

TOELICHTING

BESTEMMINGSPLAN

Bonnen 19 Gieten

GEMEENTE AA EN HUNZE

Opdrachtnummer : 60.20
IDnr. : NL.IMRO.1680.GIEBONNEN19-VB01
Datum : mei 2018
Versie : v4
Auteurs : mRO b.v.
Vastgesteld d.d. : 31 mei 2018

INHOUD van de TOELICHTING

1.	INLEIDING.....	5
1.1	AANLEIDING	5
1.2	HET PLANGEBIED	5
1.3	VIGEREND BESTEMMINGSPLAN	6
1.4	AARD VAN HET BESTEMMINGSPLAN	7
1.5	LEESWIJZER	7
2.	BELEIDSKADER	9
2.1	RIJKSBELEID	9
2.2	PROVINCIAAL BELEID	11
2.3	GEMEENTELIJK BELEID	18
3.	BESTAANDE SITUATIE	23
3.1	DE LOCATIE IN DE OMGEVING	23
3.2	BESTAANDE SITUATIE PLANGEBIED	25
4.	PLANBESCHRIJVING	27
4.1	TOEKOMSTIGE SITUATIE	27
3.4	VERTALING ONTWIKKELING NAAR BESTEMMINGSPLAN	29
5.	MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN.....	31
5.1	WATER	31
5.2	ARCHEOLOGIE EN CULTUURHISTORIE.....	34
5.3	ECOLOGIE.....	37
5.4	MILIEUZONERING	38
5.5	GELUID.....	41
5.6	LUCHTKWALITEIT.....	41
5.7	EXTERNE VEILIGHEID	43
5.8	BODEM	44
5.9	VORMVRIJE M.E.R.-BEOORDELING	45
6.	JURIDISCHE ASPECTEN.....	47
6.1	ALGEMEEN	47
6.2	OPBOUW REGELS EN VERBEELDING	48
6.3	ARTIKELGEWIJZE TOELICHTING	49
7.	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	53
8.	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	55
8.1	INSPRAAK	55
8.2	VOOROVERLEG EX ART. 3.1.1 BRO	55
8.3	ZIENSWIJZEN ONTWERPBESTEMMINGSPLAN	55

Bijlagen bij toelichting:

1. SPA WNP ingenieurs, 'Akoestisch onderzoek Autobedrijf Feijen i.v.m. bestemmingsplanherziening Bonnen 19 te Gieten', 1 december 2016;
2. Waterschap Hunze en Aa's, 'Standaard waterparagraaf – Korte procedure', 23-6-2017.

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

De eigenaar van het perceel Bonnen 19 te Gieten is voornemens om een nieuwe bedrijfswoning te realiseren op de verdieping van een bestaande schuur. De bestaande bedrijfswoning, die voor de schuur staat, zal worden gesloopt. Tevens zal tegen de bestaande schuur een kleinschalig nieuw bedrijfsgebouw worden gebouwd. Op het perceel is een paardenhouderij gevestigd. De gemeente Aa en Hunze is bereid om medewerking te verlenen aan het bouwplan, mede omdat dit tot een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit leidt.

De realisatie van de nieuwe bedrijfswoning en bedrijfsgebouw past niet binnen het vigerende bestemmingsplan 'Gieten'. Om de nieuwbouw planologisch-juridisch mogelijk te maken is daarom een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. Het voorliggende bestemmingsplan dient hiertoe.

Ten behoeve van de paardenhouderij op het perceel Bonnen 19 zal ook een nieuwe (tweede) toegangsweg worden aangelegd vanaf het bedrijfsperceel naar de Hondsrugweg. De realisatie van deze weg is reeds mogelijk op grond van het bestemmingsplan 'Buitengebied'. Om die reden maakt de aanleg van de nieuwe toegangsweg geen deel uit van het voorliggende bestemmingsplan.

1.2 Het plangebied

Het plangebied omvat het gehele perceel Bonnen 19 te Gieten en is gelegen aan de oostzijde van het dorp Gieten, nabij de splitsing met de Hondsrugweg, op de overgang naar het buitengebied.

De begrenzing van het plangebied is afgestemd op de feitelijke en kadastrale situatie van het bedrijfserf Bonnen 19. Aan de zuidzijde wordt het plangebied deels begrensd door de weg Bonnen en deels door de percelen Bonnen 13, 15 en 21. De noordgrens wordt bepaald door agrarische gronden. De west- en oostgrens worden eveneens deels bepaald door agrarische gronden. Verder worden de west- en oostgrens gevormd door respectievelijk het perceel Bonnen 15 en het perceel



Ligging plangebied binnen de kern Gieten (bron: Google Maps)

Bonnen 21. De ligging en begrenzing van het plangebied zijn in bijgaande figuren weergegeven.

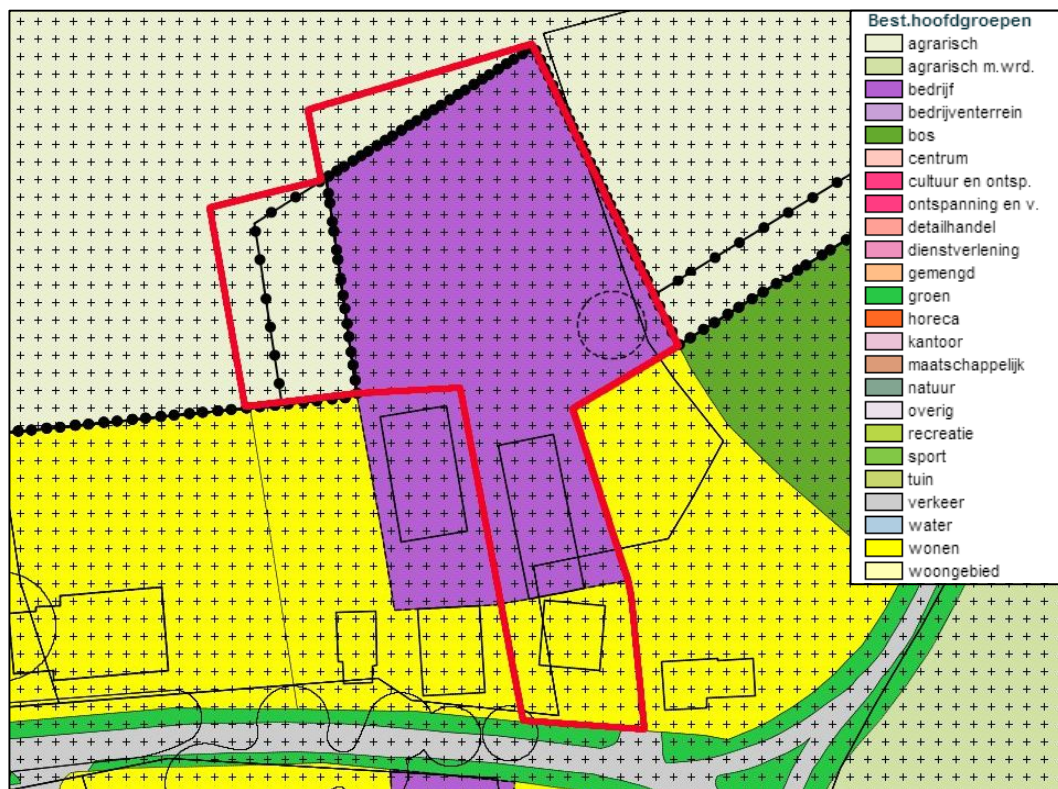


Ligging en begrenzing plangebied (bron: PDOK)

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied ligt grotendeels binnen het bestemmingsplan 'Gieten' dat door de gemeenteraad is vastgesteld op 26 juni 2013. Het zuidelijk deel van het plangebied, waarop de bestaande bedrijfswoning aanwezig is, heeft in dit plan de bestemming 'Wonen-1'. Gronden met de bestemming 'Wonen-1' zijn bestemd voor woonhuizen. Het noordelijk van het plangebied heeft de bestemming 'Bedrijf' met de aanduiding 'paardenhouderij'. Deze gronden zijn onder meer bestemd voor een productiegebonden paardenhouderij.

De nieuwe bedrijfswoning wordt gesitueerd binnen de bestemming 'Bedrijf'. Binnen deze bestemming zijn bedrijfswoningen alleen toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning'. Op het perceel Bonnen 19 is echter een dergelijke aanduiding niet aanwezig. Derhalve is de bouw van de beoogde bedrijfswoning niet mogelijk op basis van het geldende bestemmingsplan. De realisatie van het kleinschalige bedrijfsgebouw is evenmin mogelijk op grond van het geldende plan. Gebouwen mogen namelijk uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd en ter plaatse van het beoogde bedrijfsgebouw is geen bouwvlak aanwezig. Dit betekent dat het bestemmingsplan moet worden herzien, om het bouwplan mogelijk te maken. Tevens moet het bestemmingsplan worden herzien om de bestemming 'Wonen-1' ter plaatse van de bestaande bedrijfswoning te verwijderen. De bestaande bedrijfswoning zal immers worden gesloopt. Door de bestemming 'Wonen-1' te verwijderen, wordt voorkomen dat hier weer een nieuwe woning opgericht kan worden.



Uitsnede verbeelding vigerend bestemmingsplan 'Gieten' met aanduiding plangebied

Een klein deel van het plangebied, langs de randen, valt binnen het bestemmingsplan 'Buitengebied' dat op 29 september 2016 door de gemeenteraad is vastgesteld. In dit plan hebben deze gronden de bestemming 'Agrarisch – Esdorpenlandschap'. Gronden met deze bestemming zijn onder meer bestemd voor agrarisch grondgebruik. De gronden die deel uitmaken van het plangebied behoren echter al jarenlang tot het bedrijfserf Bonnen 19. De geldende agrarische bestemming voor deze gronden is daarom niet passend. Middels het voorliggende bestemmingsplan zal dit worden gecorrigeerd en zal de bestemming van deze gronden in overeenstemming worden gebracht met de feitelijke situatie.

1.4 Aard van het bestemmingsplan

Het bestemmingsplan heeft een ontwikkelingsgericht karakter en is afgestemd op het beoogde bouwplan voor de bedrijfswoning. 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 (2.1), provinciaal beleid (2.2) en gemeentelijk beleid (2.3).

2.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

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

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

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

Voor een aanpak die Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig maakt, moet het roer in het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid om. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Deze nationale belangen hebben onder andere betrekking op ruimte voor waterveiligheid, behoud van nationale unieke cultuurhistorische kwaliteiten en ruimte voor een nationaal netwerk van natuur. Hiermee wordt de ruimtelijke ordening in toenemende mate neergelegd bij gemeenten en provincies. Zo ontstaat er ruimte voor maatwerk en keuzes van burgers en bedrijven.

Uitgangspunt is dat de ruimte zorgvuldig wordt benut en overprogrammering wordt voorkomen. Om beide te bereiken, gaat de SVIR voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen uit van een ladder voor duurzame verstedelijking die ook is opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, lid 2 Bro). De ladder werkt met de volgende opeenvolgende treden:

1. Is er een actuele regionale behoefte aan de nieuwe stedelijke ontwikkeling (bedrijven, kantoren, woningen en andere stedelijke ontwikkelingen)? Zo ja, dan volgt trede 2 van het afwegingskader.
2. Is (een deel van) de regionale behoefte op te vangen binnen het bestaand stedelijk gebied binnen de regio, door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins? Zo ja, dan wordt het initiatief daar in beginsel gerealiseerd. Zo nee, dan volgt trede 3.
3. Indien nieuwbouw buiten bestaand stedelijk gebied noodzakelijk is, dient een locatie gezocht te worden die multimodaal ontsloten is of kan worden voor het opvangen van die behoefte.

Relatie met het plangebied

In de SVIR worden geen specifieke uitspraken gedaan met betrekking tot het voorliggende plangebied. Gezien de aard, omvang en ligging van de beoogde ontwikkeling, worden er geen nationale belangen geschaad. De vervangende nieuwbouw van een bedrijfswoning op de verdieping van een bestaande schuur in het plangebied alsmede de bouw van een klein bedrijfsgebouw past binnen de beleidsuitgangspunten van de SVIR.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Met het plan wordt de realisatie van één nieuwe bedrijfswoning en een klein bedrijfsgebouw mogelijk gemaakt. De bestaande bedrijfswoning wordt gesloopt. Per saldo neemt daardoor het aantal woningen niet toe. De oppervlakte van het nieuwe bedrijfsgebouw bedraagt slechts ca. 60 m². Uit vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State blijkt dat een dergelijke kleinschalige ontwikkeling niet wordt aangemerkt als een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de zin van het Bro. De ladder voor duurzame verstedelijking is daarom niet van toepassing.

