

Bestemmingsplan

Eexterveen, starterswoningen aan
Zandvoorterweg

Ontwerp

Opdrachtgever:
Rapportnummer:
Datum vrijgave:
Opsteller:
Goedkeuring:

Gemeente Aa en Hunze
RB 10.245
Maart 2016
Dhr. K. van Dijk
Dhr. M. Beek

INHOUDSOPGAVE

1	HOOFDSTUK 1 INLEIDEND HOOFDSTUK	4
1.1	Inleiding	4
1.2	Aanleiding	4
1.3	Het gewenste plan	5
1.4	Planologisch kader	7
1.5	Doel	8
1.6	Verantwoording	8
1.7	Leeswijzer	8
2	HOOFDSTUK 2 LOCATIEBESCHRIJVING	9
2.1	Historie en huidige situatie	9
2.2	Het perceel in zijn directe omgeving	11
3	HOOFDSTUK 3 BELEIDSKADER	13
3.1	Rijksbeleid	13
3.1.1	Ruimtelijk – Structuurvisie Ruimte en Infrastructuur	13
3.1.2	Ladder voor duurzame verstedelijking	14
3.2	Provinciaal beleid	16
3.2.1	Actualisatie Omgevingsvisie Drenthe 2014	16
3.2.2	Provinciale Omgevingsverordening	17
3.2.3	Kernkwaliteiten-analyse	18
3.3	Gemeentelijk beleid	18
3.3.1	Herijking Strategische Toekomstvisie 2025	18
3.3.2	Welstandsnota	19
4	HOOFDSTUK 4 OMGEVINGSFACTOREN	22
4.1	Archeologie	22
4.1.1	Aanleiding en doel	22
4.1.2	Doorwerking naar het plan	22
4.2	Cultuurhistorie	24
4.2.1	Aanleiding en doel	24
4.2.2	Doorwerking naar het plan	25
4.3	Bodem	25
4.3.1	Aanleiding en doel	25
4.3.2	Doorwerking naar het plan	26
4.4	Ecologie	27
4.4.1	Aanleiding en doel	27
4.4.2	Doorwerking naar het plan	27
4.5	Externe veiligheid	30
4.5.1	Aanleiding en doel	30
4.5.2	Doorwerking naar het plan	31
4.6	Geluid	34
4.6.1	Aanleiding en doel	34
4.6.2	Doorwerking naar het plan	35
4.7	Luchtkwaliteit	35
4.7.1	Aanleiding en doel	35
4.7.2	Doorwerking naar het plan	36
4.8	M.E.R.-beoordeling	36
4.8.1	Aanleiding en doel	36
4.8.2	Doorwerking naar het plan	36

4.9	Milieuhinder.....	37
4.9.1	Aanleiding en doel	37
4.9.2	Doorwerking naar het plan.....	37
4.10	Verkeer en vervoer	38
4.10.1	Aanleiding en doel	38
4.10.2	Doorwerking naar het plan.....	39
4.11	Water	39
4.11.1	Aanleiding en doel	39
4.11.2	Doorwerking naar het plan.....	40
5	HOOFDSTUK 5 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID.....	42
5.1	Grondexploitatie	42
6	HOOFDSTUK 6 OVERLEG EN INSPRAAK	43
7	HOOFDSTUK 7 JURIDISCHE TOELICHTING.....	44
7.1	Algemeen.....	44
7.2	Toelichting op de toelichting.....	44
7.3	Toelichting op de planregels	45

1 Hoofdstuk 1 Inleidend hoofdstuk

1.1 Inleiding

Voorliggend bestemmingsplan is bedoeld om het juridisch kader te bieden voor het kunnen uitvoeren van een ruimtelijk initiatief. Tevens biedt voorliggend bestemmingsplan de onderbouwing van waarom het gewenste ruimtelijk initiatief inpasbaar is op de door initiatiefnemer gewenste locatie.

1.2 Aanleiding

Op een perceel aan de Zandvoorterweg te Eexterveen heeft een initiatiefnemer het plan opgevat om hier 10 starterswoningen te realiseren. Het terrein is nu in gebruik voor landbouwkundige doeleinden. De gemeente Aa en Hunze heeft aangegeven in principe én onder voorwaarden medewerking te willen verlenen aan het gewenste initiatief. Hieronder een weergave van het perceel aan de Zandvoorterweg aan vanuit de lucht en vanaf de straat.

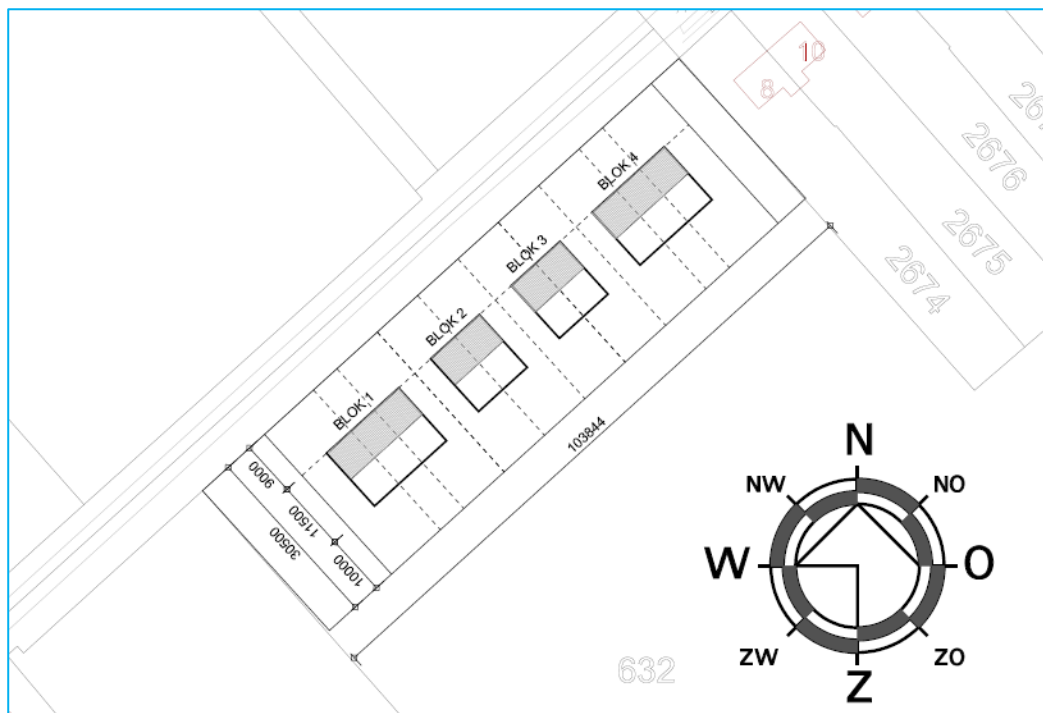


1.3

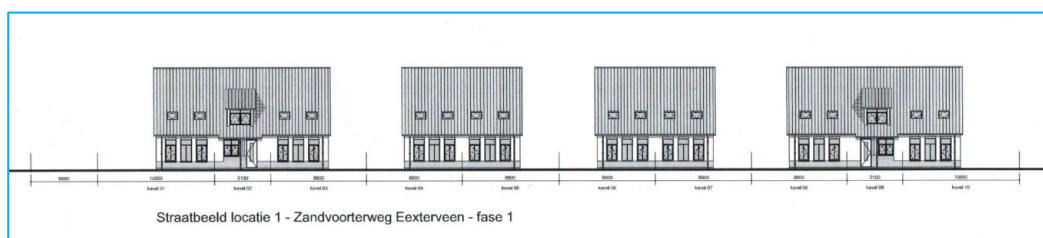
Het gewenste plan

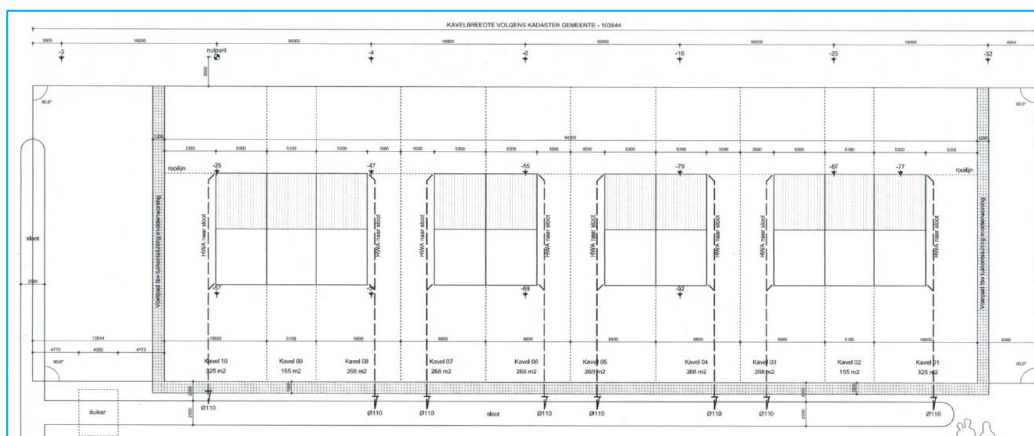
Het is de bedoeling om het perceel aan de Zandvoorterweg te Eexterveen geschikt te maken voor wonen. In totaal wil de initiatiefnemer in het plangebied 10 starterswoningen realiseren. Bij de uitwerking van het bouwplan is rekening gehouden met de gemeentelijke welstandsnota en de algemene bouwregels die gelden voor de bestemming: 'Wonen'. Het betreffen in totaal twee drie-onder-één kap woningen en twee twee-onder-één kapwoningen. De prijzen van de woningen gaat liggen tussen de €100.000 en €135.000.

Hieronder een weergave van de gewenste kavelsituatie.



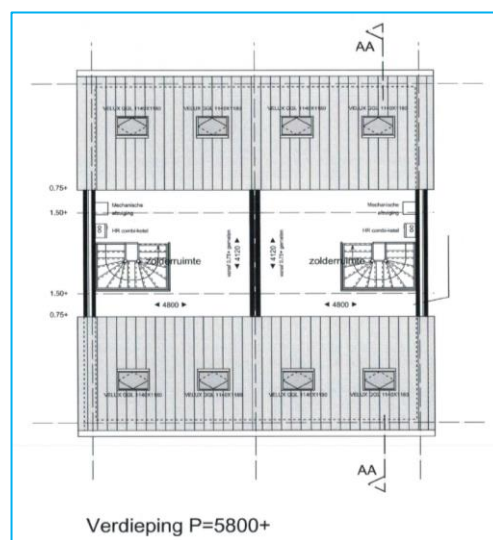
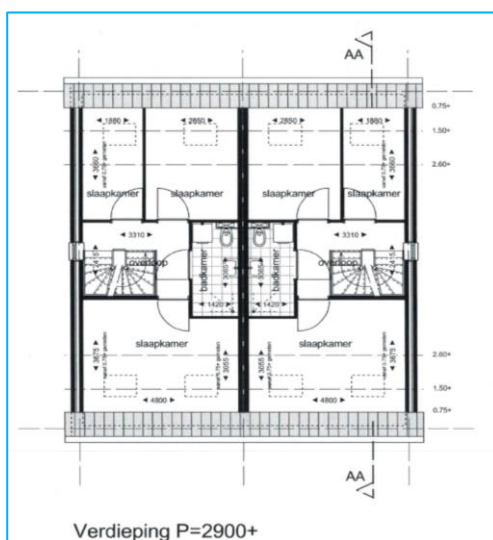
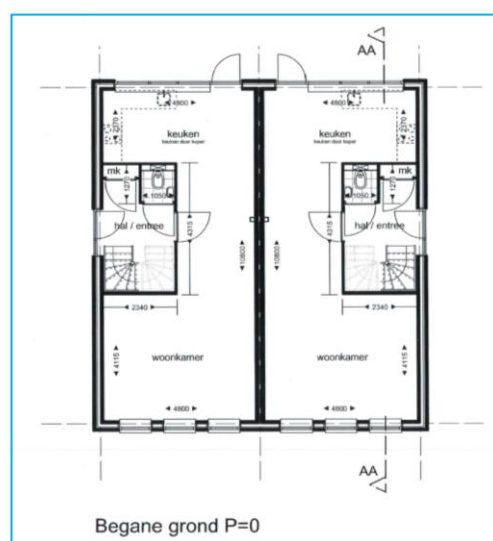
Gevolgd door enkele tekeningen van het gewenste woningbouwplan.

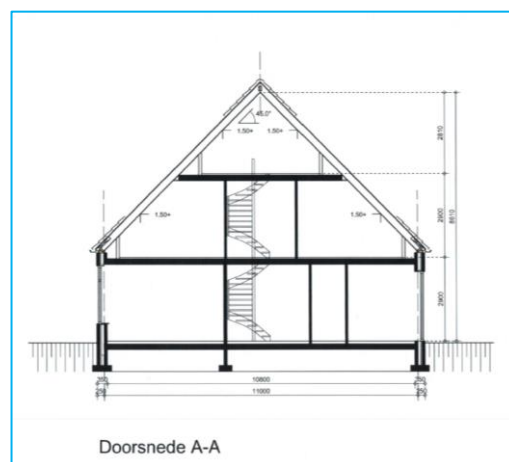
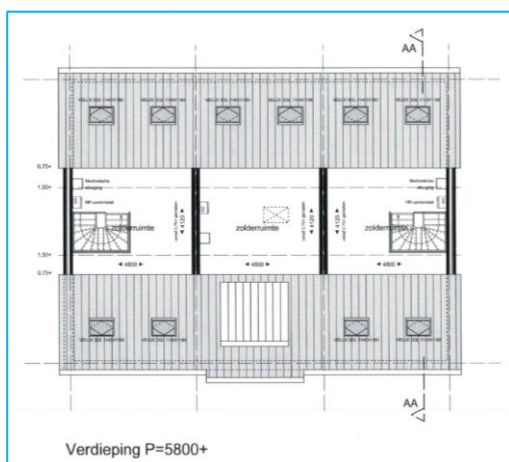
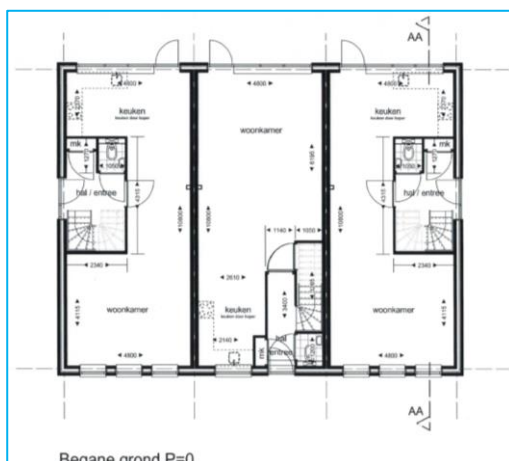




Kavel afmetingen Zandvoorterweg Eexterveen - fase 1:

	Breedte:	Diepte:	Opp:	
Kavel 01	10,65	29,00	308,85	m ²
Kavel 02	5,10	29,00	147,90	m ²
kavel 03	8,80	29,00	255,20	m ²
kavel 04	8,80	29,00	255,20	m ²
kavel 05	8,80	29,00	255,20	m ²
kavel 06	8,80	29,00	255,20	m ²
kavel 07	8,80	29,00	255,20	m ²
kavel 08	8,80	29,00	255,20	m ²
kavel 09	5,10	29,00	147,90	m ²
kavel 10	10,65	29,00	308,85	m ²





1.4

Planologisch kader

Het plangebied is opgenomen in het geldende bestemmingsplan 'Eexterveen, Spijkerboor, Oud- en Nieuw Annerveen', zoals deze is vastgesteld op 16 maart 2011. Hieronder een weergave van de bestemmingsplanverbeelding.



