GEMEENTE AA EN HUNZE

BESTEMMINGSPLAN

Herontwikkeling Schaapskooi Balloo e.o.

Opdrachtnummer	: 60.13
ID nr.	: NL.IMRO.1680.BUISCHAAPSKOOIEO-VB01
Datum	: december 2013
Versie	: 4
Auteurs	: *m*RO b.v.
Vastgesteld d.d.	: 11 december 2013

INHOUD van de TOELICHTING

1. INLEIDING 5

1.1 AANLEIDING 5
1.2 HET PLANGEBIED 6
1.3 VIGEREND BESTEMMINGSPLAN 6
1.4 AARD VAN HET BESTEMMINGSPLAN 7
1.5 LEESWIJZER 7

2. BELEIDSKADER 9

2.1 RIJKSBELEID 9
2.2 PROVINCIAAL BELEID 12
2.3 GEMEENTELIJK BELEID 17

3. BESTAANDE SITUATIE 21

4. PLANBESCHRIJVING 25

4.1 BEOOGDE INRICHTING 25
4.2 VERTALING ONTWIKKELING NAAR BESTEMMINGSPLAN 32

5. MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN 35

5.1 WATER 35
5.2 ARCHEOLOGIE EN CULTUURHISTORIE 38
5.3 ECOLOGIE 40
5.4 MILIEUZONERING 45
5.5 GELUID 47
5.6 LUCHTKWALITEIT 48
5.7 EXTERNE VEILIGHEID 49
5.8 BODEM 51
5.9 VORMVRIJE M.E.R.-BEOORDELING 52

6. JURIDISCHE ASPECTEN 55

6.1 ALGEMEEN 55
6.2 ANALOGE VERBEELDING (PLANKAART) 55
6.3 PLANREGELS 55
6.4 ARTIKELGEWIJZE TOELICHTING 56

7. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID 59

8. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID 61

8.1 INSPRAAK 61
8.2 VOOROVERLEG EX ART. 3.1.1 BRO 62
8.3 ZIENSWIJZEN ONTWERPBESTEMMINGSPLAN 62

Bijlagen

1. Transect archeologie, erfgoed en ruimte, 'Crabbeweg 2 te Balloo (Schaapskooi) – Archeologisch Bureauonderzoek en Inventariserend Veldonderzoek (verkennend en karterende fase)', 22 november 2012;

2. Ecogroen Advies, ‘Quickscan Natuurtoets herontwikkeling schaapskooi Balloo – Inventarisatie en beoordeling van natuurwaarden in het kader van natuurwet- en regelgeving’, 10 september 2012;
3. Tauw, ‘Verkennend bodemonderzoek Crabbeweg 2 te Balloo’, 20 november 2012;
4. Waterschap Hunze en Aa’s, ‘Standaard waterparagraaf – Korte procedure’, 4-4-2013.

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Aan de Crabbeweg in Balloo bevindt zich het perceel van de Schaapskooi Balloo. Sinds 1984 was hier een schaapskooi aanwezig waarin een kudde Drentse Heideschapen van de 'Herders van Balloo' gehuisvest was. Deze kudde graast op het Ballooërveld en draagt zo bij aan het beheer van dit natuurgebied. In oktober 2011 is de schaapskooi door brand verwoest. Er is daarna gewerkt aan de herontwikkeling van de schaapskooi en omgeving. Na een schetstraject met de omgeving is een bouwplan ontwikkeld voor de herbouw van de schaapskooi en bijbehorende bedrijfsbebouwing. Het bouwplan gaat uit van een eigentijdse en functioneel vormgegeven schaapskooi, die landschappelijk past in zijn omgeving. De nieuwe schaapskooi en het bijbehorende wol-atelier zijn op 1 november 2013 in gebruik genomen.

Naast de herbouw van de schaapskooi bestaat de wens om een dienstwoning bij de schaapskooi te realiseren. Deze wens kwam al naar voren tijdens het gebiedsproces Balloo dat tussen 2009 en 2011 in opdracht van het Overlegorgaan Drentsche Aa plaatsvond. De wens werd overgenomen in de visie die is opgesteld door dit Overlegorgaan. De bouw van een dienstwoning werd namelijk breed gesteund door de betrokken partijen. In de visie zijn ook cultuurhistorische en landschappelijke uitgangspunten opgenomen voor de ontwikkeling. De aanwezigheid van een dienstwoning is voor de herders een belangrijke voorwaarde voor de continuïteit van de schaapskudde. De gemeenteraad van Aa en Hunze heeft op 23 januari 2013 besloten om in te stemmen met de bouw van een dienstwoning. De woning zal worden geïntegreerd in het bouwvolume van het bedrijfsgebouw van de schaapskooi.

De realisatie van de dienstwoning past echter niet binnen het geldende bestemmingsplan. Met het voorliggende bestemmingsplan wordt daarom beoogd om de bouw van de dienstwoning planologisch mogelijk te maken.

In het kader van de ontwikkeling van het 'Levend bezoekersnetwerk Drentsche Aa' worden op verschillende plaatsen in het Nationaal beek- en esdorpenlandschap zogeheten knooppunten en toegangspoorten aangelegd. Vanaf deze natuurtransferia kunnen bezoekers hun auto parkeren en hun weg te voet of per fiets vervolgen.

De Knooppunten zijn aantrekkelijke en uitnodigende parkeervoorzieningen met informatievoorziening en een startpunt voor wandel- en fietsroutes. Direct nabij de schaapskooi zal het Knooppunt Balloo worden gerealiseerd. Voor de vormgeving van dit Knooppunt is een schetsontwerp gemaakt. De totstandkoming van dit ontwerp is een uitvloeisel van een gebiedsproces waarbij diverse partijen uit het gebied, (de gemeente Aa en Hunze, de provincie Drenthe, Staatsbosbeheer, Dorpsbelangen Balloo, Dhr. Dolfing, Stichting Schaapskooi en de herders van Balloo) betrokken zijn geweest. De realisatie van dit Knooppunt maakt echter geen deel uit van het voorliggende bestemmingsplan. Dit omdat de realisatie hiervan al kan plaatsvinden op grond van het geldende bestemmingsplan. In de toelichting van het

onderhavige bestemmingsplan zal wel de nodige aandacht worden besteed aan de inrichting van het Knooppunt. Dit omdat de ontwikkeling van het knooppunt wel van belang is voor de herontwikkeling van de schaapskooi en de herontwikkeling daardoor niet op zichzelf staat.

1.2 Het plangebied

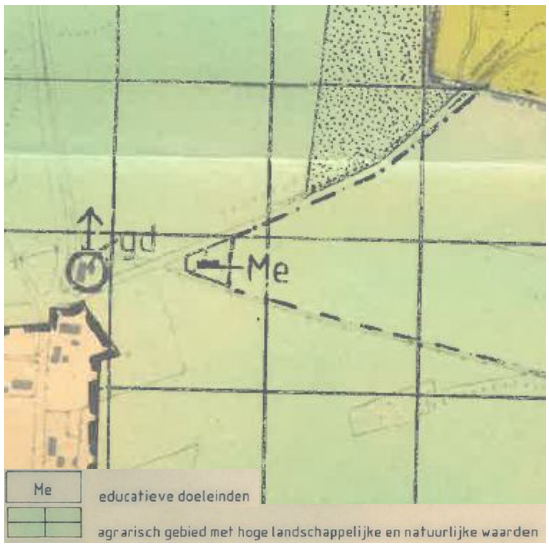
Het plangebied omvat het perceel van de schaapskooi aan de Crabbeweg te Balloo. Dit perceel is gelegen in het buitengebied van de gemeente Aa en Hunze, ten noordoosten van de dorp Balloo, nabij de kruising met de Rammeringeweg. Het perceel is omringd door agrarische gronden; noordoostelijk van het perceel ligt het natuurgebied Ballooërveld en westelijk het bestaande parkeerterrein van de schaapskooi. Het plangebied heeft een driehoekige vorm. Aan de noordzijde wordt het plangebied begrensd door de Crabbeweg. De zuidgrens wordt gevormd door een zandweg die onder meer dient voor de ontsluiting van landbouwgronden. De oostgrens van het plangebied wordt bepaald door agrarische gronden. De ligging en begrenzing van het plangebied zijn in bijgaande figuur weergegeven.

Ligging en begrenzing plangebied (bron: Bingmaps/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 hoge landschappelijke en natuurlijke waarden’, met de aanduiding ‘educatieve doeleinden’. Deze gronden zijn onder meer bestemd voor een informatiecentrum en schaapskooi. De bouw van een dienstwoning ten behoeve van de schaapskooi is niet toegestaan. Derhalve past de realisatie van de dienstwoning niet in het bestemmingsplan.
Het bovenstaande betekent dat het bestemmingsplan moet worden herzien om de bouw van de dienstwoning op het perceel van de schaapskooi planologisch-juridisch mogelijk te maken. Het voorliggende bestemmingsplan dient hiertoe.



Uitsnede plankaart bestemmingsplan ‘Buitengebied’ voor het plangebied

1.4 Aard van het bestemmingsplan

Het bestemmingsplan heeft een ontwikkelingsgericht karakter en is afgestemd op de beoogde functie en bebouwing van 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.

<u>Het roer om</u>
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.

<u>Rijksdoelen en nationale belangen</u>
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.

<u>Relatie met het plangebied</u>
Voor de ontwikkelingen in het plangebied, het mogelijk maken van een dienstwoning bij de schaapskooi die herontwikkeld wordt, zijn met name de volgende nationale belangen relevant.

11. Ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten
Om flora- en faunasoorten in staat te stellen om op lange termijn te overleven en zich te ontwikkelen zijn vanuit ruimtelijk oogpunt twee zaken

essentieel: het behoud van leefgebieden en de mogelijkheden om zich te kunnen verplaatsen tussen leefgebieden. Binnen de door het Rijk gestelde kaders begrenzen, beschermen en onderhouden de provincies een natuurnetwerk met de juiste ruimtelijke, water en milieucondities voor kenmerkende (eco)systemen van (inter)nationaal belang. Dit provincie- en landgrensoverschrijdende netwerk is de herijkte nationale Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Het plangebied is gelegen in de EHS.

De natuur in de EHS wordt beschermd met een 'nee-tenzij'-regime. Binnen de EHS zijn nieuwe projecten, plannen en handelingen met een significant negatief effect op de wezenlijke kenmerken en waarden van de EHS niet toegestaan, tenzij er sprake is van een groot openbaar belang en reële alternatieven ontbreken. In hoofdstuk 5 wordt hier nader op ingegaan.

13. *Zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten.*
Het voorliggende bestemmingsplan is een resultante van een zorgvuldige afweging, waarbij alle betrokken belangen zijn afgewogen. Voorts wordt aan dit belang recht gedaan doordat bij de voorbereiding van het voorliggende bestemmingsplan de wettelijk voorgeschreven procedure wordt gevolgd en in het plan een ruimtelijke onderbouwing met belangenafweging is opgenomen. Daarmee is een zorgvuldige afweging van belangen en transparante besluitvorming geborgd.

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

Doel van het Barro is om onderwerpen uit de SVIR te verwezenlijken, danwel te beschermen. Het gaat hierbij onder meer om de volgende onderwerpen:
- Rijksvaarwegen;
- Kustfundament;
- Grote Rivieren;
- Waddenzee en waddengebied;
- Defensie;
- Hoofdwegen en hoofdspoorwegen;
- Elektriciteitsvoorziening;
- Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen;
- Ecologische hoofdstructuur (EHS);
- Primaire waterkeringen buiten het kustfundament;
- IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte);
- Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

Voor het onderhavige bestemmingsplan is alleen het onderwerp EHS relevant, omdat het plangebied is gelegen in de EHS. In hoofdstuk 5 wordt nader ingegaan op de ligging in de EHS.

Waterbeleid

Kaderrichtlijn water
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.

Nationaal Waterplan
Het Nationaal Waterplan is het formele rijksplan voor het nationale waterbeleid. In de Waterwet is vastgelegd dat het rijk dit plan eens in de zes jaar opstelt. Het is de opvolger van de Vierde Nota waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande nota's waterhuishouding. Het Nationaal Waterplan bevat tevens de stroomgebiedbeheerplannen die op grond van de Kaderrichtlijn Water zijn opgesteld. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening is het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten tevens structuurvisie. De grondgedachte voor duurzaam waterbeheer wordt 'meebewegen met natuurlijke processen waar het kan, weerstand bieden waar het moet en kansen voor welvaart en welzijn benutten'. Voor een duurzaam en integraal waterbeleid is het belangrijk om waar nodig en mogelijk water de ruimte te geven en mee te bewegen met en gebruik te maken van natuurlijke processen, zoals dit bijvoorbeeld wordt toegepast bij Ruimte voor de Rivier. Het rijk vindt het daarbij van belang dat bij alle wateropgaven en -maatregelen maximaal wordt meegekoppeld met andere opgaven en maatregelen en dat problemen zo min mogelijk worden afgewenteld.

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 kwaliteiten bezit op het gebied van natuur (onderdeel van de EHS), stilte en duisternis, aardkundige waarden, archeologie, cultuurhistorie en behoort tot het nationaal landschap Drentse Aa. Met het bestemmingsplan wordt geen afbreuk gedaan aan deze kwaliteiten. Dit onder meer omdat de dienstwoning wordt geïntegreerd in de bouwmassa van de schaapskooi, een bouwmassa die qua vormgeving cultuurhistorisch en landschappelijk passend is. Bovendien is sprake van een goede landschappelijke inpassing van de bebouwing, en daarmee de dienstwoning, waardoor de kernkwaliteiten van het nationaal landschap niet worden aangetast.

