de gemeente Aa en Hunze.

4.2

Bodem

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 (1,5 of meer uren per dag) mensen kunnen verblijven;
- die de grond raken;
- waarvan het bestaande gebruik wijzigt (interne verbouwing van niet-verblijfsruimte naar verblijfsruimte);
- 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.

Er wordt straks voorzien in de bouw van een tweetal bedrijfsgebouwen en bedrijfswoningen. Er is verkennend bodemonderzoek nodig.

Door onderzoeksbureau Klijn Bodemonderzoek is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Het onderzoeksrapport is als bijlage bij het wijzigingsplan gevoegd.

In het uitgevoerde bodemonderzoek is door middel van de bemonstering en analyse van grond en grondwater de milieuhygiënische bodemkwaliteit ter plaatse van de onderzoekslocatie vastgesteld.

Van de bodemkwaliteit op de onderzoekslocatie is het volgende beeld verkregen:

- Zintuiglijk zijn er geen verontreinigingen waargenomen;
- Op basis van de historie van het perceel en het uitgevoerde vooronderzoek wordt geconcludeerd dat onderhavige locatie als een niet verdachte locatie voor de aanwezigheid van asbest kan worden beschouwd. Deze conclusie wordt bevestigd doordat tijdens de boorwerkzaamheden op of in de bodem op basis van zintuiglijke waarnemingen geen asbestverdacht materiaal is geconstateerd;
- Analytisch zijn in de boven- en ondergrond geen verhoogde gehalten met de onderzochte componenten geconstateerd.
- Analytisch zijn in het grondwater licht verhoogde gehalten aan cadmium, nikkel, zink en barium geconstateerd.

Conclusies en aanbevelingen

Gezien de resultaten van het onderzoek wordt geconcludeerd dat de voor de onderzoekslocatie opgestelde hypothese “niet verdachte locatie”, formeel gezien niet juist is. Er zijn immers op de locatie enkele licht verhoogde gehalten aangetroffen.

De geconstateerde verhoogde gehalten liggen onder de indexwaarde van 0,5 en/of interventiewaarde en vormen géén aanleiding tot het instellen van een nader bodemonderzoek.

Op basis van de onderzoeksresultaten bestaan er, vanuit milieuhygiënisch oogpunt gezien, geen belemmeringen ten aanzien van het gebruik van het terrein en de afgifte van een omgevingsvergunning ten behoeve van de geplande bouwactiviteiten op het terrein.

4.3

Cultuurhistorie

Modernisering Monumentenwet (MoMo)/Wijziging Bro

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

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

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

Het begrip cultuurhistorie heeft drie aspecten:

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

Het gebied is niet voorzien van een cultuurhistorische dubbelbestemming of andere beschermwaardige aanduiding. Het aspect cultuurhistorie staat de planontwikkeling niet in de weg.

4.4 Ecologie

De Wet natuurbescherming (Wnb) is in werking getreden op 1 januari 2017. Deze wet vervangt de volgende drie wetten: de Natuurbeschermingswet 1998 (gebiedsbescherming), de Flora- en faunawet (soortenbescherming) en de Boswet (houtopstanden). De provincie is bij de Wnb het bevoegd gezag voor de toetsing van werkzaamheden en handelingen bij Natura 2000-gebieden en dier- en plantensoorten. Het Rijk blijft bevoegd gezag bij ruimtelijke ingrepen met grote nationale belangen. Voor gemeenten geldt dat zij het bevoegd gezag zijn voor omgevingsvergunningen.

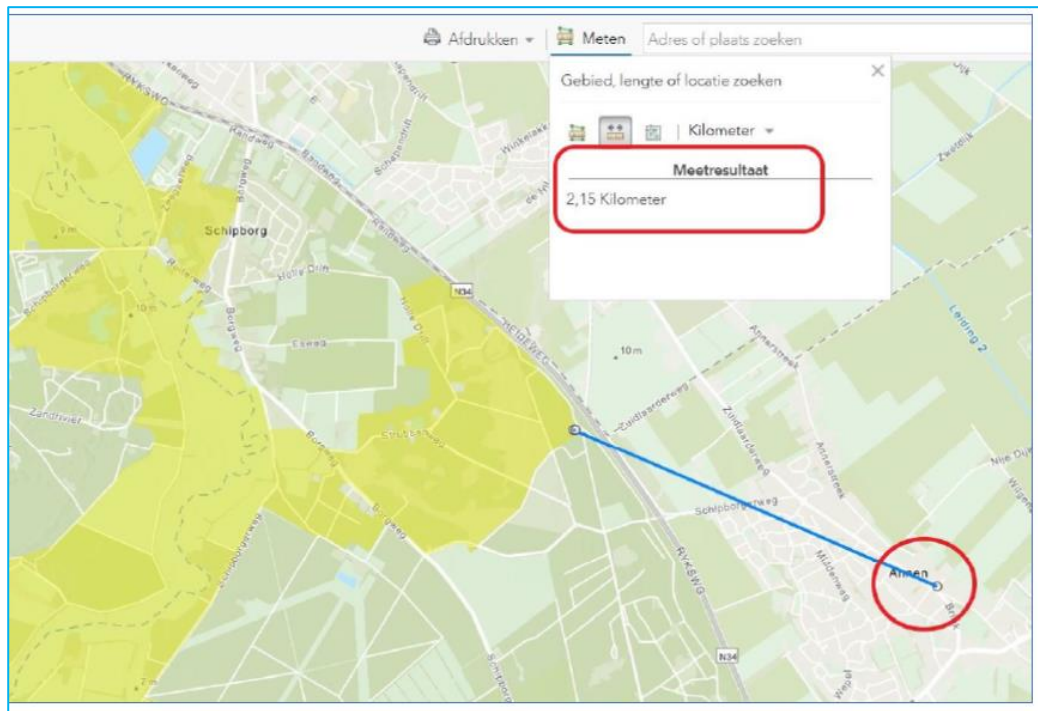
In het bestemmingsplan dient rekening te worden gehouden met Europese en nationale wetgeving en beleid ten aanzien van de natuurbescherming. Hierin wordt onderscheid gemaakt tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming.