Het perceel kent in het vigerende bestemmingsplan de bestemming: 'Agrarisch – Cultuurgrond'. Daarnaast geldt voor het plangebied de archeologische dubbelbestemming: 'Waarde – Archeologie 2'.

De bouw van 10 starterswoningen op deze locatie is in strijd met de huidige bestemming. Medewerking aan het voornemen om deze te realiseren is mogelijk via een partiële herziening van het vigerende bestemmingsplan. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in het planologisch instrument om zodoende het woningbouwplan mogelijk en uitvoerbaar te kunnen maken.

1.5 Doel

In deze partiële herziening van het geldende bestemmingsplan wordt ingegaan op de (ruimtelijke) gevolgen van de voorgenomen ontwikkeling van het betreffende gebied. De realisatie van de gewenste plannen met de bebouwing en op het perceel moet passen deze visie.

1.6 Verantwoording

Bij het opstellen van voorliggend bestemmingsplan is gebruik gemaakt van diverse (beleids)documenten en websites. Sommige (beleids)documenten en beeldbeschrijvende documenten zijn in voorkomende gevallen integraal overgenomen om de inhoud zoveel mogelijk te waarborgen. Daar waar bronnen zijn gebruikt is dat in de tekst weergegeven.

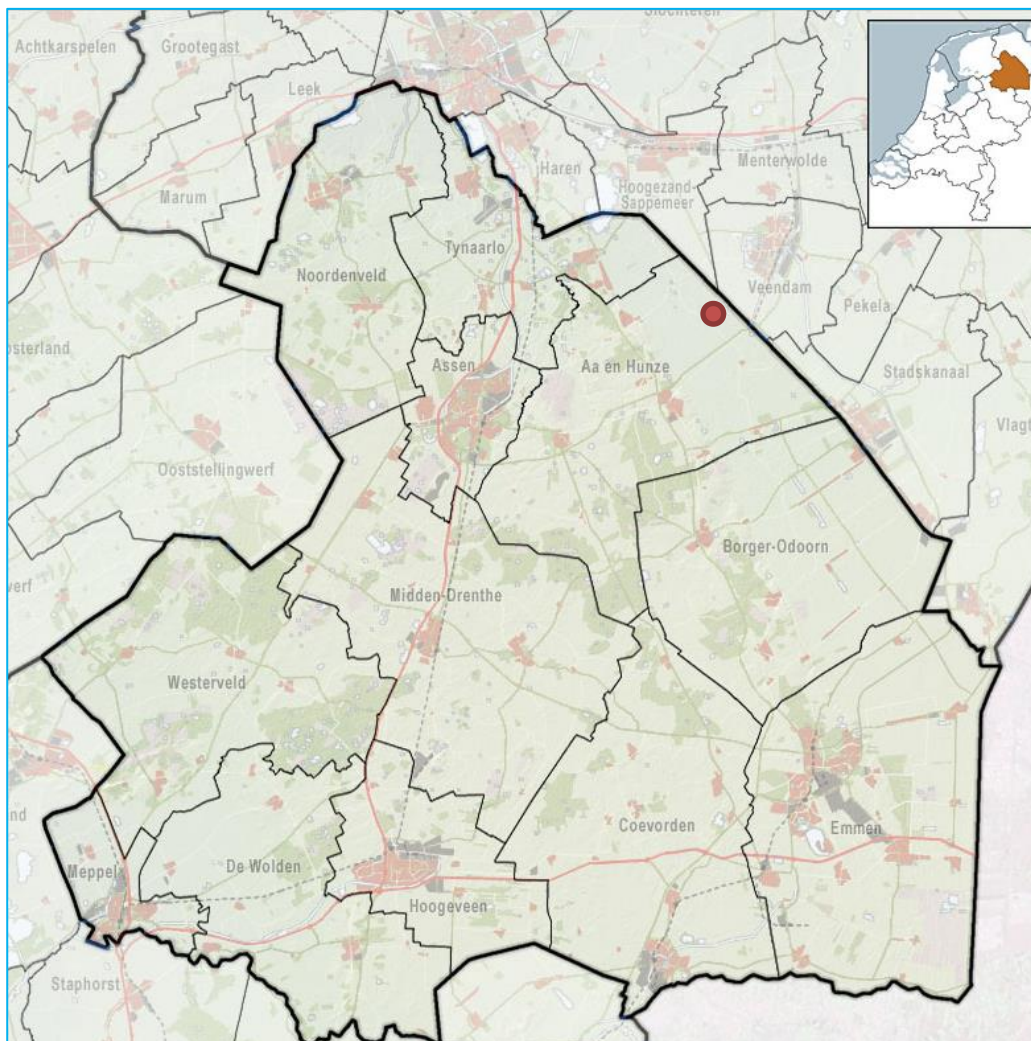
1.7 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 een weergave gegeven van de historie en ligging van het plangebied. In Hoofdstuk 3 komen de verschillende relevante beleidsstukken voorbij die van toepassing zijn op het plan en uitgewerkt van provinciaal niveau tot gemeentelijk niveau. Hoofdstuk 4 geeft de invloed weer van het plan tot de verschillende omgevingsaspecten. In hoofdstuk 5 staat de economische uitvoerbaarheid centraal. Hoofdstuk 6 doet verslag van de inspraak- en overlegreacties, waarna hoofdstuk 7 ingaat op de juridische vertaling van het plan en vervolgens volgen in hoofdstuk 8 de regels.

2 Hoofdstuk 2 Locatiebeschrijving

2.1 Historie en huidige situatie

Het perceel Zandvoorterweg ongenummerd te Eexterveen ligt in de Drentse gemeente Aa en Hunze. Hieronder is de ligging van Eexterveen vanuit een hoger perspectief weergegeven.



Nederland, provincie Drenthe, gemeente Aa en Hunze en de ligging van Eexterveen in één oogopslag.

Eexterveen is een dorp in het oosten van de gemeente Aa en Hunze, en is gelegen tussen de Hunze en de provinciegrens met Groningen. Het dorp heeft rond de 470 inwoners.

De eerste vermelding van Eexterveen dateert uit 1505. De naam werd gebruikt voor de venen ten oosten van de Hunze die tot de boermarke van Eext behoorden. De eerste vervening in dit gebied was vrij kleinschalig. De turf werd via de Hunze afgevoerd naar de stad Groningen. De eerste bebouwing ontstond op de zandkoppen langs de oever van de Hunze, in de buurt van de huidige kruisweg.

De ontginning kwam pas echt op gang in de achttiende en negentiende eeuw. Het veengebied werd toen ontsloten via wijken die uitkwamen op het Grevelingkanaal (het huidige Annerveenschekanaal). Via dat kanaal en het Kielsterachterdiep ontstond een veel betere verbinding met Groningen.

In de negentiende eeuw verplaatste het dorp zich een stuk naar het oosten. De oude weg langs de Hunze werd vervangen door een rechte weg waaraan het huidige dorp ligt. Ook de boerderijen werden naar het oosten verplaatst.

Na de vervening werd het een typisch agrarisch dorp. Het oorspronkelijke kleinschalige karakter van de landbouw is door de ruilverkaveling verloren gegaan. Het aantal boeren is ook drastisch afgenomen. Het voornaamste gewas is de zetmeelaardappel en daarnaast gerst, tarwe, suikerbieten en enkele andere teelten.

Direct ten westen van het dorp wordt sinds enige jaren gewerkt aan het herstel van de oude loop van de Hunze. Het natuurgebied dat hier ontstaat maakt deel uit van een groter geheel in het gehele stroomgebied van de Hunze. Om het gebied open te houden lopen er grote grazers rond, waaronder ook een kudde paarden.

Het dorp is goed bereikbaar. Het ligt in de buurt van de N33 en heeft een eigen afslag. De meeste bebouwing, is door de typische lintbebouwing gelegen aan de Dorpsstraat. Dit is de doorgaande weg van Gieterveen naar Spijkerboor. Verder is er haaks op de Dorpsstraat vanaf de viersprong midden in Eexterveen in noordoostelijke richting de Menweg richting Eexterveenschekanaal en Annerveenschekanaal en uiteindelijk ook Veendam, Hoogezand en Wildervank. In de andere, zuidwestelijke richting vanaf de viersprong is er de Zandvoorteweg richting Eexterzandvoort en Eext. Daarnaast is er nog de Elzemaat, een verkavelingsweg die zuidelijk op de Dorpsstraat en in de buurt van de Hunze op de Zandvoorteweg aansluit. Niet ver daarvandaan sluit de verkavelingsweg Kruisweg aan op de Zandvoorteweg en eindigt noordelijk van in het dorp op de Dorpsstraat. In het centrum van het dorp is er verder nog het Koffielaantje. Deze weg was een al eerder bestaande laan die rond de eeuwwisseling is doorgetrokken naar het voormalige ABC laantje. De daardoor beschikbaar gekomen ruimte aan het Koffielaantje is gebruikt voor woningbouw.

Zoals vele kleine plattelandsdorpen heeft Eexterveen weinig voorzieningen. Wel is onlangs de openbare basisschool gefuseerd met basisscholen uit de omgeving en heeft in Eexterveen de vestiging ('De Kameleon') verkregen. Voor andere voorzieningen zijn de bewoners aangewezen op omliggende plaatsen als Annen, Gieten of Veendam.
(bron: www.Eexterveen.com)

Hieronder een weergave van het dorp Eexterveen in zijn huidige situatie, met in het oranje kader de locatie van de te realiseren woningen.



2.2 Het perceel in zijn directe omgeving

Ten noorden van het plangebied staan 2 twee-onder-een kap woningen. Ten oosten en westen bevinden zich agrarische landerijen (in de vorm van akkerbouwpercelen en weilanden). Ten zuiden bevinden zich ten slotte ook vrijstaande woningen gelegen aan de Zandvoorterweg.

Achter de twee-onder-een kap woningen (ten noorden van het plangebied) bevinden zich de terreinen van een tweetal bedrijven die zijn gevestigd aan de Dorpsstraat. Deze terreinen zijn onderdeel van Klinkhamer Transport (Dorpsstraat 70) en Bouwbedrijf Pepping & Meertens BV (Dorpsstraat 74).



Aan de noordwestzijde van de Zandvoorterweg is enige jaren terug bos in het kader van de herinrichting geplant. In 2015 is een klein deel van dit bos verwijderd om plaats te maken voor een parkeerplaats, die dienst doet voor de fusieschool en het nabijgelegen sportterrein.

De gewenste bebouwing sluit aan op bestaande bebouwing en rooilijn. Eexterveen is één van de wegdorpen van de veenrandontginning. Het lint loopt van Zuidlaarderveen tot Exloërveen. Het licht slingerende verloop van het doorgaande lint volgt de zandrug. Vanuit deze as werd het veen aan weerszijden ontgonnen. Eexterveen kenmerkt zich door een sterke lintvorming; er zijn weinig dwarswegen en verdichting vindt vooral plaats binnen de linten zelf. Variatie in dichtheid is vooral te zien bij de overgangen van het ene dorp naar het volgende. Aan de Zandvoorterweg staan nu 2x twee onder een kap woningen dwars op het lint van Eexterveen. De woningbouw langs het (even verderop gelegen) Koffielaantje reikt verder in het landschap. Het oprichten van de nieuwe woningen aan de Zandvoorterweg op agrarische cultuurgrond en dwars op de lintbebouwing van Eexterveen, reikt iets verder het veenkoloniale landschap in dan de verderop gelegen bebouwing op/aan het Koffielaantje.

Deze bebouwingslijn is getrokken langs de achterzijden van de woningen aan het Koffielaantje en het nieuwe parkeerterrein bij de sportvelden. Het is vanuit het perspectief van stedenbouw en landschap niet wenselijk, dat de nieuwe woningen nog weer verder het landschap in reiken dan de voornoemde ontwikkelingen. De gewenste bouwvorm sluit aan op de omliggende (locatie van) woningen.

Tussen de bestaande woningen en de nieuw op te richten woningen en bijbehorende tuinen blijft aan weerszijden een strook agrarische grond (respectievelijk 6 en 12,5 meter) behouden. Deze grond blijft dienst doen als toegang naar het achtergelegen agrarisch gebied.

Om de bebouwing (en bijbehorend erven) komt een toegangspad waardoor de woningen zowel vanaf de voorzijde als de achterzijde toegankelijk zijn. Achter het pad komt tevens een sloot welke dienst doet als scheiding tussen de woonbebouwing en het agrarisch gebied, maar ook een functie heeft voor de afwatering.

3 Hoofdstuk 3 Beleidskader

Binnen het ruimtelijk werkveld is door de verschillende overheidslagen veel beleid opgesteld. Middels dit beleid is getracht richting te geven aan de inrichting en het beheer van de openbare ruimte.

Getoetst wordt of het plan past binnen het vigerende planologisch kader en binnen het ruimtelijk beleid van de verschillende overheidslagen. In dit hoofdstuk staat een overzicht van het van toepassing zijnde beleid in relatie tot de gewenste ontwikkelingen van de initiatiefnemer.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 *Ruimtelijk – Structuurvisie Ruimte en Infrastructuur*

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 22 november 2011 onder aanvaarding van een aantal moties door de Tweede Kamer aangenomen en 13 maart 2012 vastgesteld. Onderdeel van deze structuurvisie is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro).