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.

Toerisme is een belangrijke economische pijler voor Drenthe. Drenthe moet aantrekkelijk blijven voor recreanten en toeristen. Van provinciaal belang is daarom het verbeteren en vernieuwen van het bestaande aanbod van verblijfs- en dagrecreatie en van de toeristisch recreatieve infrastructuur. De toeristisch recreatieve sector speelt een belangrijke rol bij het behouden en ontwikkelen van de kernkwaliteiten.

Natuur en landschap
De EHS, de verschillende Drentse landschapstypen en de diversiteit in landschaptypen 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 het multifunctioneel gebied.

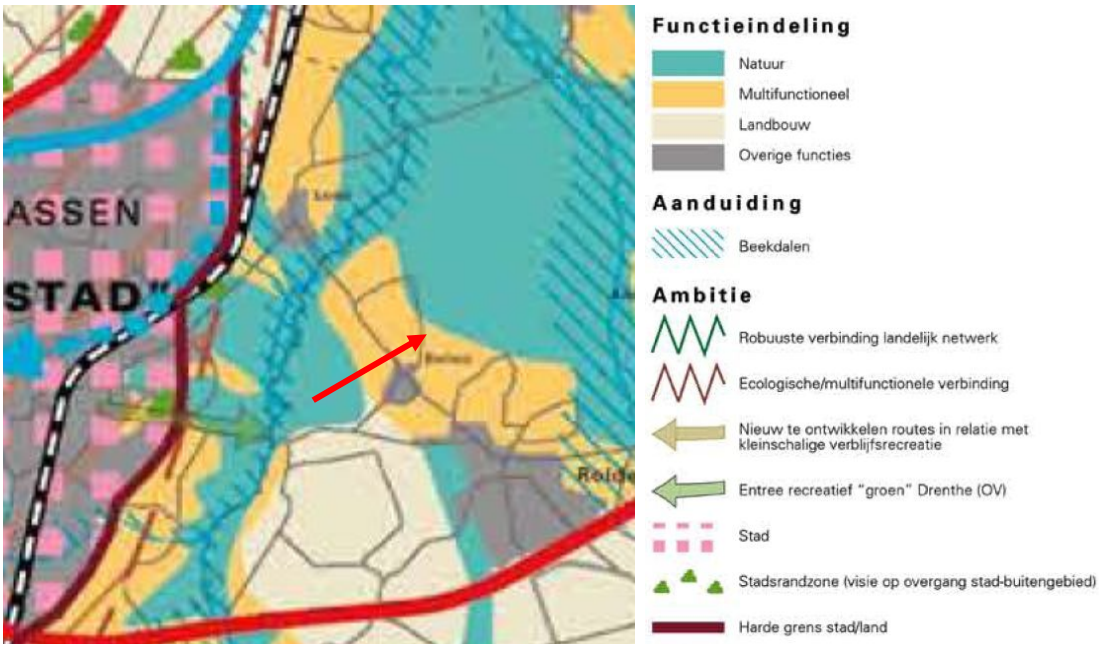
Er zijn vier ‘systemen’ die de dragers zijn voor de ruimtelijke ontwikkeling van Drenthe:
- sociaal-economische systeem;
- watersysteem;
- natuursysteem;
- landbouwsysteem.

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.

De overige gebieden kenmerken zich door het naast elkaar voorkomen van meerdere functies en thema’s. In één gebied kan bijvoorbeeld zowel landbouw, natuur, recreatie als wonen voorkomen. Dit zijn de multifunctionele gebieden. In tegenstelling tot de robuuste systemen is in deze gebieden geen sprake van een hoofdfunctie die leidend is in de ordening. In deze gebieden zijn meerdere functies van belang. Er is in deze gebieden een duidelijke

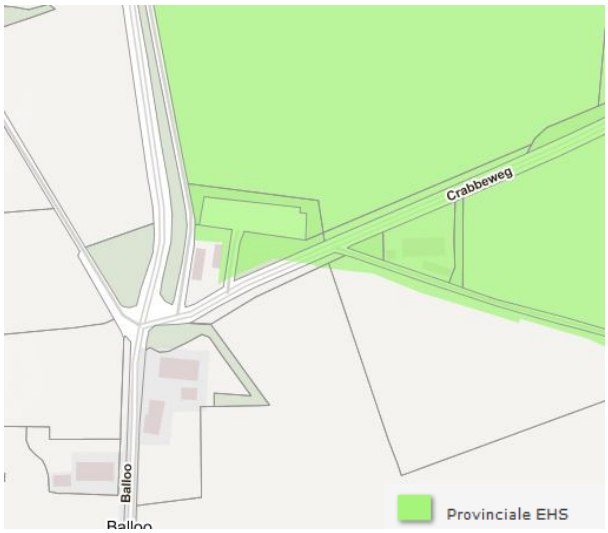
samenhang tussen de genoemde functies en de aanwezige kernkwaliteiten. Het behouden en ontwikkelen van functies en kernkwaliteiten gebeurt hier gebiedsgericht en waar nodig met maatwerk. Hierbij geldt als uitgangspunt dat de van oudsher bestaande en/of dominante functie zo min mogelijk negatieve gevolgen mag ondervinden van de ontwikkeling van nieuwe of andere functies.



Uitsnede visiekaart Omgevingsvisie Drenthe met aanduiding plangebied

Natuursysteem
Voor het plangebied is met name het natuursysteem van belang. Dit omdat het plangebied is gelegen in de EHS.

De belangrijkste natuurgebieden en de tussenliggende verbindingen samen vormen de basis van de EHS in Drenthe. De langetermijnstrategie voor het realiseren van de EHS richt zich op het meer robuust maken ervan. Met een robuuste EHS wil de provincie bereiken dat de kwaliteit van de natuur zich duurzaam verbetert. Door de natuur in een robuuste EHS te concentreren, ondervinden andere functies (vooral landbouw en recreatie) hier minder beperkingen van. Het streven is dat de EHS in staat is om de gevolgen van klimaatverandering op te vangen.



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

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

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

Sociaal-economische systeem
Naast het natuursysteem is voor het plangebied ook het sociaal-economische systeem van belang. Onderdelen daarvan zijn een vitaal platteland en recreatie en toerisme.

1. *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. Het groene karakter van Drenthe met haar natuurlijke, cultuurhistorische en landschappelijke diversiteit biedt immers uitstekende potenties voor toeristisch-recreatieve ontwikkelingen en activiteiten in de sfeer van gezondheid, wellness en leisure. Daarnaast wordt ruimte geboden aan kleinschalige en lokaal georiënteerde activiteiten op het gebied van nijverheid en dienstverlening.

2. Recreatie en Toerisme
Drenthe wil een topspeler zijn op de (binnenlandse) toeristische markt. Hiervoor vindt het provincie het van belang dat Drenthe in haar diversiteit een totaalproduct aanbiedt dat onderscheidend en van hoogwaardig niveau is. Een totaalproduct met veel variatie, aansluitend op de behoeften van de hedendaagse toerist en leidend tot een bruisend Drenthe. In dat toeristische totaalproduct Drenthe moet geïnvesteerd worden. Het bestaande aanbod van verblijfs- en dagrecreatie en de huidige toeristisch-recreatieve infrastructuur moet kwalitatief verbeterd en vernieuwd worden. De focus moet komen te liggen op de diversiteit en de kwaliteit van het toeristische product.

Versterking van het aanbod aan dagrecreatieve voorzieningen staat de provincie met name in kwalitatieve zin voor.

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 en sindsdien een aantal keren geactualiseerd. 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.

Recreatie en toerisme
Aa en Hunze is een aantrekkelijke gemeente voor toeristen en recreanten. Aa en Hunze wil zich dan ook ontwikkelen zich tot hét recreatiegebied van Noord-Drenthe. De gemeente kiest daarom voor een Recreatief-toeristische ontwikkeling, gericht op innovatie, samenhang, kwaliteit en profilering. Verbetering en versterking van de toeristische en recreatieve sector is van groot belang voor de toekomst. Bestaande ondernemers wordt de ruimte geboden om verder te ontwikkelen, of te kiezen voor een andere recreatieve

invulling passend bij de markt. Voor nieuwe ontwikkelingen worden kansen gezien voor verbrede recreatie. De structuurvisie richt zich daarnaast vooral op de mogelijkheden om bestaande recreatieve voorzieningen verder uit te bouwen. Een aantrekkelijk landschap is een van de 'dragers' van toerisme en recreatie. Behoud en versterken van de kwaliteit van het landschap is voor de betekenis van recreatie en toerisme in het buitengebied van essentieel belang. Het landschap vormt de onderliggende basis voor de ontwikkelingsmogelijkheden. De landschappelijke kwaliteit van de omgeving is bepalend of ruimte kan worden geboden (ja, mits...). De wijze waarop de "ja, mits..." benadering gestalte krijgt, is veelal maatwerk

Dagrecreatieve voorzieningen
Voor dagrecreatie geldt dat nieuwe initiatieven gestimuleerd worden. Koppeling aan bestaande routestructuren verdient de voorkeur.

Wonen
De gemeente wil in het buitengebied ontwikkelingsruimte bieden voor de woonfunctie. Dit om de leefbaarheid van het buitengebied in stand te houden en mogelijk te versterken. De gemeente wil echter geen nieuwe burgerwoningen in het buitengebied. Burgerwoningen hebben immers geen functionele binding met het buitengebied. De dienstwoning die in het plangebied bij de schaapskooi mogelijk wordt gemaakt heeft wel een functionele binding met het buitengebied en de realisatie daarvan wordt daarom passend geacht binnen de structuurvisie.

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

Welstandsbeleid en beeldkwaliteit
De *Nota 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.

In 1980 heeft de heer A. Koopman, de huidige herder, het initiatief genomen om een schaapskudde te beginnen voor het beheer van de natuur- en archeologische waarden van het Ballooërveld. Hij begon met een bescheiden kudde vanuit een schuur in Gasteren. Er was toen nog geen schaapskooi. Voor de toenmalige gemeente Rolde was onder meer de recreatieve en cultuurhistorische betekenis van de kudde aanleiding om de Stichting Schaapskooi Ballooërveld in het leven te roepen. De gemeente en de stichting hebben vervolgens in 1984 de schaapskooi aan de Crabbeweg in Balloo gerealiseerd, waarin de schaapskudde werd ondergebracht. Later zijn bij de schaapskooi nog een bedrijfsgebouw (kapschuur met wolatelier) en informatiecentrum (met publieke toiletvoorziening) gebouwd.

De herder begon zijn kudde om het beeld van een schaapskudde op de Drentse heide te herstellen. De werkzaamheden van de herder worden tegenwoordig verricht door de 'Herders van Balloo' als onderneming die zich richt op het instandhouden van een kudde Drentse heideschapen op het Ballooërveld. Voor het houden van de kudde zijn het leveren van een bijdrage aan recreatie, cultuurhistorie en aan beheer en behoud van natuur- en archeologische waarden van het Ballooërveld belangrijke doelstellingen. Ook het geven van voorlichting en educatie en het instandhouden van het Drentse heideschaap zijn van groot belang. De kudde bestaat uit circa 400 schapen.

Het perceel van de schaapskooi aan de Crabbeweg te Balloo heeft de vorm van een driehoek en ligt nabij de kruising van de Crabbeweg met de Rammeringeweg/Hemweg. Het perceel is gesitueerd in de 'oksel' van de kruising van de Crabbeweg met een zandpad. Het perceel is aan alle zijden

Luchtfoto plangebied voordat de schaapskooi en kapschuur afbrandden (bron: DAAD Architecten)

omzoomd door hoogopgaande beplanting. Een deel van deze beplanting is aanwezig op het perceel van de schaapskooi zelf. Dit betreft een boomgroep aan de westzijde en een singel aan de oostzijde van het perceel. Het andere deel van de beplanting betreft de laanbeplanting langs de Crabbeweg en het zandpad ten zuiden van het perceel.

De schaapskooi en de kapschuur die zich op het perceel bevonden zijn in oktober 2011 door brand verwoest. De brandschade was zodanig dat de kooi en de schuur niet meer hersteld konden worden. De overblijfselen van deze gebouwen die na de brand resteerden zijn daarom verwijderd. Van de oorspronkelijke gebouwen is alleen het informatiecentrum overgebleven. Dit is een klein vierkant gebouw dat bestaat uit één bouwlaag met een rieten kap. Dit gebouw is gesitueerd aan de westzijde van het perceel. Na de brand zijn voor de tijdelijke opvang van de schaapskudde noodschuren geplaatst.

De afgebrande schaapskooi had een karakteristieke bouwvorm die paste in het Drentse landschap. De constructie bestond uit houten gebinten met een rieten kap. De gevels waren van donkerkleurig hout. De kooi was centraal op

Voormalige schaapskooi (bron: DAAD Architecten)

Voormalige kapschuur (bron: DAAD Architecten)

het perceel gesitueerd. De voormalige kapschuur bevond zich ten zuiden van de kooi. Deze had eveneens gevels van donkerkleurig hout. De schuur was afgedekt met golfplaten. Rondom de kooi en de schuur was erfverharding aanwezig.

