

GEMEENTE AA EN HUNZE

ONTWERP BESTEMMINGSPLAN

Rolderstraat 8 Grolloo, Dierenpension De Open Ruimte

Opdrachtnummer	: 60.07
ID nr.	: NL.IMRO.1680.BUIROLDERSTR8GR-OW01
Datum	: juli 2012
Versie	: 3
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	6
2.	BELEIDSKADER	7
2.1	RIJKSBELEID	7
2.2	PROVINCIAAL BELEID	9
2.3	GEMEENTELIJK BELEID	12
3.	BESTAANDE SITUATIE	17
4.	PLANBESCHRIJVING	19
4.1	BEOOGDE INRICHTING	19
4.2	VERTALING ONTWIKKELING NAAR BESTEMMINGSPLAN	21
5.	MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN.....	23
5.1	WATER	23
5.2	ARCHEOLOGIE	26
5.3	ECOLOGIE	26
5.4	MILIEUZONERING	27
5.5	GELUID	29
5.6	LUCHTKWALITEIT.....	30
5.7	EXTERNE VEILIGHEID	31
5.8	BODEM	33
6.	JURIDISCHE ASPECTEN.....	35
6.1	ALGEMEEN	35
6.2	ANALOGIE VERBEELDING (PLANKAART)	35
6.3	PLANREGELS	35
6.4	ARTIKELGEWIJZE TOELICHTING	36
7.	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	39
8.	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	41
8.1	INSPRAAK	41
8.2	VOOROVERLEG EX ART. 3.1.1 BRO	44
8.3	ZIENSWIJZEN ONTWERPBESTEMMINGSPLAN	45

Bijlagen bij toelichting:

1. Hoogveld Milieutechniek B.V., 'Verkennd bodemonderzoek aan de Hogevelweg ongenummerd te Grolloo', 17 augustus 2011;
2. Buijvoets Bouw- en geluidsadviesing, 'Geluidbelasting in de omgeving van dierenpension Rolderstraat 8 Grolloo', 14 december 2011.

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Dierenpension De Open Ruimte is gelegen aan de Rolderstraat 8 in Grolloo. Er vindt voornamelijk opvang van honden, katten en kleine huisdieren plaats. De eigenaar van het dierenpension is voornemens om het pension uit te breiden. Hij acht deze uitbreiding gewenst vanuit zijn bedrijfsvoering en het dierenwelzijn. Met dit bestemmingsplan wordt beoogd om deze uitbreiding planologisch mogelijk te maken.

Bij de uitbreiding van het dierenpension zal alle bestaande bedrijfsbebouwing worden gesloopt. Een uitzondering hierop vormt de bedrijfswoning, deze zal worden gehandhaafd. De nieuwbouw wordt meer achter op het perceel gesitueerd, waardoor deze op een grotere afstand van de Rolderstraat komt te liggen dan de bestaande bebouwing. Eveneens komt de nieuwbouw op een grotere afstand van de dichtstbijzijnde woning dan nu het geval is. Al met al zal hiermee een verbetering van de ruimtelijke structuur worden bereikt.

1.2 Het plangebied

Het plangebied omvat het perceel Rolderstraat 8 te Grolloo. Dit perceel is gelegen in het buitengebied van de gemeente Aa en Hunze, tussen de kernen Rolde en Grolloo. Het plangebied is gesitueerd nabij de kruising van de Rolderstraat (N376) met de Vredenheim en Hoge Veldweg. Aan de noord- en oostzijde wordt het plangebied begrensd door agrarische gronden. De zuidgrens wordt gevormd door de Hoge Veldweg. De Rolderstraat vormt de westgrens. De ligging en begrenzing van het plangebied zijn in bijgaande figuur weergegeven.

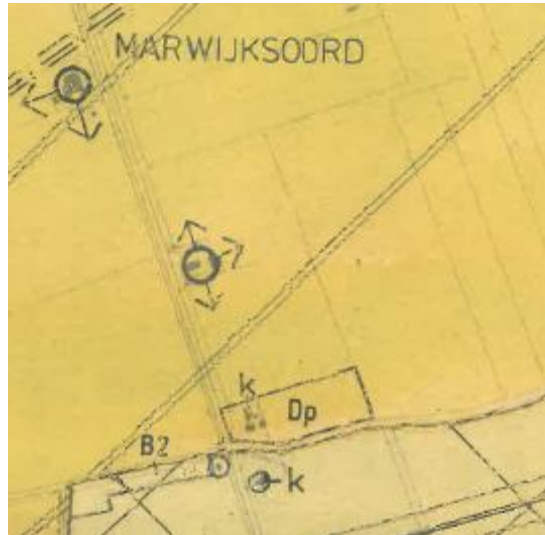


Ligging en begrenzing plangebied (bron: Bing maps, eigen bewerking mRO)

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied valt momenteel in het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied' van de voormalige gemeente Rolde uit 1998.

De gronden in het plangebied hebben in dit bestemmingsplan de bestemming 'Agrarisch gebied' met de aanduiding 'Dierenpension'. Ter plaatse van deze aanduiding zijn de gronden onder meer bestemd voor een dierenpension. In de regels is bepaald dat de oppervlakte van de bedrijfsgebouwen (exclusief bedrijfswoning) met maximaal 10% mag worden vergroot. De bestaande oppervlakte bedraagt ca. 534 m². Op grond van het bestemmingsplan is dus een oppervlakte van ca. 588 m² aan bedrijfsgebouwen toegestaan. De uitbreiding voorziet echter in een grotere oppervlakte aan bedrijfsgebouwen. Derhalve past de uitbreiding van het dierenpension niet in het bestemmingsplan.



*Uitsnede plankaart bestemmingsplan
'Buitengebied' voor het plangebied*

Het bovenstaande betekent dat het bestemmingsplan moet worden herzien, om de gewenste uitbreiding van het dierenpension mogelijk te maken. Het voorliggende bestemmingsplan dient hiertoe.

1.4 Aard van het bestemmingsplan

Het bestemmingsplan heeft een ontwikkelingsgericht karakter en is afgestemd op het beoogde bouwplan voor het plangebied. In hoofdstuk 4 wordt de beoogde situatie toegelicht en wordt ook aangegeven op welke wijze dit ontwikkelingsgerichte 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

Met de ontwikkelingen het plangebied, de uitbreiding van dierenpension 'De Open Ruimte', worden geen nationale belangen geraakt. Wel is belang 13, 'een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming' relevant. 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 natuur, stilte en duisternis, maar wel behoort tot het nationaal landschap Drentse Aa.

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.

Economische ontwikkeling en werkgelegenheid

Om werkgelegenheid te behouden en nieuwe te creëren streeft de provincie naar de ontwikkeling van een dynamische, vitale en zichzelf vernieuwende regionale economie. Een belangrijke voorwaarde daarvoor is het kunnen bieden van voldoende, gevarieerde, aantrekkelijke en vitale vestigingsmogelijkheden op regionale bedrijventerreinen en andere stedelijke werklocaties. Ook wil de provincie in het landelijk gebied voldoende ontwikkelingsmogelijkheden bieden voor landbouw, recreatie en toerisme en andere niet-agrarische bedrijvigheid.

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 landbouw.



Uitsnede visiekaart Omgevingsvisie Drenthe met aanduiding plangebied

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.