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:

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

Relatie met het plangebied

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

Wettelijk kader

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

2.2 Provinciaal beleid

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. Op 2 juli 2014 is de Actualisatie Omgevingsvisie Drenthe vastgesteld. De Omgevingsvisie is hét strategische kader voor de ruimtelijk-economische ontwikkeling van Drenthe in 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).

Kernkwaliteiten binnen bestaand stedelijk gebied

De verantwoordelijkheid voor de kernkwaliteiten binnen het bestaand stedelijk gebied ligt bij de gemeente. Een uitzondering hierop wordt gemaakt voor archeologie en in specifieke gevallen voor cultuurhistorie. Het provinciaal belang geldt alleen binnen bestaand stedelijk gebied als de desbetreffende kern is opgenomen op de kaart 'kernkwaliteit cultuurhistorie'. De kern Gieten is opgenomen op deze kaart en maakt deel uit van het gebied Hondsrug en is op de cultuurhistorische kaart aangegeven als esdorp. De onderdelen archeologie en cultuurhistorie vormen voor het plangebied derhalve belangrijke aandachtsgebieden.

Kernwaarde bedrijvigheid

Naast de kernkwaliteiten van Drenthe is er de dynamiek van de bedrijvigheid. Bedrijvigheid in Drenthe is van grote maatschappelijke en economische betekenis vanwege de werkgelegenheid en de vitaliteit van het platteland en de steden. De provincie acht bedrijvigheid van provinciaal belang en benoemt dit tot een kernwaarde. De kernwaarde bedrijvigheid is van belang voor het onderhavige plan omdat met de nieuwbouw van de bedrijfswoning en het kleinschalige bedrijfsgebouw wordt bijgedragen aan het behoud van de paardenhouderij en de werkgelegenheid die daaraan verbonden is, en omdat dit de aantrekkelijkheid en gebruikswaarde van de locatie verhoogd.

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.

In het landelijk gebied wil de provincie voldoende ontwikkelingsmogelijkheden bieden voor landbouw, recreatie en toerisme en andere niet-agrarische bedrijvigheid. Het regionale economische vestigingsklimaat is van provinciaal belang.

Wonen

De provincie streeft naar aantrekkelijke, gevarieerde en leefbare woonmilieus die voorzien in de woonvraag. Het maken van bovenlokale afspraken hierover is van provinciaal belang. Gemeenten werken hun aandeel in het woonaanbod en de woonmilieus uit in de gemeentelijke structuurvisies of woonplannen. Zij houden daarbij rekening met de huidige kernenstructuur in de gemeente en de behoefte aan verschillende woonmilieus.

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 hun ambities te kunnen verwezenlijken, maakt de provincie onderscheid tussen 'robuuste systemen' en 'multifunctionele gebieden'. Het plangebied behoort tot de robuuste systemen. Er zijn vier 'systemen' die de dragers zijn voor de ruimtelijke ontwikkeling van Drenthe:

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

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

ervan. Binnen de robuuste systemen staat de ontwikkeling van de desbetreffende hoofdfunctie (wonen, werken, water, natuur of landbouw) voorop. Dit betekent dat de ontwikkeling van andere functies geen significante negatieve invloed mag hebben op het functioneren van de hoofdfunctie. Voor alle ontwikkelingen, dus ook die van de hoofdfunctie, geldt dat de ruimtelijke kwaliteit er door moet worden versterkt. Het plangebied behoort blijkens de Visiekaart van de Omgevingsvisie tot het sociaal - economische systeem. De vervangende nieuwbouw van de bedrijfswoning en de oprichting van het kleinschalige bedrijfsgebouw in het plangebied past binnen deze hoofdfunctie. De hier aanwezige hoofdfunctie – een gemengd gebied met lintbebouwing met een landelijk karakter op de overgang naar het buitengebied – wordt hiermee niet aangetast en blijft in stand. Bovendien wordt de ruimtelijke kwaliteit versterkt doordat de nieuwe bedrijfswoning wordt gerealiseerd in een bestaande schuur met een karakteristieke bouwvorm en de bestaande bedrijfswoning wordt gesloopt, waardoor het zicht vanaf de weg Bonnen op dit gebouw wordt hersteld.



Uitsnede visiekaart Omgevingsvisie Drenthe met aanduiding plangebied

Ruimtelijke kwaliteit

Daarnaast is de ruimtelijke kwaliteit een van de speerpunten tot het bereiken van de ambities. Door ontwikkelingen te stimuleren die zorgvuldig gebruikma-

ken van de ruimte, die de kernkwaliteiten behouden en waar mogelijk versterken en de kwaliteit van milieu en leefomgeving waarborgen zal een bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit geleverd worden. Een belangrijk aspect bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen is het 'zorgvuldig ruimtegebruik'. Om zorgvuldig ruimtegebruik in Drenthe te stimuleren, wordt gestreefd naar het bundelen van wonen en werken. Verdichting gaat vóór uitbreiding. Extra ruimte voor wonen en werken is er in (of aansluitend op) het bestaande bebouwde gebied en gebundeld rond de regionale voorzieningen voor infrastructuur en openbaar vervoer.

Voor het inpassen van ruimtevragende functies wenst de provincie de SER-ladder als denkmodel te hanteren. Deze methode helpt een goede afweging te maken bij het inpassen van ruimtebehoefte voor wonen, bedrijvigheid en infrastructuur. Het model stelt onder meer dat extra ruimte voor wonen en werken zoveel mogelijk moet worden gezocht in of aansluitend aan bestaand bebouwd gebied (onder andere door herstructurering) en gebundeld rond de nationale en regionale infrastructuur en de openbaar vervoervoorzieningen.

De vervangende nieuwbouw van de bedrijfswoning en de bouw van het kleine bedrijfsgebouw in het plangebied sluit aan op het bovenstaande provinciaal beleid. Het perceel Bonnen 19 maakt deel uit van het bestaand stedelijk gebied van de kern Gieten, zodat sprake is van 'inbreiding voor uitbreiding'. De nieuwe bedrijfswoning wordt bovendien gesitueerd in een bestaande schuur op het perceel. De ruimtelijke kwaliteit wordt versterkt door het bouwplan. Met de sloop van de bestaande bedrijfswoning wordt het rechtstreekse zicht vanaf de Bonnen op de schuur waarin de nieuwe woning wordt ondergebracht hersteld. Aan de schuur, die een karakteristieke bouwvorm kent, wordt een passende functie gegeven, waarmee bovendien geïnvesteerd wordt in de kwaliteit en verschijningsvorm van dit gebouw.

Provinciale Omgevingsverordening

In de Provinciale Omgevingsverordening heeft de provincie Drenthe onder meer zijn Omgevingsvisie (deels) vertaald, voor zover het planologisch relevante aspecten betreft. De laatste versie van de verordening is op 17 oktober 2015 in werking getreden. Sindsdien is de verordening op enkele onderdelen partieel herzien. Het onderhavige plan is in overeenstemming met de verordening.

Artikel 3.24 Woningbouw

In artikel 3.24 van de Omgevingsverordening zijn regels opgenomen ten aanzien van woningbouw. Deze regels zijn echter alleen van toepassing op ruimtelijke plannen die betrekking hebben op gebieden die gelegen zijn buiten het bestaand stedelijk gebied. Het plangebied van het bestemmingsplan behoort tot het bestaand stedelijk gebied. Derhalve zijn de regels voor woningbouw uit de verordening niet van toepassing op het plan.

Artikel 3.15 Toepassen ladder voor duurzame verstedelijking

In artikel 3.15 van de Omgevingsverordening is bepaald dat een ruimtelijk plan slechts in ruimtevragende ontwikkelingen kan voorzien op het gebied van woon-werklocaties, verblijfsrecreatie, detailhandel en infrastructuur indien uit het desbetreffende ruimtelijk plan blijkt dat dit op basis van de Ladder voor duurzame verstedelijking gerechtvaardigd is. Zoals beschreven in paragraaf

2.1, is de Ladder voor duurzame verstedelijking op basis van vaste jurisprudentie van de Raad van State niet van toepassing op het onderhavige plan. Derhalve wordt voldaan aan artikel 3.15 van de Omgevingsverordening.

Artikel 3.7 Werken met kernkwaliteiten

In artikel 3.7 lid 2 van de Omgevingsverordening is opgenomen dat als bij een ruimtelijk plan kernkwaliteiten betrokken zijn:

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

Op grond van artikel 3.1 wordt onder kernkwaliteiten verstaan: de kwaliteiten die bijdragen aan de identiteit en aantrekkelijkheid van Drenthe voor wat betreft: archeologie, aardkundige waarden, cultuurhistorie, landschap, rust en natuur. Uit de bij de verordening behorende kaarten D4 t/m D9 blijkt dat bij het plangebied de kernkwaliteiten zijn betrokken ten aanzien van de thema's archeologie, aardkundige waarden, cultuurhistorie en landschap. Met het onderhavige plan voor de vervangende nieuwbouw van een bedrijfswoning en de bouw van een klein bedrijfsgebouw wordt bijgedragen aan het behoud van deze vier kernkwaliteiten en zullen deze kernkwaliteiten niet significant worden aangetast. Daartoe wordt het volgende overwogen.

Archeologie

Op kaart D4 'Kernkwaliteit Archeologie' is het plangebied aangeduid als 'verwachting toetsen (Havelterberg en Drentsche Aa gebied)'. Dit betekent dat sprake is van een archeologische verwachtingswaarde. Het sturingsniveau 'verwachting toetsen' houdt volgens de Omgevingsvisie in dat bij bodemingrepen archeologisch onderzoek verricht moet worden. Echter, niet voor alle bodemingrepen is archeologisch onderzoek vereist. Dit hangt volgens de Omgevingsvisie af van het (vrijstellingen)beleid dat is uitgewerkt in de gemeentelijke archeologiekaarten. Deze kaarten zijn leidend. De gemeente Aa en Hunze heeft een gemeentelijke archeologische beleidsadvieskaart opgesteld. Blijkens deze kaart geldt in het plangebied een minimale vrijstellingsgrens voor archeologisch onderzoek van 100 m². De nieuwe bedrijfswoning die in het plangebied mogelijk wordt gemaakt, wordt inpandig gerealiseerd op de verdieping van een bestaande schuur. Derhalve worden er daarvoor geen bodemingrepen verricht. Het nieuwe bedrijfsgebouw heeft een oppervlakte van circa 60 m². Dit betekent dat er geen archeologisch onderzoek benodigd is voor het plan, omdat de vrijstellingsgrens niet wordt overschreden. Concluderend kan worden gesteld dat de kernkwaliteit archeologie niet aangetast wordt door het plan en deze kernkwaliteit behouden blijft.

Aardkundige waarden, cultuurhistorie en landschap

Op kaart D5 'Kernkwaliteit Aardkundige waarden' is het plangebied aangeduid als 'Bescherminingsniveau Hoog'. Dit sturingsniveau houdt volgens de Omgevingsvisie in dat aardkundige kwaliteiten en kenmerken dienen te worden behouden. Op kaart D6 'Kernkwaliteit Cultuurhistorie' heeft het

plangebied de aanduiding 'eisen stellen' en behoort deels tot de cultuurhistorische hoofdstructuur. Het sturingsniveau 'eisen stellen' gaat ervan uit dat ontwikkelingen op de cultuurhistorische samenhang voortbouwen. Op kaart D7 'Kernkwaliteit Landschap' heeft het plangebied de aanduidingen 'esdorpenlandschap', 'es' (deels), 'macrogradiënt' en 'Nationaal Landschap Drentsche Aa'.

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

Het bestemmingsplan maakt vervangende nieuwbouw van een bedrijfswoning alsmede de bouw van een kleinschalig bedrijfsgebouw mogelijk. Hierdoor worden de met het esdorpenlandschap samenhangende kernkwaliteiten cultuurhistorie, aardkundige waarden en landschap niet aangetast en blijven behouden. De nieuwe bedrijfswoning en bedrijfsgebouw worden immers gerealiseerd in bestaand stedelijk gebied van de kern Gieten. De woning wordt bovendien gesitueerd in een bestaande paardenshuur. Het bouwplan voegt zich daardoor goed binnen de bestaande bebouwingsstructuur en er gaan geen landschapselementen of beplantingsstructuren verloren. De opzet van het esdorp Gieten en de karakteristiek van het esdorpenlandschap wordt niet geschaad. Het plan draagt bij aan het behoud en versterking van de kernkwaliteiten. De sloop van de bestaande bedrijfswoning zorgt namelijk voor totstandkoming van een meer vrije ordening van de bebouwing die

passend is bij het esdorp en het herstel van het zicht op de schuur met de karakteristieke bouwvorm.

