

## TOELICHTING

### **ONTWERP** WIJZIGINGSPLAN

## Buitengebied, Papenvoort 13 Papenvoort

## GEMEENTE AA EN HUNZE

Opdrachtnummer : 60.34  
IDnr. : NL.IMRO.1680.BUIPAPENVOORT13-OW01  
Datum : september 2020  
Versie : v3  
Auteurs : mRO b.v.  
Vastgesteld d.d. :



## INHOUD van de TOELICHTING

|           |                                                         |           |
|-----------|---------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1.</b> | <b>INLEIDING.....</b>                                   | <b>5</b>  |
| 1.1       | AANLEIDING .....                                        | 5         |
| 1.2       | HET PLANGEBIED .....                                    | 5         |
| 1.3       | VIGEREND BESTEMMINGSPLAN .....                          | 6         |
| 1.4       | LEESWIJZER .....                                        | 7         |
| <b>2.</b> | <b>BELEIDSKADER .....</b>                               | <b>8</b>  |
| 2.1       | RIJKSBELEID .....                                       | 8         |
| 2.2       | PROVINCIAAL BELEID .....                                | 9         |
| 2.3       | GEMEENTELIJK BELEID .....                               | 17        |
| <b>3.</b> | <b>BESTAANDE EN TOEKOMSTIGE SITUATIE.....</b>           | <b>21</b> |
| 3.1       | BESTAANDE SITUATIE .....                                | 21        |
| 3.2       | TOEKOMSTIGE SITUATIE .....                              | 24        |
| 3.3       | VERTALING NAAR WIJZIGINGSPLAN .....                     | 27        |
| <b>4.</b> | <b>TOETSING VOORWAARDEN WIJZIGINGSBEVOEGDHEID .....</b> | <b>28</b> |
| 4.1       | INHOUD WIJZIGINGSVOORWAARDEN .....                      | 28        |
| 4.2       | TOETS PLAN AAN WIJZIGINGSVOORWAARDEN .....              | 29        |
| 4.3       | CONCLUSIE .....                                         | 30        |
| <b>5.</b> | <b>MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN.....</b>                | <b>31</b> |
| 5.1       | WATER .....                                             | 31        |
| 5.2       | ARCHEOLOGIE EN CULTUURHISTORIE.....                     | 34        |
| 5.3       | ECOLOGIE.....                                           | 36        |
| 5.4       | MILIEUZONERING .....                                    | 39        |
| 5.5       | GEUR .....                                              | 40        |
| 5.6       | GELUID.....                                             | 42        |
| 5.7       | LUCHTKWALITEIT.....                                     | 44        |
| 5.8       | EXTERNE VEILIGHEID .....                                | 45        |
| 5.9       | BODEM .....                                             | 47        |
| 5.10      | VORMVRIJE M.E.R.-BEOORDELING .....                      | 48        |
| <b>6.</b> | <b>JURIDISCHE ASPECTEN.....</b>                         | <b>50</b> |
| 6.1       | ALGEMEEN .....                                          | 50        |
| 6.2       | VERBEELDING .....                                       | 50        |
| 6.3       | REGELS.....                                             | 52        |
| <b>7.</b> | <b>UITVOERBAARHEID .....</b>                            | <b>53</b> |
| 7.1       | ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID.....                        | 53        |
| 7.2       | MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID .....                  | 53        |

### ***Bijlagen bij toelichting:***

1. Waterschap Hunze en Aa's, 'Functieverandering naar wonen en bouw 2 Ruimte-voor-Ruimte-woningen voormalig agrarisch bedrijfsperceel,

- Papenvoort, Papenvoort 13 – Standaard waterparagraaf korte procedure', 8-6-2020;
2. Buro Hollema, 'Stikstofberekening Papenvoort 13 – Voor de beoogde bouw van 2 nieuwe vrijstaande woningen', 5 augustus 2020;
  3. BVA Verkeersadviezen, 'Woningbouw De Minhaar Papenvoort – Akoestisch onderzoek', 3 juli 2020;
  4. Buro Hollema, 'Verkennd bodemonderzoek Papenvoort 13 te Papenvoort', 3 juli 2020

## 1. INLEIDING

### 1.1 Aanleiding

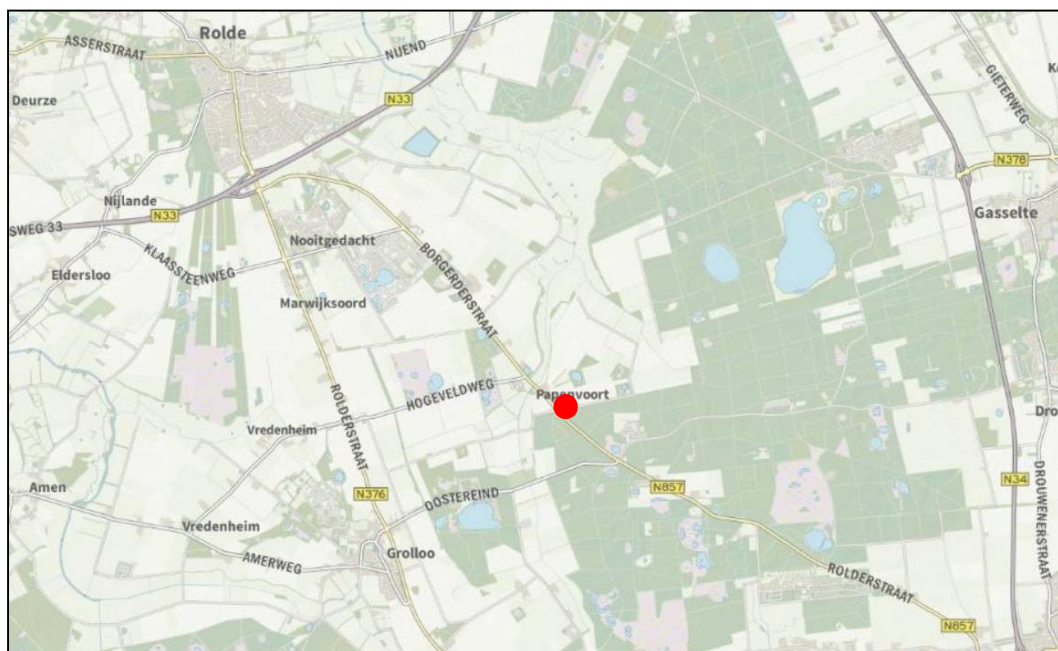
Het agrarisch bedrijf dat op het perceel Papenvoort 13 te Papenvoort gevestigd was, is enige tijd geleden beëindigd. Het betrof een melkveehouderij en de laatste jaren een vleesveebedrijf. De eigenaren van het perceel gaan de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing slopen, zodat in ruil daarvoor twee compensatiewoningen kunnen worden gebouwd. Dit overeenkomstig de zogenoemde Ruimte-voor-Ruimte regeling. De voormalige agrarische bedrijfs-woning blijft behouden en zal in gebruik worden genomen als burgerwoning.

In het bestemmingsplan 'Buitengebied' is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen die het mogelijk maakt om onder voorwaarden ter plaatse van een agrarische bedrijfskavel de bouw van Ruimte-voor-Ruimte-woningen mogelijk te maken bij beëindiging van het agrarisch bedrijf en sloop van de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing. Met het voorliggende wijzigingsplan wordt gebruik gemaakt van deze bevoegdheid om de bouw van de woningen op en functiewijziging van het perceel Papenvoort 13 planologisch-juridisch mogelijk te maken.

### 1.2 Het plangebied

Het plangebied omvat het voormalig agrarisch bedrijfsperceel Papenvoort 13 in Papenvoort. Het plangebied ligt in het buitengebied van de gemeente Aa en Hunze, tussen de kernen Rolde en Borger, aan de provinciale weg N857, nabij de kruising met De Lagen en De Minhaar.

De begrenzing van het plangebied is afgestemd op het voormalig agrarisch bedrijfskavel Papenvoort 13. Deze begrenzing wordt bepaald door de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – agrarische bedrijfskavel grondgebonden agrarisch bedrijf' die in het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied' voor



Ligging plangebied (bron: PDOK)

dit perceel is opgenomen. Het plangebied grenst aan de noordzijde aan het agrarisch bedrijfsperceel Papenvoort 11. De begrenzing aan de zuidzijde wordt deels gevormd door het perceel Papenvoort 15, waar een horecabedrijf gevestigd is, en deels door de weg De Minhaar. De weg Papenvoort vormt samen met het perceel Papenvoort 15 de westelijke grens. Aan de oostzijde grenst het plangebied aan landbouwgronden. De ligging en begrenzing van het plangebied zijn in bijgaande figuren weergegeven.

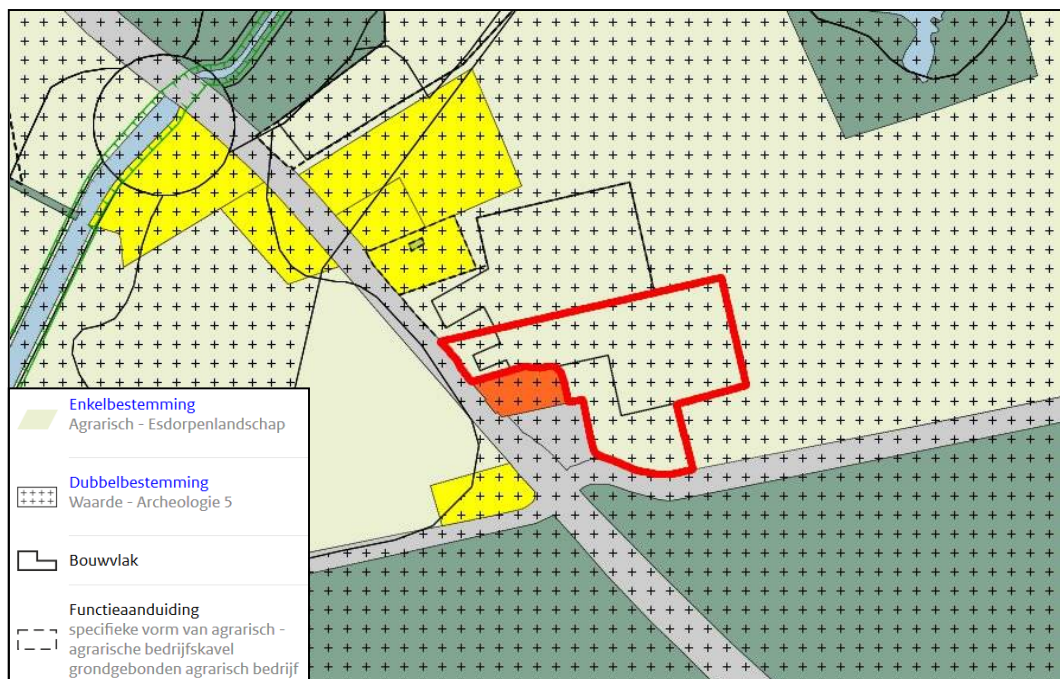


Begrenzing plangebied (bron: PDOK)

### 1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied ligt binnen het bestemmingsplan 'Buitengebied' dat door de gemeenteraad is vastgesteld op 29 september 2016 en onherroepelijk is geworden bij uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State van 9 mei 2018. Dit bestemmingsplan wordt in het vervolg van deze toelichting ook wel 'het moederplan' genoemd.

Het plangebied heeft in het bestemmingsplan 'Buitengebied' de bestemming 'Agrarisch – Esdorpenlandschap' met een agrarisch bouwvlak en de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – agrarische bedrijfskavel grondgebonden agrarisch bedrijf'. Gronden met deze aanduiding zijn bestemd voor de uitoefening van het agrarisch bedrijf met een grondgebonden agrarische bedrijfsvoering. Gebouwen en overkappingen ten behoeve van de ter plaatse gevestigde agrarische bedrijvigheid mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd.



*Uitsnede verbeelding vigerend bestemmingsplan 'Buitengebied' met aanduiding plangebied*

In de bestemming 'Agrarisch – Estdorpenlandschap' is in artikel 3.8.12 van het moederplan een wijzigingsbevoegdheid opgenomen die het mogelijk maakt om ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - agrarische bedrijfskavel grondgebonden agrarisch bedrijf' de bestemming te wijzigen in de bestemming 'Wonen' ten behoeve van de bouw van compensatiewoningen in het kader van de Ruimte-voor-Ruimte regeling. Van deze bevoegdheid wordt in het voorliggende wijzigingsplan gebruik gemaakt om de realisatie van twee woningen op het perceel Papenvoort 13 planologisch vorm te geven. De wijzigingsbevoegdheid kan alleen worden toegepast als voldaan wordt aan een aantal voorwaarden. In hoofdstuk 4 van deze toelichting wordt hierop nader ingegaan.

## 1.4 Leeswijzer

De toelichting van dit wijzigingsplan is als volgt opgebouwd. Hoofdstuk 2 omvat het beleidskader, waarin het rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid in relatie tot dit wijzigingsplan kort wordt toegelicht. Hoofdstuk 3 omvat een toelichting op de bestaande situatie en beschrijft de beoogde toekomstige situatie. Vervolgens komt in hoofdstuk 4 de toetsing aan de wijzigingsvoorwaarden aan de orde. Hoofdstuk 5 betreft de verantwoording ten aanzien van de milieu- en omgevingsaspecten die van belang zijn voor het wijzigingsplan. Hoofdstuk 6 geeft een toelichting op de juridische vertaling (verbeelding en regels). Tot slot is hoofdstuk 7 gewijd aan de uitvoerbaarheid van het plan. Het betreft zowel de economische als maatschappelijke uitvoerbaarheid.

## 2. BELEIDSKADER

In dit hoofdstuk wordt het actuele planologische beleid uiteengezet. Onderscheid is aangebracht in Rijksbeleid (2.1), provinciaal beleid (2.2) en gemeentelijk beleid (2.3).

### 2.1 Rijksbeleid

#### **Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte**

De kaders van het nieuwe rijksbeleid zijn opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) die op 13 maart 2012 door de Minister van I&M is vastgesteld. Deze structuurvisie vervangt de Nota Ruimte en heeft als credo "Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig".

De SVIR omvat drie hoofddoelen, die als volgt zijn geformuleerd:

1. *Concurrerend*  
Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
2. *Bereikbaar*  
Het verbeteren en ruimtelijk zeker stellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
3. *Leefbaar en veilig*  
Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Voor een aanpak die Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig maakt, moet het roer in het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid om. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Deze nationale belangen hebben onder andere betrekking op ruimte voor waterveiligheid, behoud van nationale unieke cultuurhistorische kwaliteiten en ruimte voor een nationaal netwerk van natuur.

Hiermee wordt de ruimtelijke ordening in toenemende mate neergelegd bij gemeenten en provincies. Zo ontstaat er ruimte voor maatwerk en keuzes van burgers en bedrijven.

Uitgangspunt is dat de ruimte zorgvuldig wordt benut en overprogrammering wordt voorkomen. Om beide te bereiken, gaat de SVIR voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen uit van een ladder voor duurzame verstedelijking die ook is opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, lid 2 Bro). Per 1 juli 2017 is de nieuwe ladder voor duurzame verstedelijking in werking getreden. Deze houdt in dat indien een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt, de behoefte aan die ontwikkeling moet worden beschreven en, indien die ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt buiten het bestaand stedelijk gebied, gemotiveerd moet worden waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

#### Relatie met het plangebied

In de SVIR worden geen specifieke uitspraken gedaan met betrekking tot het voorliggende plangebied. Gezien de aard, omvang en ligging van de beoogde ontwikkeling, zijn er geen nationale belangen in het geding. De bouw van 2 woningen in het plangebied in ruil voor de sloop van voormalige agrarische bedrijfsbebouwing alsmede de herbestemming van de voormalige agrarische

bedrijfswoning tot burgerwoning past binnen de beleidsuitgangspunten van de SVIR.

#### *Ladder voor duurzame verstedelijking*

Met het plan wordt de bouw van 2 nieuwe woningen en de herbestemming van een voormalige agrarische bedrijfswoning tot burgerwoning mogelijk gemaakt. Uit vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State blijkt dat een dergelijke kleinschalige ontwikkeling niet wordt aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling in de zin van het Bro (zie o.a. ECLI:NL:RVS:2015:2921). De ladder voor duurzame verstedelijking is daarom niet van toepassing op het wijzigingsplan.

#### **Besluit algemene regels ruimtelijke ordening**

Ten behoeve van de bescherming van de in de SVIR genoemde nationale belangen, worden in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) algemene regels voorgeschreven die bindend zijn voor de lagere overheden als provincie en gemeente. In het Barro worden de kaderstellende uitspraken uit de SVIR bevestigd.

Doel van het Barro is om onderwerpen uit de SVIR te verwezenlijken, danwel te beschermen. Het gaat hierbij onder meer om de volgende onderwerpen:

- Rijksvaarwegen;
- Kustfundament;
- Grote Rivieren;
- Waddenzee en waddengebied;
- Defensie;
- Hoofdwegen en hoofdspoorwegen;
- Elektriciteitsvoorziening;
- Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen;
- Natuurnetwerk Nederland;
- Primaire waterkeringen buiten het kustfundament;
- IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte);
- Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

#### Relatie met het plangebied

Het plangebied maakt geen deel uit van een van de bovengenoemde gebieden. Derhalve is het wijzigingsplan niet strijdig met het nationaal ruimtelijk belang, zoals neergelegd in het Barro.

#### **Wettelijk kader**

Bij het opstellen van ruimtelijke plannen is diverse (milieu)wetgeving van toepassing, waaronder de Wet luchtkwaliteit, Wet natuurbescherming, Besluit externe veiligheid, Wet geluidhinder, etc. Op deze aspecten zal in hoofdstuk 5 nader worden ingegaan.

## **2.2 Provinciaal beleid**

#### **Provinciale Omgevingsvisie Drenthe 2018**

Het omgevingsbeleid voor de provincie Drenthe is opgenomen in de Omgevingsvisie Drenthe. Provinciale staten van Drenthe hebben op 3 oktober 2018 de Omgevingsvisie Drenthe vastgesteld en deze is op 1 november 2018

in werking getreden. De Omgevingsvisie is hét strategische kader voor de ruimtelijk-economische ontwikkeling van Drenthe. De visie formuleert de belangen, ambities, rollen, verantwoordelijkheden en sturing van de provincie in het ruimtelijke domein.

