

GEMEENTE AA EN HUNZE

ONTWERP BESTEMMINGSPLAN

Papenvoort 17, 21 en 25

Opdrachtnummer	: 60.10
ID nr.	: NL.IMRO.1680.BUIPAPENVOORT17-OW01
Datum	: oktober 2012
Versie	: 2
Auteurs	: <i>mRO</i> b.v.
Vastgesteld d.d.	:

INHOUD van de TOELICHTING

1.	INLEIDING.....	5
1.1	AANLEIDING	5
1.2	HET PLANGEBIED	5
1.3	VIGEREND BESTEMMINGSPLAN	6
1.4	AARD VAN HET BESTEMMINGSPLAN	6
1.5	LEESWIJZER	7
2.	BELEIDSKADER	9
2.1	RIJKSBELEID	9
2.2	PROVINCIAAL BELEID	11
2.3	GEMEENTELIJK BELEID	15
4.	PLANBESCHRIJVING	23
4.1	BEOOGDE INRICHTING	23
4.2	VERTALING ONTWIKKELING NAAR BESTEMMINGSPLAN	23
5.	MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN.....	25
5.1	WATER	25
5.2	ARCHEOLOGIE EN CULTUURHISTORIE.....	28
5.3	ECOLOGIE.....	29
5.4	MILIEUZONERING	30
5.5	GELUID.....	31
5.6	LUCHTKWALITEIT.....	32
5.7	EXTERNE VEILIGHEID	33
5.8	BODEM	35
6.	JURIDISCHE ASPECTEN.....	37
6.1	ALGEMEEN	37
6.2	ANALOGIE VERBEELDING (PLANKAART)	37
6.3	PLANREGELS	37
6.4	ARTIKELGEWIJZE TOELICHTING	38
7.	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	41
8.	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	43
8.1	INSPRAAK	43
8.2	VOOROVERLEG EX ART. 3.1.1 BRO	43
8.3	ZIENSWIJZEN ONTWERPBESTEMMINGSPLAN	43

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Aan de weg van Papenvoort naar het Boomkroonpad is de maatschappelijke instelling Yorneo gevestigd. Vroeger was dit een internaat, thans is het een instelling voor jeugd- en opvoedhulp. Op het terrein zijn twee voormalige dienstwoningen aanwezig: Papenvoort 17 en 25. Yorneo heeft geen behoefte meer aan de dienstwoning Papenvoort 17 en wil deze daarom als reguliere burgerwoning te koop aanbieden. De dienstwoning Papenvoort 25 is momenteel in eigendom van Staatsbosbeheer. Staatsbosbeheer wil deze woning ook als burgerwoning op de markt zetten. Het gebruik van de voormalige dienstwoningen als burgerwoning past echter niet binnen het geldende bestemmingsplan. Met het voorliggende bestemmingsplan wordt daarom beoogd om het gebruik van de voormalige dienstwoningen als burgerwoningen planologisch mogelijk te maken.

1.2 Het plangebied

Het plangebied omvat de percelen Papenvoort 17, 21 en 25 te Papenvoort. Deze percelen grenzen aan elkaar en zijn gelegen in het buitengebied van de gemeente Aa en Hunze. Dit betekent dat het plangebied niet alleen uit de percelen van de dienstwoningen bestaat, maar ook het terrein van de instelling Yorneo omvat. Dit terrein is meegenomen in het plangebied om te voorkomen dat hier nieuwe dienstwoningen worden opgericht, na herbestemming van de voormalige dienstwoningen tot burgerwoning. Aan de



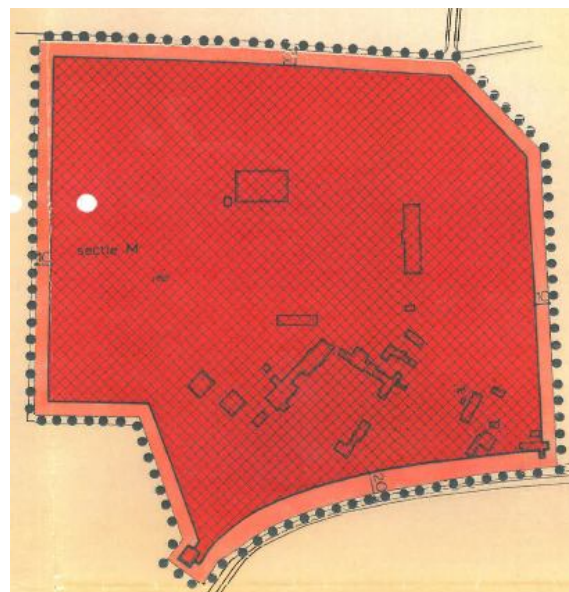
Ligging en begrenzing plangebied (bron: Bingmaps/eigen bewerking mRO)

noord-, west- en oostzijde wordt het plangebied begrensd door de bossen van het Drouwenerveld. De zuidgrens wordt gevormd door de weg Papenvoort. Aan de overzijde van deze weg liggen ook bossen die deel uitmaken van het Drouwenerveld. De ligging en begrenzing van het plangebied zijn in bijgaande figuur weergegeven.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied valt momenteel in het vigerende bestemmingsplan 'Papenvoort' dat door de raad is vastgesteld in 1974 en door Gedeputeerde Staten van Drenthe is goedgekeurd in 1975.

De gronden in het plangebied hebben in dit bestemmingsplan de bestemming 'Doeleinden van openbaar nut'. Deze gronden zijn bestemd voor medische en sociale instellingen. Op deze gronden mogen gebouwen ten dienste van deze instellingen worden opgericht, waaronder begrepen ten hoogste 10 dienstwoningen. Indien de twee aanwezige dienstwoningen worden gebruikt voor reguliere burgerbewoning, is er geen sprake van een gebruik als dienstwoning ten behoeve van een medische of sociale instelling. Derhalve past het gebruik van de voormalige dienstwoningen als burgerwoningen niet in het bestemmingsplan.



Uitsnede plankaart bestemmingsplan 'Papenvoort' voor het plangebied

Het bovenstaande betekent dat het bestemmingsplan moet worden herzien om het gebruik van de voormalige dienstwoningen Papenvoort 17 en 25 als burgerwoningen planologisch-juridisch mogelijk te maken. Het voorliggende bestemmingsplan dient hiertoe. Daarnaast dient het bestemmingsplan ertoe om de bouw van nieuwe dienstwoningen te voorkomen. Daarom wordt het oprichten van nieuwe dienstwoningen met dit bestemmingsplan planologisch-juridisch onmogelijk gemaakt.

1.4 Aard van het bestemmingsplan

Hoewel met het bestemmingsplan een gebruikswijziging van de voormalige dienstwoningen mogelijk wordt gemaakt, heeft het plan een conserverend karakter. Het is afgestemd op de geldende bouw- en gebruiksmogelijkheden (dit laatste voor zover het het instellingsterrein betreft). In hoofdstuk 4 wordt de beoogde situatie toegelicht en wordt ook aangegeven op welke wijze dit conserverende bestemmingsplan hierop inspeelt.

1.5 Leeswijzer

De toelichting van dit bestemmingsplan is als volgt opgebouwd. Hoofdstuk 2 omvat het beleidskader, waarin het rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid in relatie tot dit bestemmingsplan kort wordt toegelicht. Hoofdstuk 3 omvat een toelichting op de bestaande situatie. Hoofdstuk 4 geeft inzicht in de beoogde ontwikkeling en de wijze waarop dit in het bestemmingsplan planologisch is vastgelegd. Hoofdstuk 5 betreft de verantwoording ten aanzien van de milieu- en omgevingsaspecten die van belang zijn voor het bestemmingsplan. Hoofdstuk 6 geeft een toelichting op de juridische vertaling (verbeelding en regels). Hoofdstuk 7 gaat in op de economische uitvoerbaarheid, waarna in hoofdstuk 8 de maatschappelijke haalbaarheid, is verwoord.

2. BELEIDSKADER

In dit hoofdstuk wordt het actuele planologische beleid uiteengezet. Onderscheid is aangebracht in Rijksbeleid (3.1), provinciaal beleid (3.2) en gemeentelijk beleid (3.3).

2.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), vastgesteld op 13 maart 2012, is het ruimtelijke en mobiliteitsbeleid van het Rijk opgenomen. De SVIR schetst hoe Nederland er in 2040 uit moet zien: concurrerend, leefbaar en veilig. De SVIR vervangt onder meer de Nota Ruimte, de Nota Mobiliteit en de Agenda Vitaal Platteland.

Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Daar streeft het Rijk naar met een krachtige aanpak die gaat voor een excellent internationaal vestigingsklimaat, ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen scherp prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Dit doet het Rijk samen met andere overheden en met een Europese en mondiale blik. Bij deze aanpak hanteert het Rijk een filosofie die uitgaat van vertrouwen, heldere verantwoordelijkheden, eenvoudige regels en een selectieve rijksbetrokkenheid. Zo ontstaat er ruimte voor maatwerk en keuzes van burgers en bedrijven.

Het roer om

Het Rijk brengt de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk bij diegene die het aangaat (burgers en bedrijven), laat het meer over aan gemeenten en provincies ('decentraal, tenzij...') en de gebruiker komt centraal te staan. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor die belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken ('je gaat er over of niet'). Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Hierdoor neemt de bestuurlijke drukte af en ontstaat er ruimte voor regionaal maatwerk.

De verantwoordelijkheid voor de afstemming tussen verstedelijking en groene ruimte op regionale schaal laat het Rijk over aan de provincies. Daartoe schaft het Rijk het landschapsbeleid af en beperkt het rijksregimes in het natuurdomein. Het Rijk versterkt de samenhang tussen de verschillende modaliteiten en tussen ruimtelijke ontwikkeling en mobiliteit. De (boven)lokale afstemming en uitvoering van verstedelijking wordt overgelaten aan (samenwerkende) gemeenten binnen provinciale kaders. De sturing op verstedelijking laat het Rijk los. Alleen in de stedelijke regio's rond de mainports (Noordvleugel en Zuidvleugel) zal het Rijk afspraken maken met decentrale overheden over de programmering van verstedelijking.