Artikel 3.8 Kernwaarde bedrijvigheid

In artikel 3.8 van de Omgevingsverordening is opgenomen dat als bij een ruimtelijk plan de kernwaarde bedrijvigheid betrokken is, in het plan uiteen wordt gezet dat met het plan wordt bijgedragen aan behoud en ontwikkeling van de bij het plan betrokken aspecten van de kernwaarde bedrijvigheid. Op grond van artikel 3.1 wordt onder kernwaarde bedrijvigheid verstaan: de economische dynamiek binnen of in de directe omgeving van het plangebied voor zover deze zich vertaalt in een bijdrage aan de vitaliteit, waaronder mede begrepen de werkgelegenheid. In dit kader wordt het volgende overwogen.

De kernwaarde bedrijvigheid is betrokken bij het onderhavige plan omdat met de vervangende nieuwbouw van de bedrijfswoning en de bouw van het kleine bedrijfsgebouw wordt bijgedragen aan behoud en ontwikkeling van de paardenhouderij in het plangebied. De nieuwe woning en bedrijfsgebouw zorgen namelijk voor een verbetering van het vestigingsklimaat voor de paardenhouderij. De werkgelegenheid die aan het bedrijf is verbonden kan worden behouden, hetgeen ten goede komt aan de (economische) vitaliteit van het platteland.

Artikel 3.33 Nationaal Landschap Drentsche Aa

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

In artikel 3.33 lid 1 van de Omgevingsverordening is opgenomen dat een ruimtelijk plan dat betrekking heeft op gebied dat onderdeel uitmaakt van het Nationaal Landschap Drentsche Aa alleen kan voorzien in ruimtelijke ontwikkelingen voor zover deze bijdragen aan het behoud en versterken van en niet in strijd zijn met de doelstellingen, kwaliteiten en kenmerken van het Nationaal Landschap Drentsche Aa, zoals deze zijn opgenomen in de Landschapsvisie Drentsche Aa of het BIO-plan Drentsche Aa 2.0 (2012 – 2020).

Het plan voor de vervangende nieuwbouw van de bedrijfswoning en de realisatie van een kleinschalig bedrijfsgebouw is hiermee in overeenstemming. In het BIO-plan is aangegeven dat nieuw- en verbouw in dorpsranden dienen te geschieden met de nodige zorg voor het landschap en goed moeten harmoniëren in de omgeving en bijzondere kenmerken en kwaliteiten daarvan niet mogen aantasten. Doordat de nieuwe bedrijfswoning inpandig in een bestaande schuur wordt gerealiseerd en het bedrijfsgebouw kleinschalig is en tegen de schuur wordt aangebouwd, wordt het landschap niet aangetast en passen deze goed in de structuur van de omgeving. De kwaliteit van de omgeving wordt bovendien verhoogd door de sloop van de bestaande bedrijfswoning en de investeringen die gedaan worden in de karakteristieke schuur waarin de nieuwe woning wordt ondergebracht. Voorts blijven met het bouwplan de kenmerken en kwaliteiten van het Nationaal Landschap

Drentsche Aa behouden. De karakteristieken van het esdorpenlandschap en het esdorp Gieten worden door het bouwplan namelijk niet aangetast.

2.3 Gemeentelijk beleid

Herijking Strategische Toekomstvisie 2025

Op 28 mei 2016 heeft de gemeenteraad van de gemeente Aa en Hunze de Herijking van de Strategische Toekomstvisie vastgesteld. Vele inwoners hebben meegedacht en meegepraat over de toekomst van hun dorp en omgeving. Doel was een geactualiseerde versie van de Strategische Toekomstvisie op te stellen. Voor het onderhavige plan is de nieuwe kijk op voorzieningen, leefbaarheid en wonen van belang, evenals de nieuwe kijk op economie, werk en recreatie.

Nieuwe kijk op voorzieningen, leefbaarheid en wonen

Ambitie

De gemeente Aa en Hunze is en blijft bestaan uit aantrekkelijke woongemeenschappen: ruim en groen wonen in een zorgzame omgeving. De samenstelling van de bevolking is daarbij belangrijker dan aantallen. De voorzieningen in de kleinere kernen hebben het moeilijk. Alle bestaande voorzieningen in de dorpen openhouden, is geen vanzelfsprekendheid. De inzet van inwoners zal hier grotendeels bepalend in zijn.

Rolopvatting

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

Concretisering

- Een opgave voor de komende jaren wordt het vinden van een goede invulling voor leegstaande panden. Versoepeling van regelgeving helpt hierbij. De gemeente pakt een faciliterende en ondersteunende rol. Het inzetten op transformatiemogelijkheden van de particuliere woningvoorraad, levensloopbestendige woningen en woon-werkcombinaties biedt kansen.
- Er ligt geen omvangrijke bouwopgave voor de toekomst. Inzet is gericht op kwaliteitsbehoud van de bestaande voorraad, zowel bij koop als huur. Bouwen naar behoefte moet mogelijk zijn in de dorpen. Waar mogelijk zal dit binnen de kern moeten plaatsvinden of binnen de bestaande voorraad.

Nieuwe kijk op economie, werk en recreatie

Ambitie

Actieve en innovatieve inwoners en ondernemers brengen vitaliteit. De focus voor de toekomst ligt op het inspelen op nieuwe economische kansen die passen bij deze missie, naast versterking van de kernsectoren landbouw, recreatie en zorg. De omgevingskwaliteiten staan daarbij hoog in het vaandel.

Het landschap is de drager van de missie, daarom is het goed wonen en recreëren in de gemeente. De insteek is dan ook: ruimte voor ontwikkeling, mits dit past in het landschap. Dit betekent geen nieuwe bedrijventerreinen, maar wel hergebruik van bestaande panden voor nieuwe economische functies, zowel in de dorpen als in het buitengebied.

Rolopvatting

De gemeente stimuleert en faciliteert ondernemerschap. Initiatieven worden beoordeeld op hun maatschappelijke meerwaarde en de bijdrage aan de omgevingskwaliteit. Belemmeringen worden opgeruimd. Waar nodig neemt de gemeente de regie (centrumlocaties, leegstand).

Concretisering

- De gemeente biedt ruimte voor economische ontwikkeling. De voorkeur is 'binnen de bestaande ruimte' oftewel binnen de bestaande bedrijventerreinen en bestaande panden. Ook is en blijft ontwikkeling mogelijk bij bestaande locaties.
- Aa en Hunze is een plattelandsgemeente met een grote rijkdom aan natuur en landschap. Behoud van deze kwaliteit is dan ook essentieel. Dat betekent niet dat er niks kan, in tegendeel. De ruimte wordt gebruikt voor verschillende functies, en juist die mix van landbouw, natuur en recreatie zorgt voor een dynamisch en afwisselend gebied.

Relatie met het plangebied

Er kan worden geconcludeerd dat het onderhavige plan voor de vervangende nieuwbouw van een bedrijfswoning en de bouw van een klein bedrijfsgebouw past binnen de Strategische Toekomstvisie. De kwaliteit van de woningvoorraad wordt verhoogd, de nieuwbouw vindt plaats binnen de kern van Gieten middels transformatie van een bestaand pand, op een bestaande bedrijfslocatie, waarbij de kwaliteit van natuur en landschap behouden blijft.

Woonvisie 2016+

Op 23 juni 2016 is de Woonvisie 2016+ van de gemeente Aa en Hunze vastgesteld. In de visie zijn de uitgangspunten en ambities voor het wonen tot 2020 beschreven. De nieuwe woonvisie vormt de basis voor de strategische afwegingen die de gemeente maakt op het gebied van wonen. Centraal hierbij staat de vraag hoe Aa en Hunze het best kan inspelen op de veranderende demografische ontwikkeling en de woonbehoeften van de toekomst. De gemeente streeft naar kwalitatief goede en onderscheidende woonmilieus en een woningvoorraad die ook aansluit op de wensen van huidige en toekomstige generaties.

In de Woonvisie 2016+ zijn voor vier pijlers beleidsdoelen opgenomen:

1. Kwaliteitsslag

Inspelen op de demografische verandering betekent dat de kwaliteit van de bestaande woningvoorraad moet worden verbeterd. Levensloopgeschikt maken, verbeteren van de energetische kwaliteit en goed onderhoud van woning en woonomgeving zorgen ervoor dat de woningvoorraad aansluit op de nieuwe woonwensen. Een goede woonkwaliteit is de basis voor een leefbare samenleving.

2. Beschikbaarheid

De gemeente neemt de uitkomsten van de provinciale bevolkingsprognose als uitgangspunt. Dit betekent dat uitgegaan wordt van een beperkte huishoudensgroei en de woningbouw wordt daarop afgestemd. In de hoofdkernen, waaronder Gieten, heeft inbreiding de voorkeur boven uitbreiding. De gemeente voorziet geen nieuwe uitbreidingslocaties in de hoofdkernen. De wenselijkheid van nieuwe inbreidingslocaties zal gemotiveerd kunnen worden op basis van een ruimtelijke visie. Plannen waarover de gemeente al bestuurlijk overleg heeft gevoerd met de ontwikkelaar en die bestuurlijke support hebben, kunnen tot ontwikkeling komen, mits de woningbouw niet resulteert in leegstand in de bestaande woningvoorraad.

3. Betaalbaarheid

De gemeente en corporaties hebben de verantwoordelijkheid om zorg te dragen voor adequate huisvesting van huishoudens met een laag inkomen. Dit vraagt om voldoende sociale huurwoningen en ingezet wordt op het stabiel houden van de kernvoorraad. Voorgenomen sloop- en verkoopplannen worden opgeschort.

4. Wonen met zorg

Vanwege de vergrijzing zullen meer koopwoningen levensloopbestendig moeten worden gemaakt, zodat men daar ook met een beperking kan blijven wonen. Daarnaast is het van belang om in Aa en Hunze te beschikken over voldoende verpleeghuisplaatsen; instellingen spelen in op de extramuralisering en dit zal vernieuwing vragen van enkele zorgcentra.

De vervangende nieuwbouw van de bedrijfswoning in het plangebied past binnen deze beleidsdoelen.

Economische Koersnota

In 2009 is de Economische Koersnota vastgesteld. Deze nota verwoordt onder meer de speerpunten ten aanzien van economische ontwikkelingen in de gemeente Aa en Hunze. In de nota wordt gesteld dat met name de bestaande bedrijven van belang zijn voor de economie, starters zorgen daarnaast voor de dynamiek in de economische ontwikkelingen. Belangrijke economische sectoren in de gemeente zijn: recreatie en toerisme, landbouw, handel, bouwnijverheid en zakelijke dienstverlening. Onder meer de volgende speerpunten gelden voor de aankomende jaren:

- Ruimte voor bedrijven: de ruimte voor bedrijfslocaties is beperkt, het is gewenst meer ruimte te creëren om te kunnen ondernemen door onder andere uitbreiding van bedrijventerreinen, mogelijkheden in vrijkomende agrarische bebouwing en planologische ruimte.
- Leefbaarheid: de kwaliteit van de leefomgeving en dan met name de revitalisering van (drie) dorpscentra van de hoofdkernen.

Nota Welstandsbeleid Aa en Hunze 2013

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

gebiedsgerichte welstandsbeleid bepalen samen de veranderbaarheid van de bebouwing in een bepaald gebied.

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

Het plangebied behoort in de welstandsnota tot het gebied historische kern esdorp. Het welstandsbeleid is hier gericht op behoud van het waardevolle bebouwingsbeeld en de ruimtelijke structuur. Verder is de versterking en herstel van de cultuurhistorisch waardevolle opbouw van deze kernen een beleidspunt. Om dit te bewerkstelligen zijn in de Welstandsnota criteria opgenomen ten aanzien van de ligging, massa en vorm, gevelopbouw, detaillering en materiaal- en kleurgebruik van bouwwerken.

3. BESTAANDE SITUATIE

In dit hoofdstuk wordt een beschrijving van de bestaande situatie gegeven. In het navolgende wordt eerst een korte beschrijving van het plangebied in groter verband weergegeven. Vervolgens wordt ingezoomd op het plangebied.

