

Wijzigingsplan Schipborg, Borgweg 26



ONTWERP



BügelHajema

Plek voor ideeën

Wijzigingsplan Schipborg, Borgweg 26

O N T W E R P

Inhoud

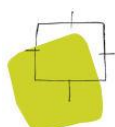
Toelichting en bijlagen

Regels

Verbeelding

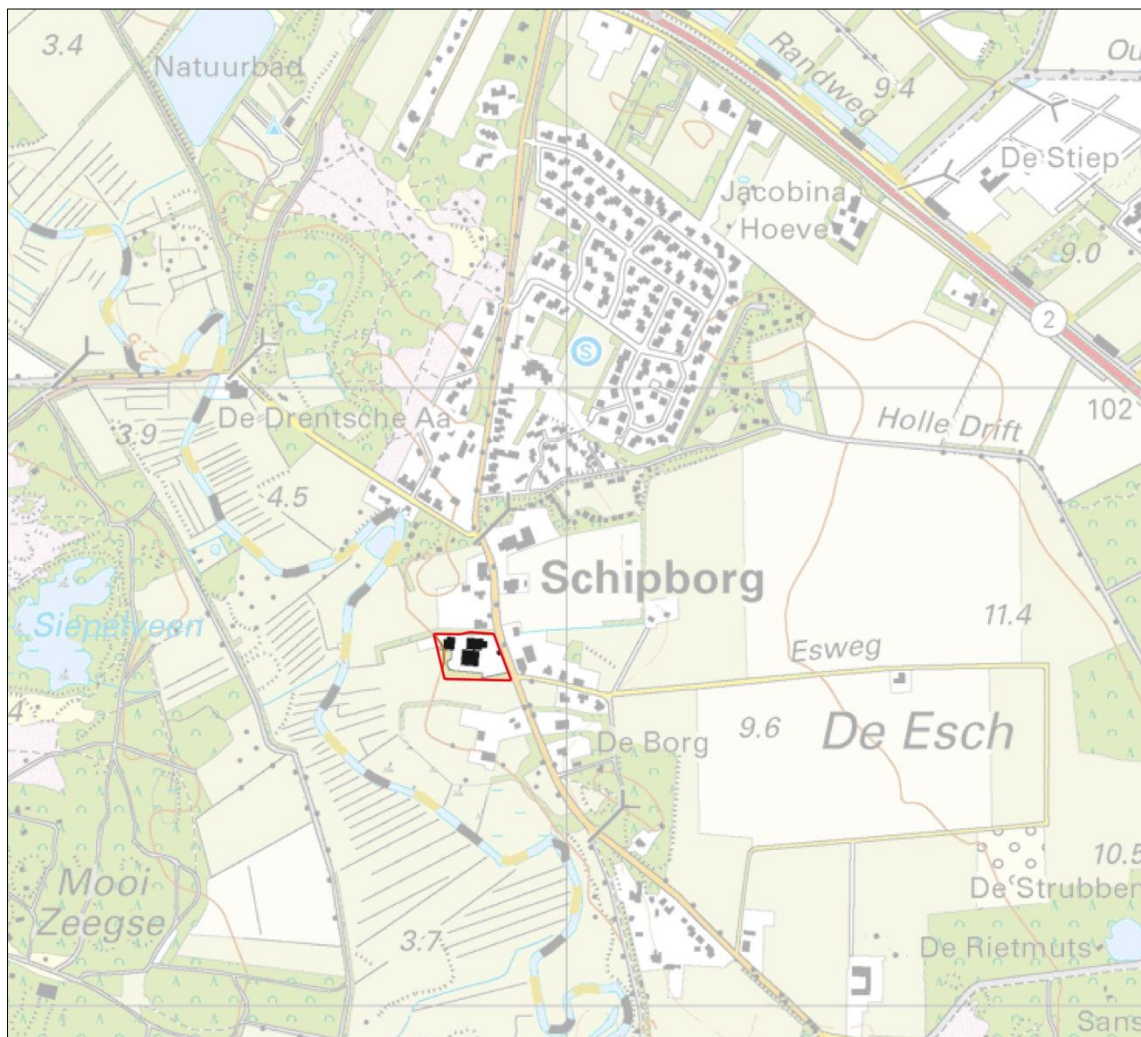
24 februari 2014

Projectnummer 010.00.05.32.00



Ideeën voor een plek

Overzichtskaart



Gemeente Aa en Hunze, bron: Topografische Dienst

Toelichting

Inhoudsopgave

1	Inleiding	9
2	Beleid	11
2.1	Provincie	11
2.2	Gemeente	13
3	Planbeschrijving	17
3.1	Huidige situatie	17
3.2	Toekomstige situatie	19
3.3	Juridische vormgeving	20
3.3.1	Algemeen	20
3.3.2	Afweging	21
4	Toets aan wet- en regelgeving	23
4.1	Wet en geluidhinder	23
4.2	Milieuzonering	23
4.3	Externe veiligheid	24
4.4	Luchtkwaliteit	24
4.5	Ecologie	25
4.6	Archeologie en cultuurhistorie	26
4.6.1	Archeologie	26
4.6.2	Cultuurhistorie	27
4.7	Bodem	31
4.8	Water	32
5	Economische uitvoerbaarheid	33
6	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	35

Inleiding



Het perceel Borgweg 26 in Schipborg heeft op grond van het geldende bestemmingsplan Schipborg (vastgesteld op 15 februari 2012) de bestemming Agrarisch - Bedrijf. De feitelijke agrarische functie is komen te vervallen en wordt ter plaatse niet meer uitgeoefend. Er zijn plannen voor de bouw van een nieuwe woning, gebaseerd op de typologie van een boerderij met een dubbel volume. Alle bestaande opstallen zullen daarvoor gesloopt worden. In het bestemmingsplan Schipborg is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bestemming Agrarisch - Bedrijf te wijzigen naar een woonbestemming. Conform artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening kan via een wijzigingsplan hieraan invulling worden gegeven. Met dit wijzigingsplan wordt deze wijziging planologisch vastgelegd.