Rijksdoelen en nationale belangen

Het Rijk heeft in de SVIR drie doelen geformuleerd om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Het Rijk benoemt in de SVIR 13 nationale belangen; hiervoor is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Deze belangen zijn gelijkwaardig aan elkaar en beïnvloeden elkaar onderling. Het betreft de volgende belangen:

1. Een excellente ruimtelijk-economische structuur van Nederland door een aantrekkelijk vestigingsklimaat in en goede internationale bereikbaarheid van de stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren;
2. Ruimte voor het hoofdnetwerk voor (duurzame) energievoorziening en energietransitie;
3. Ruimte voor het hoofdnetwerk voor vervoer van (gevaarlijke) stoffen via buisleidingen;
4. Efficiënt gebruik van de ondergrond;
5. Een robuust hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen rondom en tussen de belangrijkste stedelijke regio's inclusief achterlandverbindingen;
6. Betere benutting van de capaciteit van het bestaande mobiliteitssysteem;
7. Het instandhouden van het hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen om het functioneren van het mobiliteitssysteem te waarborgen;
8. Verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's;
9. Ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en kader voor klimaatbestendige stedelijke (her)ontwikkeling;
10. Ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten;
11. Ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten;
12. Ruimte voor militaire terreinen en activiteiten;
13. Zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten.

Bij dit laatste belang gaat het onder meer om het vraaggericht programmeren en realiseren van verstedelijking door provincies, gemeenten en marktpartijen, wat nodig is om groei te faciliteren, te anticiperen op stagnatie en krimpregio's leefbaar te houden. Ook dient de ruimte zorgvuldig te worden benut en overprogrammering te worden voorkomen.

Relatie met het plangebied

Voor het voorliggende bestemmingsplan is belang 11, ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten, relevant. Binnen de door het Rijk gestelde kaders begrenzen, beschermen en onderhouden de provincies een natuurnetwerk met de juiste ruimtelijke, water en milieucondities voor kenmerkende (eco)systemen van (inter)nationaal belang. Dit provincie en landgrensoverschrijdende netwerk is de herijkte nationale Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Het plangebied is gelegen in de EHS.

De natuur in de EHS wordt beschermd met een 'nee-tenzij'-regime. Binnen de EHS zijn nieuwe projecten, plannen en handelingen met een significant negatief effect op de wezenlijke kenmerken en waarden van de EHS niet toegestaan, tenzij er sprake is van een groot openbaar belang en reële alternatieven ontbreken.

Voorts wordt met het bestemmingsplan recht gedaan aan belang 13: een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij ruimtelijke besluiten. Bij de voorbereiding van het voorliggende bestemmingsplan wordt de wettelijk voorgeschreven procedure gevolgd. Daarmee is een zorgvuldige afweging van belangen en transparante besluitvorming geborgd en wordt voldaan aan belang 13.

Waterbeleid

Een ander belangrijk onderwerp in het rijksbeleid is duurzaam waterbeheer. De Europese Kaderrichtlijn Water, die sinds 2000 van kracht is, speelt hierbij een belangrijke rol. De richtlijn moet er immers voor zorgen dat de kwaliteit van het oppervlakte- en grondwater in Europa in 2015 op orde is. Dit betekent dat de rijksoverheid streeft naar een watersysteem dat zoveel mogelijk de natuurlijke situatie (zonder ingrepen van de mens) benadert. Het streven is onder andere gericht op het behouden en vergroten van de ruimte voor water, waar mogelijk vasthouden van water en verbetering van de waterkwaliteit. De waterbeheerders spelen hierbij een belangrijke rol.

In de ruimtelijke plannen, waaronder het bestemmingsplan, wordt een waterparagraaf opgenomen. In hoofdstuk 5 wordt hier nader op ingegaan.

Overig wettelijk kader

Bij het opstellen van ruimtelijke plannen is diverse (milieu)wetgeving van toepassing, waaronder de Wet luchtkwaliteit, Wet op de archeologische monumentenzorg, de Flora- en faunawet, besluit externe veiligheid, Wet geluidhinder, etc. Op deze aspecten zal in hoofdstuk 5 nader worden ingegaan.

2.2 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Drenthe

Het omgevingsbeleid voor de provincie Drenthe is opgenomen in de Omgevingsvisie Drenthe. Provinciale staten van Drenthe hebben op 2 juni 2010 de Omgevingsvisie Drenthe vastgesteld. De Omgevingsvisie is hét strategische kader voor de ruimtelijk-economische ontwikkeling van Drenthe voor de periode tot 2020. De visie formuleert de belangen, ambities, rollen, verantwoordelijkheden en sturing van de provincie in het ruimtelijke domein.

De Omgevingsvisie Drenthe vervangt het tweede Provinciaal omgevingsplan (POPII) en 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 missie van de Omgevingsvisie is: 'Het koesteren van de Drentse kernkwaliteiten en het ontwikkelen van een bruisend Drenthe, passend bij deze kernkwaliteiten'.

Ambities

De provincie heeft diverse ambities. De belangrijkste ambities die een relatie hebben met het voorliggend bestemmingsplan 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;
- Menselijke maat;
- Veiligheid
- Kleinschaligheid (Drentse schaal)

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, stilte en duisternis, aardkundige waarden, archeologie en cultuurhistorie). Uit de kaarten blijkt onder meer dat het plangebied geen kwaliteiten bezit op het gebied van stilte en duisternis en cultuurhistorie, maar wel kwaliteiten heeft ten aanzien van archeologie, aardkundige waarden, natuur (onderdeel van de EHS) en behoort tot het nationaal landschap Drentse Aa. Met het bestemmingsplan wordt geen afbreuk gedaan aan deze kwaliteiten.

Kernwaarde

De bedrijvigheid in Drenthe is van grote maatschappelijke betekenis (werkgelegenheid, vitaliteit van het platteland en steden e.d.) en wordt daarom beschouwd als kernwaarde.

Wonen

De provincie streeft naar aantrekkelijke, gevarieerde en leefbare woonmilieus die voorzien in de woonvraag.

Natuur en landschap

De EHS, de verschillende Drentse landschapstypen en de diversiteit in landschapstypen zijn van provinciaal belang.

Multifunctionaliteit

Op veel plekken in de provincie komen verschillende gebruiksfuncties samen. Een goede verweving van deze functies is van provinciaal belang. Het gaat hierbij om het verbinden van stad en land, het verweven van landbouw, natuur en water in het landelijk gebied en het benutten van de kernkwaliteiten voor de plattelandseconomie.

Strategie

Robuuste systemen en multifunctionele gebieden

Om de ambities te kunnen verwezenlijken, maakt de provincie 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:

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

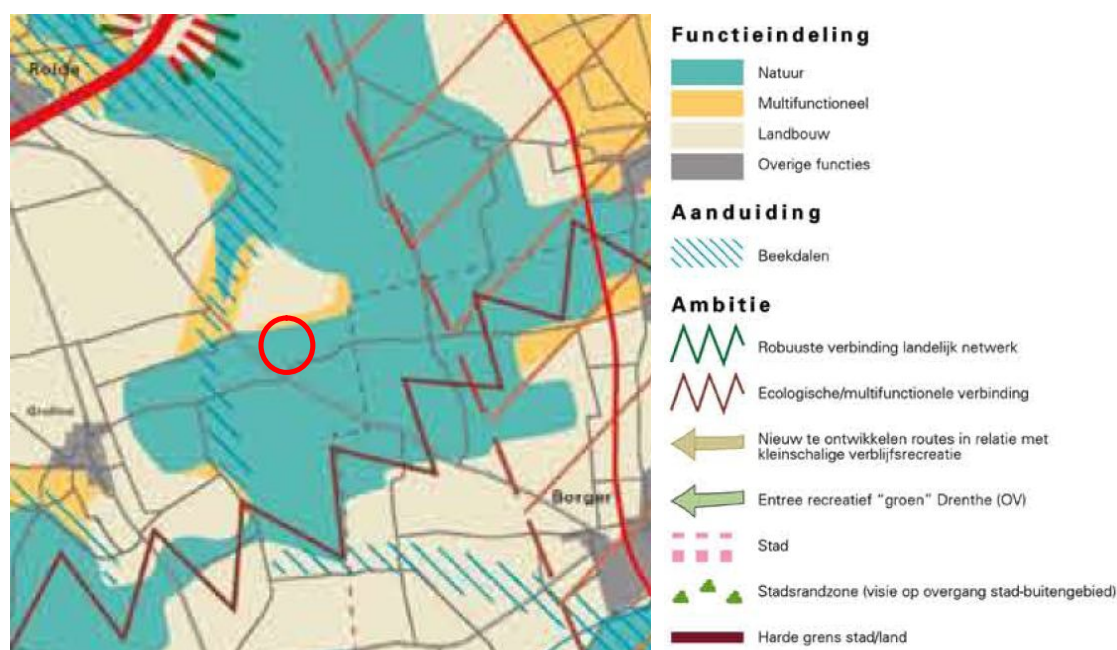
Voor de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van Drenthe moeten deze vier systemen 'robuust' zijn. Een systeem is robuust als een verstoring als gevolg van een ontwikkeling geen significante gevolgen heeft voor het functioneren ervan.

Binnen de robuuste systemen staat de ontwikkeling van de desbetreffende hoofdfunctie (wonen, werken, water, natuur of landbouw) voorop. Dit betekent dat de ontwikkeling van andere functies geen significante negatieve invloed mag hebben op het functioneren van de hoofdfunctie. Voor alle ontwikkelingen, dus ook die van de hoofdfunctie, geldt dat de ruimtelijke kwaliteit er door moet worden versterkt. Het plangebied is blijkens de Visiekaart van de Omgevingsvisie gelegen binnen een gebied met als hoofdfunctie natuur.

