

Gemeente Aa en Hunze

**BESTEMMINGSPLAN PAPENVOORT 3
(RUIMTE-VOOR-RUIMTE)**

Ontwerp

**BESTEMMINGSPLAN PAPENVOORT 3
(RUIMTE-VOOR-RUIMTE)**

CODE 110114 / 02-07-12

TOELICHTING

<u>INHOUDSOPGAVE</u>	<u>blz</u>
1. INLEIDING	1
1. 1. Aanleiding voor een nieuw bestemmingsplan	1
1. 2. Ligging en begrenzing van het plangebied	1
1. 3. Geldend bestemmingsplan	2
1. 4. Leeswijzer	2
2. PLANBESCHRIJVING	3
2. 1. Huidige situatie	3
2. 2. Beschrijving initiatief	3
2. 3. Landschappelijke inpassing	5
2. 4. Afbraakovereenkomst	5
3. BELEIDSKADER	6
3. 1. Rijksbeleid	6
3. 2. Provinciaal beleid	6
3. 3. Gemeentelijk beleid	8
4. MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	9
4. 1. Wegverkeerslawaaï	9
4. 2. Luchtkwaliteit	9
4. 3. Bedrijven en milieuzonering	10
4. 4. Externe veiligheid	10
4. 5. Ecologie	11
4. 6. Water	13
4. 7. Bodem	13
4. 8. Archeologie en cultuurhistorie	13
4. 9. Kabels en leidingen	14
5. JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING	15
5. 1. Toelichting op het juridisch systeem	15
5. 2. Toelichting op de bestemmingen	15
6. UITVOERBAARHEID	16
6. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	16
6. 2. Grondexploitatie en economische uitvoerbaarheid	16
7. OVERLEG EN INSpraak	17
7. 1. Overleg	17
7. 2. Inspraak	17

BIJLAGEN

Bijlage 1	Akoestische berekeningen
Bijlage 2	Quickscan Flora- en faunawet
Bijlage 3	Standaard waterparagraaf
Bijlage 4	Overlegreacties

1. INLEIDING

1. 1. Aanleiding voor een nieuw bestemmingsplan

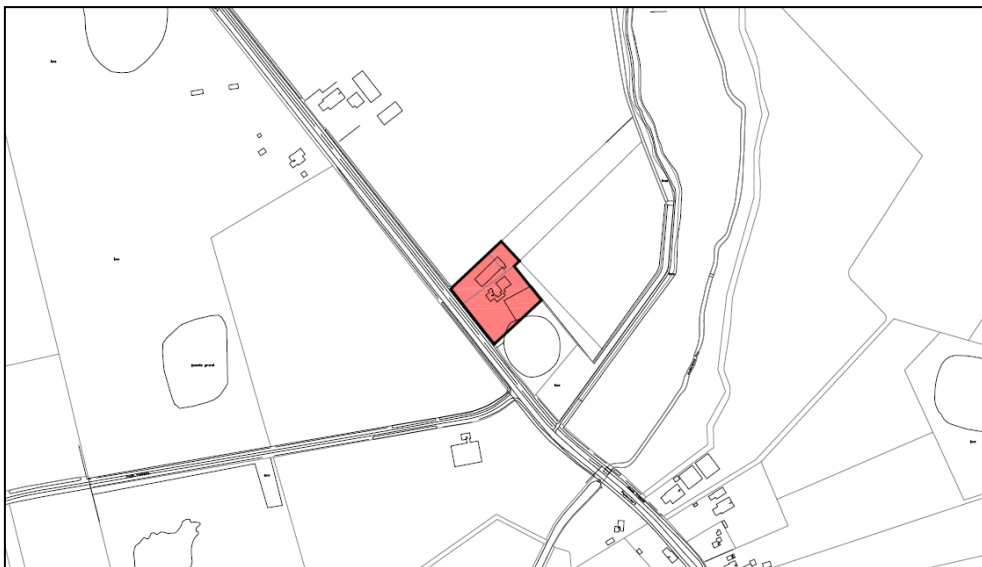
In het buitengebied ten noordoosten van Grolloo ligt het buurtschap Papenvoort aan de gelijknamige weg. Op het perceel naast Papenvoort 3 staat een varkensstal die niet meer als zodanig in gebruik is. Op het perceel bestaan nog wel planologische mogelijkheden voor (intensieve) agrarische bedrijfsvoering. Het naastgelegen woonhuis op het perceel Papenvoort 3 diende in het verleden als bedrijfswoning bij het agrarisch bedrijf. Het is daarom als bedrijfswoning bestemd. Op 28 augustus 2007 is via een procedure ex. artikel 19.2 WRO een vrijstelling verleend voor het gebruik als burgerwoning.