4.4.1 Gebiedsbescherming

In de Wnb is de bescherming van specifieke natuurgebieden geregeld. Het betreft de Natura 2000-gebieden, die een internationale bescherming genieten. Plannen en projecten met negatieve effecten op deze gebieden zijn vergunningplichtig. Relevant daarbij is dat de Wnb een externe werking kent. Van externe werking is sprake als activiteiten buiten een Natura 2000-gebied van invloed zijn op de natuurwaarden in een Natura 2000-gebied. Per Natura 2000-gebied zijn instandhoudingsdoelen voor soorten en vegetatietypen opgesteld.

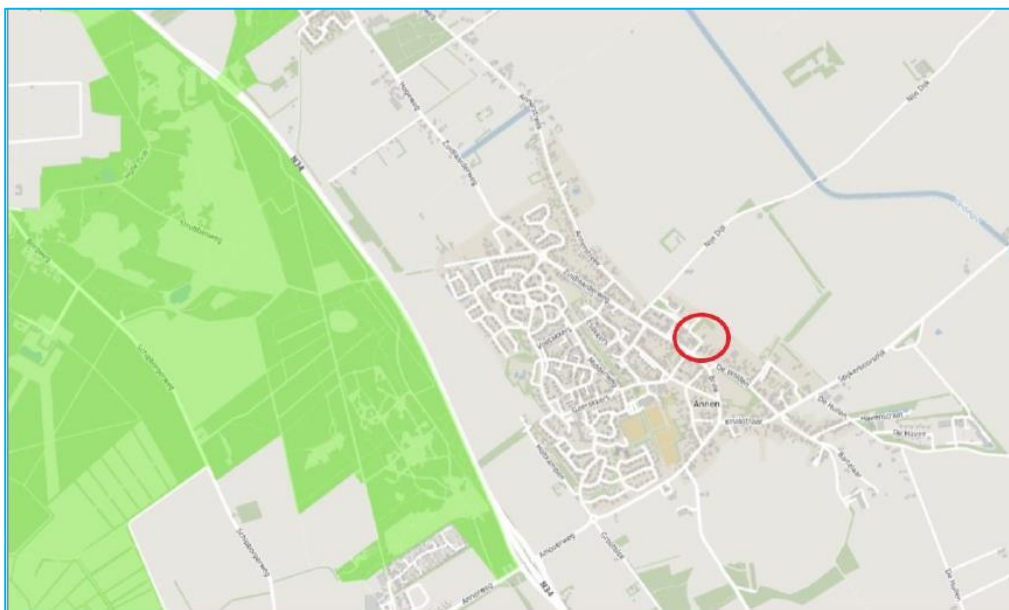
Natura 2000

Het plangebied is geen onderdeel van het netwerk Natura 2000. Het dichtstbij zijnde Natura 2000-gebied is het Natura 2000-gebied Drentsche Aa op circa 2,2 kilometer afstand. Door de afstand tussen het project gebied, de kwaliteit van het tussenliggende gebied, (agrarische landschap doorsneden door wegen) en de kleinschaligheid van de geplande ingrepen zijn geen effecten te verwachten op Natura 2000-gebieden.



Natuurnetwerk Nederland

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) - voorheen Ecologische Hoofdstructuur - is een samenhangend netwerk van bestaande en nog te ontwikkelen belangrijke natuurgebieden in Nederland en vormt de basis voor het natuurbeleid. Ten aanzien van ontwikkelingen binnen het NNN geldt het 'nee, tenzij-principe'. Het NNN is als beleidsdoel opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. De provincies zijn verantwoordelijk voor de begrenzing, ontwikkeling en bescherming van het NNN. De begrenzing en ruimtelijke bescherming van het NNN is voor de provincie Drenthe uitgewerkt in de Provinciale Omgevingsvisie en de bijbehorende Provinciale Omgevingsverordening. Op de kaart weergegeven op de volgende bladzijde is weergegeven of er zich in of in de nabijheid van het plangebied NNN gebieden bevinden.