3.1 De locatie in de omgeving

Historie

Gieten is gelegen op het zand van de Hondsrug. De Hondsrug is een heuvelrug in het oosten van Drenthe die loopt van de stad Groningen naar Emmen. De rug is ongeveer 60 km lang, ligt gemiddeld 20 meter boven NAP en heeft in het oosten een uitermate rechte begrenzing. De Hondsrug vormt de oostelijke rand van het Drents keileemplateau, dit is ontstaan tijdens de landijsbedekking van de voorlaatste IJstijd, het Saalien. Onder het grote gewicht van het honderden meters dikke landijs pakket werden zand, grind en stenen samengedrukt en uitgesmeerd tot leem.

Ten westen van de Hondsrug liggen nog meer parallel lopende ruggen. Over het ontstaan van de ruggen is al veel gespeculeerd. Oorspronkelijk dacht men dat de ruggen het gevolg zijn van tektonische activiteit, mede door de scherpe oostgrens van de Hondsrug. Voor tektoniek zijn echter nooit bewijzen gevonden in het gebied en dus wordt de verklaring tegenwoordig gezocht in het landijs. Tijdens het Saalien perste de Hondsrug-ijsstroom zich met grote snelheid tussen twee stil liggende ijslobben door. Hierbij werden al bestaande heuvelruggen in de richting van de ijssroom (NNW-ZZO) georiënteerd.



Stedenbouwkundige structuur

De planlocatie bevindt zich in de kern van Gieten, aan de Bonnen, nabij de splitsing met de Hondsrugweg. De Bonnen ligt aan de oostzijde van Gieten, op de overgang van het dorp naar de es. De bebouwing aan de noordkant van deze straat vormt de grens van het dorp. Direct daarachter ligt de open es met verspreid (esrand)beplanting.

Oorspronkelijk was Bonnen een apart buurtschap ten oosten van Gieten. Bonnen en Gieten waren twee afzonderlijke markeverbanden. In de loop der tijd zijn Bonnen en Gieten aaneen gegroeid, met name door de ontwikkeling van de uitbreidingswijk Boddeveld.

De Bonnen maakt samen met de noord-zuid lopende Spekstoep, Oude Wildervanksterweg/Brink/Stationsstraat, de ten oosten daarvan gelegen Ambachtsstraat, de oost-west lopende Eexterweg/Schoolstraat en de Asserstraat/Boddeveld deel uit van de oorspronkelijke structuur van Gieten. Ook de bebouwing langs deze wegen is nog oorspronkelijk van opzet en bestaat veelal uit individuele panden direct aan de straat of met een kleine voortuin. Deze dorpse bebouwing bestaat uit één of maximaal twee bouwlagen met kap. De individuele gebouwen kennen verschillende leeftijden en vormgeving. Dit is veelal het gevolg van de vervangende nieuwbouw in particulier opdrachtgeverschap die in de loop der jaren heeft plaatsgevonden. De Brink vormt het oudste onderdeel in deze structuur. Deze lag van oudsher centraal in de opzet van het esdorp Gieten.



Gieten in 1812, met ligging plangebied
(De Franse kaarten van Drenthe, H.J. Versfelt en M. Schroor, Heveskes uitgevers)



Gieten in 1896, met ligging plangebied
(Historische topografische kaarten, uitgeverij 12 provinciën)

3.2 Bestaande situatie plangebied

Het perceel Bonnen 19 is gesitueerd aan de oostzijde van de kern Gieten op de overgang van de kern naar het buitengebied. Het perceel maakt deel uit van de oorspronkelijke lintbebouwingsstructuur van het buurtschap Bonnen. Op het perceel is een paardenhouderij gevestigd. In het verleden werd het perceel gebruikt door de K.I. vereniging 'Gieten en omstreken'.

Ten behoeve van de paardenhouderij is op het perceel diverse bebouwing aanwezig. Deze bestaat uit een bedrijfswoning en bedrijfsgebouwen. De bedrijfswoning bevindt zich voor op het perceel, is georiënteerd op de Bonnen en bestaat uit één bouwlaag met rieten kap. Voor de woning bevindt zich een siertuin. De bedrijfsgebouwen bestaan uit meerdere gebouwen van één bouwlaag met een kap die gesitueerd zijn achter de bedrijfswoning.



Bestaande bedrijfswoning Bonnen 19 (bron: Google Streetview)

Direct achter de bedrijfswoning staat een schuur met paardenboxen. Deze paardenschuur is evenwijdig aan de perceelsgrens met het perceel Bonnen 15 gepositioneerd. Dit is het oudste gebouw op het perceel. De bedrijfswoning is pas in een later stadium voor de schuur gebouwd en daarmee verbonden middels een soort tussenlid. Achter de schuur is een grote bedrijfshal gesitueerd, waartegen aan de noordzijde daarvan een kleiner bedrijfsgebouw is aangebouwd. Ten noorden van deze bedrijfsgebouwen bevinden zich een stapmolen, een mestopslag en paardenbak. Oostelijk van de bedrijfshal is een langeercirkel aanwezig. Rondom de bebouwing ligt erfverharding ten behoeve van ontsluiting en opslag.

Het meest noordelijke deel van het bedrijfserf, inclusief de paardenbak, ligt buiten de oorspronkelijke lintbebouwingsstructuur, op de es. Het is aan alle zijden omgeven door robuuste groensingels en daarmee voorzien van een goede landschappelijke inpassing. De singels vormen nu als het ware een onderdeel van de esrandbeplanting. De groensingels zorgen ervoor dat het bedrijfserf vanuit het omliggende landschap slechts beperkt zichtbaar is.

Tevens wordt het bedrijfserf afgeschermd van het omliggende landschap door het bosperceel dat zich bij de splitsing van de Bonnen en Hondsrugweg is gelegen.



Bestaande bedrijfswoning Bonnen 19 met daarachter de bestaande paardenshuur (bron: Google Streetview)

Het perceel Bonnen 19 is direct ontsloten op de Bonnen. Deze straat bestaat uit 2 rijbanen. Trottoirs ontbreken. Kenmerkend voor de straat zijn de groene grasbermen aan weerszijden met daarin hoogopgaande laanbeplanting. Dit geeft de straat een groene uitstraling. De Bonnen heeft vooral een functie voor bestemmingsverkeer voor de aangrenzende percelen en vormt tevens een verbinding van de kern Gieten met het oostelijk gelegen buitengebied. De zuidelijk gelegen weg Boddeveld vervult in dit kader echter een belangrijkere verbindingsfunctie.

De directe omgeving van het perceel Bonnen 19 karakteriseert zich als een gemengd gebied, met een landelijk karakter. Doordat het perceel op de overgang van de kern naar het buitengebied is gelegen, zijn nabij het perceel landbouwgronden en kleine bospercelen gesitueerd. Ten westen en ten zuiden bevinden zich percelen van een autobedrijf. Verder zijn met name burgerwoningen in de omgeving aanwezig, welke onderdeel uitmaken van de lintbebouwingsstructuur van de Bonnen.



Bestaande paardenshuur met daarvoor de bestaande bedrijfswoning Bonnen 19 gezien vanaf de Hondsrugweg (bron: Google Streetview)

4. PLANBESCHRIJVING

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

4.1 Toekomstige situatie

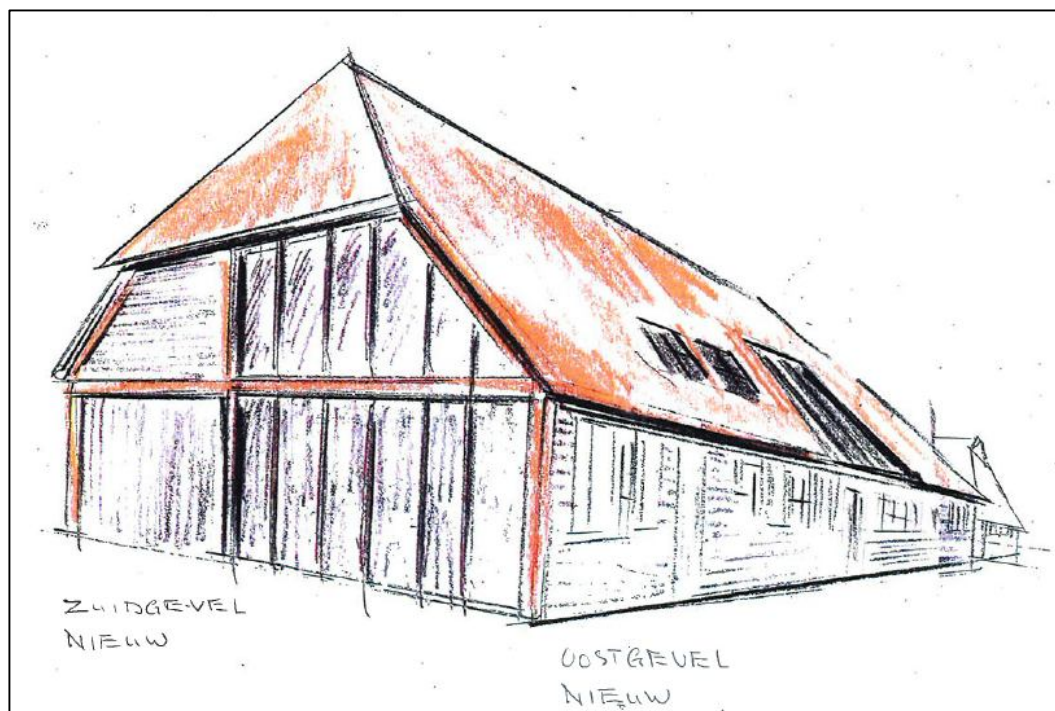
Het initiatief

De eigenaar van de paardenhouderij op het perceel Bonnen 19 wil een nieuwe bedrijfswoning realiseren op de verdieping van een bestaande paardenschuur. De bestaande bedrijfswoning zal worden gesloopt. Tevens zal een nieuw kleinschalig bedrijfsgebouw worden opgericht tegen de bestaande schuur. Het bouwplan zorgt voor een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en structuur. Het zicht vanaf de Bonnen op de karakteristieke schuur wordt hersteld en de nieuwe woning alsmede het kleine bedrijfsgebouw voegen zich goed in de bestaande bebouwingsstructuur.

Bebouwing en inrichting

Het bouwplan gaat uit van de realisatie van een inpandige bedrijfswoning in de bestaande paardenschuur die zich direct achter de huidige bedrijfswoning bevindt. Het woongedeelte wordt geheel op de verdieping van de schuur ondergebracht. Op de begane grond is alleen de toegang tot de woning (hal, trap, etc.) gelegen. Voor het overige blijft de begane grond van het gebouw ingericht als bedrijfsruimte, met onder meer paardenboxen, ten behoeve van de paardenhouderij.

De karakteristieke verschijningsvorm van de paardenschuur, die onder meer gelegen is in de kapvorm en situering, blijft met de bouw van de inpandige bedrijfswoning gehandhaafd. Het gebouw wordt niet uitgebreid. De hoogte,



Impressie nieuwe bedrijfswoning (bron: Klaas de Jong ontwerpen)

oppervlakte, kapvorm en situering van het gebouw blijven ongewijzigd. De nieuwe woning wordt als het ware geabsorbeerd door het bestaande gebouw en daardoor ingebed in de bestaande bebouwingsstructuur, waardoor deze qua schaal en korrelgrootte passend is. Mede daardoor is het bouwplan vanuit ruimtelijk-stedenbouwkundig oogpunt aanvaardbaar. Wel zullen op een aantal plaatsen ramen worden aangebracht in de gevels en het dak ten behoeve van voldoende lichttoetreding tot de woning.



Impressie nieuwe bedrijfswoning (bron: Klaas de Jong ontwerpen)

Aan de westzijde van de bestaande paardenshuur, op ruime afstand achter de naar de weg gekeerde gevel, zal een klein bedrijfsgebouw worden opgericht ten behoeve van de paardenhouderij. Dit gebouw zal worden gebruikt als stallings-/bergruimte, ter compensatie van de bergruimte die verloren gaat op de verdieping van de paardenshuur als gevolg van de realisatie van de bedrijfswoning. Dit bedrijfsgebouw wordt tegen de schuur aangebouwd en is gezien de situering en hoogte architectonisch duidelijk ondergeschikt aan en te onderscheiden van de bestaande schuur. Het schuurgebouw blijft daardoor als zodanig herkenbaar. Het bedrijfsgebouw krijgt een oppervlakte van circa 60 m² en een goot- en bouwhoogte van circa 3 respectievelijk 5,5 meter.