In sommige situaties komen twee robuuste systemen samen, met mogelijk conflicterende belangen. In die gevallen is het van belang maatwerk te leveren met betrekking tot de gewenste ontwikkeling.

Natuursysteem

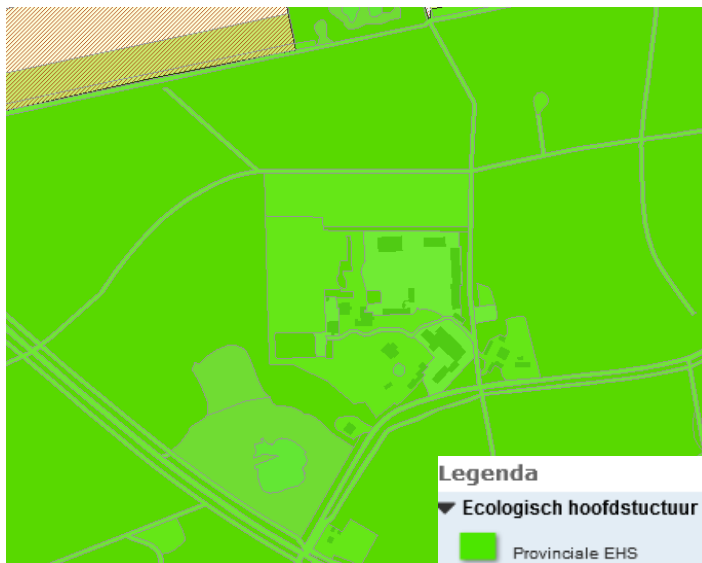
Voor het plangebied is met name het natuursysteem van belang. Dit omdat het plangebied is gelegen in een gebied met als hoofdfunctie Natuur. Binnen gebieden met de functie Natuur staat de ontwikkeling van de hoofdfunctie Natuur voorop. Daarbij gaat het om het behouden, herstellen en ontwikkelen van natuurwaarden. Andere functies kunnen deel blijven uitmaken van deze



Uitsnede visiekaart Omgevingsvisie Drenthe met aanduiding plangebied

gebieden. Zo zijn in deze gebieden ook aspecten van cultuurhistorie en landschap van belang. Andere ontwikkelingen zijn aanvaardbaar zolang deze verenigbaar zijn met, of ten dienste staan van, de natuurontwikkeling. Het gebruiken van de voormalige dienstwoningen in het plangebied als burgerwoningen is verenigbaar met de natuurfunctie, omdat burgerwonen geen andere ruimtelijke impact heeft dan dienstwonen. De natuur wordt dus niet geschaad c.q. de verstoring neemt niet toe ten opzichte van de huidige situatie.

De belangrijkste natuurgebieden en de tussenliggende verbindingen samen vormen de basis van de EHS in Drenthe. Het plangebied maakt ook onderdeel uit van de EHS. De langetermijnstrategie voor het realiseren van de EHS richt zich op het meer robuust maken ervan. Met een robuuste EHS wil de provincie bereiken dat de kwaliteit van de natuur zich duurzaam verbetert. Door de



Ligging van het plangebied in de EHS (bron Provincie Drenthe)

natuur in een robuuste EHS te concentreren, ondervinden andere functies (vooral landbouw en recreatie) hier minder beperkingen van. Het streven is dat de EHS in staat is om de gevolgen van klimaatverandering op te vangen.

Bij het robuust maken van de EHS richt de provincie zich op vier aspecten:

- Het realiseren van grotere, aaneengesloten natuurgebieden en het laten vervallen van de EHS-status voor kleinere, verspreid liggende gebieden.
- Het versterken van de verbindingen in het netwerk, in combinatie met het verminderen van het aantal verbindingen.
- Bij het verbinden van gebieden zo veel mogelijk gebruikmaken van de beekdalen.

Ruimtelijke kwaliteit

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

Bij ontwikkelingen wordt gebruik gemaakt van de structurerende werking van:

- de waterinfrastructuur (voor landbouw, natuur en landschap);

- de verkeers- en vervoersinfrastructuur (voor de stedelijke ontwikkeling en recreatie en toerisme);
- de energie-infrastructuur en de energiepotentie van de ondergrond (voor de ontwikkeling van een duurzame energievoorziening).

Provinciale Omgevingsverordening

In de Provinciale Omgevingsverordening heeft de provincie Drenthe onder meer zijn Omgevingsvisie (deels) vertaald, voor zover het planologisch relevante aspecten betreft. Deze verordening is op 19 november 2011 in werking getreden. Voor de inhoud van de verordening wordt verwezen naar de verordening zelf.

2.3 Gemeentelijk beleid

Strategische toekomstvisie

Op 16 december 2009 is de Strategische Toekomstvisie 2020 “Aa en Hunze Buitengewoon” door de raad vastgesteld. De toekomstvisie zet een strategische koers uit voor de gemeente Aa en Hunze voor de komende tien jaar. Met deze toekomstvisie stelt de gemeente de bestaande kwaliteiten en waarden veilig voor de toekomst.

Identiteit kleuren

De gemeente bestaat uit 35 dorpen met elk een eigen identiteit. De diversiteit en eigenheid van de dorpen en landschappen is een kwaliteit die behouden moet blijven. Ook voor recreanten en toeristen: Aa en Hunze is hét recreatiegebied van Noord-Drenthe.

Richting geven

De toekomstvisie heeft geen vrijblijvend karakter. De visie legt een aantal belangrijke keuzes vast en geeft richting aan het gemeentelijk beleid voor de komende jaren. De toekomstvisie geeft niet altijd een concreet antwoord, maar helpt wel dat antwoord te formuleren.

Samenwerken aan een wenkend perspectief

De Toekomstvisie 2020 wil een wenkend perspectief bieden aan de bewoners, bedrijven en maatschappelijke instanties om samen verder vorm te geven aan de ontwikkeling van Aa en Hunze Buitengewoon!

Aa en Hunze Buitengewoon!

De gemeente Aa en Hunze is een aantrekkelijke woongemeente waar het buitengewoon goed leven en recreëren is, met een levendige en zorgzame samenleving in een robuust landschap. Dat is de kracht van de gemeente. Behoud van al het goede dat de gemeente Aa en Hunze te bieden heeft, is niet vanzelfsprekend. Dat vraagt voortdurend aandacht en het vraagt vernieuwing. Het vraagt ook om keuzes maken. Het vraagt om een helder perspectief op de toekomst.

Missie

De gemeente Aa en Hunze is een aantrekkelijke woongemeente waar het buitengewoon goed leven en recreëren is, met een levendige en zorgzame

samenleving in een robuust landschap. Aa en Hunze is hét recreatiegebied van Noord-Drenthe.

Kernwaarden

De kernwaarden van waaruit de gemeente handelt zijn:

- Zorgzame samenleving
- Levendige dorpen
- Menselijke maat
- Kwaliteit in wonen en voorzieningen
- Kleinschalige kwaliteitseconomie
- Uitstekende omgevingskwaliteit
- Duurzame ontwikkeling in brede zin
- Inzet van en ontplooiingsruimte voor iedereen

Vier hoofdkeuzen

Voor de toekomst maakt de gemeente Aa en Hunze vier hoofdkeuzen:

1. Investeren in de kwaliteit van wonen en voorzieningen.
2. Investeren in een levendige en zorgzame samenleving.
3. Investeren in de recreatieve toeristische ontwikkeling.
4. Investeren in een duurzame ontwikkeling in een robuust landschap.

Structuurvisie Buitengebied Aa en Hunze (eindconcept)

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 woongebied. Ook hier zal ontwikkelingsruimte voor geboden moeten worden. De woonfunctie 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.

In het plangebied is sprake van hergebruik van voormalige dienstwoningen als burgerwoningen. Dit is vergelijkbaar met voormalige boerderijen die een woonfunctie krijgen. Om die reden wordt het gebruik van de voormalige dienstwoningen als burgerwoningen aanvaardbaar geacht en gezien als passend binnen de Structuurvisie.

Milieu- / duurzaamheidsbeleid

Het bestemmingsplan speelt een belangrijke rol in de afstemming tussen milieu en ruimtelijke ordening. De wijze waarop nieuwe locaties voor woningbouw en/of bedrijven worden ontwikkeld, is van belang voor het effect daarvan op het milieu. Het beleid is tot nu toe gericht op de uitvoering van de wettelijke taken op grond van het Bouwbesluit en de gemeentelijke Bouwverordening. De gemeente streeft er naar om het beleid voor duurzaam bouwen en duurzame stedenbouw te verankeren in het bestemmingsplan en hier concreet uitvoering aan te geven op basis van de richtlijnen in het Nationaal Pakket Duurzame Utiliteitsbouw en het Pakket Duurzame Stedenbouw.

Welstandsbeleid en beeldkwaliteit

De *Nota Welstandsbeleid Aa en Hunze 2005-1* 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.

Voor de toetsing van bouwaanvragen zijn in de welstandsnota drie typen welstandscriteria opgenomen:

1. Algemene criteria. Deze gelden in alle gevallen waarin de gebiedsgerichte of objectgerichte criteria ontoereikend of niet van toepassing zijn.
2. Gebiedsgerichte criteria.
3. Sneltoetscriteria voor veel voorkomende bouwwerken (aanbouw, dakkapel, etc.).

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. Nieuwe ontwikkelingen zullen altijd ondergeschikt moeten zijn aan het landschap als geheel.

