

TOELICHTING

ONTWERP BESTEMMINGSPLAN

Woningbouw en IJsbaan Vredenheimseweg Grolloo

GEMEENTE AA EN HUNZE

Opdrachtnummer : 60.18
IDnr. : NL.IMRO.1680.GRWBVREDENHEIMSEWG-OB01
Datum : januari 2019
Versie : v4
Auteurs : mRO b.v.
Vastgesteld d.d. :

INHOUD van de TOELICHTING

1.	INLEIDING.....	5
1.1	AANLEIDING	5
1.2	HET PLANGEBIED	6
1.4	AARD VAN HET BESTEMMINGSPLAN	8
1.5	LEESWIJZER	9
2.	BELEIDSKADER	10
2.1	RIJKSBELEID	10
2.2	PROVINCIAAL BELEID	12
2.3	GEMEENTELIJK BELEID	19
3.	BESTAANDE SITUATIE	23
4.	PLANBESCHRIJVING	27
4.1	BEOOGDE INRICHTING	27
4.2	VERTALING ONTWIKKELING NAAR BESTEMMINGSPLAN	32
5.	MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN.....	35
5.1	WATER	35
5.2	ARCHEOLOGIE EN CULTUURHISTORIE.....	39
5.3	ECOLOGIE	42
5.4	MILIEUZONERING	44
5.5	GEUR	45
5.6	GELUID	47
5.7	LUCHTKWALITEIT.....	48
5.8	EXTERNE VEILIGHEID	50
5.9	BODEM	51
5.10	VORMVRIJE M.E.R.-BEOORDELING	52
6.	JURIDISCHE ASPECTEN.....	54
6.1	ALGEMEEN	54
6.2	OPBOUW REGELS EN VERBEELDING	55
6.3	ARTIKELGEWIJZE TOELICHTING	56
7.	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	60
8.	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	61
8.1	INSPRAAK	61
8.2	VOOROVERLEG EX ART. 3.1.1 BRO	61
8.3	ZIENSWIJZEN ONTWERPBESTEMMINGSPLAN	61

Bijlagen bij toelichting:

1. KAW, 'Woonbehoefteonderzoek Grolloo', 19 juli 2017
2. Alcedo, 'Woningbouwlocatie aan de Vredenheimseweg te Grolloo - Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï', 3 december 2018
3. Notitie inspraak en overleg voorontwerp bestemmingsplan 'Woningbouw Vredenheimseweg Grolloo'

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Op het perceel Vredenheimseweg 1, aan de westzijde van de kern Grolloo, bevond zich een agrarisch bedrijf, een geitenboerderij. Dit bedrijf is beëindigd en de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing is gesloopt. De voormalige agrarische bedrijfswoning, een boerderijtype, is behouden gebleven, zodat deze in gebruik kon worden genomen als burgerwoning. In ruil voor de sloop van de agrarische bedrijfsbebouwing is in 2008 middels een vrijstellingsbesluit via de 'Ruimte-voor-Ruimte-regeling' medewerking verleend voor de bouw van twee vrijstaande woningen op deze locatie, één ten noorden van de voormalige bedrijfswoning en één ten zuiden ervan. De woning aan de noordzijde is inmiddels gebouwd. De woning aan de zuidzijde is nog niet gerealiseerd.

Stoffers Projectontwikkeling, de eigenaar van het zuidelijke perceel, heeft bij de gemeente het verzoek ingediend om op dit perceel in plaats van één vrijstaande woning drie vrijstaande woningen te bouwen. In totaal wordt met dit verzoek uitgegaan van 4 woningen op de locatie: 3 nieuwe woningen en de bestaande voormalige agrarische bedrijfswoning Vredenheimseweg 1, ofwel 2 woningen extra ten opzichte van de huidige planologische mogelijkheden.

Het huidige aantal woningen dat planologisch is toegestaan is gebaseerd op de beleidsmatige mogelijkheden voor woningbouw die er omstreeks 2008 waren. Destijds was er geen woningbouwcontingent beschikbaar voor Grolloo. Daarom is toen gebruik gemaakt van de 'Ruimte-voor-Ruimte-regeling', op basis waarvan de bouw van maximaal twee woningen mogelijk was. De locatie leent zich echter vanuit ruimtelijk en stedenbouwkundig oogpunt, mede gezien de ligging, uitstekend voor de bouw van meerdere woningen. De gemeente Aa en Hunze is daarom bereid om medewerking te verlenen aan het verzoek van Stoffers Projectontwikkeling.

De realisatie van drie nieuwe vrijstaande woningen op de locatie ten zuiden van Vredenheimseweg 1 past niet binnen het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied'. Om de bouw van de woningen planologisch-juridisch mogelijk te maken is daarom een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. Het voorliggende bestemmingsplan dient hiertoe.

Ten westen van de beoogde nieuwe woningen ligt de huidige natuurijsbaan van Grolloo. Stoffers Projectontwikkeling heeft de gemeente verzocht om de ijsbaan te verplaatsen naar een agrarisch perceel tussen de Vredenheimseweg en De Pol. In het bestemmingsplan 'Grolloo en Schoonloo', dat op 25 januari 2012 door de gemeenteraad is vastgesteld, was deze verplaatsing al mogelijk gemaakt. Daarvoor was de aanduiding 'ijsbaan' op de verbeelding opgenomen. Als gevolg van beroep van omwonenden is echter de aanduiding 'ijsbaan' door de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, bij uitspraak van 6 maart 2013, vernietigd, waardoor de verplaatsing mislukte. Stoffers heeft in het voorjaar van 2018 afspraken gemaakt met IJsvereniging Het Evenveen en twee direct omwonenden over de verplaatsing van de ijsbaan. Op basis van deze afspraken wordt in het onderhavige bestemmingsplan de verplaatsing van de ijsbaan opnieuw planologisch mogelijk

gemaakt. Daarvoor wordt niet alleen de nieuwe locatie van de ijsbaan in het plan opgenomen, maar ook de oude locatie. Dit laatste om ervoor te zorgen dat de bestaande ijsbaan planologisch wordt wegbestemd.

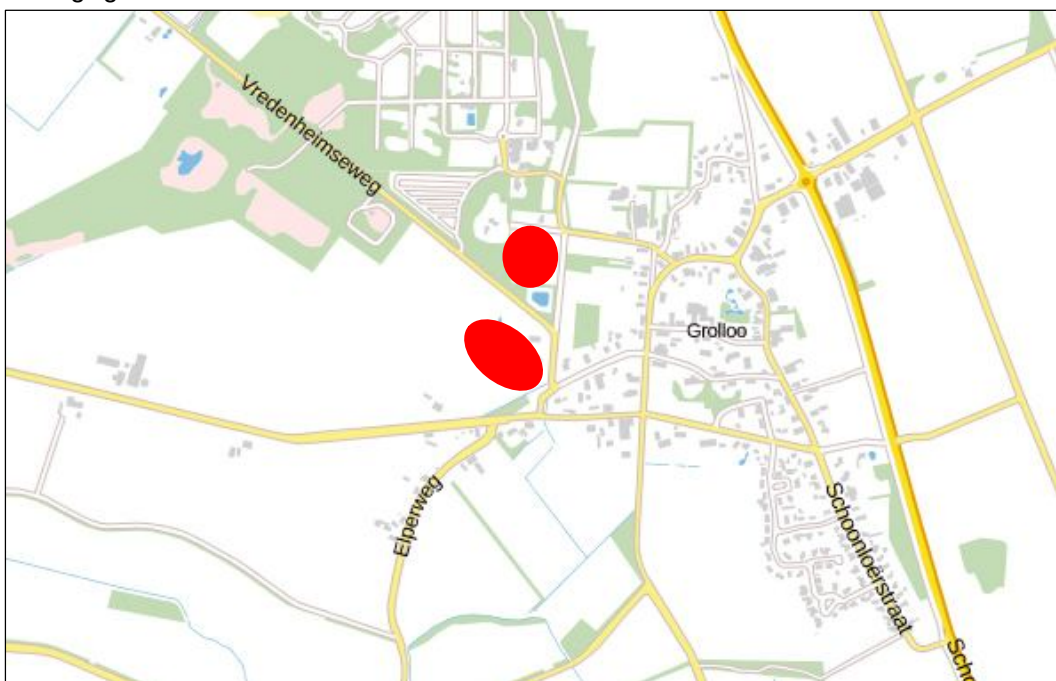
1.2 Het plangebied

Het plangebied omvat het perceel Vredenheimseweg 1 te Grolloo en het ten zuiden daarvan gelegen perceel waar de drie nieuwe woningen zijn beoogd. Tevens zijn in het plangebied zowel de nieuwe locatie van de ijsbaan als de bestaande locatie ijsbaan opgenomen. Het plangebied ligt aan de westzijde van de kern Grolloo.

De gronden waar de woningbouw is gepland en de gronden van de bestaande ijsbaan liggen bij de aansluiting van de Vredenheimseweg op de Amerweg. Dit deel van het plangebied wordt aan de noordzijde deels begrensd door het perceel Vredenheimseweg 1b, het perceel van de 'Ruimte-voor-Ruimte-woning' die wel gerealiseerd is, en deels begrensd door landbouwgronden. De west- en zuidgrens wordt gevormd door landbouwgronden. De zuidgrens wordt tevens deels bepaald door een bosstrook die langs de Amerweg aanwezig is. De oostgrens wordt gevormd door de Vredenheimseweg.

De gronden waar de nieuwe ijsbaan is voorzien liggen tussen De Pol en de Vredenheimseweg. De noordgrens van dit deel van het plangebied wordt gevormd door een oprit van een woonperceel dat in het verlengde van De Pol ligt en de zuidgrens deels door de Vredenheimseweg en deels door een perceel met groen met daarin een waterbassin. Een bos- en woonperceel bepalen de oostelijke grens. Een onverhard pad dat De Pol en de Vredenheimseweg met elkaar verbindt, alsmede het genoemde perceel met groen en waterbassin, vormen de westgrens.

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



Globale ligging plangebied op een topografische kaart (bron: Kadaster)



Ligging en begrenzing plangebied op een luchtfoto en kadastrale kaart (bron: PDOK.nl)

1.3 Vigerend bestemmingsplan

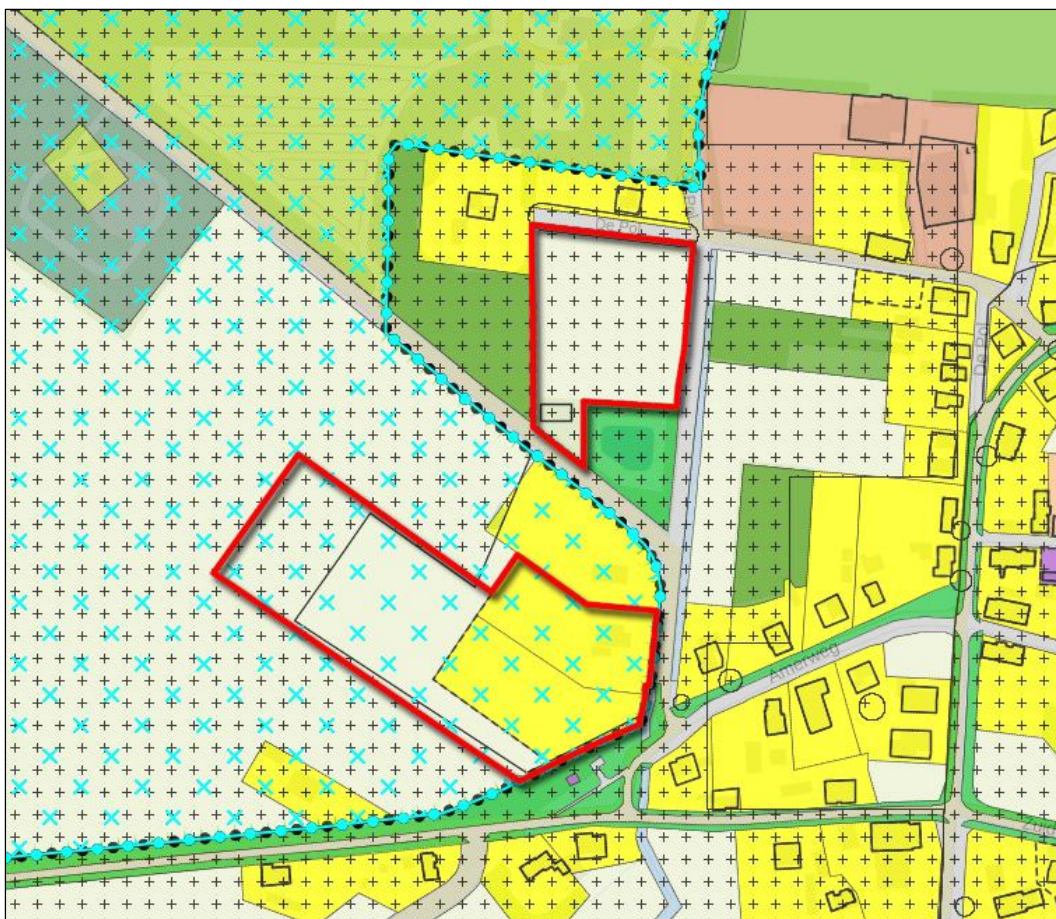
Het plangebied valt momenteel in de bestemmingsplannen 'Buitengebied' en 'Grolloo en Schoonloo'. In de bijgaande figuur is een uitsnede opgenomen van deze bestemmingsplannen waarop het plangebied is aangegeven.

Voor het deel van het plangebied waar de woningbouw is gepland en waar de bestaande ijsbaan ligt, geldt het bestemmingsplan 'Buitengebied'. Dit plan is door de gemeenteraad van Aa en Hunze vastgesteld op 29 september 2016 en onherroepelijk geworden bij uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 9 mei 2018. De gronden van de woningbouwlocatie hebben in dit bestemmingsplan de bestemming 'Wonen'. Deze gronden zijn onder meer bestemd voor woonhuizen en bijbehorende bouwwerken, met de daarbij behorende tuinen, erven en terreinen. Per bestemmingsvlak mag ten hoogste één woonhuis worden gebouwd. Aangezien er twee bestemmingsvlakken aanwezig zijn, één voor de voormalige agrarische bedrijfswoning en één voor de nog niet gebouwde 'Ruimte-voor-Ruimte-woning', mogen er in het plangebied op grond van het bestemmingsplan 'Buitengebied' twee woonhuizen worden gebouwd. Het thans beoogde bouwplan voorziet echter in de realisatie van in totaal 4 woningen (incl. de bestaande voormalige bedrijfswoning). Derhalve maakt het geldende bestemmingsplan deze ontwikkeling niet mogelijk. De gronden van de bestaande ijsbaan hebben de bestemming 'Agrarisch – Esdorpenlandschap' met de aanduiding 'ijsbaan'. De gronden ter plaatse van deze aanduiding zijn onder meer bestemd voor een ijsbaan.

Op het deel van het plangebied waar de nieuwe ijsbaan is voorzien, geldt het bestemmingsplan 'Grolloo en Schoonloo'. Dit plan is door de gemeenteraad van Aa en Hunze vastgesteld op 25 januari 2012 en onherroepelijk geworden bij uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van

6 maart 2013. De gronden van de nieuwe ijsbaan hebben in dit bestemmingsplan de bestemming 'Agrarisch-cultuurgrond'. Deze gronden zijn onder meer bestemd voor cultuurgrond, bos en bebossing, paden en groenvoorzieningen. Aanvankelijk was aan deze gronden ook de aanduiding 'ijsbaan' toegekend, waardoor deze bestemd waren voor een ijsbaan, maar zoals genoemd is in paragraaf 1.1, is deze aanduiding door de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State vernietigd, waardoor een ijsbaan op deze gronden thans planologisch niet mogelijk is.