De onderzochte locatie ligt niet in het NNN-gebied zelf. Nabij het plangebied zijn wel NNN-gebieden gelegen.

4.4.2 Soortenbescherming

Artikelen 3.1 tot en met 3.11 van de Wet natuurbescherming regelen de bescherming van soorten.

De bescherming is opgedeeld in vijf categorieën met soorten:

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

Door onderzoeksbureau Alcedo Natuurprojecten is vervolgens een ecologische quickscan uitgevoerd. De bij het onderzoek behorende rapportage is als bijlage bij dit wijzigingsplan gevoegd.

De onderzoeken hebben geleid tot de volgende resultaten, conclusies en aanbevelingen:

- Er zijn geen jaarrond beschermde nesten van vogels aangetroffen;
- Ten aanzien van de voorgenomen plannen is het niet noodzakelijk vervolgonderzoek uit te voeren volgens kennisdocumenten;
- Ten aanzien van de voorgenomen plannen is het niet noodzakelijk vervolgonderzoek uit te laten voeren volgens het vleermuisprotocol 2017, omdat er geen sprake is van het verdwijnen of in gevaar komen van vaste verblijfplaatsen, foerageergebied en migratiecorridors;

- De onderzochte locatie ligt op minder de 3 kilometer afstand van Natuurnetwerk Drenthe en N2000 gebied, maar de aard van de geplande werkzaamheden is van dien aard dat de kernwaarden van deze gebieden niet zullen worden aangetast;
- De aanvraag voor een ontheffing inzake de Wnb is niet noodzakelijk.

Op basis van deze quickscan wordt het volgende geadviseerd:

- Omdat tijdens deze scan gebleken is dat de omgeving van de onderzochte locatie niet rijk is aan soorten als huismus, boerenwaluw, kerkuil en vleermuizen, verdient het aanbeveling voor deze soorten voorzieningen aan te brengen in de nieuwbouw. Bij voorkeur door het plaatsen van nestkasten. Zodoende kan de biodiversiteit ter plaatse verder worden vergroot;

4.4.3

Stikstofdepositie

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

Ten behoeve van het plan is een Aerius-berekening uitgevoerd. De gehele berekening is als bijlage bij het wijzigingsplan gevoegd.

Gelet op de beperkte omvang, de aard van het project en de depositieberekening kan geconcludeerd worden dat het plan niet zal leiden tot een toename van de stikstofdepositie in de kritische gebieden en dat het daarom duidelijk is dat deze in redelijkheid, gelet op de instandhoudingsdoelstellingen voor een Natura 2000-gebied de kwaliteit van de natuurlijke habitats of de habitats van soorten in dat gebied niet kunnen verslechteren of een significant verstorend effect hebben op de soorten waarvoor dat gebied is aangewezen. Ofwel: het is voldoende duidelijk dat de toename van stikstofdepositie op gebieden waarvan de kritische depositiewaarde wordt overschreden ten hoogste 0,00 mol/hectare/jaar is. Er is sprake van een uitvoerbaar initiatief in het kader van de Wet natuurbescherming.

4.5

Fysieke en externe veiligheid

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

Onderstaand is weergave gedaan van de risicokaart ter plaatse van het plangebied en omgeving.



4.5.1.1 *Bevi-inrichtingen binnen het plangebied*

Binnen het plangebied zelf bevinden zich geen Bevi-inrichtingen.

4.5.1.2 *Bevi-inrichtingen buiten het plangebied*

Nabij het plangebied bevinden zich geen Bevi-bedrijven die invloed hebben op de planlocatie.

4.5.1.3 *Buisleidingen*

In de nabijheid van het plangebied bevinden zich geen buisleidingen

4.5.1.4 *route gevaarlijke stoffen*

Eventuele routes waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd liggen op te grote afstand om van invloed te zijn.

4.5.1.5 *Hoogspanningsleidingen*

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

4.5.2 *Conclusie*

Er is geen belemmering vanuit het aspect externe veiligheid aanwezig.