Het welstandsregime gaat uit van respecteren. Respecteren beschermt de waarden van het Esdorpenlandschap. Respecteren – bij dit beleid staat het zorgvuldig omgaan met bestaande waarden voorop. Deze hoeven niet altijd

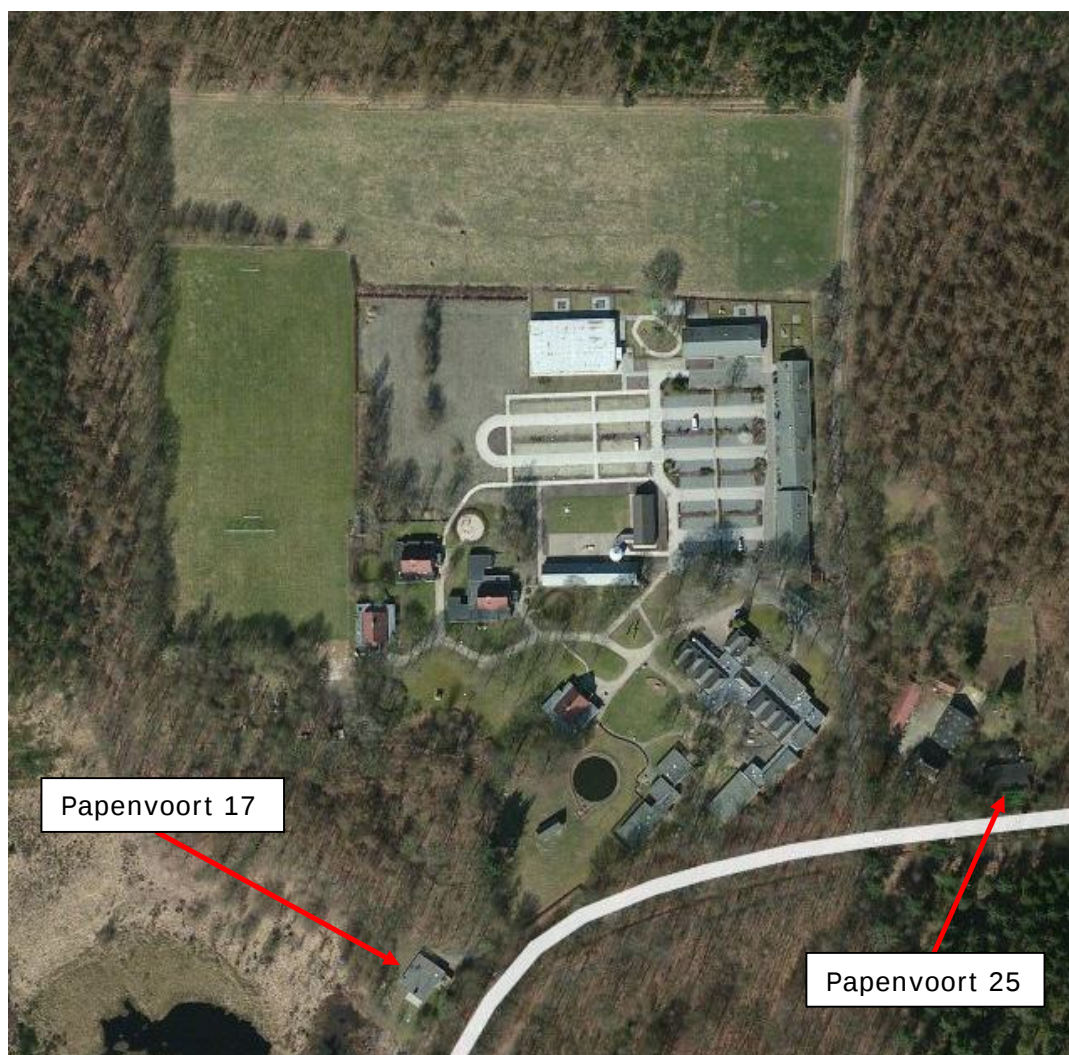
letterlijk in stand te blijven, maar dienen met respect te worden geïnterpreteerd bij nieuwe ontwikkelingen.

3. BESTAANDE SITUATIE

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

Op het perceel Papenvoort 21 bevindt zich het terrein van de instelling Yorneo. In het verleden stond dit bekend als een internaat. Momenteel betreft het een maatschappelijke instelling voor jeugd- en opvoedhulp. Het terrein wordt omgeven door de bossen van het Drouwenerveld. Op het terrein is diverse bebouwing aanwezig. Daartussen en daaromheen zijn voorzieningen gesitueerd die ten dienste staan van de instelling, zoals wegen, paden, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, tuinen en een sportveld. Ook is een deel van het terrein bebost. Ten noorden van de bebouwing is een grote open weide aanwezig. Het terrein wordt ontsloten vanaf de weg Papenvoort. In zuidelijke richting sluit deze weg aan op de provinciale weg N857.

De bebouwing bevindt zich met name aan de zuidwestzijde van het perceel. Deze bestaat uit meerdere losstaande gebouwen, die dateren uit verschillende bouwperiodes en een verschillende architectuur kennen. Het merendeel van de gebouwen bestaat uit één bouwlaag met een kap, maar er zijn ook plat



Luchtfoto bestaande situatie plangebied (bron: Bingmaps)

afgedekte gebouwen. Doordat de gebouwen over het algemeen een beperkte bouwhoogte kennen en het terrein is omgeven door bos, is de bebouwing slechts beperkt zichtbaar vanaf de weg Papenvoort.

Tussen de bebouwing bevinden zich twee voormalige dienstwoningen van Yorneo: de panden Papenvoort 17 en 25. De laatste is in het verleden verkocht aan Staatsbosbeheer en daardoor niet meer in eigendom van Yorneo.

De woning Papenvoort 17 bevindt zich aan de uiterste zuidwestzijde van het terrein, direct nabij de weg Papenvoort. De woning heeft ook een eigen ontsluiting op deze weg. De woning bestaat uit één bouwlaag en is grotendeels omgeven door bos.

De woning Papenvoort 25 is gesitueerd aan de uiterste zuidoostzijde van het terrein. Ook deze woning ligt direct nabij de weg Papenvoort en heeft een eigen ontsluiting. De woning is plat afgedekt en bestaat uit één bouwlaag. Vanwege de dichte bebossing ter plaatse van de woning, is deze vanaf de weg Papenvoort nauwelijks zichtbaar.

De omgeving van het plangebied heeft een landelijk karakter. Rondom het plangebied liggen overwegend gronden die deel uitmaken van natuurgebieden, zoals het Gasselterveld, Drouwenerveld en Grollooërveld. Het betreffen hoofdzakelijk bossen. Direct ten zuidwesten van het plangebied is een open zone in het bosgebied aanwezig, met onder meer een waterpartij. Circa 2 kilometer ten oosten van het plangebied bevindt zich het Boomkroonpad. De weg Papenvoort, waaraan het plangebied gelegen is, functioneert ook als toegangsweg naar deze attractie. Nabij de kruising van de weg Papenvoort met de provinciale weg N857 is een burgerwoning gesitueerd.



Woning Papenvoort 17 (bron: Funda)



Woning Papenvoort 25 (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.



Zicht op het terrein van Yorneo vanaf de weg Papenvoort (bron: Google)

4. PLANBESCHRIJVING

In dit hoofdstuk wordt de beoogde toekomstige situatie van het plangebied uiteengezet.

4.1 Beoogde inrichting

Yorneo heeft niet langer behoefte aan de dienstwoning Papenvoort 17 en wil deze daarom als reguliere woning te koop aanbieden. Tegelijkertijd heeft Staatsbosbeheer geen behoefte meer aan de dienstwoning Papenvoort 25. Staatsbosbeheer wil deze woning daarom eveneens als reguliere woning in de markt zetten.

Het gebruik als burgerwoningen van de dienstwoningen is op grond van het geldende bestemmingsplan echter niet toegestaan. Met het voorliggende bestemmingsplan zal het gebruik van de dienstwoningen als burgerwoningen planologisch mogelijk worden gemaakt. De woningen zullen voorsnog in hun huidige vorm gehandhaafd blijven: er zijn geen plannen voor herbouw of uitbreiding van de woningen. Het gaat dus puur om een wijziging van het gebruik die met het bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt. Deze gebruikswijziging is aanvaardbaar omdat het gebruik als dienstwoningen niet langer doelmatig is en het gebruik als burgerwoning geen grotere ruimtelijke impact heeft dan het gebruik als dienstwoning. Er is immers geen wezenlijk verschil tussen burgerwonen en dienstwonen. Qua ruimtelijke uitstraling wijzigt er in feite niets.

Het bestemmen van de dienstwoningen tot burgerwoning brengt met zich mee dat het planologisch mogelijk is om op het terrein van Yorneo weer nieuwe dienstwoningen op te richten. De huidige dienstwoningen worden dan immers niet meer aangemerkt als dienstwoningen, waardoor er in feite weer nieuwe bouwtitels voor dergelijke woningen ontstaan. Per saldo zouden er dan meer woningen kunnen worden opgericht. Dit is niet gewenst. Om te voorkomen dat nieuwe dienstwoningen kunnen worden opgericht, is daarom tevens het terrein van Yorneo meegenomen in dit bestemmingsplan, waarbij bepaald is dat hier de bouw van dienstwoningen niet is toegestaan. Hierdoor wordt hier de bouwmogelijkheid voor dienstwoningen weggepoetst. Voor het overige is het terrein van Yorneo bestemd conform de bestaande (planologische) situatie.

4.2 Vertaling ontwikkeling naar bestemmingsplan

Het herbestemmen van de dienstwoningen tot burgerwoningen en het planologisch onmogelijk maken van de bouw van nieuwe dienstwoningen op het terrein van Yorneo is vastgelegd in de regels en op de verbeelding. De regels voor de twee woonpercelen zijn gebaseerd op de regels voor burgerwoningen die zijn opgenomen in het geldende bestemmingsplan Buitengebied van de voormalige gemeente Rolde. Hierdoor ontstaan voor de twee woningen in het plangebied dezelfde rechten als voor de overige

burgerwoningen in dit deel van het buitengebied. De regels voor het terrein van Yorneo zijn gebaseerd op de regels uit het vigerende bestemmingsplan voor dit terrein.