Het perceel van de schaapskooi wordt ontsloten via de Crabbeweg. Deze weg sluit westelijk van het perceel aan op de Rammeringeweg/de weg Balloo. Via de weg Balloo kan in zuidelijke richting het gelijknamige dorp worden bereikt. De Rammeringeweg leidt in noordelijke richting naar het dorp Loon. De parkeerplaats van de schaapskooi ligt iets ten westen van het perceel. Deze is, door dichte opgaande beplanting en de aanwezigheid van twee schuren, nauwelijks zichtbaar vanaf de weg. Daarnaast verkeert de parkeerplaats in slechte staat.

De omgeving van de schaapskooi heeft een landelijk karakter. De kooi ligt immers buiten het dorp Balloo. Rondom het perceel liggen agrarische gronden. Ten westen van het perceel, op enige afstand, zijn twee agrarische schuren van een agrarisch bedrijf gesitueerd alsmede enkele burgerwoningen, in een uitloper van het dorp Balloo. Op korte afstand van de kooi ligt noordelijk het natuurgebied Ballooërveld, waar de schaapskudde graast. Het Ballooërveld is circa 360 hectare groot en bestaat voor het grootste deel uit heide en vergraste heide. Het gebied heeft een hoge archeologische en cultuurhistorische waarde door de vele sporen uit verschillende tijdvakken van de Drentse geschiedenis, zoals prehistorische grafheuvels, celtic fields, karrensporen en een loopgraaf uit de Tweede Wereldoorlog. Tot in de jaren ’90 is het gebied gebruikt als militair oefenterrein, waarvan ook elementen terug te vinden zijn. Thans is het gebied in eigendom bij Staatsbosbeheer. Deze heeft voor het gebied een speciaal inrichting- en beheerplan opgesteld.

Het omliggende landschap laat zich kenmerken als een esdorpenlandschap. De esdorpen en de escultuur kennen een lange ontwikkelingsgeschiedenis. De

Ligging plangebied in de omgeving (bron: Arcadis)

ruimtelijke organisatie van deze landbouwcultuur met de boerderijen, de essen, de heide, beekdalen en bebossing is vandaag de dag nog steeds herkenbaar.

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

Het Esdorpenlandschap is waardevol vanwege de aanwezige bebouwing, het beeldbepalende groen en de afleesbaarheid van de ontstaansgeschiedenis van het landschap. In de Landschapsvisie Drentsche Aa en het eerder genoemde inrichtings- en beheerplan voor het Ballooërveld wordt voortgeborduurd op deze waardevolle elementen. De eerstgenoemde visie vormt een belangrijk uitgangspunt voor de gemeente voor de beoordeling van de landschappelijke aspecten bij ruimtelijke ontwikkelingen in het gebied.

4. PLANBESCHRIJVING

In dit hoofdstuk wordt de beoogde toekomstige situatie van het plangebied uiteengezet. Hierbij wordt niet alleen ingegaan op de bouw van de dienstwoning bij de schaapskooi, maar ook op de herbouw van de kooi zelf en de ontwikkeling van het Knooppunt Balloo. Hoewel niet al deze ontwikkelingen door het onderhavige bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt, vormen de ontwikkelingen wel een samenhangend geheel, zoals die ook in landschappelijk opzicht is toegelicht in het vorige hoofdstuk.

4.1 Beoogde inrichting

Herbouw schaapskooi
De herbouw van de schaapskooi omvat twee gebouwen:

1. De schaapskooi zelf
2. Een schuur met bedrijfsruimte (opslag materieel en stalling tractor) en een wolatelier (activiteitenruimte). Het wolatelier is zodanig gebouwd dat (bij opvolgende herders) deze ook kan worden gebruikt voor andere activiteiten gelieerd aan de schaapskudde en/of -kooi.

Het bestaande informatiecentrum blijft gehandhaafd. Voor de herbouw werd op 13 december 2012 een omgevingsvergunning verleend. De nieuwe schaapskooi is op 1 november 2013 in gebruik genomen.

De nieuwe gebouwen zijn deels anders gepositioneerd en het perceel wordt nog opgeschoond om te zorgen voor meer openheid en doorzicht binnen het beoogde 'brinkmodel' van de gebiedsontwikkeling. De relaties met de rand van het dorp en de overgang van de ten zuiden van het perceel gelegen es naar het noordelijk gelegen veld worden zo zoveel mogelijk versterkt. Er ontstaan verschillende nieuwe zichtlijnen naar het knooppunt, het Ballooërveld, de es en het dorp Balloo.

Schaapskooi
De uitgangspunten voor de schaapskooi bestaan uit een combinatie van een

Impressie nieuwe schaapskooi vanaf de Crabbeweg met de gesloten gevel. Aan de erfzijde de open gevel met een te openen gordijn van windbreekgaas achter de constructie (bron: DAAD Architecten, schetsplan 2012)

traditionele bouwvorm en constructie met een eigentijds materiaalgebruik en detaillering.

De schaapskooi heeft een typische traditionele Drentse houten gebintconstructie en een karakteristieke symmetrische rieten kap van 45 graden. Dit zijn twee beeldbepalende eigenschappen van de schaapskooi zoals deze al heel lang in Drenthe te vinden is. De gevelbekleding bestaat uit typische donkere houten gepotdekselde delen in verschillende richtingen. Dit wordt afgewisseld met horizontale lamellen ten behoeve van meer licht en ventilatie in de kooi. Dit patchwork spel van verschillende richtingen en bevestiging van houten geveldelen geeft een eigentijdse uitstraling aan de schaapskooi. De goothoogte van de kooi bedraagt ongeveer 2 meter en de nokhoogte circa 9 meter.

De schaapskooi oriënteert zich op het erf en draagt bij aan de doorzichten op en over het erf richting het Ballooërveld en de naastgelegen es. De kooi is ten opzichte van het oorspronkelijke kooi 6 meter in noordelijke richting opgeschoven. Zo ontstaat er meer ruimte op het centrale erf. De langsgevel aan de erfzijde heeft een meer open karakter en de langsgevel aan de wegzijde een meer gesloten karakter.

De schaapskooi is een potstal met een verdiepte vloeistofdichte betonvloer op 55 cm onder peil. Aan de noordzijde (Crabbeweg zijde) bevindt zich over de hele lengte een loopgang waar ook het publiek een kijkje kan nemen. Grote in twee delen te openen deuren geven toegang tot de stal.

Binnenzijde nieuwe schaapskooi (bron: gemeente Aa en Hunze)

Schuur met bedrijfsruimte en wolatelier

De uitgangspunten voor de schuur met bedrijfsruimte en wolatelier komen sterk overeen met die van de schaapskooi.

Ook de schuur oriënteert zich op het erf en draagt bij aan de doorzichten op en over het erf richting het Ballooërveld en de es. Het bestaat uit een eenduidig schuurvolume met aan de erfzijde een kap van 45 graden en een voornamelijk open gevel. Aan de eszijde komt een gesloten gevel met lage goot. Halverwege de schuur is een open ruimte met een opstelplaats voor een tractor, dit geeft tevens een doorzicht op de achtergelegen es.
De goothoogte van de schuur bedraagt aan de erfzijde ongeveer 4,5 meter en aan de eszijde circa 3 meter. De nokhoogte bedraagt circa 7 meter.

De westzijde van de schuur is ingericht als wolatelier. Hier worden diverse wolproducten gepresenteerd en bewerkt tijdens workshops of verkocht. Boven het atelier is een ongeïsoleerde zolder voor het opslaan en drogen van de ruwe wol. Naast het wolatelier is een overdekte ruimte waar de tractor kan worden gestald. De schuur wordt beëindigd door een (werktuigen) berging. Evenals de schaapskooi heeft de schuur een typische donkere houten gepotdekselde gevelbekleding in verschillende richtingen. Dit wordt afgewisseld met horizontale of verticale lamellen voor ventilatie of licht. Dit patchwork spel van verschillende richtingen en bevestiging van hout geeft een eigentijdse uitstraling aan de schuur en vormt zo een samenhangend geheel met de schaapskooi.

Impressie nieuwe schuur met daarin geïntegreerde dienstwoning (bron: DAAD Architecten, schetsplan 2012)

De schuur vormt een ondergeschikt gebouw ten opzichte van de schaapskooi en heeft een dak van golfplaat. Door een antraciete kleurstelling, sobere en eigentijdse detaillering van dit materiaal is het passend in relatie tot de schaapskooi en de omgeving.

Impressie nieuwe schaapskooi (rechts) en nieuwe schuur met geïntegreerde dienstwoning (links) (bron: DAAD Architecten, schetsplan 2012)

Dienstwoning
De dienstwoning zal aan de oostzijde van de schuur met bedrijfsruimte en wolatelier worden gerealiseerd. De woning wordt als het ware in het bouwvolume van de schuur geïntegreerd: er is sprake van één bouwvolume dat dezelfde architectonische vormgeving kent. Hierdoor voegt de dienstwoning zich goed in het bebouwingsbeeld en het landschap in de directe omgeving.

De woning krijgt een bruto inhoud van circa 415 m³. De bruto vloeroppervlakte van de begane grond bedraagt 87 m² en van de verdieping 67 m². Deze afmetingen zijn vergelijkbaar met die van een hedendaagse twee-onder-een-kapwoning.

De meer privé ruimtes van de woning worden georiënteerd naar de oostzijde, richting het Ballooërveld, en de zuidzijde. De keuken zal een soort intermediair gaan vormen tussen het privé gedeelte, het wolatelier en het publieke erf. Op de verdieping van de woning worden de slaapvertrekken en de badkamer gesitueerd.

De dienstwoning onderscheidt zich op twee manieren van de overige functies in de schuur. De woning heeft aan de erfzijde een lagere goot met op een gedeelte van het dak een ander dakmateriaal, namelijk pannen in plaats van golfplaat. Deze verspringing in de goothoogte met een ander dakmateriaal refereert aan de traditionele Drentse boerderijen en schuren waar dit ook vaak voorkomt. De lagere goothoogte van de woning zorgt tevens ruimtelijk voor een samenhang met de schaapskooi. Daarnaast worden alle kozijnen (open slaande deuren of vierkante vensters) wit geschilderd en laten zo duidelijk het andere interne programma van de dienstwoning zien.

Nut en noodzaak dienstwoning
Sinds 1984 heeft de schaapskooi op het perceel goed gefunctioneerd zonder dienstwoning. Er zijn echter diverse redenen waarom nu een dienstwoning een dienstwoning bij de schaapskooi gewenst is:

- *Het noodzakelijke toezicht op de schaapskudde en de gebouwen*
  Het moderne beheer van de schaapskudde, zoals dat door de herders van Balloo wordt uitgevoerd vraagt meer aanwezigheid van hen. De zorg voor de schapen, vooral in de lammertijd en bij ziekten, maakt het noodzakelijk dat de herders bij de kooi wonen. Ook uit het oogpunt van (brand)veiligheid is toezicht ter plaatse gewenst.

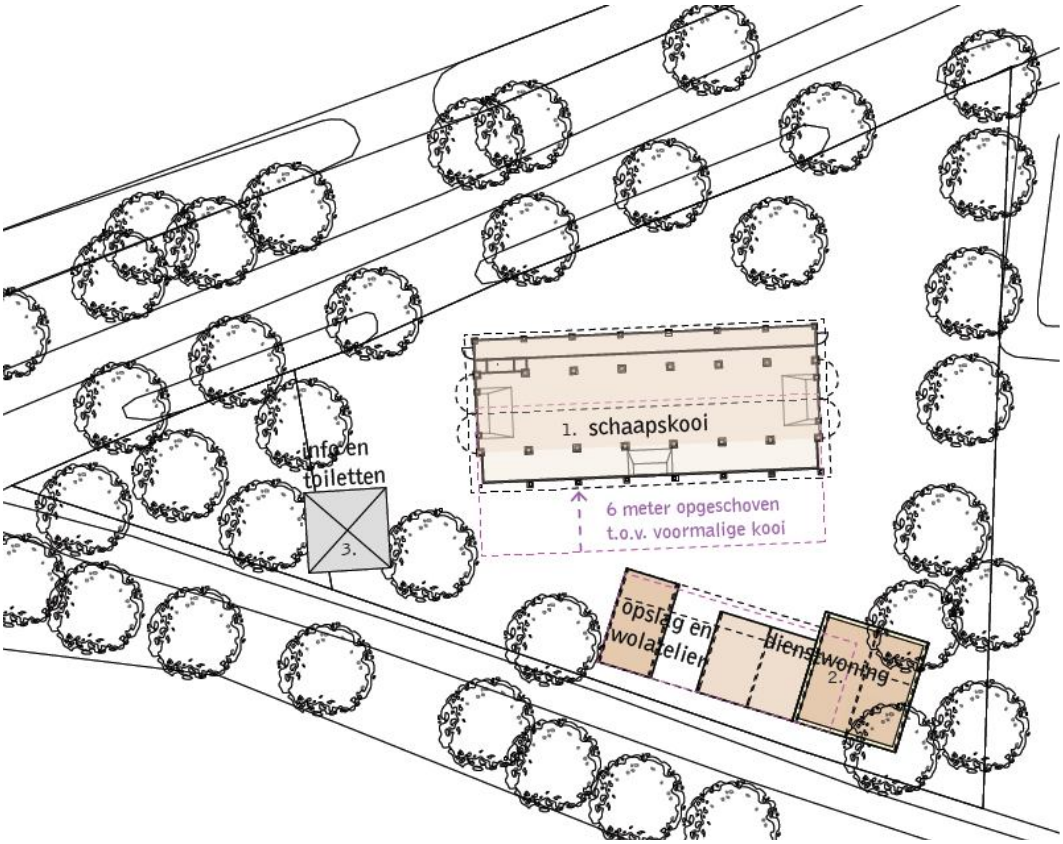
- *Een efficiëntere bedrijfsvoering voor het beheer van het Ballooërveld, de kudde en de schaapskooi*
  De herders hebben in de loop der jaren aanvullende activiteiten ontwikkeld, zoals het verzorgen van educatieve activiteiten en workshops, de productie van wol- en vleesproducten en kleinschalige verkoop van eigen producten en beperkte verzorging vanuit het ‘herderskeukentje’. Ook in de nieuwe bebouwing wordt ruimte gerealiseerd voor deze activiteiten. Een ruimere aanwezigheid biedt meer mogelijkheden voor deze activiteiten, ook qua openings- en verzorgingstijden.

