

BESTEMMINGSPLAN GIETEN - DE BONNE 2

GEMEENTE AA EN HUNZE

TOELICHTING

<u>INHOUDSOPGAVE</u>	<u>blz</u>
1. INLEIDING	1
1. 1. Aanleiding voor een nieuw bestemmingsplan	1
1. 2. Ligging en begrenzing van het plangebied	1
1. 3. Geldend bestemmingsplan	1
1. 4. Leeswijzer	2
2. PLANBESCHRIJVING	3
2. 1. Huidige situatie	3
2. 2. Beschrijving initiatief	4
3. BELEIDSKADER	6
3. 1. Rijksbeleid	6
3. 2. Provinciaal beleid	6
3. 3. Gemeentelijk beleid	7
4. MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	9
4. 1. Wegverkeerslawaaai	9
4. 2. Luchtkwaliteit	9
4. 3. Bedrijven en milieuzonering	10
4. 4. Externe veiligheid	11
4. 5. Ecologie	11
4. 6. Water	12
4. 7. Bodem	13
4. 8. Cultuurhistorie	13
4. 9. Kabels en leidingen	15
4. 10. M.e.r.-beoordeling	15
5. JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING	16
5. 1. Toelichting op het juridisch systeem	16
5. 2. Toelichting op de bestemmingen	16
6. UITVOERBAARHEID	17
6. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	17
6. 2. Grondexploitatie en economische uitvoerbaarheid	17
7. VOOROVERLEG EN INSPRAAK	18
7. 1. Vooroverleg	18
7. 2. Inspraak	18

BIJLAGEN

<u>Bijlage 1</u>	Lijst met beschermwaardige houtopstanden
<u>Bijlage 2</u>	Beeldkwaliteitsplan
<u>Bijlage 3</u>	Ecologisch onderzoek
<u>Bijlage 4</u>	Verkennend bodemonderzoek
<u>Bijlage 5</u>	Archeologisch onderzoek
<u>Bijlage 6</u>	PvE archeologie
<u>Bijlage 7</u>	Overlegreacties

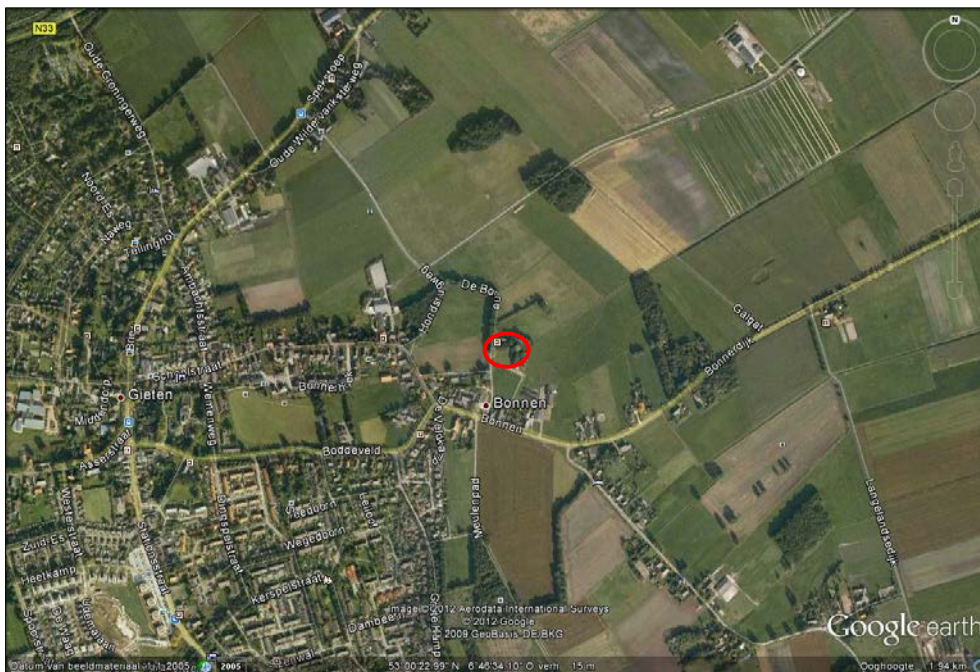
1. INLEIDING

1. 1. Aanleiding voor een nieuw bestemmingsplan

In de nacht van 12 maart 2012 is de monumentale kunst- en antiekboerderij 'Klein Hilbingshof' aan de Bonne 2 in Gieten afgebrand. Het college van burgemeester en wethouders stuurt aan op herbouw en herstel van de beeldwaarde en behoud van de landschappelijke, stedenbouwkundige en cultuurhistorische karakteristieken van de locatie. Omdat de Nota Welstandsbeleid en het geldende bestemmingsplan onvoldoende richting geven om aan te sturen op herbouw is ter aanvulling op de Nota Welstandsbeleid een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Binnen het kader van het beeldkwaliteitsplan is een schetsplan voor de bouw van een nieuwe woning opgesteld. De bouw van de woning past niet binnen het geldende bestemmingsplan. Daarom wordt er een nieuw bestemmingsplan opgesteld.

1. 2. Ligging en begrenzing van het plangebied

Het plangebied ligt ten oosten van Gieten, in het buurtschap Bonnen. Het betreft het perceel De Bonne 2. De ligging van het plangebied is weergegeven in figuur 1.