De bestaande bedrijfswoning die voor de paardenshuur staat, alsmede het tussenlid, waarmee deze verbonden is met de schuur, worden gesloopt. De vrijkomende gronden zullen worden ingericht als voortuin. Door de sloop wordt de nieuwe bedrijfswoning georiënteerd op de Bonnen en zal er vanuit de woning zicht zijn op deze straat. Tevens wordt het rechtstreekse zicht op de karakteristieke schuur vanaf de Bonnen, dat er oorspronkelijk in het verleden ook was, hersteld. Er ontstaat een lossere bebouwingsstructuur en meer openheid die passend is bij de aanwezige lintbebouwing van het esdorp Gieten. Dit leidt tot een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

De inrichting van het perceel zal met de bouw van de nieuwe bedrijfswoning en het kleine bedrijfsgebouw niet wijzigen, behoudens dat de gronden voor de nieuwe woning zullen worden ingericht als tuin en er een nieuwe (tweede)

toegangsweg voor de paardenhouderij zal worden aangelegd vanaf het perceel, langs het aanwezige bosperceel, naar de Hondsrugweg. Deze nieuwe weg zal de bestaande in- en uitrit op de Bonnen ontlasten. De aanleg van de weg maakt echter geen deel uit van het onderhavige bestemmingsplan, aangezien deze weg planologisch reeds mogelijk is op grond van het bestemmingsplan 'Buitengebied'.



Toekomstige inrichting perceel Bonnen 19 (bron: Pietersma en Spoelstra)

Verkeer en parkeren

De nieuwe bedrijfswoning wordt rechtsreeks ontsloten op de Bonnen, via de bestaande in- en uitrit. Er is voldoende ruimte op eigen terrein aanwezig om te voorzien in de parkeerbehoefte van de nieuwe woning. De parkeerbehoefte wijzigt bovendien niet ten opzichte van de bestaande situatie. Het aantal bedrijfswoningen op het perceel neemt met het bouwplan immers niet toe en het kleine nieuwe bedrijfsgebouw dient ter compensatie van de bergruimte die verloren gaat op de verdieping van de bestaande paardenschuur. De verkeersaantrekkende werking wijzigt om deze reden met het bouwplan evenmin. Het aantal verkeersbewegingen voor de paardenhouderij zal op de Bonnen bovendien afnemen als gevolg van de realisatie van de tweede toegangsweg naar de Hondsrugweg.

3.4 Vertaling ontwikkeling naar bestemmingsplan

De realisatie van de nieuwe bedrijfswoning in het plangebied is vastgelegd in de regels en op de verbeelding van het bestemmingsplan.

De gronden achter de naar de Bonnen gekeerde gevel van de nieuwe bedrijfswoning hebben de bestemming 'Bedrijf' gekregen met de aanduiding 'paardenhouderij'. Binnen deze bestemming is een paardenhouderij met bijbehorende voorzieningen, zoals tuinen, erven en terreinen mogelijk. Hiermee worden de gebruiksmogelijkheden van de gronden en gebouwen niet verruimd ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan. Voor de nieuwe bedrijfswoning is ter plaatse van de bestaande paardenschuur de aanduiding 'bedrijfswoning' opgenomen. Uitsluitend ter plaatse van die aanduiding is een bedrijfswoning toegestaan. Op deze wijze is verzekerd dat de woning alleen op die locatie kan worden gerealiseerd.

Op de verbeelding zijn binnen de bestemming 'Bedrijf' bouwvlakken opgenomen waarbinnen de bestaande te handhaven bedrijfsgebouwen staan alsmede het nieuwe bedrijfsgebouw kan worden opgericht. Gebouwen zijn alleen binnen de bouwvlakken toegestaan. Hierdoor ligt de situering van de gebouwen vast en kan niet worden gewijzigd. Tevens is hiermee de maximale oppervlakte aan gebouwen begrensd. De maximale goot- en bouwhoogte is in de regels vastgelegd.

De gronden die gelegen zijn voor de naar de Bonnen gekeerde gevel van de te bouwen bedrijfswoning, zijn voorzien van de bestemming 'Tuin'. Op deze gronden zijn tuinen toegestaan, alsmede perceelsontsluitingen. Hier kunnen geen gebouwen worden opgericht. Middels de bestemming 'Tuin' wordt de bestaande bedrijfswoning weg bestemd. Na sloop kan deze op grond van de bestemming 'Tuin' niet opnieuw gebouwd worden. Om de sloop te verzekeren is in de regels een voorwaardelijke verplichting opgenomen die inhoudt dat binnen zes maanden na gereedmelding van de nieuwe bedrijfswoning de bestaande bedrijfswoning dient te zijn gesloopt. Indien er niet gesloopt is binnen die termijn, kan er handhavend worden opgetreden.

5. MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

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

5.1 Water

5.1.1 Normstelling en beleid

Rijksbeleid

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

Beleid waterschap

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

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

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

Gemeentelijk beleid

Het 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 Gemeentelijk Rioleringsplan Aa en Hunze 2015 t/m 2019 (GRP) is op 22 januari 2015 door de raad vastgesteld. Met dit plan geeft de gemeente invulling aan de wettelijke verplichting om vast te leggen hoe zij inhoud geeft aan de zorgplicht voor het afvalwater, regenwater en grondwater. In het plan

is de volgende visie opgenomen: "Aa en Hunze wil beschikken over een duurzaam en robuust water- en rioleringsstelsel in het bebouwd gebied. We hebben inzicht in het stelsel en beheren het doelmatig, waardoor de lasten zo laag mogelijk blijven en overlast van water tot een minimum is beperkt. Gebruikers kunnen eenvoudig terecht bij de gemeente met klachten en vragen, maar we doen ook een beroep op hun eigen verantwoordelijkheid".

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

1. Inzicht in werking stelsel vergroten.
2. Duurzaamheid vergroten.
3. Anticiperen op klimaatverandering.
4. Samenwerking met waterketenpartners versterken.

5.1.2 Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan

Huidig watersysteem

Bebouwing en verharding

Momenteel bevindt zich in het plangebied bestaande bebouwing in de vorm van een bedrijfswoning en bedrijfsgebouwen. In het plangebied is daarnaast terreinverharding aanwezig direct nabij de gebouwen. In totaal is er circa 2.500 m² bebouwing en circa 1.800 m² verharding aanwezig. De totale gezamenlijke oppervlakte aan verharding bedraagt daarmee circa 4.300 m².

Bodem

De bodem in het plangebied bestaat volgens de bodemkaart van Nederland (bodemdata.nl) uit lemig fijn zand op (kei-)leem.

Grondwater

De Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand (GHG) ligt tussen de 0,80 en 1,40 m-mv, grondwatertrap sVII (bodemdata.nl). In de bodematlas Drenthe is aangegeven dat het plangebied is gelegen in een gebied waar infiltratie (wegzijging) plaatsvindt. Het plangebied is niet gelegen in een waterwingebied of grondwaterbeschermingsgebied.

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 gesitueerd.

Riolering

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

Toekomstig watersysteem

Keuze watersysteem en watercompensatie

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

Door de bouw van de nieuwe bedrijfswoning en het kleine bedrijfsgebouw neemt de oppervlakte aan bebouwing op het perceel per saldo af. De nieuwe bedrijfswoning wordt immers inpandig, in een bestaande schuur, gerealiseerd, en de bestaande bedrijfswoning (inclusief tussenlid naar de schuur) wordt gesloopt. De afname bedraagt circa 50 m² (sloop 110 m², minus te realiseren bedrijfsgebouw van 60 m²).

Met de bouw van de bedrijfswoning en het bedrijfsgebouw zal de oppervlakte aan terreinverharding naar verwachting ongeveer gelijk blijven.

Het voorgaande betekent dat de gezamenlijke oppervlakte verharding per saldo afneemt met circa 50 m². Omdat het verharde oppervlak niet toeneemt, hoeft er volgens de regels van het waterschap Hunze en Aa's geen watercompensatie te worden gerealiseerd.

Riolering

Het vuile afvalwater vanuit de nieuwe bedrijfswoning zal afgevoerd worden via het bestaande gemeentelijke rioleringssysteem. De nieuwe woning zal daartoe worden aangesloten op dit systeem. Via dit rioleringssysteem zal het afvalwater worden afgevoerd naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie.

Hemelwaterafvoer

De bestaande hemelwaterafvoer wordt niet gewijzigd. Voor bouw van de inpandige bedrijfswoning is het niet nodig deze afvoer aan te passen. Ook het nieuwe bedrijfsgebouw kan hierop worden aangesloten. De hoeveelheid hemelwater die afgevoerd moet worden zal afnemen, doordat de bestaande bedrijfswoning wordt gesloopt waarmee per saldo de oppervlakte aan bebouwing afneemt.

Overigens bestaan er in het plangebied naar verwachting mogelijkheden voor gescheiden afvoer van het hemelwater. Het hemelwater kan namelijk worden geïnfiltreerd in de bodem, gezien de lage GHG, de bodemsamenstelling en het gegeven dat in de Bodematlas van de provincie Drenthe is aangegeven dat het plangebied een infiltratiegebied is waar wegzijging plaatsvindt.

Waterkering

In het plangebied zijn geen waterkeringen aanwezig.

Wateroverlast en verdroging

Vanwege het gegeven dat de verharding afneemt en de wijze van hemelwaterafvoer niet wijzigt, wordt wateroverlast en verdroging voorkomen.

Waterkwaliteit

Omdat de hemelwaterafvoer niet wijzigt, zal de waterkwaliteit in het gebied niet verslechteren. Bij bouwwerkzaamheden is het wel belangrijk de waterkwaliteit te bewaken. Daartoe dient het gebruik van uitloegbare materialen (zoals zink) 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 waterparagraaf¹. 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

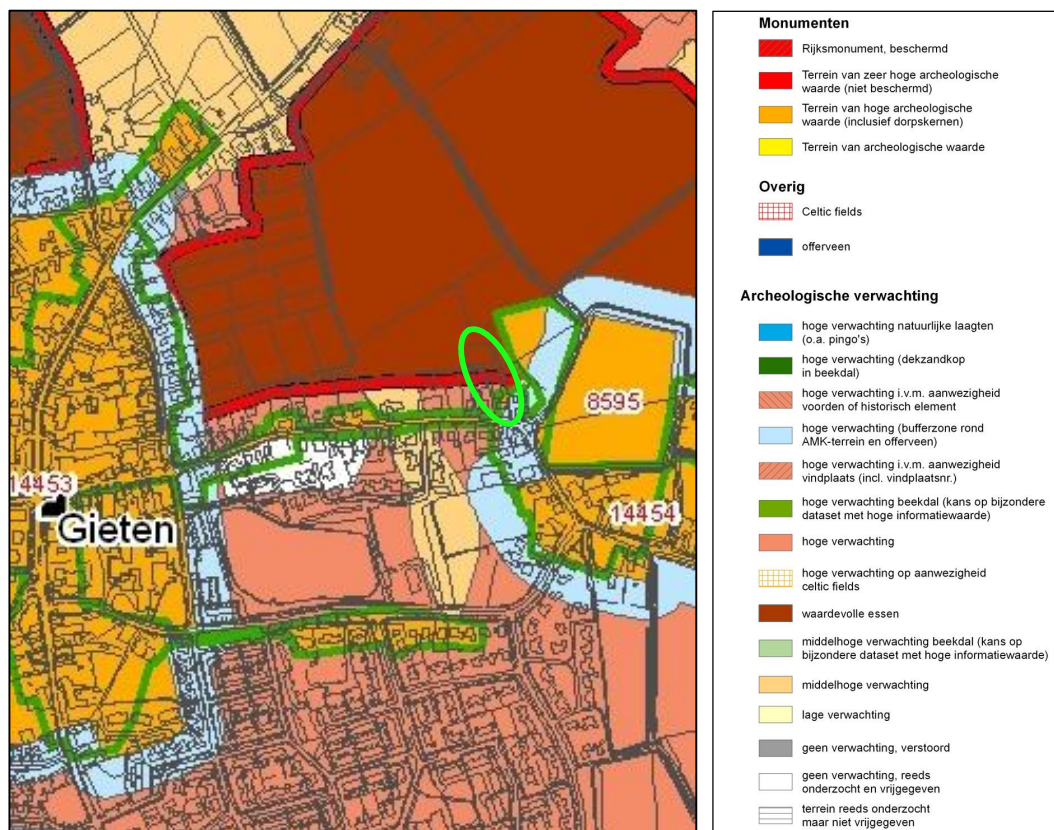
Ter implementatie van het Verdrag van Malta, is de Monumentenwet 1988 gewijzigd. De kern van de Monumentenwet is dat, wanneer de bodem wordt verstoord, archeologische resten intact moeten blijven (in situ). Wanneer dit niet mogelijk is, worden archeologische resten opgegraven en elders bewaard (ex situ).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

Op 1 juli 2016 is de nieuwe Erfgoedwet in werking getreden. Deze wet vervangt onder meer de Monumentenwet 1988. In artikel 9.1 van de Erfgoedwet is echter bepaald dat tot het tijdstip waarop de nieuwe Omgevingswet in werking is getreden de bepalingen uit de Monumentenwet 1988 met betrekking tot archeologie van toepassing blijven. Wanneer de nieuwe Omgevingswet in werking treedt, is nog niet bekend. Naar verwachting zal dit niet eerder dan 2019 zijn.