- *Vergroten van de toeristische betekenis van de kudde en de kooi door de aanwezigheid van de herders*
  Verbreding van de activiteiten is niet alleen van belang voor een efficiëntere bedrijfsvoering, maar past ook bij het beleid voor stimulering van de plattelandseconomie.

- *Continuïteit voor de kudde op het Ballooërveld*
  De aanwezigheid van een woning bij de schaapskooi kan een belangrijk argument zijn bij een mogelijk toekomstige overname van de kudde door een andere herder/eigenaar. Dit komt de continuïteit naar de toekomst toe ten goede.

- *De herders en de schaapskooi worden meer betrokken bij Balloo; ze worden inwoners van Balloo*
  Tijdens het traject van de planvorming voor de herontwikkeling van de schaapskooi is duidelijk geworden dat er behoefte bestaat om de relaties tussen het Ballooërveld, de schaapskooi en het dorp Balloo te versterken. Een bewoonde schaapskooi kan daaraan bijdragen.

- *De dienstwoning heeft de instemming van het Overlegorgaan Drentsche Aa*
  De wens voor een dienstwoning werd al genoteerd tijdens het gebiedsproces Balloo dat tussen 2009 en 2011 in opdracht van het Overlegorgaan Drentsche Aa plaatsvond. De wens werd overgenomen in de visie die is opgesteld door dit Overlegorgaan. De bouw van een dienstwoning werd breed gesteund door de betrokken partijen. Het Overlegorgaan vertegenwoordigt als bestuurlijk platform een breed deel



Situering nieuwe schaapskooi, schuur en dienstwoning (bron: DAAD Architecten, schetsplan 2012)

van de samenwerkende partners in het Nationaal Park en Nationaal Landschap Drentsche Aa. Hierin zijn onder meer vertegenwoordigd: de recreatiebranche, de landbouw, het Brede Overleg Kleine Dorpen, Staatsbosbeheer, Waterschap Hunze en Aa's, provincie Drenthe en de betrokken gemeenten.

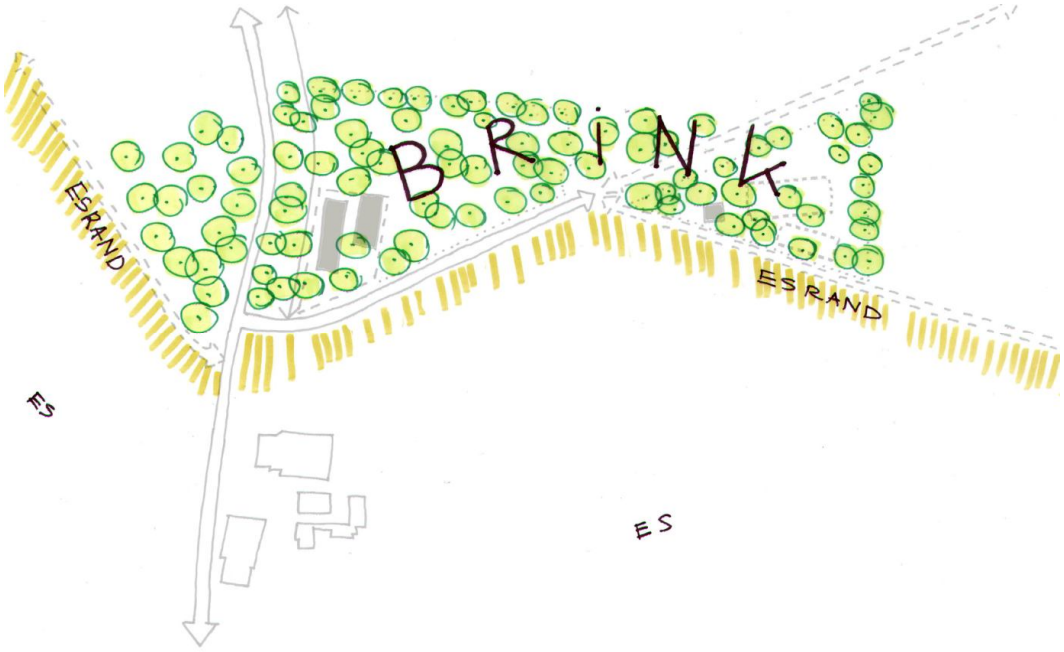
Alles overziend kan geconcludeerd worden dat de dienstwoning van belang is voor een duurzame instandhouding van de schaapskudde en de schaapskooi. Daarmee heeft de woning een toegevoegde waarde voor het beheer en de recreatieve waarde van het Ballooërveld.

Knooppunt Balloo

In het kader van de ontwikkeling van het 'Levend bezoekersnetwerk Drentse Aa' worden op een aantal plekken zogenoemde Knooppunten ontwikkeld. Dit zijn een soort natuurtransferia waar bezoekers van natuurgebieden hun auto kunnen parkeren om hun weg wandelend of fietsend te vervolgen. Het zijn aantrekkelijke en uitnodigende parkeervoorzieningen, met een startpunt voor fiets- en wandelroutes en daarbij behorende informatievoorzieningen. De huidige parkeerplaats en de directe omgeving daarvan zal worden ontwikkeld tot het 'Knooppunt Balloo'. Voor de inrichting van dit Knooppunt is een schetsontwerp gemaakt. Hierbij zijn diverse partijen uit het gebied, waaronder de gemeente Aa en Hunze, de provincie Drenthe, Staatsbosbeheer, Dorpsbelangen Balloo, Dhr. Dolfing (eigenaar bestaande agrarische schuren nabij de parkeerplaats), Stichting Schaapskooi en de herders van Balloo betrokken geweest. De realisatie van het Knooppunt maakt geen onderdeel uit van het onderhavige bestemmingsplan. Dit is planologisch-juridisch namelijk al mogelijk op grond van het geldende bestemmingsplan.

Brinkmodel

Na het gebiedsproces Balloo en in samenhang met de herontwikkeling van de schaapskooi werd begin 2012 met de omgeving een schetsbijeenkomst



'Brinkmodel' als ontwerpprincipe (bron: DAAD Architecten 'concept-inrichtingsontwerp 'Herontwikkeling Schaapskooi Balloo en omgeving' 16-05-2012)

georganiseerd. Alle betrokkenen waren het in een vroeg stadium eens dat het 'Brinkprincipe' voor de vormgeving van het Knooppunt en de omgeving landschappelijk het meest passend is. Een informele inrichting en versterking van herkenbare overgangen tussen (dorps)bebouwing, landbouwgronden, essen en heideveld. Het gemeentebestuur koos daarbij voor een integrale aanpak voor herontwikkeling van het gebiedje.

Inrichtingsplan en uitwerking
Voor het opstellen van een inrichtingsontwerp werd in gezamenlijk overleg een aantal uitgangspunten geformuleerd. Na bespreking van enkele modellen werd een schetsontwerp voor het Knooppunt opgesteld. Uit het dorp bleven zorgen bestaan over mogelijke verkeer en parkeeroverlast. In een extra overleg (12 juni 2013) zijn daarom aanvullende afspraken gemaakt over het aantal parkeerplaatsen (50 stuks), het tegengaan van parkeer en verkeershinder en een goede bewegwijzering. Een en ander wordt in de tweede helft van 2013 door de gemeente uitgewerkt in een inrichtingsvoorstel dat nog aan betrokkenen wordt voorgelegd. De essentiële elementen van het inrichtingsontwerp wordt hierna kort toegelicht.

Het Knooppunt zal bestaan uit een open en qua opzet informele brink waar vijftig parkeerplaatsen worden gecreëerd. De huidige waardevolle bomen, met name zomereiken en enkele berken, blijven gehandhaafd. Door de minder waardevolle beplanting te verwijderen, krijgen juist de mooie exemplaren een beeldbepalende functie. Op enkele plekken worden nieuwe eiken bijgeplant. Het bosje ten westen van de Rammeringeweg maakt ook onderdeel uit van het plangebied. Door het dempen van greppels en verwijdering van beplanting wordt het deels betrokken bij de brink. Daarbij krijgt het eventueel ook een beperkte overloopfunctie voor parkeren. Door handhaving van een gedeelte van het bosje en eventuele nieuwe aanplant wordt voorkomen dat vanuit nabijgelegen woningen 'zicht op blik' ontstaat.

Schetsontwerp Knooppunt Balloo (bron: Arcadis)

Een deel van de doorgaande route van de Rammeringeweg wordt omgevormd naar een keienweg. De herkenbaarheid van het knooppunt wordt hiermee vergroot en de rijsnelheid wordt verlaagd. Het terrein met de agrarische schuren wordt binnen de brink, passende bij de boerderijen in Balloo, vormgegeven als erf door deze te omzomen met een beukenhaag. De toegangsweg naar de huidige parkeerplaats wordt bij het 'erf' getrokken zodat hier geen informele entree ontstaat. Openingen in de haag zorgen ervoor dat de schuren en de vulplaats van de Boermarke functioneel gebruikt kunnen blijven.

Het Knooppunt en de schaapskooi worden visueel en functioneel met elkaar verbonden. Visueel door het verwijderen van beplanting en een zichtlijn over de brink, functioneel door een smal voetpad van keien, die de zichtlijn onderstreept, en aansluit op de Crabbeweg die tot en met de toegang van de schaapskooi verhard zal blijven. In geval van evenementen kan via de Crabbeweg een alternatieve ontsluiting voor de parkeerplaats worden geboden.

De brink wordt aan de zuid- en westzijde begrensd door de naastgelegen es met esrandbeplanting. De esrandbeplanting wordt, ook in oostelijke richting, versterkt. Hiermee ontstaat een duidelijk contrast tussen de meer open brink, met zicht op het Ballooërveld, en de dichtere beplanting langs de es. De houtwal langs de Crabbeweg naar het Balloërveld zal worden hersteld. Om het karakter van de brink te realiseren en de samenhang binnen het gebied te vergroten wordt een grote sloot, die nu door het gebied loopt, verlegd en wordt een greppeltje gedempt. Een goede waterhuishouding blijft hierbij gewaarborgd. De typische kenmerken in het landschap in dit gebeid worden beter leesbaar en er ontstaat een herkenbare overgang naar het esdorp Balloo. Dit sluit ook aan bij de uitgangpunten van de Landschapsvisie Drentsche Aa (2004) en het Inrichting- en beheerplan Balloërveld (2009). De landschapsherstelmaatregelen worden uitgevoerd met de provincie en Staatsbosbeheer.

4.2 Vertaling ontwikkeling naar bestemmingsplan

Het mogelijk maken van de bouw van de dienstwoning bij de schaapskooi is vastgelegd in de regels en op de verbeelding. Tevens zijn de reeds vergunde kooi en bedrijfsgebouw hierin vastgelegd.

Het gehele perceel van de schaapskooi is daartoe voorzien van de bestemming 'Maatschappelijk-Schaapskooi'. Deze gronden mogen worden gebruikt voor de schaapskooi, een informatiecentrum en daarbij behorende voorzieningen. Tevens zijn aan de schaapskooi gelieerde nevenactiviteiten toegestaan.

Op de verbeelding is een bouwvlak opgenomen waarbinnen de gebouwen zijn toegestaan. De omvang en ligging van het bouwvlak is afgestemd op de vergunde schaapskooi en bedrijfsgebouw, het bouwplan voor de te bouwen dienstwoning en het te handhaven gebouw van het informatiecentrum. Binnen het bouwvlak mag maximaal 850 m2 aan gebouwen worden opgericht. Hierdoor kan niet het gehele bouwvlak vol worden gebouwd. De genoemde

oppervlakte is gebaseerd op de oppervlakte van het bestaande informatiecentrum, de vergunde schaapskooi en bedrijfsgebouw, het bouwplan voor de dienstwoning en enige ruimte voor mogelijk toekomstige kleinschalige uitbreidingen (maximaal 150 m2; dit was ook mogelijk op basis van het vigerende bestemmingsplan). De goothoogte van de gebouwen mag maximaal 4,50 meter bedragen en de bouwhoogte maximaal 9,5 meter.