Figuur 1. De ligging van het plangebied

1. 3. Geldend bestemmingsplan

Het plangebied is planologisch geregeld in het bestemmingsplan Buitengebied Gieten (vastgesteld op 21 oktober 1993 en goedgekeurd op 14 juni 1994).

In dit bestemmingsplan heeft het plangebied de bestemming 'Sociaal-culturele en onderwijsdoeleinden'. Deze gronden zijn bestemd voor een expositiegebouw met een daarin opgenomen bedrijfswoning.

De maximale oppervlakte van het hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 200 m². De goothoogte van het hoofdgebouw bedraagt maximaal 4,00 meter en de dakhelling bedraagt tussen 30 en 60 graden. Het gebruik van de gronden ten behoeve van een burgerwoning is in strijd met het bestemmingsplan.

In het bestemmingsplan Buitengebied is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bestemming te wijzigen naar 'Woondoeleinden'. Deze wijzigingsbevoegdheid is in dit geval niet toepasbaar, omdat op grond van de bestemming 'Woondoeleinden' de oppervlakte van een nieuw te bouwen hoofdgebouw maximaal 100 m² mag zijn. De oppervlakte van de beoogde nieuwe woning is 225 m².

1. 4. Leeswijzer

De toelichting op het bestemmingsplan is als volgt opgebouwd:
In hoofdstuk 2 volgt een beschrijving van de huidige en toekomstige situatie. Hoofdstuk 3 bevat een beschrijving van de relevante beleidskaders. In hoofdstuk 4 vindt een toetsing plaats aan de wet- en regelgeving voor de verschillende omgevingsaspecten. Hoofdstuk 5 gaat in op de juridische regeling van het plan. In hoofdstuk 6 wordt de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid van het plan aan de orde gesteld.

2. PLANBESCHRIJVING

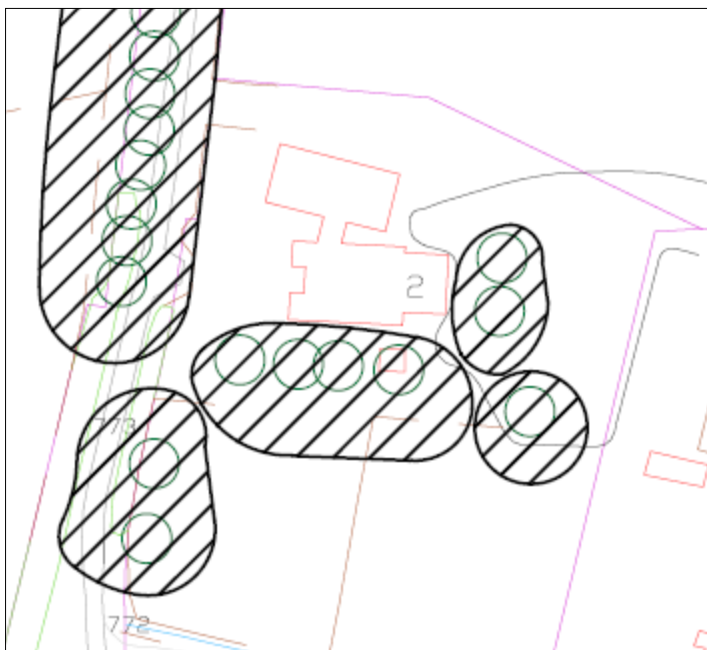
2. 1. Huidige situatie

Het plangebied ligt ten oosten van Gieten. Gieten ligt in het esdorpenlandschap. Karakteristiek voor het esdorpenlandschap is de kleinschaligheid, de afwisseling van open- en beslotenheid tussen de bolle essen met open akkers en weilanden en de omliggende houtwallen, boomsingels en bosstructuren. Het buurtschap Bonnen ligt op de flank van de Hondsrug. Richting het westen daalt het maaiveld met ongeveer 12 meter naar het dal van de Hunze en het veenkoloniale landschap.

Zowel Gieten als het buurtschap Bonnen zijn cultuurhistorisch waardevolle nederzettingen. Beide zijn esdorpen. Belangrijke karakteristiek van een esdorp zijn de zichtlijnen vanuit het dorp naar het landschap en andersom. Het dorp heeft hierdoor een grote verwevenheid met het landschap. In Bonnen komen losse groepen boerderijen voor die schijnbaar willekeurig zijn geplaatst.

De boerderij die in het plangebied stond, had een hoge historische waarde. De boerderij stamde uit het begin van de 17^e eeuw en nam een bijzondere plek in de geschiedenis van Gieten. Daarom was het pand opgenomen in het monumentenregister.

Door de brand is veel historisch materiaal verloren gegaan. Handhaving in het monumentenregister is dan ook niet gerechtvaardigd. De boerderij is inmiddels gesloopt.



Figuur 2. Beschermde bomen in het plangebied

In het plangebied staan ook enkele beschermde bomen. Het gaat om de bomen langs de zuid- en oostrand van het perceel. Op figuur 2 zijn de beschermde bomen weergegeven.