Vitaal platteland

Voor het plangebied is met name het sociaal-economische systeem van belang. Een onderdeel daarvan is een vitaal platteland. In het verleden had het platteland vooral een productiefunctie voor voedsel. Tegenwoordig krijgt het steeds meer andere economische functies. Hoewel de landbouw nog steeds een belangrijke pijler van de plattelandseconomie is, wordt het 'medegebruik' van het platteland door de gehele samenleving groter. Om het platteland vitaal te houden, zet de provincie, naast de focus op een robuuste landbouw, in op het versterken en verbreden van niet-agrarische economische activiteiten. Daarnaast wordt ruimte geboden aan kleinschalige en lokaal georiënteerde activiteiten op het gebied van nijverheid en dienstverlening.

De aanwezigheid van het MKB op het platteland levert een belangrijke bijdrage aan de sociaal-economische vitaliteit op het platteland. Het algemene streven naar concentratie van bedrijvigheid in de steden wil dan ook niet zeggen dat daarmee geen ruimte wordt geboden aan bedrijvigheid op het platteland. In beginsel wordt daarbij vooral ruimte geboden aan bedrijven uit de sectoren landbouw, recreatie & toerisme en het kleinschalig MKB.

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.

Bedrijvigheid

Ten aanzien van bedrijvigheid in het buitengebied is het van belang dat het karakter van het buitengebied gehandhaafd blijft. Ontwikkelingen die het karakter van het landelijk gebied overstijgen moeten daarom wellicht, op termijn, een plaats krijgen op een bedrijventerrein.

De gemeente wil ruimte bieden voor zelfstandige bedrijfsactiviteiten die passen in het landelijk gebied. Voor deze zelfstandige activiteiten geldt dat binnen het agrarische gebied het behoud van de kenmerkende landschappelijke en cultuurhistorische waarden voorop staat.

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 Welstandbeleid 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 Rolderstraat 8 is sinds 1981 een dierenpension gevestigd. Ten behoeve van dit pension is op het perceel diverse bebouwing aanwezig. Deze bestaat uit een bedrijfswoning en bedrijfsgebouwen. De bedrijfswoning is georiënteerd op de Rolderstraat en bestaat uit één bouwlaag met kap. Voor de woning bevindt zich een siertuin. De bedrijfsgebouwen bestaan uit meerdere gebouwen die geconcentreerd liggen rondom de bedrijfswoning.

Het grootste bedrijfsgebouw is, gezien vanaf de Rolderstraat, vrijwel gelijk met de voorgevelrooilijn van de woning gesitueerd. Het merendeel van de bedrijfsbebouwing bevindt zich daardoor naast de bedrijfswoning. Achter de bedrijfswoning zijn enkele kleinere bedrijfsgebouwen gelegen. Kenmerkend voor de bedrijfsgebouwen is de beperkte hoogte: de gebouwen bestaan uit één bouwlaag met een flauwe kap. Hierdoor zijn deze vanuit het omliggende landschap nauwelijks zichtbaar.

Achter de bedrijfsgebouwen ligt een groene weide die bij het dierenpension behoort. Deze weide is aan de noord- en zuidzijde omgeven door groensingels. Aan de oostzijde van deze weide bevindt zich een mestbassin (foliebassin) van het agrarisch bedrijf Rolderstraat 10.

Het perceel Rolderstraat 8 wordt ontsloten vanaf de Hoge Veldweg. Dit vanwege het feit dat het perceel is gelegen bij de kruising van de Rolderstraat met de Hoge Veldweg. Ter plaatse van de ontsluiting op de Hoge Veldweg bevindt zich een parkeerterrein voor de bezoekers van het dierenpension. Via de Rolderstraat (de provinciale weg N376) kunnen snel de kernen Grolloo en Rolde worden bereikt.

De omgeving van het perceel Rolderstraat 8 heeft een landelijk en agrarisch karakter. Rondom het perceel liggen overwegend landbouwgronden. Ten



Luchtfoto bestaande situatie plangebied (bron: Bingmaps)

noorden van het perceel, op enige afstand, bevindt zich een agrarisch bedrijf. Ten zuiden van het perceel, aan de overzijde van de Hoge Veldweg, is een burgerwoning gesitueerd. Aan de overzijde van de Rolderstraat is eveneens een woning gelegen.



Bestaande situatie Rolderstraat 8, gezien vanaf de Rolderstraat (bron: Google Streetview)

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 aanwezig bebouwing, het beeldbepalende groen en de afleesbaarheid van de ontstaansgeschiedenis van het landschap.



Bestaande situatie Rolderstraat 8, gezien vanaf de Hoge Veldweg (bron: Google Streetview)

4. PLANBESCHRIJVING

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

4.1 Beoogde inrichting

De uitbreiding van Dierenpension De Open Ruimte zal vorm krijgen middels totale nieuwbouw van de bedrijfsgebouwen. Dit betekent dat alle bestaande gebouwen zullen worden gesloopt en worden vervangen door nieuwbouw met een grotere oppervlakte. De bedrijfswoning en bijbehorende garage zullen niet worden gesloopt. Deze worden ongewijzigd gehandhaafd. De oppervlakte van de bedrijfsgebouwen bedraagt in de huidige situatie circa 534 m². Met de nieuwbouw wordt deze oppervlakte vergroot naar 932 m².

Wanneer bestaande bedrijven in het buitengebied een uitbreidingsbehoefte hebben, kijkt de gemeente altijd eerst naar mogelijke uitbreiding ter plaatse. Daarbij is van belang of het een bedrijf betreft dat aan het buitengebied of lokaal gebonden is. Een dierenpension met voornamelijk opvang van honden, katten en kleine huisdieren is geen functie die passend is in dorpskernen. Evenmin is deze functie passend bij de na te streven identiteit van bedrijventerreinen. De meeste dierenpensions bevinden zich dan ook in het buitengebied, ook in de gemeente Aa en Hunze. Derhalve kan geconcludeerd worden dat een dierenpension een aan het buitengebied gebonden bedrijfsactiviteit is. Een uitbreiding ter plaatse wordt vanuit ruimtelijk oogpunt dan ook aanvaardbaar geacht, temeer omdat de uitbreiding plaatsvindt op gronden die in het geldende bestemmingsplan reeds bestemd zijn voor een dierenpension. Het ruimtebeslag van het dierenpension neemt dus niet toe, alleen de bebouwing wordt vergroot. De grootte van de nieuwe bebouwing is vanuit ruimtelijk-stedenbouwkundig oogpunt acceptabel, gelet op de directe omgeving en de aanzienlijke oppervlakte van het bedrijfsperceel. Het merendeel van het perceel blijft na realisatie van de nieuwbouw onbebouwd.

