

**Bestemmingsplan verblijfsaccommodatie  
Hunzeweg 1 Gieterveen**



**V A S T G E S T E L D**



**BügelHajema**

Plek voor ideeën



**Bestemmingsplan verblijfsaccommodatie  
Hunzeweg 1 Gieterveen**

V A S T G E S T E L D

Inhoud

---

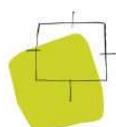
Toelichting en bijlagen

Regels

Verbeelding

28 september 2011

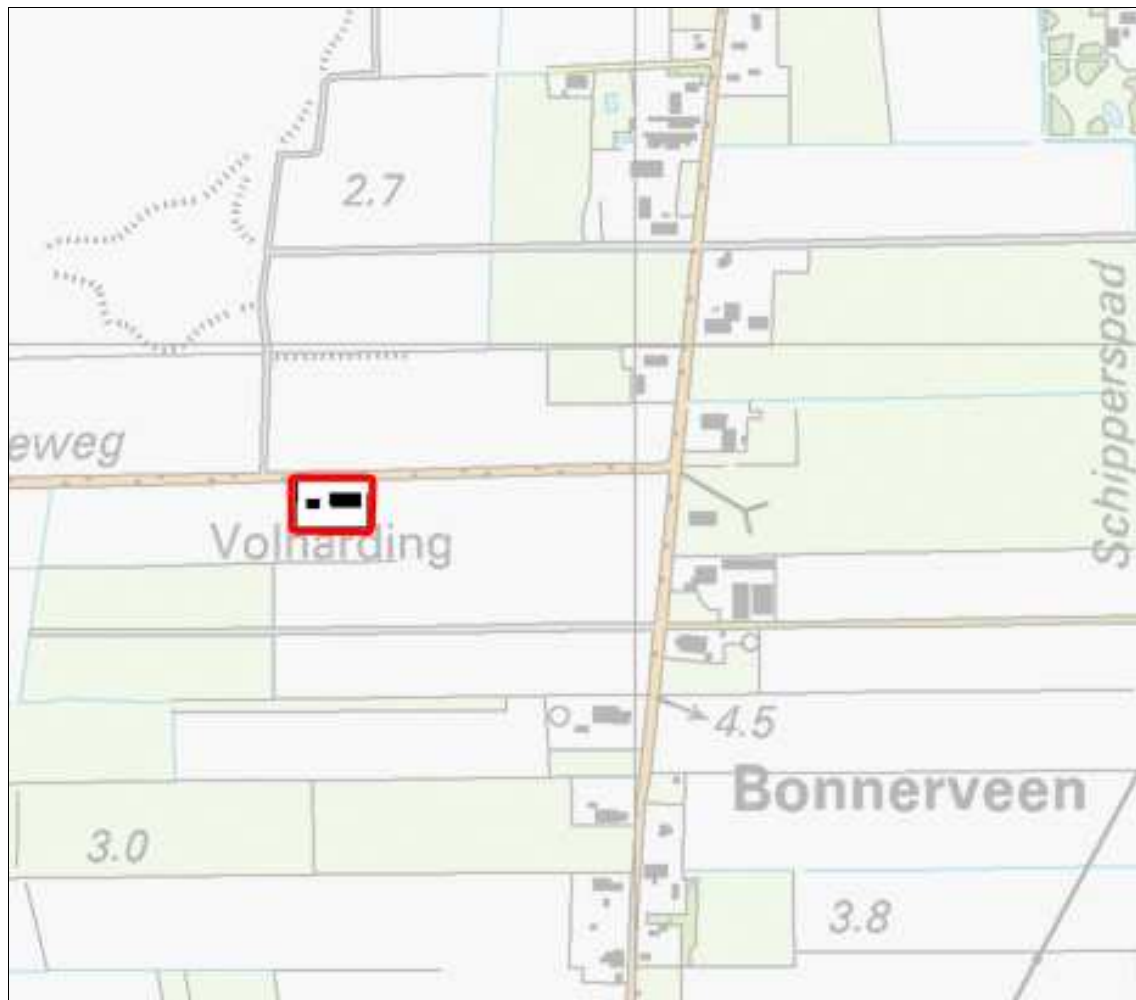
Projectnummer 010.00.01.35.20



Ideeën voor een plek



# Overzichtskaart



Gemeente Aa en Hunze, bron: Topografische Dienst



# Toelichting



# Inhoudsopgave

|          |                                            |           |
|----------|--------------------------------------------|-----------|
| <b>1</b> | <b>Inleiding</b>                           | <b>9</b>  |
| <b>2</b> | <b>Planbeschrijving</b>                    | <b>11</b> |
| 2.1      | Ligging, bereikbaarheid en landschap       | 11        |
| 2.2      | Huidige situatie                           | 11        |
| 2.3      | Toekomstige situatie                       | 11        |
| <b>3</b> | <b>Beleid</b>                              | <b>15</b> |
| 3.1      | Provinciaal beleid                         | 15        |
| 3.2      | Gemeentelijk beleid                        | 15        |
| <b>4</b> | <b>Onderzoeken</b>                         | <b>17</b> |
| 4.1      | Wegverkeerslawaaï                          | 17        |
| 4.2      | Geurhinder                                 | 18        |
| 4.3      | Luchtkwaliteit                             | 18        |
| 4.4      | Milieuhygiënische gesteldheid van de bodem | 19        |
| 4.5      | Archeologie                                | 19        |
| 4.6      | Ecologie                                   | 20        |
| 4.7      | Water                                      | 20        |
| <b>5</b> | <b>Juridische vormgeving</b>               | <b>21</b> |
| 5.1      | Algemeen                                   | 21        |
| 5.2      | Opbouw van de regels                       | 21        |
| <b>6</b> | <b>Economische uitvoerbaarheid</b>         | <b>23</b> |
| <b>7</b> | <b>Inspraak en overleg</b>                 | <b>25</b> |