AANLEIDING

De globale ligging en begrenzing van het plangebied zijn aangegeven op de overzichtskaart voorin deze toelichting (zie de los bijgevoegde verbeelding voor de exacte begrenzing).

PLANGEBIED

In het volgende hoofdstuk is ingegaan op het provinciaal en het gemeentelijk beleid. Hoofdstuk 3 laat zien op welke wijze het plangebied wordt ingericht en hoe dat juridisch is vastgelegd. In hoofdstuk 4 wordt verslag gedaan van de toets aan wet- en regelgeving (onder andere op het gebied van natuur en milieu). In de laatste twee hoofdstukken komen achtereenvolgens de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan aan bod.

LEESWIJZER

2.1

Provincie

Op 2 juni 2010 is de Omgevingsvisie door Provinciale Staten van de provincie Drenthe vastgesteld, gevolgd door de Verordening Ruimtelijk Omgevingsbeleid op 9 maart 2011. Nieuwe inzichten en ontwikkelingen in Drenthe maken een beperkte aanpassing van de Omgevingsvisie gewenst. Het voorstel 'Actualisatie Omgevingsvisie 2014' alsmede een voorstel tot wijziging van de Provinciale Omgevingsverordening (POV) liggen tot en met 12 maart 2014 ter inzage. Omdat deze actualisatie nog niet in werking is getreden wordt in het navolgende uitgegaan van de Omgevingsvisie 2010.

OMGEVINGSVISIE

De missie van de Omgevingsvisie luidt: 'Het koesteren van de Drentse kernkwaliteiten en het ontwikkelen van een bruisend Drenthe passend bij deze kernkwaliteiten'. De kernkwaliteiten zijn:

KERNKWALITEITEN

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

Ruimtelijke plannen mogen geen afbreuk doen aan deze kernkwaliteiten en leveren zo mogelijk een bijdrage aan de instandhouding, dan wel verbetering ervan. De verantwoordelijkheid voor de kernkwaliteiten binnen de bebouwde kom ligt bij de gemeente. Een uitzondering hierop wordt gemaakt voor archeologie en in specifieke gevallen voor cultuurhistorie. Het provinciaal belang geldt alleen binnen de bebouwde kom als de desbetreffende kern is opgenomen op de kaart 'kernkwaliteit cultuurhistorie'. De provincie ziet 'cultuurhistorie' als een van de kernwaarden van het Drentse landschap. In dit omgevingsbeleid wordt Schipborg gerekend tot het esdorpenlandschap, met de hoogste cultuurhistorische gaafheid. Op de cultuurhistorische kaart staat aangegeven dat de kern op een hogere rug ligt (Hondsrug). Daarnaast heeft Schipborg de aanduiding 'waardevol esdorp' en ligt aan de oostkant van het dorp een (waardevolle) es. Ter verduidelijking is ten aanzien van het onderwerp cultuurhistorie de nota Cultuurhistorisch Kompas Drenthe opgesteld die ingaat op de aanwezige cultuurhistorische waarden in de provincie en eveneens als handreiking dient bij ruimtelijke ontwikkelingen. In dit document valt de kern Schipborg in het deelgebied 'Drentsche Aa', op de grens met het gebied 'Hondsrug en Hunzedal'. Bepalend voor het deelgebied 'Drentsche Aa' is een gaaf en

kleinschalig cultuurlandschap met een duidelijke samenhang in tijd en ruimte. Om deze gaafheid te bewaken stuurt de provincie op:

- Het in stand houden van de karakteristiek van het esdorpenlandschap. Deze karakteristiek uit zich in een zichtbare ruimtelijke samenhang tussen esdorp, es, beekdal en veld met bijbehorend microreliëf en beplantingselementen als houtwallen en esrandbosjes. Bovendien kent het esdorpenlandschap een grote tijdsdiepte, wat blijkt uit vele zichtbare en onzichtbare (pre)historische bewoningssporen als nederzettingen, grafmonumenten en celtic fields.
- Het vasthouden en zorgvuldig doorzetten van de ruimtelijke opzet van de esdorpen. Deze opzet wordt getypeerd door een vrije ordening van bebouwing en boerderijen, afwisseling tussen bebouwde plekken en open ruimtes (in het bijzonder de brinken) en doorzichten naar het omliggende buitengebied.
- Het behouden en herstellen van de oorspronkelijke beekloop in de beekdalen met hieraan gekoppeld de historische percelering, de houtwallen en houtsingels en de reliëfranden.
- Het zichtbaar houden en beter beleefbaar maken van de historische en prehistorische route, waar karrensporen, voordren, grafheuvels en andere prehistorische relictten een unieke verzameling archeologische sporen vormen. De prehistorische noord-zuidroute loopt langs en door Schipborg. Daarnaast grenst de kern vrijwel direct aan het Strubben/Kniphorstbos. Dit gebied is in het Cultuurhistorisch Kompas aangemerkt als een historisch/archeologisch waardevol gebied met onder andere (karren)sporen die herinneren aan een eeuwenoude verbindingsweg en grafheuvels.