De nieuwbouw wordt gerealiseerd op de weide die achter het huidige dierenpension gelegen is. Deze weide behoort tot het pension en hierop mag ingevolge het vigerende bestemmingsplan ook ten behoeve van het pension worden gebouwd. De nieuwbouw wordt ongeveer in het centrum van de weide gesitueerd. De nieuwbouw ligt hiermee op een grotere afstand van de Rolderstraat dan de huidige, te slopen bebouwing. Dit zorgt voor een verbetering van de ruimtelijke structuur en het bebouwingsbeeld van de Rolderstraat, omdat de bedrijfswoning zo weer zijn vrijliggende karakter terugkrijgt. Deze is in de loop der tijd steeds meer ingebouwd geraakt tussen de bedrijfsgebouwen en geluidsschermen. Verder ligt de geprojecteerde



Impressie gevelaanzicht nieuwbouw aan de zijde van de Hoge Veldweg (bron: OHB Groep/Westrik Bouwadvies BV)

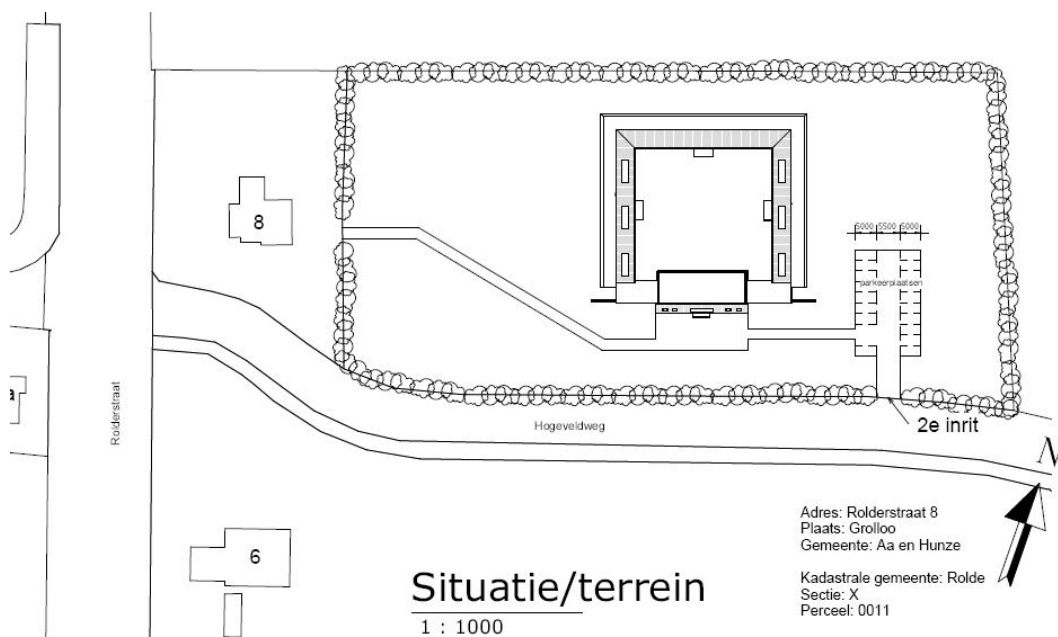
nieuwbouw op grotere afstand van de dichtstbijzijnde woning, Rolderstraat 6, dan in de huidige situatie. Dit is vanuit milieuhygiënisch oogpunt een verbetering.

De nieuwbouw omvat één bedrijfsgebouw, dat bestaat uit twee bouwlagen, waarvan de tweede laag in de kap is opgenomen. Deze hoogte en kapvorm voegen zich goed in het buitengebied. Het gebouw kent een carrévorm, waardoor middenin het gebouw een patio aanwezig is, die wordt ingericht als speelweide. Aan de noord-, oost- en westzijde van het gebouw wordt een geluidsscherm geplaatst, om een te hoge geluidsbelasting voor de omgeving te voorkomen. Het gebouw wordt georiënteerd op de Hoge Veldweg. Hiertoe wordt de hoofdingang van het gebouw aan de zijde van deze weg gesitueerd en wordt de gevel aan deze zijde voorzien van raampartijen. Bovendien kent het gebouw alleen aan deze zijde een verdieping.

De welstandscommissie heeft positief geadviseerd over het bouwplan. De commissie heeft daarmee geconcludeerd dat de bebouwing passend is binnen de criteria die de gemeentelijke welstandsnota voor het gebied Esdorpenlandschap stelt.

Het nieuwe gebouw wordt op de begane grond hoofdzakelijk ingericht met hondenkennels. Daarnaast is hier ruimte voor een was- en trimruimte, konijnenverblijf, receptie, kantoor, spreekkamer, bergruimte, keuken, kantine en sanitaire ruimten. Op de eerste verdieping, die dus alleen wordt gerealiseerd aan de zijde van de Hoge Veldweg, zijn kattenverblijven met buitenrennen voorzien.

Aan de noord- en zuidzijde van het plangebied bevinden zich groensingels. Deze zullen worden gehandhaafd. De groensingel aan de noordzijde zal bovendien worden versterkt door deze uit te breiden tot een beplantingsstrook van in totaal 10 meter breed. Aan de oostzijde zal een nieuwe beplantingsstrook met een breedte van 10 meter worden aangelegd.



Situering nieuwbouw dierenpension (bron: OHB Groep/Westrik Bouwadvies BV)

Hierdoor, in combinatie met de beperkte hoogte (één bouwlaag met kap), zal het nieuwe gebouw aan het zicht worden onttrokken. Het zal slechts beperkt zichtbaar zijn vanuit de omgeving. De groensingels zorgen voor een goede landschappelijke inpassing. Door deze landschappelijke inpassing en het gegeven dat de verkavelingsstructuur niet verandert, worden de kernkwaliteiten van het nationaal landschap Drentse Aa niet aangetast.

Het gebouw wordt voor bezoekers ontsloten vanaf de Hoge Veldweg. Hiervoor zal aan de oostzijde van het gebouw een nieuwe inrit en parkeerterrein worden aangelegd. Het huidige parkeerterrein zal worden verwijderd. Op het parkeerterrein is plaats voor 18 auto's. Hiermee wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid ten behoeve van het dierenpension. Door de ligging van het parkeerterrein achter de bestaande groensingels, worden de geparkeerde auto's aan het zicht onttrokken, hetgeen positief is voor de beeldkwaliteit.

4.2 Vertaling ontwikkeling naar bestemmingsplan

Het voorgestane bouwplan is vastgelegd in de regels en op de verbeelding. Het grootste deel van het perceel is daartoe voorzien van de bestemming Maatschappelijk-Dierenpension. Op de verbeelding is een bouwvlak opgenomen waarbinnen het nieuwe bedrijfsgebouw (dierenpension) kan worden gebouwd. De maximale oppervlakte van dit gebouw is in de regels vastgelegd: 950 m². Dit is iets meer dan 932 m², omwille van enige flexibiliteit. De maximale goot- en bouwhoogte zijn eveneens in de regels opgenomen: 3,5 respectievelijk 8 meter. Dit is in overeenstemming met de hoogten die reeds in het geldende bestemmingsplan toegestaan zijn. Voor de goothoogte aan de binnenzijde van het carré c.q. aan de zijde van de patio geldt dat deze maximaal 8 meter mag bedragen. Hier is een hogere goothoogte toegestaan, omdat deze niet zichtbaar is vanuit de omgeving.

Voor de bestaande bedrijfswoning is een aanduiding 'bedrijfswoning' op de verbeelding opgenomen. Hierdoor kan de bestaande bedrijfswoning worden behouden en is de situering daarvan vastgelegd. De bouwregels voor de bedrijfswoning zijn afgestemd op de geldende regels uit het vigerende bestemmingsplan.

Voor de te versterken groensingel aan de noordzijde en de nieuw aan de leggen beplantingsstrook aan de oostzijde van het perceel is op de verbeelding de bestemming 'Groen – Landschappelijke inpassing' opgenomen. Op deze gronden kan de nieuwe beplanting worden aangelegd. Om de totstandkoming van de beplanting, en daarmee landschappelijke inpassing, te waarborgen is een gebruiksvoorwaarde in de regels opgenomen. Deze voorwaarde houdt in dat het gebruik van het nieuwe bedrijfsgebouw (dierenpension) alleen is toegestaan als ter plaatse van de bestemming 'Groen - Landschappelijke inpassing' een beplantingsstrook van 10 meter breed, bestaande uit inheemse soorten, is gerealiseerd en in stand wordt gehouden. Hierdoor is de realisatie en handhaving van de beplantingsstrook zeker gesteld.