Het voorgaande betekent dat het bestemmingsplan moet worden herzien om de woningbouw en de verplaatsing van de ijsbaan mogelijk te maken en om tegelijkertijd de bestaande ijsbaan weg te bestemmen. Het voorliggende bestemmingsplan dient hiertoe.



Uitsnede vigerend bestemmingsplan 'Buitengebied' en 'Grolloo en Schoonloo' ter hoogte van het plangebied (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

1.4 Aard van het bestemmingsplan

Het bestemmingsplan heeft een ontwikkelingsgericht karakter en is afgestemd op het beoogde woningbouwplan en plan voor de verplaatsing van de ijsbaan. 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). Per 1 juli 2017 is de nieuwe ladder voor duurzame verstedelijking in werking getreden. Deze houdt in dat indien een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt, de behoefte aan die ontwikkeling moet worden beschreven en, indien die ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt buiten het bestaand stedelijk gebied, gemotiveerd moet worden waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

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, zijn er geen nationale belangen in het geding. De realisatie van

kleinschalige woningbouw in het plangebied en de verplaatsing van de ijsbaan past binnen de beleidsuitgangspunten van de SVIR.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Met het plan worden planologisch 2 woningen extra mogelijk gemaakt, ten opzichte van de huidige planologische mogelijkheden (2 woningen zijn immers planologisch al mogelijk). Uit vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuurs-rechtspraak van de Raad van State blijkt dat een dergelijke kleinschalige ontwikkeling niet wordt gezien als een stedelijke ontwikkeling in de zin van het Bro (zie o.a. ECLI:NL:RVS:2015:2921). De ladder voor duurzame verstedelijking is daarom niet van toepassing. Voor de verplaatsing van de ijsbaan is de ladder evenmin van toepassing. Dit betreft immers een natuur-ijsbaan die elk jaar slechts een beperkte periode in gebruik is, waardoor dit niet gezien kan worden als een stedelijke ontwikkeling.

Dit neemt niet weg dat in het kader van de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan dient te worden ingegaan op de behoefte aan de woningbouw en de ijsbaan. De behoefte aan de ijsbaan is evident, het gaat namelijk om een verplaatsing van een bestaande ijsbaan. Voor wat betreft de behoefte aan de woningbouw wordt verwezen naar paragraaf 2.3 onder het kopje 'Woonvisie 2016+'.

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 (voorheen Ecologische hoofdstructuur);
- 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 is 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, de Wet geluidhinder, de Wet natuurbescherming, Besluit externe veiligheid, etc. Op deze aspecten zal in hoofdstuk 5 nader worden ingegaan.

2.2 Provinciaal beleid

Provinciale Omgevingsvisie Drenthe 2018

Het omgevingsbeleid voor de provincie Drenthe is opgenomen in de Omgevingsvisie Drenthe. Provinciale staten van Drenthe hebben op 3 oktober 2018 de Omgevingsvisie Drenthe vastgesteld en deze is op 1 november 2018 in werking getreden. De Omgevingsvisie is hét strategische kader voor de ruimtelijk-economische ontwikkeling van Drenthe. De visie formuleert de belangen, ambities, rollen, verantwoordelijkheden en sturing van de provincie in het ruimtelijke domein.

De Omgevingsvisie Drenthe 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 Omgevingsvisie beschrijft de ruimtelijk-economische ontwikkeling van Drenthe in de periode tot 2030, met in sommige gevallen een doorkijk naar de periode daarna.

De missie van de Omgevingsvisie is 'Het waarderen van de Drentse kernkwaliteiten en het ontwikkelen van een bruisend Drenthe, passend bij deze kernkwaliteiten'. Onder een 'bruisend Drenthe' wordt een provincie verstaan waarin het goed wonen en werken is en waar voor jong en oud veel te beleven valt. Een provincie waar ondernemerschap, cultuur en sport floreren. De missie laat zien dat de provincie streeft naar ruimtelijke kwaliteit, door nieuwe ontwikkelingen en bestaande kwaliteiten in samenhang te bezien.

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;
- Kleinschaligheid (Drentse schaal)
- Menselijke maat;
- Veiligheid

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, rust, aardkundige waarden, archeologie en cultuurhistorie).

Kernkwaliteiten binnen bestaand stedelijk gebied

Uit de visiekaart van de Omgevingsvisie blijkt dat het plangebied wordt aangemerkt als 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 Grolloo is opgenomen op deze kaart en maakt deel uit van het Drentsche Aa-gebied. De onderdelen archeologie en cultuurhistorie vormen voor het plangebied derhalve belangrijke aandachtsgebieden. Op deze kernkwaliteiten in relatie tot de beoogde ontwikkelingen in het plangebied wordt nader ingegaan onder het kopje 'Provinciale omgevingsverordening'.

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.

Strategie

Robuuste systemen en multifunctionele gebieden

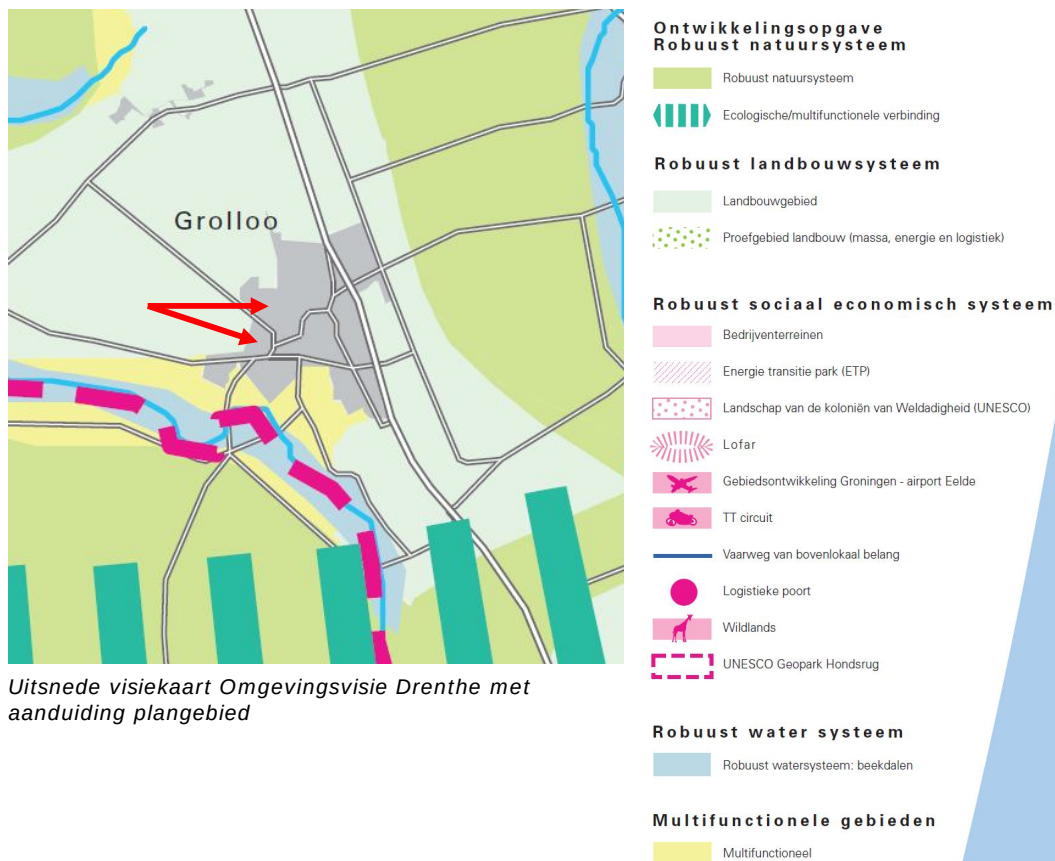
De provincie maakt onderscheid tussen 'robuuste systemen' en 'multifunctionele gebieden'. Het plangebied behoort tot de robuuste systemen. Er zijn vier 'systemen' die de dragers zijn voor de ruimtelijke ontwikkeling van Drenthe:

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

Dit zijn samenhangende, ruimtelijke verbonden systemen met één hoofdfunctie, zoals wonen-werken, water, natuur of landbouw. Voor een duurzame, toekomstgerichte ontwikkeling is het van belang dat deze systemen robuust zijn. Dat betekent dat een verstoring, als gevolg van een ontwikkeling, geen significante gevolgen heeft voor het functioneren van de systemen. De provincie streeft ernaar dat nieuwe ontwikkelingen bijdragen aan de robuustheid van de benoemde systemen, passend bij het thematische beleid en ingepast met ruimtelijke kwaliteit, rekening houdend met de kernkwaliteiten die de Drentse identiteit bepalen.

Het plangebied behoort blijkens de Visiekaart van de Omgevingsvisie tot het sociaal - economische systeem. De realisatie van kleinschalige woningbouw past binnen deze hoofdfunctie. De langs dit deel van de Vredenheimseweg en de oostelijk gelegen Amerweg aanwezige hoofdfunctie betreft wonen, deze functie wordt met het plan verder ontwikkeld. De woningbouw heeft bovendien geen negatieve invloed op de aangrenzende hoofdfunctie aan de

westzijde, landbouw, omdat op de gronden reeds woningbouw was voorzien. Bovendien wordt de ruimtelijke kwaliteit versterkt doordat de enorme bouwmassa van het voormalige agrarische bedrijf verwijderd is en met het plan gezorgd wordt voor een passende stedenbouwkundige invulling en logische afronding van deze dorpsrand van Grolloo. Ook de verplaatsing van de ijsbaan naar een nieuwe locatie tussen de Vredenheimseweg en De Pol past bij het sociaal-economische systeem. Dit betreft immers een sociaal-maatschappelijke voorziening ten behoeve van de inwoners van Grolloo. Een dergelijke functie hoort dan ook thuis in een kernrand.



Uitsnede visiekaart Omgevingsvisie Drenthe met aanduiding plangebied

Ruimtelijke kwaliteit

Daarnaast is de ruimtelijke kwaliteit een van de speerpunten tot bereiken van de ambities. Ruimtelijke kwaliteit zit in het zorgvuldig gebruik maken van de ruimte en in het waarborgen van de kwaliteit van het milieu en de leefomgeving. Om zorgvuldig ruimtegebruik in Drenthe te stimuleren, streeft de provincie 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. Uiteraard is het niet de bedoeling dat dit streven ten koste gaat van cultuurhistorisch waardevolle dorpskernen. In zulke situaties wordt met betrokken partijen naar een maatwerkoplossing gezocht.

De provincie vindt dat gemeenten bij nieuwbouwplannen een werkwijze moeten hanteren die leidt tot zorgvuldig ruimtegebruik. Hiervoor verwijst de provincie naar de Ladder voor duurzame verstedelijking uit het Bro. De

Laddermethode helpt een goede afweging te maken bij het inpassen van ruimtebehoefte voor wonen, bedrijvigheid en infrastructuur.

De ontwikkeling van kleinschalige woningbouw in het plangebied en de verplaatsing van de ijsbaan past binnen het bovenstaande provinciaal beleid. De woningen worden immers gebouwd in bestaand stedelijk gebied, daar de gronden al een woonbestemming hebben en de gronden op de visiekaart van de Omgevingsvisie zijn aangemerkt als bestaand bebouwd gebied dat onderdeel uitmaakt van de kern Grolloo. Hiermee is sprake van 'verdichting voor uitbreiding'. Ook de nieuwe locatie van de ijsbaan is op de visiekaart aangeduid als bestaand bebouwd gebied. De ruimtelijke kwaliteit wordt met de woningbouw verhoogd omdat de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing van een geitenboerderij afgebroken is en het plan zorgt voor een passende en logische stedenbouwkundige afronding van de dorpsrand van Grolloo. Ten aanzien van de Ladder voor duurzame verstedelijking in relatie tot de ontwikkelingen in het plangebied wordt verwezen naar paragraaf 2.1.

Provinciale Omgevingsverordening Drenthe 2018

In de Provinciale Omgevingsverordening heeft de provincie Drenthe onder meer zijn Omgevingsvisie (deels) vertaald, voor zover het planologisch relevante aspecten betreft. De verordening is op 3 oktober 2018 vastgesteld door Provinciale Staten en op 1 november 2018 in werking getreden. Het onderhavige plan is in overeenstemming met de verordening.

Artikel 2.17 Woningbouw

In artikel 2.17 van de Omgevingsverordening zijn regels opgenomen ten aanzien van woningbouw. Hierin is bepaald dat een ruimtelijk plan kan voorzien in nieuwe woningbouw mits de behoefte op basis van de gemeentelijke woonvisie kan worden aangetoond en aansluit bij bestaand stedelijk gebied. De woningbouw in het plangebied sluit aan bij bestaand stedelijk gebied, gezien de ligging aan de rand van de kern Grolloo. De gronden aan de overzijde van de Vredenheimseweg zijn in de verordening aangeduid als bestaand stedelijk gebied. In het kader van jurisprudentie omtrent de ladder voor duurzame verstedelijking kwalificeert de woningbouwlocatie zelf ook als bestaand stedelijk gebied, aangezien de gronden in het geldende bestemmingsplan al een woonbestemming hebben. Voor de woningbouw is een behoefte onderzoek uitgevoerd (zie paragraaf 2.3), waarmee de behoefte aan de woningen is aangetoond.

Artikel 2.6 Werken met kernkwaliteiten

In artikel 2.6 lid 2 van de Omgevingsverordening is opgenomen dat als bij een ruimtelijk plan kernkwaliteiten betrokken zijn:

- a. wordt in het ruimtelijk plan uiteengezet hoe het desbetreffende plan zich verhoudt tot het behoud en de ontwikkeling van de bij dat plan betrokken kernkwaliteiten conform het provinciaal beleid en de strategische opgaven 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 1.1 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 A en D3 t/m D7 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 kleinschalige woningbouw en de verplaatsing van de ijsbaan wordt bijgedragen aan het behoud van deze 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 blijkens de Omgevingsvisie af van het (vrijstellingen)beleid dat is uitgewerkt in de gemeentelijke archeologiekarten. Deze kaarten zijn leidend. De gemeente Aa en Hunze heeft een gemeentelijke archeologische beleidsadvieskaart opgesteld. Op grond van deze kaart hebben de gronden waarop de woningbouw is voorzien geen archeologische verwachting. Deze verwachting is gebaseerd op in het verleden verricht archeologisch onderzoek, zie ook paragraaf 5.2. Bij ingrepen in deze zones is geen archeologisch onderzoek nodig. Derhalve wordt de kernkwaliteit archeologie niet aangetast door de woningbouw en blijft deze kernkwaliteit behouden. De gronden van de bestaande en nieuwe ijsbaan hebben op basis van de beleidskaart een hoge archeologische verwachting. Hier geldt een minimale vrijstellingsgrens voor archeologisch onderzoek van 500 m². Voor de nieuwe ijsbaan overschrijden de bodemingrepen de vrijstellingsgrens niet en het wegbestemmen van de bestaande ijsbaan gaat niet gepaard met bodemingrepen. Dit betekent dat er geen archeologisch onderzoek benodigd is voor de verplaatsing van de ijsbaan en de kernkwaliteit archeologie hierdoor niet aangetast wordt en behouden blijft.