| 7.1      | Inspraak                                   | 25        |
| 7.2      | Overleg                                    | 25        |

## Bijlagen



# Inleiding



De heer en mevrouw Kalsbeek hebben een verzoek ingediend om de boerderij aan de Hunzeweg 1 geschikt te maken voor recreatieve verhuur en wel op een zodanige wijze dat rolstoelafhankelijke personen van de boerderij, van de boerderij gebruik kunnen maken. Het voornemen is de karakteristieke boerderij te verbouwen tot een vakantieboerderij voor vier tot acht personen.

Het betreffende pand is gelegen in het geldende bestemmingsplan Buitengebied Gieten en heeft daarin de bestemming Agrarische bedrijven. Het verzoek is in strijd met de regels van dit geldende bestemmingsplan. Er zijn geen binnenplanse ontheffingsmogelijkheden. Ook is er geen wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan opgenomen die kan worden toegepast voor dit verzoek. Omdat de gemeente wel wil meewerken aan dit verzoek, is voor de gewenste gebruikswijziging een afzonderlijk bestemmingsplan opgesteld.

Medewerking door de gemeente wordt verleend onder de volgende voorwaarden:

- er dienen voldoende parkeervoorzieningen op eigen terrein te worden gerealiseerd en wel zodanig dat het karakter van het boeren erf in stand blijft;
- de kosten voor een eventuele uitbreiding van het bestaande helofytenfilter of een aansluiting op het rioleringsstelsel komen voor rekening van de initiatiefnemers;
- de bodemkwaliteit dient geschikt te zijn voor de nieuwe gebruiksfunctie;
- het bebouwde oppervlak van de huidige opstallen wordt niet uitgebreid.

In hoofdstuk 3 wordt het bestemmingsplan getoetst aan de hiervoor genoemde aspecten.

De toelichting zal allereerst de huidige en de toekomstige situatie van het plangebied beschrijven. Vervolgens wordt het voornemen getoetst aan het relevante provinciale en gemeentelijk beleid. De resultaten van de diverse onderzoeken komen in hoofdstuk 4 aan bod. De juridische vormgeving wordt uiteengezet in hoofdstuk 5 en ten slotte gaan de hoofdstukken 6 en 7 in op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid (inspraak en overleg).