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 bestaande bebouwing in de vorm van een bedrijfswoning en bedrijfsgebouwen. De oppervlakte van de bedrijfsgebouwen bedraagt circa 534 m². In het plangebied is enige terreinverharding aanwezig rondom de bedrijfsgebouwen. Tevens is een verhard parkeerterrein aanwezig.

Bodem

De bodem in het plangebied bestaat blijkens de bodemkaart uit sterk lemig fijn zand op (klei-)leem. Dit wordt bevestigd door het bodemonderzoek waar bij de boringen met name matig fijn zand is aangetroffen.

Grondwater

Op de Bodemkaart van Nederland is het gebied gekarteerd met grondwatertrap sVI. Dit betekent dat de Gemiddelde Hoogste Grondwaterstand (GHG) tussen 0,4 en 0,8 m-mv wordt verwacht. De Gemiddelde Laagste Grondwaterstand (GLG) wordt dieper dan 1,2 m-mv verwacht. Blijkens de grondwaterkaart van Nederland ligt het freatisch grondwater op een diepte van 2,8 m –mv. Ten tijde van het bodemonderzoek (juli 2011) bevond de grondwaterstand zich op een diepte van 2,79 m –mv.

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

Oppervlaktewater

In het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig. Aan de noord- en zuidzijde is oppervlaktewater aanwezig in de vorm van smalle sloten/greppels. 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 rioleringsysteem aanwezig dat wordt gebruikt voor de afvoer van het (huishoudelijk) afvalwater van het dierenpension.

Toekomstig watersysteem

Keuze watersysteem en watercompensatie

De voorgenomen ontwikkelingen mogen geen wateroverlast op andere tijden of plaatsen veroorzaken. Het plan wordt daarom "waterneutraal" ontwikkeld. Het verharde oppervlak in het gebied neemt toe met maximaal 416 m² aan gebouwen en circa 100 m² aan bouwwerken geen gebouwen zijnde, totaal circa 516 m². Omdat het plangebied gelegen is in landelijk gebied en de toename van het verharde oppervlak minder dan 1500 m² bedraagt, hoeft er volgens de regels van het waterschap Hunze en Aa's geen watercompensatie te worden gerealiseerd.

Riolering

In overleg met de gemeente wordt bezien of het vuile afvalwater vanuit de nieuwbouw via het bestaande rioleringsysteem wordt afgevoerd of wordt aangesloten op de rioolpersleiding die onder de Hoge Veldweg aanwezig is. De nieuwe gebouwen zullen daartoe worden aangesloten op één van deze systemen. De capaciteit van de systemen wordt toereikend geacht voor de nieuwe functie. Via het rioleringsysteem zal het afvalwater worden afgevoerd naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie.

Hemelwaterafvoer

Voor het hemelwater wordt de voorkeursvolgorde vasthouden – bergen - afvoeren gehanteerd. Het hemelwater dat op de daken van de nieuwbouw neerkomt wordt apart ingezameld en zal gescheiden blijven van het vuile huishoudelijke afvalwater. Het hemelwater kan worden geïnfiltreerd in de bodem, bijvoorbeeld via infiltratiekragen. Infiltratie wordt goed mogelijk geacht vanwege de bodemsamenstelling, die overwegend uit zand bestaat, en de grondwaterstand in het plangebied. Indien onverhoopt blijkt dat infiltratie toch niet mogelijk is kan het hemelwater worden afgevoerd naar het oppervlaktewater, te weten de sloten/greppels, die zich aan de noord- en zuidzijde van het plangebied bevinden.

Waterkering

In het plangebied zijn geen waterkeringen aanwezig.

Wateroverlast en verdroging

Vanwege de beperkte toename van het verhard oppervlak en de voorgenomen infiltratie van het hemelwater, wordt wateroverlast voorkomen. Middels de infiltratie wordt ook verdroging tegengegaan.

Waterkwaliteit

Omdat het hemelwater van de nieuwbouw zich middels infiltratie bij het grondwater en oppervlaktewater voegt, is het belangrijk de waterkwaliteit te bewaken. Daartoe dient het gebruik van uitloogbare materialen bij het bouwen zoveel mogelijk te worden vermeden.

5.2 Archeologie

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 plangebied een middelhoge verwachtingswaarde. Hier wordt een vrijstelling van archeologisch onderzoek gehanteerd voor ingrepen die niet dieper dan 30 cm gaan. Voor zover ingrepen dieper in de bodem plaatsvinden, geldt daarvoor een vrijstelling van 1.000 m².

5.2.2 Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan

De bodemingrepen die noodzakelijk zijn voor de uitvoering van dit bestemmingsplan zijn nodig voor het bouwen van het nieuwe dierenpension. Het nieuwe gebouw heeft een oppervlakte van maximaal 950 m². Daarnaast worden nog bouwwerken, geen gebouwen zijnde gerealiseerd, maar daarbij wordt niet dieper gegraven dan 30 cm. Derhalve kan van archeologisch onderzoek worden afgezien. Hiermee wordt aan het beleid ten aanzien van het beschermen van archeologische waarden voldaan.

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 1 km. Gelet op deze afstand, het feit dat in het plangebied reeds een dierenpension aanwezig is en deze functie niet wijzigt, de nieuwbouw op een grotere afstand van dit gebied komt dan de bestaande gebouwen en het gegeven dat tussen het plangebied en het Natura 2000-gebied de provinciale weg Rolderstraat aanwezig is, worden er geen negatieve effecten op dit Natura 2000-gebied verwacht ten gevolge van het bestemmingsplan. Ook is het plangebied niet gelegen in de Ecologische Hoofdstructuur (EHS).

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

Soortenbescherming

De locatie waar de nieuwbouw wordt gerealiseerd, maakt al jarenlang deel uit van het terrein van het dierenpension. Daardoor is dit terrein al lange tijd blootgesteld aan de invloeden van het pension, zoals blaffende honden. Daarnaast betreft het een intensief beheerde weide die bestaat uit grasland. Derhalve worden er geen beschermde soorten verwacht op de bouwlocatie. De bestaande groensingels aan de noord- en zuidzijde van het perceel zullen worden gehandhaafd. De bestaande bebouwing die gesloopt wordt gezien de aard en functie niet geschikt geacht als verblijfplaats voor beschermde soorten.

Concluderend kan gesteld worden dat de *Flora en faunawet* geen belemmering vormt voor de uitvoering van het bestemmingsplan. Wel zal tijdens de uitvoering van de werkzaamheden 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.

5.4.2 Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan

Invloed omgeving op plangebied

Het bestemmingsplan voorziet in de nieuwbouw van de bedrijfsgebouwen van een dierenpension. Dit is geen milieugevoelige functie. Bedrijven in de omgeving van het dierenpension leveren dus geen belemmering op voor de nieuwbouw.