Aardkundige waarden, cultuurhistorie en landschap

Op kaart D5 'Kernkwaliteit Aardkundige waarden' is het plangebied aangeduid als 'Generieke bescherming'. Dit sturingsniveau houdt in dat de provincie lokale aardkundige kenmerken voor de toekomst wil bewaren en dat deze voor ontwikkelingen als inspiratiebron kunnen worden gebruikt. Op kaart D6 'Kernkwaliteit Cultuurhistorie' heeft het plangebied de aanduiding 'eisen stellen' binnen het Drentsche Aa gebied. 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' en 'Nationaal Park 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, en waar mogelijk, ontwikkelen van aardkundige waarden. 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 de realisatie van kleinschalige woningbouw (planologisch gezien worden 2 woningen extra mogelijk gemaakt) alsmede de verplaatsing van een ijsbaan mogelijk. Door het plan worden de met het esdorpenlandschap samenhangende kernkwaliteiten cultuurhistorie, aardkundige waarden en landschap niet aangetast en blijven behouden. De woningen worden immers gebouwd op percelen die al een woonbestemming hebben, op een locatie waar in het verleden agrarische bedrijfsbebouwing aanwezig was. De te verplaatsen ijsbaan betreft een natuurijsbaan, welke maar een beperkte periode per jaar in gebruik is en hiervoor vinden slechts beperkte ruimtelijke ingrepen plaats. De opzet van het esdorp Grolloo en de karakteristiek van het esdorpenlandschap worden niet geschaad door het plan: de ruimtelijke samenhang tussen esdorp, es, beekdal en veld met bijbehorend microreliëf en beplantingselementen als houtwallen en esrandbosjes blijven behouden. Er wordt niet gebouwd op een es of in een beekdal, waardoor de essen open blijven en het onbebouwde karakter van de beekdalen in stand blijft. De stedenbouwkundige verkaveling zorgt ervoor dat de woningbouw zorgvuldig wordt ingepast in de bestaande verkavelings- en landschappelijke structuur en er tevens doorzichten naar het buitengebied behouden blijven vanaf de Vredenheimseweg. Ook de nieuwe ijsbaan wordt zorgvuldig ingebed in de bestaande ruimtelijke structuren. Voor de realisatie van het plan zullen geen structuurbepalende landschaps- of beplantingselementen verdwijnen. Het plan draagt bij aan het behoud en versterking van de kernkwaliteiten doordat met de woningbouw er een stedenbouwkundig passende afronding wordt gerealiseerd voor het dorp Grolloo, de bebouwingsstructuur verbetert ten opzichte van het verleden toen er op deze locatie een geitenboerderij met een aanzienlijke bouwmasa aan bedrijfsgebouwen aanwezig was, de milieuhinder van de voormalige geitenboerderij verdwenen

is en de ijsbaan met de verplaatsing beter wordt ingebed in de bestaande dorpsstructuur van Grolloo.

Artikel 2.27 Nationaal Park Drentsche Aa

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

In artikel 2.27 lid 1 van de Omgevingsverordening is opgenomen dat een ruimtelijk plan dat betrekking heeft op gronden die behoren tot het Nationaal Park 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 Park Drentsche Aa, zoals deze zijn opgenomen in het BIO-plan Drentsche Aa 2.0 (2012 – 2020). Het plan voor kleinschalige woningbouw en verplaatsing van de ijsbaan is hiermee in overeenstemming.

De voornaamste kenmerken van het Nationaal Park Drentsche Aa zijn:

- een zeer kleinschalig laaglandbeek- en esdorpenlandschap;
- met vrij meanderende beken; en,
- een samenhangend complex van essen, bossen, heides, en moderne ontginningen.

Dit zeer kleinschalige laaglandbeek- en esdorpenlandschap wordt gekarakteriseerd door vrij meanderende beken. De beekdalen zelf kenmerken zich door, met vaak door wallen en singels omzoomde, weiden en hooilanden. Op de hogere gronden bevinden zich de essen en dorpen, omgeven door grotere ontginningen en de vroegere woeste gronden in de vorm van bossen en heides. De agrarische geschiedenis is goed te herkennen in dit landschap door de samenhang tussen verschillende elementen. Zeer bijzonder zijn de opvallend lineair gegroepeerde grafheuvels langs prehistorische wegen.

In de toelichting op de verordening is aangegeven dat het doel van het Nationaal Park is de kwaliteiten te behouden, duurzaam te beheren en te versterken. Uitgangspunt voor het ruimtelijk beleid is behoud door ontwikkeling. Ruimtelijke ontwikkelingen zijn mogelijk, mits de kwaliteiten worden behouden of versterkt.

In de toelichting op de verordening en het BIO-plan is aangegeven dat het behoud van het gebied is gebaat bij verdere ontwikkeling in plaats van conservering. Ontwikkelingen zijn toegestaan en zelfs gewenst, maar moeten in het verlengde liggen van de ontstaansgeschiedenis en de onderliggende structuren. Ontwikkelingen moeten de onderlinge relaties en structuren in het landschap versterken en behouden en er (soms) tegelijkertijd een eigentijdse kleur aan geven. In het BIO-plan is ook vermeld dat nieuw- en verbouw in de dorpsranden met de nodige zorg voor het landschap moet geschieden.

De kleinschaligheid van het landschap wordt door de ontwikkeling die het plan mogelijk maakt behouden. Er is immers sprake van kleinschalige woningbouw die zorgvuldig wordt ingepast in de bestaande verkavelingstructuur, op planologisch bestaande woonpercelen, waarbij de bestaande landschappelijke structuur behouden blijft. De bestaande percelering, landschapselementen,

beplanting, etc. blijven behouden. Bovendien wordt de kleinschalige structuur versterkt door het 'losse' patroon van de nieuwe bebouwing, de afname van de hoeveelheid bebouwing ten opzichte van de situatie toen op het perceel nog een geitenboerderij gevestigd was en doordat met de voorgestane stedenbouwkundige invulling doorzichten naar de het achterliggende gebied ontstaan. Met de verplaatsing van de ijsbaan blijft de huidige landschappelijke structuur ook behouden, omdat de nieuwe ijsbaan zorgvuldig wordt ingepast in de bestaande ruimtelijke structuur. De nieuwe locatie zorgt er ook voor dat de ijsbaan meer in het dorp komt te liggen dan met de bestaande locatie het geval is, waardoor de ijsbaan beter wordt ingebed in de structuur van het dorp en het landschap.

Met het plan wordt aangesloten op de ordeningsprincipes van het landschap. De ontwikkeling ligt daarmee in het verlengde van de ontstaansgeschiedenis en de onderliggende structuren. Ook hierdoor worden de kenmerken van het Nationaal Park Drentsche Aa behouden en versterkt. Er wordt immers niet gebouwd in een beekdal of op de es, maar langs de rand van een es (het dorp Grolloo ligt vrijwel geheel aan de rand van een es). Dit zorgt ervoor dat de karakteristiek van de open essen en de beekdalen met vrij meanderende beken behouden blijft. Bovendien wordt de samenhang tussen de essen, bossen, heides en moderne ontginningen niet geschaad. Doordat niet op de es wordt gebouwd vindt er immers geen versnippering plaats van deze elementen. De samenhang en structuur wordt versterkt doordat er sprake is van kleinschalige woningbouw, in een 'los' bebouwingspatroon, met doorzichten naar het achterliggende landschap, welke een stedenbouwkundig passende afronding van de dorpsrand van Grolloo vormt.

In het BIO-plan is aangegeven dat beheerste groei en ontwikkeling van dorpen mogelijk is om de dorpen leefbaar en vitaal te houden. Het onderhavige plan voor kleinschalige woningbouw bij Grolloo past hierbij. Het plan maakt een beheerste groei van het dorp mogelijk en draagt direct bij aan de leefbaarheid en vitaliteit van het dorp. Ook de verplaatsing en het behoud van de ijsbaan draagt hieraan bij.

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. Deze nieuwe kijk zegt het volgende.

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. De gemeente stelt

zelf de ambitie dat in elke kern een ontmoetingsplek behouden blijft, in welke vorm dan ook.

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

- Het in stand houden van het voorzieningenaanbod vergt creatieve oplossingen, waarbij de hoofdrol niet langer per definitie bij de gemeente ligt. Meegroeien met de samenleving is het uitgangspunt, evenals het inspelen op behoeften van de doelgroepen. Dit betekent een verschuiving in voorzieningen. Het leidt ook tot het verdwijnen en het ontstaan van verenigingen. Dit is een continue beweging die zich moeilijk laat regisseren. Tegelijkertijd worden mensen mobieler waardoor grotere afstanden te overbruggen zijn. Extra aandacht gaat uit naar de jongeren en de ouderen, zowel qua voorzieningen als woningaanbod. Het tegemoetkomen aan de behoeften van deze doelgroepen is van belang voor een evenwichtige bevolkingssamenstelling en een vitale gemeenschap.
- Het beleid is gericht op behoud van de bestaande voorzieningen. Deze ondersteunen tot mogelijk het moment komt, dat het draagvlak onder een voorziening wegvalt.
- 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. Bouwen naar behoefte moet mogelijk zijn in de dorpen. Waar mogelijk zal dit binnen de kern moeten plaatsvinden of binnen de bestaande voorraad, maar uitbreiding behoort ook tot de mogelijkheden. Uitbreiding kan in bepaalde gevallen, zeker gezien het open karakter van sommige dorpen, te verkiezen zijn boven inbreiding. In alle gevallen moet sprake zijn van een zo goed mogelijke inpassing. Aandachtspunten bij de bouwopgave zijn duurzaamheid (isolatie/energie) en levensloopbestendigheid.

Er kan worden geconcludeerd dat het onderhavige plan voor kleinschalige woningbouw en de verplaatsing van de ijsbaan past binnen de Strategische Toekomstvisie. Er worden woningen gebouwd voor de woningbehoefte in Grolloo op een locatie die reeds behoort tot het bestaande bebouwde gebied van het dorp, waardoor in feite sprake is van inbreiding. De woningbouwlocatie heeft in het geldende bestemmingsplan immers al een bestemming die woningbouw mogelijk maakt. De ijsbaan kan door de verplaatsing als voorziening voor Grolloo worden behouden.

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. Extra woningbouw is denkbaar, indien de behoefte manifest is en aangetoond wordt dat dit niet leidt tot leegstand.

In de kleine kernen, zoals Grolloo, zullen in eerste instantie middels 'maatwerk' oplossingen worden gezocht. Hierbij kan gedacht worden aan verbouw van bestaande panden, passende inbreiding of in laatste instantie passende (geringe) uitbreiding.

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.

Het onderhavige woningbouwplan sluit aan bij het beleid uit de Woonvisie. Er is immers sprake van kleinschalige woningbouw waarbij sprake is van maatwerk. Er worden woningen gerealiseerd middels inbreiding op gronden die al een woonbestemming hebben.

Er bestaat in Grolloo behoefte aan woningbouw. Dit blijkt uit het door KAW¹ uitgevoerde 'Woonbehoefteonderzoek Grolloo' dat als bijlage bij de toelichting is gevoegd. Uit dit onderzoek komt naar voren dat de potentiële groei 4-10 huishoudens in de kern van Grolloo betreft, met in potentie nog 2-4 huishoudens in het buitengebied van Grolloo erbij. Aangezien nieuwe woningbouw alleen binnen de kern Grolloo beoogd wordt, kan de potentiële groei in het buitengebied mee worden geteld. Naast de woningbouw in het plangebied worden er in Grolloo ook woningen gebouwd op de locatie Lienstukken-Zuid. De toename in de plancapaciteit van de woningbouw in het plangebied (2 woningen) en de woningbouw op de locatie Lienstukken-Zuid (10 woningen) bedraagt gezamenlijk in totaal 12 woningen. Deze extra plancapaciteit past daarom binnen de aangegeven bandbreedte van 6-14 woningen die in het woonbehoefte onderzoek wordt aangegeven.

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.

De woningbouwlocatie in het plangebied behoort in de welstandsnota tot het gebied Esdorpenlandschap. Het welstandsbeleid is hier gericht op het beschermen van de bijzondere kenmerken van de bebouwing. Nieuwe ontwikkelingen zullen met respect voor de bestaande bebouwing en het landschap moeten worden ingepast. De locatie van de nieuwe ijsbaan behoort tot het gebied Historische kern esdorp. Het welstandsbeleid in dit gebied is gericht op behoud van het waardevolle bebouwingsbeeld en de ruimtelijke structuur. Om het beleid in de genoemde gebieden te bewerkstelligen zijn in de Welstandsnota criteria opgenomen ten aanzien van de ligging, massa en vorm, gevelopbouw, detaillering en materiaal- en kleurgebruik van bouwwerken.

¹ KAW, 'Woonbehoefteonderzoek Grolloo', 19 juli 2017

3. BESTAANDE SITUATIE

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

Woningbouwlocatie en bestaande ijsbaanlocatie

Het perceel Vredenheimseweg 1 ligt aan de westzijde van het dorp Grolloo. Op dit perceel was een agrarisch bedrijf, een geitenboerderij, gevestigd. Dit bedrijf is beëindigd en eind 2010/begin 2011 is de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing gesloopt. Deze bebouwing had een oppervlakte van meer dan 2000 m² en bestond uit verschillende stallen en schuren uit diverse bouwperiodes. Alleen de voormalige agrarische bedrijfswoning is behouden gebleven. Dit betreft een boerderijtype, bestaande uit een voorhuis met daarachter een deel. De voormalige bedrijfswoning is het enige zichtbare element dat thans nog resteert van de geitenboerderij. Deze woning mag gebruikt worden als burgerwoning. Hiervoor is in 2008 middels een vrijstelling van het bestemmingsplan toestemming verleend. De woning bestaat uit één bouwlaag met een kap en is georiënteerd op de Vredenheimseweg. Nabij de woning bevindt zich een tuin, enige erfbeplanting alsmede terreinverharding in de vorm van een oprit naar de Vredenheimseweg ter ontsluiting van het perceel.

In ruil voor de sloop van de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing is in 2008 middels de eerder genoemde vrijstelling ook planologische toestemming verleend voor de bouw van twee vrijstaande 'Ruimte-voor-Ruimte-woningen'. Dit betrof twee vrijstaande woningen. Eén van deze woningen is inmiddels gerealiseerd. Dit betreft de woning Vredenheimseweg 1b. Deze woning is ten noorden van de voormalige bedrijfswoning gesitueerd. De tweede woning, die tot op heden dus nog niet gebouwd is, kan ten zuiden van de bedrijfswoning worden gerealiseerd. De gronden van deze woningbouwkavel, die gelegen zijn bij de aansluiting van de Vredenheimseweg op de Amerweg, liggen thans braak. Direct westelijk van deze woningbouwkavel zijn landbouwgronden aanwezig die 's winters bij vorst worden gebruikt als natuurijsbaan voor de bewoners van Grolloo. Aan de zuidzijde van de woningbouwkavel is langs de Amerweg een bosperceel met hoogopgaande beplanting gesitueerd. Hierdoor



De voormalige geitenboerderij op het perceel Vredenheimseweg 1 voor de sloop van de bedrijfsbebouwing, uiterst links de voormalige bedrijfswoning (bron: Google Streetview)

wordt het kavel afgeschermd van de Amerweg en is de zichtbaarheid vanaf deze weg beperkt. In het bosperceel is tevens een gebouwtje met clubhuis gesitueerd dat bij de ijsbaan behoort.