# Planbeschrijving

# 2

## 2.1

### **Ligging, bereikbaarheid en landschap**

De boerderij is gelegen aan de Hunzeweg, op korte afstand van het dorp Gieterveen, in het buitengebied van de gemeente Aa en Hunze. De Hunzeweg heeft een aansluiting op Bonnerveen. De Hunzeweg is te typeren als een landbouwontsluitingsweg en dient als ontsluiting voor (aangrenzende) agrarische bebouwing en percelen.

Het plangebied ligt in het Drentse Veenkoloniaalgebied (Oostermoer) aan de voet van de Hondsrug. De boerderij is gelegen op een zandkop van de oorspronkelijke noord-zuidas van Bonnerveen. Het is een van de weinige zandkopjes waar nog een huis staat.

## 2.2

### **Huidige situatie**

De huidige indeling bestaat uit een voor- en achterkamer, een opkamer (het voorhuis) en daarachter een tasruimte. Aan de straatkant bevinden zich een bloementuin en een wekje met bomen. Voor de boerderij bevinden zich een bleekveldje met een beuk en een perkje met een kastanjeboom en enkele berken. Aan de landkant (achter de boerderij) bevindt zich een boomgaard met 20 fruitbomen. Voor de boerderij ligt een betonplaat.

## 2.3

### **Toekomstige situatie**

De boerderij wordt intern verbouwd teneinde deze geschikt te maken voor een overnachtingsaccommodatie ten behoeve van een specifieke doelgroep. De inrichting wordt geschikt gemaakt voor personen met een beperking. Van juist deze groep is bekend dat zij grote behoefte hebben aan een vrijstaande locatie die voor hen geschikt is om een prettig verblijf te hebben. De boerderij wordt ingericht voor vier tot acht personen. Op deze wijze wordt het mogelijk om gezinnen te ontvangen, maar ook kleine groepen.

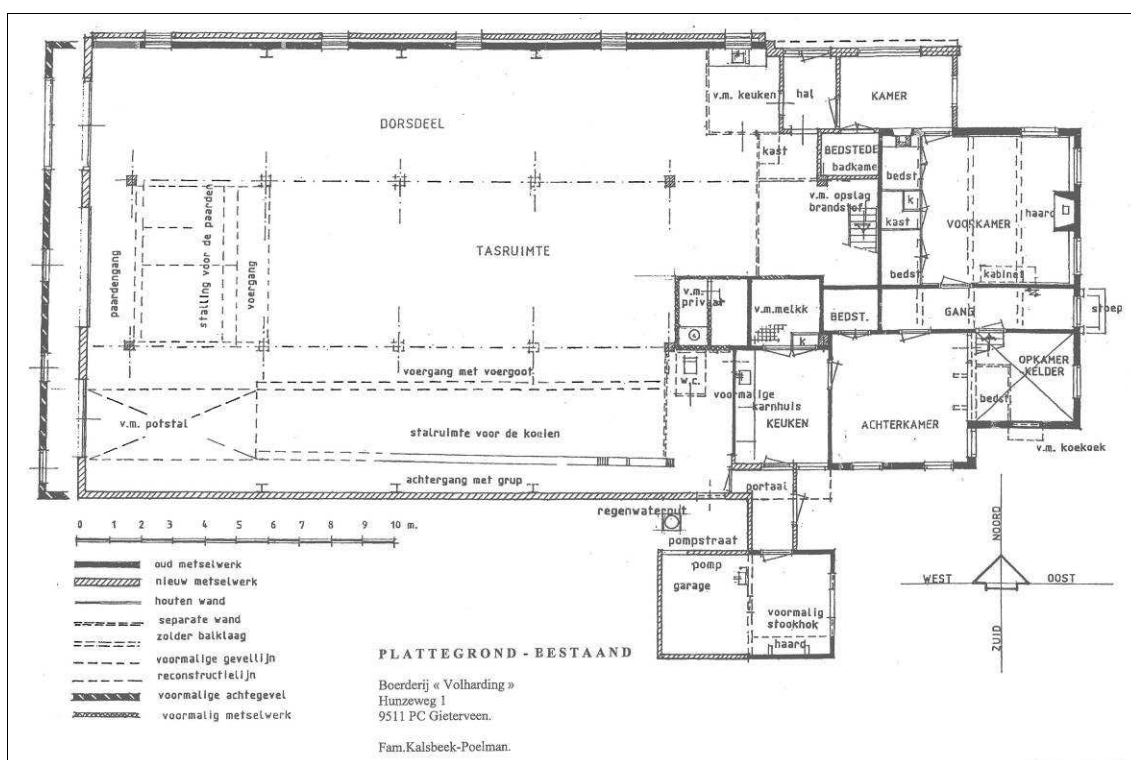
Gedacht wordt om in de boerderij de volgende voorzieningen aan te brengen:

- een aparte kamer met een badvoorziening voor gehandicapten;
- een recreatieruimte;
- een inbandige speelplaats.

Alle kamers worden gelijkvloers aangelegd.

Tussen de boerderij en de schuur worden veldkeien aangelegd om te gaan dienen als parkeerplaats. Er komt een pad van klinkers vanaf de parkeerplaatsen naar de voordeur. Achter en voor de stookhut komen zitjes van grindtegels.

De mogelijkheid bestaat dat de kinderen van de initiatiefnemers vanwege een dreigende rolstoelafhankelijkheid de boerderij zelf gaan bewonen. In dat geval wordt niet gedacht aan een combinatie. De boerderij zal dan in zijn geheel worden gebruikt als woning. Met oog hierop is op de verbeelding naast de bestemming Recreatie - Verblijfsrecreatie de functie van wonen gegeven.







## 3.1

### Provinciaal beleid

De provincie heeft in het kader van de Wet ruimtelijke ordening een nieuwe omgevingsvisie vastgesteld: de Omgevingsvisie Drenthe, welke op 2 juni 2010 door de Provinciale Staten is vastgesteld.

#### Omgevingsvisie Drenthe

In de omgevingsvisie wordt ingegaan op de voor dit bestemmingsplan van belang zijnde thema's: landschap en vitaal platteland.

De provincie streeft naar behoud en versterking van de kavelstructuur en de openheid van het veenkoloniaal gebied.

LANDSCHAP

In het verleden had het platteland vooral een productiefunctie voor voedsel. Tegenwoordig krijgt het steeds meer andere economische functies. Hoewel de landbouw nog steeds een belangrijke pijler van de plattelandseconomie is, wordt het medegebruik van het platteland door de gehele samenleving groter. Voorbeelden daarvan zijn toerisme en recreatie. Op deze manier wordt het platteland als het ware een producent van belevenissen. Tegen deze achtergrond is de voorgenomen activiteit hiermee in overeenstemming.

VITAAL PLATTELAND

## 3.2

### Gemeentelijk beleid

Ten aanzien van verblijfsrecreatie wordt in het Toeristisch Recreatieve Ondernemers Platvorm (TROP) aangegeven dat er kansen liggen voor ondernemers om in te spelen op specifieke doelgroepen, zoals gehandicapten. De initiatiefnemers richten hun plannen op deze specifieke doelgroep. Het verbouwen van de boerderij in authentieke stijl past bij de vraag in de markt en sluit tevens aan bij de cultuurhistorische kernkwaliteiten van de gemeente Aa en Hunze. Ondernemers die inspringen op de kernkwaliteiten van de gemeente kunnen rekenen op een 'ja, mits-houding' van de gemeente. De aanvraag sluit aan bij de gestelde randvoorwaarden (passend bij de wet -en regelgeving, geen nadelige gevolgen landschap/natuur, draagt bij aan de leefbaarheid, economisch rendabel). Het initiatief valt binnen het Hunzegebied. Hierbij wordt aangegeven dat nieuwe initiatieven moeten worden ontwikkeld in goede balans met de natuurontwikkeling. De geplande invulling vindt plaats in de bestaande bebouwing, de impact op het gebied is minimaal en het behoud van de boerderij met

deze aanvulling is passend in het karakter van het gebied. Het initiatief sluit dan ook goed aan bij de visie van het gemeentelijke toeristische beleid.