Bij de gemeente Aa en Hunze is het verzoek ingediend om de varkensschuur te slopen en door toepassing van de provinciale regeling "Ruimte voor ruimte", hiervoor een woonhuis op dezelfde locatie terug te bouwen. Het perceel Papenvoort 3 krijgt hierbij een woonbestemming.

De gewenste situatie is in strijd met het bestemmingsplan. De gemeente wil, vanwege de kwaliteitsverbetering die de sloop van de bedrijfsbebouwing teweegbrengt, medewerking verlenen aan de ontwikkeling. Hiervoor dient een nieuw bestemmingsplan voor het perceel te worden vastgesteld.

1. 2. Ligging en begrenzing van het plangebied

Het plangebied ligt aan de provinciale weg N857 tussen Rolde en Borger. Het betreft het perceel Papenvoort 3 en het perceel ten noorden hiervan. De ligging van het plangebied is weergegeven in figuur 1.



Figuur 1. De ligging van het plangebied

1. 3. Geldend bestemmingsplan

Het plangebied is planologisch geregeld in het bestemmingsplan *Buitengebied*, van de voormalige gemeente Rolde. Dit bestemmingsplan is in 1998 van kracht geworden. In dit bestemmingsplan heeft het plangebied de bestemming “Agrarisch gebied met landschappelijke en natuurlijke waarden” met de aanduiding “agrarisch bedrijf”.

Ter plaatse is zowel grondgebonden als niet-grondgebonden agrarische bedrijfsvoering mogelijk. Het gebruik van de gronden ten behoeve van burgerwoningen en de realisatie van een nieuw woonhuis is in strijd met het bestemmingsplan.

1. 4. Leeswijzer

De toelichting op het bestemmingsplan is als volgt opgebouwd:

In hoofdstuk 2 volgt een beschrijving van de huidige en toekomstige situatie. Hoofdstuk 3 bevat een beschrijving van de relevante beleidskaders. In hoofdstuk 4 vindt een toetsing plaats aan de wet- en regelgeving voor de verschillende omgevingsaspecten. Hoofdstuk 5 gaat in op de juridische regeling van het plan. In hoofdstuk 6 wordt de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid van het plan aan de orde gesteld. Hoofdstuk 7 beschrijft de resultaten uit het overleg en de inspraakronde.

2. PLANBESCHRIJVING

2. 1. Huidige situatie

Het plangebied betreft het perceel van een voormalige varkenshouderij en het naastgelegen woonperceel. De locatie ligt aan de Papenvoort. Deze weg is een deel van de provinciale weg N857 van Rolde naar Borger. Tegenover het plangebied sluit de Hogevelweg aan op de Papenvoort. Aan deze weg ligt, schuin tegenover het plangebied, een veehouderijbedrijf. Ten oosten van het plangebied ligt een beekdal dat onderdeel uitmaakt van het Natura 2000-gebied "Drentsche Aa gebied". Het plangebied ligt in het gelijknamige Nationaal Landschap.

Binnen het plangebied staat een varkensstal met een oppervlakte van circa 40 bij 15 meter. Direct hiernaast staat een woonhuis dat geen functionele binding met de stal heeft. Ten zuiden van dit woonhuis ligt een bebost terrein met een grote waterpartij op hetzelfde perceel als het woonhuis. De percelen worden ontsloten op de Papenvoort. De varkensstal via een oprit die langs de noordzijde doorloopt tot de achterzijde van de bebouwing.

Een luchtfoto van het plangebied en de directe omgeving zijn weergegeven in figuur 2.



Figuur 2. Luchtfoto plangebied en directe omgeving

2. 2. Beschrijving initiatief

Het initiatief stelt het slopen en verwijderen van de varkensstal voor. Ter compensatie van de sloop wordt in het kader van de regeling "Ruimte voor ruimte" de mogelijkheid geboden om op het perceel een nieuw woonhuis te bouwen. In hoofdstuk 3 wordt nader ingegaan op regeling "Ruimte voor ruimte".