Met de structuurvisie kiest het rijk voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Hieronder zijn de 13 nationale belangen weergegeven.

De structuurvisie bepaalt de ambities voor Nederland in 2040. Deze hebben betrekking op de concurrentiekracht, bereikbaarheid, en leefbaarheid en veiligheid van/in Nederland. Voor deze 3 rijksdoelen worden 13 onderwerpen van nationaal belang genoemd. Hiermee geeft het Rijk aan waarvoor zij verantwoordelijk is en waarop het resultaat wil boeken. De benoemde nationale belangen zijn:

1. Een excellent en internationaal bereikbaar vestigingsklimaat in de stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren;
2. Ruimte voor het hoofdnetwerk voor (duurzame) energievoorziening en de energietransitie;
3. Ruimte voor het hoofdnetwerk voor vervoer van (gevaarlijke) stoffen via buisleidingen;
4. Efficiënt gebruik van de ondergrond;
5. Een robuust hoofdnetwerk van weg, spoor en vaarwegen rondom en tussen de belangrijkste stedelijke regio's inclusief de achterlandverbindingen;
6. Betere benutting van de capaciteit van het bestaande mobiliteitssysteem van weg, spoor en vaarwegen;
7. Het instandhouden van de hoofdnetwerken van weg, spoor en vaarwegen om het functioneren van de netwerken te waarborgen;
8. Verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's;
9. Ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en klimaatbestendige stedelijke (her)ontwikkeling;
10. Ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten;

11. Ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten;
12. Ruimte voor militaire terreinen en activiteiten;
13. Zorgvuldige afwegingen en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke plannen.

De structuurvisie geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. De SVIR vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving. Tevens vervangt het de ruimtelijke doelen en uitspraken in de volgende documenten: PKB Tweede structuurschema Militaire terreinen, de agenda landschap, de agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta.

Delen van de structuurvisie die de nationale ruimtelijke belangen borgen en die juridische doorwerking behoeven, zijn uitgewerkt in een algemene maatregel van bestuur, de Amvb Ruimte (Barro).

Het Rijk gaat er vanuit dat de nationale ruimtelijke belangen die via wet- en regelgeving opgedragen worden aan de andere overheden goed door hen worden behartigd. Het nieuwe Rijkstoezicht in de ruimtelijke ordening richt zich op het toezicht achteraf. Wanneer rijksdoelen en nationale belangen raken aan regionale opgaven, vraagt dit om heldere taakverdeling en samenwerkingsafspraken tussen de betrokken overheden. Waar het Barro bepalingen bevat gericht op gemeentelijke bestemmingsplannen gaat het Rijk er vanuit dat deze doorwerking krijgen. Het Rijk zal tijdens het opstellen en vaststellen van bestemmingsplannen dan ook niet toetsen op een correcte doorwerking van nationale belangen. Daarnaast blijft het Rijk opkomen voor zijn directe belangen bij gemeentelijke en provinciale plannen vanuit de rol van weg- en waterbeheerder (Rijkswaterstaat), eigenaar van defensieterreinen (ministerie van Defensie) en voor projecten in het kader van de rijkscoördinatieregeling rond rijksinpassingsplannen op het terrein van de energie-infrastructuur (het ministerie van EL&I).

Voor de Zandvoorteweg te Eexterveen zijn in de SVIR geen onderwerpen opgenomen die aangemerkt worden als nationaal belang waarmee rekening gehouden dient te worden.

3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

Op 1 oktober 2012 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd, en is 'de ladder voor duurzame verstedelijking' daaraan toegevoegd. De ladder ondersteunt gemeenten en provincies in vraaggerichte programmering van hun grondgebied, het voorkomen van overprogrammering en de keuzes die daaruit volgen. De Minister van Infrastructuur en Milieu heeft een handreiking beschikbaar gesteld als hulpmiddel bij de toepassing van de ladder.

Doel

De ladder voor duurzame verstedelijking is in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geïntroduceerd. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Het Rijk wil met de introductie van de ladder vraaggerichte programmering bevorderen.

De ladder beoogt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten.

Motiveringsplicht en resultaat

Overheden dienen nieuwe stedelijke ontwikkeling te motiveren met de drie opeenvolgende stappen. De stappen bewerkstelligen dat de wens om een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk te maken, nadrukkelijk wordt gemotiveerd en afgewogen met oog voor (1) de ruimtevraag, (2) de beschikbare ruimte en (3) de ontwikkeling van de omgeving waarin het gebied ligt.

De stappen schrijven geen vooraf bepaald resultaat voor, omdat het optimale resultaat moet worden beoordeeld door het bevoegd gezag dat de regionale en lokale omstandigheden kent. Dit gezag draagt de verantwoordelijkheid voor de ruimtelijke afweging over die ontwikkeling.

Wettelijk kader

De ladder voor duurzame verstedelijking is het kader voor alle juridisch verbindende ruimtelijke plannen van de decentrale overheden.

Trede 1 Bepalen regionale vraag naar ruimte

Trede 1 vraagt de regionale ruimtevraag (kwantitatief én kwalitatief) voor stedelijke ontwikkelingen te bepalen. Dit betreft wonen, werken, detailhandel en overige stedelijke voorzieningen. Het gaat om de ruimtevraag waarin elders in de regio nog niet is voorzien. Is de vraag gelijk aan de behoefte minus het aanbod (in plannen én in de bestaande voorraad met eenzelfde kwaliteit als de gevraagde kwaliteit).

Met de regionale ruimtevraag in beeld kan worden beoordeeld of een voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte. Zo ja, dan is trede 2 aan de orde.

Trede 1 in relatie tot de locatie Zandvoorterweg Eexterveen

Planontwikkeling dient te voorzien in een behoefte en de Vereniging Dorpsbelangen Eexterveen heeft aangetoond dat er sprake is van voldoende belangstelling vanuit het dorp. VD Eexterveen wenst enkel starterswoningen te bouwen en baseert hun idee mede op basis van de uitkomst van het eigen behoefte onderzoek via de gehouden inloopbijeenkomst op 27 oktober 2015 in Eexterveen. Het betreft een ontwerp voor het bouwen van starterswoningen in twee en drie geschakelde bouwelementen en is daarmee zeer geschikt voor deze doelgroep. Vanuit dit licht gezien staat de gemeente, vanuit de 'ja, mits' benadering, positief tegenover deze plantontwikkeling in Eexterveen.

In de zoektocht om de vraag op te vangen, zijn diverse locaties in Eexterveen de revue gepasseerd. Onderhavige locatie is daaruit veruit als de meest wenselijke en eenvoudigst in te richten bestempeld. De locatie is gelegen in de bebouwde kom van Eexterveen.

Op basis van de uitkomst van de informatieavond (maatwerk) is het aantal starterswoningen op genoemde locatie te rechtvaardigen en is er sprake van voldoende belangstelling vanuit het dorp. Inmiddels zijn 7 van de 10 starterswoningen reeds in optie verkocht.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Actualisatie Omgevingsvisie Drenthe 2014

Op 2 juli 2014 is de Actualisatie omgevingsvisie Drenthe 2014 vastgesteld. 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.

In de Omgevingsvisie zijn vier wettelijk voorgeschreven provinciale planvormen samengenomen, te weten:

- De provinciale structuurvisie op grond van de Wro;
- Het provinciaal milieubeleidsplan op grond van de Wet milieubeheer (Wm);
- Het regionaal waterplan op grond van de waterwetgeving;
- Het Provinciaal Verkeers- en Vervoersplan op grond van de Planwet verkeer en vervoer.

De Omgevingsvisie beschrijft de ruimtelijk-economische ontwikkeling van Drenthe voor de periode tot 2020, met in sommige gevallen een doorkijk naar de periode erna.

Missie

De missie uit de Omgevingsvisie luidt: 'Het ontwikkelen van een bruisend Drenthe, passend bij de kernkwaliteiten die de provincie rijk is'.

De kernkwaliteiten zijn:

- rust, ruimte, natuur en landschap;
- oorspronkelijkheid;
- naoberschap;
- menselijke maat;
- veiligheid;
- kleinschaligheid (Drentse schaal).

Ruimtelijke ontwikkelingen

De provincie wil ontwikkelingen stimuleren die een bijdrage leveren aan de ruimtelijke kwaliteit. Deze kwaliteit zit voor de provincie in het zorgvuldig gebruikmaken van de ruimte, het behouden en waar mogelijk versterken van de kernkwaliteiten en het waarborgen van de kwaliteit van het milieu en de leefomgeving.

Hierna volgen de relevante delen uit de Omgevingsvisie die relevant zijn voor het voorliggende ruimtelijk initiatief.

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.

Vanuit de doelstelling om zorgvuldig en doelmatig om te gaan met de ruimte in Drenthe, hanteert de provincie het uitgangspunt 'inbreiding gaat voor uitbreiding'. Dit houdt in dat de provincie Drenthe prioriteit geeft aan herstructurering (inclusief verduurzaming) van

de woningvoorraad en aan het herontwikkelen en herbestemmen van gronden en panden. Daarnaast ligt er een beperkte opgave om de woningvoorraad uit te breiden. De huidige plancapaciteiten in de gemeenten zijn voldoende om aan de woningvraag tot 2020 te voldoen.

Zorgvuldig ruimtegebruik

De provincie wil zorgvuldig omgaan met de beschikbare ruimte in Drenthe. Grootschalige bouwplannen en uitbreidingen in het landelijk gebied, los van bestaande bebouwingslocaties, zijn niet vanzelfsprekend. De provincie vindt dat gemeenten bij nieuwbouwplannen een werkwijze moeten hanteren die leidt tot zorgvuldig ruimtegebruik.

Om zorgvuldig ruimtegebruik in Drenthe te stimuleren, wordt gestreefd naar het bundelen van wonen en werken. Inbreiding 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 de betrokken partijen naar een maatwerkoplossing gezocht.

Sociaal-Economisch Raad (SER)-ladder en bundelingsbeleid

Voor het inpassen van ruimteveragende functies stelt de provincie voor de SER-ladder als denkmodel te hanteren. Deze methode, geïntroduceerd door de SER, helpt een goede afweging te maken bij het inpassen van ruimtebehoefte voor wonen, bedrijvigheid en infrastructuur. Het model stelt onder meer dat extra ruimte voor wonen en werken zoveel mogelijk moet worden gezocht in of aansluitend aan bestaand bebouwd gebied en gebundeld rond de nationale en regionale infrastructuur en de openbaar vervoervoorzieningen. Met bundeling en intensivering van verstedelijking ontstaat voldoende massa voor hoogwaardige voorzieningen. De verzorgingsfunctie van stedelijke centra wordt daardoor versterkt en er ontstaan kansen voor het verbeteren van de bereikbaarheid met openbaar vervoer.

3.2.2 Provinciale Omgevingsverordening

In artikel 3.25 van de Provinciale Omgevingsverordening wordt het volgende genoemd ten aanzien van woningbouw:

Artikel 3.25, Woningbouw

1. Een ruimtelijk plan laat geen nieuwe woningbouw toe die buiten de afspraken vallen die de woonregio en de provincie hebben gemaakt over de woningbouwprogrammering en het gestelde in de woonvisie'
2. Het eerste lid is niet van toepassing op bedrijfswoningen, een tweede woning bij een agrarisch bedrijf, recreatiewoningen, het splitsten van boerderijen in twee of meer woningen en nieuwbouw die past binnen de kaders van de provinciale Rood-voor-groen dan wel de Ruimte-voor-ruimte regeling.

Het beoogde woningbouwplan past binnen de woonbeleidsprogramma's van de gemeente Aa en Hunze. Er wordt voldaan aan artikel 3.25 van de POV.

3.2.3 **Kernkwaliteiten-analyse**

Voor dit plan is beoordeeld of er sprake is van zogeheten kernkwaliteiten, waarmee rekening dient te worden gehouden bij de uitvoering van dit plan. Er zijn in totaal 6 verschillende kernkwaliteiten, te weten: 'aardkundige waarden, rust, natuur, landschap, cultuurhistorie en archeologie'. De kernkwaliteiten die gelden voor het plangebied zijn van een dusdanig lage waarde, dat ze geen directe doorwerking kennen voor de realisatie van 10 starterswoningen aan de Zandvoorterweg te Eexterveen.

3.3 **Gemeentelijk beleid**

3.3.1 **Herijking Strategische Toekomstvisie 2025**

Recent 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 de casus aan de Zandvoorterweg te Eexterveen 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;
- 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 transformatie-

mogelijkheden 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;
- Het beleid is gericht op behoud van de bestaande voorzieningen op bestaande locaties;
- Zoeken naar energie in de samenleving om voorzieningen te behouden;
- Voortbouwend op het voorzieningenbeleid houdt de gemeente Aa en Hunze vast aan de ambitie dat elk dorp een ontmoetingsplek moet hebben;
- Voor de centra van Annen, Gieten Rolde actief inzetten op een levendig dorpshart, een aantrekkelijk winkelaanbod en horeca. Deze dorpen vervullen binnen de gemeente een regiofunctie;
- Bereikbaarheid en vervoer is een essentieel onderdeel bij leefbaarheid;
- Voorgaande punten hangen met elkaar samen.