Gemeentelijk archeologiebeleid

Op 25 januari 2012 heeft de gemeenteraad van Aa en Hunze de *Archeologische beleidsadvieskaart* vastgesteld. Blijkens deze kaart heeft het plangebied deels een hoge archeologische waarde (inclusief bufferzone), deels een hoge archeologische verwachting en is deels aangeduid als waardevolle es. In deze drie zones wordt een vrijstelling van archeologisch onderzoek gehanteerd voor bodemingrepen die niet dieper dan 30 cm gaan. In gebieden met een hoge waarde geldt voorts voor ingrepen die dieper gaan een vrijstellingsgrens voor archeologisch onderzoek van 100 m². In gebieden met een hoge verwachting en gebieden die zijn aangeduid als waardevolle es bedraagt deze grens 500 m².

¹ Waterschap Hunze en Aa's, 'Standaard waterparagraaf – Korte procedure', 23-6-2017



Uitsnede archeologische beleidsadvieskaart Aa en Hunze met aanduiding plangebied (groen)

Cultuurhistorie

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

5.2.2 Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan

Archeologie

Aangezien het plangebied op basis van de gemeentelijke Archeologische beleidsadvieskaart deels is aangemerkt als een gebied met een hoge archeologische waarde, deels is aangemerkt als een gebied met een hoge archeologische verwachting en deels is aangemerkt als waardevolle es, zijn in dit bestemmingsplan ten behoeve van de bescherming van de archeologische (verwachtings)waarden de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 3' (voor de gebieden met een hoge waarde) en 'Waarde – Archeologie 5' (voor de gebieden met een hoge verwachtingswaarde en waardevolle essen) opgenomen. Dit betekent dat bij bodemingrepen dieper dan 30 cm en groter dan respectievelijk 100 m² en 500 m² archeologisch onderzoek benodigd is.

Omdat de nieuwe bedrijfswoning inpandig op de verdieping van een bestaande schuur wordt gerealiseerd en het nieuwe bedrijfsgebouw een

oppervlakte krijgt van circa 60 m², vinden er voor het bouwplan geen bodemingrepen plaats die groter zijn dan 100 m² en is er behoefte van het bestemmingsplan geen archeologisch onderzoek nodig. Er zijn derhalve geen belemmeringen vanuit het aspect archeologie voor de realisatie van de nieuwe bedrijfswoning en het kleinschalige bedrijfsgebouw.

De dubbelbestemmingen 'Waarde-Archeologie 3 en 5' waarborgen dat bij eventuele toekomstige bodemingrepen van meer dan 100 m² respectievelijk 500 m² en die dieper gaan dan 30 cm eerst archeologisch onderzoek verricht moet worden.

Cultuurhistorie

Uit de cultuurhistorische waardenkaart van de gemeente Aa en Hunze blijkt dat het plangebied geen deel uitmaakt van een beschermd stads- en/of dorpsgebied. Ook zijn in het plangebied geen monumenten of andere cultuurhistorisch waardevolle objecten aanwezig. De te slopen bedrijfswoning heeft ook geen cultuurhistorische waarde. Uit de cultuurhistorische waardenkaart blijkt voorts dat het plangebied gelegen is aan een infrastructureel lijnelement met een zeer hoge cultuurhistorische waarde, de Bonnen, en deel uitmaakt van het stedenbouwkundig waardevol ensemble 'Bonnen lintbebouwing' dat een gemiddelde waarde heeft. Over dit ensemble vermeldt de waardenkaart het volgende:

"Langgerekt ensemble van historische boerderijen en woonhuizen, zich thans manifesterende als lintbebouwing, maar in feite een verdichting van de esrandbebouwing ten oosten van Gieten. In het oosten sluit het lint aan op Achter 't Hout. Richting dorp Gieten verdicht de lintbebouwing zich aanzienlijk. Hier is sprake van een bebouwing met een redelijk gave samenhang in schaal, korrelgrootte, traditionele bouwvormen en typen en materiaalgebruik, ingebed in een bijzondere en kenmerkende historische nederzittingsstructuur. Historische bebouwing wordt regelmatig afgewisseld door nieuwe woningen"

De cultuurhistorische waarden van het infrastructurele lijnelement Bonnen, alsmede het waardevolle stedenbouwkundige ensemble 'Bonnen, lintbebouwing', zullen door de komst van de nieuwe bedrijfswoning en het aangebouwde bedrijfsgebouw niet worden aangetast. Omdat de woning inpandig, in een bestaande schuur met een traditionele bouwvorm, wordt gerealiseerd, en het bedrijfsgebouw qua omvang ondergeschikt is aan het schuurgebouw, voegen deze zich qua schaal, korrelgrootte en verschijningsvorm goed in de ruimtelijke en stedenbouwkundige structuur. De samenhang van de lintbebouwing en de historische nederzittingsstructuur wordt ook niet verstoord. Sterker, de cultuurhistorische waarden van het stedenbouwkundig ensemble worden door het bouwplan verhoogd. De sloop van de bestaande bedrijfswoning zorgt immers voor het herstel van de oorspronkelijke opzet van de lintbebouwing.

5.3 Ecologie

5.3.1 Normstelling en beleid

Gebiedsbescherming

Wet natuurbescherming

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

Natuurnetwerk Nederland

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

Soortenbescherming

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

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

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

5.3.2 Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan

Gebiedsbescherming

Wet natuurbescherming

Het plangebied is niet gelegen in of direct nabij Natura 2000-gebieden. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is het Drentsche Aa-gebied. Dit gebied

ligt op een afstand van circa 4 kilometer. Gelet op deze afstand, de aard en omvang van het plan, de ligging van het plangebied in de bebouwde kom van Gieten en het gegeven dat tussen het plangebied en het Natura 2000-gebied veel bestaande bebouwing aanwezig is, worden er geen negatieve effecten op dit Natura 2000-gebied verwacht ten gevolge van het bestemmingsplan.

Natuurnetwerk Nederland

Het plangebied ligt niet in of nabij het NNN. Effecten op het NNN ten gevolge van het plan worden derhalve niet verwacht.

Conclusie

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

Soortenbescherming

Het plangebied is gelegen in de bebouwde kom van Gieten en wordt al jarenlang gebruikt voor een paardenhouderij. De nieuwe bedrijfswoning wordt gerealiseerd in een bestaande schuur, en het bedrijfsgebouw tegen deze schuur, op een locatie waar nu opslag plaatsvindt. Voor de realisatie van de nieuwe woning en het bedrijfsgebouw worden er geen bomen gekapt, geen bosschages verwijderd en geen wateren gedempt. Gelet op al deze omstandigheden is het niet aannemelijk dat er vaste rust- of verblijfplaatsen van strikt beschermde soorten of niet-vrijgestelde nationaal beschermde soorten door de uitvoering van het plan verloren gaan of worden aangetast.

Wel zal tijdens de uitvoering van werkzaamheden uitvoering moeten worden gegeven aan de zorgplicht uit de Wet natuurbescherming. Dit betekent dat ingrepen op zodanige wijze dienen plaats te vinden, dat de schade aan soorten beperkt wordt. Bij de uitvoering moet rekening gehouden worden met kwetsbare perioden van soorten (voortplantingstijd, overwintering). Daarbij dienen alle soorten die tijdens de ingreep aangetroffen worden, verplaatst of beschermd te worden, zodat zij behouden kunnen blijven. De aantasting en verstering van vogels dient te worden voorkomen door bijvoorbeeld de werkzaamheden buiten het broedseizoen (15 maart t/m 15 juli) uit te voeren.

Conclusie

De soortenbescherming vormt geen belemmering voor het plan. Wel zal tijdens de uitvoering van de werkzaamheden de zorgplicht in acht moeten worden genomen.

5.4 Milieuzonering

5.4.1 Normstelling en beleid

Met het oog op een goede ruimtelijke ordening dient bij een bestemmingsplan afstemming plaats te vinden tussen activiteiten die milieuhinder kunnen veroorzaken en hindergevoelige functies. Voor deze afstemming kan gebruik worden gemaakt van de richtafstandenlijst uit de VNG-brochure "Bedrijven en Milieuzonering" (herziene versie, 2009). Deze richtafstanden die gelden ten aanzien van de hinderaspecten geluid-, stof- en geurhinder en gevaar, kunnen worden gezien als de afstand waarbij onaanvaardbare hinder van een milieubelastende activiteit voor gevoelige functies kan worden uitgesloten. De richtafstanden worden toegekend op basis van een milieucategorie, waarbij de

afstanden uiteenlopen van 10 m voor bedrijven uit milieucategorie 1 tot 1500 m voor bedrijven uit milieucategorie 6. Deze afstanden kunnen als basis worden gehanteerd, maar zijn indicatief. Bovendien zijn deze afstanden alleen van toepassing op nieuwe situaties en niet op bestaande situaties.

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

5.4.2 Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan

Het plangebied is gelegen in de bebouwde kom van Gieten, direct nabij het buitengebied, direct naast en tegenover bedrijfspercelen van een autobedrijf en nabij burgerwoningen. Vanwege deze functiemenging kan het gebied worden aangemerkt als een gemengd gebied. Om die reden wordt bij het bepalen van de milieuzonering voor het plangebied uitgegaan van het omgevingstype 'gemengd gebied', waardoor de richtafstanden met één afstandsstep kunnen worden verlaagd.

Invloed omgeving op het plangebied

In de directe omgeving van het plangebied is één bedrijf gesitueerd, een autobedrijf. Dit bedrijf is verspreid over twee percelen, het direct naast het plangebied gelegen perceel Bonnen 15 en het tegenover het plangebied gelegen perceel Bonnen 26. Het autobedrijf behoort op basis van de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' tot categorie 2, met een richtafstand van 10 meter. De afstand van het perceel Bonnen 26 tot de locatie van de nieuwe bedrijfswoning in het plangebied bedraagt meer dan 10 meter. Derhalve wordt voor dit bedrijfsperceel voldaan aan de richtafstand. De afstand van het perceel Bonnen 15 tot de nieuwe bedrijfswoning bedraagt echter minder dan 10 meter, waardoor voor dit perceel niet voldaan wordt aan de richtafstand. Het bepalende milieuaspect voor de richtafstand is geluid. De overige aspecten, geur, stof en gevaar, hebben in een gemengd gebied een richtafstand van 0 meter. Omdat de richtafstand niet wordt gehaald, is door SPA WNP ingenieurs² akoestisch onderzoek uitgevoerd om te bezien of de nieuwe bedrijfswoning inpasbaar is. De onderzoeksrapportage is opgenomen als bijlage bij de toelichting. Uit de onderzoeksresultaten blijkt het volgende.

In het ontwerp van de woning is rekening gehouden met de mogelijke geluidbelasting vanwege het autobedrijf. Ter hoogte van de voorzijde van de

² SPA WNP ingenieurs, 'Akoestisch onderzoek Autobedrijf Feijen i.v.m. bestemmingsplanherziening Bonnen 19 te Gieten', 1 december 2016

autogarage/werkplaats worden de slaapkamers gerealiseerd, alsmede de badkamer en bijkeuken. De badkamer en bijkeuken zijn niet-geluidgevoelige ruimten. Het gebruik van de slaapkamers is voornamelijk beperkt tot de avond- en nachtperiode. Er vinden dan geen werkzaamheden plaats binnen het autobedrijf. De woonkamer wordt gesitueerd in het meest noordelijke deel van de schuur en bevindt zich daarmee ter hoogte van de (relatief stille) achterzijde van de werkplaats.