De Omgevingsvisie Drenthe is een integratie van vier wettelijk voorgeschreven planvormen; de provinciale ruimtelijke structuurvisie, het provinciaal milieubeleidsplan, het regionaal waterplan en het provinciaal verkeers- en vervoersplan. De Omgevingsvisie beschrijft de ruimtelijk-economische ontwikkeling van Drenthe in de periode tot 2030, met in sommige gevallen een doorkijk naar de periode daarna.

De missie van de Omgevingsvisie is 'Het waarderen van de Drentse kernkwaliteiten en het ontwikkelen van een bruisend Drenthe, passend bij deze kernkwaliteiten'. Onder een 'bruisend Drenthe' wordt een provincie verstaan waarin het goed wonen en werken is en waar voor jong en oud veel te beleven valt. Een provincie waar ondernemerschap, cultuur en sport floreren. De missie laat zien dat de provincie streeft naar ruimtelijke kwaliteit, door nieuwe ontwikkelingen en bestaande kwaliteiten in samenhang te bezien.

#### Ambities

De provincie heeft diverse ambities. De belangrijkste ambities die een relatie hebben met het voorliggend wijzigingsplan zijn hieronder op hoofdlijnen weergegeven.

#### *Kernkwaliteiten*

Het is de ambitie van de provincie om de ruimtelijke identiteit van Drenthe te versterken. Dat wordt gedaan door nieuwe ontwikkelingen te bezien in samenhang met de kernkwaliteiten. De kernkwaliteiten zijn de kwaliteiten die bijdragen aan de identiteit en aantrekkelijkheid van Drenthe. De volgende kernkwaliteiten zijn benoemd:

- Rust, ruimte, natuur en landschap;
- Oorspronkelijkheid (authenticiteit, Drents eigen);
- Naoberschap;
- Kleinschaligheid (Drentse schaal)
- Menselijke maat;
- Veiligheid

Het behouden en waar mogelijk ontwikkelen van de kernkwaliteiten is van provinciaal belang. De provincie heeft deze kernkwaliteiten uitgewerkt in de Omgevingsvisie. Hiertoe zijn bij de omgevingsvisie zes kaarten opgenomen (voor natuur, landschap, rust, aardkundige waarden, archeologie en cultuurhistorie). Uit de kaarten blijkt onder meer dat het plangebied geen kernkwaliteiten bezit op het gebied van natuur, maar wel ten aanzien van landschap (vanwege de ligging in het esdorpenlandschap en het Nationaal Park Drentsche Aa), archeologie, aardkundige waarden, cultuurhistorie en rust. Op deze kernkwaliteiten in relatie tot de beoogde ontwikkelingen in het plangebied wordt nader ingegaan onder het kopje 'Provinciale omgevingsverordening'.

#### *Wonen*

De provincie streeft naar aantrekkelijke, gevarieerde en leefbare woonmilieus

die voorzien in de woonvraag. De bouw van twee woningen in het plangebied alsmede de herbestemming van een voormalige agrarische bedrijfswoning tot burgerwoning draagt hier aan bij.

### *Landschap*

De verschillende Drentse landschapstypen en de diversiteit daarin zijn van provinciaal belang. De provincie richt zich op het in stand houden van het landschap als economisch, ecologisch en cultureel kapitaal. De ambitie is een Drents landschap, waarin de verscheidenheid in landschapstypen en -onderdelen zich blijvend manifesteert en ontwikkelt, met behoud van de Drentse identiteit. Landschapstypen met de bijbehorende landschapskennissen wil de provincie in samenhang behouden en versterken. Daarmee wordt gestreefd naar een Drents landschap, waarin het grondgebruik, het type natuur en het landschapsbeeld passen bij de ontwikkelingsgeschiedenis van het landschap. Vanuit dat perspectief wil de provincie keuzes voor nieuwe ontwikkelingen in het landschap blijvend mogelijk maken.

De realisatie van twee Ruimte-voor-Ruimte woningen en de herbestemming van een voormalige agrarische bedrijfswoning tot burgerwoning is in overeenstemming met dit beleid. De kwaliteit van het landschap verbetert vanwege de verwijdering van een forse oppervlakte aan voormalige agrarische bedrijfsbebouwing en verharding. De twee nieuwe woningen die in ruil daarvoor worden gebouwd, worden binnen het huidige bedrijfserf gesitueerd, op gronden waar verharding (o.a. kuilvoerplaten) en een paardenbak aanwezig waren. Er gaan geen landschapselementen verloren; langs de westzijde van het plangebied bevindt zich een groensingel, welke behouden blijft. De nieuwe woonpercelen zullen bovendien landschappelijk worden ingepast middels de aanplant van solitaire bomen en hagen. Al met al leidt het plan tot een aanzienlijke vergroening van het plangebied.

### Strategie

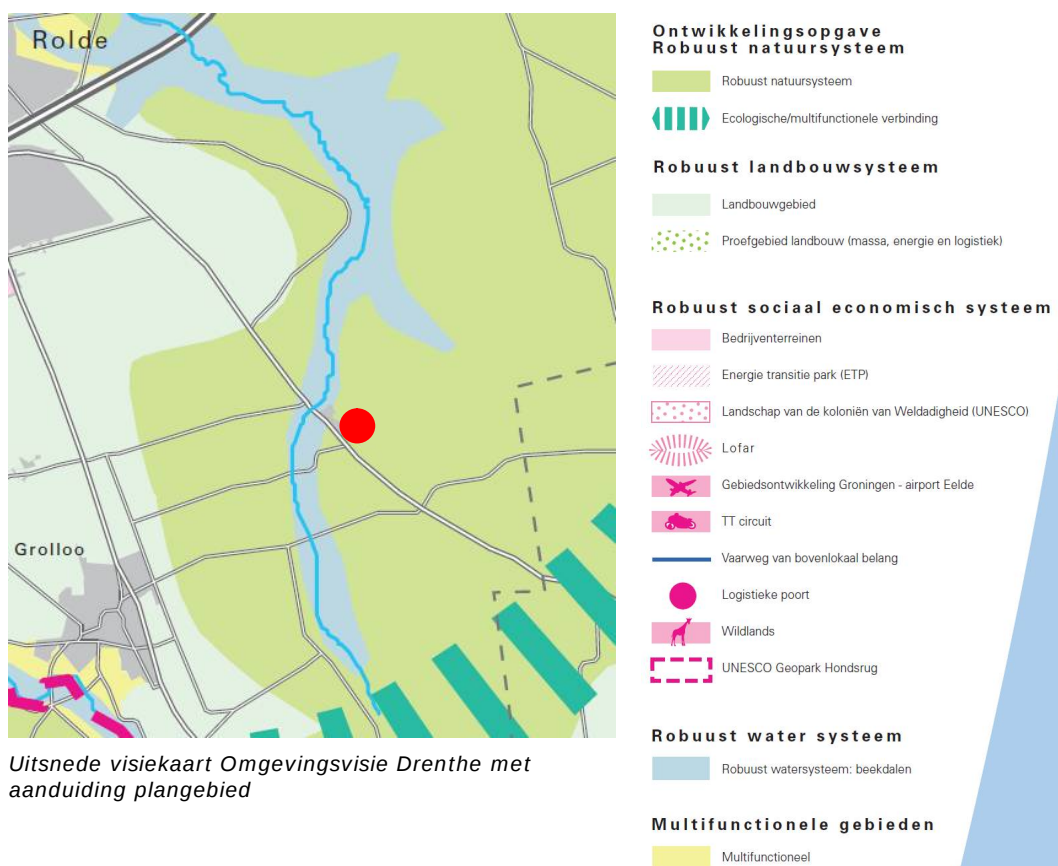
#### *Robuuste systemen en multifunctionele gebieden*

De provincie maakt onderscheid tussen 'robuuste systemen' en 'multifunctionele gebieden'. Het plangebied behoort tot de robuuste systemen. Er zijn vier 'systemen' die de dragers zijn voor de ruimtelijke ontwikkeling van Drenthe:

- het sociaal-economische systeem;
- het landbouwsysteem;
- het natuursysteem;
- het watersysteem.

Dit zijn samenhangende, ruimtelijke verbonden systemen met één hoofdfunctie, zoals wonen-werken, water, natuur of landbouw. Voor een duurzame, toekomstgerichte ontwikkeling is het van belang dat deze systemen robuust zijn. Dat betekent dat een verstoring, als gevolg van een ontwikkeling, geen significante gevolgen heeft voor het functioneren van de systemen. De provincie streeft ernaar dat nieuwe ontwikkelingen bijdragen aan de robuustheid van de benoemde systemen, passend bij het thematische beleid en ingepast met ruimtelijke kwaliteit, rekening houdend met de kernkwaliteiten die de Drentse identiteit bepalen.

Het plangebied behoort blijkens de Visiekaart van de Omgevingsvisie tot het natuursysteem. De realisatie van twee Ruimte-voor-Ruimte woningen in het plangebied alsmede de herbestemming van een voormalige agrarische bedrijfswoning tot burgerwoning past binnen dit systeem. Dit verstoort het systeem niet, maar verbetert het functioneren van het systeem juist. Er is een forse oppervlakte voormalige agrarische bedrijfsbebouwing en verharding geamoveerd. De nieuwe woningen zullen landschappelijk worden ingepast met solitaire bomen en hagen. Het plan levert zo een aanzienlijke vergroening op. Daarmee verbeteren de leefomstandigheden voor flora- en fauna.



*Uitsnede visiekaart Omgevingsvisie Drenthe met aanduiding plangebied*

### Ruimtelijke kwaliteit

Daarnaast is de ruimtelijke kwaliteit een van de speerpunten tot bereiken van de ambities. Ruimtelijke kwaliteit zit in het zorgvuldig gebruik maken van de ruimte en in het waarborgen van de kwaliteit van het milieu en de leefomgeving. Een belangrijk aspect bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen is 'zorgvuldig ruimtegebruik'. Om zorgvuldig ruimtegebruik in Drenthe te stimuleren, wordt gestreefd naar het bundelen van wonen en werken. Extra ruimte voor wonen en werken is er in of aansluitend op het bestaande bebouwde gebied.

De provincie vindt dat gemeenten bij nieuwbouwplannen een werkwijze moeten hanteren die leidt tot zorgvuldig ruimtegebruik. Hiervoor verwijst de provincie naar de Ladder voor duurzame verstedelijking uit het Bro. De Laddermethode helpt een goede afweging te maken bij het inpassen van ruimtebehoefte voor wonen, bedrijvigheid en infrastructuur.

De ontwikkelingen in het plangebied passen binnen het bovenstaande provinciaal beleid. De twee nieuwe Ruimte-voor-Ruimte woningen worden binnen het voormalige agrarische bedrijfserf gebouwd. Hierdoor is er sprake van zorgvuldig ruimtegebruik: er is geen nieuw ruimtebeslag en de woningen worden gebundeld bij de voormalige agrarische bedrijfswoning Papenvoort 13 en de bebouwing op het perceel Papenvoort 15. De herbestemming van de voormalige agrarische bedrijfswoning tot burgerwoning vormt op zich zelf ook een vorm van zorgvuldig ruimtegebruik: een bestaand pand krijgt een nieuwe functie. De ruimtelijke kwaliteit verbetert door ontstening en vergroening van het landschap. Er is immers een forse oppervlakte voormalige agrarische bedrijfsbebouwing en verharding verwijderd en de nieuwe woningen zullen landschappelijk worden ingepast met streekeigen beplanting.

Ten aanzien van de Ladder voor duurzame verstedelijking in relatie tot het voorliggende wijzigingsplan wordt verwezen naar paragraaf 2.1.

### ***Provinciale Omgevingsverordening Drenthe 2018***

In de Provinciale Omgevingsverordening heeft de provincie Drenthe onder meer zijn Omgevingsvisie (deels) vertaald, voor zover het planologisch relevante aspecten betreft. De verordening is op 3 oktober 2018 vastgesteld door Provinciale Staten en op 1 november 2018 in werking getreden. Het onderhavige plan is in overeenstemming met de verordening.

#### Artikel 2.16 Ruimte-voor-Ruimte regeling

In artikel 2.16 van de Omgevingsverordening is opgenomen dat een ruimtelijk plan kan voorzien in een ruimte-voor-ruimte regeling als in dat gebied voormalige agrarische bedrijfsbebouwing aanwezig is. Deze regeling wordt vormgegeven met inachtneming van het volgende:

- a. toepassing van de regeling is alleen mogelijk voor agrarische bedrijfsbebouwing die op 2 juni 2010 al aanwezig was;
- b. de randvoorwaarde dat de slooornorm voor 1 compensatiewoning tenminste 750 m<sup>2</sup> en tenminste 2.000 m<sup>2</sup> voor maximaal 2 compensatiewoningen aan agrarisch bedrijfsbebouwing bedraagt;
- c. een beperkte afwijking van de onder b genoemde randvoorwaarde is mogelijk mits sprake is van een extra kwaliteitsslag;
- d. in het ruimtelijk plan mag de mogelijkheid worden geboden tot het samenvoegen van agrarische bebouwing op meerdere percelen (saldering) om te kunnen komen tot de slooornorm van 750 m<sup>2</sup> of tot 2.000 m<sup>2</sup>;
- e. randvoorwaarden voor inpassing, omvang, inhoud en uiterlijk van de compensatiewoning worden vastgelegd;
- f. de randvoorwaarde dat bouw van een compensatiewoning niet plaatsvindt in gebieden die op kaart D3 (Natuurnetwerk Nederland) en/of kaart D11 (Beekdal en bergingsgebied) zijn aangeduid, tenzij de oorspronkelijke agrarische bedrijfsbebouwing wordt verwijderd in de betreffende gebieden.

De bouw van de twee Ruimte-voor-Ruimte-woningen in het plangebied voldoet hieraan. In ruil voor de twee nieuwe woningen wordt op het perceel Papenvoort 13 meer dan 2.000 m<sup>2</sup> voormalige agrarische bedrijfsbebouwing gesloopt. Deze bebouwing was op 2 juni 2010 al aanwezig. Voor de nieuwe woningen gelden de bouwregels van de bestemming 'Wonen' van het bestemmingsplan 'Buitengebied'. Deze regels bevatten randvoorwaarden voor

de omvang, inhoud en uiterlijk van de compensatiewoningen. Daarnaast is in het wijzigingsplan een voorwaardelijke verplichting opgenomen voor de realisatie en instandhouding van de landschappelijke inpassing van de woningen. De nieuwe woningen worden niet gebouwd in gebieden die op kaart D3 en/of kaart D11 van de verordening zijn aangeduid.

#### Artikel 2.17 Woningbouw

In artikel 2.17 van de Omgevingsverordening zijn regels opgenomen ten aanzien van woningbouw. Hierin is bepaald dat een ruimtelijk plan kan voorzien in incidentele bouwmogelijkheden buiten het bestaand stedelijk gebied in onder meer de volgende gevallen: bedrijfswoningen, een tweede woning bij een agrarisch bedrijf, het splitsen van boerderijen in twee of meer woningen, en nieuwbouw die past binnen de kaders van de ruimte-voor-ruimte-regeling. In het onderhavige wijzigingsplan is sprake van het laatstgenoemde geval: nieuwbouw die past binnen de kaders van de ruimte-voor-ruimte-regeling.

#### Artikel 2.35 Wegen

In artikel 2.35 van de Omgevingsverordening is opgenomen dat een ruimtelijk plan binnen een zone van 400 meter aan weerszijden van de op kaart A van de verordening aangegeven provinciale wegen geen handelingen, activiteiten of bestemmingen mogelijk mag maken die strijdig zijn met het meest doelmatige en efficiënte huidige of toekomstige gebruik van deze wegen. De N857 is op kaart A aangegeven. Het plangebied ligt binnen 400 meter van deze weg. De ontwikkelingen in het plangebied zijn niet strijdig met het meest doelmatige en efficiënte gebruik van deze weg. De uitvoering van eventuele toekomstige maatregelen aan deze weg wordt niet belemmerd door het plan. Het vrije profiel van deze weg wordt namelijk niet versmald/verkleind als gevolg van de ontwikkelingen in het plangebied. Bepalend hiervoor is de situering van de bestaande bebouwing op de percelen Papenvoort 13 en 15. De nieuwe woningen worden achter deze bebouwing, dus verder van de weg, gebouwd.

#### Artikel 2.6 Werken met kernkwaliteiten

In artikel 2.6 lid 2 van de Omgevingsverordening is opgenomen dat als bij een ruimtelijk plan kernkwaliteiten betrokken zijn:

- a. wordt in het ruimtelijk plan uiteengezet hoe het desbetreffende plan zich verhoudt tot het behoud en de ontwikkeling van de bij dat plan betrokken kernkwaliteiten conform het provinciaal beleid en de strategische opgaven en de sturingsniveaus zoals die zijn verwoord in de Omgevingsvisie;
- b. maakt het desbetreffende ruimtelijk plan geen nieuwe activiteiten dan wel wijziging van bestaande activiteiten mogelijk die deze kernkwaliteiten significant aantasten.

Op grond van artikel 1.1 wordt onder kernkwaliteiten verstaan: de kwaliteiten die bijdragen aan de identiteit en aantrekkelijkheid van Drenthe voor wat betreft: archeologie, aardkundige waarden, cultuurhistorie, landschap, rust en natuur. Uit de bij de verordening behorende kaarten A en D3 t/m D7 blijkt dat bij het plangebied de kernkwaliteiten zijn betrokken ten aanzien van de thema's rust, archeologie, aardkundige waarden, cultuurhistorie en landschap. Met het onderhavige wijzigingsplan waarmee de bouw van twee Ruimte-voor-Ruimte-woningen alsmede de herbestemming van een voormalige agrarische

bedrijfswoning tot burgerwoning mogelijk wordt gemaakt, wordt bijgedragen aan het behoud van deze kernkwaliteiten en zullen deze kernkwaliteiten niet significant worden aangetast. Daartoe wordt het volgende overwogen.

#### *Rust*

Op kaart A is het plangebied aangeduid als stiltegebied. Het doel van de provincie is om de stilte in deze gebieden te behouden, door geen ontwikkelingen toe te staan die de rust verstoren. Het woord 'stilte' betekent niet dat er helemaal geen geluid in het gebied waarneembaar is, maar staat voor de afwezigheid van storende, voor de omgeving vreemde geluiden. Een stiltegebied als onderdeel van de kernkwaliteit rust biedt volgens de provincie kansen voor (nieuwe) ontwikkelingen in Drenthe. Daarbij is het van belang dat de ontwikkelingen passen bij deze kwaliteit, deze zoveel mogelijk in stand houden en, daar waar mogelijk, zelfs verbeteren.