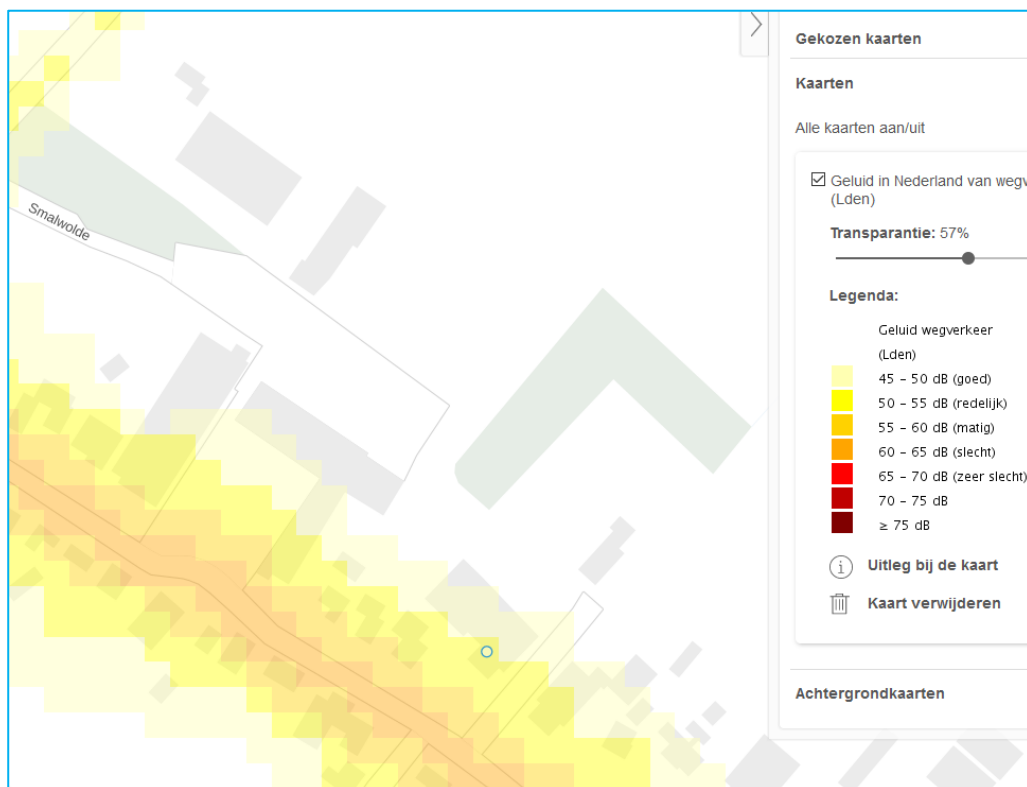
4.6

Geluid

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

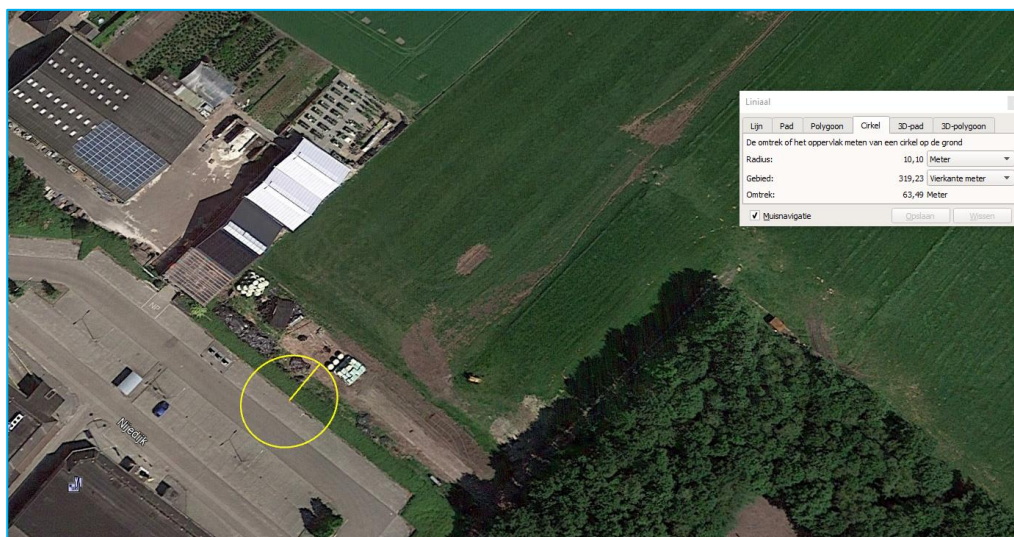
In het kader van de Wet geluidhinder bevinden zich langs alle wegen zones. Uitzondering hierop zijn wegen waar een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt en wegen die zijn gelegen binnen een als woonerf aangeduid gebied.

De Zuidlaarderweg als ook de Nijedijk zijn ter plaatse ingericht als 30 km/uur gebied zodat formeel gezien er vanuit de Wet geluidhinder gezien geen akoestisch onderzoek nodig is. Ook laat onderstaand kaartbeeld van de Atlas van de Leefomgeving zien dat voor beide locaties er sprake is of kan zijn van een goed woon- en leefklimaat vanuit wegverkeerslawaai bezien. Akoestisch onderzoek is niet nodig.