2. 2. Beschrijving initiatief

In het plangebied wordt een nieuwe woning gebouwd. De woning wordt gebouwd op dezelfde plaats als waar de voormalige boerderij stond. Het nieuwe pand krijgt een gelijkwaardige uiterlijke verschijningsvorm als de afgebrande boerderij. Op deze wijze kan de beeldwaarde worden hersteld. Enkele elementen die bewaard zijn gebleven, kunnen worden gebruikt bij de herbouw van het pand. De voormalige boerderij was van het 'halle-huistype'. Ook de nieuwe woning krijgt deze uitstraling.

Op het erf wordt een woning en een schuur gebouwd. De schuur komt op het noordelijk deel van het erf en ligt iets gedraaid ten opzichte van de weg. De woning wordt direct ten zuiden van de schuur gebouwd en ligt iets verder van de weg dan de schuur. De situering van de nieuwe bebouwing is in figuur 3 weergegeven. De woning krijgt een goothoogte van tussen de 1,6 en 2,9 meter. De maximale bouwhoogte van de woning bedraagt 8,2 meter. De schuur krijgt een goothoogte van tussen de 1,6 en 2,7. De maximale bouwhoogte van de schuur bedraagt 7,2 meter.

De bebouwing wordt geclusterd op een open erf met gras en (half) verharding tussen forse bomen die met name langs de randen staan. Voor een deel gaat het om beschermde bomen (zie bijlage 1).



Figuur 3. De situering van de nieuwe bebouwing

De karakteristiek van deze plek bestaat uit de ligging op de oostelijke flank van de Hondsrug en de samenhang tussen de situering van de bebouwing en de erfbeplanting.

Het woongedeelte is gericht naar het oosten, naar het landschap, dat daalt naar het dal van de Hunze. De achterzijde van de woning wordt gericht naar de weg. Deze ligging, met de achterzijde naar de weg en het woongedeelte gericht naar het landschap, is in de esdorpen en in het esdorpen landschap kenmerkend voor de oudere boerderijen.

3. BELEIDSKADER

3. 1. Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 in werking getreden. Met de Structuurvisie zet het kabinet het roer om in het nationale ruimtelijke beleid. De nieuwe Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte vervangt verschillende bestaande nota's zoals de Nota Ruimte, de agenda Landschap en de agenda Vitaal Platteland.

Het Rijk laat de ruimtelijke ordening meer over aan gemeenten en provincies en kiest voor een selectieve inzet van rijksbeleid op 13 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk voor de resultaten. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

Deze 13 nationale belangen zijn:

1. Rijksvaarwegen;
2. Mainportontwikkeling Rotterdam;
3. Kustfundament;
4. Grote rivieren;
5. Waddenzee en waddengebied;
6. Defensie;
7. Hoofdwegen en hoofdspoorwegen;
8. Elektriciteitsvoorziening;
9. Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen;
10. Ecologische hoofdstructuur;
11. Primaire waterkeringen buiten het kustfundament;
12. IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte);
13. Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is op 30 december 2011 in werking getreden en aangevuld op 1 oktober 2012. Het Barro stelt niet alleen regels over de 13 aangewezen nationale belangen zoals genoemd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte, maar stelt ook regels die in bestemmingsplannen moeten worden opgenomen.

Het plangebied raakt geen van de rijksbelangen. Er zijn dan ook geen rijksbelangen in het geding.

3. 2. Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Drenthe

Provinciale Staten hebben op 2 juni 2010 de Omgevingsvisie Drenthe vastgesteld. Deze visie is het strategisch kader voor de ruimtelijke en economische ontwikkeling van Drenthe en bevat themagerichte beleidslijnen. De omgevingsvisie vervangt het Provinciaal Omgevingsplan (POPII). De provincie geeft in de Omgevingsvisie Drenthe met betrekking tot dit plan een aantal beleidsregels.

Het plangebied ligt in een gebied dat in de omgevingsvisie de functie 'multi-functioneel' heeft. In dergelijke gebieden wordt ruimte geboden voor diverse functies, zonder dat bepaalde functies, zoals landbouw, voorrang hebben. De wijziging van de functie ten behoeve van wonen is binnen deze gebieden niet bezwaarlijk, mits milieutechnisch inpasbaar.

In de omgevingsvisie wordt de ambitie uitgesproken om de ruimtelijke identiteit van Drenthe te versterken. Nieuwe ontwikkelingen worden getoetst aan de kernkwaliteiten die voor bepaalde gebieden vastgesteld zijn. Voor het plangebied zijn de kernkwaliteiten 'landschap', 'aardkundige waarden', 'archeologie' en 'cultuurhistorie' van toepassing. De woning wordt gebouwd op een locatie waar voorheen een rijksmonument stond. De woning wordt gebouwd met dezelfde hoofdvorm en oriëntatie als het monument. Op deze wijze wordt het oude beeld zoveel mogelijk hersteld. Het plan draagt zo bij aan de kernkwaliteit 'landschap' en 'cultuurhistorie'. Aardkundige waarden blijven door dit plan in stand. Er wordt geen inbreuk gedaan op deze waarden. In paragraaf 4.8 is beschreven dat er ook geen archeologische waarden in het geding zijn.

Provinciale omgevingsverordening

Op 9 maart 2011 is de provinciale omgevingsverordening vastgesteld. In de verordening zijn regels gesteld die ervoor moeten zorgen dat de provinciale ruimtelijke belangen doorwerken in de gemeentelijke ruimtelijke plannen.