Het wijzigingsplan maakt de bouw van twee Ruimte-voor-Ruimte-woningen mogelijk in ruil voor de beëindiging van een agrarisch bedrijf en sloop van de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing. Daarnaast wordt de voormalige agrarische bedrijfswoning herbestemd tot burgerwoning. Hierdoor wordt de kernkwaliteit rust niet aangetast, maar blijft behouden. Tegenover de bouw van de nieuwe woningen staat immers het verdwijnen van het agrarisch bedrijf en de daarmee het wegvallen van de geluidbelasting van het bedrijf. Wonen is naar zijn aard een rustige functie, die niet meer geluid genereert dan het agrarisch bedrijf. De omvorming van de voormalige bedrijfswoning tot burgerwoning zal niet leiden tot meer geluid. Er blijft immers sprake van een woonfunctie van dit pand. De rust wordt door het plan dus niet verstoord. Daar komt bij dat het wegverkeerslawaai van de provinciale weg N857 bepalend is voor het geluidniveau in het gebied en niet de (nieuwe) woningen.

#### *Archeologie*

Op kaart D4 'Kernkwaliteit Archeologie' is het plangebied aangeduid als 'verwachting toetsen (Havelterberg en Drentsche Aa gebied)'. Dit betekent dat sprake is van een archeologische verwachtingswaarde. Het sturingsniveau 'verwachting toetsen' houdt volgens de Omgevingsvisie in dat bij bodemingrepen archeologisch onderzoek verricht moet worden. Echter, niet voor alle bodemingrepen is archeologisch onderzoek vereist. Dit hangt blijkens de Omgevingsvisie af van het (vrijstellingen)beleid dat is uitgewerkt in de gemeentelijke archeologiekarten. Deze kaarten zijn leidend. De gemeente Aa en Hunze heeft een gemeentelijke archeologische beleidsadvieskaart opgesteld. Blijkens deze kaart geldt in het plangebied een vrijstellingsgrens voor archeologisch onderzoek van 500 m<sup>2</sup>. De oppervlakte van de te bouwen woningen overschrijdt deze 500 m<sup>2</sup> niet en voor de omvorming van de voormalige agrarische bedrijfswoning tot burgerwoning vinden geen bodemingrepen plaats. Derhalve is geen archeologisch onderzoek nodig. Ter bescherming van de archeologische waarden is in het wijzigingsplan wel de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 5' opgenomen. Hiermee is gewaarborgd dat archeologisch onderzoek moet worden uitgevoerd indien de vrijstellingsgrens van 500 m<sup>2</sup> overschreden wordt. Zie ook paragraaf 5.2. Derhalve wordt de kernkwaliteit archeologie niet aangetast door het plan.

#### *Aardkundige waarden, cultuurhistorie en landschap*

Op kaart D5 'Kernkwaliteit Aardkundige waarden' is het plangebied aangeduid

als 'Hoge bescherming'. Dit sturingsniveau houdt volgens de Omgevingsvisie in dat aardkundige kwaliteiten en kenmerken dienen te worden behouden. Op kaart D6 'Kernkwaliteit Cultuurhistorie' heeft het plangebied de aanduiding 'eisen stellen'. Het sturingsniveau 'eisen stellen' gaat ervan uit dat ontwikkelingen op de cultuurhistorische samenhang voortbouwen. Op kaart D7 'Kernkwaliteit Landschap' heeft het plangebied de aanduidingen 'esdorpenlandschap' en 'Nationaal Park Drentsche Aa'.

De kernkwaliteiten op het gebied van aardkundige waarden, cultuurhistorie en landschap die bij het plangebied betrokken zijn, zijn verbonden met het esdorpenlandschap waarin het plangebied gelegen is. Dit is een gaaf en kleinschalig cultuurlandschap met een duidelijke samenhang in tijd en ruimte. De karakteristiek van het esdorpenlandschap uit zich in een zichtbare ruimtelijke samenhang tussen esdorp, es, beekdal en veld met bijbehorend microreliëf en beplantingselementen als houtwallen en esrandbosjes. Bovendien kent het esdorpenlandschap een grote tijdsdiepte, wat blijkt uit vele zichtbare en onzichtbare (pre)historische bewoningssporen als nederzettingen, grafmonumenten en celtic fields. Het provinciaal cultuurhistorisch beleid in de Omgevingsvisie is gericht op het in stand houden van deze karakteristiek van het esdorpenlandschap, alsmede het vasthouden en zorgvuldig doorzetten van de ruimtelijke opzet van de esdorpen. Deze opzet wordt getypeerd door een vrije ordening van bebouwing en boerderijen, afwisseling tussen bebouwde plekken en open ruimtes (in het bijzonder de brinken) en doorzichten naar het omliggende buitengebied. Het beleid uit de Omgevingsvisie ten aanzien van aardkundige waarden zet in op het behoud, en waar mogelijk, ontwikkelen van aardkundige waarden. Het landschapsbeleid uit de Omgevingsvisie streeft het behouden en versterken van de karakteristieke kenmerken van het esdorpenlandschap na: de (eenmans)essen en beekdalen. Specifiek is dit beleid gericht op behoud van de open ruimte van de essen en het versterken van esrandbeplanting en het behoud van het onbebouwde karakter van de beekdalen en versterken van karakteristieke beekdal(rand)beplanting. Dit wordt nog extra bevestigd door de provincie door aan te geven dat het plangebied behoort tot het Nationaal Park Drentsche Aa. Dit gebied karakteriseert zich door een zichtbare ruimtelijke samenhang tussen esdorp, es, beekdal en veld met bijbehorend microreliëf en beplantingselementen, zoals houtwallen en esrandbosjes. Het beleid van de provincie in dit gebied is hetzelfde als voor een algemeen esdorpenlandschap, namelijk het beek- en esdorpenlandschap te behouden en te versterken.

Het wijzigingsplan maakt de bouw van twee Ruimte-voor-Ruimte-woningen mogelijk in ruil voor de beëindiging van een agrarisch bedrijf en sloop van de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing. Tevens zorgt het plan voor de herbestemming van een voormalige agrarische bedrijfswoning tot burgerwoning. Door het plan worden de met het esdorpenlandschap samenhangende kernkwaliteiten cultuurhistorie, aardkundige waarden en landschap niet significant aangetast, maar behouden en versterkt. De kwaliteit van het landschap wordt verhoogd aangezien het plan leidt tot ontstening en vergroening. Er wordt immers een forse oppervlakte voormalige agrarische bedrijfsbebouwing gesloopt en verharding verwijderd. De nieuwe woonpercelen zullen landschappelijk worden ingepast middels streekeigen beplanting.

De opzet van de esdorpen en de karakteristiek van het esdorpenlandschap worden niet geschaad: de ruimtelijke samenhang tussen esdorpen, es, beekdal en veld met bijbehorend microreliëf en beplantingselementen blijven behouden. Het plangebied is niet gelegen in een beekdal of op een es. Dit betekent dat er ook geen bebouwing wordt gerealiseerd in een beekdal of op een es. Beekdalen en essen blijven met het plan dus onbebouwd en open. De nieuwe woningen worden gesitueerd binnen het voormalige agrarisch bedrijfserf. Het ruimtebeslag neemt daardoor niet toe en er is geen sprake van versnippering van het landschap. De bestaande wegenstructuur en groenstructuren blijven behouden, zoals laanbeplanting langs De Minhaar en de groensingel tussen de nieuwe woningen en het perceel Papenvoort 15. Door de laatstgenoemde groensingel, de landschappelijke inpassing en situering van de nieuwe woningen, zullen de nieuwe woningen slechts beperkt zichtbaar zijn vanaf de weg Papenvoort en vanuit het omringende landschap.

Al met al draagt het plan door ontstening en vergroening bij aan het behoud en ontwikkeling van de aardkundige, cultuurhistorische en landschappelijke kernkwaliteiten overeenkomstig het beleid uit de omgevingsvisie.

#### Artikel 2.27 Nationaal Park Drentsche Aa

Tot het Nationaal Park Drentsche Aa behoort het gebied dat valt binnen de begrenzing Nationaal Park Drentsche Aa dat is aangegeven op kaart D2 van de Omgevingsverordening. Blijkens deze kaart valt het plangebied binnen het Nationaal Park Drentsche Aa.

In artikel 2.27 lid 1 van de Omgevingsverordening is opgenomen dat een ruimtelijk plan dat betrekking heeft op gronden die behoren tot het Nationaal Park Drentsche Aa alleen kan voorzien in ruimtelijke ontwikkelingen voor zover deze bijdragen aan het behoud en versterken van en niet in strijd zijn met de doelstellingen, kwaliteiten en kenmerken van het Nationaal Park Drentsche Aa, zoals deze zijn opgenomen in het BIO-plan Drentsche Aa 2.0 (2012 – 2020).

De ontwikkelingen in het plangebied zijn hiermee in overeenstemming. In het BIO-plan is aangegeven dat nieuwbouw in het buitengebied dient te geschieden met de nodige zorg voor het omringende landschap. Vernieuwing en eigentijdse elementen zijn niet uitgesloten; uitgangspunt is dat nieuwbouw goed harmonieert in de omgeving en de bijzondere kenmerken en kwaliteiten daarvan niet aangetast worden. De bouw van de twee Ruimte-voor-Ruimte-woningen is mogelijk omdat daar de verwijdering van een forse oppervlakte voormalige agrarische bedrijfsbebouwing en verharding tegenover staat. Dit zorgt voor ontstening en vergroening van het landschap. Bovendien worden de nieuwe woningen door hun situering en de aanleg van streekeigen beplanting zorgvuldig landschappelijk ingepast. De bijzondere landschappelijke kenmerken en kwaliteiten van het esdorpenlandschap en het Nationaal Park Drentsche Aa blijven zo behouden en worden niet aangetast.

## **2.3 Gemeentelijk beleid**

### ***Herijking Strategische Toekomstvisie 2025***

Op 28 mei 2016 heeft de gemeenteraad van de gemeente Aa en Hunze de Herijking van de Strategische Toekomstvisie vastgesteld. Vele inwoners

hebben meegedacht en meegepraat over de toekomst van hun dorp en omgeving. Doel was een geactualiseerde versie van de Strategische Toekomstvisie op te stellen. Voor het onderhavige plan is de nieuwe kijk op voorzieningen, leefbaarheid en wonen van belang.

#### Ambitie

De gemeente Aa en Hunze is en blijft bestaan uit aantrekkelijke woongemeenschappen: ruim en groen wonen in een zorgzame omgeving. De samenstelling van de bevolking is daarbij belangrijker dan aantallen.

#### Rolopvatting

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

#### Concretisering

Een opgave voor de komende jaren wordt het vinden van een goede invulling voor leegstaande panden, zowel in particulier als maatschappelijk vastgoed. Versoepeling van de regelgeving helpt hierbij. De gemeente pakt een faciliterende en ondersteunende rol.

Er kan worden geconcludeerd dat het onderhavige wijzigingsplan waarmee de bouw van twee Ruimte-voor-Ruimte-woningen alsmede de herbestemming van een voormalige agrarische bedrijfswoning tot burgerwoning op het perceel Papenvoort 13 mogelijk wordt gemaakt, past binnen de Strategische Toekomstvisie. Het plan biedt een adequate oplossing voor leegstaande panden: de voormalige bedrijfswoning krijgt een functie als burgerwoning en de leegstaande voormalige agrarische bedrijfsbebouwing wordt gesloopt en in ruil daarvoor worden twee compensatiewoningen gebouwd. Het plan biedt nieuwe mogelijkheden om ruim en groen te wonen en zorgt door ontstening, vergroening en een goede landschappelijke inpassing van de nieuwe woningen voor een verhoging van de omgevingskwaliteit.

#### **Structuurvisie Buitengebied Aa en Hunze**

Op 29 september 2016 heeft de gemeenteraad van de gemeente Aa en Hunze de Structuurvisie Buitengebied vastgesteld. De structuurvisie Buitengebied moet gezien worden als een visie op hoofdlijnen op de toekomst van het buitengebied. De visie is daarmee globaal van aard. Met de structuurvisie beschikt de gemeente over een integraal beleidskader voor het landelijk gebied, waarin ruimtelijke, economische en maatschappelijke ontwikkelingen worden benoemd, onderlinge relaties inzichtelijk worden gemaakt en een helder afwegingskader voor mogelijke ontwikkelingen wordt geboden. De structuurvisie zal gebruikt worden als toetsingskader voor nieuwe ontwikkelingen in het buitengebied.

De structuurvisie is een ontwikkelingsgerichte visie voor het buitengebied, waarbij het landschap de basis vormt. 'Ontwikkelingsgericht' betekent dat de gemeente met de structuurvisie de nadruk wil leggen op de kansen die het

buitengebied biedt, en niet op de beperkingen. Voor een gezonde toekomst van het buitengebied is ruimte voor nieuwe ontwikkelingen een noodzaak. De gemeente streeft daarom naar dynamiek in het buitengebied en wil met de structuurvisie ontwikkelingsruimte bieden. De ontwikkelingsruimte dient steeds en overal te worden afgestemd op de identiteit van het landschap van Aa en Hunze. Dit vanuit het besef dat we zorgvuldig met het landschap moeten omgaan! Ontwikkelen met behoud van identiteit wordt als de 'ja, mits... benadering' aangeduid. De wijze waarop deze 'ja, mits... benadering' gestalte krijgt is veelal maatwerk.

### Wonen

Het buitengebied is voor veel mensen ook een woon- en/of werkgebied. Ook hier zal ontwikkelingsruimte voor geboden moeten worden. Steeds meer mensen willen graag in het buitengebied wonen. De woonfunctie in het buitengebied levert een positieve bijdrage aan de leefbaarheid. De gemeente wil echter geen nieuwe burgerwoningen in het buitengebied. Uitzondering hierop vormt de mogelijkheid om met de ruimte-voor-ruimte-regeling nieuwe burgerwoningen in het buitengebied mogelijk te maken. Voormalige boerderijen zullen wel een woonfunctie mogen krijgen. Met een woonfunctie in een voormalige boerderij kan een karakteristiek gebouw worden behouden, blijft het cultuurhistorische karakter bewaard en wordt kapitaalvernietiging tegengegaan. Om de leefbaarheid van het buitengebied in stand te houden en mogelijk te versterken, moet ontwikkelingsruimte worden geboden voor functies als wonen en bedrijvigheid. De gemeente wil daarbij een stimulerende en/of voorwaarde scheppende rol spelen, onder meer door mogelijkheden te geven voor hergebruik vrijkomende boerderijen en het bieden van ontwikkelingsruimte voor nieuwe vormen van 'landelijk wonen'.

### Ruimte voor ruimte

Naast het bieden van mogelijkheden voor vervangende functies van vrijkomende boerderijen, kan ook de sloop van beeldverstorende bebouwing bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied van Aa en Hunze. De 'ruimte-voor-ruimte regeling' biedt de mogelijkheid om de kosten van de sloop van vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen te financieren via compenserende woningbouw. Er verdwijnt zo overbodig geworden bouwmassa in het landelijk gebied, mede ter verbetering van de landschappelijke kwaliteit.

Feit is dat steeds meer agrarische bedrijven stoppen. De regeling ruimte-voor-ruimte biedt dan (onder voorwaarden) mogelijkheden om in ruil voor het slopen van bedrijfsgebouwen een woning te bouwen. Dit biedt een economische impuls aan het buitengebied, terwijl tevens een kwaliteitsverbetering plaatsvindt door het slopen van landschapsontsierende bebouwing.

Aandachtspunt bij de ruimte-voor-ruimte-regeling is de afstemming met en de toetsing aan de milieuwet- en regelgeving (geurhinder). De ontwikkelingsmogelijkheden voor de landbouw dienen in stand te blijven.

### Relatie met het plangebied

De ruimtelijke ontwikkelingen in het plangebied sluiten aan op het beleid uit de Structuurvisie Buitengebied. De twee nieuwe woningen die op het perceel Papenvoort 13 mogelijk worden gemaakt, betreffen Ruimte-voor-Ruimte-woningen. Deze woningen worden gebouwd in ruil voor de sloop van land-

schapsontsierende voormalige agrarische bedrijfsbebouwing op het perceel. Dit zorgt voor kwaliteitsverbetering van het landschap en het buitengebied. Met de herbestemming van de voormalige agrarische bedrijfswoning tot burgerwoning krijgt een voormalige boerderij een passende nieuwe functie, een woonfunctie. Zo kan dit pand behouden blijven en wordt kapitaalvernietiging tegengegaan. De woningen die door het plan mogelijk worden gemaakt bieden nieuwe kansen voor landelijk wonen en leveren een positieve bijdrage aan de leefbaarheid van het buitengebied. De realisatie van de woningen is getoetst aan milieuwet- en regelgeving (zie hoofdstuk 5). Hieruit blijkt dat agrarische bedrijven in de omgeving niet in hun bedrijfsvoering worden beperkt.

### ***Nota Welstandsbeleid Aa en Hunze 2013***

De Nota Welstandsbeleid Aa en Hunze 2013 maakt deel uit van een integraal ruimtelijk kwaliteitsbeleid. Het welstandsbeleid en het bestemmingsplan moeten dan ook niet los van elkaar worden gezien, in zekere zin zijn ze complementair. De bebouwingsbepalingen uit het bestemmingsplan en het gebiedsgerichte welstandsbeleid bepalen samen de veranderbaarheid van de bebouwing in een bepaald gebied.

Het bestemmingsplan regelt de ruimtelijke aspecten, zoals ligging van de bebouwing, afmeting van de gebouwen, dakhellingen, bijgebouwen, en dergelijke. Het welstandsbeleid ziet toe op de (beeld)kwaliteit van deze elementen.

Het plangebied behoort in de welstandsnota tot het gebied Esdorpenlandschap. Het welstandsbeleid is hier gericht op het beschermen van de bijzondere kenmerken van de bebouwing. Nieuwe ontwikkelingen zullen met respect voor de bestaande bebouwing en het landschap moeten worden ingepast. Om dit te bewerkstelligen zijn in de Welstandsnota criteria opgenomen ten aanzien van de ligging, massa en vorm, gevelopbouw, detaillering en materiaal- en kleurgebruik van bouwwerken. De vergunningaanvragen voor de nieuwe woningen zullen aan deze criteria worden getoetst.

### 3. BESTAANDE EN TOEKOMSTIGE SITUATIE

In dit hoofdstuk wordt een beschrijving van de bestaande en toekomstige situatie in het plangebied gegeven.