Autobedrijf Feijen valt onder de directe werkingssfeer van het Activiteitenbesluit milieubeheer. Uit het akoestisch onderzoek volgt dat de inrichting ter plaatse van de nieuw te realiseren woning kan blijven voldoen aan de geluidvoorschriften als verbonden aan het Activiteitenbesluit milieubeheer. De nieuwe woning vormt daarmee geen belemmering voor de bedrijfsvoering van het autobedrijf.

Uit het onderzoek volgt verder dat de geluidniveaus vanwege het autobedrijf ter plaatse van de nieuwe woning nagenoeg geheel voldoen aan de richt-/grenswaarden als gegeven in de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering'. Slechts één maal daags, bij aankomst van een (lichte) vrachtwagen / bestelwagen met mogelijke achteruitrijdsignalering, wordt de grenswaarde van het maximale geluidsniveau van 70 dB(A) in de dagperiode mogelijk overschreden (ter hoogte van de slaapkamers, niet ter hoogte van de woonkamer). De geluidbelasting van deze laad- en losactiviteiten mogen op grond van het Activiteitenbesluit buiten beschouwing worden gelaten. Echter, in het kader van een 'goede ruimtelijke ordening' is deze geluidbelasting toch beoordeeld. De mogelijke overschrijding van het maximale geluidsniveau wordt vanuit een 'goede ruimtelijke ordening' aanvaardbaar geacht. Aangezien er slechts sprake is van één vrachtwagen per dag, is de tijdsduur waarbinnen het verhoogde geluidsniveau voor kan komen beperkt. Onevenredige hinder is daarom niet te verwachten. Dit gaat des te meer op omdat bij de indeling van de woning reeds rekening is gehouden met het naastliggende autobedrijf. Het maximale geluidsniveau invallend op de woonkamer (= leefruimte overdag) bedraagt in de dagperiode ten hoogste 69 dB(A) en voldoet daarmee aan de grenswaarde van 70 dB(A). De akoestische kwaliteit van de woonomgeving is als 'goed' aan te merken.

Invloed plangebied op omgeving

Het bestemmingsplan maakt de nieuwbouw van een bedrijfswoning en een klein bedrijfsgebouw in het plangebied mogelijk. Deze woning betreft op zichzelf geen milieubelastende functie. De paardenhouderij in het plangebied waar de bedrijfswoning bij hoort is wel een milieubelastende functie. Dit is echter een bestaande situatie, die met het bestemmingsplan niet wijzigt. Ook het nieuwe kleinschalige bedrijfsgebouw brengt hier geen verandering in. De perceelsgrenzen van de paardenhouderij wijzigen hierdoor immers niet. Derhalve kan de paardenhouderij in het kader van milieuzonering buiten beschouwing worden gelaten.

Hierboven is reeds aan de orde gekomen dat milieubelastende functies in de omgeving van het plangebied, het autobedrijf, niet worden beperkt in de bedrijfsvoering door de nieuwe bedrijfswoning.

Conclusie

Er zijn geen belemmeringen voor het plan vanuit het aspect milieuzonering.

5.5 Geluid

5.5.1 Normstelling en beleid

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

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

5.5.2 Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan

Het plan voorziet in de bouw van een nieuwe bedrijfswoning en een kleinschalig bedrijfsgebouw op het perceel Bonnen 19. Daarmee maakt het plan de realisatie van een nieuwe geluidsgevoelige bestemming mogelijk. Woningen worden op grond van de Wgh immers aangemerkt als geluidsgevoelig. De nabij het plangebied gelegen wegen Bonnen en Hondsrugweg zijn ter hoogte van het plangebied ingericht als 30 km/uur-wegen, waardoor deze geen geluidzone hebben en niet onder de werking van de Wgh vallen. Een akoestische toetsing is derhalve niet nodig.

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

5.6 Luchtkwaliteit

5.6.1 Normstelling en beleid

Titel 5.2. van de Wet milieubeheer bevat normen op het gebied van de luchtkwaliteit. Daarbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk met name de grenswaarden voor stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀ en PM_{2,5}) van belang. De grenswaarde van PM₁₀ of NO₂ bedraagt 40 µg/³. De grenswaarde van PM_{2,5} ligt op 25 µg/³. 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. 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.

Besluit Niet In Betekenende Mate (NIBM)

In dit besluit is bepaald in welke gevallen een ruimtelijke ontwikkeling vanwege de gevolgen voor de luchtkwaliteit niet hoeft te worden getoetst aan de grenswaarden. Een project draagt ‘niet in betekende mate’ bij aan de luchtverontreiniging als de zogenaamde 3% grens niet wordt overschreden. De 3% grens is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof of stikstofdioxide. Deze grenswaarde is gesteld op 40 µg/m³. Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor zowel PM₁₀ als NO₂.

Als de 3% grens voor PM₁₀ of NO₂ niet wordt overschreden is het project NIBM, en hoeft geen verdere toetsing aan grenswaarden plaats te vinden. In de Regeling NIBM is de bovengenoemde 3%-grens uitgewerkt in concrete getallen. Zo ligt voor woningbouwplannen de grens van 3% bij 1.500 woningen bij één ontsluitingsweg.

Besluit gevoelige bestemmingen

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

5.6.2. Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan

Het bestemmingsplan maakt de realisatie van één nieuwe bedrijfswoning en een kleinschalig bedrijfsgebouw op het perceel Bonnen 19 mogelijk. De bestaande bedrijfswoning wordt gesloopt. Per saldo neemt het aantal woningen en daarmee de verkeersaantrekkende werking niet toe. Het bedrijfsgebouw dient ter compensatie van bestaande bergruimte die verloren gaat door de bouw van de in pandige bedrijfswoning en veroorzaakt derhalve ook geen extra verkeersbewegingen. Het plan leidt daardoor per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. Dit betekent dat er geen nader onderzoek en toetsing aan de in de Wet luchtkwaliteit gestelde grenswaarden hoeft plaats te vinden. Met andere woorden, de beoogde ontwikkeling voldoet aan het wettelijk kader.

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

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

5.7 Externe veiligheid

5.7.1 Normstelling en beleid

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

Wettelijk kader

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

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

5.7.2 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

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

Transportroutes gevaarlijke stoffen

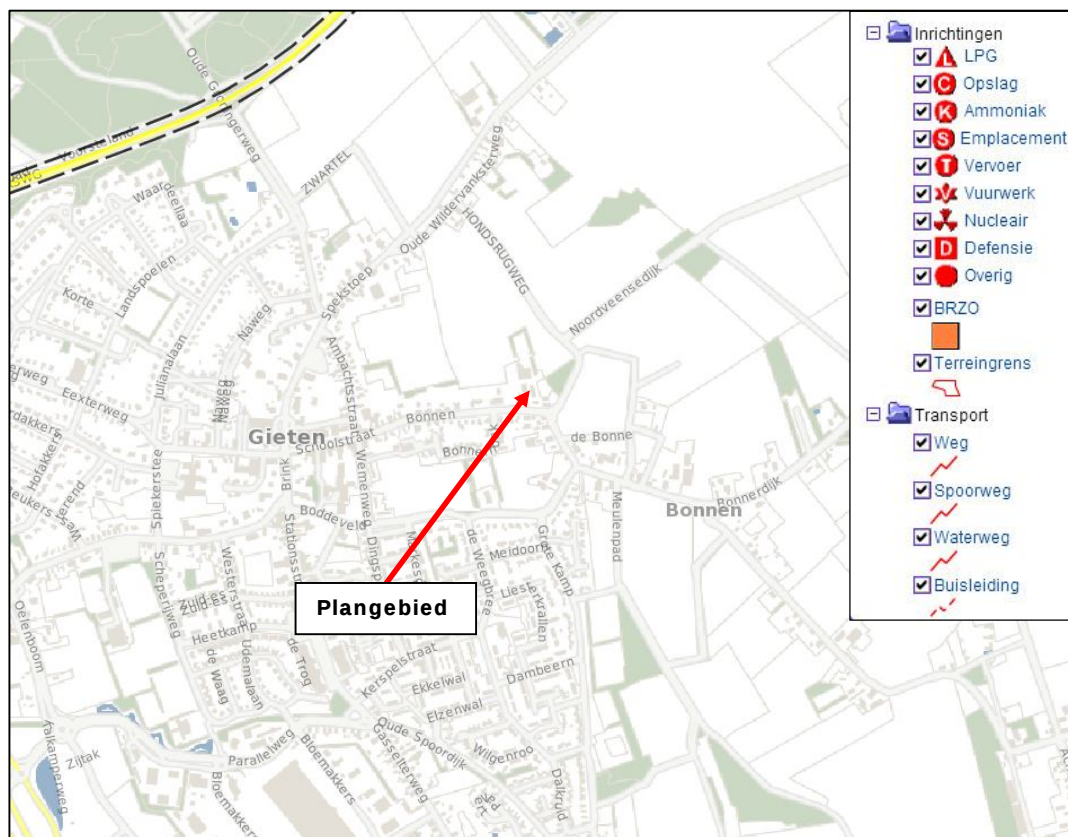
In of direct nabij het plangebied zijn geen transportroutes voor gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor of water aanwezig.

Buisleidingen

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

Conclusie

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



Uitsnede risicokaart voor het plangebied en omgeving (bron: www.risicokaart.nl)

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 in beeld te worden gebracht. Als blijkt uit het onderzoek dat de bodem niet geschikt is dan zal voor aanvang van de werkzaamheden een sanering moeten worden uitgevoerd, om de bodem wel geschikt te maken.

5.8.2 Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan

Het bestemmingsplan maakt de realisatie van één nieuwe bedrijfswoning en een kleinschalig bedrijfsgebouw op het perceel Bonnen 19 mogelijk. Op grond van de bij de Nota bodembeheer van de gemeente Aa en Hunze behorende Bodemkwaliteitskaart, is de verwachte bodemkwaliteit in het plangebied LMW2 (Wonen). Daarmee is de bodemkwaliteit voldoende voor het beoogde gebruik als bedrijfswoning en bedrijfsgebouw. Doordat de nieuwe woning op de verdieping van een bestaande schuur wordt gerealiseerd, raakt deze de grond niet tot nauwelijks. In het plangebied zijn ten aanzien van de bodemkwaliteit ook geen historisch verdachte activiteiten geregistreerd. Een bodemonderzoek wordt voor het bestemmingsplan dan ook niet nodig geacht.

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

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 Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet slechts in een kleinschalige nieuwe ontwikkeling: de bouw van een nieuwe bedrijfswoning in een bestaande schuur en een kleinschalig bedrijfsgebouw, binnen de bebouwde kom van Gieten, ter vervanging van een bestaande bedrijfswoning. Gelet op de aard van het plan en de kleinschalige ontwikkeling die dit plan mogelijk maakt in vergelijking met de plandrempels uit het Besluit m.e.r. (categorie D11.2, 2000 of meer woningen en een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer), de locatie (in bestaand stedelijk gebied) 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

6.1.1 Inleiding

Dit hoofdstuk geeft inzicht hoe de nieuwe situatie is vertaald in juridisch bindende regels, met hieraan gekoppeld een verbeelding. De regels bevatten het juridische instrumentarium voor de gebruiksmogelijkheden en bouwmogelijkheden. De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor de toepassing van deze regels evenals de functie van visualisering van de bestemmingen. De toelichting heeft geen juridisch bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de onderbouwing van het plan en soms voor de uitleg van bepaalde bestemmingen en regels.

Het belangrijkste onderdeel van een bestemmingsplan is de bestemming. Aan alle in het plan begrepen gronden worden ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening bestemmingen toegewezen. Zo nodig worden aan deze bestemmingen regels gekoppeld omtrent het gebruik van de in het plan begrepen gronden en van de zich daarop bevindende opstallen. Naast de bestemmingen kunnen ook dubbelbestemmingen voorkomen. Deze overlappen de 'gewone' bestemmingen en geven eigen regels, waarbij er sprake is van een rangorde tussen de bestemmingen en de dubbelbestemmingen.