SER-LADDER Een belangrijk aspect bij ruimtelijke planvorming is ook 'zorgvuldig ruimtegebruik'. Bij het inpassen van nieuwe functies dient daarom de SER-ladder te worden gehanteerd. Het model stelt onder meer dat extra ruimte voor wonen en werken zo veel mogelijk moet worden gezocht in of aansluitend aan bestaand bebouwd gebied en moet worden gebundeld rond de nationale en regionale infrastructuur en de openbaarvervoervoorzieningen.

WONEN Ten aanzien van het wonen zet de provincie onder andere in op het realiseren van aantrekkelijke, gevarieerde, leefbare woonmilieus (die voorzien in de woonvraag). Daarnaast richt de provincie zich op regionale afstemming en kwaliteit. De kwaliteit van de inrichting van de woonomgeving is in de eerste plaats een gemeentelijke verantwoordelijkheid. De provincie gaat ervan uit dat de gemeenten woonplannen opstellen, waarin op planmatige en samenhangende wijze het woonbeleid van de gemeente invulling krijgt en eigen keuzes inzichtelijk worden gemaakt. De gemeentelijke woonplannen vormen de basis voor de op te stellen regionale woonvisies. Om Drenthe meer te profileren als woonprovincie, wil de provincie gezamenlijk met gemeenten en partners aantrekkelijke nieuwe woonconcepten ontwikkelen met meer ruimte voor experimentele architectuur. De provincie wil nieuwe kleinschalige woonmilieus laten ontwikkelen die passen bij de kwaliteiten en behoeften in een bepaald

gebied. Uitgangspunt bij de ontwikkeling van deze woonmilieus is een landschappelijk kader dat aansluit bij gebiedsspecifieke kernkwaliteiten. Het woonmilieu kan alleen worden ontwikkeld samen met andere functies, zoals het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit, het realiseren van de natuuropgave en het versterken van de recreatie.

Vanwege de sloop van ontsierende bebouwing en de aanleg van landschappelijke elementen, passend in de omgeving, worden de kernkwaliteiten met het plan versterkt. In paragraaf 2.2 en paragraaf 3.2 wordt de meerwaarde voor de omgeving en de inpasbaarheid in het beekdal van de Drentsche Aa omschreven. Ook voldoet het plan aan de SER-ladder, omdat bestaande bebouwing wordt gesloopt en plaats maakt voor de nieuwe woning. Omdat er in de voormalige situatie sprake was van een boerderij (inclusief bedrijfswoning) wijzigt de situatie ten aanzien van het aantal woningen niet.

AFWEGING

2.2

G e m e e n t e

Bestemmingsplan Schipborg

Het plangebied is op dit moment opgenomen in het bestemmingsplan Schipborg, waarin het perceel de bestemming Agrarisch - Bedrijf heeft. Ook is het perceel bestemd voor Waarde - Archeologie 1 en heeft de voormalige boerderij de aanduiding 'karakteristiek'. Ook ligt binnen het plangebied een aanduiding voor een paardrijbak.

De bestemming Agrarisch - Bedrijf kan op grond van artikel 3, lid 7 worden gewijzigd in de bestemming Wonen - 3, mits:

1. de uiterlijke verschijningsvorm van de oorspronkelijke bebouwing wordt gehandhaafd;
2. de woonfunctie geen onevenredige afbreuk doet aan de ontwikkelingsmogelijkheden van functies in de omgeving, met name niet aan die van naburige (agrarische) bedrijven;
3. de geluidsbelasting van geluidsgevoelige objecten niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarden of een vastgestelde hogere grenswaarde;
4. voorafgaand aan de ontwikkeling van het gebied in een vroegtijdig stadium overleg zal worden gepleegd met het waterschap;
5. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid voor de betreffende gronden de regels van artikel 15 van toepassing zijn.

In paragraaf 4.6 staat omschreven waarom de boerderij destijds de aanduiding 'karakteristiek' heeft gekregen. Ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' wordt de instandhouding van de bestaande karakteristieke hoofdvorm nagestreefd. De aanduiding 'karakteristiek' kan verwijderd worden, indien:

1. de karakteristieke hoofdvorm niet langer aanwezig is en niet zonder ingrijpende wijzigingen aan het gebouw kan worden hersteld;

2. de karakteristieke hoofdvorm in zijn geheel redelijkerwijs niet te handhaven is in relatie tot de functie die het gebouw moet of uitsluitend nog kan vervullen.

AFWEGING

Formeel gezien kan geen gebruik gemaakt worden van de wijzigingsbevoegdheid, omdat het plan niet voldoet aan de eerste voorwaarde van de wijzigingsbevoegdheid. De uiterlijke verschijningsvorm van de oorspronkelijke bebouwing dient volgens de eerste voorwaarde gehandhaafd te worden. Ook is de aanduiding 'karakteristiek' niet meer aan de orde. De huidige bebouwing is reeds gesloopt. Het college van burgemeester en wethouders heeft besloten in principe medewerking te verlenen aan de sloop van het hoofdgebouw en overige bedrijfsgebouwen en in principe medewerking te verlenen aan het in procedure brengen van dit wijzigingsplan voor de herbouw van één grote woning. Dit besluit is genomen, op basis van navolgende motivering:

“Na onderzoek is gebleken dat de verschijningsvorm van het hoofdgebouw, dat is aangeduid als 'karakteristiek', in vergelijking met andere karakteristieke boerderijen in Schipborg, voor wat betreft materiaal (golfplaten op het schuurgedeelte) en wat betreft de sobere compositie van de gevel, minder waardevol is. Bovendien is het perceel in het verleden destijds wel van een lijst met karakteristieke hoofdgebouwen gehaald, maar per abuis niet van de verbeelding behorende bij het bestemmingsplan. Het slopen van de bestaande agrarische schuren is een verbetering voor de omgeving. Met het slopen van het niet meer als karakteristiek aan te merken hoofdgebouw, gaat dan wel een stukje geschiedenis van Schipborg verloren, maar van een karakteristiek gebouw dat behouden dient te blijven is geen sprake. Afbraak behoort dan ook tot de mogelijkheden.”