In de verordening staat dat onderbouwd moet worden op welke wijze aan de kernkwaliteiten wordt bijgedragen. Onder het kopje Omgevingsvisie hierboven is aangegeven op welke wijze het plan bijdraagt aan de kernkwaliteiten.

Als gevolg van het plan is er voldoende rekening gehouden met de provinciale belangen. Het voornemen voldoet daarmee aan het provinciaal beleid.

3. 3. Gemeentelijk beleid

Woonvisie 2011

Als gevolg van veranderde demografische en economische omstandigheden heeft de gemeente Aa en Hunze haar woonbeleid geactualiseerd in de Woonvisie 2011. Samen met de woningbouwcorporaties zijn nieuwe afspraken gemaakt om per kern te komen tot een evenwichtige opbouw van het woningaanbod. Met de woonvisie worden de volgende doelen nagestreefd:

- behoud ruimtelijke- en woonkwaliteit;
- een kwalitatieve en betaalbare huisvesting voor de inwoners van Aa en Hunze;
- behoud leefbaarheid in alle dorpen;
- inspelen op demografische ontwikkelingen;
- bijzondere aandacht voor Wonen Welzijn en Zorg.

Het pand was hiervoor ook in gebruik als bedrijfswoning. Het aantal woningen blijft dan ook feitelijk gelijk. Door herbouw op dezelfde locatie blijft het

ruime en groene karakter van de straat in stand (ruimtelijk kwaliteit). Het plan past binnen het gemeentelijk woonbeleid.

Welstandsbeleid

Het welstandsbeleid van de gemeente Aa en Hunze is verwoord in de Nota Welstandsbeleid. Voor het verkrijgen van een positief welstandsadvies moeten bouwplannen aan bepaalde criteria voldoen. Deels gaat het om algemene eisen die voor alle bouwwerken in de hele gemeente gelden, deels zijn de criteria steeds per gebied bepaald. Daarnaast zijn objectgerichte welstandscriteria opgenomen. De algemene welstandscriteria liggen ten grondslag aan elke planbeoordeling omdat ze het uitgangspunt vormen voor de uitwerking van de gebiedsgerichte en objectgerichte welstandscriteria.

Het plangebied ligt in het welstandsgebied 'Historische kern esdorp'. De waardering voor deze kernen is hoog. Het beleid is gericht op behoud van het waardevolle bebouwingsbeeld en de ruimtelijke structuur. Verder is versterking en herstel van de cultuurhistorische waardevolle opbouw van deze kernen een beleidsuitgangspunt. Nieuwe ontwikkelingen beperken zich tot vervanging en beperkte uitbreiding van bestaande panden zoals is toegestaan in de bestemmingsplannen. Bij vervanging en uitbreiding is in principe de huidige voorgevellijn en de nokrichting bepalend. Voor karakteristieke gebouwen en monumenten is de bestaande plaatsing, omvang, oriëntatie en nokrichting maatgevend bij vervanging en uitbreiding.

In deze situatie gaat het om de herbouw van een voormalig monument. Het nieuwe gebouw komt op dezelfde plaats als voorheen te staan. Bovendien krijgt het nieuwe gebouw dezelfde hoofdvorm en oriëntatie als het voormalige monument. Om hier richting aan te geven is er een beeldkwaliteitsplan opgesteld voor het plangebied (zie bijlage 2). Dit beeldkwaliteitsplan wordt vastgesteld als onderdeel van de Nota Welstandsbeleid. Hiermee wordt voldaan aan de voorwaarden uit de Nota Welstandsbeleid.

4. MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

Met het oog op de uitvoerbaarheid van het plan dient te worden onderzocht of in de toekomstige situatie en tijdens de uitvoering van het plan sprake is van een goede omgevingssituatie. Daarbij wordt getoetst aan de sectorale wet- en regelgeving op het gebied van milieu, ecologie, archeologie en water.

4. 1. Wegverkeerslawaaï

Toetsingskader en beleid

Op grond van de Wet geluidhinder (Wgh) geldt rond wegen met een maximumsnelheid hoger dan 30 km/uur, spoorwegen en inrichtingen die 'in belangrijke mate geluidhinder veroorzaken', een geluidzone. Bij ontwikkeling van nieuwe geluidsgevoelige objecten binnen deze geluidzones moet akoestisch onderzoek worden uitgevoerd om aan te tonen dat de ontwikkeling voldoet aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Wanneer niet aan de voorkeursgrenswaarde kan worden voldaan, kan het bevoegd gezag hogere grenswaarden vaststellen. Hiervoor geldt in het buitengebied een maximum van 53 dB. Bij de vaststelling van hogere grenswaarden moet worden afgewogen of bronmaatregelen of maatregelen in de overdrachtssfeer kunnen worden getroffen.

Toetsing en conclusie

De Bonne is voor autoverkeer een doodlopende staat met een 30 km/uur-regime. Doordat de straat doodlopend is, gaat het om een erg rustige weg. De Bonne heeft vanwege het 30 km/uur-regime geen geluidzone. Bovendien wordt de woning op dezelfde plaats als de afgebrande woning gebouwd. Ten aanzien van het aspect geluid is er dan ook geen belemmering voor het bestemmingsplan.