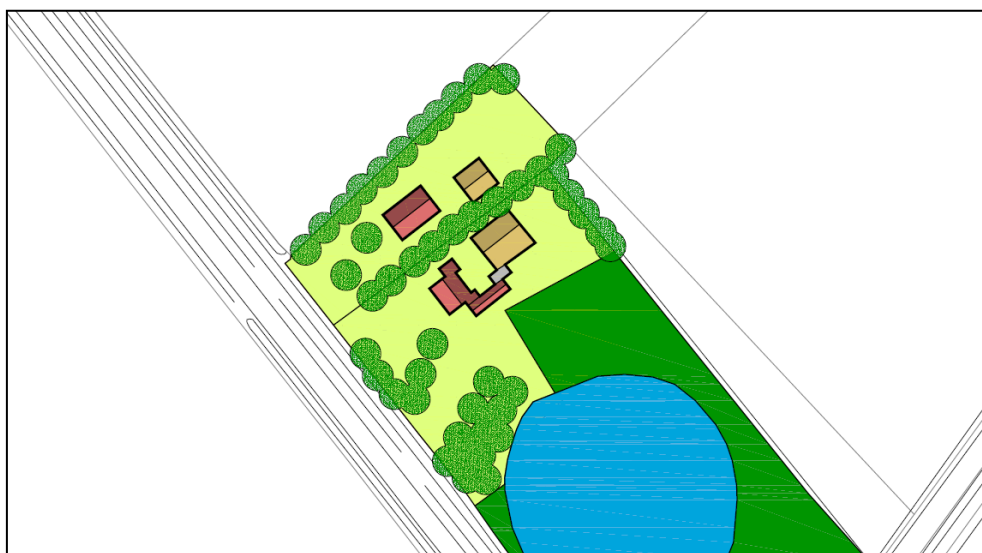
Om aan de voorwaarden voor het gebruik van de regeling te kunnen voldoen, wordt van mogelijkheid voor saldering gebruik gemaakt. Er wordt tevens een veldschuur aan de Holtenweg tussen Marwijksoord en Amen gesloopt. In totaal wordt ruim 800 m² aan landschapsontsierende agrarische bedrijfsbebouwing gesloopt.

De bouwmogelijkheden die in dit bestemmingsplan worden geboden, zijn opgesteld aan de hand van de beleidsuitgangspunten en enkele randvoorwaarden die door de gemeente zijn gesteld. Dit betekent dat de totale oppervlakte van het nieuwe woonhuis, inclusief eventuele bijgebouwen maximaal 250 m² mag bedragen. De maximale goot- en bouwhoogte van het woonhuis wordt vastgelegd op respectievelijk 3,5 en 8 meter, voor bijgebouwen geldt de algemene bijgebouwenregeling.

De voorgevel van het woonhuis wordt op dezelfde afstand vanaf de weg als de huidige stal gebouwd. Hiermee is het ten opzichte van het naastgelegen woonhuis iets naar achteren geroid.

Voor wat betreft de uiterlijke verschijningsvorm en materiaalgebruik wordt gesteld dat de welstandseisen zoals die gelden voor het "Esdorpenlandschap" waarin het plangebied volgens de welstandsnota ligt, voldoende kwaliteit aan de nieuwe bebouwing waarborgen. De bestaande opgaande beplantingen worden gehandhaafd.

Een mogelijke inrichting (met gemaximaliseerd bebouwing: woning van 150 m² en bijgebouw van 100 m²) van het plangebied op basis van de voorge-noemde voorwaarden is weergegeven in figuur 3.



Figuur 3. Mogelijke inrichting plangebied

2. 3. Landschappelijke inpassing

Het uitgangspunt is dat de nieuwe bebouwing landschappelijk ingepast wordt. In de huidige situatie is de varkensstal ingepast door middel van een dichte beplanting. Aangezien het nieuwe woonhuis op dezelfde locatie als de varkensstal is beoogd, wordt voor de landschappelijke inpassing gebruik gemaakt van de bestaande beplantingen. Deze worden grotendeels gehandhaafd. Dit wordt ook geïllustreerd in figuur 3.

Op deze wijze zijn de beide woonpercelen op een verantwoorde en gebiedseigen wijze in het landschap ingepast.

2. 4. Afbraakovereenkomst

De sloop van de varkensstal wordt gegarandeerd door middel van een afbraakovereenkomst, welke tussen de gemeente en de aanvrager is gesloten. Tevens is een overeenkomst gesloten met de eigenaar van de veldschuur aan de Holtenweg, die in het kader van saldering wordt gesloopt.

Met de overkomsten is vastgelegd dat er niet eerder met de bouw van de woning mag worden begonnen, dan wanneer alle (aangegeven) bebouwing is gesloopt en verwijderd.