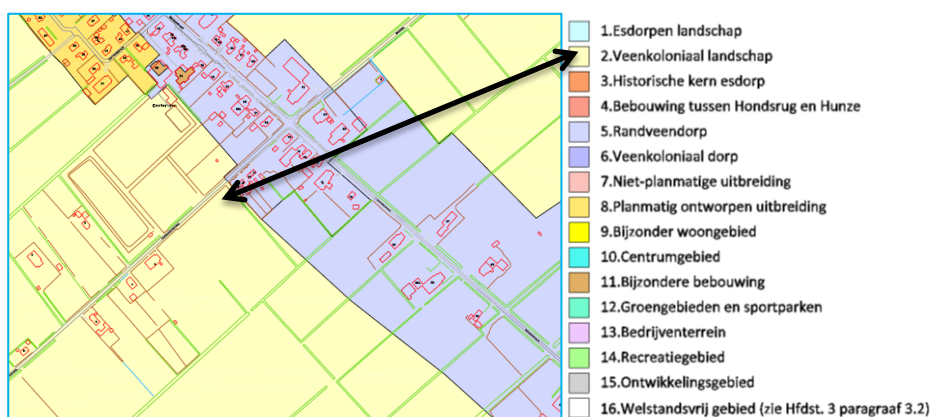
In de herijkte Strategische Toekomstvisie is aangegeven dat er geen omvangrijke bouwopgave voor de toekomst ligt. De inzet is gericht op kwaliteitsbehoud van de bestaande voorraad, zowel bij koop als huur. Bouwen naar behoefte moet mogelijk zijn in de dorpen. Waar mogelijk zal dit binnen de kern (bouwen op open plekken tussen bestaande bebouwing) moeten plaatsvinden of binnen de bestaande voorraad (bijvoorbeeld door meerdere woningen in een bestaand pand te realiseren), maar uitbreiding behoort 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. Hieruit kan de conclusie getrokken worden dat de inbreiding vóór uitbreiding gaat en dat mogelijkheden moeten worden onderzocht binnen de bestaande voorraad (hoewel uitbreiding echter niet wordt uitgesloten). Hoewel onderhavige locatie aan de rand van het dorp ligt, maar bestemmingsplantechnisch in het dorp, is hier sprake van inbreiding en op grond daarvan passend binnen de Strategische Toekomstvisie Aa en Hunze 2015-2025.

Daarnaast worden de woningen levensloopbestendig gebouwd en zal er rekening worden gehouden met duurzaamheid (isolatie/energie). De gemeente Aa en Hunze zal in deze casus inzetten op een ondersteunde rol, aangezien het initiatief om starterswoningen te realiseren in Eexterveen vanuit de bevolking zelf komt. Het initiatief is in overeenstemming met de Herijking Strategische Toekomstvisie 2025.

3.3.2

Welstandsnota

Op basis van de Welstandsnota van de gemeente Aa en Hunze bevindt het perceel aan de Zandvoorterweg te Eexterveen zich binnen het zogeheten 'Historische kern esdorp'.



Gebiedsbeschrijving

Het veenkoloniale landschap ligt ten oosten van de Hondsrug. De grootschalige verving van het gebied is begonnen nadat vanuit de randveendorpen een aanvang was gemaakt. De verving is per blok opgepakt vanuit het noorden richting het zuiden. Er is sprake van een systeem van kanalen en dwars daarop gelegen wijken. Deze structuur is nog herkenbaar hoewel bepaalde kanalen en wijken zijn gedempt. In de verving zijn langs de kanalen en de wegen in het gebied boerderijen gebouwd. De weinig bebouwing buiten de dichtbebouwde linten was over het algemeen zeer eenvoudig rechthoekig of conform het boerderijtype van een voorhuis met een verbreding naar achteren. Aangekapte uitbouwen en zijkeuken komen dankzij aanpassingen ook voor. De bebouwing is traditioneel van stijl en veelal opgetrokken uit rode stenen met een rood pannendak. De gevels zijn gesloten van karakter.

Waardering, beleid en ontwikkeling

Er is waardering voor het bijzonder rechtlijnige en duidelijke karakter van zowel het gebied als de bebouwing. Nieuwe elementen zullen altijd met respect voor het landschap moeten worden ingevoegd. Een goede erfinrichting is daarbij van belang.

Welstandscriteria veenkoloniaal landschap

Ligging

- Nokrichting overeenkomstig de verkaveling, in hoofdzaak loodrecht op de weg;
- Erven compact houden; hoofd- en bijgebouwen vormen een cluster;
- Bijgebouwen ondergeschikt in positie;
- Voor de in het bestemmingsplan opgenomen karakteristieke gebouwen en de monumenten is de huidige plaatsing, omvang, oriëntatie en nokrichting maatgeven bij vervanging en uitbreiding;

Massa en vorm

- Rechthoekige grondvorm al of niet met krimpen;
- Kap domineert het beeld;

Gevelopbouw

- Gesloten gevelbeeld;
- Verticale geleding van de gevel;
- Voor niet naar de weggekeerde achtergevels gelden de algemene criteria;

Detailering

- Eenvoudige details met een kleine schaal;

Materiaal en Kleurgebruik

- Voor de hoofdgebouwen gemetselde roodbruine gevels of donkere houten gevels;
- Rode- of antracietkleurige pannendaken. Bij de in het bestemmingsplan als 'karakteristiek' aangeduide gebouwen en bij monumenten, zijn de pannen niet glimmend, tenzij dit historisch is te verantwoorden. Voor overige panden zijn geglazuurde of geëngobeerde pannen toegestaan, mits de glansgraad niet hoger is dan de referentiepan die in het klantcontactcentrum van de gemeente aanwezig is;
- Bijgebouwen ondergeschikt in materiaal en kleurgebruik. Bij toepassing van plaatmaterialen, deze in gedekte kleur en voldoende reliëf;
- Maatvoering stenen en dakpannen in relatie tot gevelvlak respectievelijk dakvlak en detaillering, bij voorkeur stenen waalformaat;

In aansluiting op de maat en de schaal van woningen aan de dorpsranden, bestaan de nieuwe woningen uit één bouwlaag met een kap. De goothoogte is maximaal 3 meter, de nokhoogte is maximaal 9 meter en de dakhelling is ten minste 30° en maximaal 60°.

Op 8 maart 2016 is er een positief welstandsadvies afgegeven voor het bouwplan aan de Zandvoorterweg te Eexterveen.

4 Hoofdstuk 4 Omgevingsfactoren

Ruimtelijke plannen kunnen van invloed zijn op de omgeving. Anderzijds kan ook de zichtbare en soms niet zichtbare omgeving van invloed zijn op de uitvoerbaarheid van de voorgenomen plannen. In dit hoofdstuk worden de omgevingsfactoren beschreven. Daarnaast wordt per omgevingsfactor beoordeeld wat de invloed op het plan kan zijn.

4.1 Archeologie

4.1.1 Aanleiding en doel

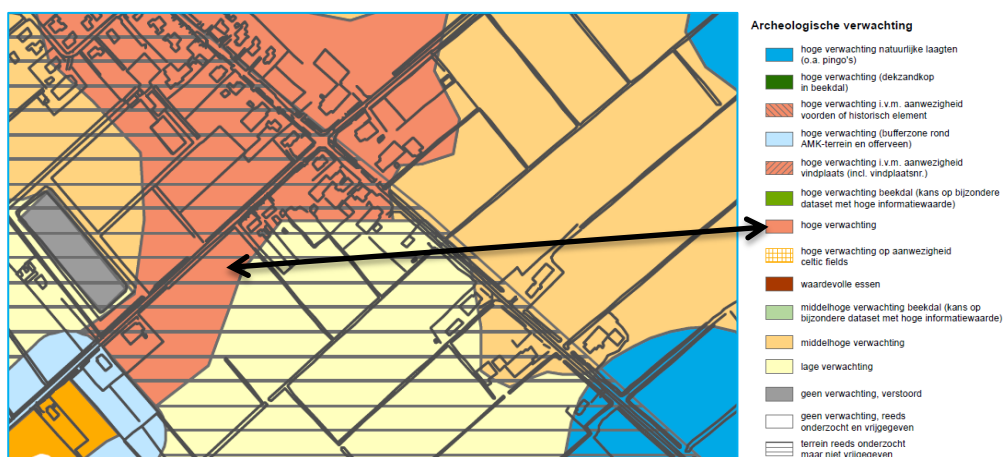
De toenemende bedreiging van het archeologische erfgoed in heel Europa, niet alleen door natuurlijke processen of ondeskundig gebruik van het bodemarchief, maar ook door ontwikkelingen in de ruimtelijke ordening, gaf aanleiding voor het in 1992 door de Europese lidstaten ondertekende Verdrag van Valletta. Dit verdrag wordt ook wel het Verdrag van Malta genoemd.

Doel van het archeologisch (voor)onderzoek is het waar nodig beschermen van archeologische waarden en het streven naar behoud van de waarden in de bodem (in situ). De essentie van het archeologisch (voor)onderzoek is het verkrijgen van gegevens over de archeologische resten in de bodem teneinde in een vroeg stadium een goede afweging te kunnen maken van alle bij een ruimtelijk besluit betrokken belangen.

4.1.2 Doorwerking naar het plan

In de toelichting moet worden aangegeven hoe het cultureel erfgoed wordt beschermd in relatie tot de wettelijke bepalingen (Wet op de archeologische monumentenzorg) en hoe met het oog op het noodzakelijk onderzoek met het aspect archeologie is omgegaan. Eventuele onderzoeksrapporten moeten als bijlage bij de toelichting worden gevoegd.

In 2012 heeft de gemeente Aa en Hunze een archeologische beleidsadvieskaart voor haar grondgebied vastgesteld. Deze kaart is leidend voor de omgang met archeologie in ruimtelijke plannen. Hierna een uitsnede van de kaart voor het plangebied en omgeving.



Voor het plangebied geldt een hoge archeologische verwachting. Bij een dergelijke archeologische verwachtingswaarde is nader onderzoek naar archeologie (verkenkend booronderzoek) nodig bij ruimtelijke ingrepen groter dan 500 m² én dieper dan 0,30 meter. De verwachte ruimtelijke ingreep voldoet aan deze onderzoeksnormen, waardoor nader archeologisch onderzoek nodig is.

Het onderzoek is uitgevoerd door Hamaland Advies. Het volledige onderzoeksrapport, bekend onder de titel 'Bureauonderzoek Archeologie en Karterend Booronderzoek Archeologie Plangebied Zandvoorterweg (ongenummerd te Eexterveen, gemeente Aa en Hunze, projectnr. 151102 d.d. 14-12-2015, is als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd. Hierna volgen de conclusies en aanbevelingen van het uitgevoerde onderzoek, gevolgd door de gemeentelijke reactie.

Conclusie

Bureauonderzoek

Op grond van de bestudeerde bronnen en gezien de waarnemingen in de omgeving, kan geconcludeerd worden dat het plangebied een hoge trefkans heeft op archeologische resten uit de periode van het Paleolithicum tot en met het Neolithicum en van de Middeleeuwen tot en met de Nieuwe Tijd. In de tussenperiode was het gebied minder geschikt voor bewoning vanwege veenvorming en is de kans op vindplaatsen en (strooi)vondsten veel geringer.

Conform het gemeentelijk beleid dient bij plannen in gebieden die aangeduid zijn met een hoge archeologische verwachting, eerst een bureauonderzoek te worden uitgevoerd. Op basis van dit bureauonderzoek wordt de noodzaak tot verder archeologisch onderzoek bepaald. Dit om de archeologische waarden van de gronden vast te stellen en in voldoende mate aan te geven op welke wijze de archeologische waarden worden bewaard en/of gedocumenteerd. Op grond van de agrarische activiteiten (graven, ploegen, egaliseren) en de veenontginning in de Late Middeleeuwen en de Nieuwe Tijd is de natuurlijke bodemopbouw mogelijk voor een deel verstoord tot op een diepte van ca. 30-50cm-mv. Er is een kans dat deze verstoring de archeologische waardevolle niveaus uit de steentijd niet heeft geraakt.

Veldonderzoek

Op grond van de resultaten van het karterend booronderzoek kan geconcludeerd worden dat het onderzochte akkerperceel een deels intacte bodemopbouw heeft. Onder een dunne moerige subrecent gevormde bouwvoor is in de top van het dekzand een zwak ontwikkelde moerige podzolbodem aangetroffen. Er zijn echter geen sporen van menselijke bewoning aangetroffen in de vorm van een cultuurlaag met archeologische indicatoren. Tevens zijn bij het uitzeven van de afzonderlijke bodemlagen geen indicatoren aangetroffen die een aanwijzing vormen voor de aanwezigheid van een archeologische vindplaats. Ter plaatse van het onderzochte bosperceel zijn uitsluitend subrecent gevormde bodems aangetroffen. De bodem is tot diep in de C-horizont verspit. Tijdens het uitzeven van de afzonderlijke bodemlagen zijn ook hier geen archeologische indicatoren aangetroffen.

Selectieadvies

Vanwege het ontbreken van intacte cultuurlagen of oude bewoningsniveaus en het ontbreken van archeologische indicatoren adviseren wij om in geen van beide deelgebieden vervolgonderzoek uit te laten voeren. De kans op aanwezigheid van intacte archeologische vindplaatsen uit alle perioden is nihil.

Voorbehoud

Bovenstaand advies vormt een zogenaamd selectieadvies. Met nadruk wijst Hamaland Advies erop dat dit selectieadvies nog niet betekent dat al bodemversturende activiteiten of daarop voorbereidende activiteiten kunnen worden ondernomen. De resultaten van dit onderzoek zullen namelijk eerst moeten worden beoordeeld door de bevoegde overheid, gemeente Aa en Hunze en haar archeologisch adviseur, de provinciaal archeoloog van Drenthe, waarna een selectiebesluit wordt genomen.

Verder dient te allen tijde bij het afgeven van een omgevingsvergunning de wettelijke meldingsplicht (ex artikel 53 Monumentenwet 1988) kenbaar te worden gemaakt, om het documenteren van toevalsvondsten te garanderen: *‘Degene die anders dan bij het doen van opgravingen een zaak vindt waarvan hij weet dan wel redelijkerwijs moet vermoeden dat het een monument is (in roerende of onroerende zin), meldt die zaak zo spoedig mogelijk bij onze minister’*. Deze aangifte dient te gebeuren bij de RCE te Amersfoort. Het verdient aanbeveling ook de verantwoordelijk ambtenaar van de gemeente Aa en Hunze (dhr. C. Houx) hiervan per direct in kennis te stellen.

Gemeentelijk Advies

Van de Vereniging Dorpsbelangen Eexterveen heeft de gemeente Aa en Hunze bovenstaand rapport ontvangen. Hierover merken wij op dat: *‘De gemeente heeft het rapport van het bureau- en karterend booronderzoek plangebied Zandvoorterweg te Eexterveen doorgenomen’*.

Conclusie en advies:

Er zijn voldoende boringen in de beide plangebied gezet om de hoge archeologische verwachting (volgens de gemeentelijke archeologische beleidsadvieskaart) te kunnen toetsen. Het onderzoek heeft uitgewezen dat het akkerperceel deels een intacte bodemopbouw is geconstateerd, maar er zijn in de boorkernen geen archeologische resten aangetroffen. Dat betekent dat de archeologische verwachting kan worden bijgesteld naar laag. Er is geen archeologisch vervolgonderzoek meer nodig.

In het kader van de (toekomstige) omgevingsvergunning dient wel de meldingsplicht voor archeologische vondsten (conform art. 53 Monumentenwet) als voorwaarde opgenomen te worden.