Het perceel van de voormalige dienstwoning Papenvoort 17 is voorzien van de bestemming Wonen. Op de verbeelding is een bouwvlak opgenomen waarbinnen de bestaande woning ligt en eventuele toekomstige uitbreidingen kunnen plaatsvinden. De maximale gezamenlijke oppervlakte van de woning en aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bedraagt 200 m². De goothoogte van het hoofdgebouw mag maximaal 3,50 meter bedragen en de bouwhoogte maximaal 8 meter. De goothoogte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 3 meter en de bouwhoogte niet meer dan 6 meter. Erfafscheidingen zijn toegestaan. Voor de voorgevel mag de bouwhoogte hiervan niet meer bedragen dan 1 meter en achter de voorgevel niet meer dan 2 meter. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan 3 meter.

Het perceel van de voormalige dienstwoning Papenvoort 25 heeft de bestemming Maatschappelijk gekregen met de aanduiding 'wonen'. Deze aanduiding maakt hier burgerbewoning mogelijk. Voor de woning gelden dezelfde regels als voor de woning Papenvoort 17, die boven beschreven zijn. Er is gekozen voor een aanduiding 'wonen' binnen de bestemming Maatschappelijk, en niet voor de bestemming Wonen, omdat het wenselijk is om de woning ook te kunnen blijven aanwenden voor medische en sociale instellingen. De woning mag daarvoor nu ook worden gebruikt.

Aan het terrein van Yorneo is de bestemming Maatschappelijk toegekend. Hierdoor kan hier het gebruik voor medische en sociale instellingen worden voortgezet. Daarnaast zijn op het terrein hierbij behorende voorzieningen, zoals wegen, paden, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen en sportvoorzieningen mogelijk. Op het terrein is een bouwvlak opgenomen, waarbinnen gebouwen zijn toegestaan. Dit bouwvlak is afgestemd op het geldende bestemmingsplan voor het terrein. De gronden binnen het bouwvlak mogen voor maximaal 10% worden bebouwd. De bouwhoogte van gebouwen mag maximaal 10 meter bedragen. Erf- en terreinafscheidingen mogen voor de voorgevel van de gebouwen niet hoger zijn dan 1 meter en daarachter niet hoger dan 2 meter. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt maximaal 3 meter.

5. MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

Uit de Europese en Nederlandse wet- en regelgeving vloeit een aantal randvoorwaarden voor de ruimtelijke ordening voort. In de volgende paragrafen worden deze zogeheten omgevingsaspecten, en de betekenis voor het bestemmingsplan beschreven. Achtereenvolgens komen water, ecologie, archeologie, en de relevante milieuaspecten aan bod.

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

Waterschap Hunze en Aa's gaat in het beheerplan 2010-2015 uit van vier kernprincipes: duurzaamheid, natuurlijk evenwicht, omgeving centraal en transparantie. Deze kernprincipes richten zich niet alleen op het watersysteem maar ook op de omgeving en de organisatie van het waterschap. Voor het watersysteem resulteert dit in de volgende visie:

Het watersysteem is een zoveel mogelijk natuurlijk functionerend watersysteem dat klimaatbestendig, veerkrachtig en gezond is en ook in staat is om de belangen en functies die afhankelijk zijn van voldoende, ecologisch gezond en schoon water zo goed mogelijk van dienst te zijn. Er wordt gestreefd naar een grotere maatschappelijke bewustwording ten aanzien van het belang en de potenties van water. Het is essentieel dat de samenleving zich bewust is van de risico's, maar tevens van de kansen die de aanwezigheid van water met zich meebrengt en de rol die het waterschap daarbij speelt.

Gemeentelijk beleid

Het gemeenschappelijke waterbeleid van de gemeente Aa en Hunze en het waterschap Hunze en Aa's is vastgelegd in het Waterplan Aa en Hunze (2007). Het waterplan is een koepelplan voor afvalwater, oppervlaktewater en grondwater. In het waterplan is een visie op het waterbeheer tot 2015 opgenomen en een overzicht van gezamenlijke concrete verbetermaatregelen voor de periode tot en met 2012. Toepassing van duurzaam waterbeheer in het bebouwd gebied geldt als belangrijke oplossingsrichting om de visie te realiseren.

Het verbreed gemeentelijk rioleringsplan 2010 t/m 2014 (GRP) is een gemeentelijk strategisch plan voor de gemeentelijke watertaken op het gebied

van afvalwater, hemelwater en grondwater. Beleid en maatregelen vanuit het waterplan zijn, voor zover relevant, opgenomen in dit GRP.

In de gemeentelijke afwegingen wordt rekening gehouden met de wettelijke voorkeursvolgorde voor het omgaan met afval- en hemelwater om het milieu te beschermen:

- a. het ontstaan van afvalwater wordt voorkomen of beperkt;
- b. verontreiniging van afvalwater wordt voorkomen of beperkt;
- c. afvalwaterstromen worden zoveel mogelijk gescheiden gehouden;
- d. huishoudelijk afvalwater en vergelijkbaar afvalwater wordt ingezameld en naar een zuiveringsinstallatie getransporteerd;
- e. hemelwater wordt zoveel mogelijk hergebruikt of teruggebracht in de bodem of in het oppervlaktewater (zo nodig na retentie of zuivering bij de bron).

5.1.2 Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan

Huidig watersysteem

Bebouwing en verharding

Momenteel bevindt zich in het plangebied diverse bestaande bebouwing. Naast de twee voormalige dienstwoningen betreft dit verschillende gebouwen die behoren bij de instelling Yorneo. In het plangebied is op het terrein van Yorneo verharding aanwezig, met name nabij de gebouwen, in de vorm van wegen, paden en parkeervoorzieningen. Bij de twee voormalige dienstwoningen is erfverharding aanwezig, onder meer in de vorm van inritten.

Bodem

De bodem in het plangebied bestaat volgens de Bodemkaart van Nederland uit zandgrond.

Grondwater

Op de grondwaterstandenkaart van de Bodematlas van Drenthe is aangegeven dat de Gemiddelde Hoogste Grondwaterstand (GHG) op meer dan 0,70 m-mv wordt verwacht. De Gemiddelde Laagste Grondwaterstand (GLG) wordt op meer dan 1,70 m-mv verwacht.

Het plangebied is niet gelegen een waterwingebied of grondwaterbeschermingsgebied. Wel is het gelegen in een inrijgebied.

Oppervlaktewater

In het plangebied is uitsluitend oppervlaktewater aanwezig in de vorm van een vijver op het terrein van Yorneo. Er zijn geen waterkeringen of kunstwerken ten behoeve van de waterhuishouding (zoals gemalen, stuwen of sluizen) in het plangebied aanwezig.

Riolering

In het plangebied is een bestaand rioleringsstelsel aanwezig dat wordt gebruikt voor de afvoer van het (huishoudelijk) afvalwater uit de gebouwen.

Toekomstig watersysteem

Keuze watersysteem en watercompensatie

De voorgenen ontwikkelingen mogen geen wateroverlast op andere tijden of plaatsen veroorzaken. Het plan wordt daarom "waterneutraal" ontwikkeld. In het plangebied wordt uitsluitend het gebruik van de twee voormalige dienstwoningen gewijzigd. Het verharde oppervlak in het plangebied neemt daardoor niet toe. Ten behoeve van de gebruikswijziging wordt de bestaande bebouwing en verharding niet vergroot of uitgebreid. Omdat de verharding niet toeneemt is het niet nodig om watercompensatie te realiseren.

Riolering

De bestaande rioleringsaansluitingen van de twee voormalige dienstwoningen worden niet gewijzigd. Ten behoeve van de gebruikswijziging naar burgerwoning is geen ander rioleringssysteem benodigd. De hoeveelheid afvalwater blijft gelijk. Ook vinden er geen wijzigingen plaats aan het systeem op het terrein van Yorneo. Het vuile afvalwater vanuit de gebouwen zal dus afgevoerd worden via het bestaande rioleringssysteem. Via dit systeem zal het afvalwater worden afgevoerd naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie.

Hemelwaterafvoer

De bestaande hemelwaterafvoer van de twee voormalige dienstwoningen wordt niet gewijzigd. Voor de gebruikswijziging is het niet nodig deze afvoer aan te passen. De hoeveelheid hemelwater die afgevoerd moet worden wijzigt door het gebruik als burgerwoning ook niet. Op het terrein van Yorneo vinden eveneens geen wijzigingen plaats aan de wijze van hemelwaterafvoer.

Overigens bestaan er in het plangebied wel goede mogelijkheden voor het afkoppelen van de hemelwaterafvoer. Het hemelwater kan namelijk uitstekend worden geïnfiltreerd in de bodem, dit gezien de relatief lage GHG, de bodemsamenstelling en het gegeven dat in de Bodematlas van de provincie Drenthe is aangegeven dat het plangebied een infiltratiegebied is waar inzijing plaatsvindt.

Waterkering

In het plangebied zijn geen waterkeringen aanwezig.

Wateroverlast en verdroging

Vanwege het gegeven dat de verharding niet toeneemt en de bestaande waterafvoer niet wordt gewijzigd, wordt wateroverlast en verdroging voorkomen.

Waterkwaliteit

Omdat het hemelwaterafvoer niet wijzigt, zal de waterkwaliteit in het gebied niet verslechteren. Bij eventuele toekomstige uitbreidingen of vernieuwingen van de bebouwing, is het wel belangrijk de waterkwaliteit te bewaken. Daartoe dient het gebruik van uitloogbare materialen bij het bouwen zoveel mogelijk te worden vermeden.