3. BELEIDSKADER

3. 1. Rijksbeleid

Nationaal Landschap Drentsche Aa

Het plangebied ligt in het Nationaal Landschap Drentsche Aa. De kwaliteiten van Nationale Landschappen moeten behouden blijven, duurzaam beheerd en waar mogelijk worden versterkt. Binnen Nationale Landschappen is daarom “behoud door ontwikkeling” het uitgangspunt voor het ruimtelijk beleid.

In dit geval wordt een ontwikkeling mogelijk gemaakt die bijdraagt aan de ruimtelijke kwaliteit en belevingswaarde van het Nationaal Landschap. Dit is in overeenstemming met de ambities voor dit voor het Nationaal Landschap gelden.

3. 2. Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Drenthe

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

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

In de omgevingsvisie wordt de ambitie uitgesproken om de ruimtelijke identiteit van Drenthe te versterken. Nieuwe ontwikkelingen worden getoetst aan de kernkwaliteiten die voor bepaalde gebieden vastgesteld zijn. Voor het plangebied zijn de kernkwaliteiten ‘landschap’, ‘aardkundige waarden’, ‘stilte en duisternis’ en ‘archeologie’ van toepassing. Het woonhuis en eventuele bijgebouwen worden gebouwd op een locatie waar momenteel een forse varkensstal staat en directe aangrenzend aan een bestaand woonperceel. Het plan draagt bij aan de kernkwaliteit ‘landschap’ en doet geen afbreuk aan de andere kernkwaliteiten.

In de omgevingsvisie wordt ruimte geboden aan woningbouw ter vervanging van landschapsontsierende, agrarische bedrijfsgebouwen. Voor de toepassing van deze ruimte-voor-ruimte regeling gelden de regels van de provinciale omgevingsverordening.

Provinciale omgevingsverordening

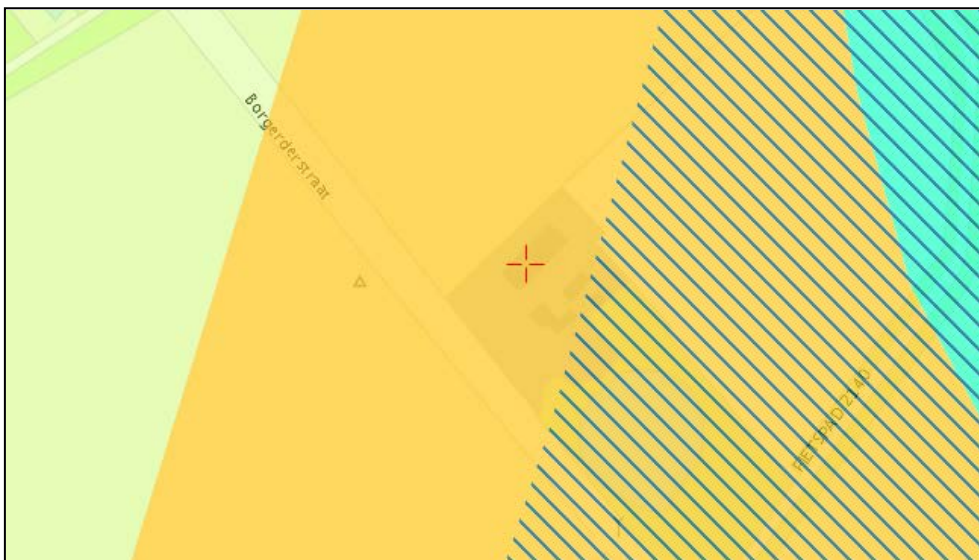
Op 9 maart 2011 is de provinciale omgevingsverordening vastgesteld. In de verordening zijn regels gesteld die ervoor moeten zorgen dat de provinciale ruimtelijke belangen doorwerken in de gemeentelijke ruimtelijke plannen. In artikel 3.24 van de verordening zijn regels met betrekking tot de regeling ruimte-voor-ruimte opgenomen.

Van de regeling kan gebruik worden gemaakt als er sprake is van bedrijfsbeëindiging en voorziet erin dat bij sloop van minimaal 750 m² (+/- 5%) aan voormalige agrarische bebouwing, een compensatiewoning op het perceel of elders kan worden teruggebouwd. Hierbij wordt de mogelijkheid geboden om agrarische bebouwing op meerdere percelen samen te voegen om te kunnen voldoen aan de sloopnorm (saldering).

Voor de te bouwen compensatiewoning gelden de algemene randvoorwaarden voor inpassing, omvang, inhoud en uiterlijke verschijningsvorm. De woning mag niet worden gebouwd in gebieden die op de visiekaart van de omgevingsvisie zijn aangeduid met de functie "Natuur" of "Beekdalen".