4.2 Cultuurhistorie

4.2.1 Aanleiding en doel

Modernisering Monumentenwet (MoMo)/Wijziging Bro

Per 1 januari 2012 is de wijziging van het Bro in werking getreden die een verplichting inhoudt om in de toelichting van het bestemmingsplan een beschrijving op te nemen van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden.

Wat zijn cultuurhistorische waarden? De Memorie van Toelichting bij het Besluit ruimtelijke ordening zegt met betrekking tot artikel 3.1.6. het volgende:

‘Bij cultuurhistorische waarden gaat het over de positieve waardering van sporen, objecten, patronen en structuren die zichtbaar of niet zichtbaar onderdeel uitmaken van onze leefomgeving en een beeld geven van een historische situatie of ontwikkeling. In veel gevallen bepalen deze cultuurhistorische waarden de identiteit van een plek of

gebied en bieden ze aanknopingspunten voor toekomstige ontwikkelingen. Deze cultuurhistorische elementen kan men niet allemaal als beschermd monument of gezicht aanwijzen, maar zijn wel onderdeel van de manier waarop we ons land beleven, inrichtingen en gebruiken'.

Het begrip cultuurhistorie heeft drie aspecten:

1. Historische (stede)bouwkunde/bovengrondse monumentenzorg; bijvoorbeeld kastelen, kerken, oude boerderijen of landhuizen, maar ook stedenbouwkundige elementen als beschermde stads- of dorpsgezichten;
2. Archeologie; sporen en vondsten van menselijk handelen in het verleden in de bodem zijn achtergebleven, bijvoorbeeld potscherven, resten van voedselbereiding, graven, maar ook verkleuringen in de grond die duiden op bewoning of infrastructuur. Een verzamelterm hiervoor is 'archeologische waarden'. Alle archeologische waarden bij elkaar zijn het 'bodemarchief'. Deze sporen kunnen zich ook onder water bevinden zoals bijvoorbeeld verdrinken nederzettingen of scheepswrakken;
3. Cultuurlandschap/historische geografie: alle landschappelijke elementen die het gevolg zijn van menselijk handelen in het verleden, bijvoorbeeld verkavelingspatronen, pestbosjes, landgoederenzones of ontginningsassen.

4.2.2 Doorwerking naar het plan

Het plangebied kent geen nadere gemeentelijke waardebeoordeling die een directe relatie heeft met cultuurhistorie. Er is geen sprake van een beschermd dorpsgezicht. Vanuit cultuurhistorie is er geen belemmering tot uitvoering van het gewenste bouwplan.

4.3 Bodem

4.3.1 Aanleiding en doel

De mens gebruikt de bodem op vele manieren, voor bijvoorbeeld woningbouw, landbouw, aanleg van wegen en winning van grondstoffen. Om te zorgen dat dit ook in de toekomst mogelijk blijft, is een duurzaam beheer van de bodem belangrijk. Doordat de mens al vele eeuwen gebruik maakt van de bodem heeft hij overal sporen achtergelaten. Deze sporen zijn terug te zien in het landschap en te vinden op en in de bodem. Door bodemsanering worden de ernstige chemische verontreiniging van de bodem aangepakt. Bescherming van de bodem betekent bovendien het voorkomen dat schone grond verontreinigd raakt en het rekening houden met de eigenschappen van de bodem.

Het doel van de bodemtoets bij ruimtelijke plannen is de bescherming van de bodem. Een bodemonderzoek moet worden uitgevoerd om te kunnen beoordelen of de bodem geschikt is voor de geplande functie en of sprake is van een eventuele saneringsnoodzaak.

Artikel 9 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) bepaalt dat in het bestemmingsplan rekening gehouden moet worden met de bodemkwaliteit ter plaatse. De reden hiervoor is dat eventueel aanwezige bodemverontreiniging van groot belang kan zijn voor de keuze van bepaalde bestemmingen en/of voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. De bodemtoets moet worden uitgevoerd bij het wijzigen of opstellen van een bestemmingsplan.

4.3.2

Doorwerking naar het plan

In het plan dient aangegeven te worden wat de kwaliteit van de bodem ter plaatse van het plangebied is. Tevens dient, op basis van de Mor (Ministeriële regeling omgevingsrecht), bij de aanvraag van een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen een rapportage van een recent uitgevoerd verkennend bodemonderzoek toegevoegd te worden. Voor verkennend bodemonderzoek op een locatie wordt de norm NEN 5740 gehanteerd (onderzoeksstrategie voor verkennend bodemonderzoek).

De bodemonderzoeksplicht geldt alleen voor bouwwerken waarvoor:

- een reguliere omgevingsvergunning is vereist;
- waarin voortdurend of nagenoeg voortdurend (twee of meer uren per dag) mensen zullen verblijven;
- die de grond raken;
- waarvan het bestaande gebruik wijzigt (interne verbouwing);
- die niet naar aard en omvang gelijk zijn aan een bouwwerk genoemd in het Besluit bouwwerken;
- waarvan geen reeds bruikbare recente onderzoeksresultaten aanwezig zijn;
- die geen tijdelijk bouwwerk betreffen waarbij uit het vooronderzoek blijkt dat de locatie onverdacht is.

Aangezien op de locatie Zandvoorterweg te Eexterveen sprake is van de bouw van tien starterswoningen, waarin voortdurend of nagenoeg voortdurend mensen (kunnen) verblijven is een verkennend bodemonderzoek noodzakelijk.

Het onderzoek is uitgevoerd door AsmA Ingenieursbureau. Het volledige onderzoeksrapport, bekend onder de titel 'Verkennen bodemonderzoek ter plaatse van twee percelen aan de Zandvoorterweg te Eexterveen', projectcode 11144 en d.d. 17 februari 2016 is als aparte bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd. Hierna volgen, integraal overgenomen, de conclusies en aanbevelingen van het uitgevoerde onderzoek.

Conclusies en aanbevelingen

In verband met de voorgenomen nieuwbouw is, in opdracht van Bouwbedrijf Pepping en Meertens, door AsmA BV een verkennend onderzoek naar bodemverontreiniging uitgevoerd ter plaatse van twee percelen grond aan de Zandvoorterweg te Eexterveen. De onderzoekslocatie heeft een oppervlak van ongeveer 4100 m² totaal (één van 1600 m² en één van 2500 m²).

Het verkennend onderzoek heeft als doel aan te tonen dat op de locatie redelijkerwijs gesproken geen verontreinigende stoffen aanwezig zijn in grond of het freatisch grondwater in gehalten boven de streefwaarde of het geldende achtergrondgehalte.

Zowel het maaiveld ter plaatse van de verrichte boringen als de opgeboorde grond is zintuigelijk geïnspecteerd op de aanwezigheid van asbestverdachte materialen. Op het maaiveld en in de grond, ter plaatse van de verrichte boringen, zijn geen aanwijzingen gevonden die duiden op de aanwezigheid van asbest.

Uit de analyseresultaten blijkt dat in de bovengrond plaatselijk een licht verhoogde gehalte aan kobalt is aangetroffen. Uit de analyseresultaten blijkt verder dat in de ondergrond geen verontreinigingen zijn aangetoond.

In het grondwater zijn licht verhoogde concentraties aan barium en zink aangetoond.

De verhoogde gehalten vormen geen risico voor de volksgezondheid en/of het milieu.

Het verkennend bodemonderzoek ter plaatse van de locatie is uitgevoerd volgens de onderzoekshypothese 'niet-verdacht', waarbij geen verontreiniging verwacht werd. Uit het verkennend bodemonderzoek blijkt dat de milieuhygiënische kwaliteit overeenkomt met deze verwachting. Aanpassing van de hypothese en de onderzoeksstrategie is niet noodzakelijk, evenmin de uitvoering van nader onderzoek nodig.

De milieuhygiënische kwaliteit vormt geen belemmering voor de voorgenomen nieuwbouw.

4.4 Ecologie

4.4.1 Aanleiding en doel

Het beschermen, ontwikkelen en beheren van natuurgebieden is niet altijd genoeg om de verscheidenheid aan planten- en diersoorten in stand te houden. Bovendien komen veel soorten ook buiten natuurgebieden voor. De Flora- en Faunawet regelt de bescherming van planten- en diersoorten.

De Flora- en Faunawet beschermt soorten, niet individuele planten of dieren, om te voorkomen dat het voortbestaan van de soort in gevaar komt. Alle soorten hebben een eigen rol in het ecosysteem en dragen bij aan de biodiversiteit.

Doelstelling van de Flora- en Faunawet is de bescherming en het behoud van in het wild levende planten- en diersoorten. Het uitgangspunt van de wet is het Nee, tenzij. Dit betekent dat geen schade mag worden gedaan aan beschermde dieren of planten, tenzij dit uitdrukkelijk is toegestaan. Heel vaak gaan activiteiten en de bescherming van soorten prima samen. Soms is het optreden van schade aan beschermde dieren en planten echter onvermijdelijk. In die situaties is het nodig om vooraf te bekijken of hiervoor een vrijstelling geldt, of dat een ontheffing moet worden aangevraagd.

In de Flora- en Faunawet geldt een verbod op activiteiten met een schadelijk effect op beschermde soorten. De wet spreekt niet van (ruimtelijke) plannen. Op basis van de onderzoeksplanning (Wro) en de plicht tot het vaststellen van een uitvoerbaar plan dient bij het maken van bestemmingsplannen beoordeeld te worden of er belemmeringen aanwezig zijn voor verlening van een eventuele ontheffing voor de activiteiten in het plan.

In 2005 is met het gewijzigde Besluit vrijstelling beschermde diersoorten het beschermingsregime versoepeld. Met deze aangepaste regelgeving is niet meer altijd een ontheffing nodig voor het uitvoeren van werkzaamheden in de openbare ruimte. Voor regulier voorkomende werkzaamheden en ruimtelijke ontwikkelingen geldt nu een vrijstellingsregeling.

4.4.2 Doorwerking naar het plan

Gebiedsbescherming

In de Natuurbeschermingswet is de bescherming van gebieden geregeld. Bij de gebiedsbescherming spelen de volgende aspecten:

- beschermde Natuurmonumenten;
- Natura 2000-gebieden (vogel- en habitatrictlijngebieden): de Europese Unie heeft een zeer gevarieerde en rijke natuur, die van grote biologische, esthetische en economische waarde is. Om deze natuur te behouden heeft de Europese Unie het initiatief genomen voor Natura 2000. Dit is een samenhangend netwerk van beschermde natuurgebieden;
- Ecologische Hoofdstructuur (EHS): de EHS is een netwerk van gebieden in Nederland waar de natuur voorrang heeft. Het netwerk helpt voorkomen dat planten en dieren in geïsoleerde gebieden uitsterven en dat natuurgebieden hun waarde verliezen. De EHS kan worden gezien als de ruggengraat van de Nederlandse natuur.

Hierna is de eventuele ligging van bovengenoemde natuurgebieden weergegeven, waarbij het plangebied centraal in de oranje cirkel ligt en eventuele waardevolle gebieden binnen een straal van 3 kilometer rondom het plangebied zijn weergegeven.



In de directe nabijheid van het plangebied bevinden zich enkele onderdelen van de Ecologische Hoofdstructuur. Het plangebied zelf valt niet binnen een dergelijk natuurgebied, waardoor nader onderzoek naar de gebiedsbescherming niet nodig is.

Soortenbescherming

Naast de gebiedsbescherming is er ook nog de zogeheten 'soortenbescherming' uit de Flora- en faunawet. De Flora- en faunawet is gemaakt om planten- en diersoorten die vrij in het wild leven te beschermen. Ongeveer 500 van de 36.000 soorten die in Nederland voorkomen vallen onder de bescherming van deze wet. Om deze kwetsbare soorten te beschermen bevat de Flora- en faunawet een aantal verbodsbepalingen. Onder bepaalde voorwaarden mogen de activiteiten wel doorgaan.

Het is verboden:

1. Beschermde inheemse plantensoorten te plukken, te verzamelen, af te snijden, uit te steken, te vernielen, te beschadigen, te onwortelen of op enig andere wijze van hun groeiplaats te verwijderen;
2. Beschermde inheemse diersoorten te doden, te verwonden, te vangen, te bemachtigen of met het oog daarop op te sporen opzettelijk te verontrusten;
3. Van beschermde inheemse diersoorten de nesten, hollen of andere voortplantings- of vaste rust- of verblijfplaatsen te beschadigen, te vernielen, uit

te halen, weg te nemen of te verstoren, de eieren te zoeken, te rapen, uit het nest te nemen, te beschadigen of te vernielen.

Van belang is om na te gaan of één of meerdere van de genoemde 'verboden' ten behoeve van voorliggend initiatief aan de orde is of kan zijn. Er kan op voorhand niet met zekerheid worden gesteld dat door voorliggend initiatief waardevolle soorten voor de flora- en fauna niet worden gehinderd. Er is een QuickScan Flora en Fauna uitgevoerd.

Door Buro Bakker is vervolgens de QuickScan flora- en fauna uitgevoerd. Het gehele onderzoeksrapport, bekend onder de titel: 'Quickscan Flora- en faunawet voor woningbouw aan de Zandvoorterweg te Eexterveen, P15271, 4 december 2015, is als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd. Hieronder volgen de conclusies van het uitgevoerde onderzoek, gevolgd door de gemeentelijke beoordeling.

Conclusie

Samenvatting beschermde soorten

Op basis van de QuickScan kan met betrekking tot de aanwezigheid van beschermde flora en fauna het volgende worden geconcludeerd:

- De bosaanplant bevat veel potenties voor nesten van algemene broedvogels;
- De matig zwaar beschermde grote bosmuis heeft mogelijk vast leefgebied in de randen van de bosaanplant;
- De matig zwaar beschermde steenmarter en rode eekhoorn hebben hooguit marginaal foerageergebied in de bosaanplant;
- Er is leefgebied voor een aantal licht beschermde zoogdieren en amfibieën.

Samenvatting effecten en vervolg

Algemene broedvogels

- Vanwege de aanwezigheid van nesten van algemene broedvogels dient de vegetatie buiten het broedseizoen kort afgemaaid of gekapt te worden;
- Dit loopt voor de aanwezige soorten van half maart tot half augustus.