Invloed plangebied op omgeving

Op grond van de richtafstandenlijst uit de VNG-publicatie ‘Bedrijven en Milieuzonering’ behoort een dierenpension tot categorie 3.2. Hierbij hoort een richtafstand van 100 meter ten opzichte van milieugevoelige functies, zoals burgerwoningen. Bepalend voor de afstand van 100 meter is het aspect geluid. Het aspect geur kent een afstand van 30 meter. De aspecten gevaar en stof hebben beiden een afstand van 0 meter. De richtafstand wordt bepaald vanaf de bestemmingsgrens tot aan de gevel van de woning.

Het dierenpension bevindt zich in de huidige situatie, gemeten tussen de bestemmingsgrens en de gevel van de dichtstbijzijnde woning (Rolderstraat 6), al op een kleinere afstand dan 100 meter. Wel bedraagt de afstand meer dan 30 meter. Aan de richtafstand voor geluid wordt dus niet voldaan. Echter, de richtafstanden zijn formeel gezien niet van toepassing voor bestaande situaties. Daarnaast verschuiven met het voorliggende bestemmingsplan de bestemmingsgrenzen van het pension niet. Met andere woorden: het terrein dat in dit bestemmingsplan bestemd is voor een dierenpension, is in het vigerende bestemmingsplan ook al bestemd voor een dierenpension. Het dierenpension komt in dit opzicht in de nieuwe situatie dus niet dicht bij de dichtstbijzijnde woning. Bovendien worden de nieuwe bedrijfsgebouwen op een grotere afstand van de dichtstbijzijnde woning gesitueerd dan nu het geval is.

Akoestisch onderzoek

Omdat geluid bepalend is voor de richtafstand van 100 meter en de geluidsbelasting veruit het belangrijkste milieuaspect is bij een dierenpension, is het ontwerp van het dierenpension dusdanig van aard dat honden zo min mogelijk prikkels krijgen om te gaan blaffen. Daarnaast is om deze reden door Buijvoets bouw- en geluidsadvisering akoestisch onderzoek verricht naar de geluidsbelasting van het pension¹. De rapportage hiervan is opgenomen in de bijlage. Uit het onderzoek komen de volgende resultaten naar voren.

¹ Buijvoets Bouw- en geluidsadvisering, ‘Geluidsbelasting in de omgeving van dierenpension Rolderstraat 8 Grolloo’, 14 december 2011.

Langtijdgemiddeld beoordelingsniveau

Het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau bedraagt 46 dBA ter hoogte van de dichtstbijzijnde woning Rolderstraat 6, daarbij is rekening gehouden met de impuls toeslag van 5 dB omdat het geblaf met piekgeluiden tot 55 dBA herkenbaar is op rustige momenten zonder voertuigpassages op de Rolderstraat. De richtwaarde van 45 dBA wordt daarmee met 1 dBA overschreden. Het geblaf is dominant en het rijden van voertuigen niet relevant.

Om de belasting te verlagen zijn maatregelen mogelijk: het scherm aan de westzijde langs de buitenkennels dient verhoogd te worden tot 270 cm t.o.v. de kennelvloer. De geluidbelasting bij Rolderstraat 6 neemt dan overdag met 1 dBA af tot 45 dBA, waarmee aan de gestelde richtwaarde wordt voldaan. Deze maatregelen zullen worden getroffen.

Maximale geluidsniveaus

Personenwagens

Het maximale piekgeluid door een personenauto ligt op 43 dBA bij de maatgevende woning Rolderstraat 6 en ligt ruimschoots onder de grenswaarden.

Blaffen hond

Het maximale piekgeluid door hondengeblaf ligt op 55 dBA bij de maatgevende woning Rolderstraat 6 en ligt ruim onder de maximale grenswaarde. Wanneer als extra maatregel het scherm ten westen van de buitenkennels wordt verhoogd tot 210 cm is het maximale piekgeluid bij de maatgevende woning nog 52 dBA. Deze maatregel zal worden getroffen.

Indirect lawaai

Binnen de berekende 50 dBA contour zijn geen woningen gesitueerd zodat de voorkeursgrenswaarde bij woningen ruimschoots wordt onderschreden.

Conclusie

Mits aan de westzijde een geluidsscherm van 2,70 meter hoogte wordt gerealiseerd, wordt voldaan aan de maximaal toegestane grenswaarden voor de geluidsbelasting. Een dergelijk scherm zal worden gerealiseerd, waardoor er geen belemmeringen zijn 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 gezonde 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. Op grond van de Wgh worden bedrijfsgebouwen van een dierenpension namelijk niet aangemerkt als geluidsgevoelige bestemming. 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 en;
- een project, al dan niet per saldo, niet leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit of;
- een project “niet in betekende mate” bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

In het Besluit en de Regeling Niet in betekende mate (NIBM) is exact vastgelegd welke typen projecten “niet in betekende 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 Regeling NIBM geeft categorieën van gevallen en getalsmatige grenzen waarbinnen een project altijd NIBM is. De Regeling NIBM kent echter niet de categorie dierenpension. Dit betekent dat de Regeling NIBM in dit geval niet van toepassing is en aan de hand van berekeningen aannemelijk gemaakt moet worden dat de bijdrage NIBM is. Dit is gedaan met de rekentool NIBM van VROM en Infomil (versie juni 2011).

Bij een dierenpension is uitsluitend de verkeersaantrekkende werking van belang voor de luchtkwaliteit. De inrichting zelf kent geen uitstoot die van invloed is op de verontreiniging. Uit het akoestisch rapport (zie paragraaf 5.4.2) blijkt dat het autoverkeer van en naar het plangebied na de realisatie van de nieuwbouw circa 104 mvt per weekdagemaal bedraagt. Er vindt slechts zeer incidenteel vrachtverkeer plaats (1 á 2 keer per jaar). In het kader van de luchtkwaliteit zal daarom uitgegaan worden van een 'worst-case scenario', zijnde maximaal 2 vrachtbewegingen per weekdagemaal. Het totaal aantal mvt per weekdagemaal bedraagt daardoor 106. Het gemiddeld aandeel vrachtverkeer is dan 1,89%.

Uit bijgaande afbeelding blijkt dat de NIBM-tool een positief resultaat geeft in de vorm van Groen. Dit betekent dat de verkeerstoename van het plan voor zowel NO₂ als PM₁₀ de NIBM-grens van 3% (1,2 µg/m³) niet overschrijdt. Het project draagt derhalve 'niet in betekende mate' bij aan de luchtverontreiniging en hoeft niet getoetst te worden aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		106
Aandeel vrachtverkeer		1,9%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,10
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,03
Grens voor "Niet In Betekende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekende mate; geen nader onderzoek nodig		

Berekeningsresultaten NIBM-Tool

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

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.



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

Transportroutes gevaarlijke stoffen

In of 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 het plangebied geen buisleidingen zijn gelegen, waardoor transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Wel liggen op ruime afstand van het plangebied meerdere hogedruk aardgasleidingen. De afstand van deze leidingen tot het plangebied is echter zodanig groot dat het plangebied niet is gelegen binnen de plaatsgebonden risicocontour of het invloedsgebied van deze leidingen.

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

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

In geval van verontreinigingen is de *Wet bodembescherming* van toepassing. In de wet is geregeld dat indien ter plaatse van een plangebied ernstige verontreinigingen worden aangetroffen, er sprake is van een saneringsgeval. Bij bodemverontreinigingen groter dan 25 m³ en grondwaterverontreinigingen groter dan 100 m³ is er sprake van een urgent saneringsgeval. Bij verontreinigingen kleiner dan deze omvang kan het bevoegd gezag zelf een afweging maken. Daarbij dient zij uiteraard de gevoeligheid van het toekomstig functiegebruik te betrekken.