Toetsing

Op de visiekaart (zie figuur 4) ligt het plangebied op de overgang tussen de functie "Multifunctioneel" (geel) en "Water (beekdalen)" (blauwe arcering). Op korte afstand ligt tevens de functie "Natuur" (cyaan).



Figuur 4. Fragment visiekaart omgevingsvisie

De te bouwen compensatiewoning ligt niet in een gebied dat is aangeduid met de functie "Natuur" of "Beekdalen". Omdat de ontwikkeling wel op de rand van deze gebieden ligt, is er ambtelijk overleg met de provincie gevoerd over de ontwikkeling. De provincie heeft hierin aangegeven positief tegenover de ontwikkeling te staan.

Door het gebruik van de mogelijkheid voor saldering wordt ruim 800 m² aan voormalige agrarische bedrijfsbebouwing gesloopt. Op deze locaties zullen de mogelijkheden voor nieuwe agrarische bedrijfsbebouwing komen te vervallen. Voorts zijn de regels bij dit bestemmingsplan afgestemd op randvoorwaarden aan de compensatiewoning en zullen de (relatief strikte) welstandseisen voor de locatie een goede beeldkwaliteit waarborgen.

Hiermee voldoet het initiatief aan de voorwaarden om gebruik te maken van de ruimte-voor-ruimte regeling.

3. 3. Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Landelijk gebied

Momenteel bereid de gemeente de Structuurvisie Landelijk gebied voor. Deze structuurvisie zal een integraal beleidskader voor het landelijk gebied bieden en een afwegingskader voor mogelijke ontwikkelingen vormen. De structuurvisie gaat ook de basis voor de herziening van het bestemmingsplan voor het buitengebied vormen.

In de structuurvisie wordt de mogelijkheid voor het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit door het toepassen van de ruimte voor ruimte regeling onderkend. Er wordt inhoudelijk aangesloten bij de voorwaarde die de provincie aan deze regeling heeft gesteld.

Welstandsbeleid

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

De regeling in dit bestemmingsplan, tezamen met de bestaande landschappelijke inpassing en de welstandsbeoordeling, waarborgt een goede beeldkwaliteit op het perceel.

4. MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

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

4. 1. Wegverkeerslawaaï

Toetsingskader en beleid

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

Toetsing en conclusie

Het plangebied ligt aan de Papenvoort waarop een maximumsnelheid van 80 km/uur geldt. Deze weg heeft op basis van de Wgh een geluidzone van 200 meter. Omdat dit bestemmingsplan nieuwe geluidsgevoelige functies mogelijk maakt binnen de geluidzone van een weg, zijn een akoestische berekeningen uitgevoerd. De resultaten hiervan zijn opgenomen in bijlage 1. De geluidsbelasting op de naar de weg gekeerde zijde van het bouwvlak voor de nieuwe woning is hierin bepaald op 53 dB. Hiermee wordt niet voldaan aan de voorkeursgrenswaarde. Wel wordt voldaan aan de maximaal te verlenen hogere waarde.

Omdat het treffen van geluidsreducerende maatregelen redelijkerwijs niet haalbaar is, dient voor het te bouwen woonhuis een hogere waarde van 53 dB te worden vastgesteld. De hogere waarde procedure wordt gelijktijdig met de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan gevolgd.

4. 2. Luchtkwaliteit

Toetsingskader en beleid

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

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

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

Toetsing en conclusie

Voor bepaalde initiatieven is bepaald dat deze “niet in betekenende mate” bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Kleine woningbouwlocaties, en daarmee dit initiatief, behoren daar ook bij. Dit bestemmingsplan maakt slechts één extra woning mogelijk en draagt derhalve niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging. In zijn algemeenheid kan gesteld worden dat de luchtkwaliteit door de transformatie van een agrarische tot een woonbestemming verbetert. Hiermee wordt voldaan aan de eisen zoals gesteld in de *Wet milieubeheer*.

4. 3. Bedrijven en milieuzonering

Toetsingskader en beleid

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

Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan

Het dichtstbijzijnde veehouderijbedrijf dat schuin tegenover het plangebied ligt, ligt op ruim 140 meter afstand vanaf de bestaande woning en op een nog grotere afstand vanaf de te bouwen compensatiewoning. Er wordt dus voldaan aan de wettelijke afstanden.

Voorts levert de functiewijziging een planologische verbetering op, aangezien het bestemmingsplan momenteel mogelijkheden biedt voor een intensieve veehouderij op korte afstand van de naastgelegen woning.

In de toekomstige situatie is sprake van een verantwoorde milieuzonering.