Er is sprake van nieuwbouw van een woning wat leidt tot een gewenste ruimtelijke kwaliteit van dit deel van Schipborg. Het ontwerp voor nieuwbouw is, mits zorgvuldig gesitueerd en vormgegeven in relatie tot de omgeving, een verbetering voor Schipborg. Gezien de vele aspecten die onderhavig ontwerp met zich mee brengen is het ingediende verzoek beoordeeld op en uitgesplitst in de onderdelen:

- landschappelijke inrichting;
- ligging bebouwing;
- toegang perceel;
- massa en vorm;
- bebouwd oppervlak.

Op grond van bovenstaande onderdelen komt de gemeente tot de conclusie dat de bebouwing opgericht dient te worden binnen de grens van het bestemmingsplan "Schipborg" en zodanig dat de zichtlijnen van de Esweg en de Borgweg naar het Schipborgsche Diep intact blijven. Voor een nieuwe woning met bijgebouwen op deze bijzondere plek in het oude deel van Schipborg, grenzend aan de weiden en het natuurgebied langs het Schipborgsche Diep, is een ontwerp waarbij de korrelgrootte, de maat en de schaal van de bebouwing is af-

gestemd op de omgeving zeer wenselijk. In het besluit wordt verwezen naar een bijlage met een projectie van de voorgenomen bebouwing op het perceel. In relatie tot de omgeving is de maat en schaal van het dubbele volume met hoofdvormen, die zijn afgeleid van de karakteristieke hoofdvormen van oudere Drentse boerderijen uit de omgeving, een aanvaardbaar uitgangspunt, waardoor de gewenste massa en vorm, zoals aangegeven op de tekeningen en de maquette van de architect, aanvaardbaar worden geacht. De welstandscriteria voor historische kern esdorp/esgehucht van de Nota Welstandsbeleid Aa en Hunze 2013 zijn van toepassing.

In het ontwerp voor het nieuwe dubbele volume zijn het woonhuis, de berg-ruimten en de stallingsruimten verspreid over beide volumes getekend. Beide volumes zijn vrijwel even groot. Het bebouwd grondvlak is circa 460 m². De oorspronkelijke boerderijen, bestaande uit een schuur en een woonhuis onder één dak, hebben forsere afmetingen dan individuele vrijstaande burgerwoningen. De initiatiefnemer wenst de oprichting van een nieuw dubbel volume met hoofdvormen, die juist zijn afgeleid van de karakteristieke hoofdvormen van oudere Drentse boerderijen uit de omgeving. Op deze plek is een dergelijk dubbel volume in relatie tot het historische esdorp en de agrarische omgeving dan ook een aanvaardbaar uitgangspunt.

Vanwege de combinatie van bovenstaande argumenten, het feit dat sprake is van een behoorlijke afname van bebouwd oppervlakte (ten opzichte van de huidige situatie) van ruim 1000 m² is het gewenste te bebouwen grondoppervlak van 460 m² voor woning, stallings- en bergruimten aanvaardbaar.

Planbeschrijving

3

3.1

Huidige situatie

Het perceel Borgweg 26 ligt tussen de Borgweg en het Schipborgsche Diep en is goed zichtbaar vanaf de weg. De bebouwing op het perceel bestond uit de oorspronkelijke boerderij met een voorhuis en een stal (circa 480 m²), een schuur aan de westzijde (circa 340 m²) en een forse schuur aan de zuidzijde (circa 700 m²). Ook was er een paardenbak op het perceel aanwezig. De bebouwing is inmiddels gesloopt. Onderstaande luchtfoto brengt de voormalige situatie in beeld.

HUDIGE SITUATIE



Huidige situatie plangebied

De voormalige situatie van het plangebied en de directe omgeving zijn op navolgende foto's zichtbaar.



Voormalige boerderij



Borgweg 26, gezien vanaf het pad aan de westzijde van het Schipborgsche Diep



Borgweg 26 en weiland



Weiland en kleine es aan de zuidzijde

3.2

Toekomstige situatie

De nieuwe situatie voorziet in de bouw van een woning. Het nieuwe gebouw is gebaseerd op de typologie van een Drentse boerderij met een dubbel volume. De initiatiefnemer heeft daarvoor de huidige landschap- en dorps ontsierende agrarische schuren gesloopt. Op navolgende afbeelding is een plattegrond van de toekomstige situatie zichtbaar.

BEBOUWING



Plattegrond toekomstige situatie

Op vorenstaande plattegrond is te zien dat het in te richten perceel groter is als het plangebied. Dit plan heeft echter alleen betrekking op het plangebied. In het ontwerp voor het nieuwe dubbele volume zijn het woonhuis, de berg-ruimten en de stallingsruimten verspreid over beide volumes getekend. Beide volumes zijn vrijwel even groot.

De zuidelijke hoek van het perceel krijgt een natuurlijke inrichting. De overige gronden behouden hun agrarische karakter met natuurlijke wei- en hooilanden. De zichtlijnen vanaf de Esweg en de Borgweg naar het landschap blijven na de bouw van de woning intact.