4. 2. Luchtkwaliteit

Toetsingskader en beleid

In hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer zijn de grenswaarden op het gebied van de luchtkwaliteit vastgelegd. Daarbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk met name de grenswaarden voor stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀) van belang. Projecten die slechts in zeer beperkte mate bijdragen aan de luchtverontreiniging, zijn op grond van het Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) daarbij vrijgesteld van toetsing aan de grenswaarden.

Op grond van de Regeling Niet in betekende mate (luchtkwaliteitseisen) zijn (onder andere) de volgende projecten vrijgesteld van toetsing:

- woningbouwprojecten met minder dan 1.500 woningen;
- kantoorlocaties met een vloeroppervlak van minder dan 100.000 m²;
- projecten die minder dan 3% van de (toekomstige) grenswaarde voor stikstofdioxide of fijnstof bijdragen. Dit komt overeen met 1,2 µg/m³.

Toetsing en conclusie

Voor bepaalde initiatieven is bepaald dat deze 'niet in betekenende mate' bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Kleine woningbouwlocaties, en daarmee dit initiatief, behoren daar ook bij. Dit bestemmingsplan maakt slechts één vervangende woning mogelijk en draagt daarom niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging. Ten aanzien van het aspect luchtkwaliteit is er dan ook geen belemmering voor het bestemmingsplan.

4. 3. Bedrijven en milieuzonering***Toetsingskader en beleid***

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is ruimtelijke afstemming tussen bedrijfsactiviteiten, voorzieningen en gevoelige functies (woningen) noodzakelijk. Voor veehouderijbedrijven is de Wet geurhinder en veehouderij van toepassing. Hierin is opgenomen dat in het buitengebied een afstand van 50 meter moet worden aangehouden tussen veehouderijbedrijven en geurgevoelige objecten, zoals woningen.

Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan

Direct aangrenzend aan de oostzijde van plangebied ligt het perceel De Bonne 3. Dit perceel is in het bestemmingsplan Buitengebied aangewezen voor 'Bedrijven'. Op deze locatie wordt het wonen gecombineerd met een bedrijf dat oud papier inzamelt. Op het perceel zelf vinden geen hinderlijke bedrijfsactiviteiten plaats. De woning in het plangebied ondervindt dan ook geen hinder van het bedrijf.

De gemeente gaat voor dit perceel in principe uit van een uitsterfconstructie. Dit betekent dat in het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan voor het buitengebied een regeling moet worden opgenomen waaruit duidelijk moet blijken wanneer de positieve bestemming voor de 'oude' functie (inzamelen oud papier) komt te vervallen en wanneer het nieuwe regime (woonbestemming) in werking treedt.

Ten zuiden van het plangebied ligt op circa 105 meter het perceel Bonnen 39. Op dit perceel is een melkveebedrijf gevestigd. Dit bedrijf valt onder de werkingssfeer van het Besluit landbouw. Gelet op genoemde afstand heeft de voorgenomen herbouw geen gevolgen voor de bedrijfsvoering van het agrarisch bedrijf. De overige in de wijdere omgeving gelegen agrarische bedrijven liggen allemaal op voldoende afstand, zodat ze geen hinder voor het plangebied veroorzaken.

In de directe omgeving van het plangebied liggen verder hoofdzakelijk woningen. Ten aanzien van het aspect bedrijven en milieuzonering is er dan ook geen belemmering voor het bestemmingsplan.

4. 4. Externe veiligheid

Toetsingskader en beleid

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's die ontstaan voor de omgeving bij het gebruik, de opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen, zoals vuurwerk, LPG en munitie. Het externe veiligheidsbeleid heeft vorm gekregen in de risicobenadering.

Er wordt getoetst aan twee verschillende normen: het plaatsgebonden risico (PR) ¹⁾ en het groepsrisico (GR) ²⁾. Ten aanzien van het plaatsgebonden risico geldt een kans van 10^{-6} als grenswaarde. Dit betekent dat binnen de zogenaamde PR 10^{-6} -contour geen nieuwe kwetsbare objecten mogen worden toegestaan. Voor ontwikkeling van nieuwe beperkt kwetsbare objecten, geldt deze norm als streefwaarde. Ten aanzien van (beperkt) kwetsbare objecten binnen de GR-contour moet een bestuurlijke verantwoording plaatsvinden.

Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan

In het kader van het aspect externe veiligheid is de risicokaart van de provincie Drenthe geraadpleegd. In de directe omgeving van het plangebied zijn geen risicovolle inrichtingen aanwezig. Ook zijn in de omgeving van het plangebied geen bijzondere vervoersroutes voor gevaarlijke stoffen aanwezig en ligt het plangebied niet in een inventarisatiezone als gevolg van aardgasbuisleidingen. Ten aanzien van het aspect externe veiligheid is er dan ook geen belemmering voor het bestemmingsplan.

4. 5. Ecologie

Toetsingskader en beleid

Bij elk ruimtelijk plan moet, met het oog op beschermenswaardige natuurwaarden, rekening worden gehouden met de regelgeving op het gebied van gebiedsbescherming en soortenbescherming.

Gebiedsbescherming

De bescherming van Natura 2000-gebieden en Beschermde Natuurmonumenten is geregeld in de Natuurbeschermingswet. Als ontwikkelingen (mogelijk) leiden tot aantasting van de natuurwaarden binnen deze gebieden, moet een vergunning worden aangevraagd. Daarnaast moet rekening worden gehouden met het beleid ten aanzien van de Ecologisch Hoofdstructuur (EHS). Ten aanzien van ontwikkelingen binnen de EHS geldt het 'nee, tenzij-principe'.