Grote bosmuis

- Indien oude bomen en bramen worden gerooid is vanwege de mogelijke aanwezigheid van de matig zwaar beschermde grote bosmuis een nader onderzoek noodzakelijk om de aanwezigheid vast te stellen;
- Dit dient te worden uitgevoerd met vallen waarin de muizen in leven blijven en moet worden uitgevoerd in het najaar;
- Indien de grote bosmuis wordt aangetroffen geldt een mitigatie-opgave.

Steenmarter en rode eekhoorn

- De matig zwaar beschermde steenmarter en rode eekhoorn hebben hooguit marginaal foerageergebied in het plangebied;
- Negatieve effecten en vervolgstappen zijn niet aan de orde.

Zorgplicht

- De zorgplicht bepaalt dat men wilde planten en dieren zo min mogelijk schade dient te berokkenen;
- De aanwezige licht beschermde dieren zullen vluchten bij de start van de werkzaamheden. Zo wordt vanzelf voldaan aan de zorgplicht.

Advies gemeente

Van Vereniging Dorpsbelangen Eexterveen heeft de gemeente Aa en Hunze bovenstaand rapport doorgenomen en kan met onderstaande conclusies instemmen.

Flora:

Op het perceel dat op dit moment een agrarische bestemming heeft is geen begroeiing aanwezig. De grond is voedselrijk en daarmee op voorhand niet geschikt voor beschermde flora.

Effecten en vervolg:

Beschermde flora is niet aanwezig, ook ontbreekt geschikt habitat. Effecten en vervolgstappen zijn daarom niet aan de orde.

Fauna:

Op de akker aan de Zandvoorterweg werden geen (broed)vogels waargenomen. In het broedseizoen is hier afhankelijk van het type gewas beperkt broedgelegenheid voor bodembroeders als gele kwikstaart, geelgors, graspieper, kievit en fazant.

Effecten en vervolg:

Nesten van jaarrond beschermde vogels kunnen op voorhand worden uitgesloten. Effecten of vervolgstappen zijn hiervoor niet aan de orde. Wel dient rekening te worden gehouden met het broedseizoen van algemene broedvogels. Nesten van algemene broedvogels die in gebruik zijn, zijn zwaar beschermd en mogen op dat moment niet worden vernietigd of verstoord. Door de vegetatie buiten het broedseizoen reeds te verwijderen verdwijnt broedgelegenheid en komen deze soorten niet tot broeden. Het broedseizoen loopt van half maart tot half augustus.

4.5 Externe veiligheid

4.5.1 Aanleiding en doel

Bij het transport, de opslag en bij het be- en verwerken in bedrijven van gevaarlijke stoffen, maar ook nabij luchthavens bestaat de kans op ongevallen waarbij slachtoffers vallen die niet bij de activiteit betrokken zijn. Personen die in bedrijven werken worden door de wetgeving rond arbeidsomstandigheden beschermd. Personen die zich buiten (extern) de bedrijfsgrens bevinden worden beschermd door wet- en regelgeving voor externe veiligheid. De vuurwerkramp in Enschede van mei 2000 heeft geresulteerd in een formalisering en deels aanscherping van wet- en regelgeving om het risico van dergelijke ongevallen te beperken.

Het doel van de toets op externe veiligheidsaspecten rond ruimtelijke plannen is na te gaan welke risico's de voorgenomen ontwikkelingen met zich brengen. Dit om de mogelijkheid te bieden een externe veiligheidssituatie te creëren die voldoet aan de behoeften. Daartoe kan het ruimtelijk initiatief of specifieke wijze worden ingevuld en kunnen eventuele aanvullende maatregelen worden getroffen.

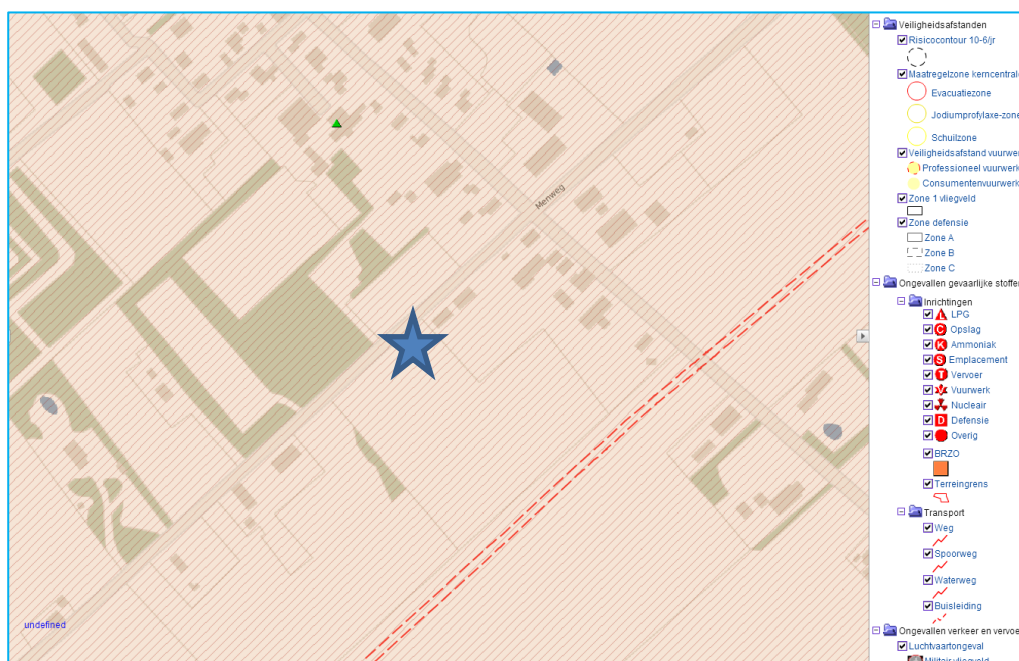
Het externe veiligheidsonderzoek richt zich eerst op het plaatsgebonden risico. Dit geeft een beeld van de ruimtelijke verdeling van de hoogte van de risico's rond een bron. Vervolgens wordt nagegaan wat de hoogte van het groepsrisico is. Dit geeft inzicht in de aantallen personen die bij een ongeval kunnen worden betrokken.

Als er sprake is van groepsrisico, als een ongeval tot meer dan 10 dodelijke slachtoffers kan leiden, moeten risicogegevens worden verzameld, moet een advies over het voorgenomen initiatief aan de regionale brandweer worden gevraagd en is de initiatiefnemer verplicht de veranderingen in het groepsrisico door de nieuwe ruimtelijke ontwikkeling te verantwoorden.

4.5.2 *Doorwerking naar het plan*

Het aspect externe veiligheid bestaat uit verschillende onderdelen. Externe veiligheid gaat onder andere over buisleidingen (geregeld in het Besluit externe veiligheid buisleidingen), transport gevaarlijke stoffen over bepaalde transportassen (geregeld in het Besluit externe veiligheid transportroutes), de opslag van explosieven (geregeld in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening en het Bevi. Het Besluit externe veiligheid inrichtingen richt zich primair op inrichtingen zoals bedoeld in de Wet milieubeheer. In artikel 2, lid 1 van het Bevi staan de inrichtingen genoemd waarop het besluit van toepassing is. Deze inrichtingen brengen risico's met zich mee voor de in de omgeving aanwezige risicogevoelige objecten.

Een nieuw te realiseren woning is niet aangemerkt als een risicoveroorzakende inrichting. Echter een woning is wel aan te merken als een kwetsbaar object, zodat wel beoordeeld dient te worden of er in de nabijheid van het terrein geen Bevi-inrichtingen (of andere onderdelen van externe veiligheid) zijn die van invloed zijn/kunnen zijn op de plannen. Hiertoe is getoetst aan de risicokaart Drenthe. Dit levert het volgende beeld op.



4.5.2.1 *Bevi-inrichtingen binnen het plangebied*

In het plangebied zijn geen Bevi-bedrijven gelegen.

4.5.2.2 *Bevi-inrichtingen buiten het plangebied*

Er bevinden zich geen Bevi-inrichtingen in de nabijheid van het plangebied.

4.5.2.3 *Buisleidingen*

Op een afstand van circa 140 en 150 meter van het plangebied bevinden zich twee hogedrukgasleidingen van de Gasunie. Deze leidingen kennen een maximale werkdruk van 66 bar en een uitwendige diameter van respectievelijk 41 inch en 48 inch.

Deze leidingen kennen een invloedsgebied van respectievelijk 490 en 540 meter. Dit betekent dat het gehele woningbouwplan zich bevindt binnen het invloedsgebied van de leidingen en aangezien er sprake is van de bouw van starterswoningen zal ook de personendichtheid toenemen. Er dient een nadere verantwoording van het groepsrisico plaats te vinden.

Door de RUD Drenthe is vervolgens een externe veiligheidsrapportage opgesteld. Dit rapport bekend onder de titel: 'Onderzoek Externe Veiligheid – Risicoanalyse Bestemmingsplan Eexterveen starterswoningen aan Zandvoorterweg', is als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd. Hieronder volgen integraal overgenomen de conclusies van het onderzoek, gevolgd door de gemeentelijke reactie.

Conclusie

Nabij het plangebied lopen twee aardgastransportleidingen de A-503 en A-509 van de Gasunie. De gemeente Aa & Hunze heeft de RUD Drenthe gevraagd om een onderzoek te doen naar het aspect externe veiligheid voor deze bestemmingsplanprocedure, als gevolg van de aanwezigheid van de hogedruk aardgastransportleidingen. Het plan is getoetst aan de eisen uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen, Besluit externe veiligheid buisleidingen en het Besluit externe veiligheid transport.

En op basis van een druk van 66 bar is er een belemmeringenstrook van 5 meter waarbinnen aan weerszijden van de leiding niet gebouwd mag worden. In dit ruimtelijk plan is daarvan geen sprake.

Plaatsgebonden risico

Nabij het plangebied bevinden zich geen 10-6 risicocontour van de buisleidingen en conform de wetgeving (Besluit externe veiligheid buisleidingen) zijn er dus geen knelpunten (saneringsgevallen).

Groepsrisico

De ruimtelijke situatie leidt niet tot een toename van het groepsrisico en is en blijft dus nihil. Er is dus sprake van een acceptabele situatie qua hoogte groepsrisico.

Verantwoordingsplicht groepsrisico

Er is sprake van toename van het aantal mensen in de nieuwe situatie. De overschrijdingsfactor van het groepsrisico voor de gasleiding is $\ll 0,1$ en is in de nieuwe situatie met de 10 nieuwe starterswoningen toename van het groepsrisico niet aan de orde. Toch zal er aandacht moeten worden geschonken aan de zelfredzaamheid en hulpverlening. De Veiligheidsregio Drenthe zal inhoudelijk in haar advies dit item uiteenzetten.

Aanwezigheid mensen binnen de 100% letaliteitszone

De gasleidingen hebben een zogenaamde 100% letaliteitszone van maximaal 200 meter aan weerszijden van de gasleiding, waar de kans heel klein is dat alle aanwezigen binnen die 200 meter kunnen komen te overlijden bij een ongeval met de gasleiding. In de bestaande waren al kwetsbare objecten binnen deze 100% letaliteitszone gesitueerd. De nieuwe starterswoningen (zelfredzame personen) vallen in zijn geheel binnen de 100% letaliteitszone, maar wettelijk beschouwd vormt dit plan geen knelpunt. Opgemerkt wordt dat het landelijk externe veiligheidsbeleid erop gericht is om in principe geen nieuwe kwetsbare objecten zodanig dichtbij een risicovol object/-transportmodaliteit te situeren.

4.5.2.4 Route gevaarlijke stoffen

In de directe nabijheid van het plangebied bevinden zich geen (spoor)wegen waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt.

4.5.2.5 Hoogspanningsmasten

Er bevinden zich geen hoogspanningsmasten in de nabijheid van het plangebied.

4.5.2.6 Overig

Er is in het plangebied sprake van een zogeheten Mercalli-zone. De mogelijke effecten van een aardbeving worden op de risicokaart aangegeven volgens de schaal van Mercalli. Deze schaal loopt van I (niet gevoeld) tot XII (catastrofale schade). Bij de sterkte van aardbevingen denkt men meestal aan de schaal van Richter. Die meet echter alleen de ondergrondse kracht van de beving bij de bron, die diep en ver weg kan liggen ('het epicentrum lag bij ...'). De schaal van Mercalli meet de beving op een specifieke plaats. De locatie in Annen bevindt zich in een gebied met Mercalli schaal VI, hetgeen staat voor 'VI Lichte schade. Schrikreacties, Voorwerpen in huis vallen om'.

Deze Mercalli-zone staat de bouw van de woningen niet in de weg. Het is in het kader van voorliggend bestemmingsplan voldoende om te weten dat het gebied zich daar bevindt.

4.5.2.7 Advies brandweer

Tevens is voor de bouw van de woningen aan de Zandvoorterweg te Eexterveen een advies gevraagd ten behoeve van externe veiligheid aan de Brandweer Drenthe. Zij geven aan dat hoewel externe veiligheid zeker een rol speelt in dit plangebied, er geen te adviseren maatregelen zijn. Het gehele advies is als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd.

4.5.2.8 Advies gemeente

Daarnaast heeft de gemeente Aa en Hunze zelf onderzoek laten doen in het kader van externe veiligheid. Nabij het plangebied lopen namelijk twee aardgastransportleidingen, de A-503 en A-509 van de Gasunie. Wij hebben de RUD Drenthe gevraagd om een onderzoek te doen naar het aspect externe veiligheid voor een toekomstige bestemmingsplanprocedure, als gevolg van de aanwezigheid van de hogedruk aardgastransportleidingen.

Het plan is getoetst aan de eisen uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen, Besluit externe veiligheid buisleidingen en het Besluit externe veiligheid transport. En op basis van een druk van 66 bar is er een belemmeringenstrook van 5 meter waarbinnen aan weerszijden van de leiding niet gebouwd mag worden. In dit ruimtelijk plan is daarvan geen sprake.

Ten aanzien van het groepsrisico leidt de toekomstige ruimtelijke situatie niet tot een toename van het groepsrisico en is en blijft dus nihil. Er is dus sprake van een acceptabele situatie qua hoogte groepsrisico.

4.6 Geluid

4.6.1 Aanleiding en doel

Geluid kan hinderlijk en schadelijk voor de gezondheid zijn. Zo kunnen hoge geluidsniveaus het gehoor beschadigen. Maar ook verstoring van de slaap kan op de lange duur slecht zijn voor de gezondheid. In Nederland zijn afspraken gemaakt over wat acceptabele geluidsniveaus zijn en wat niet (de geluidsnormen).