# O n d e r z o e k e n

# 4

## 4.1

### Wegverkeerslawai

Het bestemmingsplan biedt de mogelijkheid tot het realiseren van een woning. De Wet geluidhinder beschouwt een woning als een zogenaamd geluidsgevoelig gebouw. Onderzocht dient te worden of de betreffende woning moet worden getoetst aan de Wet geluidhinder.

WET GELUIDHINDER

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

ZONES

Buiten de bebouwde kom bedraagt de zonebreedte voor tweestrookswegen die aan weerszijden van de weg gerekend vanuit de wegas in acht moet worden genomen 250 m. Ingeval van het realiseren van geluidsgevoelige bebouwing binnen deze zone dient een akoestisch onderzoek plaats te vinden.

De in de nabijheid van de woning gelegen Hunzeweg kent daar ter plaatse een snelheidslimiet van 80 km/uur. Voor de Wet geluidhinder is deze weg van belang. De te realiseren woning ligt binnen de zone van deze weg. Ten behoeve van de te realiseren zuidelijke woning dient derhalve akoestisch onderzoek te worden verricht.

Behoudens situaties waarbij door Gedeputeerde Staten of burgemeester en wethouders een hogere waarde is vastgesteld, geldt voor geluidsgevoelige bebouwing binnen een zone als hoogst toelaatbare geluidsbelasting van de gevel 48 dB (Wet geluidhinder 2006). Bij het voorbereiden van een ruimtelijk plan dat geheel of gedeeltelijk betrekking heeft op grond behorende bij een zone dient door burgemeester en wethouders akoestisch onderzoek te worden ingesteld (artikel 77 van de Wet geluidhinder).

NORMEN

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

Indien het nog niet geprojecteerde geluidsgevoelige bebouwing langs een aanwezige weg betreft, kunnen burgemeester en wethouders in 'buitenstedelijk' gebied een hogere waarde tot maximaal 53 dB vaststellen.

Van de Hunzeweg zijn ter hoogte van de betreffende woning geen verkeersintensiteiten beschikbaar. Met behulp van Standaard Rekenmethode I is daarom berekend bij welke verkeersintensiteit de geluidsbelasting van 48 dB aan de gevel wordt overschreden. Bij de berekeningen is rekening gehouden

VERKEERSINTENSITEITEN  
EN BEREKENINGEN

met een aftrek van 2 dB op grond van artikel 110g van de Wet geluidhinder 2006. Daarnaast zijn de berekeningen uitgevoerd onder zogenaamde vrijeveld-condities. Dat wil zeggen dat er geen rekening is gehouden met de afschermende werking van eventueel tussengelegen objecten.

CONCLUSIE

Bij een verkeersintensiteit van meer dan 750 mvt/etmaal wordt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB overschreden. Gelet op de functie van Hunzeweg (ontsluiting van aanliggende agrarische percelen) en de bekende verkeersintensiteiten op de omliggende wegen, ligt het niet in de lijn der verwachting dat binnen de looptijd van dit plan de verkeersintensiteit op dit deel van de Hunzeweg toeneemt tot meer dan 750 mvt/etmaal. In de zin van de Wet geluidhinder is derhalve geen sprake van geluidhinder vanwege deze weg. Het rekenblad is opgenomen in de bijlagen.

## 4.2

### Geurhinder

De Wet geurhinder en veehouderij vormt sinds 1 januari 2007 het toetsingskader voor geur vanwege dierenverblijven. Voor grondgebonden veehouderijen is het toetsingscriterium een wettelijk vastgestelde afstand die ten minste moet worden aangehouden. Binnen de bebouwde kom dient een minimale afstand te worden aangehouden van 100 m, gemeten vanaf de buitenzijde van het geurgevoelig object tot het dichtstbijzijnde emissiepunt. Buiten de bebouwde kom dient deze afstand minimaal 50 m te bedragen.

De te realiseren woning ligt buiten de bebouwde kom op een grotere afstand dan de in de wet genoemde afstanden van het dichtstbijzijnde emissiepunt van in de omgeving gelegen bedrijven.