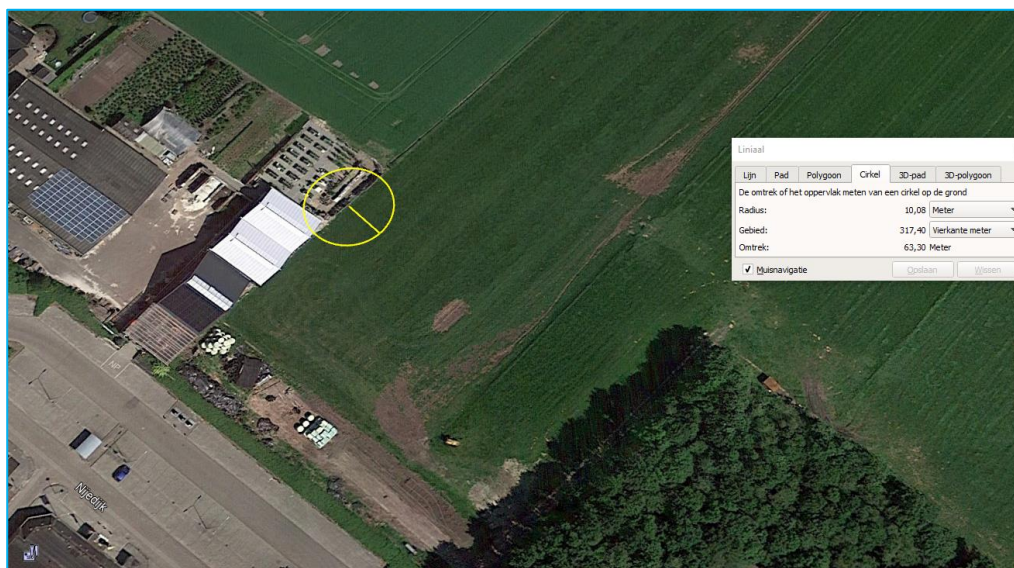


Wel is er de aanwezigheid van de parkeerplaats van het winkelcentrum en is er sprake van een naastliggend tuincentrum. Voor het tuincentrum geldt een afstandsnorm van 30 meter voor het aspect geluid, uitgaande van het omgevingstype 'gemengd gebied' (aanwezigheid tuincentrum en parkeerplaats winkelcentrum is nabij als ook agrarische

bedrijvigheid). Voor parkeerterreinen geldt dat de akoestische kwaliteit in de meeste gevallen voldoende is als (geprojecteerde) woningen in de omgeving buiten de richtafstand van 10 m liggen (omgevingstype gemengd gebied). Ten opzichte van de parkeerplaats is de projectie van de bedrijfswoningen op voldoende afstand gelegen (zie hieronder).



Ten opzichte van het tuincentrum geldt dat er sprake is van een projectie van de bedrijfswoning binnen deze 30 meter contour.



De afstand van de te bouwen bedrijfswoning naar de grens van het tuincentrum bedraagt meer dan 10 meter, zodat er geen geluidhinder te verwachten valt.

4.7

Luchtkwaliteit

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

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

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

4.8 M.e.r.-beoordeling

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

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

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

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

Echter in juli 2017 heeft een wijziging van het Besluit m.e.r. plaatsgevonden. Daardoor is nu een beoordeling van een activiteit zoals die voorkomt op lijst D noodzakelijk, zelfs al is de omvang van de activiteit ver onder de drempelwaarde gelegen.

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

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

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

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

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

Archeologie	Op basis van het uitgevoerde bureau- en booronderzoek is de hoge verwachting voor archeologische resten, zoals deze is opgenomen op de archeologische beleidskaart niet bevestigd. Het wordt aangeraden geen archeologisch vervolgonderzoek uit te voeren in het plangebied.
Bodem	De bodem is geschikt voor de beoogde nieuwe functie.
Externe veiligheid	Er is geen belemmering vanuit externe veiligheid
Ecologie	Indien de aanbevelingen worden overgenomen is er geen belemmering vanuit de Wet natuurbescherming
Geluid	Het onderdeel geluid levert geen problemen op.
Milieuhinder	Het plan leidt niet tot wederzijdse milieuhinder van en naar de omgeving.
Luchtkwaliteit	Het project is aan te merken als Nibm, hetgeen betekent dat er geen nadelige invloed is op de luchtkwaliteit.
Water	Er is watercompenserend vermogen nodig, deze zal worden aangelegd. De watercompensatie is ook voorwaardelijke gemaakt in de regels en de wijze van invulling van de watercompensatie wordt door initiatiefnemer afgestemd met het waterschap.

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

4.9

Milieu(hinder)

Nieuwe functies kunnen milieuhinderlijk zijn voor omringende woningen dan wel bedrijven. Er dient een beoordeling plaats te vinden of de nieuwe functie wel milieu hygiënisch inpasbaar is. Daartoe is beoordeeld hoe het wijzigingsplan zich verhoudt tot hetgeen is verwoord in de VNG-Reeks 'Bedrijven en Milieuzonering' en is daaraan getoetst en gemotiveerd.