#### 3.1 Bestaande situatie

Het perceel Papenvoort 13 maakt deel uit van het gelijknamige buurtschap, dat gelegen is aan de provinciale weg N857. Dit is de weg tussen Rolde en Borger. Het buurtschap ligt pal ten noorden van een uitgestrekt bosgebied, het Grolloërveld en Drouwenerveld. Ten noorden van het buurtschap bevindt zich de beek het Andersche Diep. Het buurtschap bestaat uit lintbebouwing en ontstond eind 19<sup>e</sup> eeuw als gevolg van de ontginning van het Rolderveld. Het merendeel van de bebouwing van het buurtschap is aan de oostzijde van de weg gesitueerd. Achter deze bebouwing, ingeklemd tussen het beekdal en bosgebieden, bevindt zich een zone met agrarische gronden, een jonge heide en broekontginning, met daarin enkele bospercelen met vennen.

Het perceel Papenvoort 13 ligt ook aan de oostzijde van de weg, nabij de kruising met De Lagen en De Minhaar, vrijwel direct noordelijk van het genoemde bosgebied. Op dit perceel was een agrarisch bedrijf gevestigd, een melkveehouderij en de laatste jaren een vleesveebedrijf. Het bedrijf is beëindigd en begin 2020 is het grootste deel van de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing gesloopt. Het resterende deel van deze bebouwing wordt nog voor de vaststelling van het onderhavige wijzigingsplan gesloopt.

De voormalige agrarische bedrijfswoning blijft behouden. Deze woning, die dateert uit 1979 en waarvan de architectuur refereert aan de boerderijtypen uit de streek, staat voor op het perceel en is georiënteerd op de weg Papenvoort. De woning bestaat uit een voorhuis met daarachter een deel en



*Het voormalige agrarisch bedrijfskavel Papenvoort 13 voor de sloop van de bedrijfsbebouwing (bron: PDOK)*

heeft één bouwlaag met kap. De agrarische bedrijfsgebouwen waren direct achter de woning gelegen. Dit betroffen onder meer een ligboxenstal, een vleesveestal en een werktuigenberging. Deze bebouwing was tussen 1975 en 1990 opgericht. Alle bedrijfsgebouwen stonden parallel aan de noordelijke perceelsgrens en waren in de lengterichting aan elkaar vast gebouwd, zodat



*De voormalige agrarische bedrijfswoning Papenvoort 13 met daarachter de inmiddels gesloopte agrarische bedrijfsgebouwen (bron: Funda)*



*Kuilvoerplaten, doorlopend tot aan De Minhaar, met uiterst links de paardenbak (bron: Funda)*



*De inmiddels gesloopte voormalige agrarische bedrijfsgebouwen (bron: Funda)*

in de loop der jaren een langgerekte en grootschalige bouwmasa was ontstaan. De totale oppervlakte van de gebouwen bedroeg circa 2.139 m<sup>2</sup>. De gebouwen bestonden uit één bouwlaag met kap.

Direct ten zuiden van de bedrijfsgebouwen bevond zich verharding voor de ontsluiting van de gebouwen, logistieke ruimte en opslag. Ten zuiden van de gebouwen lagen ook kuilplaten en sleufsilos voor de opslag van ruwvoer. Twee kuilplaten liepen helemaal door tot aan De Minhaar. Als gevolg van al deze ruwvoeropslagen was er sprake van groot bedrijfserf met een forse oppervlakte aan verharding. De totale gezamenlijke oppervlakte van de ruwvoeropslagen bedroeg circa 2.260 m<sup>2</sup>. Verder was op het erf, direct ten oosten van de kuilplaten en grenzend aan De Minhaar, een paardenbak gesitueerd. Het meest noordoostelijke deel van het agrarisch bedrijfskavel bestond uit landbouwgronden.

Op het perceel is weinig erfbeplanting aanwezig. In de tuin voor de voormalige bedrijfswoning staan enkele solitaire bomen en hagen. Daarnaast zijn langs de zuidelijke perceelsgrens met Papenvoort 15 bosschages aanwezig. Tussen de kuilvoerplaten en de westelijke perceelsgrens met Papenvoort 15 bevindt zich een boomsingel en een greppel/sloot.

Het perceel Papenvoort 13 wordt direct ontsloten vanaf de Papenvoort. Langs deze weg is aan de zijde van het perceel een vrijliggend fietspad aanwezig. Ter hoogte van het perceel bevindt tevens een bushalte. Via de Papenvoort kan in noordoostelijke richting de kern Rolde worden bereikt en in zuidwestelijke richting de kern Borger. Het bedrijfserf had ook een ontsluiting op De Minhaar. Deze liep deels over het parkeerterrein van het naastgelegen café. De kuilvoerplaten die tot aan De Minhaar doorliepen konden ook vanaf deze weg gevuld of leeggehaald worden. De Minhaar is een doodlopende weg die uitsluitend dient voor de ontsluiting van agrarische- en bospercelen.

De omgeving van het plangebied heeft een landelijk karakter. Ten oosten en ten westen (aan de overzijde van de Papenvoort) van het plangebied liggen landbouwgronden. Zuidelijk van het plangebied bevindt zich het bosgebied Grolloërveld. Direct ten zuiden is ook een café met bijbehorend parkeerterrein gesitueerd. Vanwege brand is het café sinds eind februari 2020 gesloten. Direct ten noorden van het plangebied is een akkerbouwbedrijf gevestigd. Verder bevinden zich in de omgeving burgerwoningen die deel uitmaken van het buurtschap Papenvoort.



*De inmiddels gesloopte voormalige agrarische bedrijfsgebouwen met daarnaast kuilvoerplaten en sleufsilos (bron: Funda)*

Het omliggende landschap laat zich kenmerken als een esdorpenlandschap. De esdorpen en de escultuur kennen een lange ontwikkelingsgeschiedenis. De ruimtelijke organisatie van deze landbouwcultuur met de boerderijen, de essen, de heide, beekdalen en bebossing is vandaag de dag nog steeds herkenbaar.

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

Het Esdorpenlandschap is waardevol vanwege de aanwezige bebouwing, het beeldbepalende groen en de afleesbaarheid van de ontstaansgeschiedenis van het landschap.

### **3.2 Toekomstige situatie**

Op het perceel Papenvoort 13 wordt ca. 2.139 m<sup>2</sup> aan voormalige agrarische bedrijfsbebouwing gesloopt en ca. 2.260 m<sup>2</sup> aan ruwvoeropslagen verwijderd. Het grootste deel van de bedrijfsbebouwing alsmede de ruwvoeropslagen zijn begin 2020 al verwijderd. Het restant van de bedrijfsbebouwing wordt nog voor de vaststelling van het onderhavige wijzigingsplan gesloopt. In ruil voor de sloop van de bebouwing zullen op het perceel twee Ruimte-voor-Ruimte-woningen worden gebouwd. Dit is in overeenstemming met de mogelijkheden die het provinciaal en gemeentelijk beleid hiervoor biedt. De nieuwe woonpercelen zullen landschappelijk worden ingepast. Het plan zorgt door de sloop van een forse bouwmassa en verwijdering van een aanzienlijke oppervlakte verharding, alsmede de landschappelijke inpassing van de nieuwe woningen, voor ontstening en vergroening van het landschap en daarmee een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

De voormalige agrarische bedrijfswoning op het perceel zal in gebruik worden genomen als burgerwoning. Dit betreft alleen een gebruikswijziging; er zijn geen uitbreidingen voorzien. De verschijningsvorm van de woning verandert dus niet.

#### ***Bebouwing***

De twee nieuwe Ruimte-voor-Ruimte-woningen worden in het zuidoostelijke deel van het voormalige agrarisch bedrijfskavel/bedrijfserf gesitueerd. Hier bevonden zich de kuilvoerplaten en een paardenbak. De woningen komen daardoor niet verder het landschap in dan het voormalige bedrijfserf; het ruimtebeslag in het landschap neemt niet toe en landschappelijke structuren blijven zo intact. De nieuwe woningen worden op deze wijze zorgvuldig ingebed in de bestaande ruimtelijke structuur.

Het betreft twee vrijstaande woningen, die naast elkaar worden gesitueerd, op diepe percelen. De woningen worden georiënteerd op en ontsloten via De Minhaar. De woningen komen op ruime afstand van deze weg, zodat er een ruime voortuin ontstaat. De westelijke woning wordt verder van de weg af

gesitueerd dan de oostelijke woning. De voorgevels van de nieuwe woningen verspringen hierdoor ten opzichte van elkaar, zodat een losse bebouwingsstructuur ontstaat. Ook varieert hierdoor de omvang van de voor- en achtertuin. De verspringing sluit min of meer aan op de loop van De Minhaar, aangezien deze weg ter hoogte van het plangebied afbuigt in zuidelijke richting. Achter de voorgevel van de woningen is ruimte voor bijgebouwen.

De oppervlakte van de nieuwe woningen bedraagt maximaal 150 m<sup>2</sup>. De voetprint van de woningen past daarmee bij de maat en schaal van de woningen in de omgeving. De woningen krijgen één bouwlaag met een kap, met de nokrichting haaks op de weg. De goothoogte bedraagt maximaal 3,5 meter en de bouwhoogte maximaal 8 meter. Gezien de hoogten van de bestaande woningen in de directe omgeving van het plangebied en de afstand van de nieuwe woningen tot bestaande woningen, zijn genoemde hoogten ruimtelijk-stedenbouwkundig aanvaardbaar. Bovendien passen woningen van één bouwlaag met kap bij het karakter van een kleine buurtschap en voegen zich goed in het landschap. Deze hoogte zorgt voor een kleinschalige uitstraling en bebouwingsbeeld. Kortom, qua schaal en korrelgrootte zijn de nieuwe woningen goed inpasbaar.

### **Landschappelijke inpassing**

De twee nieuwe woningen worden landschappelijk ingepast. Hiervoor is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld. De nieuwe woonpercelen worden zodanig ingericht dat deze goed aansluiten op de landelijke omgeving. Hiervoor wordt op de percelen streekeigen beplanting aangebracht.



Situering nieuwe Ruimte-voor-Ruimte-woningen en landschappelijke inpassing (bron: Buro Hollema)

De woonpercelen zullen worden omgeven door hagen op de kavelgrenzen. De erfscheiding tussen de twee percelen wordt ook gevormd door een haag. Aan de zijde van De Minhaar worden de hagen als het ware verbreed met door de aanplant van struiken. Zo ontstaat hier een geleidelijke overgang van het bosgebied naar de woonpercelen. De overgang van de woonpercelen naar de ten oosten daarvan gelegen open agrarische gronden wordt gemarkeerd door de aanleg van solitaire bomen langs de oostelijke perceelsgrens. Vanuit het oosten gezien wordt hiermee het zicht op de woningen verzacht. Achter de woningen zullen eveneens een aantal solitaire bomen worden aangebracht. Hiermee worden de woningen ook aan de noordzijde ingebed in een groene structuur. De bestaande boomsingel langs de westelijke grens van het plangebied met het perceel Papenvoort 15 blijft, evenals de greppel/sloot die hier aanwezig is, behouden. Deze singel en greppel/sloot komen tussen de nieuwe woonpercelen het perceel Papenvoort 15 te liggen. Deze singel zal verder worden versterkt door hier nieuwe bomen aan toe te voegen.

De landschappelijke inpassing leidt er samen met de clustering van de nieuwe woonpercelen en het gegeven dat de woningen dezelfde hoofdvorm zullen krijgen toe dat er een ruimtelijk samenhangend geheel ontstaat. Tegelijkertijd is er sprake van ruime percelen met voldoende ruimte tussen de bebouwing, hetgeen aansluit bij het karakter van de omgeving.

Naast het aanbrengen van nieuwe beplanting is ook de gekozen situering van de nieuwe woningen van belang voor de landschappelijke inpassing. Deze situering is zodanig dat het bebouwingsbeeld van de Papenvoort nauwelijks verandert. Komend over de Papenvoort uit zuidelijke richting, worden de woningen aan het zicht onttrokken door het bosgebied ten zuiden van De Minhaar. Komend uit noordelijke richting worden de woningen uit het zicht onttrokken door de voormalige bedrijfswoning, de bebouwing op het perceel Papenvoort 15, de (opgaande) beplanting op dit perceel en rond het bijbehorende parkeerterrein alsmede de groensingel tussen de nieuwe woonpercelen en het perceel Papenvoort 15/het parkeerterrein.

### **Verkeer en parkeren**

De nieuwe woningen worden rechtstreeks ontsloten op De Minhaar, ieder via een eigen in- en uitrit. Op grond van de CROW-publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren', genereren vrijstaande koopwoningen in het buitengebied maximaal 8,6 motorvoertuigbewegingen per weekdag etmaal. Dit betekent dat de twee woningen in totaal circa 18 motorvoertuigbewegingen per etmaal zullen genereren ( $2 \times 8,6$ ). Deze verkeersbewegingen kunnen probleemloos worden afgewikkeld via De Minhaar en de Papenvoort. De ontwikkeling is daarmee vanuit verkeerskundig oogpunt aanvaardbaar.

Parkeren gebeurt bij de nieuwe woningen op eigen terrein. Op basis van de genoemde CROW-publicatie dient voor vrijstaande koopwoningen in het buitengebied te worden voorzien in minimaal 2 parkeerplaatsen per woning. Op beide woonpercelen is voldoende ruimte aanwezig om 2 parkeerplaatsen te realiseren.

### 3.3 Vertaling naar wijzigingsplan

De realisatie van de twee Ruimte-voor-Ruimte-woningen en de omvorming van de voormalige agrarische bedrijfswoning tot burgerwoning is vastgelegd in de regels en op de verbeelding van het wijzigingsplan.

In het wijzigingsplan krijgen zowel de gronden die behoren tot het perceel van de voormalige agrarische bedrijfswoning als de gronden van de Ruimte-voor-Ruimte-woonpercelen de bestemming 'Wonen'. Binnen elk bestemmingsvlak is één woonhuis mogelijk, met daarbij behorende tuinen, erven en terreinen. Op de verbeelding zijn op de percelen van de Ruimte-voor-Ruimte-woningen bouwvlakken opgenomen. Hoofdgebouwen mogen alleen binnen deze bouwvlakken worden gebouwd. Hierdoor is de situering van de twee nieuwe woningen vastgelegd.

De regels uit het bestemmingsplan 'Buitengebied' zijn van toepassing voor het wijzigingsplan. Deze regels zijn daartoe in de regels van het wijzigingsplan één op één van toepassing verklaard. In de regels zijn onder meer de maximale oppervlakte, goot- en bouwhoogten van de woningen en bijgebouwen vastgelegd. De oppervlakte van een woning mag maximaal 150 m<sup>2</sup> bedragen. De maximale goot- en bouwhoogte van een woning mag niet meer bedragen dan 3,50 respectievelijk 8 meter.

Om de realisatie en instandhouding van de landschappelijke inpassing van de Ruimte-voor-Ruimte-woningen te waarborgen is een voorwaardelijke verplichting in de regels opgenomen. Deze verplichting houdt in dat het gebruik van de nieuwe woningen alleen is toegestaan als de landschappelijke inpassing is gerealiseerd en in stand wordt gehouden. Hierdoor is de realisatie en handhaving van de landschappelijke inpassing zeker gesteld. Bij de aanleg van de landschappelijke inpassing moet streekeigen beplanting worden toegepast.

De gronden die buiten de woonpercelen vallen, behouden de bestemming 'Agrarisch – Esdorpenlandschap'. Op deze gronden blijft agrarisch grondgebruik toegestaan. Ter plaatse van deze gronden is vanwege de beëindiging van het agrarisch bedrijf wel de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – agrarische bedrijfskavel grondgebonden agrarisch bedrijf' verwijderd evenals het agrarisch bouwvlak.

## 4. TOETSING VOORWAARDEN WIJZIGINGSBEVOEGDHEID

In dit hoofdstuk komen de wijzigingsvoorwaarden aan de orde voor het kunnen toepassen van de wijzigingsbevoegdheid uit het bestemmingsplan 'Buitengebied', ook wel 'het moederplan' genoemd.

### 4.1 Inhoud wijzigingsvoorwaarden

De wijzigingsbevoegdheid die het mogelijk maakt om ter plaatse van een agrarische bedrijfskavel de functie te wijzigen en de bouw van Ruimte-voor-Ruimte-woningen mogelijk te maken, is opgenomen in artikel 3.8.12 van het bestemmingsplan 'Buitengebied'. Artikel 3.8.12 luidt als volgt:

*3.8.12 Wijziging Ruimte-voor-Ruimte-Regeling functiewijziging  
Burgemeester en Wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat de bestemming 'Agrarisch - Estdorpenlandschap', uitsluitend voorzover ter plaatse voorzien van een agrarische bedrijfskavel, wordt gewijzigd in de bestemming 'Wonen' of 'Wonen - Voormalig boerderijpand' ten behoeve van compensatie, mits:*

- a. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de regels van artikel 68 of 70 van overeenkomstige toepassing zijn;*
- b. de agrarische bedrijfsfunctie ter plaatse is beëindigd en de agrarische bedrijfskavel ter plaatse wordt verwijderd;*
- 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. op de betreffende voormalige agrarische bedrijfskavel ten minste 750 m<sup>2</sup> of 2.000 m<sup>2</sup> dan wel op meerdere voormalige agrarische bedrijfskavels gezamenlijk ten minste 750 m<sup>2</sup> of 2.000 m<sup>2</sup> met een minimum van 250 m<sup>2</sup> per agrarische bedrijfskavel aan voormalige agrarische bedrijfsgebouwen, niet zijnde cultuurhistorisch waardevolle en/of karakteristieke bouwwerken, wordt (worden) gesloopt, ten behoeve van de bouw van maximaal één woonhuis respectievelijk twee woonhuizen;*
- e. bij toepassing van de sloop alle bouwwerken, niet zijnde de cultuurhistorisch waardevolle en/of karakteristieke bouwwerken, van het perceel worden verwijderd, zodanig dat volledige sloop plaatsvindt en met een inpassingsplan wordt aangetoond dat de ontwikkeling op een zorgvuldige wijze landschappelijk wordt ingepast;*
- f. het ter compensatie van de sloop nieuw te bouwen woonhuis direct achter of naast het voormalig boerderijpand wordt gebouwd;*
- g. de geluidsbelasting van de geluidsgevoelige gebouwen niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een verkregen hogere waarde;*
- h. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de natuurlijke waarden, de geomorfologische, cultuurhistorische en archeologische waarden, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.*

## 4.2 Toets plan aan wijzigingsvoorwaarden

In deze paragraaf zal het voorliggende wijzigingsplan puntsgewijs worden getoetst aan de in paragraaf 4.1 genoemde wijzigingsvoorwaarden.