Het perceel Vredenheimseweg 1 is direct ontsloten op de Vredenheimseweg. Deze weg heeft overwegend een functie voor bestemmingsverkeer, voor de ontsluiting van aan deze weg gelegen percelen. De Vredenheimseweg sluit, zoals gezegd, direct nabij het plangebied aan op de Amerweg. Deze weg vervult samen met de Zuiderstraat een belangrijke ontsluitingsfunctie voor de kern Grolloo.



Bestaande situatie nog niet bebouwde woningbouwkavel ten zuiden van de voormalige bedrijfswoning (uiterst rechts) (bron: Google Streetview)

De omgeving van het perceel Vredenheimseweg 1 heeft een landelijk en dorps karakter. Direct oostelijk ligt de kern van Grolloo, met voornamelijk woningen. Westelijk van het perceel liggen overwegend landbouwgronden. Ten noorden van het perceel bevindt zich de gerealiseerde 'Ruimte-voor-Ruimte-woning' en iets verderop een verblijfsrecreatieterrein. Ten zuiden van het perceel is het eerder genoemde bosperceel met het daarin het clubhuis van de ijsvereniging gelegen en aan de overzijde van de Amerweg zijn een aantal verspreid gelegen burgerwoningen gesitueerd.

Het omliggende landschap laat zich kenmerken als een esdorpenlandschap. De esdorpen en de escultuur kennen een lange ontwikkelingsgeschiedenis. De ruimtelijke organisatie van deze landbouwcultuur met de boerderijen, de essen, de heide, beekdalen en bebossing is vandaag de dag nog steeds herkenbaar.

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

Het Esdorpenlandschap is waardevol vanwege de aanwezige bebouwing, het beeldbepalende groen en de afleesbaarheid van de ontstaansgeschiedenis van het landschap.



Luchtfoto bestaande situatie plangebied (rood omlijnd). In het zuiden nabij de kruising van de Vredenheimseweg met de Amerweg de woningbouwlocatie en bestaande ijsbaanlocatie en in het noorden de nieuwe ijsbaanlocatie.

Nieuwe ijsbaanlocatie

De nieuwe locatie voor de ijsbaan is ten noorden van de Vredenheimseweg gesitueerd. Dit betreft een perceel open landbouwgrond met aan de zuidzijde, langs de Vredenheimseweg, enige bosschages. Er is geen bebouwing aanwezig. Het perceel wordt omzoomd door opgaande beplanting. Aan de oostzijde betreft dit de beplanting van een bosperceel en woonperceel, aan de



Nieuwe ijsbaanlocatie, gezien vanaf De Pol, met links het onverharde pad naar de Vredenheimseweg en rechts laanbeplanting langs een oprit naar een woning (bron: Google Streetview)

noordzijde laanbeplanting langs een oprit naar een woning die in het verlengde ligt van De Pol, aan de oostzijde beplanting langs het onverharde pad dat de Vredenheimseweg met De Pol verbindt en aan de zuidzijde beplanting van een groenperceel met daarin een waterbassin. Door de omzoming is het perceel als het ware verankerd in de groenstructuur van Grolloo. Het perceel wordt direct ontsloten vanaf de Vredenheimseweg.

4. PLANBESCHRIJVING

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

4.1 Beoogde inrichting

Woningbouw

Op de woningbouwlocatie aan de Vredenheimseweg is de realisatie van in totaal 4 woningen beoogd. Op de nog onbenutte woningbouwkel voor een 'Ruimte-voor-Ruimte-woning' zullen 3 woningen worden gerealiseerd. De bestaande boerderij op het perceel Vredenheimseweg 1, de voormalige agrarische bedrijfswoning, blijft gehandhaafd. Planologisch gezien worden hiermee 2 woningen extra mogelijk gemaakt. De boerderij mocht immers al gebruikt worden als burgerwoning en op de kavel ten zuiden van deze boerderij is planologisch al één woning mogelijk. Het plan zorgt voor een passende en logische stedenbouwkundige afronding van de kern Grolloo.

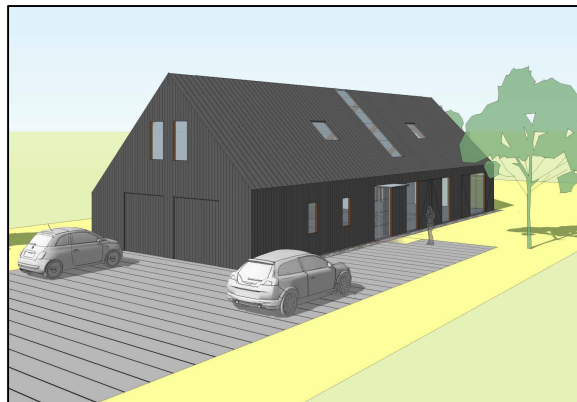
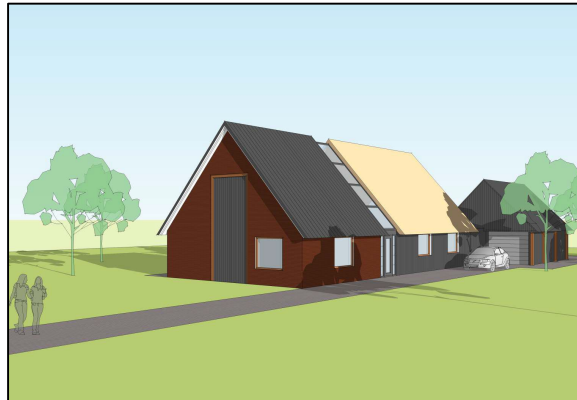


Verkaveling woningbouwlocatie Vredenheimseweg (bron: KR8 architecten)

Bebouwing

De bestaande boerderij op het perceel Vredenheimseweg 1 blijft gehandhaafd als burgerwoning. De uiterlijke verschijningsvorm van de boerderij zal niet tot nauwelijks wijzigen. Dat geldt ook voor de ruimtelijke structuur van de kavel.

Ten zuiden van de bestaande boerderij zullen drie vrijstaande woningen worden gerealiseerd. Hiervoor zullen drie bouwkvavels worden gecreëerd, die als vrije kavel worden uitgegeven. De woningen die hierop gebouwd kunnen worden zullen bestaan uit één bouwlaag met kap. Een dergelijke bouwvorm en hoogte voegt zich goed in de landelijk dorpse omgeving. De kvavels volgen in de lengterichting het aanwezige verkavelingspatroon. De woningen dienen ook parallel aan deze richting te worden gebouwd. Hierdoor blijft de bestaande percelering behouden en kunnen doorzichten naar het achterliggende gebied worden behouden. De rooilijn van de drie woningen verspringt ten opzichte van elkaar. Dit zorgt ervoor dat een 'losse' bebouwingsstructuur ontstaat. De drie kvavels worden ontsloten middels een eigen toegangspad naar de Vredenheimseweg dat ten zuiden van de te bouwen woningen wordt gerealiseerd. Ter hoogte van de huidige ontsluiting van het landbouwperceel sluit dit toegangspad aan op de Vredenheimseweg. Bij de drie woningen kunnen ook aan- en uitbouwen en bijgebouwen worden opgericht.



Impressie nieuwe woningen (bron: KR8 architecten)

Landschappelijke inpassing

De woningbouw zal worden ingepast binnen het bestaande groene raamwerk, welke wordt gevormd door de aanwezige verkavelings- en waterstructuur en het bestaande bosperceel langs de Amerweg. De verkavelingsstructuur blijft ongewijzigd met de woningbouw. De situering van de woningen is afgestemd op deze structuur. De situering is eveneens afgestemd op de bestaande waterstructuur, waardoor deze in tact blijft. Daarnaast zal deze structuur worden uitgebreid middels de aanleg van een nieuwe waterloop langs de noordwestzijde van de drie woningbouwkvavels. Deze waterloop zorgt voor een duidelijke afscheiding/overgang van de woonpercelen van/naar het achterliggende landschap en dient tevens als waterberging. De woningbouw wordt grotendeels gepositioneerd achter het bestaande bosperceel langs de Amerweg. Dit bosperceel zal zo fungeren als een groene afscherming van de

woningen. De woningen zullen hierdoor slechts beperkt zichtbaar zijn vanuit de omgeving. Verder vindt de landschappelijke inpassing plaats door de aanplant van groen langs de ontsluitingsweg van de drie woningen. De landschappelijke inpassing van de woningbouw zorgt er mede voor dat het esdorpenlandschap niet onevenredig wordt aangetast door het plan.

Verkeer en parkeren

Alle woningen in het plangebied zullen via de Vredenheimseweg worden ontsloten. Voor de drie vrije kavels wordt, zoals genoemd, vanaf de weg een gedeeld ontsluitingspad aangelegd. De ontsluiting van de boerderij op de Vredenheimseweg wijzigt niet.

Op grond van de CROW-publicatie 317 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie', genereren vrijstaande woningen in de koopsector in de rest van de bebouwde kom in een niet stedelijk gebied (waartoe de gemeente Aa en Hunze moet worden gerekend) maximaal 8,6 motorvoertuigbewegingen per weekdagemaal. Hiermee zullen de 3 nieuwe woningen in totaal (3*8,6) maximaal circa 26 motorvoertuigbewegingen genereren. Deze extra verkeersbewegingen kunnen probleemloos worden afgewikkeld via de Vredenheimseweg en Amerweg aangezien met deze extra bewegingen de capaciteit van deze wegen niet zal worden overschreden. De ontwikkeling is daarmee vanuit verkeerskundig oogpunt aanvaardbaar.

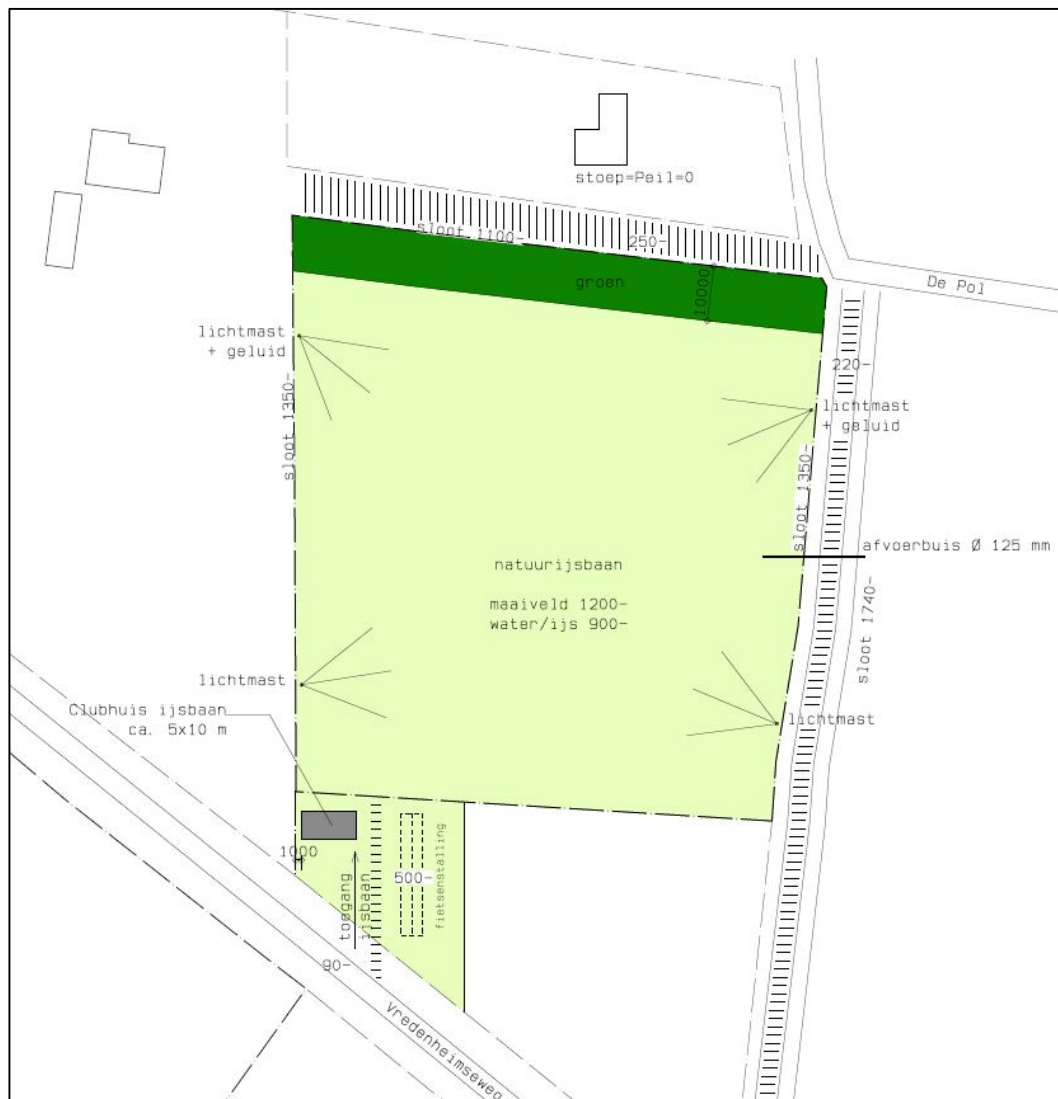
Op basis van de genoemde CROW-publicatie zal voor vrijstaande woningen moeten worden voorzien in minimaal 1,9 parkeerplaatsen per woning. Voor de nieuwe woningen zullen daarom in het plangebied in totaal minimaal (3*1,9) 6 parkeerplaatsen aangelegd moeten worden. Hiervoor is voldoende ruimte aanwezig. Bij de drie vrijstaande woningen zal op de kavel zelf de benodigde parkeergelegenheid worden gerealiseerd.

IJsbaan

Mede vanwege de realisatie van de woningbouw aan de Vredenheimseweg, zal de hier aanwezige natuurijsbaan worden verplaatst naar een nieuwe locatie tussen de Vredenheimseweg en De Pol. In het vrijstellingsbesluit uit 2008 voor de bouw van een 'Ruimte-voor-Ruimte-woning', was ook al de eis opgenomen voor verplaatsing van de ijsbaan. Aanvankelijk zou deze op de huidige locatie in noordwestelijke richting worden verschoven, maar op basis van voortschrijdend inzicht wenst IJsvereniging Het Evenveen de ijsbaan te verplaatsen naar de genoemde locatie tussen de Vredenheimseweg en De Pol. In het voorjaar van 2018 heeft de ontwikkelaar van de woningen afspraken gemaakt met IJsvereniging Het Evenveen en twee direct omwonenden over de verplaatsing van de ijsbaan naar de nieuwe locatie. Uit deze afspraken is een ontwerp voor de nieuwe ijsbaan voortgekomen dat in de onderstaande figuur is weergegeven.