Voor te bouwen dienstwoning is de aanduiding ‘bedrijfswoning’ op de verbeelding opgenomen. Hierdoor is de situering en maximale oppervlakte daarvan vastgelegd. Dit voorkomt dat de woonfunctie gaat overheersen. De (bruto) inhoud van een dienstwoning mag maximaal 500 m3 bedragen. Dit is iets meer dan in het schetsontwerp als uitgangspunt is genomen, maar een kleine marge is wenselijk met het oog op enige flexibiliteit bij de uitwerking van het definitieve ontwerp. Een eventuele ‘finetuning’ van de inhoud (afstemming bestemmingsplan op definitief ontwerp) is in het vervolgproces van het bestemmingsplan bovendien nog mogelijk.

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. Hierbij wordt over het algemeen alleen ingegaan op de bouw van de dienstwoning bij de schaapskooi, omdat deze met het voorliggende plan mogelijk wordt gemaakt. De herbouw van de schaapskooi en de realisatie van het Knooppunt Balloo is al planologisch-juridisch mogelijk op basis van het thans geldende bestemmingsplan. Hierdoor hoeft derhalve geen nieuwe afweging plaats te vinden ten aanzien van de omgevingsaspecten.

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 klein informatiecentrum. Tevens is reeds een vergunning verleend voor de herbouw van de schaapskooi en bijbehorende schuur, waardoor de bebouwing binnenkort uitgebreid zal worden. In het plangebied is terreinverharding aanwezig rondom de locaties van de afgebrande schaapskooi en kapschuur.

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

Grondwater
Op de grondwaterstandenkaart van de Bodematlas van Drenthe is aangegeven dat de Gemiddelde Hoogste Grondwaterstand (GHG) tussen de 0,70 en 1,20 m-mv wordt verwacht. De Gemiddelde Laagste Grondwaterstand (GLG) wordt op meer dan 1,60 m-mv verwacht.

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

Oppervlaktewater
In het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig. 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 rioleringssysteem aanwezig dat wordt gebruikt voor de afvoer van het (huishoudelijk) afvalwater vanuit de publieke toiletten en het informatiecentrum.

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 plan maakt uitsluitend de bouw van een dienstwoning bij de schaapskooi mogelijk. De herbouw van de kooi de bijbehorende schuur is reeds vergund. Door de realisatie van de dienstwoning zal de verharding in het plangebied met circa 95 m² toenemen. Omdat de uitbreiding van de verharding plaatsvindt buiten de bebouwde kom en de toename van het verharde oppervlak niet meer dan 1500 m² bedraagt, hoeft er volgens de regels van het waterschap Hunze en Aa's geen watercompensatie te worden gerealiseerd.

Riolering
Het vuile afvalwater vanuit de dienstwoning zal afgevoerd worden via het bestaande rioleringssysteem. De te bouwen dienstwoning zal daartoe worden aangesloten op dit systeem. Via het rioleringssysteem zal het afvalwater worden afgevoerd naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie.

Hemelwaterafvoer
Voor het hemelwater wordt de voorkeursvolgorde vasthouden – bergen - afvoeren gehanteerd. Het hemelwater dat op het dak van de dienstwoning neerkomt, dient apart te worden ingezameld en moet gescheiden blijven van het vuile huishoudelijke afvalwater. Het hemelwater kan worden geïnfiltreerd in de bodem, bijvoorbeeld via infiltratiekratten. Infiltratie is in het plangebied goed mogelijk. Dit omdat de GHG lager is dan 0,7 m –mv en de locatie is gelegen in een inzijgingsgebied. Daarnaast is de bodemsamenstelling geschikt voor infiltratie, omdat deze overwegend uit zand bestaat.

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 dat neerkomt op de dienstwoning 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.

Watertoets
Het bestemmingsplan is in het kader van de watertoets voorgelegd aan het Waterschap Hunze en Aa's. Dit is gebeurd via de digitale watertoets. De

uitkomst hiervan is dat de 'korte procedure' van de watertoets is doorlopen. Dit houdt in dat het waterschap een standaard wateradvies heeft afgegeven in de vorm van een standaard waterparagraaf[1]. Deze standaard waterparagraaf is opgenomen in de bijlage. Het waterschap heeft daarin aangegeven dat het voor de verdere procedurele afhandeling van de watertoets niet noodzakelijk is het waterschap daarbij te betrekken, als er rekening gehouden wordt met de opmerkingen in de standaard waterparagraaf tijdens de verdere uitwerking van het plan. Dit zal dan ook gedaan worden.

5.2 Archeologie en cultuurhistorie

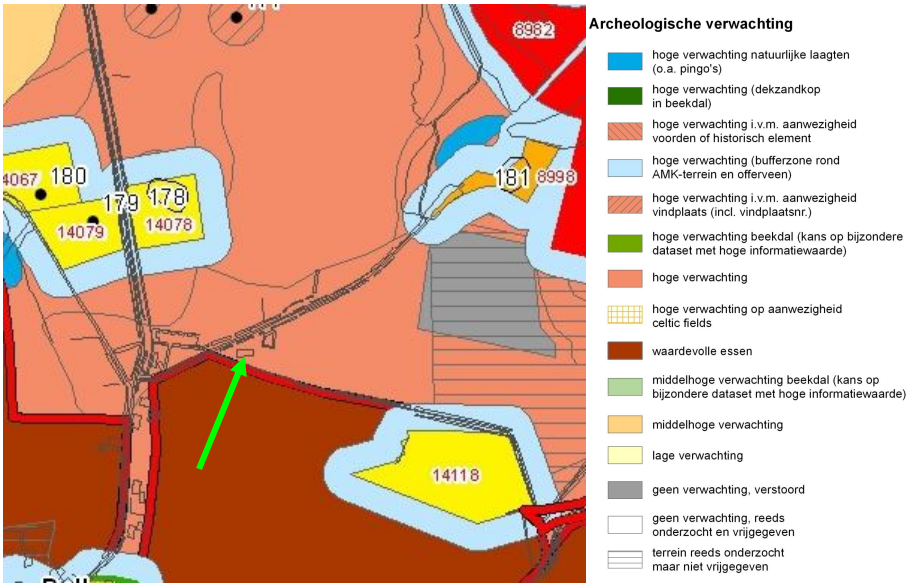
5.2.1 Normstelling en beleid

Monumentenwet

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

Gemeentelijk archeologiebeleid

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



Uitsnede archeologische beleidsadvieskaart Aa en Hunze met aanduiding plangebied

[1] Waterschap Hunze en Aa's, 'Standaard waterparagraaf – Korte procedure', 4-4-2013

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

5.2.2 Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan

Archeologie
Omdat het plangebied op basis van de gemeentelijke Archeologische beleidsadvieskaart een hoge verwachtingswaarde kent, is door Transect archeologie, erfgoed en ruimte[2] een archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek (verkennend en karterende fase) verricht voor het plangebied. De onderzoeksrapportage is opgenomen in de bijlage. Uit het onderzoek kunnen de volgende conclusies worden getrokken:

1. Het plangebied heeft op basis van het bureauonderzoek een hoge verwachting op archeologische waarden uit het Paleolithicum B (18000 – 8800 voor Chr.), Mesolithicum (8800 – 5300 voor Chr.), Neolithicum (5300 – 2000), Bronstijd (2.000 – 800 voor Chr.), IJzertijd (800 – 12 voor Chr.), Romeinse tijd (12 voor Chr. – 450 na Chr.) en Middeleeuwen (450 – 1500 na Chr.). Uit historische en topografische kaarten blijkt, dat het plangebied tussen 1811 – 1832 en 1982 – 1991 onbebouwd was. Het plangebied heeft voor de Nieuwe tijd dan ook een lage archeologische verwachting.
2. Deze verwachting hangt samen met de ligging op een dekzandrug, op de overgang van hoger gelegen Haar- en Loopodzolgronden naar lager gelegen Gooreerdgronden. In de directe nabijheid van het plangebied komen bovendien beekdalen voor.
3. Uit het booronderzoek blijkt dat het dekzand in het plangebied tot in de Bs-horizont, dan wel tot in de C-horizont van het dekzand is afgetopt. Dit betekent dat circa 15 tot 25 cm van het oorspronkelijke bodemprofiel ontbreekt. Tevens zijn in de zeefresiduen geen archeologische indicatoren aangetroffen. De drie brokjes houtskool die in het zeefresidu van een boring (boring 1) zijn aangetroffen, staan daarmee op zichzelf en kunnen het resultaat zijn van contaminatie. In twee boringen (boringen 2 en 3) bleek het dekzand afgedekt door een oud bouwlanddek. De top van het dekzand in het plangebied varieert van 30 cm (boring 4) tot 80 cm (boring 1) onder maaiveld.

Concluderend heeft het onderzoek geen aanwijzingen voor archeologische waarden opgeleverd. Ondanks het ontbreken van primaire archeologische indicatoren en ondanks de aftopping van het dekzand kunnen archeologische waarden niet 100% worden uitgesloten. Diepere grondsporen, zoals grafkuilen en paalkuilen, zijn met booronderzoek niet of nauwelijks op te sporen en zijn in de regel diep ingegraven, zodat de geschatte aftopping van

[2] Transect archeologie, erfgoed en ruimte, 'Crabbeweg 2 te Balloo (Schaapskooi) – Archeologisch Bureauonderzoek en Inventariserend Veldonderzoek (verkennend en karterende fase)', 22 november 2012

15 tot 25 cm van de top van het dekzand, ook niet tot volledige verstoring zal hebben geleid. Dichte vuursteenconcentraties van circa 100 vondsten per m2 en meer, kunnen op basis van het booronderzoek wel met enige zekerheid worden uitgesloten.

Omdat:
1. een groot deel van de bodem ter hoogte van de 'voormalige' bebouwing in het plangebied al is verstoord;
2. tijdens het booronderzoek geen archeologische indicatoren zijn aangetroffen;
3. de top van het dekzand in het plangebied tot in de Bs-horizont en de C-horizont van het dekzand is afgetopt;

wordt er geen vervolgonderzoek geadviseerd.

Cultuurhistorie
In het gebiedsproces Balloo (2009-2011) is ook aandacht besteed aan de cultuurhistorische achtergrond van het plangebied in relatie tot het esdorp Balloo en het Ballooerveld. Dit is betrokken bij de herontwikkeling van de schaapskooi en omgeving. In het plangebied zijn echter geen specifieke cultuurhistorische waarden aanwezig die bescherming vanuit het bestemmingsplan behoeven.

Conclusie
Concluderend kan gesteld worden dat er geen belemmeringen zijn voor de bouw van de dienstwoning vanuit de aspecten archeologie en cultuurhistorie.

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 verblijfplaatsen 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

Natuurbeschermingswet
Het plangebied is niet gelegen in Natura 2000-gebieden, beschermde natuurmonumenten of andere natuurgebieden die beschermd worden door de Natuurbeschermingswet. Wel is nabij het plangebied het Natura 2000-gebied Drentsche Aa gelegen. De afstand tot dit gebied bedraagt circa 100 meter.

Door Ecogroen Advies[3] is een natuurtoets uitgevoerd om te bezien of de herontwikkeling van de schaapskooi, inclusief dienstwoning, negatieve effecten kan hebben op het Natura 2000-gebied Drentsche Aa. De rapportage van de natuurtoets is opgenomen in de bijlage. In de natuurtoets wordt geconcludeerd dat op basis van de ligging van het plangebied buiten de begrenzing van Natura 2000-gebied, de afstand hiertoe en de aard van de werkzaamheden als gevolg van de ruimtelijke ontwikkeling rondom de schaapskooi geen negatieve effecten ontstaan op de instandhoudingsdoelen die gelden binnen Natura 2000-gebied Drentsche Aa.

overige gebieden die onder de Natuurbeschermingswet vallen liggen op ruime afstand (verder dan vijf kilometer) van het plangebied. Op basis van deze afstand ontbreekt volgens de Natuurtoets een ecologische relatie tussen het plangebied en overige beschermde gebieden. Geconcludeerd wordt dan ook dat negatieve effecten op verder weg gelegen gebieden die onder de Natuurbeschermingswet vallen, kunnen worden uitgesloten.

Ecologische Hoofdstructuur
Het plangebied is gelegen in de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Ecogroen Advies[4] heeft een Natuurtoets uitgevoerd om te bepalen of de herontwikkeling van de schaapskooi, inclusief dienstwoning, de wezenlijke kenmerken en waarden van de EHS significant aantast. De rapportage is opgenomen in de bijlage. In deze toets is ook gekeken naar de effecten van de herinrichting van de parkeerplaats (tot Knooppunt) van de schaapskooi op de EHS. Omdat dit niet mogelijk wordt gemaakt door dit bestemmingsplan wordt onderstaand alleen ingegaan op de bevindingen uit de toets die relevant zijn voor de herontwikkeling van de schaapskooi, inclusief dienstwoning.