- a. *na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de regels van artikel 68 of 70 van overeenkomstige toepassing zijn;*

In de regels van het wijzigingsplan is artikel 68 van het bestemmingsplan 'Buitengebied' van overeenkomstige toepassing verklaard voor de gronden die in het wijzigingsplan de bestemming 'Wonen' hebben gekregen.

- b. *de agrarische bedrijfsfunctie ter plaatse is beëindigd en de agrarische bedrijfskavel ter plaatse wordt verwijderd;*

De agrarische bedrijfsfunctie op het perceel Papenvoort 13 is beëindigd. Met het wijzigingsplan wordt het ter plaatse aanwezige agrarische bedrijfskavel (de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - agrarische bedrijfskavel grondgebonden agrarisch bedrijf') verwijderd.

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

Door de ontwikkelingen in het plangebied worden aangrenzende (agrarische) bedrijven niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden beperkt. Zie paragraaf 5.4.2.

- d. *op de betreffende voormalige agrarische bedrijfskavel ten minste 750 m<sup>2</sup> of 2.000 m<sup>2</sup> dan wel op meerdere voormalige agrarische bedrijfskavels gezamenlijk ten minste 750 m<sup>2</sup> of 2.000 m<sup>2</sup> met een minimum van 250 m<sup>2</sup> per agrarische bedrijfskavel aan voormalige agrarische bedrijfsgebouwen, niet zijnde cultuurhistorisch waardevolle en/of karakteristieke bouwwerken, wordt (worden) gesloopt, ten behoeve van de bouw van maximaal één woonhuis respectievelijk twee woonhuizen;*

Op de voormalige agrarische bedrijfskavel Papenvoort 13 wordt 2.139 m<sup>2</sup> niet cultuurhistorische waardevolle en niet karakteristieke voormalige agrarische bedrijfsgebouwen gesloopt ten behoeve van de bouw van twee woonhuizen.

- e. *bij toepassing van de sloop alle bouwwerken, niet zijnde de cultuurhistorisch waardevolle en/of karakteristieke bouwwerken, van het perceel worden verwijderd, zodanig dat volledige sloop plaatsvindt en met een inpassingsplan wordt aangetoond dat de ontwikkeling op een zorgvuldige wijze landschappelijk wordt ingepast;*

Op het perceel Papenvoort 13 vindt volledige sloop plaats. Niet alleen de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen worden gesloopt, maar ook circa 2.260 m<sup>2</sup> aan ruwvoeropslagen (kuilplaten) is al geamoveerd. Daarmee wordt alle voormalige agrarische bedrijfsbebouwing van het perceel verwijderd. Er is een inpassingsplan opgesteld waarmee de te bouwen compensatiewoningen op een zorgvuldige wijze landschappelijk worden ingepast (zie paragraaf 3.2).

- f. *het ter compensatie van de sloop nieuw te bouwen woonhuis direct achter of naast het voormalig boerderijpand wordt gebouwd;*

De nieuw te bouwen woonhuizen worden achter (het verlengde van de achtergevel van) het voormalig boerderijpand gebouwd.

- g. de geluidsbelasting van de geluidsgevoelige gebouwen niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een verkregen hogere waarde;*

Ten behoeve van de bouw van de twee nieuwe woonhuizen is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Zie paragraaf 5.6.2. Hieruit blijkt dat bij één nieuwe woning de geluidbelasting niet hoger is dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Voor de andere nieuwe woning wordt een hogere waarde vastgesteld, aangezien de voorkeursgrenswaarde daar licht (1 dB) wordt overschreden.

- h. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de natuurlijke waarden, de geomorfologische, cultuurhistorische en archeologische waarden, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.*

Met de ontwikkelingen die het wijzigingsplan mogelijk maakt wordt geen onevenredige afbreuk gedaan aan de milieusituatie, de natuurlijke waarden, de geomorfologische, cultuurhistorische en archeologische waarden, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden. Ten aanzien van de motivering van de milieusituatie wordt verwezen naar hoofdstuk 5 en voor de natuurlijke waarden naar paragraaf 5.3.2. Voor de motivering met betrekking tot de geomorfologische (aardkundige waarden), cultuurhistorische en archeologische waarden wordt verwezen naar paragraaf 5.2.2 en naar de beschrijving ten aanzien van artikel 2.6 uit de Provinciale Omgevingsverordening zoals opgenomen in paragraaf 2.2. De woonsituatie wordt niet onevenredig aangetast, vanwege de situering en landschappelijke inpassing van de nieuwe woningen. De situering is zodanig dat de nieuwe woningen op ruime afstand van de dichtstbijzijnde bestaande woningen van derden komen. De kleinste afstand bedraagt circa 70 meter. Er is daardoor geen sprake van aantasting van de privacy, bezonningssituatie of daglichttoetreding bij bestaande woningen van derden in de omgeving. De landschappelijke inpassing van de nieuwe woningen zorgt ervoor dat de woningen slechts beperkt zichtbaar zullen zijn vanaf bestaande woonpercelen in de omgeving. De woonsituatie verbetert bovendien doordat de geurbelasting van een veehouderij verdwijnt. Er wordt geen afbreuk gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden omdat aangrenzende bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden beperkt (zie paragraaf 5.4.2) en aantasting van privacy, bezonningssituatie of daglichttoetreding zoals gezegd niet aan de orde is.

### **4.3 Conclusie**

Het wijzigingsplan voldoet aan de wijzigingsvoorwaarden, die gesteld zijn in het moederplan.

## 5. MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

In dit hoofdstuk wordt een aantal omgevingsaspecten toegelicht die bij een ruimtelijk plan in beschouwing moeten worden genomen.

### 5.1 Water

#### 5.1.1 Normstelling en beleid

##### Rijksbeleid

Sinds het rapport van de Commissie Waterbeheer 21e eeuw, *Anders omgaan met Water* (2001), is er meer aandacht voor de effecten van ruimtelijke ingrepen op de waterhuishouding. Om deze effecten tijdig te signaleren is de Watertoets inmiddels een verplicht onderdeel van ruimtelijke planvorming geworden. Dit moet leiden tot een waterparagraaf in ruimtelijke plannen waaruit blijkt wat het effect van het plan op de waterhuishouding is. In het kader van de watertoets dient vroegtijdig overleg met het waterschap plaats te vinden. Het plangebied ligt in het werkgebied van het waterschap Hunze en Aa's.

##### Beleid waterschap

Het waterschap Hunze en Aa's heeft in het beheerprogramma 2016-2021 aangegeven met welke ambities zij de ontwikkelingen en opgaven op het gebied van veiligheid, voldoende water en schoon en ecologisch gezond water wil oppakken. De beleidsdoelen zijn:

- Veiligheid: levensbedreigende situaties voor mensen mogen niet plaatsvinden; voor dieren probeert het waterschap die zoveel mogelijk te voorkomen;
- Voldoende water: zorgen voor voldoende water, nu en in de toekomst, zowel in droge als in natte perioden;
- Schoon en ecologisch gezond water: zorgen voor schoon en ecologisch gezond water, waarin systeemspecifieke dieren en planten voorkomen.

Daarnaast heeft het waterschap het beleidsdoel om te zorgen voor een optimale afstemming tussen water en ruimtelijke ordening en borgen daarbij dat water een meesturende rol heeft in de ruimtelijke ordening.

##### Gemeentelijk beleid

Het Gemeentelijk Rioleringsplan Aa en Hunze 2020 t/m 2024 (GRP) is op 30 januari 2020 door de raad vastgesteld. Met dit plan geeft de gemeente invulling aan de wettelijke verplichting om vast te leggen hoe zij inhoud geeft aan de zorgplicht voor het afvalwater, regenwater en grondwater. In het plan is de volgende visie opgenomen: "Aa en Hunze wil beschikken over een duurzaam en robuust water- en rioleringsstelsel in het bebouwd gebied. We hebben inzicht in het stelsel en beheren het doelmatig, waardoor de lasten zo laag mogelijk blijven en overlast van water tot een minimum is beperkt. Gebruikers kunnen eenvoudig terecht bij de gemeente met klachten en vragen, maar we doen ook een beroep op hun eigen verantwoordelijkheid".

Aan de hand van de gemeentelijke visie zijn speerpunten voor komende planperiode bepaald. Dat zijn:

1. Inzicht in werking systeem vergroten.

2. Duurzaamheid vergroten.
3. Anticiperen op klimaatverandering.
4. Samenwerking met waterketenpartners versterken.

### **5.1.2 Toetsing en uitgangspunten wijzigingsplan**

#### Huidig watersysteem

##### *Bebouwing en verharding*

In het plangebied was verharding aanwezig in de vorm van voormalige agrarische bedrijfsgebouwen en ruwvoeropslagen (o.a. kuilvoerplaten). Deze verharding is inmiddels grotendeels verwijderd. De oppervlakte van de bebouwing bedroeg circa 2.139 m<sup>2</sup> en die van de ruwvoeropslagen circa 2.260 m<sup>2</sup>. Dit betekent dat er in totaal circa 4.399 m<sup>2</sup> verharding verdwijnt.

##### *Bodemopbouw (globaal)*

Blijkens bodemkaart van Nederland (bodemdata.nl) bestaat de bodem in het plangebied uit zwak lemig fijn zand.

##### *Grondwater*

De Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand in het plangebied ligt globaal tussen 40 en 80 cm -mv (grondwatertrap VI). Het plangebied is niet gelegen in een waterwingebied of grondwaterbeschermingsgebied.

##### *Oppervlaktewater*

Aan het meest zuidwestelijke deel van het plangebied grenst een greppel/sloot. Aan de noordzijde van De Minhaar ligt een eveneens een greppel/sloot die deels aan het plangebied grenst. In het plangebied is verder geen oppervlaktewater aanwezig. Er zijn geen waterkeringen of kunstwerken ten behoeve van de waterhuishouding (zoals gemalen, stuwen of sluizen) in het plangebied gesitueerd.

##### *Riolering*

In het plangebied en de directe omgeving is een bestaand rioleringsysteem aanwezig. De afvoer van het (huishoudelijk) afvalwater van het voormalige agrarisch bedrijf in het plangebied gebeurde via dit systeem.

#### Toekomstig watersysteem

##### *Keuze watersysteem en watercompensatie*

De voorgenomen ontwikkelingen mogen geen wateroverlast op andere tijden of plaatsen veroorzaken. Het plan wordt daarom "waterneutraal" ontwikkeld.

Met de ontwikkelingen in het plangebied neemt de verharding niet toe, maar af. De gezamenlijke oppervlakte van de twee nieuwe Ruimte-voor-Ruimte-woningen in het plangebied bedraagt, inclusief bijgebouwen, maximaal 500 m<sup>2</sup>. Bij elke woning zal naar verwachting circa 300 m<sup>2</sup> erfverharding worden aangelegd. Dit betekent dat er bij de twee nieuwe woningen in totaal sprake zal zijn van 1.100 m<sup>2</sup> verharding (bebouwing + erfverharding). Bij de voormalige agrarische bedrijfswoning die wordt omgevormd tot burgerwoning is geen wijziging van de bebouwing en erfinrichting voorzien. Er wordt in totaal in het plangebied circa 4.399 m<sup>2</sup> verharding (voormalige agrarische

bebouwing en ruwvoeropslagen) verwijderd. De oppervlakte aan verharding in het plangebied neemt derhalve af met circa 3.299 m<sup>2</sup>. Omdat het verharde oppervlak niet toeneemt, hoeft er volgens de regels van het Waterschap Hunze en Aa's geen compenserende waterberging te worden gerealiseerd.

#### *Riolering*

Het vuile afvalwater vanuit de nieuwe woningen zal afgevoerd worden via het bestaande rioleringssysteem dat in de omgeving aanwezig is. De woningen zullen daartoe worden aangesloten op dit systeem. Via dit rioleringssysteem zal het afvalwater worden afgevoerd naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie. De wijze van afvoer van het afvalwater vanuit de voormalige bedrijfswoning wijzigt met de herbestemming tot burgerwoning niet.

#### *Hemelwaterafvoer*

De hemelwaterafvoer van de voormalige bedrijfswoning wordt niet gewijzigd. Voor de omvorming naar een burgerwoning is het niet nodig deze afvoer te wijzigen. Het hemelwater dat op de daken van de twee nieuwe woningen en bijbehorende erfverharding neerkomt, wordt apart ingezameld en zal gescheiden blijven van het vuile huishoudelijke afvalwater. Het hemelwater zal in de bodem worden geïnfiltreerd of worden afgevoerd naar de greppels/sloten die gelegen zijn langs de zuidwestzijde van het plangebied en langs De Minhaar.

#### *Waterkering*

In het plangebied zijn geen waterkeringen aanwezig.

#### *Wateroverlast en verdroging*

Omdat de verharding niet toeneemt en het hemelwater bij de twee nieuwe woningen gescheiden blijft van het huishoudelijke afvalwater, wordt wateroverlast en verdroging voorkomen.

#### *Waterkwaliteit*

Het hemelwater dient zo schoon mogelijk te blijven. Het is daarom belangrijk om de waterkwaliteit te bewaken. Daartoe dient het gebruik van uitloogbare materialen (zoals zink) bij de bouw van de nieuwe woningen evenals bij toekomstige onderhouds- en renovatiewerkzaamheden zoveel mogelijk te worden vermeden.

#### Watertoets

Het wijzigingsplan is in het kader van de watertoets voorgelegd aan het Waterschap Hunze en Aa's. Dit is gebeurd via de digitale watertoets. De uitkomst hiervan is dat de 'korte procedure' van de watertoets is doorlopen. Dit houdt in dat het waterschap een standaard waterparagraaf heeft verstrekt, met voor het plan relevante adviezen. Deze standaard waterparagraaf is opgenomen als bijlage bij de toelichting<sup>1</sup>.

---

<sup>1</sup> Waterschap Hunze en Aa's, 'Functieverandering naar wonen en bouw 2 Ruimte-voor-Ruimte-woningen voormalig agrarisch bedrijfsterrein, Papenvoort, Papenvoort 13 – Standaard waterparagraaf korte procedure', 8-6-2020.

## 5.2 Archeologie en cultuurhistorie

### 5.2.1 Normstelling en beleid

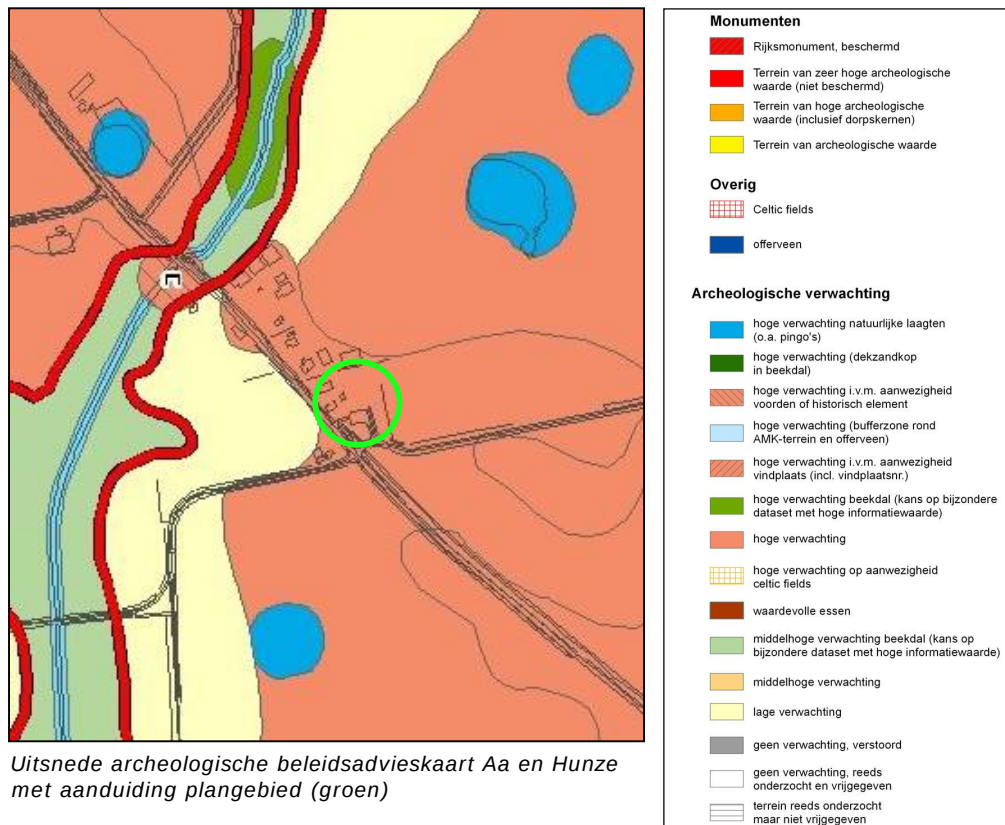
#### Monumentenwet

Ter implementatie van het Verdrag van Malta, is de Monumentenwet 1988 gewijzigd. De kern van de Monumentenwet is dat, wanneer de bodem wordt verstoord, archeologische resten intact moeten blijven (in situ). Wanneer dit niet mogelijk is, worden archeologische resten opgegraven en elders bewaard (ex situ). Op welke plaatsen archeologisch onderzoek aan de orde is, wordt op grond van gemeentelijk of provinciaal beleid bepaald.

Op 1 juli 2016 is de nieuwe Erfgoedwet in werking getreden. Deze wet vervangt onder meer de Monumentenwet 1988. In artikel 9.1 van de Erfgoedwet is echter bepaald dat tot het tijdstip waarop de nieuwe Omgevingswet in werking is getreden de bepalingen uit de Monumentenwet 1988 met betrekking tot archeologie van toepassing blijven. De Omgevingswet zal niet eerder dan 2021 in werking treden.

#### Gemeentelijk archeologiebeleid

Op 25 januari 2012 heeft de gemeenteraad van Aa en Hunze de *Archeologische beleidsadvieskaart* vastgesteld. Blijkens deze kaart heeft het plangebied een hoge archeologische verwachting. In gebieden met een hoge verwachting geldt een vrijstelling voor archeologisch onderzoek voor bodemingrepen die niet dieper gaan dan 30 cm of geen grotere oppervlakte beslaan dan 500 m<sup>2</sup>.