De nieuwe natuurijsbaan wordt gesitueerd op een agrarisch perceel dat gelegen is tussen de Vredenheimseweg, een bosperceel, het woonperceel De Pol 13, de oprit naar De Pol 13, een onverhard pad dat de Vredenheimseweg met De Pol verbindt en een groenperceel met daarin een waterbassin. De ijsbaan is geopend van 15 november tot eind maart. De ijsbaan zal ontsloten worden vanaf de Vredenheimseweg. Daar wordt een fietsenstalling voor bezoekers gerealiseerd. Het parkeren van auto's van bezoekers vindt plaats

langs de Vredenheimseweg. Nabij de ingang van de ijsbaan is een clubhuis (beheergebouw) voorzien met een breedte van circa 10 meter, een diepte van circa 5 meter en een hoogte van maximaal 3 meter. Het clubhuis wordt op minimaal 1 meter afstand van het aangrenzende bosperceel geplaatst. De afstand van de ijsbaan tot de oprit naar De Pol 13 bedraagt 10 meter. Deze strook blijft vrij en blijft begroeid met gras. Bij de ijsbaan worden vier verlichtingspalen geplaatst. Op de dagen dat de ijsbaan geopend is, mag de verlichting tot 22.30 uur aan zijn. Op twee verlichtingspalen komen geluidsboxen. Als de ijsbaan geopend is mag hieruit (maximaal 25 dagen per kalenderjaar) van 10.00 uur 's morgens tot 22.00 uur 's avonds, muziek klinken.



Ontwerp nieuwe natuurijsbaan (bron: KR8 architecten)

Afspraken

Concreet luiden de afspraken tussen de ontwikkelaar van de woningen, IJSvereniging Het Evenveen en twee direct omwonenden als volgt:

Bestemming

- De locatie voor de nieuwe ijsbaan krijgt de bestemming grasland met natuurijsbaan.

Water: aan- en afvoer + peil

- IJsvereniging Het Evenveen pompt de ijsbaan jaarlijks vol met water in de periode tussen 15 november en eind maart;
- Voor de afvoer van het water wordt een afvoerbuis aangelegd van ongeveer Ø 125 mm door de wal heen. In de bovenstaande figuur met het ontwerp staat de plaats van deze afvoer aangegeven;
- Onder de vloer van de ijsbaan wordt voldoende drainage aangelegd, zodat het water niet alleen in de bodem wegzakt, maar ook snel richting de sloot wordt afgevoerd;
- Met een laserapparaat is het peil gemeten rond de locatie voor de nieuwe ijsbaan. De volgende waarnemingen zijn gedaan:
 - o De stoep van de woning De Pol 13a ligt op 0 cm hoogte (=peil)
 - o De overige gemeten maten staan in bovenstaande figuur met het ontwerp t.o.v. peil.
- Het maaiveld van de ijsbaan wordt op 120 cm onder het peil van de woning De Pol 13a aangelegd.
- Het waterpeil en/of de hoogte van de ijsvloer op de ijsbaan komt op maximaal 90 cm onder het peil van de woning De Pol 13a.
- De ontwikkelaar zorgt ervoor dat voor de ingebruikname van het grasland met de natuurijsbaan de sloot langs de oprijlaan naar De Pol 13 wordt schoongemaakt, voor een goede waterafvoer aan ijsbaanzijde van de beukenrij.

Afstand t.o.v. aanliggende percelen

- Parallel aan de oprijlaan naar De Pol 13 laat de ontwikkelaar een strook van 10 meter vrij liggen, dus naast de nieuwe ijsbaan. Deze 10 meter wordt gemeten vanuit het hart van de sloot tot aan de rand van de ijsbaan.
- Deze strook blijft begroeid met gras en wordt niet aangeplant.
- Het clubhuis wordt op minimaal 1 meter afstand uit de erfgrans met het bosperceel geplaatst, zodat IJsvereniging Het Evenveen schoonmaak/onderhoud aan het clubhuis vanaf eigen terrein kan doen.

Parkeren + fietsen stallen

- Bezoekers van de ijsbaan betreden de ijsbaan vanaf de Vredenheimseweg. Het bestuur van IJsvereniging Het Evenveen ziet hierop toe.
- Bezoekers van de ijsbaan zetten hun fietsen bij het clubhuis, in de daarvoor geplaatste fietsenstalling, zoals aangegeven in de bovenstaande figuur met het ontwerp. Het bestuur van IJsvereniging Het Evenveen ziet hierop toe.
- Bezoekers van de IJsbaan zetten hun auto's langs de Vredenheimseweg. Het bestuur van IJsvereniging Het Evenveen ziet hierop toe.

Licht

- Bij de ijsbaan worden vier verlichtingspalen geplaatst, zoals aangegeven in bovenstaande figuur met het ontwerp. Op deze tekening staat ook de stralingsrichting van de verlichtingspalen aangegeven, zoals besproken en vastgesteld in samenspraak met de bewoners van De Pol 13 en 13a.

- IJsvereniging Het Evenveen zorgt er nadrukkelijk voor dat de lampen aan deze masten niet op de woningen De Pol 13 en 13a schijnen.
- De positie van de lampen op de lichtmasten, ten opzichte van de woningen De Pol 13 en 13a wordt ieder jaar voor 15 november gecontroleerd door het bestuur van IJsvereniging Het Evenveen. Bij twijfel over de juiste afstelling, kunnen de omwonenden van De Pol 13 en/of 13a hierover navraag doen bij het bestuur van IJsvereniging Het Evenveen.
- IJsvereniging Het Evenveen schakelt de lichtmasten aan als de ijsbaan open is, vanaf de schemering. Het bestuur van IJsvereniging Het Evenveen dooft het licht op de ijsbaan uiterlijk om 22.30 uur 's avonds.

Geluid

- IJsvereniging Het Evenveen maakt gebruik van een muziek/geluidinstallatie, conform de volgende afspraken:
 - o Als de ijsbaan open is mag muziek klinken uit de geluidsboxen van IJsvereniging Het Evenveen vanaf 10.00 uur 's morgens tot uiterlijk 22.00 uur 's avonds, met een maximaal geluidsniveau van 60 dB, gemeten tegen de zijgevel van de woning De Pol 13a. Dit geldt voor maximaal 20 dagen per kalenderjaar.
 - o Tijdens evenementen van IJsvereniging Het Evenveen mag een maximaal geluidsniveau van 75 dB behaald worden, gemeten tegen de zijgevel van de woning De Pol 13a. Dit geldt voor maximaal 5 dagen per kalenderjaar.
- Bij de ijsbaan worden aan beide buitenste verlichtingspalen geluidsboxen bevestigd, zoals aangegeven in de bovenstaande figuur met het ontwerp.
- IJsvereniging Het Evenveen zorgt ervoor dat de boxen niet op de woningen De Pol 13 en 13a gericht zijn.
- De positie van de boxen op de lichtmasten, ten opzichte van de woningen De Pol 13 en 13a wordt ieder jaar voor 15 november gecontroleerd door het bestuur van IJsvereniging Het Evenveen. Bij twijfel over de juiste afstelling, kunnen de omwonenden van De Pol 13 en/of 13a hierover navraag doen bij het bestuur van IJsvereniging Het Evenveen.

4.2 Vertaling ontwikkeling naar bestemmingsplan

De voorgestane woningbouwontwikkeling en verplaatsing van de ijsbaan is vastgelegd in de regels en op de verbeelding.

Woningbouw

De woonpercelen, inclusief het perceel van de bestaande boerderij, zijn voorzien van de bestemming 'Wonen'. Elke kavel heeft een afzonderlijk bestemmingsvlak gekregen. Per bestemmingsvlak is één woning toegestaan. Voor de drie nieuwe woningen is in de bestemming 'Wonen' een bouwvlak opgenomen waarbinnen de hoofdgebouwen dienen te worden gebouwd. Hiermee is de situering van de hoofdgebouwen vastgelegd. De situering en omvang van de bouwvlakken is afgestemd op het bouwplan. De voorgevels van de woningen dienen te worden gebouwd in de bouwgrens (grens van het bouwvlak) die is voorzien van de aanduiding 'gevellijn' die op de verbeelding is aangegeven. Zo ontstaat de beoogde verspringende voorgevelrooilijn. In de regels zijn de goot- en bouwhoogte van de hoofdgebouwen opgenomen: 4 respectievelijk 9 meter.

Bij de woningen zijn binnen de bestemming 'Wonen' ook bijbehorende bouwwerken (aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen) toegestaan. In de regels zijn de maximale hoogten en oppervlakten aan bijbehorende bouwwerken vastgelegd. Bij de drie nieuwe woningen dienen de bijbehorende bouwwerken op minimaal 3 meter afstand van de perceelsgrenzen te worden gebouwd. De afstand van bijbehorende bouwwerken tot het bouwvlak mag niet meer bedragen dan 10 meter. Dit waarborgt dat de bebouwing op de percelen geconcentreerd blijft, waardoor de percelen zoveel mogelijk een groene uitstraling krijgen en niet dichtslibben met bebouwing.

Binnen de bestemming 'Wonen' is de aanduiding 'ontsluiting' opgenomen om het toegangspad naar de drie vrijstaande woningen mogelijk te maken.

De bestaande waterloop aan de zuid- en westzijde van het plangebied, alsmede de nieuwe waterloop aan de noordwestzijde van de bouw kavels, heeft de bestemming 'Water' gekregen. Hierdoor wordt de bestaande waterstructuur behouden en kan de nieuwe waterloop worden aangelegd.

De gronden van de bestaande ijsbaan achter de woningbouw kavels, zullen een agrarisch gebruik houden en zijn daarom voorzien van de bestemming 'Agrarisch - Esdorpenlandschap'. De aanduiding 'ijsbaan' die in het geldende bestemmingsplan hier aanwezig is, wordt hiermee weggepoetst, waardoor een ijsbaan hier niet langer is toegestaan.

De bestemming 'Agrarisch-Esdorpenlandschap' sluit inhoudelijk aan op de gelijknamige bestemming uit het bestemmingsplan 'Buitengebied'. De systematiek van de eerder genoemde bestemmingen 'Wonen' en 'Water' sluit ook aan op de systematiek van het bestemmingsplan 'Buitengebied'.

IJsbaan

De nieuwe locatie van de ijsbaan heeft de bestemming 'Agrarisch – Esdorpenlandschap' gekregen. Het betreft immers een agrarisch perceel dat als de ijsbaan niet in gebruik is een agrarisch gebruik zal behouden. De gronden van de ijsbaan zijn tevens voorzien van de aanduiding 'ijsbaan', waardoor hier een natuurijsbaan mogelijk is. Een strook van 10 meter parallel aan de oprijlaan naar De Pol 13 is niet voorzien van deze aanduiding. Hierdoor kan deze strook niet worden gebruikt voor de ijsbaan en kan begroeid blijven met gras. Voor het clubhuis is een bouwvlak opgenomen. Het clubhuis mag uitsluitend binnen dit bouwvlak worden gebouwd. Het bouwvlak bevindt zich op 1 meter vanaf de erfgrans met het bosperceel. Middels het bouwvlak is de situering van het clubhuis vastgelegd. In de regels zijn de maximale hoogte en oppervlakte opgenomen: 3 meter respectievelijk 50 m². Voor de fietsenstalling, de lichtmasten en de lichtmasten met geluidboxen zijn aanduidingen opgenomen, waardoor deze voorzieningen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding zijn toegestaan.

In het bestemmingsplan zijn gebruiksregels opgenomen voor de ijsbaan. Deze zijn gebaseerd op de afspraken die tussen de ontwikkelaar, IJSvereniging Het Evenveen en twee direct omwonenden gemaakt zijn. In een bestemmingsplan kunnen alleen ruimtelijk relevante regels worden opgenomen. Daarom zijn de afspraken vertaald tot ruimtelijk relevante regels en zijn niet alle afspraken in de regels opgenomen. Immers, niet alle regels hebben een ruimtelijke

relevantie, zoals afspraken over controle door en aanspreekbaarheid van partijen. Sommige afspraken zijn niet vertaald in gebruiksregels, maar vinden hun weerslag op de verbeelding, zoals het vrijhouden van de strook van 10 meter parallel aan de oprijlaan naar De Pol 13 (hier is de aanduiding 'ijsbaan' niet opgenomen), de situering van het clubhuis (middels een bouwvlak), de fietsenstalling en de lichtmasten (beiden via aanduidingen).

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 op de woningbouwlocatie bestaande bebouwing in de vorm van een boerderij, een voormalige agrarische bedrijfswoning. In het plangebied is enige terreinverharding aanwezig nabij de woning. In het verleden was op deze locatie een agrarisch bedrijf gevestigd, welke beschikte over een aanzienlijke oppervlakte aan verharding in de vorm van bebouwing en terreinverharding. Na beëindiging van dit bedrijf is de terreinverharding grotendeels verwijderd en meer dan 2.000 m² aan bebouwing gesloopt.

Op de locatie voor de nieuwe ijsbaan is geen bebouwing en terreinverharding aanwezig.

Bodem

De bodem ter plaatse van de woningbouwlocatie bestaat tot minimaal 3,7 m-mv uit matig fijn bruin tot grijs zand. Plaatselijk komt tussen ongeveer 0,5 en 3,0 m-mv een leemlaag met een gemiddelde dikte van ongeveer 1,0 meter voor. Aangezien de locatie van de nieuwe ijsbaan in de directe nabijheid gelegen is, wordt aangenomen dat de bodemsamenstelling en –opbouw daar niet wezenlijk verschilt van de woningbouwlocatie.

Grondwater

Op de Bodemkaart van Nederland is zijn de woningbouwlocatie en nieuwe ijsbaanlocatie beiden gekarteerd met grondwatertrap VI. Dit betekent dat de Gemiddelde Hoogste Grondwaterstand (GHG) tussen 0,4 en 0,8 m-mv wordt verwacht. De Gemiddelde Laagste Grondwaterstand (GLG) wordt dieper dan 1,2 m-mv verwacht.

De woningbouwlocatie en nieuwe ijsbaanlocatie zijn niet gelegen in een waterwingebied of grondwaterbeschermingsgebied.

Oppervlaktewater

In het plangebied is oppervlaktewater aanwezig. Dit betreffen waterlopen langs de noord-, zuid- en westzijde van de woningbouwlocatie. Daarnaast zijn er waterlopen/greppels aanwezig langs de nieuwe ijsbaanlocatie. Er zijn geen

waterkeringen of kunstwerken ten behoeve van de waterhuishouding (zoals gemalen, stuwen of sluizen) in het plangebied aanwezig.

Riolering

Op de woningbouwlocatie is een bestaand rioleringsysteem aanwezig dat wordt gebruikt voor de afvoer van het (huishoudelijk) afvalwater vanuit de boerderij, de voormalige agrarische bedrijfswoning.