INRICHTING EN ZICHTLIJ-
NEN

3.3

Juridische vormgeving

3.3.1

Algemeen

Zoals reeds is aangegeven valt het plangebied onder de werkingssfeer van het bestemmingsplan Schipborg dat is vastgesteld op 15 februari 2012. In dit bestemmingsplan is aan het plangebied de bestemming Agrarisch - Bedrijf toegekend.

Ook ligt op het hele plangebied de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 1'. De wijzigingsbevoegdheid opgenomen in artikel 3.7 sub a vormt de basis voor het voorliggend wijzigingsplan. Aan deze wijzigingsbevoegdheid zijn de volgende voorwaarden verbonden:

Burgemeester en wethouders kunnen, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

- de milieusituatie;
- het straat- en bebouwingsbeeld en dorpsbeeld;
- de woonsituatie;
- de verkeersveiligheid;
- de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;

het plan wijzigen in die zin dat:

- a. de bestemming Agrarisch - Bedrijf wordt gewijzigd in de bestemming Wonen - 3, mits:
 1. de uiterlijke verschijningsvorm van de oorspronkelijke bebouwing wordt gehandhaafd;
 2. de woonfunctie geen onevenredige afbreuk doet aan de ontwikkelingsmogelijkheden van functies in de omgeving, met name niet aan die van naburige (agrarische) bedrijven;
 3. de geluidsbelasting van geluidsgevoelige objecten niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarden of een vastgestelde hogere grenswaarde;
 4. voorafgaand aan de ontwikkeling van het gebied in een vroegtijdig stadium overleg zal worden gepleegd met het waterschap;
 5. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid voor de betreffende gronden de regels van artikel 15 van toepassing zijn.

Bij de voorbereiding van de wijzigingsbevoegdheid onder a zal rekening worden gehouden met:

- de aspecten bodem, archeologie, water en milieutechnische aspecten;
- de mogelijke aanwezigheid van te beschermen planten- en diersoorten op grond van de Flora- en faunawet. Indien het onderzoek daartoe aanleiding geeft, zal de (bouw)werkzaamheid pas kunnen plaatsvinden nadat een ontheffing c.q. vrijstelling op grond van de Flora- en faunawet is verkregen.

3.3.2

Afweging

Het planvoornemen omvat de bouw van een nieuwe woning, gebaseerd op de typologie van een boerderij met een dubbel volume. Om deze ontwikkeling mogelijk te maken wordt het bouwvlak zo gewijzigd dat de woning hierbinnen past. De woning (bestaande uit een dubbel volume) heeft één bouwlaag met kap. Voor een nadere toelichting op de afweging voor gebruikmaking van de wijzigingsbevoegdheid wordt verwezen naar paragraaf 2.2. Voor toelichting op het bouwplan wordt verwezen naar paragraaf 3.2. Het planvoornemen past binnen de wijzigingsregels, waardoor de bestemming 'Wonen - 3' van toepassing kan worden verklaard. De dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 1' is niet meer opgenomen; in paragraaf 4.6 is aangegeven dat er geen archeologische waarden zijn te verwachten.

Tevens wordt opgemerkt dat een ruimtelijke afweging heeft plaatsgevonden (zie hoofdstukken 3 en 4). Hieruit is gebleken dat er zowel vanuit het provinciaal en gemeentelijk beleid als vanuit de ruimtelijke en milieutechnische aspecten geen bezwaren zijn tegen de uitvoering van het planvoornemen.

Qua procedure moet de Wet ruimtelijke ordening worden gevolgd. De digitale versie van het plan is opgesteld conform de ruimtelijke standaarden 2012 (onder meer SVBP2012, versie 1.3.1).

Toets aan wet - en regelgeving



4.1

Wet en geluidhinder

In het kader van de Wet geluidhinder bevinden zich langs alle wegen zones, met uitzondering van wegen waar een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt en wegen die zijn aangeduid als 'woonerf'. Als er geluidgevoelige bebouwing binnen een zone wordt gebouwd, moet akoestisch onderzoek plaatsvinden.

WET GELUIDHINDER

Met het plan kan een nieuwe woning gerealiseerd worden op grotere afstand van de weg dan de bestaande woning. Een akoestisch onderzoek kan daarom achterwege blijven.

4.2

Milieuzonering

Er dient een noodzakelijke ruimtelijke scheiding te worden aangebracht tussen milieubelastende en milieugevoelige functies ter bescherming en/of vergroting van de leefkwaliteit. De milieuhinder van bedrijven dient te worden geanalyseerd op hun invloed op mogelijke ontwikkelingen. Indien milieubelastende functies in het projectgebied mogelijk worden gemaakt, dient de invloed op de omgeving inzichtelijk te worden gemaakt. Het laatste is met het onderhavig plan niet het geval.

De toelaatbaarheid van bedrijvigheid kan globaal worden beoordeeld met behulp van de methodiek van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering'. In deze brochure is een bedrijvenlijst opgenomen die informatie geeft over de milieukeurmerken van typen bedrijven. Vervolgens wordt in de lijst op basis van een aantal factoren (waaronder geluid, gevaar en verkeer) een indicatie gegeven van de afstanden tussen bedrijfstypen en een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype (zoals rustig buitengebied), waarmee gemeenten bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening kunnen houden.

Deze afstand is gebaseerd op de grootste indicatieve afstand. De lijst is algemeen geaccepteerd als uitgangspunt bij het opstellen van ruimtelijke plannen. In de omgeving van het plangebied komen echter geen milieuhinderlijke bedrijven voor.