### Cultuurhistorie

Op grond van artikel 3.1.6 van het Bro dienen cultuurhistorische waarden uitdrukkelijk te worden meegewogen bij het vaststellen van ruimtelijke plannen. Dit betekent dat gemeenten een analyse moeten verrichten van de cultuurhistorische waarden in een plangebied en moeten aangeven welke conclusies ze daaraan verbinden en op welke wijze ze deze waarden borgen in een ruimtelijk plan. Ten behoeve hiervan heeft de gemeenteraad van Aa en Hunze op 28 april 2016 een cultuurhistorische waardenkaart vastgesteld.

### **5.2.2 Toetsing en uitgangspunten wijzigingsplan**

#### Archeologie

Het plangebied is op de Archeologische beleidsadvieskaart aangemerkt als een gebied met een hoge archeologische verwachting. Hier geldt een vrijstellingsgrens voor het verrichten van archeologisch onderzoek van 500 m<sup>2</sup>. De gezamenlijke oppervlakte van de twee nieuwe Ruimte-voor-Ruimte-woningen bedraagt, inclusief bijgebouwen, maximaal 500 m<sup>2</sup>. Voor de omvorming van de voormalige agrarische bedrijfswoning tot burgerwoning vinden geen bodemingrepen plaats. De vrijstellingsgrens wordt dus niet overschreden. Derhalve is er voor het wijzigingsplan geen archeologisch onderzoek nodig.

In het wijzigingsplan is ten behoeve van de bescherming van de hoge archeologische verwachting de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 5' opgenomen. Deze dubbelbestemming waarborgt dat bij eventuele toekomstige bodemingrepen van meer dan 500 m<sup>2</sup> en die dieper gaan dan 30 cm eerst archeologisch onderzoek verricht moet worden. Overigens was deze dubbelbestemming ook al opgenomen in het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied'.

#### Conclusie

Vanuit het aspect archeologie zijn er geen belemmeringen voor het plan.

#### Cultuurhistorie

Uit de cultuurhistorische waardenkaart van de gemeente Aa en Hunze blijkt dat er in het plangebied geen gebouwen of andere bouwwerken aanwezig zijn die cultuurhistorisch waardevol zijn. Het plangebied ligt volgens de kaart in een cultuurlandschap, het esdorpenlandschap, dat ter plaatse een zeer hoge cultuurhistorische waarde heeft. Dit omdat sprake is van een jonge heide- en broekontginning in de vorm van een rationele landbouwontginning, met een waaierverkaveling. De weg Papenvoort is op de cultuurhistorische waardenkaart aangemerkt als infrastructureel lijnelement met een lage cultuurhistorische waarde. Tot slot maakt het plangebied deel uit van het stedenbouwkundige gebied 'Papenvoort, lintbebouwing' dat een gemiddelde cultuurhistorische waarde heeft. Dit betreft overigens alleen de gronden van en direct rondom de voormalige agrarische bedrijfswoning. Over dit gebied vermeldt de waardenkaart het volgende:

*"Klein ensemble van historische boerderijen in lintstructuur langs de weg Papenvoort. De bebouwing dateert overwegend uit het interbellum en vertoont een redelijk gave samenhang in schaal, korrelgrootte, traditionele*

*bouwvormen en typen en materiaalgebruik, ingebed in een eenvoudige, kenmerkende historische nederzettingsstructuur.”*

De cultuurhistorische waarden van het esdorpenlandschap zullen door het plan niet worden aangetast. De twee nieuwe woningen worden gesitueerd binnen het voormalige agrarische bedrijfserf, waardoor er geen nieuw ruimtebeslag in het landschap is of het landschap versnipperd. De verkavelingsstructuur van de rationele landbouwontginning met waaierverkaveling, verandert daardoor ook niet. Er gaan geen bestaande landschapselementen verloren en er wordt niet op een es of in een beekdal gebouwd. Tegenover de bouw van de twee woningen staat bovendien de sloop van voormalige agrarische bedrijfsbebouwing en verwijdering van een grote oppervlakte verharding. Het plan zorgt zo voor een ontstening en vergroening van het landschap, waardoor de kwaliteit van het landschap verbetert en de cultuurhistorische waarden beter tot hun recht komen.

De cultuurhistorische waarden van het stedenbouwkundige gebied ‘Papenvoort, lintbebouwing’ worden door het plan niet geschaad. Met de omvorming van de voormalige agrarische bedrijfswoning naar burgerwoning verandert het bebouwingsbeeld niet. Hoewel de gronden achter de woning niet behoren tot stedenbouwkundige gebied ‘Papenvoort, lintbebouwing’, leveren de aldaar beoogde ontwikkelingen wel een positieve bijdrage aan dit gebied. Met sloop van de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing verdwijnt een enorme bouwmassa. Hier komen twee woningen voor terug die qua schaal, korrelgrootte en bouwvorm veel beter passen bij het stedenbouwkundige gebied dan de te slopen bebouwing. Hierdoor wordt de samenhang, het aanzien en de beleving van het gebied versterkt.

De cultuurhistorische waarden van het infrastructurele lijnelement Papenvoort worden evenmin aangetast. Het lijnelement blijft ongewijzigd gehandhaafd. De nieuwe woningen hebben gezien de situering en landschappelijke inpassing ook geen wezenlijke invloed op het ruimtelijk beeld van deze weg.

#### *Conclusie*

Vanuit het aspect cultuurhistorie zijn er geen belemmeringen voor het plan.

### **5.3 Ecologie**

#### **5.3.1 Normstelling en beleid**

##### Gebiedsbescherming

##### *Natura 2000*

Per 1 januari 2017 is de nieuwe Wet natuurbescherming (Wnb) in werking getreden. Deze wet vervangt de Natuurbeschermingswet 1998. De Wnb richt zich op de bescherming van Natura 2000-gebieden (Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden). Activiteiten en ontwikkelingen die kunnen leiden tot negatieve effecten op de instandhoudingsdoelen van Natura 2000-gebieden zijn in beginsel niet toegestaan, tenzij hiervoor een vergunning op grond van de Wnb is verkregen.

#### *Natuurnetwerk Nederland*

Naast de bescherming van de Wet natuurbescherming kunnen waardevolle gebieden ook beleidsmatig beschermd zijn doordat zij behoren tot het Natuurnetwerk Nederland (NNN, voorheen Ecologische Hoofdstructuur). Uitgangspunt van het beleid is dat plannen, handelingen en projecten in het NNN niet toegestaan zijn indien zij de wezenlijke kenmerken en waarden van de NNN significant aantasten.

#### Soortenbescherming

De soortenbescherming is eveneens geregeld in de Wet natuurbescherming (Wnb). Op dit punt vervangt de Wnb per 1 januari 2017 de Flora- en faunawet. Het doel van de Wnb is het in stand houden en beschermen van in het wild voorkomende planten- en diersoorten. De Wnb kent zowel een zorgplicht als verbodsbepalingen. De zorgplicht geldt te allen tijde voor alle in het wild levende dieren en planten en hun leefomgeving. De verbodsbepalingen zijn gebaseerd op het 'nee, tenzij'-principe. Alle schadelijke handelingen ten aanzien van beschermde planten- en diersoorten zijn in principe verboden, maar er kunnen vrijstellingen en ontheffingen (door het bevoegd gezag) worden verleend van de verbodsbepalingen.

De Wnb kent een apart beschermingsregime voor Vogelrichtlijnsoorten (alle vogels), Habitatrichtlijnsoorten en nationaal beschermde soorten. Voor Vogel- en Habitatrichtlijnsoorten geldt een strikte bescherming. Voor de nationaal beschermde soorten hebben provincies de bevoegdheid om in het kader van ruimtelijke inrichting of ontwikkeling van gebieden een vrijstelling te verlenen van de verbodsbepalingen. Dit moet worden geregeld in een provinciale verordening.

Bij nieuwe ontwikkelingen moet worden nagegaan, c.q. onderbouwd worden, of zich in het betreffende gebied beschermde soorten bevinden.

### **5.3.2 Toetsing en uitgangspunten wijzigingsplan**

#### Gebiedsbescherming

##### *Natura 2000*

Het plangebied is niet gelegen in een Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is het Drentsche Aa-gebied. Dit gebied ligt circa 200 meter ten noorden van het plangebied. Gelet op deze afstand, de aard van het tussenliggende gebied (lintbebouwing langs de Papenvoort) en de aard van het plan (de bouw van twee woningen in ruil voor de beëindiging van een agrarisch bedrijf en sloop van de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing alsmede de herbestemming van de voormalige bedrijfswoning tot burgerwoning), worden er geen negatieve effecten op dit Natura 2000-gebied verwacht ten gevolge van het wijzigingsplan. Wel zal er een stikstofdepositieberekening moeten worden uitgevoerd om te bezien of er een toename van stikstofdepositie in het Natura 2000-gebied te verwachten is als gevolg van de ontwikkelingen in het plangebied.

Door Buro Hollema<sup>2</sup> is daarom een stikstofdepositieberekening uitgevoerd. De rapportage met de uitgangspunten en berekeningsresultaten is opgenomen als bijlage bij de toelichting. Uit de berekening blijkt dat als gevolg van het plan, zowel in de realisatiefase als de gebruiksfase, geen sprake is van een toename van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden (0,00 mol/ha/jr). Het wijzigingsplan heeft daarmee geen negatief effect als gevolg van stikstofdepositie op de instandhoudingsdoelen van Natura 2000-gebieden. Een vergunning in het kader van de Wet natuurbescherming is dan ook niet nodig.

Concluderend kan worden gesteld dat het plan niet leidt tot (significante) aantasting van instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden.

#### *Natuurnetwerk Nederland*

Het plangebied is niet gelegen in het Natuurnetwerk Nederland (NNN).

#### *Conclusie gebiedsbescherming*

Vanuit het aspect gebiedsbescherming zijn er geen belemmeringen voor het plan.

#### Soortenbescherming

De twee nieuwe woningen die in het plangebied worden gebouwd, worden binnen het voormalige agrarische bedrijfserf gesitueerd. Deze gronden zijn derhalve jarenlang gebruikt voor de uitoefening van het agrarisch bedrijf. Ter plaatse van de nieuwe woningen waren kuilvoerplaten en een paardenbak aanwezig. Voor de realisatie van de woningen worden geen bomen gekapt, bosschages verwijderd of wateren gedempt. Gezien al deze omstandigheden is het niet aannemelijk dat er door de bouw van de woningen vaste rust- of verblijfplaatsen van strikt beschermde soorten of niet-vrijgestelde nationaal beschermde soorten verloren gaan of worden aangetast.

De omvorming van de voormalige agrarische bedrijfswoning tot burgerwoning gaat niet gepaard met fysieke ingrepen. Dit leidt daarom evenmin tot het verloren gaan of aantasting van vaste rust- of verblijfplaatsen van strikt beschermde soorten of niet-vrijgestelde nationaal beschermde soorten.

Het plan levert zorgt voor een aanzienlijke vergroening door sloop van voormalige agrarische bedrijfsbebouwing, verwijdering van verharding en de aanplant van streekeigen bomen en hagen voor de landschappelijke inpassing van de nieuwe woningen. Hiermee worden de leefomstandigheden voor flora- en fauna verbeterd.

Tijdens de uitvoering van werkzaamheden zal altijd gevolg moeten worden gegeven aan de zorgplicht uit de Wet natuurbescherming. Dit betekent dat ingrepen op zodanige wijze dienen plaats te vinden, dat de schade aan soorten beperkt wordt. Bij de uitvoering moet rekening gehouden worden met kwetsbare perioden van soorten (voortplantingstijd, overwintering). Daarbij dienen alle soorten die tijdens de ingreep aangetroffen worden, verplaatst of beschermd te worden, zodat zij behouden kunnen blijven. De aantasting en

---

<sup>2</sup> Buro Hollema, 'Stikstofberekening Papenvoort 13 – Voor de beoogde bouw van 2 nieuwe vrijstaande woningen', 5 augustus 2020

verstoring van vogels dient te worden voorkomen door bijvoorbeeld de werkzaamheden buiten het broedseizoen (15 maart t/m 15 juli) uit te voeren.

#### *Conclusie soortenbescherming*

Vanuit het aspect soortenbescherming zijn er geen belemmeringen voor het plan.

## **5.4 Milieuzonering**

### **5.4.1 Normstelling en beleid**

Met het oog op een goede ruimtelijke ordening dient bij een ruimtelijk plan afstemming plaats te vinden tussen activiteiten die milieuhinder kunnen veroorzaken en hindergevoelige functies. Voor deze afstemming kan gebruik worden gemaakt van de richtafstandenlijst uit de VNG-brochure "Bedrijven en Milieuzonering" (herziene versie, 2009). Deze richtafstanden die gelden ten aanzien van de hinderaspecten geluid-, stof- en geurhinder en gevaar, kunnen worden gezien als de afstand waarbij onaanvaardbare hinder van een milieubelastende activiteit voor gevoelige functies kan worden uitgesloten. De richtafstanden worden toegekend op basis van een milieucategorie, waarbij de afstanden uiteenlopen van 10 m voor bedrijven uit milieucategorie 1 tot 1500 m voor bedrijven uit milieucategorie 6. Deze afstanden kunnen als basis worden gehanteerd, maar zijn indicatief. Bovendien zijn deze afstanden alleen van toepassing op nieuwe situaties en niet op bestaande situaties.

Hoe gevoelig een gebied is voor bedrijfsactiviteiten is mede afhankelijk van het omgevingstype. De in de richtafstandenlijst opgenomen afstanden zijn gericht op het omgevingstype "rustige woonwijk" of een vergelijkbaar omgevingstype, zoals een "rustig buitengebied". Naast het omgevingstype 'rustige woonwijk' en rustig buitengebied wordt ook het omgevingstype 'gemengd gebied' onderscheiden. Bij een gemengd gebied kunnen kleinere afstanden tussen bedrijven en woningen worden aangehouden. Bij een gemengd gebied kunnen de afstanden, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat, met één afstandsstap worden verlaagd. Dit betekent dat de afstand van de eerstvolgende lagere categorie mag worden aangehouden. Een gemengd gebied is een gebied dat gezien de aanwezige functiemenging of ligging nabij drukke wegen al een hogere milieubelasting kent.

### **5.4.2 Toetsing en uitgangspunten wijzigingsplan**

Het wijzigingsplan maakt de bouw van twee nieuwe woningen in het plangebied mogelijk. Wonen betreft een milieugevoelige functie. In de directe omgeving van het plangebied zijn twee bedrijven gelegen: een akkerbouwbedrijf (Papenvoort 11) en een café (Papenvoort 15).

Op grond van de richtafstandenlijst uit de VNG-publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' worden akkerbouwbedrijven gerekend tot categorie 2. Hierbij hoort een richtafstand van 30 meter. De dichtstbijzijnde nieuwe woning in het plangebied wordt op circa 60 meter van het akkerbouwbedrijf Papenvoort 11 gebouwd. Er wordt dus ruimschoots voldaan aan de richtafstand. Derhalve vormt het akkerbouwbedrijf geen belemmering voor de twee nieuw te bouwen woningen en wordt dit bedrijf niet in zijn bedrijfsvoering beperkt.

Het café Papenvoort 15 behoort volgens de richtafstandenlijst uit de VNG-publicatie tot categorie 1. Hierbij hoort een richtafstand van 10 meter. De afstand van de dichtstbijzijnde nieuwe woning die in het plangebied wordt gebouwd, tot het perceel van het café, bedraagt circa 30 meter. De afstand tot het parkeerterrein van het café bedraagt circa 18 meter. Er wordt daarom ruim voldaan aan de richtafstand. Het café vormt derhalve geen belemmering voor de twee nieuw te bouwen woningen en wordt niet in zijn bedrijfsvoering beperkt.

Naast de bouw van twee nieuwe woningen, wordt met het plan tevens de voormalige agrarische bedrijfswoning Papenvoort 13 herbestemd tot burgerwoning. Hiervoor geldt de VNG-publicatie niet. Dit is namelijk een bestaande situatie: er is en blijft sprake van een woning. Een bedrijfswoning is immers ook een woning. Bovendien is de status van een burgerwoning voor naburige bedrijven in het milieuspoor niet anders dan die van een bedrijfswoning. In beide gevallen is sprake van een woning van derden, waarmee bedrijven in hun bedrijfsvoering rekening moeten houden. Zowel het akkerbouwbedrijf als het café dienen in de huidige situatie dus al rekening te houden met de woning Papenvoort 13. De omvorming naar een burgerwoning verandert dit niet. Met de herbestemming van de voormalige agrarische bedrijfswoning tot burgerwoning, blijft er voor het akkerbouwbedrijf en het café dus sprake van een woning van derden. Het akkerbouwbedrijf en het café worden door de herbestemming dan ook niet in hun bedrijfsvoering beperkt.

Concluderend kan worden gesteld dat er geen belemmeringen zijn voor het plan vanuit het aspect milieuzonering.

## **5.5 Geur**

### **5.5.1 Normstelling en beleid**

Veehouderijen kunnen hinder veroorzaken voor gevoelige functies. Een belangrijk hinderaspect is geur. De regelgeving die hiervoor van toepassing is, is vastgelegd in de Wet geurhinder en veehouderij.

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) bevat een beoordelingskader voor geurhinder van veehouderijen die vergunningplichtig zijn op basis van de Wet milieubeheer (Wm). Dit beoordelingskader is ook overgenomen in het Activiteitenbesluit. Het beoordelingskader is als volgt:

1. voor diercategorieën waarvan de geuremissie per dier is vastgesteld in de Regeling geurhinder en veehouderij (Rgv) geldt een waarde (maximale geurbelasting) op een geurgevoelig object; daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen concentratiegebieden (conform Meststoffenwet) en niet-concentratiegebieden en tussen situaties binnen de bebouwde kom en buiten de bebouwde kom;
2. voor andere diercategorieën (waarvan geen geuremissie per dier is vastgesteld) geldt een minimale afstand van de dierenverblijven ten opzichte van geurgevoelige objecten; ook hier is een onderscheid gemaakt tussen situaties binnen de bebouwde kom en buiten de bebouwde kom. Er is geen onderscheid tussen concentratiegebieden en niet-concentratiegebieden.

De afstand van de buitenzijde van een dierenverblijf tot de buitenzijde van een geurgevoelig object dient in alle gevallen tenminste 50 meter te bedragen indien het geurgevoelige object gelegen is binnen de bebouwde kom en 25 meter te bedragen indien het geurgevoelige object buiten de bebouwde kom is gelegen.