Toekomstig watersysteem

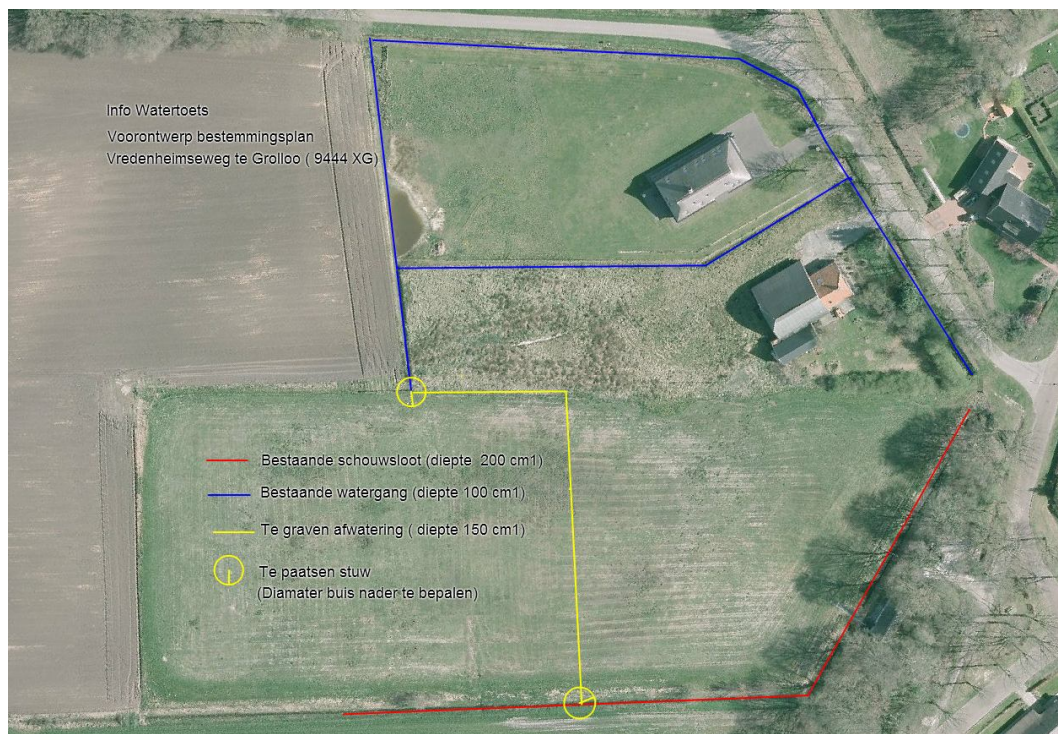
Keuze watersysteem en watercompensatie

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

1. Woningbouwlocatie

Op de woningbouwlocatie wordt voor de nieuwe woningen circa 1.820 m² aan nieuwe verharding gerealiseerd (bebouwing+toegangspad+erfverharding). Om deze verhardingstoename te compenseren, zal in het plangebied een voorziening voor waterberging worden aangelegd met een capaciteit van minimaal 146 m³ (er is minimaal 80 m³ nodig per 1.000 m² verharding). De ontwikkelaar van de woningbouw heeft in overleg met het waterschap de vormgeving van de aan te leggen waterberging bepaald. Dit heeft geresulteerd in het volgende.

In de onderstaande figuur zijn de bestaande waterlopen rond de woningbouwlocatie weergegeven. Tussen de bestaande schouwsloot (rood) ten zuiden van de locatie en een bestaande watergang (blauw) ten noorden van de locatie zal een nieuwe waterbergingssloot (geel) worden gegraven, zodat er een verbinding ontstaat tussen de bestaande schouwsloot en de noordelijke watergang. De waterlopen zullen verbonden worden middels stuwijtjes. De diepte van de waterbergingssloot zal circa 1,50 meter worden en de lengte



Schematische weergave te realiseren waterberging (bron: initiatiefnemer)

circa 78 meter. Daarmee kan voldoende bergingscapaciteit worden bewerkstelligd. De nieuwe waterbergingsloot wordt uitgevoerd met een flauw talud (plas-dras, 1:10) aan de kant van het woongebied en aan de zijde van de agrarische gronden met een steiler talud (maar minder steil dan 1:1,5).

Het waterschap heeft per e-mail van 1 november 2016 bevestigd akkoord te gaan met de bovenbeschreven uitwerking van de waterberging. Daarnaast geeft het waterschap aan dat de stuw voor afvoer van de (gele) waterbergingsloot naar de (rode) schouwsloot ook zou kunnen worden uitgevoerd als een dam waarin op 0,7 meter boven de bodem van de waterbergingsloot (circa 0,8 meter onder maaiveld) een rond 100 mm afvoerbuis wordt aangebracht. Om te voorkomen dat er bij verstopping overlast zou ontstaan zou daarboven een ruimere duiker (rond 300 mm) kunnen worden geplaatst (onderkant van de ruimere duiker zou dan op 1,2 meter boven de bodem van de sloot (circa 0,3 meter onder maaiveld) kunnen worden aangebracht. Voor voldoende dekking zal de dam met de duikers met wat extra verhoging boven maaiveldhoogte moeten worden uitgevoerd.

Ten behoeve van de aanleg van de nieuwe waterbergingsloot hebben de gronden aan de noordwestzijde van de drie woningbouwkavels de bestemming 'Water' gekregen. Hierdoor kan de nieuwe waterloop worden aangelegd.

2. Ijsbaan

Voor de nieuwe natuurijsbaan wordt alleen verharding gerealiseerd in de vorm van het nieuwe clubhuis. Dit gebouw heeft een oppervlakte van maximaal 50 m². Omdat de locatie gelegen is in stedelijk gebied en de toename van het verharde oppervlak niet meer dan 150 m² bedraagt, hoeft hiervoor volgens de regels van het waterschap Hunze en Aa's geen watercompensatie te worden gerealiseerd.

IJsvereniging Het Evenveen pompt de nieuwe ijsbaan jaarlijks vol met water in de periode tussen 15 november en eind maart. Het waterpeil en/of hoogte van de ijsvloer komt maximaal 90 cm onder het peil van woning De Pol 13. Voor de afvoer van het water wordt een afvoerbuis met een diameter van ongeveer 125 mm aangelegd van de ijsbaan naar de bestaande sloot die aan de oostzijde van het onverharde pad ligt dat tussen de Vredenheimseweg en De Pol loopt. Deze afvoerbuis doorsnijdt dus het onverharde pad en zal daarom onder het pad worden aangebracht. De situering van de buis is aangegeven in de figuur met het ontwerp van de ijsbaan die in paragraaf 4.1 is opgenomen. Onder de vloer van de ijsbaan zal ook drainage worden aangelegd, zodat het water snel richting omliggende sloten kan worden afgevoerd. Voor ingebruikname van de ijsbaan zal de sloot langs de oprijlaan naar De Pol 13 worden schoongemaakt ten behoeve van een goede waterafvoer.

Er is overleg met het waterschap geweest over het plan voor de nieuwe ijsbaanlocatie. Het waterschap heeft aangegeven akkoord te gaan met de voorgenomen maatregelen op de ijsbaanlocatie.

Riolering

Het vuile afvalwater vanuit de nieuwe woningen en het nieuwe clubhuis bij de ijsbaan zal afgevoerd worden via het bestaande gemeentelijke rioleringssys-

teem dat in de omgeving aanwezig is. De nieuwe woningen en het clubhuis zullen daartoe worden aangesloten op dit systeem. Via dit rioleringssysteem zal het afvalwater worden afgevoerd naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie.

Hemelwaterafvoer

Voor het hemelwater wordt de voorkeursvolgorde vasthouden – bergen - afvoeren gehanteerd. Het hemelwater dat op de daken van de nieuwe woningen en het clubhuis neerkomt wordt apart ingezameld en zal gescheiden blijven van het vuile huishoudelijke afvalwater. Het hemelwater van de nieuwe woningen zal worden afgevoerd naar de nieuw te graven waterbergingsloot (zie boven onder watersysteem en watercompensatie). Het hemelwater van het clubhuis wordt afgevoerd naar een omliggende sloot. De wijze van hemelwaterafvoer van de bestaande boerderij wijzigt niet.

Waterkering

In het plangebied zijn geen waterkeringen aanwezig.

Wateroverlast

Vanwege de afvoer van het hemelwater van de nieuwe woningen naar de nieuwe waterbergingsloot en de voorzieningen die getroffen worden voor de afvoer van het water van de ijsbaan, wordt wateroverlast voorkomen.

Waterkwaliteit

Het hemelwater dat neerkomt op de nieuwe woningen en het clubhuis dient zo schoon mogelijk te blijven. Het is daarom belangrijk om de waterkwaliteit te bewaken. Daartoe dient het gebruik van uitloogbare materialen bij het bouwen zoveel mogelijk te worden vermeden.

Watertoets

Het bestemmingsplan is in het kader van de watertoets voorgelegd aan het Waterschap Hunze en Aa's. Hiervoor heeft ook meerdere keren overleg plaatsgevonden met het waterschap. Het waterschap heeft aangegeven dat de waterhuishoudkundige achtergronden en effecten van het plan als ook de benodigde waterhuishoudkundige aanpassingen helder en doeltreffend zijn beschreven en instemming hebben van het waterschap.

Conclusie

Het plan heeft geen negatieve gevolgen voor de waterhuishouding.

5.2 Archeologie en cultuurhistorie

5.2.1 Normstelling en beleid

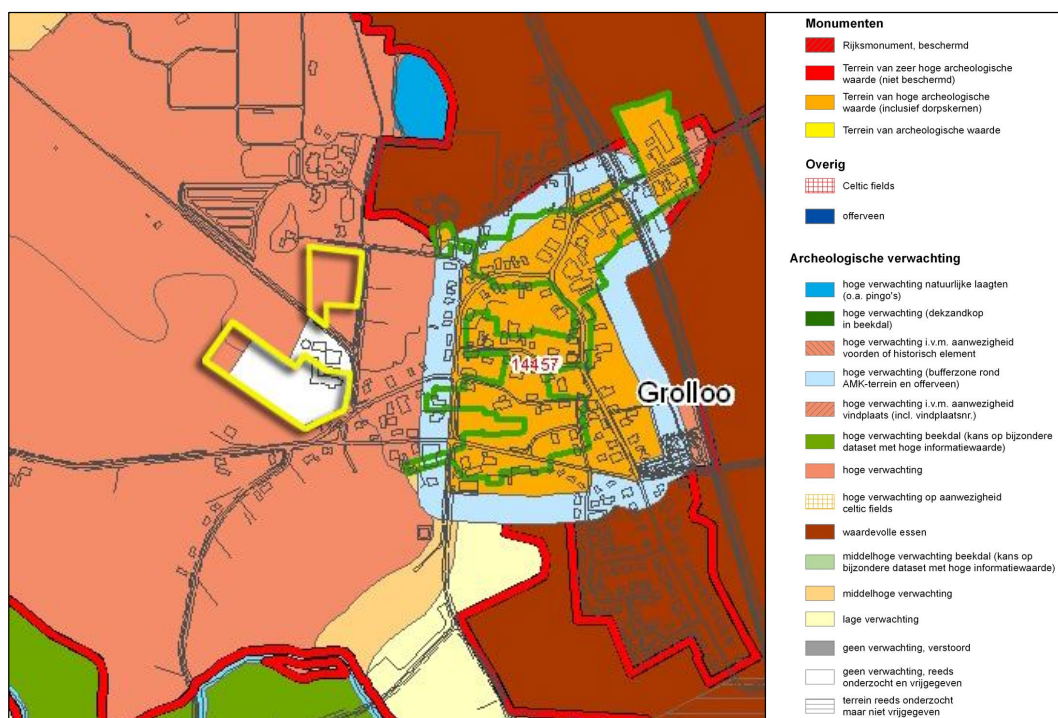
Monumentenwet

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

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. De Omgevingswet zal niet eerder dan 2021 in werking treden.

Gemeentelijk archeologiebeleid

Op 25 januari 2012 heeft de gemeenteraad van Aa en Hunze de *Archeologische beleidsadvieskaart* vastgesteld. Blijkens deze kaart heeft de woningbouwlocatie geen archeologische verwachtingswaarde. De locatie van de bestaande ijsbaan en de locatie van de nieuwe ijsbaan hebben een hoge archeologische verwachting. In gebieden met een hoge verwachting geldt een vrijstelling voor archeologisch onderzoek voor bodemingrepen die niet dieper gaan dan 30 cm of geen grotere oppervlakte beslaan dan 500 m². In gebieden met geen verwachting is voor bodemingrepen geen archeologisch onderzoek nodig.



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

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 de woningbouwlocatie op basis van de gemeentelijke Archeologische beleidsadvieskaart is aangemerkt als een gebied met geen archeologische verwachtingswaarde, is ten behoeve van de nieuwe woningen in het plangebied geen archeologisch onderzoek benodigd. Er zijn derhalve geen belemmeringen vanuit het aspect archeologie voor de realisatie van de beoogde woningbouw. Overigens heeft de woningbouwlocatie op de beleidsadvieskaart geen archeologische verwachtingswaarde, omdat deze kaart gebaseerd is op archeologisch onderzoek dat in het verleden verricht is op deze locatie en uit dit onderzoek gebleken is dat er geen archeologische resten aanwezig zijn.

De nieuwe ijsbaan en de locatie van de bestaande ijsbaan zijn gesitueerd binnen een gebied dat op de gemeentelijke Archeologische beleidsadvieskaart is aangemerkt als gebied met een hoge archeologische verwachting. Hier geldt een vrijstellingsgrens voor het verrichten van archeologisch voor bodemingrepen die niet dieper gaan dan 30 cm. Voor bodemingrepen die wel dieper gaan geldt een vrijstellingsgrens van 500 m². Op de gronden van de bestaande ijsbaan die een hoge verwachtingswaarde hebben, zijn geen bodemingrepen gepland. Voor de aanleg van de nieuwe ijsbaan zijn naar verwachting slechts beperkt bodemingrepen nodig die dieper gaan dan 30 cm. De gezamenlijke oppervlakte van de bodemingrepen die wel dieper gaan zal naar verwachting niet meer dan 500 m² bedragen. Derhalve is voor de locatie van de bestaande en nieuwe ijsbaan ten behoeve van het bestemmingsplan geen archeologisch onderzoek nodig.

Voor het gebied dat op de beleidsadvieskaart een hoge verwachting heeft, is in dit bestemmingsplan ten behoeve van de bescherming van de archeologische verwachting de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 5' opgenomen. Deze dubbelbestemming waarborgt dat bij toekomstige bodemingrepen van meer dan 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 er op de woningbouwlocatie en nieuwe ijsbaanlocatie geen sprake is van cultuurhistorische waarden op het gebied van historische bouwkunst en stedenbouw. Wel ligt de woningbouwlocatie in een cultuurlandschap dat een hoge cultuurhistorische waarde heeft: het esdorpenlandschap. Beide locaties maken deel uit van het waardevolle ensemble 'Westerveld' omdat ze in het Westerveld van Grolloo liggen. De ensemblewaarde schuilt vooral in het feit dat aan de hand van dit gebied het verhaal van een voor Aa en Hunze zeer kenmerkend heideontginningstype verteld kan worden: de raai- of torenverkaveling, waarbij een centraal punt werd aangehouden voor de oriëntatie van wegen en kavelgrenzen. Zowel landgoedontwikkeling als ontginning tot agrarische productiegrond komt in dit ensemble naar voren.

De karakteristieken van esdorpenlandschap, zijnde een zichtbare ruimtelijke samenhang tussen esdorp, es, beekdal en veld met bijbehorend microreliëf en beplantingselementen als houtwallen en esrandbosjes en een grote tijdsdiepte

gezien historische bewoningssporen als nederzettingen, grafmonumenten en celtic fields, zullen door het plan voor de woningbouw en natuurijsbaan niet worden aangetast. Dit mede omdat de genoemde samenhang niet wordt verstoord, er geen structurerende beplantingselementen verdwijnen, er sprake is van een goede landschappelijke inpassing van de woningbouw en de structuur van het landschap niet wijzigt. De cultuurhistorische waarden van dit landschap worden dus niet aangetast. De cultuurhistorische waarden van het waardevolle ensemble 'Westerveld' worden evenmin aangetast. De bij het ensemble behorende waarden zijn weliswaar in het grotere gebied aanwezig, maar niet manifest op beide locaties in het plangebied. Daarnaast blijft de bestaande verkavelingsstructuur in het gebied met het plan gehandhaafd en de woningbouwontwikkeling in het plangebied vindt plaats langs de rand van het Westerveld, waardoor er geen versnippering van het ensemble optreedt en de verstoring tot een minimum wordt beperkt.