Conclusie

Er bestaan geen belemmeringen vanuit het aspect bedrijven en milieuzonering.

4.3

Externe veiligheid

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) verplicht gemeenten en provincies die milieuvergunningen verlenen of een bestemmingsplan maken, rekening te houden met externe veiligheid. Doel van het Besluit externe veiligheid inrichtingen is individuele en groepen burgers een minimum beschermingsniveau te garanderen tegen een ongeval met gevaarlijke stoffen.

Inrichtingen

In de directe nabijheid van het plangebied zijn geen bedrijven aanwezig die onder de werking van het Besluit externe veiligheid inrichtingen vallen (bron: Risicokaart).

Buisleidingen

Het plangebied valt buiten de effectafstand van aardgastransportleidingen (bron: Risicokaart).

Transport

Het plangebied valt buiten de effectafstand van (spoor)wegen waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt.

4.4

Luchtkwaliteit

Nederland heeft de Europese regels ten aanzien van luchtkwaliteit geïmplementeerd in de Wet milieubeheer. De in deze wet gehanteerde normen gelden overall, met uitzondering van een arbeidsplaats (hierop is de Arbeidsomstandighedenwet van toepassing). Kern van de wet is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Hierin staat wanneer en hoe overschrijdingen van de luchtkwaliteit moeten worden aangepakt. Het programma houdt rekening met nieuwe ontwikkelingen zoals bouwprojecten of de aanleg van infrastructuur. Projecten die passen in dit programma, hoeven niet meer te worden getoetst aan de normen (grenswaarden) voor luchtkwaliteit. Ook projecten die 'niet in betekenende mate' (nibm) van invloed zijn op de luchtkwaliteit hoeven niet meer te worden getoetst aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. De criteria om te kunnen beoordelen of voor een project sprake is van nibm, zijn vastgelegd in de AMvB-nibm. In de AMvB-nibm is bepaald dat een grens van 3% verslechtering van de luchtkwaliteit (een toename van maximaal $1,2 \mu\text{g}/\text{m}^3$ NO_2 of PM_{10}) als 'niet in betekenende mate' wordt beschouwd. Dit bestemmingsplan leidt ten opzichte van de huidige situatie niet tot een (extra) verkeersaantrekkende werking. Ook anderszins is het plan niet van invloed op de luchtkwaliteit. Er is derhalve sprake van een 'nibm'-situatie waardoor onderzoek achterwege kan blijven.

4.5

Ecologie

Ter bescherming van ecologische waarden dient bij ruimtelijke ingrepen een afweging te worden gemaakt in het kader van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS), de Natuurbeschermingswet 1998 en de Flora- en faunawet. Hiervoor is een quickscan uitgevoerd (Quickscan natuurwaardenonderzoek Flora- & Faunawet en pré-toets natuurbeschermingswet Borgweg 26, Schipborg, Natuurbank Overijssel, 7 januari 2014). De conclusie van deze quickscan luidt als volgt:

Voorgenomen activiteit wordt gezien als 'ruimtelijke ontwikkeling'. Voor het verstoren van soorten van tabel 1 geldt een algemene vrijstelling. Deze vrijstelling geldt ook voor soorten van tabel 2 van de Flora- en faunawet, mits er gewerkt wordt volgens een goedgekeurde gedragscode. Gelet op de voorgenomen activiteit zal dat de 'Gedragscode voor de bouw- en ontwikkelsector' zijn. Deze is opgesteld door 'Bouwend Nederland' en de Vereniging van Nederlandse Projectontwikkeling Maatschappijen NEPROM (zie: www.NEPROM.NL). Deze gedragscode geeft aan hoe bedrijven zorgvuldig met beschermde dier- en plantensoorten op bouwplaatsen kunnen omgaan. Voor het verstoren van soorten uit tabel 3, evenals het verstoren van bezette vogelnesten en jaar rond beschermde vogelnesten dient een ontheffing aangevraagd te worden. Het onderzoeksgebied bestaat uit een zandige slooplocatie omgeven door bos en grasland. Het is aannemelijk dat tijdens het voortplantingsseizoen er vogels nestelen in de beplanting. Deze dient gerooid te worden buiten het broedseizoen. Behalve voor broedvogels, behoort het onderzoeksgebied tot het functionele leefgebied van enkele beschermde zoogdier- en amfibieënsoorten. De meeste soorten staan vermeld in tabel 1 van de Flora- en faunawet. Voor deze soorten geldt een algemene vrijstelling voor het verstoren, verwonden of doden. Gelet op het incidentele voorkomen en het feit dat deze soorten in zeer lage dichtheden in het onderzoeksgebied voor komen, zijn geen nadere maatregelen in het kader van de algemene zorgplicht vereist. De voorgenomen bouw van de woning heeft geen negatief effect op het beschermde functionele leefgebied van soorten die het onderzoeksgebied benutten om te foerageren of als vliegroute. De voorgenomen activiteit heeft geen negatief effect op beschermde soorten welke een verblijfplaats hebben buiten het onderzoeksgebied. Er hoeft geen nader onderzoek uitgevoerd te worden en er hoeft geen ontheffing ex. Art. 75C van de Flora- en faunawet aangevraagd te worden. De invloedsfeer van de voorgenomen activiteit beperkt zich tot het onderzoeksgebied en heeft geen negatief effect op gebieden erbuiten. Het onderzoeksgebied ligt niet in beschermd natuurgebied of de EHS. Net ten westen van het onderzoeksgebied liggen gronden die tot Natura 2000-gebied en de EHS behoren. De voorgenomen activiteit heeft geen negatief effect op de duurzame instandhouding van natuurgebied of de EHS. Er hoeft geen ontheffing of natuurbeschermings-wetvergunning aangevraagd te worden.