Om te bepalen of significant negatieve effecten op de EHS kunnen optreden, is in de Natuurtoets eerst in beeld gebracht wat de wezenlijke kenmerken en waarden van de EHS in het plangebied zijn. De wezenlijke kenmerken en waarden van de EHS in de provincie Drenthe hebben betrekking op de actuele

---

[3] Ecogroen Advies, 'Quickscan Natuurtoets herontwikkeling schaapskooi Balloo – Inventarisatie en beoordeling van natuurwaarden in het kader van natuurwet- en regelgeving', 10 september 2012.
[4] Ecogroen Advies, 'Quickscan Natuurtoets herontwikkeling schaapskooi Balloo – Inventarisatie en beoordeling van natuurwaarden in het kader van natuurwet- en regelgeving', 10 september 2012.

en potentiële waarden gebaseerd op de beoogde natuurkwaliteit voor het gebied. Deze zijn beschreven in de natuurdoelen. De natuurdoelen die aan een gebied worden toegekend hebben specifieke kenmerken en waarden. Die specifieke kenmerken en waarden mogen door een ingreep niet worden aangetast. De natuurdoelen zijn globaal vastgelegd op Ambitiekaart van de Natuurbeheertypen uit het Natuurbeheerplan 2013 (Provincie Drenthe 2012). Op basis van deze kaart blijkt dat voor het plangebied (nog) geen natuurdoeltype is aangewezen. Daardoor vinden de ingrepen die dit bestemmingsplan mogelijk maakt buiten de natuurdoeltypen plaats.

Naast het voorkomen van specifieke natuurdoelen is de EHS ook van belang als migratieroute voor soorten. Ook mag deze functie niet aangetast worden door ontwikkelingen. Omdat de das in de buurt van het plangebied een vaste verblijfplaats heeft, rijst de vraag of de ontwikkelingen negatieve effecten kunnen hebben op de migratiemogelijkheden van de das. De das gebruikt met name randen van akkers en houtwallen om te migreren van de verblijfplaats naar foerageergebied. Foerageerroutes blijven onaangetast als gevolg van de plannen. Wel is het mogelijk dat in de toekomstige situatie meer recreanten worden aangetrokken rondom de schaapskooi. Dit heeft naar verwachting geen effect op das omdat de soort vooral in de schemering en 's nachts actief is, terwijl activiteiten rondom de schaapskooi juist overdag zullen plaatsvinden. Daarbij zijn er in de omgeving veel geschikte migratieroutes aanwezig waar gebruik van gemaakt kan worden. Negatieve effecten op migratiemogelijkheden van de das wordt zodoende uitgesloten.

Daar blijkens de natuurtoets voor het plangebied geen natuurdoeltype is aangewezen en er daardoor geen areaalverlies van natuurdoeltypen optreedt en er bovendien geen negatieve effecten zijn op migratieroutes voor soorten, zullen ten gevolge van de herontwikkeling van de schaapskooi, inclusief dienstwoning, de wezenlijke kenmerken en waarden van de EHS niet significant worden aangetast. Ook zullen er geen negatieve effecten ontstaan op natuur buiten de EHS.

<u>Conclusie</u>
Concluderend kan worden gesteld dat er vanuit de gebiedsbescherming geen belemmeringen zijn voor de uitvoering van het bestemmingsplan.

<u>Soortenbescherming</u>
Ecogroen Advies[5] heeft een onderzoek uitgevoerd naar beschermde flora- en fauna in het plangebied. De rapportage van het onderzoek is opgenomen in de bijlage. In dit onderzoek is niet alleen gekeken naar het plangebied van het onderhavige bestemmingsplan, maar ook naar de parkeerplaats van de schaapskooi (en omgeving), welke zal worden heringericht tot Knooppunt. Daar deze herinrichting niet mogelijk wordt gemaakt door het voorliggende bestemmingsplan, wordt onderstaand alleen ingegaan op de bevindingen uit het onderzoek die relevant zijn voor het plangebied van dit bestemmingsplan. Uit het onderzoek komen de volgende resultaten naar voren.

[5] Ecogroen Advies, 'Quickscan Natuurtoets herontwikkeling schaapskooi Balloo – Inventarisatie en beoordeling van natuurwaarden in het kader van natuurwet- en regelgeving', 10 september 2012.

Flora
Binnen het plangebied is geen beschermde of bedreigde flora aangetroffen. Gezien de aangetroffen soortensamenstellingen en de terreingesteldheid wordt niet verwacht dat beschermde of bedreigde flora binnen het plangebied voorkomt. Het nemen van mitigerende maatregelen om overtreding van de verbodsbepalingen van de Flora- en faunawet te voorkomen, is voor flora dan ook niet aan de orde.

Wel zijn binnen het plangebied algemene soorten aangetroffen die indicatief zijn voor een zandige bodem.

Broedvogels

- Broedvogels met jaarrond beschermde nestplaatsen

Tijdens het veldonderzoek zijn alle bomen, de aanwezige bebouwing en omgeving onderzocht op de aanwezigheid van broedplaatsen van vogels met een jaarrond beschermde nestplaats. Deze zijn niet in het plangebied of directe omgeving aangetroffen. Negatieve effecten op deze soorten zijn zodoende als gevolg van het plan niet te verwachten.

- Overige broedvogels

In het plangebied kunnen diverse broedvogels van bos en struweel tot broeden komen als roodborst, vink, boomkruiper, pimpelmees, zanglijster, merel en koolmees.

Alle broedvogels zijn gedurende hun broedseizoen beschermd en mogen in het kader van de Flora- en faunawet in deze periode niet verstoord of geschaad worden. Als broedseizoen wordt gehanteerd: periode van nestbouw, periode van broed op de eieren en de periode dat de jongen op het nest gevoerd worden. Voor verstoring tijdens het broedseizoen van een vogel wordt geen ontheffing verleend. Indien op een locatie geen broedende/ nestelende vogels aanwezig zijn, mag het aanwezige geschikte broedbiotoop overigens wel tijdens het broedseizoen verwijderd worden.

Voor de meeste van de aanwezige soorten kan de periode tussen half maart en half juli worden aangehouden als broedseizoen. De broedperiode verschilt per soort en soms ook per jaar en in het kader van de Flora- en faunawet wordt voor het broedseizoen geen standaardperiode gehanteerd. Van belang is of een broedgeval wordt verstoord, ongeacht de datum. Door de uitvoering op te starten buiten het broedseizoen van de aanwezige vogels, is het mogelijk verstoring of beschadiging van broedbiotopen van vogels te voorkomen.

Zoogdieren

- Zwaarder beschermde soorten

Nabij het plangebied zijn tijdens het veldonderzoek pootafdrukken aangetroffen van de zwaar beschermde das (Ff-wet tabel 3). Dassen leven in groepsverband en hebben als vaste verblijfplaats een hoofdburcht. Naast een hoofdburcht, die vaak meerdere in- en uitgangen heeft, maakt de soort vaak meerdere vluchtpijpen die uit één enkele pijp bestaan. Het gehele plangebied is onderzocht op de aanwezigheid van graafsporen, burchten en vluchtpijpen

van de das. Deze zijn binnen het plangebied niet aangetroffen. Wel is een hol aangetroffen aan de bosrand ten westen van een bosperceel aan de Rammeringeweg. Het gaat hier zeer waarschijnlijk om een vluchtpijp van een das. De hoofdburcht is echter niet aangetroffen. Omdat binnen het plangebied vaste verblijfplaatsen van Das ontbreken, wordt geconcludeerd dat het plangebied voor de das enkel fungeert als zeer beperkt foerageergebied en zeker niet onmisbaar is omdat in de omgeving zeer veel foerageergebied beschikbaar is. De functie van het plangebied voor de das zal door het plan naar verwachting afnemen. Omdat beoordeeld is dat het plangebied in de huidige situatie voor de das zeer beperkt foerageergebied vormt en er voldoende foerageergebied overblijft in de nabije omgeving, zal het plan de functionele leefomgeving van das niet aantasten.

Aanwezigheid van vaste verblijfplaatsen van overige zwaarder beschermde grondgebonden zoogdieren als Eekhoorn kan worden uitgesloten omdat van deze soorten geen sporen (nesten en vraatsporen) zijn aangetroffen in het plangebied. In de bomen zijn daarnaast geen holten of spleten aangetroffen die geschikt kunnen zijn als vaste verblijfplaats van strikt beschermde vleermuizen. Verblijfplaatsen van vleermuizen zijn door de beoogde plannen dan ook niet in het geding.

Wel is het mogelijk dat de aanwezige bomensingels als oriëntatiepunt voor vleermuizen dienen tijdens de verplaatsing. In de toekomst blijven de bomensingels behouden waardoor een eventuele vliegroute niet in het geding komt. Daarnaast dient het plangebied mogelijk als foerageergebied voor enkele vleermuissoorten. Het plangebied zal echter met de nieuwe inrichting ook in de toekomst geschikt foerageerhabitat voor vleermuizen vormen. Van schade aan een onmisbare vliegroute of foerageergebied van vleermuizen is zodoende geen sprake.

- Laagbeschermde soorten

Binnen het plangebied zijn een aantal vaste verblijfplaatsen van laag beschermde zoogdiersoorten aangetoond of te verwachten, namelijk bosmuis, egel, mol en konijn. Voor deze tabel 1-soorten geldt in geval van ruimtelijke ontwikkelingen automatisch vrijstelling van de ontheffingsplicht, zodat het nemen van vervolgstappen niet noodzakelijk is. Schade aan genoemde algemene en laag beschermde zoogdieren kan – indien de planning van de werkzaamheden dit toelaat - geminimaliseerd worden door werkzaamheden zoveel mogelijk uit te voeren buiten de voortplantingsperiode (maart - augustus). De minst schadelijke periode is september - november (mits vorstvrij).

Vissen en amfibieën

Aangezien permanent oppervlaktewater ontbreekt in het plangebied is de aanwezigheid van vissen en voortplanting van amfibieën uitgesloten. Wel kan een klein aantal algemene amfibieën overwinterend worden aangetroffen in de strooisellaag binnen het plangebied. Het gaat hier om algemene en laag beschermde soorten als Bruine kikker, Kleine watersalamander en Gewone pad.

Bij de planrealisatie zouden exemplaren en verblijfplaatsen van dergelijke amfibieën verloren kunnen gaan. Voor deze soorten geldt echter automatisch

vrijstelling van de Flora- en faunawet, waardoor het nemen van vervolgstappen voor deze soorten niet aan de orde is.

Overwintering van zwaarder beschermde amfibieënsoorten wordt uitgesloten op basis bekende verspreidingsgegevens en het ontbreken van geschikt leefgebied in de nabije omgeving.

Overige soorten
Gezien de terreingesteldheid van het onderzoeksgebied en bekende verspreidingsgegevens, kan verder worden geconcludeerd dat geen reptielen, beschermde dagvlinders, libellen en overige ongewervelden aanwezig en te verwachten zijn in het plangebied.

Conclusie soortenbescherming
Werkzaamheden die broedbiotopen van vogels verstoren of beschadigen dienen buiten het broedseizoen van deze soorten te worden gestart. Voor de aanwezige soorten kan de periode tussen half maart en half juli worden aangehouden als broedseizoen. Wanneer de werkzaamheden door bepaalde redenen toch in het broedseizoen dienen plaats te vinden, kan een broedvogelcheck worden uitgevoerd om te bepalen of er daadwerkelijk broedvogels in en rondom het plangebied aanwezig zijn. Wanneer geen broedvogels aanwezig zijn, kunnen de werkzaamheden in principe wel plaats vinden. Gezien de bosrijke omgeving is het echter onwaarschijnlijk dat er geen vogels tot broeden komen.

Geconcludeerd wordt dat mitigerende en compenserende maatregelen voor overige soortgroepen (flora, zoogdieren, vissen, amfibieën, reptielen en ongewervelden) niet noodzakelijk zijn. Bij de beoogde plannen gaan mogelijk wel exemplaren en verblijfplaatsen van enkele algemene en laag-beschermde zoogdieren en amfibieën verloren. Voor genoemde soorten die binnen de Flora- en faunawet laag beschermd zijn, geldt echter automatisch vrijstelling van de ontheffingsplicht. Schade aan deze soorten kan wel geminimaliseerd worden – indien de planning van de activiteiten dit toelaat – door de werkzaamheden in het plangebied zoveel mogelijk uit te voeren in de periode september- december (mits vorstvrij). Daarnaast geldt de algemene zorgplicht uit de Flora- en faunawet.

Concluderend kan gesteld worden dat het aspect soortenbescherming niet aan de vaststelling van het bestemmingsplan in de weg staat. Wel dienen werkzaamheden die broedbiotopen van vogels verstoren of beschadigen buiten het broedseizoen te worden uitgevoerd en dient uitvoering te worden gegeven aan de algemene zorgplicht.

5.4 Milieuzonering

5.4.1 Normstelling en beleid

Niet-agrarische bedrijven
Met het oog op een goede ruimtelijke ordening dient bij een bestemmingsplan afstemming plaats te vinden tussen activiteiten die milieuhinder kunnen veroorzaken en hindergevoelige functies. Voor deze afstemming kan gebruik worden gemaakt van de richtafstandenlijst uit de VNG-brochure ‘‘Bedrijven en

Milieuzonering'' (herziene versie, 2009). Deze richtafstanden die gelden ten aanzien van de hinderaspecten geluid-, stof- en geurhinder en gevaar, kunnen worden gezien als de afstand waarbij onaanvaardbare hinder van een milieubelastende activiteit voor gevoelige functies kan worden uitgesloten. De richtafstanden worden toegekend op basis van een milieucategorie, waarbij de afstanden uiteenlopen van 10 m voor bedrijven uit milieucategorie 1 tot 1500 voor bedrijven uit milieucategorie 6. Deze afstanden kunnen als basis worden gehanteerd, maar zijn indicatief. Bovendien zijn deze afstanden alleen van toepassing op nieuwe situaties en niet op bestaande situaties.