¹⁾ Plaatsgebonden Risico (PR) is het risico op het overlijden van een persoon op een plaats buiten een inrichting, als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof, gevaarlijke afvalstof of bestrijdingsmiddel betrokken is.

²⁾ Het Groepsrisico (GR) is de cumulatieve kansen per jaar dat een bepaald aantal personen overlijden als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen die inrichting.

Soortenbescherming

Op grond van de Flora- en faunawet geldt een algemeen verbod voor het verstoren en vernietigen van beschermde plantensoorten, beschermde diersoorten en hun vaste rust- of verblijfplaatsen. Onder voorwaarden is ontheffing van deze verbodsbepalingen mogelijk. Voor soorten die vermeld staan in Bijlage IV van de Habitatrichtlijn en een aantal Rode-Lijst-soorten zijn deze voorwaarden zeer streng.

Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan

Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt niet in een beschermd natuurgebied. Op ruim 4,5 kilometer afstand van het plangebied ligt het Natura 2000-gebied Drouwenerzand, dat is beschermd onder de Natuurbeschermingswet. Dit gebied maakt tevens onderdeel uit van de EHS. Gezien de aard van de ingreep en de relatief grote afstand is er geen negatief effect op dit gebied.

Verder liggen ten zuiden van het plangebied enkele percelen die behoren tot de EHS. Deze percelen grenzen aan de woningen aan de Bonnen. De EHS zou eerder hinder ondervinden van de bestaande woningen aan de Bonnen dan van de woning in het plangebied. Ook ten opzichte van de EHS is er dus geen negatief effect.

Ten aanzien van het aspect gebiedsbescherming is er dan ook geen belemmering voor het bestemmingsplan.

Soortenbescherming

In het plangebied is ecologisch onderzoek uitgevoerd (zie bijlage 3). Uit het onderzoek blijkt dat het terrein enkel verblijfplaatsen aan licht beschermde soorten biedt. Voor deze soorten geldt een vrijstelling. Een ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet hoeft voor deze soorten niet te worden aangevraagd. Op deze soorten is de zorgplicht wel van kracht. Verder blijkt dat er met dit project geen rekening gehouden hoeft te worden met de broedtijd voor vogels. Ten aanzien van het aspect soortenbescherming is er dan ook geen belemmering voor het bestemmingsplan.

4. 6. Water

Toetsingskader en beleid

Van groot belang voor de ruimtelijke ordeningspraktijk is de wettelijk verplichte 'watertoets'. De watertoets kan worden gezien als een procesinstrument dat moet waarborgen dat gevolgen van ruimtelijke ontwikkelingen voor de waterhuishouding meer expliciet worden afgewogen. Belangrijk onderdeel van de watertoets is het vroegtijdig afstemmen van ontwikkelingen met de betrokken waterbeheerder. Het onderhavige plangebied ligt in het beheersgebied van het waterschap Hunze en Aa's.

Toetsing en uitgangspunten voor het bestemmingsplan

Omdat de herbouw dezelfde hoofdvorm houdt als de voormalige bebouwing is er feitelijk alleen sprake van een functiewijziging.

Dit heeft een geringe invloed op de waterhuishouding.

De plannen zijn aan het waterschap kenbaar gemaakt via de digitale watertoets. Na het doorlopen van een aantal standaardvragen blijkt dat de invloed van het plan op de waterhuishouding zodanig gering is, dat er geen waterschapsbelang is. Voor de verdere procedure is het niet noodzakelijk het waterschap verder te betrekken. De watertoetsprocedure is hiermee afgerond. Ten aanzien van het aspect water is er dan ook geen belemmering voor het bestemmingsplan.

4. 7. Bodem

Toetsingskader en beleid

Met het oog op een goede ruimtelijke ordening, moet in geval van ruimtelijke ontwikkelingen worden aangetoond dat de bodem geschikt is voor het beoogde functiegebruik.

Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan

In het plangebied is verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (zie bijlage 4). Tijdens het onderzoek zijn er in de bodem geen noemenswaardige bijmengingen aan bodemvreemde materialen waargenomen. Zintuigelijk is geen asbestverdacht materiaal aangetroffen. In de bodem zijn met uitzondering van een licht verhoogd gehalte aan kwik geen gehalten aangetoond boven de achtergrondwaarden. Het aangetoonde gehalte aan kwik overschrijdt de achtergrondwaarde, maar vormt geen aanleiding tot nader onderzoek. Het grondwater staat dieper dan 5,0 meter onder maaiveld en is daarom niet onderzocht. Op basis van de onderzoeksresultaten bestaan, vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen bezwaren voor de activiteit. Ten aanzien van het aspect bodem is er dan ook geen belemmering voor het bestemmingsplan.

4. 8. Cultuurhistorie

Toetsingskader en beleid

In de beleidsbrief Modernisering Monumentenzorg (2009) van de rijksoverheid wordt de relatie tussen cultuurhistorie en ruimtelijke ordening benadrukt. Concreet heeft de modernisering van de monumentenzorg geleid tot een wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening per 1 januari 2012, waarmee de gemeente wordt verplicht een beschrijving te maken van de wijze waarop in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden. De cultuurhistorische waarden zijn te verdelen in de categorieën bebouwde omgeving, historische geografie en archeologie.