Op Europees niveau is het voornaamste doel op het gebied van geluidshinder dat niemand wordt blootgesteld aan geluidsniveaus die zijn of haar gezondheid en de kwaliteit van zijn of haar bestaan in gevaar brengen.

Voor de bestrijding van geluidshinder kunnen verschillende soorten maatregelen worden getroffen: bestrijding van geluid aan de bron, bijvoorbeeld stillere auto's, stillere wegdekken, het verkeersluw maken van straten, het zachter zetten van de stereo, het dempen van de piano. Maatregelen tussen bron en ontvanger; bijvoorbeeld het plaatsen van een geluidsscherm of -wal of een betere muurisolatie tussen woningen. Maatregelen aan de kant van de ontvanger; meestal gaat het dan om het aanbrengen van (extra) geluidsisolatie aan de woning en het rekening houden met geluidsnormeringseisen bij het ontwerpen van woningen.

Het doel van het akoestisch onderzoek bij ruimtelijke plannen is het voorkomen van geluidshinder bij geluidsgevoelige objecten (scholen, woningen, etc.) door het aanhouden van voldoende afstand ten opzichte van geluidsproducenten (industrie, railverkeer etc.) of het treffen van andere maatregelen.

De verplichting tot uitvoering van een akoestisch onderzoek is vastgelegd in de Wet geluidshinder (Wgh). De Wgh bevat geluidsnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidsniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaaï, industrielawaai en luchtvaartlawaaï. De Wgh geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een bestemmingsplan of het nemen van een projectafwijkingbesluit, indien het plan een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt. Een eventueel akoestisch onderzoek moet uitwijzen of de wettelijke voorkeursgrenswaarde bij geluidgevoelige objecten wordt overschreden en zo ja, welke maatregelen nodig zijn om aan de voorkeursgrenswaarde te voldoen.

4.6.2 Doorwerking naar het plan

In het kader van de Wet geluidhinder bevinden zich langs alle wegen zones. Uitzondering hierop zijn wegen waar een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt en wegen die zijn gelegen binnen een als woonerf aangeduid gebied. Ter plaatse is geen sprake van een als woonerf aangeduid gebied, maar wel sprake van een 30 km/uur zone. Via een te nemen verkeersbesluit wordt dit gewijzigd en zal het betreffende verkeersbord opgeschoven worden tot na de te realiseren bebouwing.

In onderhavig geval kan dan ook vooruitlopend op deze inrichtingsmaatregel geconcludeerd worden dat de snelheid hier 30 km/uur bedraagt, zodat er vanuit het aspect verkeerslawaaï geen nader akoestisch onderzoek hoeft plaats te vinden. Het aantal verkeersbewegingen dat via de Zandvoorterweg het landelijk gebied inrijdt is ook zeer beperkt. Vanuit het aspect wegverkeerslawaaï is er geen belemmering.

4.7 Luchtkwaliteit

4.7.1 Aanleiding en doel

Een gezonde buitenlucht is belangrijk voor de maatschappij. Tot op Europees niveau spant men zich daarom in om de luchtkwaliteit op orde te krijgen door middel van regels en normen. Hoewel de luchtkwaliteit de afgelopen decennia in Nederland is verbeterd, voldoet ze nog steeds niet overal aan de normen. Met name fijn stof en stikstofdioxiden leveren problemen op. Een groot aantal bouwprojecten, zoals wegverbredingen en de aanleg van bedrijventerreinen en nieuwbouwwijken, lagen en liggen daarom soms nog steeds stil. Doordat in overschrijdingsgebieden soms ook gewenste of noodzakelijke plannen en projecten worden stilgelegd, ontstond een discussie om gewenste en soms noodzakelijke plannen toch doorgang te kunnen laten vinden. Dat heeft geresulteerd in nieuwe regels voor luchtkwaliteit.

Het doel van het luchtkwaliteitonderzoek is het geven van inzicht in de gevolgen van een plan voor de luchtkwaliteit om een goede luchtkwaliteit te kunnen garanderen. Daarom moet luchtkwaliteit al in een vroeg stadium van de planvorming worden meegewogen. Gegevens over de luchtkwaliteit worden verzameld om vervolgens te kunnen bepalen of er voor het doorgaan van het project al dan niet aanvullende maatregelen nodig zijn. In de praktijk zullen met name fijn stof en stikstofdioxiden moeten worden onderzocht. Daarnaast kan een goede ruimtelijke ordening met zich brengen dat een afweging wordt gemaakt rondom de aanvaardbaarheid van een project op een bepaalde locatie.

De luchtkwaliteit hoeft (artikel 5.16 Wet milieubeheer) geen belemmering te vormen voor ruimtelijke ontwikkelingen als:

- geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een plan of project niet in betekenende mate (NIBM) bijdraagt;
- een project per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) dat tevens voorziet in maatregelen om de luchtkwaliteit te verbeteren.

4.7.2 Doorwerking naar het plan

Op 15 november 2007 is het onderdeel luchtkwaliteit van de Wet milieubeheer in werking getreden. Kern van de wet is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

Projecten die 'niet in betekende mate' (nibm) van invloed zijn op de luchtkwaliteit hoeven niet meer getoetst te worden aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. In de AMvB-nibm zijn de criteria vastgelegd om te kunnen beoordelen of voor een project sprake is van nibm.

Zo is een project waarbij in totaal 1.500 woningen aan één ontsluitingsweg worden gebouwd nog aangemerkt als een Nibm-project. Hier betreft het project het toevoegen van tien extra woningen aan de woningvoorraad en blijft hiermee ruimschoots onder deze drempelnorm. Nader onderzoek naar luchtkwaliteit is niet nodig.

4.8 M.E.R.-beoordeling

4.8.1 Aanleiding en doel

De milieueffectrapportage is een hulpmiddel om bij diverse procedures het milieubelang een volwaardige plaats in de besluitvorming te geven. De m.e.r.-procedure is gekoppeld aan de 'moederprocedure'. Dit is de procedure op grond waarvan de besluitvorming plaatsvindt, bijvoorbeeld de bestemmingsplanprocedure, of een milieuvergunningsprocedure.

4.8.2 Doorwerking naar het plan

In het Besluit m.e.r., bijlage D, onder artikel 11 (Woningbouw, Stedelijke ontwikkeling, Industrierterreinen) staat onder artikel 11.3 genoemd dat een m.e.r.-beoordeling moet plaatsvinden in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject (met inbegrip van winkelcentra of parkeerterreinen): indien:

- De oppervlakte een aaneengesloten gebied betreft van 100 hectare en groter dan 2000 woningen betreft.

Qua aard, omvang en ligging is voorliggend ruimtelijk plan niet gelijk te stellen aan de betreffende en omschreven activiteit zoals bedoeld in het Besluit m.e.r.

Echter, op 1 april 2011 heeft een wijziging van het Besluit m.e.r. plaatsgevonden. Daardoor is nu een beoordeling van een activiteit zoals die voorkomt op lijst D noodzakelijk, zelfs al is de omvang van de activiteit ver onder de drempelwaarde gelegen.

Voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst en die beneden de drempelwaarden vallen moet een toets worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee uitkomsten leiden:

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

In bijlage III van de EU-richtlijn m.e.r staan de criteria genoemd waarnaar moet worden gekeken bij de beoordeling. In voorliggende casus is gekeken naar deze Europese criteria.

Op basis van de uitkomsten in dit hoofdstuk 4 – Omgevingsfactoren – is inzichtelijk gemaakt dat er geen belangrijk nadelige gevolgen zijn voor de omgeving en het milieu. Verder hebben de locatie en de omgeving verder geen bijzondere kenmerken die geschaad worden door het initiatief. Gezien de aard van de ingrepen zijn verder geen negatieve effecten te verwachten, zodat op basis hiervan verder kan worden afgezien van het verrichten van een (vorm)vrije m.e.r.-beoordeling.

4.9 Milieuhinder

4.9.1 Aanleiding en doel

Nieuwe functies kunnen milieuhinderlijk zijn voor omringende woningen dan wel bedrijven. Er dient een beoordeling plaats te vinden of de nieuwe functie wel milieuhygiënisch inpasbaar is. Er dient daarom beoordeeld te worden of in de omgeving van het plangebied functies voorkomen die gehinderd kunnen worden door onderhavig project of waarvan het project juist hinder ondervindt.

De (indicatieve) lijst “Bedrijven en Milieuzonering 2009”, uitgegeven door de Vereniging van Nederlandse gemeenten, geeft weer wat de richtafstanden zijn voor milieubelastende activiteiten. In deze publicatie worden de indicatieve richtafstanden gegeven voor de vier ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar.

Bij het bepalen van de richtafstanden wordt uitgegaan van de volgende uitgangspunten:

- het betreft gemiddeld moderne bedrijfsactiviteiten met gebruikelijke productieprocessen en voorzieningen;
- de richtafstanden hebben betrekking op de omgevingstypen ‘rustige woonwijk’ en ‘rustig buitengebied’;
- de richtafstanden bieden in beginsel ruimte voor normale groei van de bedrijfsactiviteiten;
- bij activiteiten met ruimtelijk duidelijk te onderscheiden deelactiviteiten kunnen deze activiteiten desgewenst als afzonderlijk te zoneren activiteiten worden beschouwd, bijvoorbeeld bij de ligging van de activiteit binnen zones met een verschillende milieucategorie.

De gegeven richtafstanden zijn in het algemeen richtafstanden en geen harde afstandseisen. Ze moeten daarom gemotiveerd worden toegepast. Dit betekent dat geringe afwijkingen in de lokale situatie mogelijk zijn. Het is aan te bevelen deze afwijkingen te benoemen en te motiveren.

4.9.2 Doorwerking naar het plan

Van belang is om na te gaan welke functies of bedrijven zich rondom het plangebied bevinden. Hierna volgt een weergave van het plangebied en zijn omgeving functies zichtbaar zijn.



In het oranje kader is de verwachte locatie van de te realiseren starterswoningen weergegeven. In de zwarte kaders zijn de twee bedrijven weergegeven die zijn gevestigd in de nabijheid van het plangebied. Nummer 1 is Klinkhamer transport en nummer 2 is Pepping & Meertens BV (bouwbedrijf).

Volgens het vigerende bestemmingsplan mogen op de genoemde locaties (1 en 2) de volgende bedrijven zich vestigen.

Nr.	Soort bedrijf	Maximale normafstand	Afstand tot het plangebied
1.	Bedrijven behorende tot de categorie 3.1	50 meter	58 meter
2.	Bedrijven behorende tot de categorie 1/2	30 meter	76 meter

Vanuit de woning naar de omgeving

Voor woningen gelden op basis van de genoemde VNG-reeks geen richtafstanden. Er geldt dus geen belemmering vanuit milieuhygiënisch oogpunt vanuit de nieuwe woning naar de omgeving.

Vanuit de omgeving naar de woning

Zoals te zien in de tabel en op de afbeelding bevinden zich in de nabijheid van het plangebied verschillende objecten en functies. De afstand van deze objecten tot het plangebied is groter dan de normafstanden op basis van de VNG-reeks. Hierdoor valt te verwachten dat de verschillende objecten en functies geen hinder ondervinden van de nieuw te realiseren woning. Nader onderzoek naar milieuhinder is niet nodig.

4.10 Verkeer en vervoer

4.10.1 Aanleiding en doel

Nieuwe functies betekenen meestal ook dat er sprake is of zal zijn van een toename van verkeersbewegingen, alsmede ontstaat er een parkeerbehoefte. Uitgangspunt is

dat nieuwe functies geen onevenredige extra hinder veroorzaken voor reeds aanwezige functies in de omgeving.

4.10.2

Doorwerking naar het plan

(Toename) verkeersintensiteit en parkeerbehoefte

Om de verkeerstoename en bijbehorende parkeerbalans te bepalen is het noodzakelijk de verdeling van het plan inzichtelijk te maken en per functie te oordelen over de verkeerstoename en parkeerbalans. Er is hiertoe gebruik gemaakt van de online rekentool van de CROW.

Onderstaand de weergave van de berekening uitgaande van de gemeente Aa en Hunze en de bouw van 10 woningen in de sector koop twee-onder-een-kap.

Rekentool Verkeersgeneratie & Parkeren

voorziening: wonen
koop twee-onder-een-kap

Functieprofiel

grootte	10 woningen
gemeente	Aa en Hunze
ligging	rest bebouwde kom

Mobiliteitsprofiel - op basis defaultwaarden

autogebruik klanten/bezoekers	n.v.t. %
autobezetting klanten/bezoekers	n.v.t. pers/auto
autogebruik werknemers	n.v.t. %
autobezetting werknemers	n.v.t. pers/auto
% bezoekers maatgevende maand	8 %
% bezoekers maatgevende openingsdag	15 %
% bezoekers maatgevend uur	n.v.t. %
verblijftijd bezoekers	n.v.t. min

Resultaat - Verkeersgeneratie

gemiddelde weekdag	78 mv/etmaal ¹ +/- 5%
gemiddelde openingsdag	78 mv/etmaal ² +/- 5%
maatgevende openingsdag (gemiddelde maand)	82 mv/etmaal ³ +/- 5% (gemiddelde werkdag)
maatgevende openingsdag (maatgevende maand)	82 mv/etmaal ⁴ +/- 5% (gemiddelde werkdag / gemiddeld)

Resultaat - Parkeren

obv mobiliteitsprofiel, minimaal	18 parkeerplaatsen
obv mobiliteitsprofiel, maximaal	26 parkeerplaatsen

Er zijn in totaal minimaal 18 en maximaal 26 parkeerplaatsen benodigd voor dit initiatief. Het parkeren vindt enerzijds plaats op het eigen terrein en anderzijds is besloten dat de tegenover het plangebied aanwezige parkeerplaatsen dienst kan en gaat doen als opvang voor de parkeerbehoefte. Zodoende zijn er voldoende parkeerplaatsen beschikbaar in de toekomstige situatie.

4.11

Water

4.11.1

Aanleiding en doel

In de loop van de tijd hebben ruimtelijke ontwikkelingen in Nederland veel ruimte aan water en/of waterberginglocaties onttrokken. Aan het begin van de 21e is geconstateerd dat ruimtelijke ontwikkelingen de ruimte voor water niet verder zou mogen beperken. Juist meer ruimte voor water is nodig om klimaatveranderingen, zeespiegelrijzing en bodemdaling op te vangen. Eén van de instrumenten om het nieuwe waterbeleid voor de 21e eeuw vorm te geven is de watertoets.