Het beoordelingskader voor (intensieve) veehouderij is samengevat in de onderstaande tabel.

|                     |                        | <b>Concentratiegebied</b>             | <b>Niet-concentratiegebied</b>        | <b>Afstand buitenzijde dierenverblijf tot buitenzijde geurgevoelig object</b> |
|---------------------|------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|
| Binnen bebouwde kom | Diercategorieën Rgv    | Max. 3 ouE/m <sup>3</sup>             | Max. 2 ouE/m <sup>3</sup>             | Min. 50 m                                                                     |
|                     | Andere diercategorieën | Min. 100 m t.o.v. geurgevoelig object | Min. 100 m t.o.v. geurgevoelig object |                                                                               |
| Buiten bebouwde kom | Diercategorieën Rgv    | Max. 14 ouE/m <sup>3</sup>            | Max. 8 ouE/m <sup>3</sup>             | Min. 25 m                                                                     |
|                     | Andere diercategorieën | Min. 50 m t.o.v. geurgevoelig object  | Min. 50 m t.o.v. geurgevoelig object  |                                                                               |

*Tabel geldende waarden/afstanden veehouderijen*

Voor geurgevoelige objecten die onderdeel uitmaken van een andere veehouderij, of die op of na 19 maart 2000 hebben opgehouden deel uit te maken van een andere veehouderij, zoals bedrijfswoningen en voormalige bedrijfswoningen, gelden niet de in de tabel genoemde maximale geurbelastingen in odour units, maar gelden op grond van artikel 3, lid 2 van de Wgv, minimale afstanden tussen de veehouderij en het geurgevoelig object. Deze afstand bedraagt van 100 meter indien het geurgevoelige object is gelegen binnen de bebouwde kom en 50 meter indien het geurgevoelige object is gelegen buiten de bebouwde kom.

### **5.5.2 Toetsing en uitgangspunten wijzigingsplan**

Het wijzigingsplan maakt de bouw van twee nieuwe woningen mogelijk. Deze worden aangemerkt als geurgevoelig object en worden buiten de bebouwde kom gesitueerd. Tussen de nieuwe woningen en een veehouderij met dieren zonder geuremissiefactor dient een afstand van 50 meter te worden aangehouden. Daarnaast geldt voor de nieuwe woningen een maximale geurbelasting van 8 ouE/m<sup>3</sup> voor dieren met een geuremissiefactor. De gemeente Aa en Hunze is immers niet gelegen in een concentratiegebied.

Binnen 50 meter van de nieuwe woningen zijn geen veehouderijen gelegen. In de directe omgeving zijn ook geen veehouderijen aanwezig met dieren met een geuremissiefactor. Het dichtstbijzijnde agrarisch bedrijf met dergelijke dieren, is op een afstand van meer dan 2,5 kilometer gesitueerd. Gezien deze ruime afstand is aannemelijk dat de geurbelasting ter plaatse van de nieuwe woningen onder de 8 ouE/m<sup>3</sup> zal blijven.

Het voorgaande betekent dat de geurnormen ter plaatse van de nieuwe woningen niet zullen worden overschreden en er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Tegelijkertijd zullen er geen agrarische bedrijven gehinderd worden in de bedrijfsvoering door het plan.

De status van de voormalige agrarische bedrijfswoning die in het plangebied aanwezig is, verandert niet door de herbestemming naar een burgerwoning. Voor zowel geurgevoelige objecten die deel uitmaken van een andere veehouderij (zoals een bedrijfswoning) als voor geurgevoelige objecten die na 19 maart 2000 hebben opgehouden deel uit te maken van een andere veehouderij, zoals hier aan de orde is, geldt dat er buiten de bebouwde kom, een afstand van 50 meter moet worden aangehouden tussen een veehouderij en het geurgevoelig object. Veehouderijen in de omgeving worden daarom niet belemmerd in hun bedrijfsvoering door de omvorming van de voormalige bedrijfswoning naar een burgerwoning. Dit overigens nog los van het gegeven dat de genoemde afstand van 50 meter ruimschoots wordt gehaald. Aan de geurnormen wordt dus voldaan.

Concluderend kan gesteld worden dat er geen belemmeringen zijn voor het plan vanuit het aspect geur.

## **5.6 Geluid**

### **5.6.1 Normstelling en beleid**

De Wet geluidhinder (Wgh) biedt het toetsingskader voor het geluidniveau van wegen, spoorwegen en gezoneerde industrieterreinen op de gevels van geluidgevoelige bestemmingen, zoals woningen. De Wgh kent voor weg- en railverkeer alsmede voor gezoneerde industrieterreinen voorkeursgrenswaarden op nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen. Indien deze waarde wordt overschreden, kan het college van burgemeester en wethouders ontheffing verlenen voor een hogere waarde. De Wgh gaat uit van zones langs (spoor)wegen en zones bij industrieterreinen. Het gebied binnen deze zone geldt als akoestisch aandachtsgebied waar voor plannen met geluidgevoelige bestemmingen, een akoestische toetsing uitgevoerd dient te worden. Wegen die zijn gelegen in een 30 km/uur-zone of in een woonerf, hebben op grond van de Wgh geen geluidzone.

In het kader van dit wijzigingsplan is alleen wegverkeerslawaai van belang. Er liggen in het plangebied of in de directe omgeving daarvan geen gezoneerde bedrijventerreinen of spoorwegen.

### **5.6.2 Toetsing en uitgangspunten wijzigingsplan**

Het wijzigingsplan maakt de bouw van twee nieuwe woningen mogelijk. Daarmee maakt het plan de realisatie van nieuwe geluidgevoelige bestemmingen mogelijk. Woningen worden op grond van de Wgh immers aangemerkt als geluidgevoelig.

#### Akoestisch onderzoek

De wegen Papenvoort (N857) en De Minhaar hebben op grond van de Wgh een geluidzone van 250 meter. De nieuwe woningen worden gesitueerd in de geluidzone. Een akoestische toetsing van de woningbouw is daarom noodzakelijk. Daartoe is door BVA Verkeersadviezen<sup>3</sup> een akoestisch onderzoek

---

<sup>3</sup> BVA Verkeersadviezen, 'Woningbouw De Minhaar Papenvoort – Akoestisch onderzoek', 3 juli 2020

uitgevoerd naar de geluidbelasting van deze wegen op de nieuwe woningen. De rapportage van het onderzoek is opgenomen als bijlage bij de toelichting. Uit het onderzoek blijkt dat ten gevolge van het verkeer op de Papenvoort (N857) de voorkeursgrenswaarde van 48 dB op de meest westelijk gelegen nieuwe woning wordt overschreden. De maximale ontheffingswaarde van 53 dB wordt niet overschreden. De geluidbelasting bedraagt ten hoogste 49 dB (incl. correctie). Ten gevolge van het verkeer op De Minhaar wordt de voorkeursgrenswaarde niet overschreden.

Omdat de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden dient na te worden gegaan of de geluidbelasting van de weg middels bron- en/of overdrachtsmaatregelen kan worden gereduceerd. In dit kader wordt het volgende overwogen.

#### Bron- en overdrachtsmaatregelen

Een optie is om de geluidsbelasting op de gevel te verlagen door het omleiden van het verkeer, het verlagen van de maximumsnelheid of het toepassen van stille asfalttypen, zogenaamde bronmaatregelen. Een andere optie is het treffen van afschermende maatregelen zoals geluidsschermen/-wallen, de overdrachtsmaatregelen. Uiteraard kan ook worden gekozen voor een combinatie van maatregelen, bijvoorbeeld een andere verharding in combinatie met een beperkte afscherming.

Voor onderhavige situatie geldt dat het omleiden van verkeer vanwege de functie van de weg geen reële optie is. Ditzelfde geldt voor het toepassen van een geluidsreducerende wegdekverharding dan wel het plaatsen van een geluidsscherm/-wal, maar dan om financiële respectievelijk landschappelijke redenen.

Het verlagen van de maximumsnelheid van 80 km/uur naar 60 km/uur zou eventueel wel een optie kunnen zijn. Echter, omdat het hierbij gaat om een provinciale weg kan de gemeente hierover niet beslissen, waardoor deze optie ook af valt.

#### Hogere waarden

Aangezien bron- en overdrachtsmaatregelen niet reëel zijn en de maximale grenswaarde van 53 dB niet wordt overschreden, zullen voor de woning waar de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden door het College van Burgemeester en Wethouders hogere waarden moeten worden vastgesteld. De hogere waarde betreft in dit geval 49 dB.

Vanwege de vaststelling van hogere waarden, dient de geluidwering van de gevels van de betreffende nieuwe woning te voldoen aan de eisen van het Bouwbesluit om te garanderen dat het geluidniveau in de woning aanvaardbaar is. In dit kader is van belang dat conform het Bouwbesluit in alle gevallen, dus ook als er geen hogere waarden vastgesteld worden, de karakteristieke geluidwering van de gevels minimaal 20 dB dient te bedragen. Uitgaande van deze waarde zal bij een geluidsniveau van ten hoogste 51 dB (exclusief correctie) ruimschoots kunnen worden voldaan aan de wettelijke binnengrenswaarde van 33 dB. Derhalve is bij de betreffende nieuwe woning in het plangebied een aanvaardbaar akoestisch binnenklimaat gegarandeerd.

#### Voormalige agrarische bedrijfswoning

Naast de bouw van twee nieuwe woningen, wordt met het plan tevens de voormalige agrarische bedrijfswoning Papenvoort 13 herbestemd tot burgerwoning. De geluidsbelasting van de Papenvoort (N857) en De Minhaar op de voormalige agrarische bedrijfswoning hoeft op basis van artikel 76 lid 3 van de Wgh niet getoetst te worden aan de grenswaarden uit de Wgh. Dit artikel maakt namelijk een uitzondering voor bestaande woningen die in de zone van een weg aanwezig zijn op het tijdstip van vaststelling van het plan. Hieronder valt het omzetten van een agrarische bedrijfswoning naar een burgerwoning. Dit betreft immers een bestaande woning.

#### Conclusie

Concluderend kan gesteld worden dat er geen belemmeringen zijn voor het plan vanuit het aspect geluid. Wel zullen er hogere waarden moeten worden vastgesteld voor wegverkeerslawaaai ten gevolge van de Papenvoort (N857). De procedure voor het vaststellen van hogere waarden loopt parallel aan de procedure van het wijzigingsplan. Dit betekent dat deze procedure tegelijkertijd zal starten met de terinzagelegging van het ontwerp wijzigingsplan.

### **5.7 Luchtkwaliteit**

#### **5.7.1 Normstelling en beleid**

Titel 5.2. van de Wet milieubeheer bevat normen op het gebied van de luchtkwaliteit. Daarbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk met name de grenswaarden voor stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) en fijn stof (PM<sub>10</sub> en PM<sub>2,5</sub>) van belang. De grenswaarde van PM<sub>10</sub> of NO<sub>2</sub> bedraagt 40 µg/<sup>3</sup>. De grenswaarde van PM<sub>2,5</sub> ligt op 25 µg/<sup>3</sup>. De wet is enerzijds gericht op het voorkomen van negatieve effecten voor volksgezondheid. Anderzijds biedt de wet mogelijkheden om ruimtelijke ontwikkelingen te realiseren.

Luchtkwaliteitseisen vormen onder de Wet milieubeheer geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkeling indien:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde, of;
- een project, al dan niet per saldo, niet leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit of;
- een project “niet in betekende mate” bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

#### Besluit Niet In Betekende Mate (NIBM)

In dit besluit is bepaald in welke gevallen een ruimtelijke ontwikkeling vanwege de gevolgen voor de luchtkwaliteit niet hoeft te worden getoetst aan de grenswaarden. Een project draagt ‘niet in betekende mate’ bij aan de luchtverontreiniging als de zogenaamde 3% grens niet wordt overschreden. De 3% grens is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof of stikstofdioxide. Deze grenswaarde is gesteld op 40 µg/m<sup>3</sup>. Dit komt overeen met 1,2 microgram/m<sup>3</sup> voor zowel PM<sub>10</sub> als NO<sub>2</sub>.

Als de 3% grens voor PM<sub>10</sub> of NO<sub>2</sub> niet wordt overschreden is het project NIBM, en hoeft geen verdere toetsing aan grenswaarden plaats te vinden. In de Regeling NIBM is de bovengenoemde 3%-grens uitgewerkt in concrete

getallen. Zo ligt voor woningbouwplannen de grens van 3% bij 1.500 woningen bij één ontsluitingsweg.

#### Besluit gevoelige bestemmingen

Het besluit gevoelige bestemmingen is gericht op bescherming van mensen met een verhoogde gevoeligheid voor fijn stof en stikstofdioxide, met name kinderen, ouderen en zieken. Daartoe voorziet het besluit in zones waarbinnen luchtkwaliteitsonderzoek nodig is: 300 meter aan weerszijden van rijkswegen en 50 meter langs provinciale wegen, in beide gevallen gemeten vanaf de rand van de weg. Als in een onderzoekszone de grenswaarden voor fijn stof of stikstofdioxide (dreigen te) worden overschreden, mag het totaal aantal mensen dat hoort bij een 'gevoelige bestemming' niet toenemen.

#### **5.7.2. Toetsing en uitgangspunten wijzigingsplan**

Het bestemmingsplan maakt de realisatie van twee extra woningen mogelijk. Hiermee draagt het plan 'niet in betekende mate' bij aan de luchtverontreiniging. Op grond van de Regeling NIBM wordt een project tot 1.500 woningen aan één ontsluitingsweg immers gerekend tot een zogenoemd 'niet in betekende mate' project. Dit betekent dat er geen nader onderzoek en toetsing aan de in de Wet luchtkwaliteit gestelde grenswaarden hoeft plaats te vinden. Met andere woorden, de beoogde ontwikkeling voldoet aan het wettelijk kader.

Voor wat betreft de bijdrage van het plan aan de concentratie  $PM_{2,5}$  kan het volgende opgemerkt worden.  $PM_{2,5}$  maakt deel uit van de bijdrage  $PM_{10}$ . Dit betreft immers alle stofdeeltjes met een diameter van 10  $\mu m$  of kleiner. Aangezien de bijdrage  $PM_{10}$  lager is dan 1,2  $\mu g/m^3$ , is de bijdrage  $PM_{2,5}$  dat ook. De huidige achtergrondconcentratie  $PM_{2,5}$  bedraagt ter hoogte van het plangebied minder dan 9  $\mu g/m^3$  (bron: GCN kaarten RIVM, jaar 2019). Derhalve zal de realisatie van de twee nieuwe woningen niet leiden tot een overschrijding van de grenswaarde voor  $PM_{2,5}$  (25  $\mu g/m^3$ ).

Voorts zijn woningen in het Besluit gevoelige bestemmingen niet aangemerkt als een gevoelige bestemming. Het plan voorziet derhalve niet in de realisatie van gevoelige bestemmingen.

Concluderend kan gesteld worden dat er geen belemmeringen zijn voor het plan vanuit het aspect luchtkwaliteit.

### **5.8 Externe veiligheid**

#### **5.8.1 Normstelling en beleid**

Externe veiligheid heeft betrekking op de gevaren die mensen lopen als gevolg van aanwezigheid in de directe omgeving van een ongeval waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken. Er kan onderscheid worden gemaakt tussen inrichtingen waar gevaarlijke stoffen worden bewaard en/of bewerkt, transportroutes waarlangs gevaarlijke stoffen worden vervoerd en ondergrondse buisleidingen. De aan deze activiteiten verbonden risico's moeten tot een aanvaardbaar niveau beperkt blijven.

#### Wettelijk kader

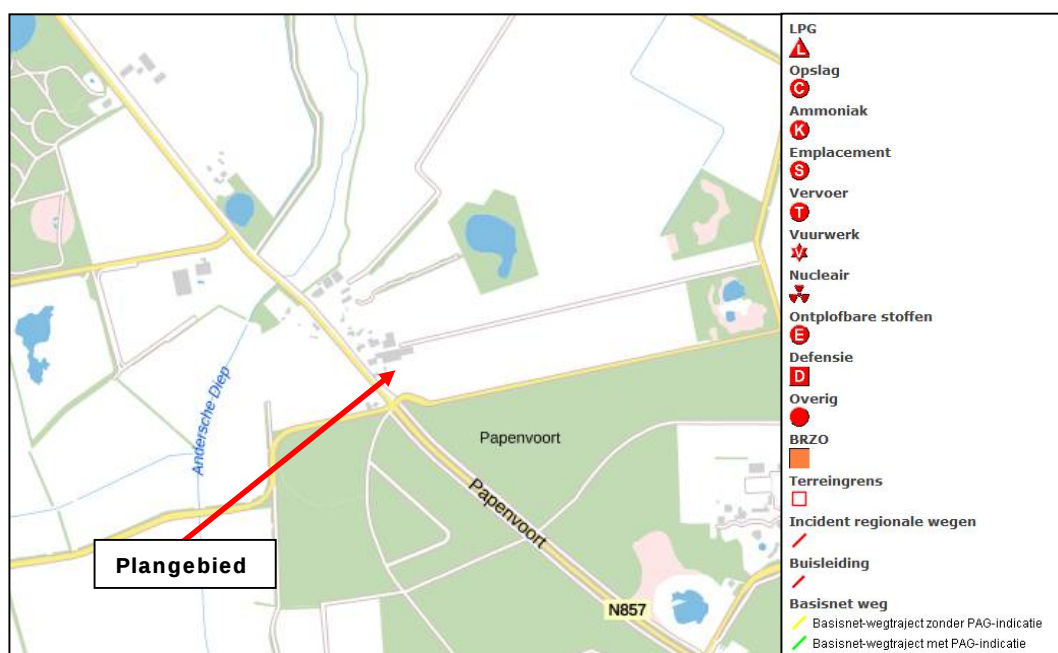
Het wettelijk kader voor risicobedrijven is vastgelegd in het Besluit externe

veiligheid inrichtingen (Bevi) en de bijbehorende Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi). Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen is het wettelijke kader vastgelegd in de Wet vervoer gevaarlijke stoffen, het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en de Regeling Basisnet. De regelgeving voor ondergrondse buisleidingen is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

De wetgeving rond externe veiligheid richt zich op het beschermen van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten. Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen, en kinderopvang- en dagverblijven. Beperkt kwetsbaar zijn onder meer kantoren, winkels, horeca en parkeerterreinen. Ten aanzien van externe veiligheidsrisico's geldt een grenswaarde voor het plaatsgebonden risico (PR) en een oriënterende waarde ten aanzien van het groepsrisico (GR).

### 5.8.2 Toetsing en uitgangspunten wijzigingsplan

Op basis van de risicokaart van de provincie Drenthe is een inventarisatie van de risicobronnen in en nabij het plangebied gemaakt.