De quickscan is opgenomen als bijlage.

4.6

Archeologie en cultuurhistorie

4.6.1

Archeologie

Archeologische waarden dienen op grond van de (aangepaste) Monumentenwet 1988 te worden mee gewogen in de besluitvorming over ruimtelijke ingrepen. Het plangebied is onderzocht op archeologische waarden (Bureauonderzoek en Verkennend en Karterend Archeologisch Booronderzoek Plangebied Borgweg 26 te Schipborg, gemeente Aa en Hunze, Hamaland Advies, 23 januari 2014). Het bureauonderzoek toonde aan dat er zich in het plangebied mogelijk archeologische vindplaatsen vanaf het Neolithicum tot en met de Nieuwe Tijd in het plangebied zouden kunnen bevinden. In de omgeving van het plangebied zijn archeologische waarnemingen bekend vanaf het Neolithicum tot en met de Middeleeuwen. Jongere vondsten zijn vooralsnog niet aangetroffen. Verstoringen in het plangebied kunnen aanwezig zijn door de ontginning van de heide (voor 1811), het realiseren van de oorspronkelijke boerderij (circa 1832), de sloop en realisatie van de nieuwe boerderij en zuidelijke stal (1970) en de realisatie van de westelijke stal (1991). Latere verstoringen zijn niet bekend en worden ook niet verwacht. Op grond van de bevindingen is de archeologische verwachting voor het plangebied bepaald en ingeschat op laag voor de periode vanaf het Neolithicum tot aan de Middeleeuwen en hoog voor de periode daarna. Uit het uitgevoerde verkennend en karterend archeologisch booronderzoek is gebleken dat de archeologische verwachting bijgesteld kan worden naar laag voor alle perioden. Hierbij zijn, met uitzondering van boring 2 en 5, uitsluitend verstoorde bodems aangetroffen, met diverse puinhoudende ophogingslagen op een ondergrond van dekzand. Het karterend booronderzoek heeft aangetoond dat de intacte bodems in boring 2 en 5 als uitzonderingen mogen worden beschouwd. Rondom deze 'intacte' bodems is eveneens sprake van subrecent verstoorde bodems. De op grond van het bureauonderzoek te verwachten (veld)podzolbodems zijn niet aangetroffen. Op grond van het vrijwel ontbreken van een intacte bodemopbouw en het ontbreken van archeologisch relevante cultuurlagen of archeologische indicatoren, wordt vervolgonderzoek niet noodzakelijk geacht.

Het archeologisch onderzoek is door Libau beoordeeld en de conclusie en aanbeveling wordt door Libau akkoord bevonden. Daarbij wordt nog het volgende gemeld: 'De bodem is grotendeels verstoord, onder andere door eerdere bouwingsfasen. Van de oudste boerderij, die rond 1800 in het noordelijk deel van het plangebied heeft bestaan, zal vermoedelijk niet veel over zijn. Die is namelijk al rond 1970 gesloopt en vervangen door de huidige boerderij. Op deze plek komt overigens geen nieuwbouw volgens de tekening van de nieuwe situatie (bijlage 1 in het rapport). De nieuwbouw komt grotendeels op de plek van de te slopen zuidelijke schuur.'

Het plan is wat betreft het aspect archeologie uitvoerbaar. De dubbelbestemming is van het plangebied verwijderd, omdat is gebleken dat de intacte bo-

demopbouw vrijwel ontbreekt. De meldingsplicht van toevals vondsten, conform art. 53 van de Monumentenwet, blijft van kracht. Als er bij de sloop- en graafwerkzaamheden toch archeologische resten worden gevonden, moet de initiatiefnemer dit onmiddellijk melden bij provinciaal archeoloog Wijnand van der Sanden, tel. 0592-365 220 / 06-22662601; w.vandersanden@drenthe.nl en bij de contactpersoon archeologie van de gemeente; Charles Houx.

Het rapport met onderzoeksresultaten is opgenomen als bijlage.

4.6.2

Cultuurhistorie

Als gevolg van het rijksbeleid ten aanzien van de monumentenzorg, is per 1 januari 2012 een wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening van kracht. De wijziging betreft artikel 3.1.6, tweede lid, onderdeel a, als gevolg waarvan alle cultuurhistorische waarden uitdrukkelijk dienen te worden meegewogen bij het vaststellen van ruimtelijke plannen. Dit betekent dat in aanvulling op de archeologische aspecten nu ook de overige cultuurhistorische waarden moeten worden betrokken in het onderzoek. Hiernavolgend wordt daar aandacht aan besteed.