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

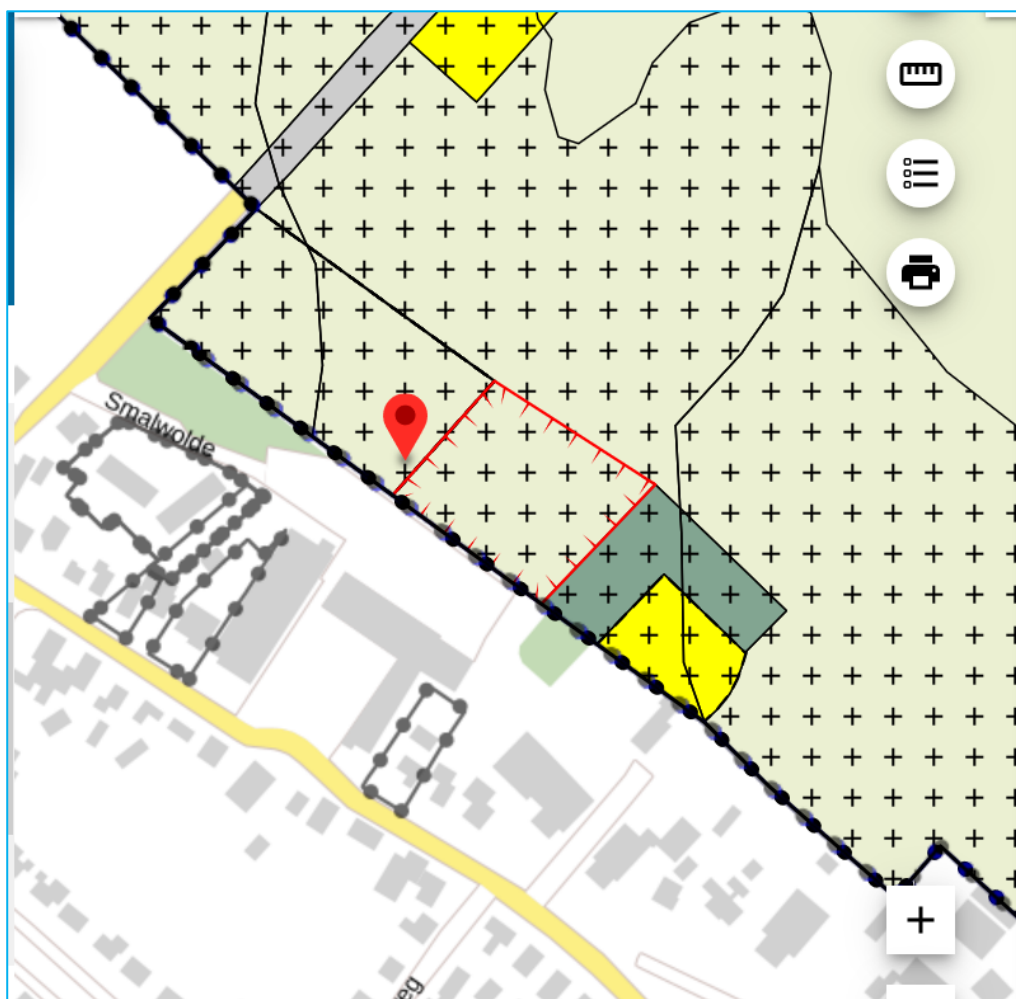
Bij het bepalen van de richtafstanden wordt uitgegaan van de volgende uitgangspunten:

- het betreft gemiddeld moderne bedrijfsactiviteiten met gebruikelijke productieprocessen en voorzieningen;
- de richtafstanden hebben betrekking op de omgevingstypen 'rustige woonwijk' en 'rustig buitengebied';

- de richtafstanden bieden in beginsel ruimte voor normale groei van de bedrijfsactiviteiten;
- bij activiteiten met ruimtelijk duidelijk te onderscheiden deelactiviteiten kunnen deze activiteiten desgewenst als afzonderlijk te zoneren activiteiten worden beschouwd, bijvoorbeeld bij de ligging van de activiteit binnen zones met een verschillende milieucategorie.

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

Van belang is om na te gaan welke functies of bedrijven zich rondom het plangebied bevinden. Hierna volgt een weergave vanuit het bestemmingsplan waarbij de diverse bestemmingen rondom het plangebied zichtbaar zijn en wetend dat het plangebied gaat worden bestemd als Bedrijf.



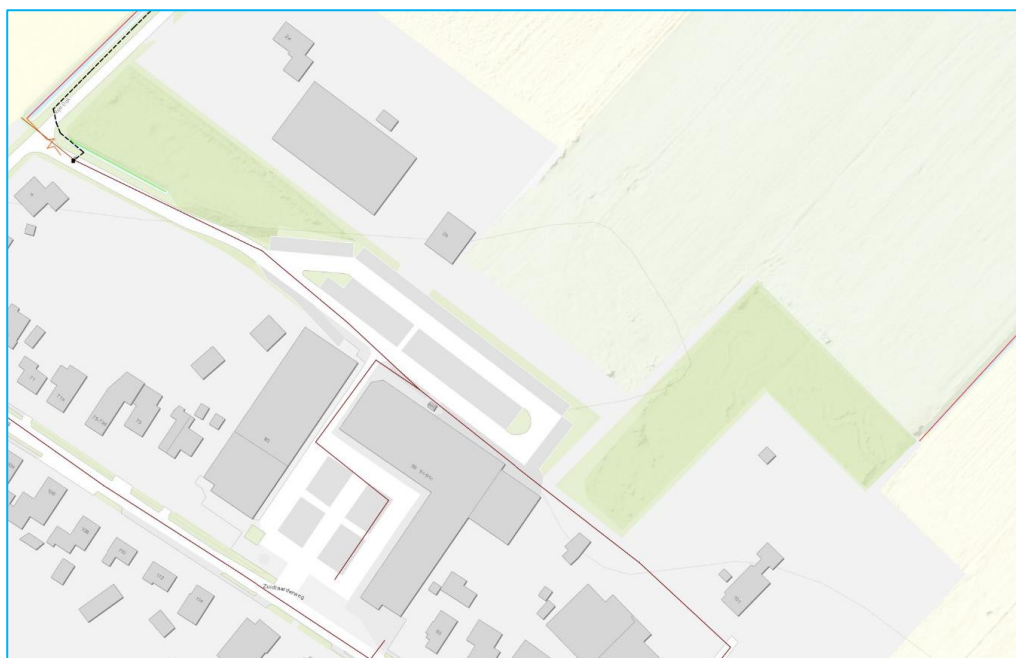
Aan de linkerkant bevindt zich een tuinwinkel en hoveniersbedrijf. Aan de zuidkant bevinden zich een aantal woonbestemmingen en het winkelcentrum. Voor het winkelcentrum als ook voor het tuincentrum geldt een maximale normafstand van 30