4. 4. Externe veiligheid

Toetsingskader en beleid

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

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

Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan

In het kader van het aspect externe veiligheid is de risicokaart van de provincie Drenthe geraadpleegd. In de directe omgeving van het plangebied zijn geen risicovolle inrichtingen aanwezig. Ook is de Papenvoort geen bijzondere vervoersroute voor gevaarlijke stoffen en ligt het plangebied niet in een inventarisatiezone als gevolg van aardgasbuisleidingen.

Vanuit het aspect externe veiligheid bestaan daarom geen belemmeringen voor dit bestemmingsplan.

4. 5. Ecologie

Toetsingskader en beleid

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

Gebiedsbescherming

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

Soortenbescherming

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

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

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

Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan

Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt niet in een beschermd natuurgebied. Wel ligt op circa 150 meter afstand het Natura 2000-gebied Drentsche Aa gebied, dat is beschermd onder de *Natuurbeschermingswet*. Dit gebied maakt tevens onderdeel uit van de EHS.

In het plangebied wordt een functiewijziging van een varkensstal naar een woonfunctie mogelijk gemaakt. De woonfunctie heeft een minder zware belasting op de natuurwaarden in de omgeving dan de huidige mogelijkheden. De woonfunctie wordt bovendien direct aangrenzend aan een bestaand woonperceel voorgesteld. Dit bestemmingsplan heeft daarom geen negatieve effecten op de beschermde natuurwaarden.

Soortenbescherming

Het plangebied betreft een dicht beplant terrein behorende bij een voormalig agrarisch bedrijf. Voor de uitvoering van het bestemmingsplan worden twee agrarische stallen gesloopt, namelijk de veldschuur aan de Holtenweg en de varkensstal aan de Papenvoort. Effecten op beschermde flora en fauna als gevolg van de sloop kunnen niet op voorhand worden uitgesloten. Daarom is een ecologische quickscan uitgevoerd. De bijbehorende rapportage is opgenomen in bijlage 2.

Uit de quickscan blijkt dat de varkensstal aan de Papenvoort geen potentiële habitatten voor beschermde soorten bevat. Wel komen op het perceel broedvogels voor. Het verstoren van broedende vogels is in strijd met de *Flora- en faunawet*. De schuur aan de Holtenweg wordt met enige regelmaat als roestplaats gebruikt door Kerkuilen. In de schuur hangt een kerkuilenkast. De schuur is niet de enige verblijfplaats van deze Kerkuilen, maar maakt onderdeel uit van een netwerk. Kerkuilen en hun verblijfplaatsen zijn jaarrond beschermd. Verblijfplaatsen van overige beschermde soorten zijn in de schuur niet aanwezig.

Indien de verblijfplaats van de kerkuilen kan worden gemitigeerd, is het aanvragen van een ontheffing van de *Flora- en faunawet* niet nodig. Voor het slopen van de schuur aan de Holtenweg kan als mitigerende maatregel mogelijk de nestkast worden verplaatst naar een geschikte schuur in de omgeving waar Kerkuilen wel tot broeden komen. Hiervoor wordt contact gezocht met de Kerkuilen werkgroep die de betreffende kast beheert.

Voor de ingrepen op de locatie aan de Papenvoort moet rekening gehouden worden met broedvogels. Indien voor het broedseizoen met de werkzaamheden wordt aangevangen zijn conflicten met de *Flora- en faunawet* te voorkomen.

Voor alle niet en licht beschermde soorten is de algemene zorgplicht van toepassing. Dit betekent dat men is verplicht om alles wat redelijkerwijs mogelijk is moet doen of laten om schade aan wilde planten en dieren zo veel mogelijk te voorkomen.

4. 6. Water

Toetsingskader en beleid

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

Toetsing en uitgangspunten voor het bestemmingsplan

De plannen zijn aan het waterschap kenbaar gemaakt via de digitale watertoets. Na het doorlopen van een aantal standaardvragen blijkt dat de invloed van het plan op de waterhuishouding zodanig gering is, dat volstaan kan worden met de korte procedure voor de watertoets. Voor het plan is een standaard waterparagraaf van toepassing. Deze is opgenomen in bijlage 3.

Het uitgangspunt is dat bij de verdere planvorming en de uitvoering van het plan rekening wordt gehouden de uitgangspunten uit de standaard waterparagraaf. Voor de verdere procedure is het niet noodzakelijk het waterschap verder te betrekken. De watertoetsprocedure is hiermee afgerond.

4. 7. Bodem

Toetsingskader en beleid

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

Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan

De bouwlocatie was in het verleden in gebruik door een agrarisch bedrijf. Om aan te tonen dat de locatie geschikt is voor het voorgenomen gebruik is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd.