De Wet geurhinder en veehouderij verzet zich derhalve niet tegen de komst van de woning.

## 4.3

### Luchtkwaliteit

REGELGEVING NEDERLAND

Nederland heeft de Europese regels ten aanzien van luchtkwaliteit geïmplementeerd in de Wet milieubeheer. De in deze wet gehanteerde normen gelden overal met uitzondering van een arbeidsplaats (hierop is de Arbeidsomstandighedenwet van toepassing) en locaties waartoe leden van het publiek gewoonlijk geen toegang hebben.

NSL/NIBM

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). Hierin staat wanneer en hoe overschrijdingen van de luchtkwaliteit moeten worden aangepakt. Het programma houdt rekening met nieuwe ontwikkelingen, zoals bouwplannen of de aanleg van infrastructuur. Plannen die

passen in dit programma, hoeven niet meer te worden getoetst aan de normen (grenswaarden) voor luchtkwaliteit.

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

Ook plannen die 'niet in betekenende mate' (nibm) van invloed zijn op de luchtkwaliteit hoeven niet meer te worden getoetst aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. De criteria om te kunnen beoordelen of er voor een plan sprake is van nibm, zijn vastgelegd in de AMvB-nibm. In de AMvB-nibm is vastgelegd dat na vaststelling van het NSL of een regionaal programma een grens van 3% verslechtering van de luchtkwaliteit (een toename van maximaal  $1,2 \mu\text{g}/\text{m}^3$   $\text{NO}_2$  of  $\text{PM}^{10}$ ) als 'niet in betekenende mate' wordt beschouwd.

Het plan biedt de mogelijkheid om een boerderij geschikt te maken voor recreatieve verhuur of woning met voorzieningen voor mindervaliden. Door de verandering van de functie kan het aantal verkeersbewegingen enigszins toenemen, maar niet zoveel dat de luchtkwaliteit in betekende mate wordt beïnvloed. Plannen waarbij minder dan circa 1.200 ritten per etmaal worden gegenereerd, zijn de zogenaamde 'nibm plannen'. Het aantal transportbewegingen van en naar deze locatie blijft onder de 1.200 per etmaal. Nader onderzoek naar de luchtkwaliteit kan daarom achterwege blijven.

BESTEMMINGSPLAN

#### 4.4

### **Milieuhygiënische gesteldheid van de bodem**

Er is een verkennend milieukundig bodemonderzoek verricht door Sigma, Bouw & Milieu in de maand mei 2010. Een samenvatting van het onderzoek is als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd. Op basis van de onderzoeksresultaten zijn er uit milieuhygiënische overwegingen in relatie tot de bodemkwaliteit geen belemmeringen ten aanzien van de beoogde verbouw van een schuurruimte tot woonruimte op de onderzoekslocatie.

#### 4.5

### **Archeologie**

Een verkennend archeologisch onderzoek is niet noodzakelijk, omdat de uitbreiding van het bebouwde oppervlak niet mogelijk wordt gemaakt en daarnaast heeft het perceel volgens de IKAW een lage verwachtingswaarde.

#### **4.6**

### **Ecologie**

Een nader ecologisch onderzoek is niet nodig, om dezelfde reden als hiervoor vermeld. Er vindt geen uitbreiding van de bestaande bebouwing plaats.

#### **4.7**

### **Water**

Het waterschap heeft bericht dat het project geen belangen raakt van het waterschap, omdat het geen nieuwe invloeden heeft op het watersysteem en het daarmee geen aanleiding geeft tot aanvullende wateradviezen. De reactie van het waterschap is als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd.

# Juridische vormgeving

# 5

## 5.1

### Algemeen

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

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

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

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

#### Begrip bestaand

In de regels wordt veelvuldig verwezen naar de bestaande situatie. Voor bouwwerken en gebruik is dat het moment van het van kracht worden van het plan.

## 5.2

### Opbouw van de regels

De opbouw van de bestemmingsregels kent een vaste opbouw en volgorde, conform de SVBP 2008, te weten:

- bestemmingsomschrijving;
- bouwregels;
- nadere eisen;
- afwijken van de bouwregels;
- specifieke gebruiksregels;

BESTEMMINGEN

- afwijken van de gebruiksregels;
- omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
- omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk;
- wijzigingsbevoegdheid.