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

De woningbouwlocatie en nieuwe ijsbaanlocatie zijn 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 meer dan 1,7 km van beide locaties. Gelet op deze afstand en de aard en omvang van het plan (de realisatie van 3 nieuwe woningen en de verplaatsing van een natuurijsbaan naar een nieuwe locatie nabij de bestaande locatie), worden er geen negatieve effecten op dit Natura 2000-gebied verwacht ten gevolge van het bestemmingsplan.

Natuurnetwerk Nederland

De woningbouwlocatie en nieuwe ijsbaanlocatie zijn niet gelegen in het Natuurnetwerk Nederland (NNN).

Conclusie

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

Soortenbescherming

De locatie waar de nieuwe woningen zijn voorzien alsmede de nieuwe locatie van de ijsbaan zijn thans in gebruik als landbouwgrond. Deze landbouwgrond heeft een open karakter en kent een regulier agrarisch beheer. Voor de bouw van de woningen en de realisatie van de ijsbaan worden geen belangrijke groenelementen verwijderd, geen wateren gedempt en geen bebouwing gesloopt. 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. De soortenbescherming uit de Wet natuurbescherming staat de vaststelling van het bestemmingsplan dan ook niet in de weg.

Wel zal tijdens de uitvoering van werkzaamheden altijd 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 verstoring 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 werkzaamheden de zorgplicht in acht genomen moeten worden.

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

Woningbouw

Het voorliggende bestemmingsplan maakt woningbouw mogelijk. Wonen is een milieugevoelige functie. In de directe omgeving van het perceel is één niet-agrarisch bedrijf gevestigd, te weten een verblijfsrecreatieterrein. Kampeerterreinen en vakantiecentra hebben op grond van de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' een richtafstand van 50 meter. De afstand van het plangebied tot het verblijfsrecreatieterrein is circa 170 meter en derhalve voldoende om geen milieuhinder te ondervinden. Dit betekent dat er geen belemmeringen zijn vanuit het aspect milieuzonering voor de realisatie van de

woningbouw. Tevens worden niet-agrarische bedrijven in de omgeving niet in hun bedrijfsvoering beperkt door het plan.

Voor de agrarische bedrijven in de omgeving van het plangebied is het aspect geur bepalend. Hiervoor wordt verwezen naar paragraaf 5.5. Er wordt ruimschoots voldaan aan de richtafstanden die gelden voor agrarische bedrijven ten aanzien van de aspecten stof, geluid en gevaar (maximaal 50 meter) uit de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'.

IJsbaan

Het bestemmingsplan maakt de verplaatsing van een natuurijsbaan mogelijk. Een natuurijsbaan is geen milieugevoelige functie, maar de ijsbaan zelf kan wel hinder opleveren voor woningen in de omgeving. Een natuurijsbaan komt niet voor in de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering'. Daarnaast gaat de VNG-uitgave uit van bedrijven die gedurende het hele jaar door worden gebruikt en derhalve het gehele jaar hinder veroorzaken, terwijl het gebruik van de nieuwe natuurijsbaan is beperkt tot één of enkele periode(s) in de winter. De VNG-uitgave kan daarom niet worden toegepast.

In paragraaf 4.1 is beschreven dat er afspraken tussen de ontwikkelaar, IJsvereniging Het Evenveen en twee direct omwonenden zijn gemaakt omtrent het gebruik van de ijsbaan. Deze afspraken hebben onder meer betrekking op de periode dat de ijsbaan kan worden gebruikt en op hinderaspecten zoals het gebruik van verlichting en het gebruik van een muziek-/geluidsinstallatie. Deze afspraken zijn vertaald in ruimtelijk relevante gebruiksregels die in het bestemmingsplan zijn opgenomen. Gelet op deze afspraken/gebruiksregels en gezien de beperkte periode(s) in de winter dat de natuurijsbaan in gebruik is, is er sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat bij woningen in de omgeving van de ijsbaan.

Conclusie

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

5.5 Geur

5.5.1 Normstelling en beleid

Veehouderijen kunnen hinder veroorzaken voor gevoelige functies. Een belangrijk hinderaspect is geur. De regelgeving die hiervoor van toepassing is, is vastgelegd in de Wet geurhinder en veehouderij.

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) bevat een beoordelingskader voor geurhinder van veehouderijen die vergunningplichtig zijn op basis van de Wet milieubeheer (Wm). Dit beoordelingskader is ook overgenomen in het Activiteitenbesluit. Het beoordelingskader is als volgt:

1. voor diercategorieën waarvan de geuremissie per dier is vastgesteld in de Regeling geurhinder en veehouderij (Rgv) geldt een waarde (maximale geurbelasting) op een geurgevoelig object; daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen concentratiegebieden (conform Meststoffenwet) en niet-concentratiegebieden en tussen situaties binnen de bebouwde kom en buiten de bebouwde kom;

2. voor andere diercategorieën (waarvan geen geuremissie per dier is vastgesteld) geldt een minimale afstand van de dierenverblijven ten opzichte van geurgevoelige objecten; ook hier is een onderscheid gemaakt tussen situaties binnen de bebouwde kom en buiten de bebouwde kom. Er is geen onderscheid tussen concentratiegebieden en niet-concentratiegebieden.

De afstand van de buitenzijde van een dierenverblijf tot de buitenzijde van een geurgevoelig object dient in alle gevallen tenminste 50 meter te bedragen indien het geurgevoelige object gelegen is binnen de bebouwde kom en 25 meter te bedragen indien het geurgevoelige object buiten de bebouwde kom is gelegen.

Het beoordelingskader voor (intensieve) veehouderij is samengevat in de onderstaande tabel.

		Concentratiegebied	Niet-concentratiegebied	Afstand buitenzijde dierenverblijf tot buitenzijde geurgevoelig object
Binnen bebouwde kom	Diercategorieën Rgv	Max. 3 ouE/m ³	Max. 2 ouE/m ³	Min. 50 m
	Andere diercategorieën	Min. 100 m t.o.v. geurgevoelig object	Min. 100 m t.o.v. geurgevoelig object	
Buiten bebouwde kom	Diercategorieën Rgv	Max. 14 ouE/m ³	Max. 8 ouE/m ³	Min. 25 m
	Andere diercategorieën	Min. 50 m t.o.v. geurgevoelig object	Min. 50 m t.o.v. geurgevoelig object	

Tabel geldende waarden/afstanden veehouderijen

Voor geurgevoelige objecten die onderdeel uitmaken van een andere veehouderij, of die op of na 19 maart 2000 hebben opgehouden deel uit te maken van een andere veehouderij, zoals bedrijfswoningen en voormalige bedrijfswoningen, gelden niet de in de tabel genoemde maximale geurbelastingen in odour units, maar gelden op grond van artikel 3, lid 2 van de Wgv, minimale afstanden tussen de veehouderij en het geurgevoelig object. Deze afstand bedraagt 100 meter indien het geurgevoelige object is gelegen binnen de bebouwde kom en 50 meter indien het geurgevoelige object is gelegen buiten de bebouwde kom.

5.5.2 Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan

Het bestemmingsplan maakt woningbouw mogelijk. De woningen worden aangemerkt als geurgevoelig object en gaan behoren tot de bebouwde kom van Grolloo. De natuurisbaan wordt niet gezien als een geurgevoelig object. Tussen de nieuwe woningen en een veehouderij met dieren zonder geuremissiefactor dient een afstand van 100 meter te worden aangehouden. Daarnaast geldt voor de nieuwe woningen een maximale geurbelasting van 2 ouE/m³ voor dieren met een geuremissiefactor. De gemeente Aa en Hunze is immers niet gelegen in een concentratiegebied.

Binnen 100 meter van de nieuwe woningen zijn geen veehouderijen gelegen. In de directe omgeving zijn ook geen veehouderijen aanwezig met dieren met een geuremissiefactor. Het dichtstbijzijnde agrarisch bedrijf, is op een afstand van circa 550 meter gesitueerd. Gezien deze ruime afstand is aannemelijk dat

de geurbelasting ter plaatse van de nieuwe woningen onder de 2 ouE/m^3 zal blijven.

Het voorgaande betekent dat de geurnormen ter plaatse van de nieuwe woningen niet zullen worden overschreden en er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Tegelijkertijd zullen er geen agrarische bedrijven gehinderd worden in de bedrijfsvoering door het plan.

Concluderend zijn er geen belemmeringen vanuit het aspect geur voor het plan.

5.6 Geluid

5.6.1 Normstelling en beleid

De Wet geluidhinder (Wgh) biedt het toetsingskader voor het geluidniveau op de gevels van geluidsgevoelige 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 geluidsgevoelige 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.

5.6.2 Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan

Het plan voorziet in de bouw van woningen. Daarmee maakt het plan de realisatie van nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen mogelijk. Woningen worden op grond van de Wgh immers aangemerkt als geluidsgevoelig. Een ijsbaan wordt in de Wgh niet gezien als geluidsgevoelige bestemming.

Nabij de woningbouwlocatie liggen de Amerweg, Zuiderstraat en Vredenheimseweg. De Amerweg en Vredenheimseweg hebben ter hoogte van het plangebied deels een geluidzone van 250 meter vanwege de maximum snelheid van 60 km/uur, het overige deel van deze wegen, alsmede de Zuiderstraat, hebben geen geluidzone vanwege de maximum snelheid van 30 km/uur. De woningen worden in de geluidzone van de Amerweg en Vredenheimseweg gebouwd. Een akoestische toetsing van de woningbouw is daarom noodzakelijk. Daartoe is door Alcedo² een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Hieruit komen de volgende resultaten naar voren.

² Alcedo, 'Woningbouwlocatie aan de Vredenheimseweg te Grolloo - Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï', 3 december 2018

Amerweg

De geluidsbelasting ten gevolge van wegverkeerslawaai van de Amerweg bedraagt ten hoogste 42 dB inclusief 5 dB correctie artikel 110g Wgh. Hiermee wordt aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB voldaan.

Vredenheimseweg

De geluidsbelasting ten gevolge van wegverkeerslawaai van de Vredenheimseweg bedraagt ten hoogste 28 dB inclusief 5 dB correctie artikel 110g Wgh. Hiermee wordt aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB voldaan.

Amerweg en Zuiderstraat cumulatief (30 km/uur wegen)

De geluidsbelasting ten gevolge van wegverkeerslawaai van de 30 km/uur wegen bedraagt ten hoogste 41 dB inclusief 5 dB correctie artikel 110g Wgh. Hiermee wordt aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB voldaan.

Gecumuleerde geluidsbelasting

Er is geen sprake van relevante cumulatie ten gevolge van andere zoneringsplichtige geluidsbronnen.

De gecumuleerde geluidsbelasting vanwege het wegverkeer bedraagt bij de woningen ten hoogste 48 dB exclusief correctie artikel 110g Wgh. De benodigde karakteristieke gevelwering bedraagt daarom minimaal 20 dB (vangneteis Bouwbesluit 2012). Woningen dienen standaard aan deze waarde te voldoen. Aanvullend onderzoek is in de voorliggende situatie niet nodig.

Conclusie

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

5.7 Luchtkwaliteit

5.7.1 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.

5.7.2. Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan

De bouw van de 3 nieuwe woningen en de realisatie van de ijsbaan in het plangebied zal 'niet in betekende mate' bijdragen aan de luchtkwaliteit. Dit wordt ondersteund door de Regeling NIBM voor woningbouwplannen, waarin de NIBM-grens op 1.500 woningen aan één ontsluitingsweg ligt. Als verkeerskundig kengetal kan voor 1.500 woningen een aantal verkeersbewegingen van circa 7.500 motorvoertuigen per etmaal worden gehanteerd (5 motorvoertuigen per etmaal, per woning). Het aantal verkeersbewegingen dat de 3 nieuwe woningen en de nieuwe natuurijsbaan gezamenlijk zullen genereren, zal zeer ruim onder het verkeerskundige kengetal van de nibm-grens liggen. Het voorgaande betekent dat de realisatie van de woningbouw en de nieuwe ijsbaan in het plangebied voldoet aan het wettelijk kader.

Voor wat betreft de bijdrage van het plan aan de concentratie PM_{2,5} kan het volgende opgemerkt worden. PM_{2,5} maakt deel uit van de bijdrage PM₁₀. Dit betreft immers alle stofdeeltjes met een diameter van 10 µm of kleiner. Aangezien de bijdrage PM₁₀ lager is dan 1,2 µg/m³, is de bijdrage PM_{2,5} dat ook. De huidige achtergrondconcentratie PM_{2,5} bedraagt ter hoogte van het plangebied minder dan 8 µg/m³ (bron: GCN kaarten RIVM, jaar 2017). Derhalve zal de realisatie van de woningbouw en de ijsbaan niet leiden tot een overschrijding van de grenswaarde voor PM_{2,5} (25 µg/m³).

Voorts zijn woningen en een ijsbaan 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.

5.8 Externe veiligheid

5.8.1 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).

5.8.2 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

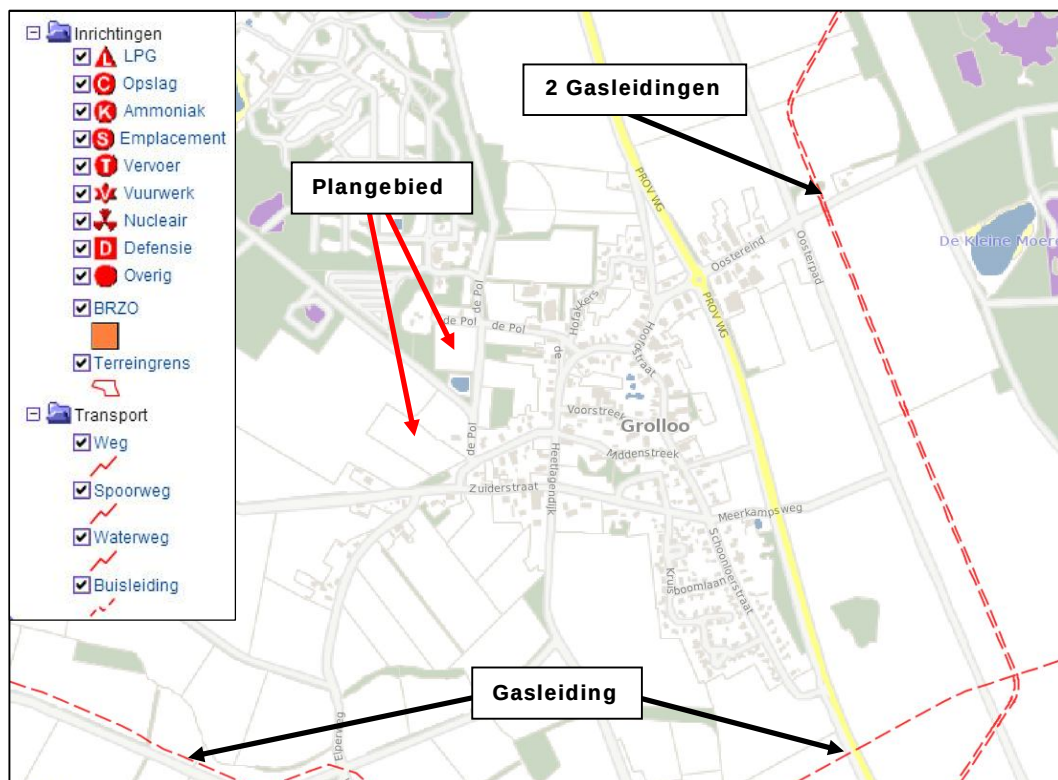
In of direct nabij het plangebied zijn geen transportroutes voor gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor of water aanwezig.