5.8.2 Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan

Hoogveld Milieutechniek² heeft voor het plangebied een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Het onderzoek is opgenomen in de bijlage. Uit het onderzoek komen de volgende resultaten naar voren.

Vaste bodem

In het boven- en ondergrondmengmonster vanaf het maaiveld tot 1,70 m.-mv zijn geen overschrijdingen van de achtergrondwaarden aangetroffen.

Met betrekking tot het voorgenomen gebruik van de onderzochte locatie, zijn milieutechnisch geen bezwaren aan te geven.

Grondwater

Het grondwater is licht verontreinigd met barium en zink.

De concentraties zijn niet van een omvang waardoor de volksgezondheid of het milieu mogelijk schade zal worden toegebracht. Met betrekking tot het voorgenomen gebruik van de onderzochte locatie, zijn milieutechnisch geen bezwaren aan te geven.

Asbest

Tijdens de terreininspectie en de monsternamen van de grond zijn geen asbestverdachte materialen op of in de bodem aangetroffen.

Conclusie

Hoewel bij een overschrijding van de streefwaarde door één of meer parameters formeel de kwalificatie verdacht van toepassing is, blijkt de in het

² Hoogveld Milieutechniek B.V., 'Verkennd bodemonderzoek aan de Hogevelweg ongenummerd te Grolloo', 17 augustus 2011.

grondwatermonster aangetroffen lichte verontreiniging met barium en zink zo marginaal te zijn dat dit niet leidt tot de status van verdachte locatie.

De aangetroffen concentraties geven geen aanleiding tot aanvullend onderzoek. De invloed hiervan op de volksgezondheid en het milieu is nihil. Er zijn derhalve geen belemmeringen voor de uitvoering van 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 ‘Rolderstraat 8 Grolloo’ 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.

Het bestemmingsplan is een ontwikkelingsgericht plan. Om de nieuwe ontwikkeling mogelijk te maken en tegelijkertijd voldoende rechtszekerheid te bieden aan omwonenden, is er wel gekozen voor een redelijk gedetailleerd bestemmingsplan, met onder meer een bouwvlak waarin de bedrijfsgebouwen zijn toegestaan.

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 Groen – Landschappelijke inpassing

De bestemming Groen – Landschappelijke inpassing is gebruikt voor de te versterken beplantingsstrook aan de noordzijde en de nieuw aan te leggen beplantingsstrook aan de oostzijde van het perceel. Hier dient de nieuwe beplanting te worden aangelegd. Deze beplanting dient ter landschappelijke inpassing van het nieuwe dierenpension. Het bestemmingsvlak Groen – Landschappelijk inpassing heeft een breedte van 10 meter, gemeten vanaf de perceelsgrenzen. Dit is ook de breedte die de beplantingsstrook dient te krijgen.

Artikel 4 Maatschappelijk-Dierenpension

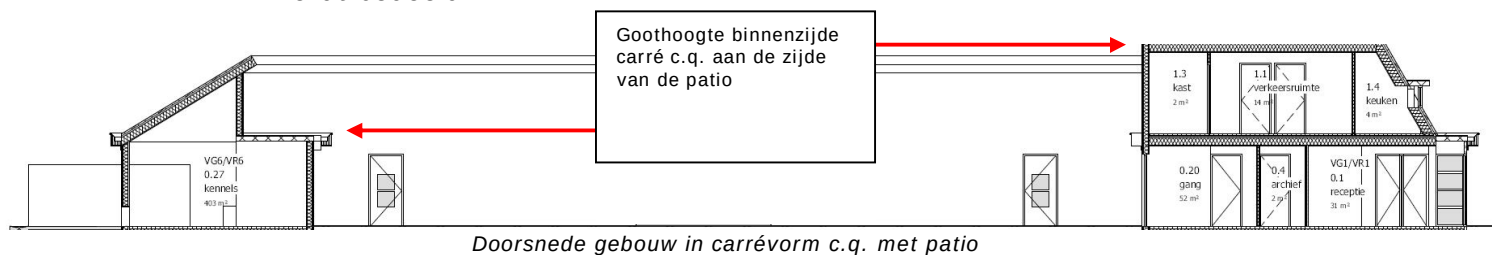
De bestemming Maatschappelijk-Dierenpension is toegekend aan het gehele plangebied. Binnen deze bestemming is niet alleen het dierenpension toegestaan, maar ook daarbij behorende zaken zoals de bedrijfswoning, tuinen, erven, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, etc.

Op de verbeelding is binnen de bestemming Maatschappelijk-Dierenpension een bouwvlak aangegeven. Bedrijfsgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd. Dit geldt voor de bedrijfsgebouwen van het dierenpension. De nieuwbouw dient dus te worden gerealiseerd binnen het aangegeven bouwvlak. Hierdoor is ook voor omwonenden zeker gesteld dat

de bedrijfsgebouwen niet dicht bij hun woning kan worden gebouwd of in die richting kan worden uitgebreid. Er is maximaal 1 bedrijfswoning toegestaan. Deze is reeds aanwezig en mag uitsluitend worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning'.

De maximale oppervlakte van de bedrijfsgebouwen is in de regels vastgelegd: 950 m². De maximale goot- en bouwhoogte van de bedrijfsgebouwen en bedrijfswoning is eveneens in de regels vastgelegd. Deze bedragen 3,5 en 8 meter. Deze hoogten waren reeds toegestaan op basis van het geldende bestemmingsplan.

Bij de goothoogte voor bedrijfsgebouwen is een aparte regeling opgenomen voor gebouwen in een carrévorm c.q. met een patio. Bepaald is dat indien gebouwen in een carrévorm c.q. met een patio worden gebouwd, de goothoogte aan de binnenzijde van het carré c.q. aan de zijde van de patio maximaal 8 meter (net zo hoog als de maximale bouwhoogte) in plaats van 3,5 meter mag bedragen. Onderstaande afbeelding illustreert voor de volledigheid nog eens wat met de binnenzijde van het carré c.q. de patio wordt bedoeld.



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.

Beplantingsstrook/Landschappelijke inpassing

In de specifieke gebruiksregels van de bestemming 'Maatschappelijk - Dierenpension' zijn voorwaarden opgenomen om de totstandkoming en handhaving van de beplantingsstrook voor de landschappelijke inpassing zeker te stellen. Het gebruiken van bedrijfsgebouwen die zijn gesitueerd binnen het bouwvlak (het nieuw te bouwen dierenpension) is daartoe uitsluitend toegestaan als binnen de bestemming 'Groen – Landschappelijke inpassing', een beplantingsstrook van 10 meter breed, bestaande uit inheemse soorten, is gerealiseerd en in stand wordt gehouden. Dit betekent dat er sprake is van strijdig gebruik als het nieuwe bedrijfsgebouw gebruikt wordt, terwijl er geen beplantingsstrook is gerealiseerd. Ook ontstaat er strijdig gebruik op het moment dat de beplantingsstrook verwijderd wordt, terwijl het gebruik van het bedrijfsgebouw wordt voortgezet. Dit biedt de mogelijkheid om handhavend op te treden tegen de verwijdering van de beplantingsstrook.