5.2 Archeologie en cultuurhistorie

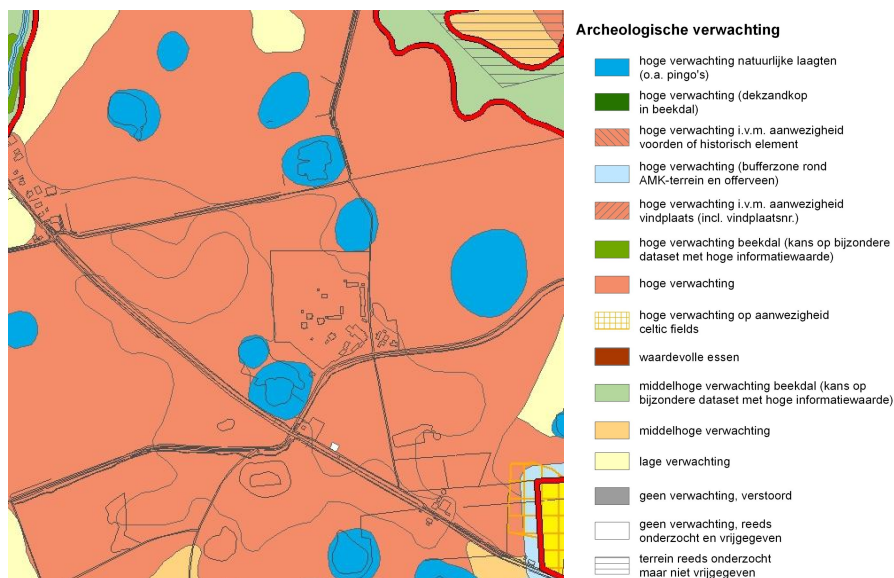
5.2.1 Normstelling en beleid

Monumentenwet

Ter implementatie van het Verdrag van Malta, is de Monumentenwet 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.

Gemeentelijk archeologiebeleid

Op 25 januari 2012 heeft de gemeenteraad van Aa en Hunze de *Archeologische beleidsadvieskaart* vastgesteld. Volgens dit document kent het gehele plangebied een hoge verwachtingswaarde. Hier wordt een vrijstelling van archeologisch onderzoek gehanteerd voor bodemingrepen die niet dieper dan 30 cm gaan. Voor zover ingrepen dieper in de bodem plaatsvinden, geldt daarvoor een vrijstelling van 500 m².



Uitsnede archeologische beleidsadvieskaart Aa en Hunze voor het plangebied

Cultuurhistorie

Op grond van artikel 3.1.6, tweede lid, onderdeel a van het Bro dienen cultuurhistorische waarden uitdrukkelijk te worden meegewogen bij het vaststellen van bestemmingsplannen. Dit betekent dat gemeenten een analyse moeten verrichten van de cultuurhistorische waarden in een bestemmingsplangebied en moeten aangeven welke conclusies ze daar aan verbinden en op welke wijze ze deze waarden borgen in het bestemmingsplan.

5.2.2 Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan

Archeologie

In het plangebied zijn geen bodemingrepen gepland. Er wordt immers uitsluitend een gebruikswijziging van de bestaande dienstwoningen mogelijk

gemaakt. Dit gaat niet gepaard met bouwwerkzaamheden waarbij de bodem wordt geroerd. Het aspect archeologie staat daardoor niet aan de uitvoering van het bestemmingsplan in de weg.

Om de archeologische waarden te beschermen tegen eventuele toekomstige bodemingrepen, is wel aan het gehele plangebied de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie' gegeven. Conform de beleidsadvieskaart waarborgt de bestemming 'Waarde-Archeologie' dat bodemingrepen groter dan 500 m² en dieper dan 30 cm –mv niet kunnen plaatsvinden zonder nader archeologisch onderzoek.

Cultuurhistorie

In het plangebied zijn geen cultuurhistorische waarden aanwezig die bescherming vanuit het bestemmingsplan behoeven.

5.3 Ecologie

5.3.1 Normstelling en beleid

Gebiedsbescherming

Op 1 oktober 2005 is de nieuwe Natuurbeschermingswet 1998 in werking getreden. In deze wet wordt uitgegaan van twee typen gebieden:

- de Natuurbeschermingswetgebieden;
- de Natura 2000-gebieden (de Vogel- en Habitatrichtlijngebieden).

De Vogel- en Habitatrichtlijngebieden worden in Nederland gecombineerd als Natura 2000-gebieden aangewezen. De al eerder aangewezen Vogelrichtlijngebieden zijn daarbij opnieuw aangewezen. De aanwijzing van Natura 2000-gebieden is in 2008 afgerond. Wanneer door ontwikkelingen in of in de nabijheid van beschermde gebieden schade kan optreden is nader onderzoek noodzakelijk.

Naast de bescherming van de Natuurbeschermingswet kunnen waardevolle gebieden ook beleidsmatig beschermd zijn doordat zij behoren tot de ecologische hoofdstructuur (EHS). Uitgangspunt van het beleid is dat plannen, handelingen en projecten in de EHS niet toegestaan zijn indien zij de wezenlijke kenmerken en waarden van de EHS significant aantasten.

Soortenbescherming

Op grond van de *Flora- en faunawet* is het verboden om vaste broed-, rust en groeigebieden van bepaalde dieren en planten te vernielen of te verstoren. In sommige gevallen is onder voorwaarden ontheffing van dit verbod mogelijk. Daarnaast geldt voor alle beschermde soorten de zorgplicht (art. 2 Flora- en faunawet). Voor wat betreft het bestemmingsplan zal bij nieuwe ontwikkelingen moeten worden nagegaan of zich in het betreffende gebied beschermde soorten bevinden.

5.3.2 Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan

Gebiedsbescherming

Het plangebied is niet gelegen in of direct nabij Natura 2000-gebieden, beschermde natuurmonumenten of andere natuurgebieden die beschermd worden door de Natuurbeschermingswet. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-

gebied is het Drentsche Aa-gebied. Dit gebied ligt op een afstand van meer dan 850 meter. Gelet op deze afstand en het gegeven dat de ruimtelijke uitstraling van burgerwoningen niet groter c.q. wezenlijk anders is dan van dienstwoningen worden er geen negatieve effecten op dit Natura 2000-gebied verwacht ten gevolge van het bestemmingsplan.

Het plangebied is gelegen in de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Naar verwachting zullen ten gevolge van dit bestemmingsplan de wezenlijke kenmerken en waarden van de EHS niet significant worden aangetast. Er is immers uitsluitend sprake van een gebruikswijziging van twee voormalige dienstwoningen naar burgerwoningen. De bebouwing is reeds aanwezig. Burgerwonen heeft geen grotere impact op de EHS dan dienstwonen. Met de gebruikswijziging is er dan ook geen sprake van een grotere mate van verstoring van natuurwaarden dan met dienstwonen het geval was. Bovendien wordt met het bestemmingsplan het oprichten van nieuwe dienstwoningen op het terrein van Yorneo voorkomen. Het aantal woningen in de EHS neemt per saldo dus niet toe.

Concluderend kan gesteld worden dat er vanuit het aspect gebiedsbescherming geen belemmeringen zijn voor de uitvoering van het bestemmingsplan.

Soortenbescherming

Het bestemmingsplan maakt burgerbewoning van twee bestaande voormalige dienstwoningen mogelijk. Dit gaat niet gepaard met bouwwerkzaamheden, maar betreft slechts een gebruikswijziging. Daarnaast heeft burgerwoningen geen grotere invloed op natuurwaarden dan dienstwonen. Voorts wordt de bouw van nieuwe dienstwoningen op het terrein van Yorneo niet mogelijk gemaakt. Naar verwachting zal het bestemmingsplan dan ook geen gevolgen hebben voor beschermde soorten.

Concluderend kan gesteld worden dat de Flora en faunawet geen belemmering vormt voor het bestemmingsplan. Wel zal altijd uitvoering moeten worden gegeven aan de algemene Zorgplicht uit de Flora- en faunawet.

5.4 Milieuzonering

5.4.1 Normstelling en beleid

Met het oog op een goede ruimtelijke ordening dient bij een bestemmingsplan 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 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 afstandsstep 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 bestemmingsplan

Invloed omgeving op plangebied

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen bedrijven gevestigd. Derhalve zijn er geen bedrijven buiten het plangebied aanwezig die het gebruik van de dienstwoningen als burgerwoningen belemmeren.

Invloed plangebied op omgeving

Wonen is een milieugevoelige functie. In de directe omgeving van het plangebied zijn echter geen bedrijven gelegen die beperkt kunnen worden in hun bedrijfsvoering door de omzetting van de twee dienstwoningen in burgerwoningen.

Situatie binnen het plangebied

Binnen het plangebied is de instelling voor jeugd- en opvoedhulp Yorneo gelegen. Deze instelling is qua ruimtelijke impact vergelijkbaar met een kliniek. Een kliniek behoort volgens de VNG-publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' tot categorie 1 en kent een richtafstand van 10 meter. De twee voormalige dienstwoningen zijn beiden op een grotere afstand van de dichtstbijzijnde bebouwing van Yorneo gelegen. Derhalve levert de aanwezigheid van Yorneo geen belemmeringen op voor de omzetting van de twee dienstwoningen in burgerwoningen. Tegelijkertijd wordt Yorneo niet beperkt in zijn bedrijfsvoering als de twee dienstwoningen zijn omgezet in burgerwoningen.

Conclusie

Er zijn geen belemmeringen voor de uitvoering van het bestemmingsplan vanuit het aspect milieuzonering.

5.5 Geluid

5.5.1 Normstelling en beleid

Voor het aspect geluid is binnen het plangebied de Wet geluidhinder (Wgh) van toepassing. De Wgh kent voor weg- en railverkeer alsmede voor

gezoneerde industrieterreinen voorkeursgrenswaarden op nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen. De Wgh gaat uit van zones langs (spoor)wegen en zones bij industrieterreinen. Het gebied binnen deze zone geldt als akoestisch aandachtsgebied waar, voor bouwplannen en bestemmingsplannen, een akoestische toetsing uitgevoerd dient te worden.