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

Agrarische bedrijven

Bij ruimtelijke ontwikkelingen in de omgeving van agrarische bedrijven dient rekening te worden gehouden met de emissies van deze bedrijven. Per 1 januari 2013 vallen agrarische activiteiten onder de werking van het Activiteitenbesluit. In het Activiteitenbesluit zijn voor alle agrarische activiteiten, waaronder akkerbouwbedrijven en veehouderijen, eisen opgenomen. Dit betekent dat de meeste agrarische bedrijven niet meer omgevingsvergunningplichtig zijn.

Voor de veehouderijen is in het Activiteitenbesluit aangesloten bij de systematiek uit de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv), dat wil zeggen dat in bepaalde gevallen maximaal toegestane geurbelastingen (diercategorieën waarvoor een geuremissiefactor is vastgesteld, bijvoorbeeld varkens en pluimvee) gelden en in andere gevallen vaste afstandseisen (diercategorieën waarvoor geen geuremissiefactor is vastgesteld, waaronder melkrundvee) gelden. Een veehouderij, waarvoor geen geuremissiefactor is vastgesteld moet daardoor in principe voldoen aan een afstand van 100 meter als het geurgevoelig object is gelegen binnen de bebouwde kom en 50 meter als het geurgevoelig object is gelegen buiten de bebouwde kom. De genoemde afstanden worden gemeten vanaf de buitenzijde van een geurgevoelig object tot het dichtstbijzijnde emissiepunt van het dierenverblijf.

Voor geurgevoelige objecten die onderdeel uitmaken van een andere veehouderij (zoals bijvoorbeeld een bedrijfswoning) of die (op of na 19 maart 2000) heeft opgehouden deel uit te maken van een andere veehouderij, geldt geen maximale geurbelasting, maar dient een minimale afstand aan te worden gehouden van 100 meter binnen de bebouwde kom en 50 meter buiten de bebouwde kom. Tevens zijn in de Wgv afstanden opgenomen die

aangehouden moeten worden tussen de buitenzijde van een dierenverblijf en de buitenzijde van een geurgevoelig object. Dit betreft 50 meter binnen de bebouwde kom en 25 meter buiten de bebouwde kom.

5.4.2 Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan

Het bestemmingsplan maakt alleen de bouw van een dienstwoning bij de schaapskooi mogelijk. De herbouw van de schaapskooi is reeds vergund. Een dienstwoning is een milieugevoelig object. In de directe omgeving van het plangebied zijn uitsluitend enkele agrarische bedrijven (veehouderijen) gevestigd. De dienstwoning bij de schaapskooi kan worden beschouwd als een geurgevoelig object dat deel uitmaakt van een veehouderij dat gelegen is buiten de bebouwde kom. Derhalve dient de afstand van andere veehouderijen tot de dienstwoning minimaal 50 meter te bedragen. Daarnaast moet de afstand tussen de buitenzijde van een dierenverblijf en de buitenzijde van de dienstwoning minimaal 25 meter bedragen. De afstand tussen de dienstwoning en de dichtstbijzijnde veehouderij bedraagt meer dan 150 meter. Derhalve zijn er geen bedrijven buiten het plangebied aanwezig die een belemmering opleveren voor de bouw van de dienstwoning. Tevens zijn er daardoor geen bedrijven die beperkt kunnen worden in hun bedrijfsvoering door de realisatie van de dienstwoning.

Conclusie

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

5.5 Geluid

5.5.1 Normstelling en beleid

Voor het aspect geluid is binnen het plangebied de Wet geluidhinder (Wgh) van toepassing. De Wgh kent voor weg- en railverkeer alsmede voor gezoneerde industrieterreinen voorkeursgrenswaarden op nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen. De Wgh gaat uit van zones langs (spoor)wegen en zones bij industrieterreinen. Het gebied binnen deze zone geldt als akoestisch aandachtsgebied waar, voor bouwplannen en bestemmingsplannen, een akoestische toetsing uitgevoerd dient te worden.

5.5.2 Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan

Nabij het plangebied liggen twee gezoneerde wegen op basis van de Wet geluidhinder. Dit betreffen de Rammeringeweg en de Crabbeweg. Deze wegen hebben 2 rijstroken en zijn gelegen in buitenstedelijk gebied en kennen daardoor een zone van 250 meter. De bouw van de dienstwoning vindt plaats in de geluidzones van deze wegen. (Dienst)woningen zijn ingevolge de Wgh geluidsgevoelig. Derhalve dient bezien te worden of de geluidsbelasting ten gevolge van wegverkeerslawaai de voorkeursgrenswaarde van 48 dB uit de Wet geluidhinder niet overschrijdt. Hiervoor is het volgende van belang.

Crabbeweg

De verkeersintensiteit op de Crabbeweg is dermate laag dat een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde op de gevel van de te bouwen dienstwoning op voorhand kan worden uitgesloten. Dit omdat de Crabbeweg ter hoogte van de te bouwen dienstwoning uitsluitend toegankelijk is voor

bestemmingsverkeer. Daarnaast wordt de dienstwoning achterop het perceel gesitueerd, zo ver als mogelijk van de Crabbeweg, en deels achter de schaapskooi, waardoor deze afschermende werking heeft voor het geluid.

Rammeringeweg
De dienstwoning wordt op een afstand van circa 215 meter van de Rammeringeweg gesitueerd. Gezien deze afstand en de beperkte verkeersintensiteit op de Rammeringeweg, wordt een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde niet verwacht. Daarbij komt dat tussen de te bouwen dienstwoning en de Rammeringeweg bestaande schuren en het bestaande gebouw van het informatiecentrum aanwezig zijn, welke een afschermende werking hebben voor het geluid.

Conclusie
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 (NO_2) en fijn stof (PM_{10}) van belang. De wet is enerzijds gericht op het voorkomen van negatieve effecten voor volksgezondheid. Anderzijds biedt de wet mogelijkheden om ruimtelijke ontwikkelingen te realiseren, ondanks overschrijdingen van de Europese grenswaarden voor luchtkwaliteit. Om de bovenstaande doelen te behalen voorziet de *Wet milieubeheer* in een gebiedgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Luchtkwaliteitseisen vormen onder de *Wet milieubeheer* geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkeling indien:

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

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

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

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

5.6.2. Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan

Het bestemmingsplan maakt alleen de bouw van een dienstwoning bij de schaapskooi mogelijk. De herbouw van de schaapskooi is reeds vergund. De realisatie van de dienstwoning draagt 'niet in betekende mate' bij aan de luchtverontreiniging. Op grond van de Regeling NIBM wordt een project tot 1.500 woningen aan één ontsluitingsweg gerekend tot een zogenoemd 'niet in betekende mate' project. In het plangebied wordt slechts voorzien in één woning. Dit betekent dat er geen nader onderzoek en toetsing aan de in de Wet luchtkwaliteit gestelde grenswaarden hoeft plaats te vinden. Met andere woorden, de beoogde ontwikkeling in het plangebied voldoet aan het wettelijk kader.

Voorts maakt het bestemmingsplan de realisatie van nieuwe gevoelige bestemmingen in de zin van het Besluit gevoelige bestemmingen niet mogelijk, omdat woningen in dit Besluit niet worden aangemerkt als gevoelige bestemming.

<u>Conclusie</u>
Concluderend kan gesteld worden dat er geen belemmeringen zijn voor de uitvoering van het bestemmingsplan vanuit het aspect luchtkwaliteit.

5.7 Externe veiligheid

5.7.1 Normstelling en beleid

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

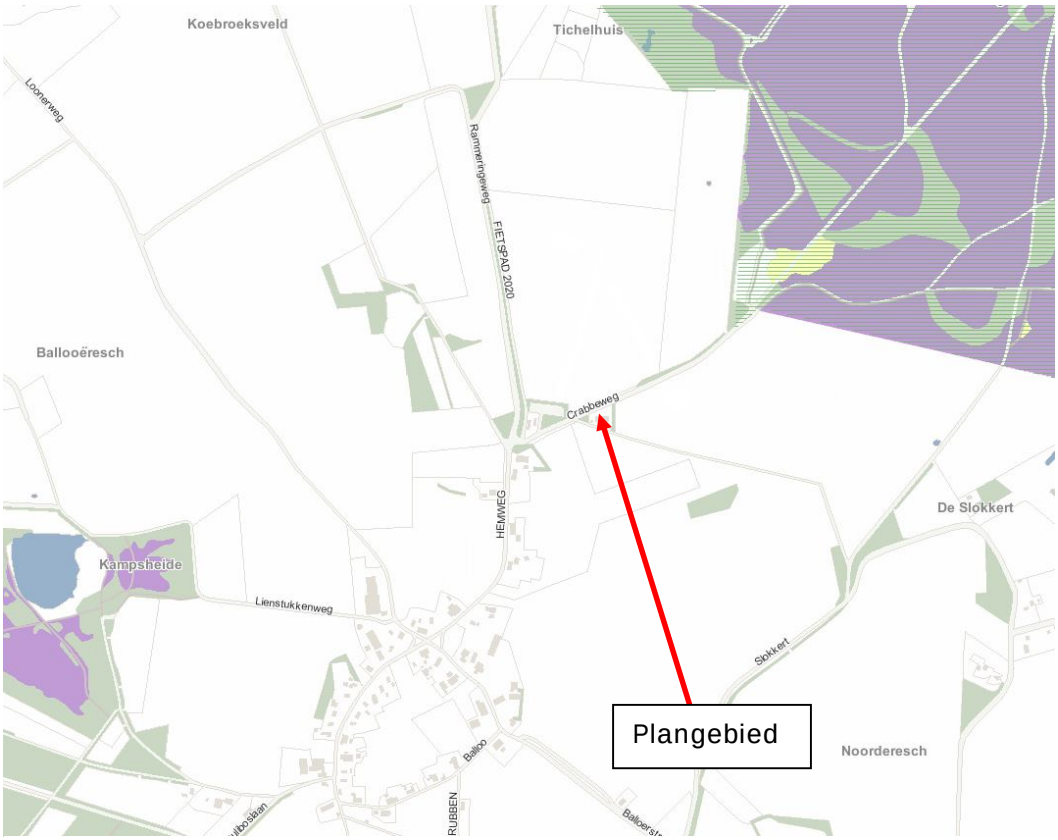
De wetgeving rond externe veiligheid richt zich op het beschermen van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten. Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen, en kinderopvang- en dagverblijven. Beperkt kwetsbaar zijn onder meer kantoren, winkels, horeca en parkeerterreinen.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

5.7.2 Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan

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

Risicovolle inrichtingen

Uit de risicokaart blijkt dat in het plangebied of in de directe omgeving daarvan geen risicovolle inrichtingen zijn gelegen. Ook worden door het plan geen risicovolle inrichtingen mogelijk gemaakt.



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

Transportroutes gevaarlijke stoffen

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

Buisleidingen

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

Conclusie

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

5.8 Bodem

5.8.1 Normstelling en beleid

Het is wettelijk (via de bouwverordening) geregeld dat nieuwbouw pas kan plaatsvinden als de bodem geschikt is (of geschikt is gemaakt) voor het beoogde doel. Om deze reden dient bij iedere nieuwbouwactiviteit de bodemkwaliteit door middel van onderzoek (conform NEN5740) in beeld te worden gebracht. Het onderzoek mag niet meer dan vijf jaar oud zijn. Als blijkt uit het onderzoek dat de bodem niet geschikt is dan zal voor aanvang van de werkzaamheden een sanering moeten worden uitgevoerd, om de bodem wel geschikt te maken.

5.8.2 Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan

Tauw[6] heeft een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd voor het plangebied. Het onderzoek is opgenomen in de bijlage. Uit het onderzoek komen de volgende resultaten naar voren.

Vooronderzoek

Uit de geraadpleegde gegevens blijkt dat op de locatie niet eerder bodemonderzoek is uitgevoerd. Ook zijn er geen verdachte locaties aanwezig waar activiteiten plaatsgevonden hebben die tot een bodemverontreiniging geleid kunnen hebben. Wel is in 2011 op de locatie de schaapskooi afgebrand. Hierbij is geen asbest vrijgekomen.

Zintuiglijke waarnemingen

Bij de uitvoering van de veldwerkzaamheden zijn zintuiglijk geen waarnemingen gedaan die duiden op de aanwezigheid van bodemverontreiniging.

Grond

In een mengmonster van de bovengrond (boringen 2 t/m 6 en 12) is een licht verhoogd gehalte aan PAK gemeten. De overige parameters zijn niet verhoogd gemeten. Ook in de overige mengmonsters, van de boven- en ondergrond, zijn geen van de geanalyseerde parameters aangetoond in gehalten boven de achtergrondwaarde en/of rapportagegrens.

Conclusie

Door middel van dit bodemonderzoek is de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem in het plangebied vastgelegd. Er is maximaal een licht verhoogd gehalte aan PAK in de bovengrond gemeten (boven de achtergrondwaarde).

Het licht verhoogde gehalte aan PAK in de bovengrond betreft een geringe overschrijding van de achtergrondwaarde en is dusdanig dat geen sprake is van risico's voor de volksgezondheid en/of het milieu. Mogelijk is het verhoogde PAK-gehalte te relateren aan de brand die op de locatie heeft gewoed.

Op basis van de onderzoeksresultaten zijn er geen milieuhygiënische belemmeringen aanwezig voor de voorgenomen nieuwbouw in het plangebied.