De genoemde gebruiksregel is nadrukkelijk gekoppeld aan bedrijfsgebouwen die zijn gesitueerd binnen het bouwvlak, omdat het nieuwe bedrijfsgebouw uitsluitend binnen het bouwvlak mag worden gebouwd en omdat er buiten het bouwvlak thans bestaande bedrijfsgebouwen aanwezig zijn. Weliswaar zullen deze moeten worden gesloopt, maar zolang het nieuwe bedrijfsgebouw niet is

gerealiseerd, zullen deze in gebruik blijven. Het koppelen van de gebruiksregel voor de beplantingsstrook aan het gebruik van het gehele bestemmingsvlak 'Maatschappelijk-Dierenpension' zou ertoe leiden dat voortzetting van dit gebruik niet mogelijk zou zijn, zonder dat de strook met beplanting gerealiseerd is. Dit is niet reëel, daar de bestaande gebouwen thans ook gebruikt mogen worden zonder dat de beplantingsstrook er is.

Artikel 5 *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 6 *Algemene bouwregels*

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

Artikel 7 *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 8 *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 9 *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 10 *Slotregel*

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

7. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Met dit bestemmingsplan wordt beoogd om een uitbreiding van Dierenpension De Open Ruimte op het perceel Rolderstraat 8 te Grolloo mogelijk te maken. De uitbreiding is een initiatief van het dierenpension zelf. Alle gronden in het plangebied zijn in eigendom van het pension. De financiering van alle kosten die verbonden zijn aan de uitvoering van het bestemmingsplan komen voor rekening van het dierenpension. De gemeente Aa en Hunze zal een overeenkomst afsluiten met het dierenpension, waarin onder meer afspraken over het kostenverhaal zullen worden vastgelegd. Hierdoor zijn er geen kosten voor de gemeente aan de ontwikkeling verbonden en is het kostenverhaal verzekerd.

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 dekking van het kostenverhaal (via een overeenkomst) anderszins verzekerd is.

8. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

8.1 Inspraak

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 29 maart tot en met 9 mei ter inzage gelegen voor inspraak. Naar aanleiding hiervan is één inspraakreactie ingediend. Onderstaand is de reactie samengevat en voorzien van een gemeentelijk antwoord.

1. Inspreker 1

Inspreker maakt bezwaar omdat:

1. Toename van geluidsoverlast door hondengeblaf

In het bestemmingsplan wordt nergens het feit genoemd dat het aantal hondenkennels wordt verhoogd van 46 naar 56. Bij het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau is geen rekening gehouden met deze toename, een toename van 20% van de blaf productie. Nergens wordt vermeld wat de geluidsproductie is gedurende de nachtelijke uren en niet wat de geluidsproductie is tijdens de drukke tijd. Een meting in december is geen betrouwbare steekproef.

Antwoord gemeente

Ten behoeve van de uitbreiding van het dierenpension is door Buijvoets Bouw- en geluidsadvies een akoestisch onderzoek verricht naar de geluidsbelasting in de omgeving, waaronder de woning van inspreker. De resultaten hiervan zijn opgenomen in het rapport 'Geluidsbelasting in de omgeving van dierenpension Rolderstraat 8 Grolloo' van 14 december 2011. Hierin is de nieuwe akoestische situatie modelmatig doorerekend. Er is dus geen meting verricht. In het akoestisch onderzoek is gerekend met de representatieve bedrijfssituatie in de nieuwe situatie. De toename van het aantal hondenkennels is hierin dus al meegenomen. Bij de representatieve bedrijfssituatie is gerekend met de maximale bezetting van het dierenpension (87 honden in het zomerseizoen). Dit betekent dat in het akoestisch onderzoek de geluidsbelasting voor de drukke tijd is berekend. In deze drukke tijd voldoet het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau ter hoogte van de woning Rolderstraat 6 aan de richtwaarde (45 dBA), mits een geluidsscherm wordt gerealiseerd aan de westzijde langs de buitenkennels van 2,70 meter hoog. Een dergelijk scherm zal worden geplaatst. In de avond- en nachtperiode zitten de honden in afgesloten binnenkennels, waardoor er geen sprake is van een akoestisch relevante geluidsproductie. Deze bedraagt volgens het akoestisch onderzoek in de avondperiode 4 dBA en in de nachtperiode 1 dBA. Daarmee blijft het geluidsniveau van het dierenpension zeer ruim onder de voor deze perioden geldende richtwaarden. Kortom, de stellingen van inspreker zijn niet juist, omdat wel degelijk rekening is gehouden met de toename van het aantal hondenkennels, de geluidsproductie gedurende de drukke tijd en de geluidsproductie tijdens de avond- en nachtperiode.

2. Toename verkeersoverlast en schade daardoor

De Hogevelweg is een verharde eenbaansweg. Verkeer probeert elkaar continu te passeren op het gedeelte van de Hogevelweg dat net ten noorden van insprekers bebouwing loopt. Hierbij komt het verkeer nogal eens in de sloot om in insprekers omheining terecht met schade tot gevolg. Toename van het verkeer op de Hogevelweg zal tot toename van schade leiden.

In het bestemmingsplan wordt niet gerept over nevenactiviteiten zoals detailhandel in het dierenpension.

De bewering 'Er vindt slechts zeer incidenteel vrachtverkeer plaats (1 a 2 keer per jaar)' is niet waar. De Hogevelweg wordt als sluiproute gebruikt voor vrachtverkeer en de frequentie 6 a 8 keer per dag komt dicht bij de werkelijkheid. Bovendien is met de opening van een manege de verkeersfrequentie eveneens toegenomen.

Antwoord gemeente

Na realisatie van de uitbreiding van het dierenpension, zal het pension naar verwachting in totaal circa 104 motorvoertuigbewegingen per etmaal genereren. De toename van het aantal voertuigbewegingen is echter veel kleiner, omdat een aanzienlijk deel van de 104 bewegingen nu al wordt gegenereerd door het huidige pension: er is immers sprake van een uitbreiding van het dierenpension, en niet van een geheel nieuw pension. De toename op de Hogevelweg ten gevolge van de uitbreiding van het pension is dus beperkt en niet significant. Deze toename zal niet tot nauwelijks merkbaar zijn en opgaan in het heersende verkeersbeeld. Ook zal door de toename de capaciteit van de Hogevelweg niet worden overschreden. Er is dus geen enkele aanleiding om te veronderstellen dat door de uitbreiding van het dierenpension er verkeershinder of meer verkeersschade zal ontstaan. Dat er in het (recente) verleden voertuigen in de sloot of omheining van inspreker terecht zijn gekomen, heeft dan ook niet zozeer te maken met de hoeveelheid verkeer of een capaciteitstekort van de weg, maar meer met het gedrag van weggebruikers. Hier heeft het bestemmingsplan geen invloed op.

Detailhandel is op grond van het bestemmingsplan niet toegestaan. Daarom wordt hierover niets vermeld in het bestemmingsplan.

De bewering dat 'Er slechts zeer incidenteel vrachtverkeer plaatsvindt' slaat op het vrachtverkeer ten behoeve van het dierenpension. Dus niet op al het vrachtverkeer dat over de Hogevelweg rijdt, zoals inspreker veronderstelt. Derhalve is deze bewering wel degelijk juist. Vrachtverkeer dat de Hogevelweg gebruikt als sluiproute of dat van en naar de manege gaat, staat volledig los van dit bestemmingsplan. Dit is een autonome ontwikkeling waarop het bestemmingsplan voor het dierenpension geen invloed heeft. Dat dit vrachtverkeer meer dan 1 a 2 keer per jaar is, is in het kader van dit bestemmingsplan dan ook niet relevant.