Bij bestemmingen kunnen aanduidingen voorkomen met als doel bepaalde zaken nader of specifieker te regelen. Aanduidingen zijn terug te vinden op de (analoge) verbeelding en hebben een juridische betekenis in het bestemmingsplan. Alle overige op de (analoge) verbeelding voorkomende zaken worden verklaringen genoemd. Verklaringen hebben geen juridische betekenis, maar zijn op de (analoge) verbeelding opgenomen om deze beter leesbaar te maken (bijvoorbeeld topografische ondergrond). Verklaringen worden in de digitale verbeelding niet uitgewisseld, waardoor die informatie de burger via de digitale weg niet zal bereiken.

6.1.2 Digitaliseringsvereisten

Met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) zijn ook digitaliseringsverplichtingen aan een bestemmingsplan gesteld. De regels en de verbeelding dienen daarom te zijn opgesteld volgens IMRO en SVBP, onderdeel van de zogenaamde RO Standaarden.

IMRO staat voor Informatie Model Ruimtelijke Ordening en heeft betrekking op de inrichting van de ruimtelijke instrumenten van de Wro. Het is het informatiemodel voor het opstellen en het uitwisselen van visies, plannen, besluiten, verordeningen en algemene regels op alle bestuurlijke niveaus. Het model is geschikt voor uitwisseling van informatie tussen de organisaties op het gebied van de ruimtelijke ordening en aanverwante werkterreinen. SVBP staat voor Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen. Doel van deze standaard is het op vergelijkbare wijze inrichten, vormgeven en verbeelden van bestemmingsplannen en de daarbij behorende uitwerkings- en wijzigingsbesluiten.

Vanaf 1 juli 2013 zijn de RO Standaarden 2012, als opvolger van de RO Standaarden 2008, verplicht. Concreet betekent dit dat nieuwe bestemmingsplannen vanaf die datum volgens deze nieuwe standaard opgesteld en gepubliceerd moeten worden. Het voorliggende bestemmingsplan is overeenkomstig deze nieuwe vereisten opgesteld en is hiermee gereed om digitaal beschikbaar te stellen voor een ieder.

6.2 Opbouw regels en verbeelding

6.2.1 Regels

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. Daarbij 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;
- Afwijking van de bouwregels;
- Specifieke gebruiksregels;
- Afwijking van de gebruiksregels;
- Omgevingsvergunning voor de uitvoering van werken, geen bouwwerk zijnde en van werkzaamheden;
- Wijzigingsbevoegdheid.

Opgemerkt wordt dat een bestemmingsregel niet alle elementen bevat, dit verschilt per bestemming.

Naast de SVBP2012 speelt ook de afstemming met het vigerende bestemmingsplan 'Gieten' een belangrijke rol. Vooral de opbouw en formulering van de regels is hierbij van belang.

6.2.2 Analoge verbeelding (plankaart)

Uit de SVBP2012 volgen diverse verplichtingen voor wat betreft de verbeelding, zoals de kleur van de ondergrond (grijs) en minimaal weer te geven aspecten op de ondergrond. Ook de diverse kleuren van de bestemmingen, alsmede de verhouding van de op de verbeelding voorkomende lijndiktes zijn verplicht voorgeschreven.

Voor wat betreft de ondergrond van de verbeelding is gebruik gemaakt van de Basisregistratie Grootschalige Topografie (BGT), aangevuld met de kadastrale kaart. In de legenda van de verbeelding is de versie van het bestemmingsplan vermeld (voorontwerp/ontwerp/vastgesteld). Verder staat de noordpijl in de legenda aangegeven.

6.3 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, afgestemd op het vigerende bestemmingsplan 'Gieten'.

Artikel 3 Bedrijf

De bestemming 'Bedrijf' met de aanduiding 'paardenhouderij' is toegekend aan de gronden achter de voorgevel van de bestaande schuur waarin de nieuwe bedrijfswoning zal worden gerealiseerd. Binnen deze bestemming en aanduiding is een paardenhouderij toegestaan. Tevens zijn daarbij behorende voorzieningen zoals parkeervoorzieningen, tuinen, erven en terreinen mogelijk.

Op de verbeelding zijn bouwvlakken aangegeven. Gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd. De maximale goot- en bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan 4 respectievelijk 8 meter, of niet meer dan de bestaande hoogten indien die meer zijn. Op de verbeelding is ook de aanduiding 'bedrijfswoning' opgenomen. De nieuwe bedrijfswoning mag uitsluitend ter plaatse van deze aanduiding worden gebouwd. Er is maximaal één bedrijfswoning toegestaan. Per bedrijfswoning mag maximaal 50 m² aan aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen worden gebouwd, mits aan specifieke regels qua situering, hoogte en dakhelling wordt voldaan. Aan- en uitbouwen en bijgebouwen zijn, zoals de naam al aangeeft, ook gebouwen, waardoor deze ook uitsluitend binnen het bouwvlak mogen worden gebouwd.

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd.

Voorwaardelijke verplichting

De bestaande bedrijfswoning dient te worden gesloopt, nadat de nieuwe woning gereed is. Om dit te bewerkstelligen is een voorwaardelijke verplichting opgenomen in de regels die inhoudt dat de nieuwe bedrijfswoning uitsluitend mag worden gebruikt als de bestaande woning is gesloopt. De sloop dient binnen zes maanden na gereedmelding van de nieuwe woning te zijn uitgevoerd. Op deze manier is er enige tijd voor de initiatiefnemer om tot sloop over te gaan, waarmee een geleidelijke en vloeiende overgang naar de nieuwe woning mogelijk is.

Artikel 4 Tuin

De bestemming 'Tuin' is gebruikt voor de gronden die voor de voorgevel van de bestaande schuur waarin de nieuwe bedrijfswoning zal worden gerealiseerd zijn gelegen. Op gronden met de bestemming 'Tuin' zijn tuinen en perceelsontsluitingen toegestaan. De bestemming 'Tuin' waarborgt dat de gronden zoveel mogelijk vrij blijven van bebouwing en een groene uitstraling zullen krijgen. Gebouwen zijn niet toegestaan. Wel toegestaan zijn

bouwwerken, geen gebouwen zijnde met een bouwhoogte van maximaal 1 meter.

Artikel 6 Waarde – Archeologie 3

De voor Waarde-Archeologie 3 aangewezen gronden zijn behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de archeologische waarden.

In de regels van deze bestemming is bepaald dat voordat een omgevingsvergunning voor bouwen kan worden verleend eerst archeologisch onderzoek moet worden verricht, tenzij de bodem niet dieper wordt geroerd dan 30 cm of de betreffende bouwwerken een oppervlakte hebben die kleiner is dan 100 m².

In de bestemming geldt ook een omgevingsvergunningenstelsel voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden voor de bescherming van de archeologische waarden. Alleen als er archeologisch onderzoek is verricht kan een vergunning worden verkregen. Uitgezonderd van de vergunningplicht zijn onder meer werken en werkzaamheden die behoren tot het normale onderhoud van de gronden, evenals werken en werkzaamheden die niet dieper gaan dan 30 cm of die een oppervlakte hebben van niet meer dan 100 m².

Artikel 7 Waarde – Archeologie 5

De voor Waarde-Archeologie 5 aangewezen gronden zijn behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de te verwachten archeologische waarden en de bescherming van waardevolle essen.

Voor het verlenen van omgevingsvergunningen voor het bouwen of het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden op deze gronden gelden vrijwel dezelfde regels als in de bestemming 'Waarde-Archeologie 3', zij het dat hier een oppervlakteondergrens van 500 m² geldt.

Artikel 8 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 9 Algemene bouwregels

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

Artikel 10 Algemene gebruiksregels

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

Artikel 11 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 12 Overige regels

Door de inwerkingtreding van de 'Reparatiewet BZK 2014' (Staatsblad 2014, 458) per 29 november 2014 is de bouwverordening voor het bestemmingsplan niet meer van toepassing. Regelingen met betrekking tot parkeren dienen daarom in het bestemmingsplan te worden opgenomen. Daartoe is de regeling van de parkeerbepaling in de bouwverordening nu materieel overgenomen in dit bestemmingsplan. Een en ander leidt niet tot een inhoudelijke wijziging van de beoogde toetsing. Aan het Besluit ruimtelijke ordening is mede in verband met het intrekken van toetsing aan de bouwverordening de mogelijkheid opgenomen om voor de invulling van de eis van voldoende parkeren in concrete situaties gebruik te maken van beleidsregels (zie artikel 3.1.2 lid 2 onder a Bro), zoals dit ook onder de werking van de bouwverordening mogelijk was. Omdat de gemeente Aa en Hunze niet over een eigen parkeernota beschikt, wordt in dit artikel verwezen naar CROW-publicatie 317.

Artikel 13 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 14 Slotregel

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

7. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

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

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

Het voorliggende bestemmingsplan maakt de bouw van een nieuwe bedrijfs-woning op het perceel Bonnen 19 mogelijk, ter vervanging van een bestaande bedrijfswoning. De gemeente Aa en Hunze zal met de initiatiefnemer van het plan een planschadeovereenkomst afsluiten, zodat eventuele planschade kan worden verhaald. Voor het overige zijn er geen verhaalbare kosten als bedoeld in artikel 6.2.4, onderdelen b tot en met f van het Bro. Het opstellen van een exploitatieplan is daarom niet nodig.

De beoogde ontwikkeling in het plangebied betreft een initiatief van de eigenaar van het perceel Bonnen 19. Alle kosten die verbonden zijn aan de uitvoering van het bestemmingsplan komen dan ook voor rekening van deze initiatiefnemer. Hierdoor zijn er geen kosten voor de gemeente Aa en Hunze aan de ontwikkeling verbonden.

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

8. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

8.1 Inspraak

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 21 september 2017 gedurende 6 weken ter inzage gelegen in het kader van inspraak. Binnen deze termijn kon eenieder een inspraakreactie op het voorontwerpplan naar voren brengen. Er zijn geen inspraakreacties binnengekomen.

8.2 Vooroverleg ex art. 3.1.1 Bro

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

1. Provincie Drenthe, Postbus 122, 9400 AC Assen

Het plan is bekeken vanuit de provinciale belangen cultuurhistorie, landschap Drentsche Aa en aardkundige waarden. De provincie heeft geen opmerkingen op het plan.

Reactie gemeente

De reactie wordt ter kennisgeving aangenomen.

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

Het plan geeft geen aanleiding tot op- of aanmerkingen.

Reactie gemeente

De reactie wordt ter kennisgeving aangenomen.

8.3 Zienswijzen ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 25 januari 2018 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Binnen die termijn kon een ieder zijn of haar zienswijze over het ontwerpbestemmingsplan naar voren brengen. Er zijn twee zienswijzen ingediend, één door de provincie Drenthe en één door het waterschap Hunze en Aa's. Deze zienswijzen zijn hieronder samengevat en voorzien van een gemeentelijk antwoord.

1. Provincie Drenthe, Postbus 122, 9400 AC Assen

De provincie geeft aan dat het provinciaal belang op voldoende wijze in het bestemmingsplan is opgenomen. Het ontwerpbestemmingsplan geeft voor de provincie daarom geen aanleiding tot op- of aanmerkingen.

Reactie gemeente

De zienswijze wordt ter kennisgeving aangenomen.

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

In de zienswijze is aangegeven dat in de regels voor de bestemmingen 'Waarde - Archeologie 3' en 'Waarde - Archeologie 5' ten onrechte een vergunningplicht is opgenomen voor het grootschalig dan wel langdurig verlagen van het grondwaterpeil. Aangevoerd wordt dat het wettelijk bepaald is dat het bevoegd gezag ten aanzien van (grond)waterpeilveranderingen bij het waterschap ligt. Verzocht wordt om deze vergunningplicht uit de bestemmingsplanregels te verwijderen.

Reactie gemeente

Het waterschap Hunze en Aa's heeft naar aanleiding van andere bestemmingsplannen, waaronder het bestemmingsplan Buitengebied, een inhoudelijk vergelijkbare reactie kenbaar gemaakt, waarbij de zienswijze is gehonoreerd. Hierbij is overwogen dat het opnemen van de betreffende vergunningplicht leidt tot onnodige dubbele regelgeving. Daarnaast vindt het waterschap het principieel onjuist dat de bevoegdheid tot het vaststellen en handhaven van peilbesluiten zou komen te vallen onder een verplichting voor een vergunning in het kader van bestemmingsplannen. Met een verwijzing naar deze onderbouwing kan de vergunningplicht voor het verlagen van het grondwaterpeil ook uit dit bestemmingsplan worden verwijderd (het verwijderen van artikel 5.3.1. onder f en artikel 6.3.1. onder g).