meter voor het aspect geluid. Het aspect geluid is reeds verwoord in paragraaf 4.6. De overige aspecten zijn vanwege de geringere normafstanden niet in het geding.

4.10 Watertoets

Ten behoeve van het rapport is op 12 mei 2021 de watertoets uitgevoerd. Daarbij is uitgegaan van onderstaande uitgangspunten ten aanzien van de riolering. Tevens is uitgegaan van een toename aan verhard oppervlakte van circa 1900 m².

Bijgevoegd een overzichtstekening van Smalwolde Annen, met daarop het rioolstelsel en watergangen. Er ligt een gemengd riool, met een diameter van 800mm. Hierop mag het vuilwaterriool worden aangesloten.



Het regenwater moet op eigen terrein worden geborgen en mag worden afgevoerd op een nabijgelegen watergang. Het waterschap stelt dan als eis dat 80mm berging wordt gerealiseerd per vierkante meter verharding. Dat moet dus worden ingepast in het plan.

Via de digitale watertoets is het Waterschap op de hoogte gesteld van dit plan. De aanmelding heeft ertoe geleid dat de normale procedure wordt doorlopen. Dit houdt in dat het waterschap een uitgangspuntennotitie levert. Deze uitgangspuntennotitie moet gebruikt worden bij het opstellen van de waterparagraaf. De uitgewerkte waterparagraaf moet voorgelegd worden aan de beleidsmedewerker planvorming.

Compenserende waterberging

Door de toename verhard oppervlak dient er compensatie in het watersysteem te worden gerealiseerd. De gemeente dient hiervoor, in afstemming met de initiatiefnemer, in de waterparagraaf aan te geven op welke wijze de benodigde hoeveelheid compenserende waterberging (opgave) zal worden ingepast en onderdeel zal zijn van het plan. Het waterschap kan in het vooroverleg nader advies geven.

Om de effectiviteit van de compenserende maatregel goed te kunnen beoordelen is het van belang om duidelijk aan te geven; welke maatregel waar wordt genomen (infiltreren, vasthouden/bergen, vertraagd afvoeren, ...), de maatvoering van de maatregel (m1, m2, m3) en waar het hemelwater uiteindelijk op zal afvoeren.

Aangezien de toename aan verharding circa 1900 m² bedraagt is er watercompensatie ter grootte van 152 m³ benodigd. Dit zal worden gedaan in de vorm van een te graven watergang in het plangebied die vervolgens aangesloten wordt op het bestaande watersysteem (en niet op het/een gemengd riool). De exacte ligging en uitvoering hiervan zal worden afgestemd tussen de initiatiefnemers en het waterschap.

Waterveiligheid

Waterveiligheid betreft het voorkomen, zo mogelijk uitsluiten, van levensbedreigende overstromingsrisico's voor mens en dier en het voorkomen van schade aan have en goed. Risico's die met name zullen optreden bij het doorbreken van een zeekering (primaire kering) of boezemkade (secundaire kering).

Ten aanzien van het plan geldt dat er geen zeekeringen of boezemkades aanwezig zijn, zodat dit aspect van de waterparagraaf niet van toepassing is.

Waterkwantiteit

In het ingediende plan neemt het verharde oppervlak toe boven de compensatiedrempel; voor stedelijk gebied of kassengebieden met meer dan 150 m² of in het buitengebied met meer dan 1500 m² (Keur Waterschap Hunze en Aa s). Omdat deze verhardingstoename ervoor zorgt dat hemelwater versneld tot afstroming komt, kan dit tot overlast en schade leiden verderop in het watersysteem (peilgebied). Dit vergroot de kans op inundatie, zeker bij piekbuien, waardoor de landelijke werknormen (landbouwkundige afvoer) voor de inundatiekansen overschreden kunnen worden. Compenserende waterberging is noodzakelijk om de kans op inundatie binnen peilgebieden niet te vergroten en de werknormen te kunnen waarborgen.