---

[6] Tauw, 'Verkennend bodemonderzoek Crabbeweg 2 te Balloo', 20 november 2012.

Zodra in grond toetsingswaarden worden overschreden is eventueel vrijkomende grond niet meer onbeperkt voor hergebruik geschikt. Bij afvoer van grond van de locatie kan het daarom noodzakelijk zijn een partijkeuring volgens de richtlijnen van het Besluit bodemkwaliteit uit te voeren.

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

5.9 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

5.9.1 Normstelling en beleid

Op 1 april 2011 is het nieuwe Besluit milieueffectrapportage ingegaan. Een belangrijk nieuw element in het Besluit m.e.r. is het (in feite) indicatief maken van de drempelwaarden in kolom 2 in de D-lijst. Dat betekent dat als een project (ruim) onder de drempelwaarden blijft er wel een toetsing moet worden gedaan. Het bevoegd gezag moet zich er van gewissen dat er daadwerkelijk geen aanzienlijke gevolgen voor het milieu zijn.

De drempelwaarden in het Besluit m.e.r. (kolom 2-'gevallen' in de D-lijst) zijn gebaseerd op algemene kenmerken van een activiteit en een globale aanname dat bij gevallen onder de drempelwaarde geen belangrijke nadelige milieugevolgen zullen optreden. Dat hoeft echter niet altijd het geval te zijn: in bepaalde gevallen kan een activiteit met een kleinere omvang wel degelijk belangrijke nadelige milieugevolgen hebben.

De nieuwe regeling betekent dat in elk besluit of plan, dat betrekking heeft op activiteiten die voorkomen op de D-lijst, aandacht moet worden besteed aan m.e.r. Er zal een toets moeten worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

- belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r.(beoordeling) noodzakelijk;
- belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een m.e.r.-beoordeling plaatsvinden of er kan direct worden gekozen voor m.e.r.

De vormvrije m.e.r.-beoordeling is dus altijd nodig als een besluit of plan wordt voorbereid over activiteiten die voorkomen op de D-lijst en die onder de drempelwaarden liggen. Voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling bestaan alleen vereisten voor de inhoud en niet voor de vorm.

5.9.2 Vormvrije m.e.r.-beoordeling in relatie tot het plangebied

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet slechts in een kleinschalige nieuwe ontwikkeling: de bouw van één dienstwoning. Gelet op de aard van het bestemmingsplan en de kleinschalige ontwikkeling die dit plan mogelijk maakt in vergelijking met de plandrempels uit het Besluit m.e.r. (categorie D11.2, 2000 woningen), de locatie en de kenmerken van de potentiële effecten, zullen geen belangrijke negatieve milieugevolgen optreden. Dit blijkt ook uit de onderzoeken van de verschillende milieuaspecten zoals deze in de

voorgaande paragrafen zijn opgenomen. Voor het bestemmingsplan is dan ook geen mer-procedure of mer-beoordelingsprocedure noodzakelijk conform het Besluit m.e.r.

6. JURIDISCHE ASPECTEN

6.1 Algemeen

Bij het opstellen van dit bestemmingsplan is gebruik gemaakt van de notitie "Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP2012) van Geonovum. Tevens is gebruik gemaakt van "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 SVBP2012 is een landelijke standaard en opvolger van de SVBP2008, en moet vanaf 1 juli 2013 worden toegepast. In de Wro is de verplichting opgenomen dat voor het maken, beschikbaar stellen en gebruiken van digitale plannen de RO standaarden en regels van toepassing zijn. De standaarden zijn wettelijk verankerd door middel van een Ministeriële regeling als uitvoeringsregeling van het Besluit ruimtelijke ordening.

Het voorliggende bestemmingsplan is conform de landelijke RO-standaarden (2012) 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 Grootschalige 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 SVBP2012.

6.3 Planregels

De planregels zijn opgesteld volgens het SVBP2012 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 SVBP2012 en waar nodig zijn deze aangevuld met voor het plan relevante begrippen.

Artikel 3 Maatschappelijk-Schaapskooi
De bestemming 'Maatschappelijk-Schaapskooi' is toegekend aan het gehele plangebied. Binnen deze bestemming zijn een schaapskooi, informatiecentrum en daarbij behorende voorzieningen (zoals groenvoorzieningen, erven, paden, etc.) en nevenactiviteiten toegestaan. Bij de nevenactiviteiten gaat het onder meer om detailhandel en daghoreca. Deze detailhandel en horeca dienen ondergeschikt te zijn aan en rechtstreeks ten dienste te staan van de hoofdfunctie.

Op de verbeelding is binnen de bestemming Maatschappelijk-Schaapskooi een bouwvlak opgenomen. Gebouwen (waaronder een dienstwoning) mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd. Binnen het bouwvlak is maximaal 850 m2 aan gebouwen toegestaan. Hierdoor kan niet het gehele bouwvlak worden volgebouwd, maar bestaat er wel enige flexibiliteit ten aanzien van de situering van de gebouwen. De dienstwoning is specifiek op de verbeelding aangeduid met de aanduiding 'bedrijfswoning'. Deze mag daardoor uitsluitend ter plaatse van deze aanduiding worden gebouwd (dit geldt ook voor eventueel daarbij behorende aan- en uitbouwen en bijgebouwen). De (bruto) inhoud van een dienstwoning mag maximaal 500 m^3 bedragen. De maximaal toegestane goot- en bouwhoogte van gebouwen zijn in de regels vastgelegd: 4,5 respectievelijk 9,5 meter.

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

Artikel 4 Anti-dubbeltelregel
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 5 Algemene bouwregels
In dit artikel zijn bepalingen opgenomen ten aanzien van ondergeschikte bouwdelen. Deze mogen in beperkte mate de bouwgrenzen overschrijden.

Artikel 6 Algemene gebruiksregels
In dit artikel 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 7 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 8 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 9 Slotregel
Hier is bepaald hoe de regels van dit bestemmingsplan moeten worden aangehaald.

7. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Tegelijkertijd met de vaststelling van een bestemmingsplan kunnen exploitatieplannen (ex. art. 6.12 Wro) worden vastgesteld. Op basis van het exploitatieplan kunnen (plan)kosten worden verhaald.

Een exploitatieplan hoeft niet opgesteld te worden als het kostenverhaal 'anderszins verzekerd' is, door middel van bijvoorbeeld anterieure overeenkomsten of als de gemeente eigenaar is van de gronden. Eveneens hoeft geen exploitatieplan te worden opgesteld als:

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

Het voorliggende bestemmingsplan maakt de realisatie van een dienstwoning bij de schaapskooi in het plangebied mogelijk. Voor de herbouw van de schaapskooi is reeds een vergunning verleend en deze is inmiddels gebouwd en in gebruik genomen. De gemeente Aa en Hunze is eigenaar van de gronden en (te bouwen) opstallen in het plangebied en financiert de bouw van de dienstwoning. Hierover heeft de gemeenteraad van Aa en Hunze op 23 januari 2013 een besluit genomen. De gebouwen, waaronder de dienstwoning, worden door de gemeente ter exploitatie 'om niet' in beheer overgedragen aan de Stichting Schaapskooi Ballooërveld. Hiervoor zal de gemeente een (beheers)overeenkomst sluiten met de Stichting. Volgens de overeenkomst zal de Stichting de gebouwen, waaronder de dienstwoning, in gebruik geven/verhuren aan de 'Herders van Balloo' voor het houden van een kudde Drentse heideschapen. De kudde is en blijft eigendom van de 'Herders van Balloo'. De herders hebben eigen beheerovereenkomsten voor hun beheerswerkzaamheden met de kudde op het Ballooërveld, onder meer met Staatsbosbeheer. Bij de bouw van een dienstwoning nemen de jaarlijkse lasten voor de gemeente niet toe. Dit omdat de overdracht van de gebouwen aan de Stichting ter exploitatie, inclusief het (groot)onderhoud, gepaard gaat met een verlaging van de jaarlijkse subsidiebijdrage van de gemeente. De subsidiebijdrage kan verlaagd worden omdat de Stichting nu zelf opbrengsten kan genereren uit de verhuur van de woning aan de herders.

Concluderend kan gesteld worden dat het bestemmingsplan economisch uitvoerbaar is. Daarnaast kan worden afgezien van het vaststellen van een exploitatieplan ex artikel 6.12 Wro, omdat er geen verhaalbare kosten zijn als bedoeld in artikel 6.2.4., onderdelen b tot en met f van het Bro, daar de gemeente zelf de kosten voor het uitvoeren van het bestemmingsplan (realisatie dienstwoning) voor zijn rekening neemt.

8. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

8.1 Inspraak

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 18 april tot en met 29 mei 2013 ter inzage gelegen voor inspraak. Naar aanleiding hiervan is één inspraakreactie ingediend. Onderstaand is de reactie samengevat en voorzien van een gemeentelijk antwoord.

Inspreker
Inspreker maakt bezwaar omdat:

1. Hij bezwaar heeft tegen de bouw van een dienstwoning. Inspreker stelt dat de toekomst van schaapskuddes in Nederland hoogst onzeker is. Als de schaapskudde verdwijnt zal de gemeente de woning hoogstwaarschijnlijk aan een particulier verkopen.

   Antwoord gemeente
   Nut en noodzaak van de dienstwoning, die in dit bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt, wordt niet alleen bepaald door het beheer van de schaapskudde. Ook het beheer van de schaapskooi in relatie tot het beheer van het Balloërveld is daarbij relevant. Naast de beheersfunctie is de schaapskooi ook van (natuur)recreatieve betekenis in het gebied. Met de dienstwoning wordt ook de duurzame instandhouding van de schaapskooi en schaapskudde versterkt. Het bestemmingsplan voorziet niet in een andere functie van de woning.

2. Een particuliere woning op deze locatie is volgens inspreker in strijd met de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) en de Natura 2000-doelstellingen. De bouw van een (dienst)woning zet volgens inspreker de deur open naar meer bebouwing in het gebied. De gemeente moet die mogelijkheid niet bieden.

   Antwoord gemeente
   Het gaat hier om een dienstwoning. De woonfunctie is hier ook aanvaardbaar als onderdeel van een (natuur)recreatieve ontwikkeling op deze locatie binnen de EHS. Het "nee tenzij" principe is in het bestemmingsplan gemotiveerd. Op basis van de ligging van het plangebied buiten de begrenzing van Natura 2000-gebied, hebben de ontwikkelingsmogelijkheden van dit bestemmingsplan, inclusief de dienstwoning, geen negatieve effecten op de instandhoudingsdoelen binnen het Natura 2000-gebied Drentsche Aa.

3. Inspreker merkt op dat een ruime stacaravan prima als dienstwoning zou kunnen fungeren en bij het verdwijnen van de kudde ook kan worden verplaatst. Op die manier wordt volgens hem de wens van de herders gehonoreerd zonder dat de woonfunctie in de toekomst in strijd komt met de natuurdoelstellingen.

Antwoord gemeente
Evident is dat de functie van de dienstwoning ter plaatse niet tijdelijk is. Een stacaravan is op de locatie van de schaapskooi ook uit landschappelijk oogpunt niet wenselijk. Een dienstwoning, zowel functioneel als fysiek geïntegreerd en onderdeel van de bedrijfsbebouwing van de schaapskooi, is een belangrijke garantie voor duurzame instandhouding van de schaapskooi in de hiervoor beschreven functionele samenhang.

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 heeft 1 overlegpartner gereageerd. Onderstaand is de reactie samengevat en voorzien van een gemeentelijk antwoord.

1. Provincie Drenthe, Postbus 122, 9400 AC Assen

Op basis van de Omgevingsvisie Drenthe (2010) zijn de volgende aspecten in dit bestemmingsplan van provinciaal belang:
- Ecologische Hoofdstructuur (EHS)
- Nationaal beek- en esdorpenlandschap Drentsche Aa
- Archeologie
- Landschappelijke inpassing

De provincie geeft aan te kunnen instemmen met dit bestemmingsplan Indien het plan overeenkomstig het voorontwerp in procedure wordt gebracht, kan er vanuit gegaan worden dat Gedeputeerde Staten geen reden zien om vanuit provinciaal belang in te grijpen in de verdere procedure.

Reactie gemeente
De reactie wordt ter kennisgeving aangenomen. Voorts kan in dit verband nog worden verwezen naar het overleg dat heeft plaatsgevonden in het kader van de Herijking EHS 2013. De provincie heeft in dat verband onder meer opgemerkt dat planelementen van de herontwikkeling Schaapskooi Balloo en omgeving zijn ingegeven vanuit de ondersteuning van EHS doelstellingen, zoals beheer, toezicht en recreatiegeleiding. Daarmee is het passend als ontwikkeling binnen de EHS.

8.3 Zienswijzen ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen in de periode van 12 september tot en met 23 oktober 2013. Gedurende deze termijn kon eenieder een zienswijze indienen tegen het plan. Er zijn geen zienswijzen ontvangen.

Wel is binnen deze termijn is een brief ontvangen van de provincie Drenthe. Hierin geeft de provincie aan dat zij kan instemmen met het ontwerpplan. Het provinciaal belang is op voldoende wijze in het plan opgenomen. Bij ongewijzigde vaststelling van het ontwerpbestemmingsplan kan er vanuit gegaan worden dat de provincie geen reactieve aanwijzing zal geven. Gezien de inhoud van de brief is deze niet aangemerkt als zienswijze.