Hieruit is gebleken dat de bodem, voor zover deze onderzocht kon worden, geschikt is voor de woonfunctie. De bodem onder de varkensstal kon echter nog niet onderzocht worden. Na de sloop van de stal zal daarom nog een nader onderzoek moeten plaatsvinden om de bouw van de woning te kunnen vergunnen. Gezien de resultaten van het verkennende onderzoek wordt verwacht dat de bodem geschikt is voor de bouw van een woning en het bestemmingsplan uitvoerbaar is. In beginsel bestaan daarom geen risico's voor de volksgezondheid.

4. 8. Archeologie en cultuurhistorie

Toetsingskader en beleid

Ter implementatie van het Verdrag van Malta, is de *Monumentenwet* gewijzigd. De kern van *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.

Volgens de Archeologische beleidsadvieskaart Gemeente Aa & Hunze kent het plangebied een hoge verwachtingswaarde. Hier wordt een onderzoek verlangd bij ingrepen groter dan 500 m² en dieper dan 30 centimeter.

Toetsing en uitgangspunten voor het bestemmingsplan

In dit bestemmingsplan voor ruimte geboden voor de bouw van een woonhuis met bijgebouwen met een gezamenlijke oppervlakte van 250 m². Het bouwvlak waarbinnen deze bebouwing opgericht mag worden ligt grotendeels op de locatie van een bestaande varkensstal. De bodem onder deze stal zal geroerd zijn waardoor de verwachtingswaarde op intacte archeologische resten klein is. Voor de uitvoering van dit bestemmingsplan is daarom geen archeologisch onderzoek noodzakelijk.

Wel zijn de eventueel aanwezige archeologische waarden in dit bestemmingsplan beschermd conform het gemeentelijk archeologiebeleid. Bodemingrepen groter dan 500 m² en dieper dan 30 centimeter kunnen pas worden uitgevoerd na het verkrijgen van een omgevingsvergunning, die pas kan worden verleend nadat een archeologisch onderzoek uitsluitel heeft gegeven over eventueel de aanwezige archeologische resten.

4. 9. Kabels en leidingen

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

5. JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING

5. 1. Toelichting op het juridisch systeem

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

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

5. 2. Toelichting op de bestemmingen

Binnen het bestemmingsplan worden de volgende bestemming gehanteerd:

Wonen

Het gehele plangebied valt onder de bestemming "Wonen". Binnen deze bestemming is de zelfstandige woonfunctie mogelijk. De regeling behorende bij deze bestemming is afgestemd op de gemeentelijke randvoorwaarden en de eerdere genoemde beleidsuitgangspunten.

Zowel de woonhuizen als de bijgebouwen zijn vastgelegd binnen het bouwvlak. Binnen een bouwvlak mag één vrijstaande woning gerealiseerd worden. De bebouwingsoppervlakte (inclusief bijgebouwen) is per woning vastgelegd op 250 m², conform het provinciaal beleid. Omdat de bestaande woning (Papenvoort 3) inclusief bijgebouwen al een grotere oppervlakte heeft, geldt op dit bouwvlak de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - bestaande oppervlakte gebouwen', waarbinnen de bestaande oppervlakte aan bebouwing is toegestaan.

Waarde - Archeologie

De mogelijk aanwezige archeologische resten in de bodem worden beschermd binnen de bestemming "Waarde - Archeologie". Voor deze bestemming geldt het gestelde in paragraaf 4.8 van deze toelichting als uitgangspunt. Dit betekent dat voor ingrepen in de bodem, die dieper reiken dan 30 centimeter onder maaiveld en groter zijn dan 500 m², een archeologisch veldonderzoek noodzakelijk is. Deze dubbelbestemming is op het gehele plangebied van toepassing.

6. UITVOERBAARHEID

6. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Op basis van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) heeft overleg plaatsgevonden met de betrokken adviespartners en overheden. Daarnaast is, overeenkomstig de gemeentelijke inspraakverordening, het voorontwerpbestemmingsplan voor eenieder ter inzage gelegd. De resultaten hiervan zijn verwerkt in hoofdstuk 7.

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

6. 2. Grondexploitatie en economische uitvoerbaarheid

Normstelling en beleid

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

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

Toetsing en conclusie

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

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

7. OVERLEG EN INSPRAAK

7. 1. Overleg

Het bestemmingsplan is in het kader van het vooroverleg toegezonden aan de betrokken overlegpartners. Van Provincie Drenthe en Waterschap Hunze en Aa's zijn schriftelijke reacties ontvangen. Deze overlegreacties zijn opgenomen in bijlage 4 en in deze paragraaf kort samengevat en voorzien van een gemeentelijke reactie.