Met betrekking tot de gebouwde omgeving en historische geografie is nog geen gemeentelijk beleid ontwikkeld. Voor wat betreft archeologie heeft de gemeenteraad op 25 januari 2012 het gemeentelijk archeologiebeleid vastgesteld. Het archeologiebeleid volgt uit de Archeologische beleidsadvieskaart Gemeente Aa en Hunze.

Toetsing en uitgangspunten voor het bestemmingsplan

Het perceel De Bonne 2 ligt in een cultuurhistorisch waardevol gebied/landschap. De omgeving en het erf van De Bonne 2 zijn zeer karakteristiek voor het oude buurtschap Bonnen en het esdorpen landschap, omdat de oorspronkelijke structuren van verkaveling, wegen, beplanting en bebouwing merendeels nog herkenbaar zijn. De karakteristiek van deze plek bestaat uit de ligging op de oostelijke flank van de Hondsrug en de samenhang tussen de situering van de bebouwing en de erfbeplanting.

De afgebrande boerderij was van het hallehuistype met een achterbaander en stamde uit het begin van de 17^e eeuw. Het dragende gedeelte van deze boerderijen bestaat uit een raamwerk van houten balken (staanders en gebinten met pen-en-gat verbindingen) die het dak dragen. Oorspronkelijk hadden hallehuis boerderijen onder het dak één ruimte waarin mensen en dieren samen leefden. Het oorspronkelijke woongedeelte van de boerderij was gericht naar het oosten, naar het landschap, dat daalt naar het dal van de Hunze. De deel lag aan de westzijde met een achterbaander, ofwel de deeldeuren, gericht naar de weg. Deze ligging van boerderijen, met de achterzijde naar de weg en het woongedeelte gericht naar het landschap, is in de esdorpen en in het esdorpen landschap kenmerkend voor de oudere boerderijen.

Met dit bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan dat ter aanvulling op de Nota Welstandsbeleid is opgesteld, wordt aangestuurd op herstel van de beeldwaarde en het behoud van de landschappelijke, stedenbouwkundige en cultuurhistorische karakteristiek van de locatie.

In het plangebied is archeologisch onderzoek uitgevoerd (zie bijlage 5). Uit het onderzoek blijkt dat de bodemopbouw in vrijwel het hele onderzoeksgebied verstoord is en bestaat uit een verstoorde toplaag van lemig zand of zandige leem, gevolgd door de natuurlijke ondergrond, die bestaat uit keizand of keileem. De bodem is verstoord tot een diepte van 0,60 tot 1,50 meter onder maaiveld. Alleen in boring 1 is slechts de bovenste 0,30 meter verstoord, maar ook hier volgt hieronder direct keileem. In de boringen zijn geen archeologische indicatoren aangetroffen en zijn geen aanwijzingen aangetroffen van dat er sprake is van bijvoorbeeld een oude leeflaag. Vervolgonderzoek is dan ook niet nodig.

Omdat er ter plaatse van de afgebrande monumentale boerderij nog resten van een oudere voorganger aanwezig kunnen zijn, moet bodemverstoringe werkzaamheden binnen de begrenzing van deze monumentale boerderij onder archeologische begeleiding worden uitgevoerd. Voorafgaand aan de archeologische begeleiding is een door de gemeente goedgekeurd Programma van Eisen (PvE) noodzakelijk. Dit PvE is inmiddels opgesteld en door de gemeente goedgekeurd (zie bijlage 6). Ten aanzien van het aspect archeologie is er dan ook geen belemmering voor het bestemmingsplan.

4. 9. Kabels en leidingen

Normstelling en beleid

In (de omgeving van) het plangebied kunnen kabels en leidingen aanwezig zijn die beperkingen opleggen voor de bouwmogelijkheden in het plangebied. Hierbij valt te denken aan hoogspanningsverbindingen, waterleidingen en straalpaden.

Toetsing en uitgangspunten voor het bestemmingsplan

In of nabij het plangebied zijn geen kabels of leidingen aanwezig die invloed hebben op de ontwikkelingen in het plangebied ofwel voorzien moeten worden van een planologische regeling.

4. 10. M.e.r.-beoordeling

Normstelling en beleid

In bijlage C en D van het Besluit m.e.r. is aangegeven welke activiteiten in het kader van het bestemmingsplan planmer-plichtig, projectmer-plichtig of mer-beoordelingsplichtig zijn. Voor deze activiteiten zijn in het Besluit m.e.r. drempelwaarden opgenomen. Daarnaast moet het bevoegd gezag bij de betreffende activiteiten die niet aan de bijbehorende drempelwaarden voldoen, nagaan of sprake kan zijn van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu, gelet op de omstandigheden als bedoeld in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling. Deze omstandigheden betreffen:

- de kenmerken van de projecten;
- de plaats van de projecten;
- de kenmerken van de potentiële effecten.

Toetsing en uitgangspunten voor het bestemmingsplan

Het plangebied ligt niet in een gevoelig gebied. Er treden er geen belangrijke negatieve milieugevolgen op. Dit blijkt ook uit de onderzoeken van de verschillende milieuaspecten zoals deze in dit hoofdstuk zijn opgenomen. Voor het bestemmingsplan is dan ook geen mer-procedure of mer-beoordelingsprocedure noodzakelijk conform het Besluit m.e.r.