Het doel van de watertoets is waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundig relevante ruimtelijke plannen en besluiten. De meerwaarde van de watertoets is dat zij zorgt voor een vroegtijdige systematische aandacht voor het meewegen van wateraspecten in ruimtelijke plannen en besluiten.

De watertoets is wettelijk verankerd met het Besluit van 3 juli 2003 tot wijziging van het Besluit op de ruimtelijke ordening 1985 in verband met gevolgen van ruimtelijke plannen voor de waterhuishouding (watertoets).

De wijziging van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening (Bro) regelt een verplichte waterparagraaf in de toelichting bij de genoemde ruimtelijke plannen en een uitbreiding van het vooroverleg met de waterschappen. De verplichting geldt formeel niet voor de structuurvisie. De ruimtelijke structuurvisie is een belangrijk instrument, omdat hierin de strategische ruimtelijke keuzen (locatiekeuzen) voor water en ruimtelijke ontwikkelingen worden gemaakt. Het instrument is vorm- en procedurevrij.

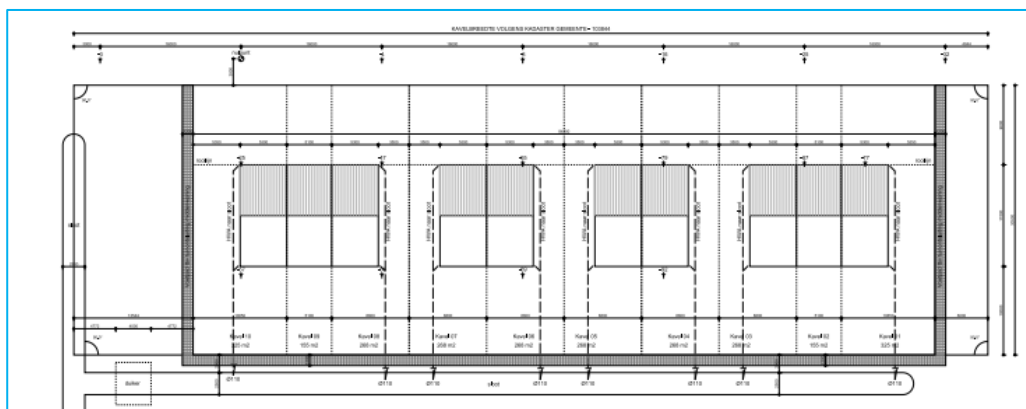
4.11.2 Doorwerking naar het plan

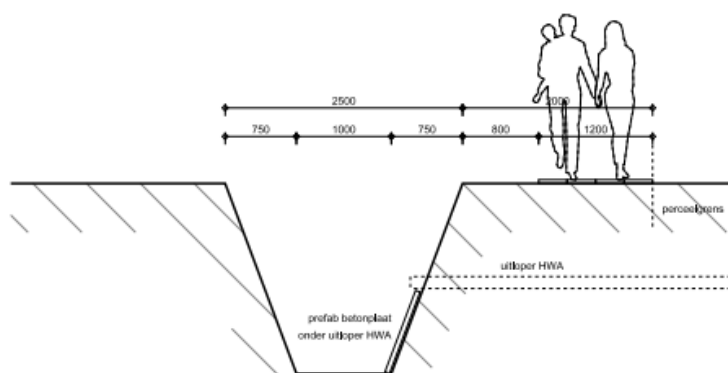
Op 17 maart 2016 is via het online instrument via www.dewatertoets.nl de zogeheten watertoets uitgevoerd. Op basis hiervan blijkt dat het perceel Zandvoorterweg te Eexterveen zich bevindt binnen het beheersgebied van het waterschap Hunze en Aa's.

De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat de normale procedure van de watertoets is doorlopen. Dit houdt in dat het waterschap Hunze en Aa's een uitgangspuntennotitie opstelt. Dit volledige watertoetsdocument met daarin de standaard waterparagraaf is als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd.

Ten behoeve van het bouwproject is ook vanuit de gemeente Aa en Hunze uitgangspunt dat hemelwater en afvalwater gescheiden van elkaar afgevoerd (gaan) worden, hetgeen in overeenstemming is met het waterbeleid hierin.

Aan de zuidoostzijde van de toekomstige erven wordt een sloot aangelegd met een breedte van 2,5 meter. Met de aangegeven diepte en lengte kan voldaan worden aan de benodigde capaciteit voor afvoer van hemelwater als gevolg van de verharding van het plangebied. De betreffende duiker die geplaatst wordt dient minimaal Ø 400 te bedragen. Hiermee wordt voldaan aan de aanbeveling van het waterschap. Een afbeelding van de kavels en de aan te leggen sloot zijn hieronder weergegeven.





Profiel sloot - schaal 1:50

Om het onderhoud te waarborgen moet de aan te leggen sloot, alsmede de sloot waar deze op aangehaakt wordt (die weer verbinding heeft met de zuidelijk gelegen sloot die al onder de schouw valt), onder schouw komen te vallen. Initiatiefnemer zal hierop worden gewezen en zal dit dienen te regelen met het waterschap.

5 Hoofdstuk 5 Economische uitvoerbaarheid

Dit bestemmingsplan heeft betrekking op een particulier initiatief waarmee de gemeente geen directe financiële bemoeienis heeft. De kosten voor de uitvoering van het plan zijn voor rekening van de aanvrager. De kosten met betrekking tot het opstellen van dit bestemmingsplan en daaraan verwante kosten worden verhaald via de leges van de gemeente. Het plan wordt hiermee economisch uitvoerbaar geacht.

5.1 Grondexploitatie

Artikel 6.12, lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) bepaald dat de gemeenteraad een exploitatieplan vaststelt voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. In vervolg op artikel 6.12 lid 1 Wro wordt in artikel 6.12 lid 2 Wro bepaald dat de gemeenteraad geen exploitatieplan vaststelt als het verhaal van kosten anderszins is verzekerd.

Voor dit bestemmingsplan geldt dat het kostenverhaal anderszins verzekerd is. Het opstellen van een exploitatieovereenkomst is om die reden niet nodig.

6 **Hoofdstuk 6 Overleg en inspraak**

In deze paragraaf worden, wanneer deze beschikbaar zijn en indien noodzakelijk, de resultaten van het overleg op grond van artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening uiteengezet. Ook de resultaten van de inspraak dan wel ter visie legging worden hier uiteengezet wanneer deze beschikbaar is.

Ontwerp-bestemmingsplan

PM Volgt na ter-inzage-legging.

7 Hoofdstuk 7 Juridische toelichting

7.1 Algemeen

Het bestemmingsplan regelt de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden van de gronden binnen het plangebied. De wijze waarop deze regeling juridisch kan worden vormgegeven, wordt in grote lijnen bepaald door de op 1 juli 2008 in werking getreden Wet ruimtelijke ordening, en door het daarbij behorende Besluit ruimtelijke ordening en de Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2012, zoals deze per 1 oktober 2012 in werking is getreden. De verbeelding dient in samenhang met de planregels te worden gelezen.

In de Wet ruimtelijke ordening (hierna Wro) met bijbehorend Besluit ruimtelijke ordening (hierna Bro) heeft het bestemmingsplan een belangrijke rol als normstellend instrument voor het ruimtelijk beleid van gemeenten, provincies en het rijk. In de ministeriële Regeling standaarden ruimtelijke ordening (hierna Rsro) is vastgelegd dat de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (hierna SVBP2012) de norm is voor de vergelijkbaarheid van bestemmingsplannen. Naast de SVBP2012 zijn ook het Informatiemodel Ruimtelijke Ordening (hierna IMRO2012) en de Standaard Toegankelijkheid Ruimtelijke Instrumenten (hierna STRI2012) normerend bij het vastleggen en beschikbaar stellen van bestemmingsplannen.

Conform Wro en Bro wordt een bestemmingsplan met de daarbij behorende toelichting in digitale geautoriseerde bronbestanden vastgelegd en in die vorm vastgesteld. Daarnaast kent de Wro een papieren versie van (hetzelfde) bestemmingsplan. Indien de inhoud van digitale stukken tot een andere uitleg leidt dan de stukken op papier, dan is de digitale inhoud beslissend. Het bestemmingsplan is daarmee een digitaal juridisch authentiek document. De informatie die is vastgelegd in het plan moet in elektronische vorm volledig toegankelijk en raadpleegbaar zijn. Dit wordt de digitale verbeelding genoemd.

De SVBP2012 geeft normen voor de opbouw van de planregels en voor de digitale verbeelding van het bestemmingsplan. De standaard heeft geen betrekking op de toelichting van het bestemmingsplan. Er worden geen normen gesteld omtrent de vormgeving en inrichting van de analoge weergave van het bestemmingsplan. De SVBP2012 heeft ook geen betrekking op de totstandkoming van de inhoud van een Bestemmingsplan. Dit is de verantwoordelijkheid van het bevoegde gezag. In de SVBP2012 is wel aangegeven hoe de inhoud van een bestemmingsplan digitaal moet worden weergegeven.

De SVBP2012 geeft bindende standaarden voor de opbouw en de verbeelding van het bestemmingsplan. De verbeelding en planregels van dit bestemmingsplan zijn opgesteld conform deze standaarden.

7.2 Toelichting op de toelichting

De informatie die is vastgelegd in het plan moet in elektronische vorm volledig toegankelijk en raadpleegbaar zijn. Dit wordt de digitale verbeelding genoemd. De digitale verbeelding is de verbeelding van het bestemmingsplan in een interactieve raadpleegomgeving, waarin alle relevante bestemmingsplaninformatie wordt getoond: de combinatie van (plan)kaart en regels met de toelichting.

Een raadpleger van het bestemmingsplan moet alle relevante bestemmingsplaninformatie op eenvoudige wijze voor ogen kunnen krijgen. De relevante bestemmingsplaninformatie heeft betrekking op de bestemmingen, dubbelbestemmingen en aanduidingen met bijbehorende regels in het bestemmingsplan. Voor zowel bestemmingen als aanduidingen geldt, dat deze zonder interactie zichtbaar moeten zijn in de digitale verbeelding. Uit interactie met de digitale verbeelding blijkt dan de inhoud van de bestemming en/of aanduiding.

7.3

Toelichting op de planregels

De inrichting van de planregels is deels voorgeschreven door de SVBP2012. De groepering van de planregels, de naamgeving van een aantal planregels en zelf de inrichting van bestemmingen is deels bepaald door de ministeriële regeling. Een aantal planregels is zelfs geheel voorgeschreven: het overgangsrecht, de anti-dubbelregel en de slotregel. De regels zijn standaard ingedeeld in vier hoofdstukken. Bij elke planregel (elk artikel) wordt hieronder een nadere toelichting gegeven.

Toelichting Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 - Begrippen

In dit artikel staan de belangrijkste begrippen verklaard zoals die in de planregels en in deze plantoelichting worden gebruikt. De lijst bevat meer begrippen dan mogelijk in dit bestemmingsplan gebruikt worden.

Artikel 2 - Wijze van meten

In dit artikel staan de belangrijkste begrippen verklaard zoals die in de planregels en in deze plantoelichting worden gebruikt. De lijst bevat meer begrippen dan mogelijk in dit bestemmingsplan gebruikt worden.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 - Wonen

Binnen deze bestemming zijn de regels opgenomen binnen welke voorwaarden (hoogten, maatvoeringen e.d.) de woningen mogen worden gebouwd.

Artikel 4 – Waarde Archeologie 5

Binnen deze dubbelbestemming is de bescherming van archeologische waarden verankerd. In de regels is vastgelegd onder welke condities bij ruimtelijke ingrepen een (verkennd) archeologisch onderzoek nodig is.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 5 – Anti-dubbelregel

Deze regel is geheel voorgeschreven door het Besluit ruimtelijke ordening (in artikel 3.2.4 Bro). Deze standaardbepaling strekt ertoe te voorkomen dat van ruimte die in een bestemmingsplan voor de realisering van een bepaald gebruik of functie mogelijk is gemaakt, na realisering daarvan, ten gevolge van feitelijke functie- of gebruiksverandering van het gerealiseerde, nogmaals zou kunnen worden gebruik gemaakt.

Artikel 6 – Algemene gebruiksregels

In deze regels wordt expliciet weergegeven welk gebruik van gronden en gebouwen in strijd is met het bestemmingsplan.

Artikel 7 – Algemene afwijkingsregels

In dit artikel zijn de algemene afwijkingsregels geformuleerd en is zichtbaar met welke afwijkingen binnen het plan het bevoegd gezag, onder genoemde voorwaarden, mee wenst te werken aan (kleinschalige) afwijkingen van het bestemmingsplan.

Artikel 8 – Algemene procedureregels

In dit artikel is vastgelegd hoe de procedure dient te verlopen indien er toepassing wordt gegeven aan het stellen van nadere eisen.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 9 - Overgangsregels

Deze regels zijn geheel voorgeschreven door het Besluit ruimtelijke ordening (artikelen 3.2.1 en 3.2.2 Bro). Omdat een bestemmingsplan elke tien jaar moet worden herzien, betreffen de meeste bestemmingsplannen gebieden die reeds in gebruik en ingericht zijn. Een bestemmingsplan kan ruimte bieden voor ontwikkelingen en daarom soms ander gebruik en/of bebouwing toelaten dan er in werkelijkheid in het gebied aanwezig is. Bestaande rechten worden beschermd met overgangsrecht. Er is overgangsrecht voor bouwwerken en overgangsrecht voor gebruik van de gronden en bouwwerken.

Artikel 10 - Slotregel

Deze regel is geheel voorgeschreven door de Ministeriële regeling Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen. Deze regel geeft aan hoe de planregels van dit plan kunnen worden aangehaald. Hiermee wordt de naam van het bestemmingsplan vastgelegd. Voor de digitale uitwisseling van plannen krijgt elk plan ook een unieke code van letters en cijfers.

Projectgegevens

Project : Bestemmingsplan Eexterveen, starterswoningen aan
Zandvoorterweg
IMRO : NL.IMRO.1680.SAEZANDVWEG-OB01
Projectnummer : RB 10.245
Versie : 01
Datum : Maart 2016

Opdrachtgever

Gemeente Aa en Hunze
Spiekersteeg 1
9461 BH Gieten

RooBeek Advies

Nautilusstraat 7b
7821 AG Emmen
H. de Roo & M.Beek

www.roobeek-advies.nl