Provincie Drenthe

De provincie geeft aan dat het plan past binnen de Ruimte voor Ruimte regeling zoals opgenomen in de provinciale omgevingsverordening. Er zijn geen opmerkingen op het plan.

Reactie gemeente: De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen

Waterschap Hunze en Aa's

Het waterschap dat de uitgangspuntennotie voor de watertoets goed is verwerkt in het bestemmingsplan. Het plan geeft het waterschap geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

Reactie gemeente: De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen

7. 2. Inspraak

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft van 5 april tot en met 16 mei 2012 voor een ieder ter inzage gelegen. Tijdens deze periode konden er inspraakreacties worden ingediend met betrekking tot het plan. Op 11 mei 2012 is een mondelinge inspraakreactie ingediend.

Inspraakreactie

De nieuwe woning is te dicht op de woning Papenvoort 3 geprojecteerd. Dit komt de onderlinge privacy niet ten goede. Ook is deze situering niet ideaal voor de toekomstige bewoners van de nieuwe woning. Zo is er in de voorgestelde situering sprake van een slechte toetreding van zonlicht voor de nieuwe woning. De bewoner van Papenvoort 3 stelt als voorwaarde dat het bouwvlak voor de nieuwe woning minimaal 10 meter verder af van de weg naar achteren wordt geschoven, waarbij de afmetingen van dit bouwvlak ongewijzigd kunnen blijven. Het hoofdgebouw van de nieuwe woning wordt zo verder van de weg af geprojecteerd dan het bestaande hoofdgebouw van Papenvoort 3.

Als aanbeveling geeft de bewoner van Papenvoort 3 aan het bouwvlak voor de nieuwe woning tevens 10 meter of meer zijwaarts te verschuiven, in de richting van het agrarisch bedrijf Papenvoort 1. Hiervoor is het noodzakelijk dat de toekomstige bewoners van de nieuwe woning de beschikking krijgen over een strook grond, die nu behoort tot de gronden van het agrarisch bedrijf Papenvoort 1.

Reactie college:

Het is waar dat het bestemmingsplan voorziet in een nieuwe woning nabij de woning Papenvoort 3. Het bouwvlak waarbinnen deze nieuwe woning gelegen moet zijn, ligt niet of nauwelijks dichterbij het hoofdgebouw van Papenvoort 3 dan de bestaande varkensstal.

Nu de stal momenteel geen agrarisch gebruik kent, kan deze als minder storend worden ervaren dan een woning, die een verlies van privacy met zich meebrengt.

De gemeente is echter van mening, dat sloop van de varkensstal in combinatie met de bouw van een woning een ruimtelijke kwaliteitsverbetering oplevert. Ook wordt voorkomen dat aan de stal alsnog een agrarische functie wordt gegeven.

De gemeente maakt verder een afweging tussen de woonsituatie van de nieuwe woning en de bestaande woning Papenvoort 3. Ondanks dat men in het buitengebied woont, kan men geen aanspraak maken op een minimale afstand tussen woningen. In de bebouwde kom wordt overigens in de meest recente bestemmingsplannen bij vrijstaande woningen een minimale afstand bepaald van 3 meter tot aan de zijdelingse perceelsgrens. Het bouwvlak voor de nieuwe woning, dus de kortst mogelijke afstand van de nieuwe woning tot aan de perceelsgrens, is op circa 5 meter van de onderlinge (zijdelingse) perceelsgrens af gelegen.

De voorgevel van de nieuwe woning moet, vanwege de grens van het bouwvlak, ook iets meer naar achteren komen te liggen dan de rooilijn waarop de woning Papenvoort 3 gelegen is. De woning Papenvoort 3 is daarnaast niet op het bouwvlak voor de nieuwe woning georiënteerd; de woning kijkt hoofdzakelijk uit richting de weg en de tuin bevindt zich hoofdzakelijk ten zuidoosten van de woning.

Een goed woon- en leefklimaat is hiermee voldoende gewaarborgd. De gemeente acht het onredelijk om het bouwvlak verder naar achteren te verschuiven, omdat hiermee de gebruiksmogelijkheden voor het perceel van de nieuwe woning onevenredig beperkt zouden worden. Bovendien acht de gemeente het ook vanuit stedenbouwkundig perspectief gewenst dat de bebouwing niet te ver van de weg af wordt geplaatst.

===