Voor dit bestemmingsplan is vanwege de aard en omvang van het project geen sprake van een m.e.r.-beoordelingsplicht.

5. JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING

5. 1. Toelichting op het juridisch systeem

Het bestemmingsplan regelt de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden van de gronden binnen het plangebied. Het gebruik van de gronden wordt vastgelegd in de bestemmingsregels en op een digitale verbeelding. Dit vormt het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. In de toelichting wordt de keuze voor bestemmingen gemotiveerd.

Het voorliggende bestemmingsplan is opgesteld volgens 'Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008' (SVBP 2008) en voldoet aan de vereisten op het gebied van digitalisering. Het bestemmingsplan voldoet tevens aan de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

5. 2. Toelichting op de bestemmingen

Binnen het bestemmingsplan worden de volgende bestemming gehanteerd:

Wonen

Het gehele plangebied valt onder de bestemming 'Wonen'. Binnen deze bestemming is de zelfstandige woonfunctie mogelijk. De regeling behorende bij deze bestemming is afgestemd op de regeling in het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan Buitengebied. Enige afwijking hierin is dat de woning in het plangebied is voorzien van een bouwvlak. Andere woningen in het buitengebied hebben geen bouwvlak. Bij de andere woningen in het buitengebied gaat het veelal om bestaande woningen. In deze situatie gaat het om herbouw waarbij het belangrijk is dat de nieuwe woning wordt gebouwd op dezelfde plaats als waar de voormalige bebouwing stond.

Binnen een bouwvlak mag één vrijstaande woning gerealiseerd worden. De maatvoering van de woning is afgestemd op de maatvoering van het voormalige pand en is in de regels vastgelegd.

Waarde - Beschermwaardig houtopstand

De op het perceel De Bonne 2 aanwezige karakteristieke boombeplanting wordt door middel van het bestemmingsplan beschermd. Hiervoor is de dubbelbestemming Waarde - Beschermwaardig houtopstand opgenomen. De bestemming ligt over de basisbestemming. Als in deze basisbestemming activiteiten zijn toegestaan die de bescherming van de bomen schaadt, gaat de dubbelbestemming dit tegen. Verder is er een omgevingsvergunningstelsel aan de bestemming toegevoegd; voor grondbewerkingen moet vooraf een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden zijn verkregen.

6. UITVOERBAARHEID

6. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Op basis van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) wordt overleg gevoerd met de betrokken adviespartners en overheden. Daarnaast wordt, overeenkomstig de gemeentelijke inspraakverordening, het voorontwerpbestemmingsplan voor eenieder ter inzage gelegd.

Het ontwerpbestemmingsplan wordt vervolgens gedurende 6 weken ter inzage gelegd, waarbij eenieder in de gelegenheid wordt gebracht zienswijzen in te dienen. Het plan wordt ten slotte door de gemeenteraad al dan niet gewijzigd vastgesteld.

6. 2. Grondexploitatie en economische uitvoerbaarheid

Normstelling en beleid

Door middel van de grondexploitatieregeling in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) beschikken gemeenten over mogelijkheden voor het verhalen van kosten. Hierbij valt te denken aan kosten voor het bouw- en woonrijp maken, planschade en kosten voor het opstellen van een bestemmingsplan.

Als sprake is van bepaalde bouwplannen, moet de gemeente hiervoor in beginsel een exploitatieplan vaststellen. Van het vaststellen van een exploitatieplan kan worden afgezien als voornoemde kosten ´anderszins verzekerd´ zijn en het stellen van eisen met betrekking tot kwaliteit en fasering niet noodzakelijk is. Anderszins verzekeren kan bijvoorbeeld via het afsluiten van een (privaatrechtelijke) overeenkomst.

Toetsing en conclusie

In dit bestemmingsplan wordt de bouw van een woning mogelijk gemaakt. Deze ontwikkeling wordt aangemerkt als een bouwplan in de zin van het Bro. Zodoende is de afdeling grondexploitatie uit de Wro van toepassing.

Kosten voor het opstellen van het plan en procedurekosten zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Deze worden via leges verhaald. Er is in dit geval geen sprake van overige te verhalen kosten. Het opstellen van een exploitatieplan is daardoor niet noodzakelijk. Er wordt daarom geen exploitatieplan bij dit bestemmingsplan opgesteld.

7. VOOROVERLEG EN INSPRAAK

7. 1. Vooroverleg

In het kader van het bestuurlijk vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening, is het voorontwerpbestemmingsplan Gieten - De Bonne 2 aan de overlegpartners. Er is een reactie ontvangen van de provincie Drenthe en het Waterschap Hunze en Aa's. Beide instanties hebben geen inhoudelijke opmerkingen gemaakt. De reacties zijn in bijlage 7 opgenomen.

7. 2. Inspraak

Het voorontwerpbestemmingsplan Gieten - De Bonne 2 heeft met ingang van 21 maart 2013 gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegen. Binnen deze termijn kon een ieder schriftelijk of mondeling zijn of haar inspraakreactie op het voorontwerpbestemmingsplan naar voren brengen. Van de mogelijkheid om een inspraakreactie te geven is geen gebruik gemaakt.

===