3. Waterschade

Inspreker ondervindt wateroverlast en schade door het feit dat de huidige rioolafvoer van het dierenpension in een illegale dam ligt die gesitueerd is

in de schouwsloot langs de N376. Bij sterke neerslag fungeert deze dam als een stuw en loopt het peil van het grondwater op. Als gevolg hiervan komt insprekers boerderij onder water te staan. In het bestemmingsplan ziet inspreker geen verbetering in dit aspect.

Antwoord gemeente

In het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening en de watertoets heeft het waterschap Hunze en Aa's het bestemmingsplan voor de uitbreiding van het dierenpension beoordeeld op wateraspecten. Naar aanleiding daarvan heeft het waterschap aangegeven dat zij kan instemmen met het plan. Met andere woorden: het waterschap verwacht geen nadelige effecten op de waterhuishouding ten gevolge van het plan. De uitbreiding van het dierenpension zal dus geen wateroverlast of –schade veroorzaken voor inspreker. De dam waar inspreker naar verwijst betreft bovendien een bestaande situatie, waarop het bestemmingsplan geen invloed heeft. Het bestemmingsplan gaat uitsluitend over het oprichten van nieuwe bebouwing op een andere locatie.

4. Inspraak

Inspreker vindt het eigenaardig dat hij als direct aanwonende nooit door de gemeente is ingelicht, maar dit bij toeval op internet moest aantreffen. In Gieten was geen enkele ambtenaar aanwezig die inspreker voor 9 mei over deze kwestie te woord kon staan.

Antwoord gemeente

Er bestaat geen wettelijke verplichting die stelt dat de gemeente inspreker persoonlijk moet inlichten over de terinzagelegging van het voorontwerpbestemmingsplan. De terinzagelegging van het voorontwerp is op de gebruikelijke wijze (dus via de gemeentelijke website en het huis-aan-huisblad 'De Schakel') bekend gemaakt. Ook is het plan op de reguliere wijze te raadplegen geweest: via de gemeentelijke website en bij de receptie in het gemeentehuis. Overigens was inspreker ook voor de terinzagelegging al op de hoogte van het plan. De eigenaar van het dierenpension heeft namelijk de nieuwe ontwikkeling en de terinzagelegging van het voorontwerp met inspreker besproken. Hoewel dit geen recht is, zal de behandelend ambtenaar een toelichting geven op het bestemmingsplan, indien hij beschikbaar is. Het is daarom raadzaam vooraf een afspraak voor een toelichting te maken met de behandelend ambtenaar. Wanneer op een willekeurig moment het gemeentehuis wordt bezocht is de kans aanwezig dat men geen deskundige toelichting kan krijgen.

5. Voortzetting

Toen inspreker hier in 2002 kwam wonen was er volgens de gemeente geen sprake van de voortzetting van een nieuw dierenpension in de destijds ook te koop aangeboden woning op Rolderstraat nummer 8.

Antwoord gemeente

Momenteel geldt voor het dierenpension het bestemmingsplan 'Buitengebied' van de voormalige gemeente Rolde. In dit plan zijn de gronden van het perceel Rolderstraat 8 onder meer bestemd voor een

dierenpension. Dat betekent dat zolang dit bestemmingsplan van kracht is, eenieder een dierenpension mag uitoefenen op dit perceel. Het bestemmingsplan 'Buitengebied' is al in 1998 in werking getreden. Derhalve had inspreker in 2002 bij de aankoop van zijn woning kunnen weten dat de voortzetting van een dierenpension op het perceel Rolderstraat 8 tot de mogelijkheden behoorde. Dat dit perceel ten tijde van de aankoop van insprekers woning ook te koop stond en dat van voortzetting van het dierenpension toen wellicht geen sprake was, doet hier niets aan af.

6. Planschade

De beduidende toename in geluidsoverlast, verkeershinder, verkeerschade en wateroverlast geven een verdere toename in planschade welke reeds in 2002 het geval was. Inspreker stelt de gemeente hiervoor aansprakelijk.

Antwoord gemeente

Als het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden, dan bestaat de mogelijkheid tot het indienen van een verzoek om planschadevergoeding. In die procedure zal worden vastgesteld of er daadwerkelijk sprake is van planschade.

Conclusie

De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

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. In totaal hebben 2 overlegpartners gereageerd. Onderstaand zijn de reacties samengevat en voorzien van een gemeentelijk antwoord.

1. Provincie Drenthe, Postbus 122, 9400 AC Assen

Op grond van artikel 3.26 van de Provinciale Omgevingsverordening Drenthe (POV) is significante uitbreiding van een solitair, buiten bestaand stedelijk gebied gelegen en regionaal georiënteerd bedrijf niet mogelijk. Uitzondering hierop vormt een agrarisch bedrijf, een bedrijf binnen de sector recreatie en toerisme of een overig functioneel aan het buitengebied verbonden bedrijf. In het voorontwerp wordt een forse uitbreiding van een dierenpension voorgesteld. Hoewel op grond van het voorgaande volgens de provincie de geplande uitbreiding niet mogelijk is, is de provincie van mening dat een dierenpension vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening het beste gevestigd kan zijn in het buitengebied. Echter, hiertoe dient op grond van de POV een ontheffingsprocedure te worden doorlopen alvorens het plan verder in procedure kan worden gebracht. Hiervoor dient de gemeente een formeel en gemotiveerd verzoek bij de provincie in te dienen.

Reactie gemeente

Voordat het plan officieel in procedure wordt gebracht, zal de gemeente een gemotiveerd ontheffingsverzoek indienen bij de provincie.

Het plangebied is gelegen in het Nationaal Landschap Drentsche Aa. Dit brengt met zich mee dat ontwikkelingen in het gebied in het verlengde moeten liggen van de ontstaansgeschiedenis en de onderliggende structuren. Ten aanzien van het landschappelijk beeld, merkt de provincie op dat zij de huidige beplanting onvoldoende vindt om de voorgestelde bouwmassa goed in het landschap te verankeren. Een robuuste beplantingsstrook komt de landschappelijke inpassing van het dierenpension ten goede. Geadviseerd wordt daarom om in het bestemmingsplan aan de noord- en oostkant van het perceel een beplantingsstrook van circa 10 tot 15 meter op te nemen. Op deze wijze wordt een landschappelijke ruggengraat gevormd voor de nieuwe bebouwing.

Reactie gemeente

Aan de noord- en oostkant van het perceel zal een beplantingsstrook van 10 meter (gemeten vanaf de perceelsgrens) gerealiseerd worden. De beplanting zal bestaan uit inheemse soorten. Vanwege de strook met beplanting is het bouwvlak voor het nieuwe gebouw enigszins naar het zuiden verschoven. Om de aanleg van de beplantingsstrook planologisch-juridisch te waarborgen, is aan de gronden van de strook de bestemming 'Groen – Landschappelijke inpassing' toegekend. Bovendien is in de regels opgenomen dat het gebruiken van het nieuwe bedrijfsgebouw (dierenpension) uitsluitend is toegestaan als ter plaatse van de bestemming 'Groen – Landschappelijke inpassing' een beplantingsstrook van 10 meter breed, bestaande uit inheemse soorten, is gerealiseerd en in stand wordt gehouden.

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

In het voorontwerp bestemmingsplan zijn alle uitgangspunten van de (digitale) watertoets goed verwerkt.

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.