Buisleidingen

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

Conclusie

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



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

5.9 Bodem

5.9.1 Normstelling en beleid

Het is wettelijk (via de bouwverordening) geregeld dat nieuwbouw pas kan plaatsvinden als de bodem geschikt is (of geschikt is gemaakt) voor het beoogde doel. Om deze reden dient bij iedere nieuwbouwactiviteit de bodemkwaliteit door middel van onderzoek (conform NEN5740) in beeld te worden gebracht. 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.

5.9.2 Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan

Woningbouw

Ingenieursbureau Van Limborgh BV³ heeft in 2004 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd op de woningbouwlocatie. Naar aanleiding van dit onderzoek heeft een sanering in het gebied plaatsgevonden, waarna de bodem geschikt is bevonden voor wonen.

In oktober 2016 heeft De Bodemmakelaar het in 2004 uitgevoerde onderzoek beoordeeld in het licht van het nieuwe woningbouwplan. Hieruit is gebleken dat er in het bodemonderzoek uit 2004 een groter gebied is onderzocht dan

³ Ingenieursbureau Van Limborgh BV, 'Verkennd bodemonderzoek ter plaatse van de Vredenheimseweg 1 te Grolloo', 28 juli 2004

het huidige plangebied voor woningbouw. Het onderzoek is derhalve dekkend te noemen. Het onderzoek wordt voldoende geacht voor de wijziging van het bestemmingsplan ten behoeve van de beoogde woningbouw, zeker gezien de sanering die bij de oude geitenboerderij heeft plaatsgevonden en waarbij ook alle twijfelachtige verhardingen zijn gezeefd en afgevoerd. Het is aannemelijk dat de bodemkwaliteit geschikt is voor het beoogde woongebruik.

IJsbaan

De nieuwe natuurijsbaan betreft geen gebouw dat wordt gebruikt voor menselijk wonen of langdurig menselijk verblijf. Het is daarom niet nodig om een verkennend bodemonderzoek uit te voeren ten behoeve van de wijziging van het bestemmingsplan. Daarnaast is het gezien het historische en huidige gebruik van de nieuwe ijsbaanlocatie, namelijk als landbouwgrond, niet aannemelijk dat de bodemkwaliteit niet geschikt is voor de realisatie van een natuurijsbaan.

Conclusie

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

5.10 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

5.10.1 Normstelling en beleid

De milieueffectrapportage (m.e.r.) is volgens de Wet milieubeheer verplicht bij de voorbereiding van plannen en besluiten van de overheid over initiatieven en activiteiten van publieke en private partijen die belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben. Welke activiteiten dat betreft is aangegeven in het Besluit mer en de daarbij behorende bijlage. In de bijlage is onderscheid gemaakt tussen een:

- C-lijst met m.e.r.-plichtige activiteiten en daarbij behorende drempelwaarden;
- D-lijst met m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteiten en de daarbij behorende drempelwaarden.

Het doel van de m.e.r. is het milieubelang volwaardig mee te laten wegen bij de vaststelling van deze plannen en besluiten. Een belangrijk product van de m.e.r.-procedure is het milieueffectrapport (MER). Bij sommige besluiten is niet meteen duidelijk of sprake kan zijn van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. In deze grensgevallen moet eerst worden beoordeeld of sprake is van een m.e.r.-plicht. Dit gebeurt door middel van een aparte procedure, de zogenoemde m.e.r.-beoordeling.

Deze m.e.r.-beoordeling is ook vereist voor activiteiten die onder de drempelwaarden van het Besluit m.e.r. liggen. In dat geval gelden er geen vormvoorschriften en is sprake van een vormvrije m.e.r.-beoordeling.

Bij de vormvrije m.e.r.-beoordeling moet er volgens bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling worden getoetst aan de 3 volgende hoofdcriteria:

- o de kenmerken van het project;
- o de plaats van het project;
- o de kenmerken van de potentiële effecten.

5.10.2 Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan

De aanleg van een natuurijsbaan is niet opgenomen op de D-lijst van het Besluit m.e.r. als zijnde een m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteit. Voor de nieuwe natuurijsbaan die door het bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt, is dus geen vormvrije m.e.r.- beoordeling nodig.

In het Besluit m.e.r. is opgenomen dat de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject (onderdeel D11.2) mer-beoordelingsplichtig is in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat. Het bestemmingsplan voorziet in de ontwikkeling van 3 nieuwe woningen. Derhalve valt deze ontwikkeling ruim onder de genoemde drempelwaarde van 2000 woningen.

In de toelichting van het bestemmingsplan zijn alle relevante milieu-aspecten onderzocht, al dan niet met bijbehorende rapportages, op basis van de kenmerken van het project, de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële effecten.

Het onderzoek in de toelichting van dit bestemmingsplan, vormt tezamen met de bijbehorende rapportages, de vormvrije m.e.r.-beoordeling zoals bedoeld in de Wet milieubeheer en het Besluit m.e.r.

Gelet op deze vormvrije m.e.r.-beoordeling, kan worden uitgesloten dat de ontwikkeling belangrijke negatieve gevolgen heeft voor het milieu. Daarom is geen m.e.r.-procedure nodig.

Concluderend kan gesteld worden dat voor dit bestemmingsplan geen MER hoeft te worden gemaakt.

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 aangrenzende bestemmingsplan 'Buitengebied' 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 het SVBP2012 en het bestemmingsplan 'Buitengebied'.

Artikel 3 Agrarisch - Esdorpenlandschap

Deze bestemming is gebruikt voor de gronden van de bestaande ijsbaan en de nieuwe ijsbaan. Beide locaties zullen een agrarisch karakter behouden. Op de locatie van de nieuwe ijsbaan is de aanduiding 'ijsbaan' opgenomen. Hierdoor wordt de nieuwe ijsbaan mogelijk gemaakt. Op de locatie van de bestaande ijsbaan is de aanduiding 'ijsbaan' die in het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied' aanwezig was, juist verwijderd, waardoor een ijsbaan hier niet langer is toegestaan.

De natuurlijke, landschappelijke, geomorfologische en cultuurhistorische waarden van deze gronden worden beschermd middels een omgevingsvergunningstelsel voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden.

In de bestemming zijn geen agrarische bedrijven gelegen, maar uitsluitend landbouwgronden. Daarom zijn binnen deze bestemming alleen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan. Dit sluit aan op de bouwregels van het bestemmingsplan 'Buitengebied'. Een uitzondering hierop vormt het nieuwe clubhuis (beheergebouw) van de ijsbaan. Hiervoor is een bouwvlak op de verbeelding opgenomen waarbinnen dit gebouw dient te worden gebouwd. Ook de locaties waar de lichtmasten en fietsenstalling van de ijsbaan dienen te worden gebouwd zijn op de verbeelding aangegeven middels een specifieke aanduiding.

In de gebruiksregels zijn ruimtelijk relevante regels opgenomen voor het gebruik van de nieuwe ijsbaan. Zie paragraaf 4.2.

Artikel 4 Water

Aan de bestaande watergang aan de zuidzijde van het plangebied, alsmede de nieuw aan te leggen watergang aan de noordwestzijde van de nieuwe woningbouw kavels, is de bestemming 'Water' toegekend. Deze gronden zijn onder meer bestemd voor sloten en daarmee gelijk te stellen waterlopen ten behoeve van wateraanvoer en –afvoer en waterberging, met daarbij behorende zaken, zoals bruggen, dammen, duikers en oeverstroken. Op deze gronden zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde mogelijk.

Artikel 5 Wonen

De bestemming 'Wonen' is toegekend aan de drie nieuwe woningbouw kavels in het plangebied alsmede aan het perceel van de bestaande boerderij Vredenheimseweg 1. De regels zijn afgestemd op de regels van de bestemming 'Wonen' uit het bestemmingsplan 'Buitengebied'. Zo krijgen de nieuwe woningbouw kavels in het plangebied hetzelfde planologisch regime als

andere woonpercelen in de omgeving. Daarnaast blijft op het perceel van de bestaande boerderij zo hetzelfde planologisch regime gelden.

Op de voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn woonhuizen en bijbehorende bouwwerken toegestaan, alsmede daarbij behorende tuinen, erven en terreinen. Ter plaatse van het geplande gezamenlijke pad voor de ontsluiting van de drie nieuwe woningen is de aanduiding 'ontsluiting' op de verbeelding opgenomen. Dit maakt de realisatie van het toegangspad mogelijk.

Als hoofdgebouw mogen uitsluitend woonhuizen worden gebouwd, waarbij geldt dat per bestemmingsvlak ten hoogste één woonhuis is toegestaan. Op de verbeelding is voor de nieuwe woningen een bouwvlak aangegeven, waarbinnen het hoofdgebouw dient te worden gebouwd. De voorgevel dient te worden gesitueerd in de bouwgrans die is voorzien van de aanduiding 'gevellijn'. De oppervlakte van een hoofdgebouw van de nieuwe woningen mag maximaal 250 m² bedragen en de goot- en bouwhoogte maximaal 4 respectievelijk 9 meter. Hoofdgebouwen dienen te worden afgedekt met een kap. Daarom is in de regels een verplichte dakhelling voorgeschreven: tussen de 25 en 60 graden.

Bij de woonhuizen zijn bijbehorende bouwwerken (aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen) toegestaan. Deze mogen bij de nieuwe woningen ook buiten het bouwvlak worden gesitueerd, mits de afstand tot de perceelsgrenzen minimaal 3 meter bedraagt en de afstand tot het bouwvlak maximaal 10 meter. De gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken mag per woonhuis niet meer dan 100 m² bedragen, mits de oppervlakte van het hoofdgebouw de bijbehorende bouwwerken gezamenlijk niet groter wordt dan 250 m². In de regels zijn ook de goot- en bouwhoogte alsmede de dakhelling van bijbehorende bouwwerken opgenomen. De goothoogte mag niet meer bedragen dan 3,50 meter. De bouwhoogte dient minimaal 1 meter lager te zijn dan de bouwhoogte van het hoofdgebouw. De dakhelling mag niet minder zijn dan 25 graden en niet meer dan 60 graden.

Bij de woonfunctie worden beperkte mogelijkheden geboden voor een aan huis verbonden beroep of kleinschalige bedrijfsmatige activiteit. Tegelijkertijd geniet het rustige woon- en leefklimaat echter bescherming. Vandaar dat deze activiteiten aan strenge regels zijn gebonden. De omvang van deze nevenfunctie is beperkt tot 1/3 van de vloeroppervlakte van het hoofdgebouw en bijbehorende bouwwerken tot een maximum van 50 m². Tevens is in de regels bepaald dat de beroeps- of bedrijfsactiviteit alleen mag worden uitgeoefend door degene die de hoofdbewoner is van de woning en de activiteiten niet meldings- of vergunningplichtig zijn ingevolge de milieuwetgeving.

Artikel 6 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 in verwachtingszones met een hoge verwachting.

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 500 m².

In de bestemming geldt ook een omgevingsvergunningenstelsel voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden voor de bescherming van de te verwachten 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 grondbewerkingen die niet dieper gaan dan 30 cm of die een oppervlakte hebben van niet meer dan 500 m².

Artikel 7 Waarde-Beschermwaardig houtopstand

De voor 'Waarde - Beschermwaardig houtopstand' aangewezen gronden zijn behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor beschermwaardig houtopstand. Deze bestemming is overgenomen uit het geldende bestemmingsplan 'Grolloo en Schoonloo'.

De rij met beuken langs de oprit naar De Pol 13 wordt door middel deze dubbelbestemming beschermd. Als in de onderliggende enkelbestemming activiteiten zijn toegestaan die de bescherming van de bomen schaadt, gaat de dubbelbestemming dit tegen middels bouw- en gebruiksverboden. Van het gebruiksverbod kan onder voorwaarden worden afgeweken met een omgevingsvergunning.

Verder is een omgevingsvergunningenstelsel in deze bestemming opgenomen ter bescherming van de waardevolle bomenrij. Dit betekent dat voor diverse werken- en werkzaamheden, waaronder grondbewerkingen, een omgevingsvergunning vereist is. Een dergelijke vergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige aantasting van de bomenrij plaatsvindt en een boomdeskundige daarover heeft geadviseerd.

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

In dit artikel zijn onder meer regels voor parkeren opgenomen. 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 artikel 12 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 bouw aanvraag 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 3 woningen en de aanleg van een nieuwe natuurijsbaan mogelijk. De gemeente Aa en Hunze heeft met de initiatiefnemer van het plan een anterieure overeenkomst afgesloten, waarin onder meer afspraken zijn vastgelegd inzake het kostenverhaal en planschade. Vanwege deze overeenkomst is het kostenverhaal 'anderszins verzekerd' en hoeft er geen exploitatieplan te worden opgesteld.

De beoogde ontwikkeling in het plangebied, de realisatie van 3 woningen en de aanleg van een nieuwe natuurijsbaan, betreft een particulier initiatief op particulier grondeigendom. Alle kosten die verbonden zijn aan het plan komen dan ook voor rekening van de 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 1 december 2016 tot en met 25 januari 2017 ter inzage gelegen in het kader van inspraak. Binnen deze termijn kon eenieder een inspraakreactie op het voorontwerpplan naar voren brengen. Er zijn 4 inspraakreacties binnengekomen. Deze reacties zijn samengevat en voorzien van een gemeentelijke reactie in een aparte 'Notitie inspraak en overleg voorontwerp bestemmingsplan 'Woningbouw Vredenheimseweg Grolloo'', welke als bijlage bij de toelichting is opgenomen. Voor de samenvatting en beantwoording van de reacties, wordt derhalve verwezen naar deze notitie.

Overigens ging het voorontwerp bestemmingsplan uit van een andere ruimtelijke invulling dan het ontwerp bestemmingsplan. Het voorontwerp ging uit van de realisatie van 9 woningen en een parkeervoorziening voor de bestaande ijsbaan. Het ontwerp bevat slechts 4 woningen (3 nieuwe woningen en 1 bestaande woning) en maakt de verplaatsing van de ijsbaan naar een nieuwe locatie mogelijk.

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, de provincie Drenthe en het waterschap Hunze en Aa's. De reacties zijn samengevat en voorzien van een gemeentelijke reactie in een aparte 'Notitie inspraak en overleg voorontwerp bestemmingsplan 'Woningbouw Vredenheimseweg Grolloo'', welke als bijlage bij de toelichting is opgenomen. Voor de samenvatting en beantwoording van de vooroverlegreacties, wordt derhalve verwezen naar deze notitie.

8.3 Zienswijzen ontwerpbestemmingsplan

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