5.5.2 Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan

Het bestemmingsplan voorziet niet in de realisatie van nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen. Weliswaar worden twee voormalige dienstwoningen omgezet in burgerwoningen, maar dit kan beschouwd worden als een bestaande situatie. Immers, de woningen zijn reeds aanwezig en voor de dienstwoningen gelden op grond van de Wgh dezelfde geluidsnormen als voor burgerwoningen. Een akoestische toetsing is derhalve niet nodig. Ook wordt in het bestemmingsplan niet voorzien in de aanleg van (spoor)wegen of gezoneerde bedrijventerreinen.

Concluderend kan gesteld worden dat er geen belemmeringen zijn voor de uitvoering van het bestemmingsplan vanuit het aspect geluid.

5.6 Luchtkwaliteit

5.6.1 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 (NO₂) en fijn stof (PM₁₀) van belang. De wet is enerzijds gericht op het voorkomen van negatieve effecten voor volksgezondheid. Anderzijds biedt de wet mogelijkheden om ruimtelijke ontwikkelingen te realiseren, ondanks overschrijdingen van de Europese grenswaarden voor luchtkwaliteit. Om de bovenstaande doelen te behalen voorziet de *Wet milieubeheer* in een gebiedgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. 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 betekenende mate” bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

In het Besluit en de Regeling Niet in betekende mate (NIBM) is exact vastgelegd welke typen projecten “niet in betekenende mate” bijdragen aan de luchtverontreiniging. Het gaat onder andere om woningbouwlocaties met minder dan 1.500 nieuwe woningen.

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. Waar in zo'n 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. Dit wordt bereikt door de vestiging van bijvoorbeeld een school niet toe te staan. Bij uitbreidingen van bestaande gevoelige bestemmingen is een eenmalige toename van maximaal 10% van het totale aantal blootgestelden toegestaan. De volgende gebouwen met de bijbehorende terreinen zijn aangemerkt als gevoelige bestemming: scholen, kinderdagverblijven, en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen. Het besluit ziet zowel op nieuwbouw als uitbreiding van gevoelige bestemmingen alsmede op de functiewijziging van bestaande gebouwen naar een gevoelige bestemming. Is (dreigende) normoverschrijding niet aan de orde, dan is er ook geen bouwverbod voor gevoelige bestemmingen binnen de onderzoekszone.

5.6.2. Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan

De omzetting van de twee dienstwoningen in burgerwoningen draagt 'niet in betekende mate' bij aan de luchtverontreiniging. Op grond van de Regeling NIBM wordt een project tot 1.500 woningen aan één ontsluitingsweg gerekend tot een zogenoemd 'niet in betekende mate' project. In het plangebied wordt slechts voorzien in twee woningen. Bovendien levert het gebruik van de twee dienstwoningen als burgerwoningen niet meer luchtverontreiniging op, omdat de ruimtelijke impact van burgerwonen vergelijkbaar is met die van dienstwonen. Dit alles 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 in het plangebied voldoet aan het wettelijk kader.

Voorts maakt het bestemmingsplan de realisatie van nieuwe gevoelige bestemmingen in de zin van het Besluit gevoelige bestemmingen niet mogelijk.

Concluderend kan gesteld worden dat er geen belemmeringen zijn voor de uitvoering van het bestemmingsplan vanuit het aspect luchtkwaliteit.

5.7 Externe veiligheid

5.7.1 Normstelling en beleid

Op grond van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), de Regeling Externe Veiligheid Inrichtingen (Revi) en het Vuurwerkbesluit gelden sinds 2004 wettelijke normen voor externe veiligheid met betrekking tot gevaarlijke stoffen binnen inrichtingen. Op het vervoer van gevaarlijke stoffen is de Circulaire Risiconormering vervoer van gevaarlijke stoffen van toepassing en ten aanzien van het vervoer van gevaarlijke stoffen door buisleidingen geldt per 1 januari 2011 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 ten aanzien van het plaatsgebonden risico (PR) en een oriënterende waarde ten aanzien van het groepsrisico (GR).

5.7.2 Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan

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

Risicovolle inrichtingen

Uit de risicokaart blijkt dat in het plangebied of in de directe omgeving daarvan geen risicovolle inrichtingen zijn 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

Uit de risicokaart komt naar voren dat in of in de nabijheid van het plangebied geen buisleidingen zijn gelegen, waardoor transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt.



Uitsnede risicokaart met ligging plangebied en risicobronnen (bron: www.risicokaart.nl)

Conclusie

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

5.8 Bodem

5.8.1 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 (conform NEN5740) in beeld te worden gebracht. Het onderzoek mag niet meer dan vijf jaar oud zijn. 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.

5.8.2 Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan

Het bestemmingsplan maakt de omzetting van twee bestaande voormalige dienstwoningen naar burgerwoningen mogelijk. Hiervoor vinden geen bouwactiviteiten plaats. Er is alleen sprake van een gebruikswijziging. Een bodemonderzoek is derhalve voor het bestemmingsplan niet nodig. Mochten er in de toekomst uitbreidingen aan de woningen plaatsvinden, dan zal bij de bouwaanvraag een bodemonderzoek overlegd moeten worden, waaruit blijkt dat de bodem voldoende geschikt is voor het beoogde doel. Dit wordt geborgd door de bouwverordening.

Concluderend kan gesteld worden dat er geen belemmeringen zijn vanuit het aspect bodem voor het bestemmingsplan.

6. JURIDISCHE ASPECTEN

6.1 Algemeen

Bij het opstellen van dit bestemmingsplan is gebruik gemaakt van de notitie “Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2008” (SVBP2008), bindende afspraken met betrekking tot de opbouw en de presentatie van het bestemmingsplan (digitaal en analoog)” van het Ministerie van VROM en “Op de digitale leest”, standaard aanbevelingen voor de kaart en de planregels van het digitaal uitwisselbare bestemmingsplan, een uitgave van het Nederlands Instituut voor Ruimtelijke Ordening en Volkshuisvesting. De SVBP2008 is een landelijke standaard en opvolger van de SVBP2006, en is op 1 januari 2010 verplicht geworden. De basis is gelegd in de nieuwe Wro, die op 1 juli 2008 in werking is getreden. In de Wro is de verplichting opgenomen dat voor het maken, beschikbaar stellen en gebruiken van digitale plannen de RO standaarden en regels 2008 van toepassing zijn. De standaarden zijn wettelijk verankerd door middel van een Ministeriële regeling als uitvoeringsregeling van het Besluit ruimtelijke ordening.

Het voorliggende bestemmingsplan ‘Papenvoort 17, 21 en 25’ is conform de landelijke RO-standaarden opgesteld. Het plan voldoet daarmee aan de digitale verplichting.

6.2 Analoge verbeelding (plankaart)

Voor de ondergrond van de analoge verbeelding is gebruik gemaakt van de meest actuele Grootchalige Basiskaart van Nederland (GBKN). Straatnamen en huisnummers zijn op de analoge verbeelding weergegeven. Deze kaart heeft een schaal van 1:1000.

In de legenda van de verbeelding is de versie van het bestemmingsplan vermeld (voorontwerp/ontwerp/vastgesteld). Verder staat de noordpijl in de legenda aangegeven. De analoge verbeelding (plankaart) is opgesteld volgens het SVBP2008.

6.3 Planregels

De planregels zijn opgesteld volgens het SVBP2008 en voldoen tevens aan de eisen van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) die op 1 oktober 2010 in werking is getreden.

In de planregels is een standaard hoofdstukindeling aangehouden die begint met ‘Inleidende regels’ (begrippen en wijze van meten), vervolgens met de ‘Bestemmingsregels’, de ‘Algemene regels’ (de regels die voor alle bestemmingen gelden) en de ‘Overgangs- en slotregels’. Daarbij staan de verschillende bestemmingen op alfabetische volgorde.

Ook de regels van een bestemming kennen een standaardopbouw en worden als volgt benoemd:

- Bestemmingsomschrijving;
- Bouwregels;
- Nadere eisen;
- Afwijken van de bouwregels;
- Specifieke gebruiksregels;
- Afwijken van de gebruiksregels;
- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
- Wijzigingsbevoegdheid.

Opgemerkt wordt dat een bestemmingsregel niet alle elementen hoeft te bevatten, dit verschilt per bestemming.

6.4 Artikelgewijze toelichting

In deze paragraaf wordt slechts waar dat noodzakelijk en nuttig wordt geacht een nadere toelichting gegeven op dat specifieke onderdeel van de planregels. Sommige regelingen zijn daarom hierna niet opgenomen: deze worden geacht voor zich te spreken.

Artikel 1 en 2 Begrippen en wijze van meten

Voor de begripsomschrijvingen en wijze van meten is aangesloten bij de SVBP2008 en de NIROV-uitgaven: "Op dezelfde (digitale) leest".

Artikel 3 Maatschappelijk

De bestemming Maatschappelijk is toegekend aan het terrein van Yorneo en de voormalige dienstwoning van Staatsbosbeheer op Papenvoort 25. Binnen deze bestemming zijn niet alleen medische en sociale instellingen toegestaan, maar ook daarbij behorende zaken zoals tuinen, erven, wegen, paden, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, sportvoorzieningen, etc. De voormalige dienstwoning heeft de aanduiding 'wonen' gekregen, zodat deze gebruikt mag worden als burgerwoning. De bestemming Maatschappelijk maakt het ook mogelijk om het gebouw te mogen gebruiken voor medische of sociale instellingen. Het geldende bestemmingsplan staat dat ook al toe. Qua bouwregels gelden hier dezelfde regels als voor de woning Papenvoort 17. Hiervoor wordt verwezen naar de toelichting op artikel 4, Wonen.