Waterkwaliteit

Vervuiling van het oppervlaktewater moet in ieder geval zoveel mogelijk voorkomen worden. Om deze reden vraagt het waterschap op de toepassing van uitlogende materialen zoveel mogelijk te beperken en om vervuiling door bedrijfsmatige activiteiten te voorkomen. Afstromend hemelwater dat vervuild is geraakt moet zo veel mogelijk gescheiden worden afgevoerd, of moet worden gezuiverd. Dit volgt de trits ; "schoonhouden, scheiden, zuiveren".

Er zal rekening worden gehouden met dit advies door zo weinig mogelijk uitlogende materialen toe te passen. Er wordt niet voorzien in vervuiling van hemelwater, er vinden geen verontreinigende activiteiten plaats.

5

Hoofdstuk 5 Economische uitvoerbaarheid

De kosten die gemoeid zijn met het opstellen van het wijzigingsplan zijn voor rekening van initiatiefnemers. Tevens is tussen de gemeente en de initiatiefnemer een planschade-afwentelingsovereenkomst gesloten.

6

Hoofdstuk 6 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

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.

Vanuit het vooroverleg heeft de provincie Drenthe een vooroverlegreactie ingediend over het plan. Deze vooroverlegreactie is als bijlage bij het wijzigingsplan gevoegd. Op basis van deze vooroverlegreactie heeft een nader gesprek plaatsgevonden tussen de provincie en de gemeente. Vanuit dit gesprek is het de provincie duidelijk geworden dat:

1. Door de groen bestemming tussen de bedrijfsbestemmingen er wordt voorkomen dat hier bebouwing komt.
2. Door in het beeldkwaliteitsplan te specificeren welke groensoorten aangeplant moeten worden zal er een doorkijk blijven bestaan tussen de percelen door.
3. Door middel van een voorwaardelijke verplichting in de regels is het beeldkwaliteitsplan gekoppeld aan het bestemmingsplan. Hierin is onder andere opgenomen dat de gebouwen niet in gebruik mogen worden genomen voordat het perceel is ingericht, zoals in het beeldkwaliteitsplan is opgenomen.

De provincie heeft vervolgens aangegeven dat er geen wijzigingen hoeven te komen richting het ontwerp-wijzigingsplan en ze kunnen instemmen met het plan.

Ook heeft het waterschap laten weten in te kunnen stemmen met het voorontwerpplan.

Ontwerp-wijzigingsplan

Het ontwerp-wijzigingsplan heeft, met de daarbij behorende stukken, gedurende zes weken ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

7 Hoofdstuk 7 Juridische vormgeving

7.1 Algemeen

Het wijzigingsplan 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

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

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

7.3

Toelichting op de planregels

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

Toelichting Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 : Begrippen

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

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

Artikel 2 : Wijze van meten

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 : Bedrijf

Onder deze bestemming vallen de niet-agrarische bedrijven. Binnen de bestemming zijn de bedrijfssoorten toegestaan die zijn genoemd in bijlage 2 van de regels onder de categorieën 1 en 2 van de VNG-Bedrijvenlijst. Dat zijn lichte vormen van bedrijvigheid die algemeen passend en aanvaardbaar worden geacht voor de vestiging in het buitengebied. Bij afwijking zijn ook bedrijven toegestaan die naar aard en invloed op de omgeving vergelijkbaar zijn met de in bijlage 2 genoemde bedrijven, mits het niet gaat om geluidzoneringsplichtige bedrijven, risicovolle inrichtingen en/of vuurwerkbedrijven. Dit kan gelden voor nieuwe bedrijvigheid, die niet als zodanig in de lijst is genoemd, of zwaardere bedrijvigheid, die qua omvang zodanig gering is, dat sprake is van vergelijkbaarheid met een lichtere vorm van bedrijvigheid.

Artikel 4 : Groen

Artikel 5 : Waarde – Archeologie 5

De waarde-archeologie bestemmingen zijn afgestemd op de beleidsadvieskaart van de gemeente. De archeologische verwachtingskaart is onderverdeeld in een aantal categorieën. Aan elke categorie zijn bepaalde beleidsadviezen gekoppeld. Deze beleidsadviezen zijn 'vertaald' in de waarde-archeologie bestemmingen in dit bestemmingsplan.

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 dit artikel is weergegeven hoe in het bestemmingsplan gebruik zou kunnen worden gemaakt met parkeren, bestaande maten en het ondergronds bouwen.

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.

Artikel 10 : Overige regels

In de Overige regels is een uitsluiting van het gebruik als seksinrichting en een afstemmingsregel met de Wet natuurbescherming opgenomen. In verband met het schrappen van artikel 9, lid 2 van de Woningwet geldt voor bestemmingsplannen die na 29 november 2014 worden vastgesteld dat voor de parkeernormen niet langer kan worden teruggevallen op de Bouwverordening. In de Overige regels is daarom nu een regeling voor het parkeren opgenomen die is geënt op de regeling zoals die in de Bouwverordening stond.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 11 : 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 12 : 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 : Smalwolde te Annen
Projectnummer : RB 10.527
IMRO : NL.IMRO.1680.BUIANNSMALWOLDE-VW01
Versie : 01
Datum : November 2021

RooBeek Advies

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

www.roobeek-advies.nl