Een bestemmingsregel hoeft overigens niet elk element te bevatten.

Binnen deze bestemmingen zijn in de regels de plaats en de omvang van de bebouwing aangegeven. Bij de voorbereiding is uitgegaan van het algemene (bebouwings)beeld. Ten aanzien van onderdelen kan achteraf wellicht de conclusie worden getrokken dat sprake is van een beperking die niet noodzakelijk is. Het is dan gewenst om in de concrete situatie ten aanzien van de noodzaak, omvang en dergelijke opnieuw een afweging te maken ten opzichte van de overige belangen. Deze afweging wordt mogelijk door en vindt plaats op grond van de in het plan opgenomen bevoegdheden om bij een omgevingsvergunning te kunnen afwijken van de bouw- en gebruiksregels en het kunnen stellen van nadere eisen.

#### ALGEMENE REGELS

Naast regels per bestemming kan behoefte bestaan om bepaalde regels, omwille van de leesbaarheid, op één plaats in de regels weer te geven. Deze regels worden dan opgenomen in de algemene regels.

#### ALGEMENE AFWIJKINGS- REGELS

Bij hoge uitzondering kan bij een omgevingsvergunning worden afgeweken van de bouwregels met betrekking tot de in de regels gegeven maten, afmetingen en percentages (overschrijding bouwgrenzen, bouwhoogten bouwwerken) wordt afgeweken. Het gaat dan om incidentele gevallen, waarbij het om bouwtechnische redenen en/of redenen van doelmatigheid noodzakelijk wordt geacht en aantoonbaar is dat in geringe mate van de gegeven maten moet worden afgeweken.

#### OVERGANGSRECHT

Het overgangsrecht ziet op bouwwerken die ooit met een bouwvergunning/omgevingsvergunning of een melding zijn gebouwd of een gebruik dat ooit is toegestaan, maar die nu, vanwege een bestemmings- of beleidswijziging onder het overgangsrecht zijn gebracht.

Ook reeds lange tijd aanwezige bouwwerken, die niet met een bouwvergunning/omgevingsvergunning zijn gebouwd of langdurig aanwezig gebruik worden met het overgangsrecht beschermd. Het overgangsrecht is erop gericht dat deze bouwwerken uiteindelijk zullen verdwijnen of het gebruik ervan wordt beëindigd, zodat de situatie in overeenstemming geraakt met de gegeven bestemming. In beginsel mogen de bouwwerken slechts in ondergeschikte mate gedeeltelijk worden vernieuwd en veranderd. Het is niet mogelijk om hiermee geheel of in stappen tot een nieuw bouwwerk te komen.

#### BESTEMMINGEN EN AFWE- GING VAN BELANGEN

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

# E c o n o m i s c h e u i t v o e r b a a r h e i d



De kosten voor het in behandeling nemen van de aanvraag tot het vaststellen van een bestemmingsplan en de kosten voor relevante ruimtelijke onderzoeken komen voor rekening van de initiatiefnemers. Omdat geen sprake is van een bouwplan, kan een exploitatieplan achterwege blijven.



# In spraak en overleg



## 7.1

### **In spraak**

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft in het kader van de inspraak met ingang van 27 januari 2011 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn geen inspraakreacties binnen gekomen.

## 7.2

### **Overleg**

In het kader van het overleg als bedoeld in artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening het voorontwerpbestemmingsplan toegezonden aan de provincie Drenthe, het Waterschap Hunze en Aa's en aan het Ministerie van Infrastructuur en Milieu, VROM-Inspectie.

De provincie heeft aangegeven dat er geen redenen zijn om uit oogpunt van provinciaal belang in te grijpen in de verdere procedure.

De overige twee instanties hebben bericht dat het voorontwerpbestemmingsplan geen aanleiding heeft gegeven tot het maken van op- of aanmerkingen.

De reacties van de drie instanties zijn als bijlage bij dit hoofdstuk gevoegd.