Op de verbeelding is binnen de bestemming Maatschappelijk een bouwvlak opgenomen. De situering van het bouwvlak is gebaseerd op het geldende bestemmingsplan. Gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd. Dienstwoningen zijn niet toegestaan. Het is dus niet mogelijk nieuwe dienstwoningen te bouwen ter compensatie van de twee dienstwoningen die met het voorliggende bestemmingsplan worden bestemd tot burgerwoning.

Maximaal 10% van het bouwvlak mag worden bebouwd. Een groot deel van het terrein zal daardoor onbebouwd blijven, net als nu het geval is. De maximale bouwhoogte van de gebouwen bedraagt 10 meter.

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd, met uitzondering van overkappingen, welke uitsluitend binnen het bouwvlak mogen worden gebouwd.

Artikel 4 Wonen

Deze bestemming is gebruikt voor de voormalige dienstwoning Papenvoort 17 die wordt omgezet naar een burgerwoning en de bijbehorende erven/tuinen.

Op de verbeelding (plankaart) is voor de woning een bouwvlak opgenomen, waarbinnen de bestaande woning gelegen is. Binnen het bestemmingsvlak is maximaal 1 woning (hoofdgebouw) toegestaan. De maximale goot- en bouwhoogte van de woning bedraagt 3,5 respectievelijk 8 meter. De gezamenlijke oppervlakte van het hoofdgebouw (de woning) en de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mag niet meer bedragen dan 200 m². Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mogen ook buiten het bouwvlak worden gebouwd, maar dienen wel achter de voorgevel van het hoofdgebouw te worden gesitueerd. Op deze wijze wordt voorkomen dat voor de voorgevel bebouwing wordt opgericht, hetgeen ongewenst is voor het straatbeeld. De goothoogte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mag niet meer bedragen dan 3 meter en de bouwhoogte niet meer dan 6 meter. Dit waarborgt vanuit stedenbouwkundig oogpunt een goede stedenbouwkundige afstemming tussen het hoofdgebouw en erfbebouwing.

De hoogte van erfafscheidingen, mag voor de voorgevel niet meer dan 1 meter bedragen, en achter de voorgevel niet meer dan 2 meter. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, is maximaal 3 meter.

Beroep en bedrijf aan huis

De woning en bijgebouwen mogen mede worden gebruikt voor de uitoefening van een beroep of bedrijf aan huis. Voor zowel het beroep als het bedrijf aan huis geldt dat de woonfunctie daardoor niet mag worden verdrongen en dat de omvang van het gebruik daarom ondergeschikt is aan de woonfunctie. Maximaal één derde van de vloeroppervlakte van de gebouwen tot een maximum van 50 m² mag worden aangewend voor een beroep of bedrijf aan huis. Het beroep of bedrijf aan huis moet door de bewoner zelf worden uitgeoefend en er mogen geen milieuhinderlijke activiteiten worden ontplooid.

Artikel 5 Waarde-Archeologie

De voor Waarde-archeologie aangewezen gronden zijn behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming van terreinen met een hoge archeologische verwachtingswaarde. De bestemming Waarde-archeologie is toegekend aan de gronden waar ingevolge de Archeologische beleidsadvieskaart sprake is van een hoge archeologische verwachting. Dat betreft in dit geval het gehele plangebied.

Bouwwerken ten behoeve van de andere daar voorkomende bestemming(en) zijn alleen onder voorwaarden, zoals het uitvoeren van een archeologisch onderzoek, mogelijk. Binnen de bestemming Waarde-archeologie gelden geen beperkingen voor bouwwerken met een oppervlakte kleiner dan 500 m² of als er niet dieper dan 0,30 meter wordt gegraven.

Binnen de bestemming Waarde-Archeologie geldt ook een omgevingsvergunningstelsel voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden voor de bescherming van de archeologische waarden. Alleen onder voorwaarden kan een vergunning worden verkregen. Uitgezonderd van de vergunningplicht zijn onder meer werken en werkzaamheden die behoren tot het normale onderhoud en beheer van de gronden.

Artikel 6 Anti-dubbelregel

In het Besluit ruimtelijke ordening is hiervoor een standaard bepaling opgenomen. Het Bro verplicht om deze bepaling in het bestemmingsplan op te nemen. De bepaling is bedoeld om te voorkomen dat dezelfde gronden eerst worden gebruikt om de bouwrechten voor de ene bouwaanvraag te bepalen, en vervolgens nog een keer worden opgevoerd voor de bouwrechten van een andere bouwaanvraag.

Artikel 7 Algemene bouwregels

In dit artikel zijn bepalingen opgenomen ten aanzien van ondergeschikte bouwdelen. Deze mogen in beperkte mate de bouwgrenzen overschrijden.

Artikel 8 Algemene gebruiksregels

In deze regel is aangegeven welk gebruik in ieder geval als strijdig met dit bestemmingsplan moet worden aangemerkt en daarmee valt onder het algemene gebruiksverbod in artikel 2.1, lid 1, sub c van de Wabo. Volgens deze bepaling in de Wabo is het verboden om gronden en opstallen te gebruiken in strijd met het bestemmingsplan.

Artikel 9 Algemene afwijkingsregels

In dit artikel zijn regels opgenomen om middels een omgevingsvergunning af te kunnen wijken van de bestemmingsregels. Deze afwijkingsregels zijn voor elke bestemming van toepassing.

Artikel 10 Overgangsrecht

Deze overgangsregels zijn overgenomen uit het Besluit ruimtelijke ordening. De grootste verandering ten opzichte van de tot voor kort gebruikelijke overgangsregels is dat de peildatum voor bouwen en gebruik, gelijk is getrokken. Ook voor het bouwen is nu de datum van inwerkingtreding van het bestemmingsplan beslissend. Dat was voorheen de datum van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan. De wetgever heeft met die gelijkschakeling beoogd eenduidigheid te scheppen.

Bij het tenietgaan van bouwwerken die onder het overgangsrecht vallen bestaat de mogelijkheid om terug te bouwen. Onder een calamiteit wordt hier verstaan: een verwoesting door een onvermijdelijk, eenmalig, buiten schuld van de indiener van de bouwaanvraag veroorzaakt onheil.

Artikel 11 Slotregel

Hier is bepaald hoe de regels van dit bestemmingsplan moeten worden aangehaald.

7. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Met dit bestemmingsplan wordt beoogd om het gebruik van twee voormalige dienstwoningen van de instelling Yorneo als burgerwoning, planologisch mogelijk te maken. Tegelijkertijd wordt beoogd om de bouw van nieuwe dienstwoningen op het terrein van Yorneo te voorkomen.

De omzetting van de dienstwoningen in burgerwoningen is een initiatief van de eigenaren van de woningen: Yorneo en Staatsbosbeheer. De financiering van alle kosten die verbonden zijn aan de uitvoering van het bestemmingsplan komen dan ook voor rekening van deze initiatiefnemers. Hierbij moet overigens nadrukkelijk opgemerkt worden dat de kosten die gemoeid zijn met de uitvoering van het bestemmingsplan gering zijn, omdat met de gebruikswijziging in principe geen bouwkosten gemoeid zijn. Het betreft immers reeds bestaande woningen. In feite is het bestemmingsplan dus vrijwel al uitgevoerd.

Concluderend kan gesteld worden dat er zijn geen kosten voor de gemeente verbonden zijn aan de uitvoering van het bestemmingsplan en het bestemmingsplan economisch uitvoerbaar is. Er kan worden afgezien van het vaststellen van een exploitatieplan ex artikel 6.12 Wro, omdat er in het onderhavige bestemmingsplan geen sprake is van een bouwplan zoals bedoeld in artikel 6.12, eerste lid Wro, juncto artikel 6.2.1 Bro.

8. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

8.1 Inspraak

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 12 juli tot en met 22 augustus 2012 voor inspraak ter inzage gelegen. Gedurende deze periode kon eenieder een inspraakreactie indienen. Er zijn geen inspraakreacties binnengekomen.

8.2 Vooroverleg ex art. 3.1.1 Bro

In het kader van artikel 3.1.1 Bro is overleg gevoerd over het voorontwerp bestemmingsplan met de gebruikelijke overlegpartners in het kader van de ruimtelijke ordening. Er hebben in totaal 2 overlegpartners gereageerd. De reacties zijn hieronder samengevat en voorzien van een gemeentelijk antwoord.

1. Provincie Drenthe, Postbus 122, 9400 AC Assen

Op basis van de Omgevingsvisie Drenthe zijn in het voorontwerp bestemmingsplan Papenvoort 17, 21 en 25 de volgende aspecten van provinciaal belang:

- Natuur (Ecologische Hoofdstructuur);
- Archeologie;
- Aardkundige waarden;
- Nationaal Landschap Drentsche Aa

De provincie is van mening dat burgerwonen dezelfde impact heeft op bovengenoemde aspecten als dienstwonen. Indien het plan in overeenstemming met dit voorontwerp in procedure wordt gebracht, kan er vanuit gegaan worden dat Gedeputeerde Staten geen reden zien om vanuit provinciaal belang in te grijpen in de verdere procedure.

Reactie gemeente

De reactie wordt ter kennisgeving aangenomen.

2. Waterschap Hunze en Aa's, Postbus 195, 9640 AD Veendam

De waterhuishoudkundige aspecten zijn goed verwerkt en toegelicht in de waterparagraaf van het voorontwerpbestemmingsplan. Het waterschap heeft hier dan ook inhoudelijk geen op- of aanmerkingen bij.

Reactie gemeente

De reactie wordt ter kennisgeving aangenomen.

8.3 Zienswijzen ontwerpbestemmingsplan

De formele bestemmingsplanprocedure start met de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan. Gedurende de periode van terinzagelegging kan een ieder zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan indienen. Zodra de zienswijzen bekend zijn, dan zal op deze plaats een beknopte inhoud van de

zienswijzen alsmede de gevolgen van de zienswijzen voor het bestemmingsplan vermeld worden.