Uitsnede risicokaart voor het plangebied en omgeving (bron: [www.risicokaart.nl](http://www.risicokaart.nl))

#### Risicovolle inrichtingen

In het plangebied en de directe omgeving daarvan zijn geen risicovolle inrichtingen gelegen. Ook worden door het plan geen risicovolle inrichtingen mogelijk gemaakt.

#### Transportroutes gevaarlijke stoffen

In of direct nabij het plangebied zijn geen transportroutes voor gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor of water aanwezig.

#### Buisleidingen

In het plangebied en de directe omgeving daarvan zijn geen buisleidingen gelegen waardoor transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt.

### Conclusie

Concluderend kan gesteld worden dat er geen belemmeringen zijn voor het plan vanuit het aspect externe veiligheid.

## **5.9 Bodem**

### **5.9.1 Normstelling en beleid**

Het is wettelijk (via de bouwverordening) geregeld dat nieuwbouw pas kan plaatsvinden als de bodem geschikt is (of geschikt is gemaakt) voor het beoogde doel. Om deze reden dient bij iedere nieuwbouwactiviteit de bodemkwaliteit door middel van onderzoek in beeld te worden gebracht. Als blijkt uit het onderzoek dat de bodem niet geschikt is dan zal voor aanvang van de werkzaamheden een sanering moeten worden uitgevoerd, om de bodem wel geschikt te maken.

### **5.9.2 Toetsing en uitgangspunten wijzigingsplan**

Buro Hollema<sup>4</sup> heeft een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd in het plangebied. De rapportage van het onderzoek is als bijlage opgenomen bij de toelichting. Uit het onderzoek komt het volgende naar voren.

Uit de resultaten blijkt dat in de boven- en ondergrond de parameters zijn gemeten in gehalten beneden de achtergrondwaarden of niet detecteerbaar zijn.

De grond van de mengmonsters van de bovengrond en ondergrond vallen indicatief in de klasse “altijd toepasbaar”.

In het grondwater zijn licht verhoogde concentraties barium, benzeen en naftaleen gemeten. Het betreffen zeer geringe overschrijdingen van de streefwaarde. De verhoogde concentraties vormen geen belemmeringen voor de geplande bestemmingswijziging en het toekomstig gebruik. De verhoogde concentraties geven geen aanleiding tot aanvullend of nader onderzoek op het perceel.

Indien in het kader van de realisatie van de woningen grond van de locatie vrijkomt welke moet worden afgevoerd, gelden, afhankelijk van de bestemming, bepaalde voorwaarden. Op hergebruik van grond is het Besluit Bodemkwaliteit van toepassing. De toepassing van grond elders moet worden gemeld via het “meldpunt bodemkwaliteit”.

Indien vrijkomende grond wordt toegepast in een ander werk, gelden de voorwaarden en regels zoals vastgelegd in het kader van de bodemkwaliteitskaart van de gemeente waar de grond wordt toegepast. Een keuring conform de SIKB-BRL 1001 is niet altijd noodzakelijk. Dit dient in overleg met de betreffende gemeente te worden bepaald.

---

<sup>4</sup> Buro Hollema, ‘Verkennd bodemonderzoek Papenvoort 13 te Papenvoort’, 3 juli 2020

## **5.10 Vormvrije m.e.r.-beoordeling**

### **5.10.1 Normstelling en beleid**

De milieueffectrapportage (m.e.r.) is volgens de Wet milieubeheer verplicht bij de voorbereiding van plannen en besluiten van de overheid over initiatieven en activiteiten van publieke en private partijen die belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben. Welke activiteiten dat betreft is aangegeven in het Besluit m.e.r. en de daarbij behorende bijlage. In de bijlage is onderscheid gemaakt tussen een:

- C-lijst met m.e.r.-plichtige activiteiten en daarbij behorende drempelwaarden;
- D-lijst met m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteiten en de daarbij behorende drempelwaarden.

Het doel van de m.e.r. is het milieubelang volwaardig mee te laten wegen bij de vaststelling van deze plannen en besluiten. Een belangrijk product van de m.e.r.-procedure is het milieueffectrapport (MER). Bij sommige besluiten is niet meteen duidelijk of sprake kan zijn van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. In deze grensgevallen moet eerst worden beoordeeld of sprake is van een m.e.r.-plicht. Dit gebeurt door middel van een aparte procedure, de zogenoemde m.e.r.-beoordeling.

Deze m.e.r.-beoordeling is ook vereist voor activiteiten die onder de drempelwaarden van het Besluit m.e.r. liggen. In dat geval gelden er geen vormvoorschriften en is sprake van een vormvrije m.e.r.-beoordeling.

Bij de vormvrije m.e.r.-beoordeling moet er volgens bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling worden getoetst aan de 3 volgende hoofdcriteria:

- o de kenmerken van het project;
- o de plaats van het project;
- o de kenmerken van de potentiële effecten.

### **5.10.2 Beoordeling plan**

In het Besluit m.e.r. is opgenomen dat de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject (onderdeel D11.2) mer-beoordelingsplichtig is in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op:

- Een oppervlakte van 100 hectare of meer,
- Een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of
- Een bedrijfsploeroppervlakte van 200.000 m<sup>2</sup> of meer.

Het wijzigingsplan voorziet in de ontwikkeling van twee nieuwe woningen binnen een plangebied met een oppervlakte van circa 1,5 hectare. Daarmee valt deze ontwikkeling ruim onder de bovenstaande drempelwaarden en is niet rechtstreeks m.e.r.-plichtig of m.e.r.-beoordelingsplichtig.

Bovendien kwalificeert het voorliggende plan gelet op de aard en omvang niet als een stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van het Besluit m.e.r. Een vormvrije m.e.r.-beoordeling is daarom ook niet nodig. In dit kader wordt verwezen naar de uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRS) van 12 juni 2019 (zaaknummer 201807060/1/R1). In deze uitspraak is geoordeeld dat de realisatie van onder andere twee nieuwe woningen op een agrarisch perceel niet aangemerkt wordt als een stedelijk ontwikkelingsproject indien het ruimtebeslag van de voorziene bebouwing

beperkt is en de voorziene ontwikkeling gepaard gaat met een beperkte bebouwing op het perceel. Dat is bij het onderhavige plan het geval. Het ruimtebeslag van de twee nieuwe woningen is beperkt en bij de ontwikkeling is sprake van beperkte bebouwing. Zeker in vergelijking met de situatie dat er een agrarisch bedrijf in het plangebied gevestigd was. De oppervlakte aan bebouwing neemt fors af door de sloop van voormalige agrarische bedrijfsbebouwing en er is geen nieuw ruimtebeslag doordat de nieuwe woningen binnen het voormalige agrarische bedrijfserf/bedrijfskavel worden gesitueerd. Dat in het voorliggende plan ook de voormalige agrarische bedrijfswoning wordt herbestemd tot burgerwoning, maakt ook niet dat sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject, zo blijkt uit jurisprudentie van de ABRS (zie o.a. zaaknummer 201805131/1/A1). Dit betreft namelijk slechts een gebruikswijziging van bestaande bebouwing, waarbij het ruimtebeslag van deze bebouwing beperkt is en de bebouwing ook niet wordt uitgebreid. Daarbij komt dat de ruimtelijke uitstraling van een burgerwoning niet wezenlijk anders dan die van een bedrijfswoning.

Concluderend kan gesteld worden dat voor wijzigingsplan geen MER of (vormvrije) m.e.r.-beoordeling hoeft te worden gemaakt.

## **6. JURIDISCHE ASPECTEN**

### **6.1 Algemeen**

Bij het opstellen van een wijzigingsplan dient het college van burgemeester en wethouders zich te houden aan de door de raad vastgestelde regels, zoals opgenomen in het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied', het moederplan. Het wijzigingsplan vormt daarom geen zelfstandig nieuw bestemmingsplan.

Met dit wijzigingsplan wordt invulling gegeven aan de wijzigingsbevoegdheid die het mogelijk maakt om ter plaatse van een agrarische bedrijfskavel de functie te wijzigen en de bouw van Ruimte-voor-Ruimte-woningen mogelijk te maken, zoals opgenomen in artikel 3.8.12 uit het moederplan. Het wijzigingsplan heeft alleen betrekking op het perceel Papenvoort 13 te Papenvoort.

Het wijzigingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels tezamen vormen het juridisch bindende deel van het plan. Verbeelding en regels dienen te allen tijde in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast.

Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld. Daarnaast zijn in het plan inleidende regels, algemene regels, overgangs- en slotregels opgenomen. De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit wijzigingsplan geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het plan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het wijzigingsplan.

#### ***Digitaliseringvereisten***

Omdat het wijzigingsplan na 1 juli 2013 in procedure wordt gebracht en het moederplan al is opgesteld de geldende RO-standaarden (SVBP2012), moet het wijzigingsplan digitaal beschikbaar worden gesteld en gelden bovendien de landelijke RO-standaarden (2012). Het voorliggende wijzigingsplan voldoet aan de meest recente digitale verplichtingen.

### **6.2 Verbeelding**

Het wijzigingsplan voorziet in de opname van de bestemmingen 'Wonen' en 'Agrarisch - Esdorpenlandschap' met bijbehorende aanduidingen op het voormalige agrarisch bedrijfskavel Papenvoort 13. Hiermee wordt de bouw van twee Ruimte-voor-Ruimte-woningen alsmede de herbestemming van de voormalige agrarische bedrijfswoning tot burgerwoning op dit perceel mogelijk gemaakt. Tevens is op de verbeelding de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 5' opgenomen. Op de gronden binnen het plangebied vervangt de verbeelding van het voorliggende wijzigingsplan de verbeelding van het moederplan.

#### **Agrarisch – Esdorpenlandschap**

De gronden die binnen het agrarisch bedrijfskavel Papenvoort 13 zijn gelegen,

maar die niet tot de woonpercelen gaan behoren, behouden de bestemming 'Agrarisch – Esdorpenlandschap'. De aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – agrarische bedrijfskavel grondgebonden agrarisch bedrijf' alsmede het agrarisch bouwvlak is hier verwijderd.

Op gronden met de bestemming 'Agrarisch – Esdorpenlandschap' is agrarisch grondgebruik toegestaan. Tevens zijn deze gronden bestemd voor het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de landschappelijke, natuurlijke, geomorfologische en cultuurhistorische waarden en voor het behoud, het herstel en de ontwikkeling van kleine natuur- en landschapselementen.

### Wonen

De bestemming 'Wonen' is toegekend aan de percelen van de Ruimte-voor-Ruimte-woningen alsmede aan het perceel van de voormalige agrarische bedrijfswoning die wordt omgevormd tot burgerwoning.

Op de voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn woonhuizen en bijbehorende bouwwerken toegestaan, alsmede daarbij behorende tuinen, erven en terreinen.

Als hoofdgebouw mogen uitsluitend woonhuizen worden gebouwd, waarbij geldt dat per bestemmingsvlak ten hoogste één woonhuis is toegestaan. Op de verbeelding is voor de Ruimte-voor-Ruimte-woningen een bouwvlak aangeduid, waarbinnen het hoofdgebouw dient worden gebouwd. De oppervlakte van een hoofdgebouw mag maximaal 150 m<sup>2</sup> bedragen en de goot- en bouwhoogte maximaal 3,50 respectievelijk 8 meter. Hoofdgebouwen dienen te worden afgedekt met een kap met een dakhelling tussen de 35 en 60 graden.

Bij de woonhuizen zijn bijbehorende bouwwerken (aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen) toegestaan. De gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken mag per woonhuis niet meer dan 100 m<sup>2</sup> bedragen, mits de oppervlakte van het hoofdgebouw de bijbehorende bouwwerken gezamenlijk niet groter wordt dan 250 m<sup>2</sup>.

### *Voorwaardelijke verplichting*

In het wijzigingsplan is een voorwaardelijke verplichting opgenomen om de totstandkoming en instandhouding van de landschappelijke inpassing van de twee nieuwe woningen zeker te stellen. Het gebruiken van de nieuwe woningen is daartoe uitsluitend toegestaan als de landschappelijke inpassing is gerealiseerd en in stand wordt gehouden. Dit betekent dat er sprake is van strijdig gebruik als nieuwe woningen gebruikt worden, terwijl er geen landschappelijke inpassing is gerealiseerd. Ook ontstaat er strijdig gebruik op het moment dat de inpassing verwijderd wordt, terwijl het gebruik van de woningen wordt voortgezet. Dit biedt de mogelijkheid om handhavend op te treden tegen de verwijdering van de landschappelijke inpassing. De landschappelijke inpassing dient binnen 1 jaar na gereedmelding (als bedoeld in artikel 1.25 lid 2 van het Bouwbesluit 2012) van de woningen gerealiseerd te zijn. Zo kan de aanplant in de meest geschikte plantperiode worden gedaan.

### Waarde – Archeologie 5

De dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 5' is overgenomen uit het moederplan. Deze bestemming biedt bescherming aan de archeologische (verwachtings)waarde van de gronden.

## **6.3 Regels**

Op het wijzigingsplan zijn de betreffende regels van het bestemmingsplan 'Buitengebied' van overeenkomstige toepassing. De regels bestaan uit vier hoofdstukken en zijn (net als het moederplan) afgestemd op de landelijke 'Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012' (SVBP 2012):

- Hoofdstuk 1 Inleidende regels;
- Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels;
- Hoofdstuk 3 Algemene regels;
- Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels.

In hoofdstuk 1 zijn de inleidende regels opgenomen die van belang zijn voor de toepassing en interpretatie van de regels in de overige hoofdstukken. Het onderhavige wijzigingsplan is in dit hoofdstuk gedefinieerd, alsook het moederplan, waarbij voor de overige begrippen verder verwezen wordt naar de regeling uit het moederplan.

In hoofdstuk 2 zijn de bestemmingen 'Agrarisch – Estdorpenlandschap', 'Wonen' en 'Waarde – Archeologie 5' opgenomen. Hier wordt verwezen naar de regels van de betreffende bestemmingen die in (respectievelijk artikel 3, 68 en 79 van) het moederplan zijn opgenomen. Deze zijn één op één van toepassing, met enkele aanvullingen/aanpassingen die nodig zijn voor de specifieke situatie in het wijzigingsplan, zoals de toevoeging van een voorwaardelijke verplichting voor de realisatie en instandhouding van de landschappelijke inpassing.

In hoofdstuk 3 zijn algemene regels opgenomen. Omdat deze eveneens identiek zijn aan het moederplan, wordt hiernaar verwezen. Tevens is in dit hoofdstuk een anti-dubbeltelregel opgenomen. Dit omdat het Besluit ruimtelijke ordening bepaalt dat in ieder bestemmingsplan, waaronder ook wijzigingsplannen, een anti-dubbeltelregel moet worden opgenomen.

Tot slot staan in hoofdstuk 4 de overgangs- en slotregels. De regeling voor het overgangsrecht is overgenomen uit het Besluit ruimtelijke ordening. In de slotregel is vermeld hoe de regels van het onderhavige wijzigingsplan kunnen worden aangehaald.

## **7. UITVOERBAARHEID**

### **7.1 Economische uitvoerbaarheid**

Op grond van artikel 6.12 van de Wro is het verplicht voor gronden waarvoor een wijzigingsplan wordt opgesteld een exploitatieplan vast te stellen. Op basis van het exploitatieplan kunnen (plan)kosten worden verhaald. In artikel 6.12 lid 2 Wro is bepaald dat geen exploitatieplan hoeft te worden vastgesteld indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is. Eveneens hoeft geen exploitatieplan te worden vastgesteld als:

- Er geen sprake is van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.12, lid 1 van de Wro;
- Het totaal der exploitatiebijdragen dat met toepassing van artikel 6.19 van de Wro kan worden verhaald, minder bedraagt dan € 10.000,-;
- Er geen verhaalbare kosten zijn als bedoeld in artikel 6.2.4, onderdelen b tot en met f, van het Bro;
- De verhaalbare kosten, bedoeld in artikel 6.2.4, onderdelen b tot en met f, van het Bro, uitsluitend de aansluiting van een bouwperceel op de openbare ruimte of de aansluiting op nutsvoorzieningen betreffen.

Het voorliggende wijzigingsplan maakt de realisatie van twee Ruimte-voor-Ruimte-woningen alsmede de herbestemming van de voormalige agrarische bedrijfswoning tot burgerwoning op het perceel Papenvoort 13 mogelijk. De gemeente Aa en Hunze zal met de initiatiefnemer van het plan een anterieure overeenkomst afsluiten, waarin onder meer afspraken zullen worden vastgelegd inzake het kostenverhaal. Het opstellen van een exploitatieplan is daarom niet nodig.

De ontwikkelingen in het plangebied betreffen een particulier initiatief op particulier grondeigendom. Alle kosten die verbonden zijn aan de uitvoering van het wijzigingsplan komen dan ook voor rekening van de initiatiefnemer. Hierdoor zijn er geen kosten voor de gemeente Aa en Hunze aan de uitvoering van het plan verbonden.

Geconcludeerd kan worden dat het vaststellen van een exploitatieplan niet noodzakelijk is en het wijzigingsplan economisch uitvoerbaar is.

### **7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid**

#### **7.2.1 Vooroverleg ex art. 3.1.1 Bro**

In het kader van artikel 3.1.1 Bro is overleg gevoerd over het ontwerp wijzigingsplan met de gebruikelijke overlegpartners in het kader van de ruimtelijke ordening. Er heeft 1 overlegpartner gereageerd. Onderstaand is de reactie samengevat en voorzien van een gemeentelijk antwoord.

#### **1. Waterschap Hunze en Aa's, Postbus 195, 9640 AD Veendam**

In de toelichting van het wijzigingsplan is duidelijk verwoord op welke wijze het plan raakt aan de waterhuishouding. En dat er geen nadelige effecten uit voortvloeien voor de waterhuishouding en het watersysteem.

Het plan geeft het waterschap verder geen aanleiding tot op- of aanmerkingen.

**Reactie gemeente**

*De reactie wordt ter kennisgeving aangenomen.*

**7.2.2 Zienswijzen**

In artikel 3.9a van de Wro is aangegeven dat op de voorbereiding van een wijzigingsplan afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing is. Dit betekent dat het college van burgemeester en wethouders het ontwerp van het te nemen besluit, met de daarop betrekking hebbende stukken, voor een periode van 6 weken ter inzage dient te leggen. Gedurende deze periode kan een ieder zienswijzen naar voren brengen.

Hierna neemt het college een besluit over de vaststelling van het wijzigingsplan en neemt daarbij ook een standpunt in met betrekking tot eventueel ingediende zienswijzen. Vervolgens wordt het vaststellingsbesluit ter inzage gelegd.