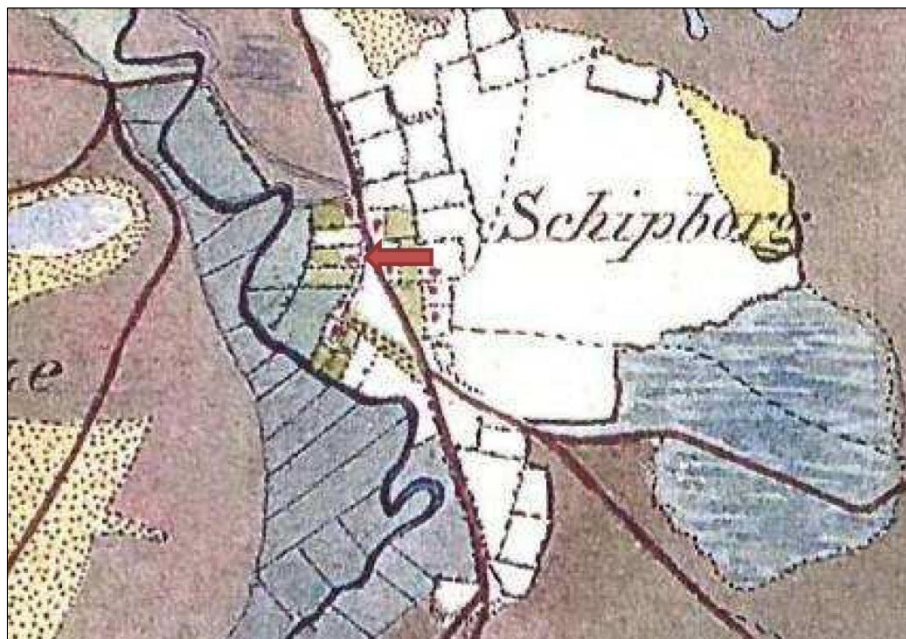
Schipborg is een esdorp op de Hondsrug en ligt in het Nationaal beek- en esdorpenlandschap Drentsche Aa en in het Nationaal Park Drentsche Aa. Het landschap is kleinschalig en bestaat uit beekdalen, essen, boscomplexen, boomsingels, houtwallen, weiden en akkerland. Aan de zuid- en westzijde van Schipborg ligt het beekdal van het Schipborgsche Diep. Aan de oostzijde ligt de zeer waardevolle es met strubben, dit zijn voormalige eikenhakhoutbosjes. Aan de zuidzijde ligt de Kymmelsberg, deze maakt deel uit van een stuifzandcomplex dat is ontstaan op de overgang van de es van Schipborg naar het beekdal. Vanaf de 17e eeuw is, als gevolg van het doorgaande verkeer tussen Groningen en Coevorden in combinatie met de schaapskudden van Schipborg, de begroeiing verdwenen en veranderde de ondergrond in zand. Door de wind werd het zand opgeblazen en ontstonden stuifzandheuveld. Tegenwoordig staan langs de wegen en de randen rondom het dorp, onder andere eiken, beuken en berken met onder beplanting, waardoor het lijkt alsof de kern is ingesloten in het bos.

Een van de belangrijke karakteristieken van esdorpen zijn de zichtlijnen vanuit het dorp naar het landschap en andersom. Het oudste deel van het dorp ligt aan de zuidzijde en bestaat uit (voormalige) boerderijen langs de doorgaande Borgweg. Tussen deze (voormalige) boerderijen zijn nog open plekken met zichtlijnen naar de es en het Schipborgsche Diep aanwezig. In de loop der tijd is het dorp aan de noordzijde langs de Borgweg en ten noorden van de es uitgebreid. De Borgweg 26 ligt in het oudste deel van het dorp, tussen de Schependrift en de Ruitersweg. De ontwikkeling van de ruimtelijke structuur van Schipborg is zichtbaar op de kaarten uit 1819 - 1829, 1899, 2006 en de luchtfoto uit 2012. Tegenover de Kymmelsberg aan de zuidzijde is een brinkachtige ruimte en bij de Esweg is ter plaatse van de oorspronkelijke brink nu een weiland, een weilandbrink. Zie bladzijde 224 van het Brinkenboek van 1981.

LANDSCHAPPELIJK CULTUURHISTORISCHE WAARDEN

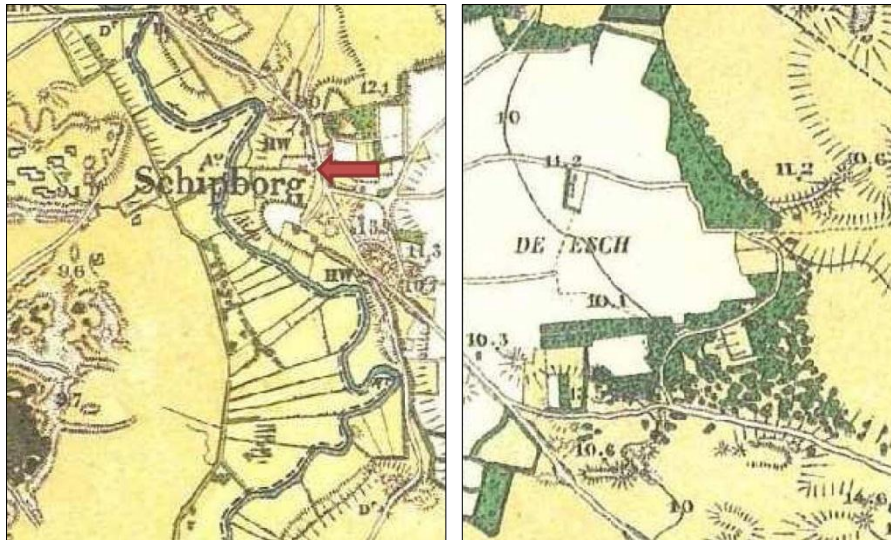
Positieve karakteristieken:

1. bebouwing: divers gesitueerd langs de Borgweg, nokrichtingen evenwijdig aan of gericht naar de Borgweg, vrijstaand en individueel herkenbaar, grote kappen en lage gootlijnen, afwisseling tussen grote en kleine bouwvolumes en afwisseling in afstand tussen de gebouwen onderling.
2. open ruimten: brinkachtige ruimte aan de zuidzijde, weilandbrink bij de Esweg en tussen de (voormalige) agrarische bebouwing zijn nog open ruimten in de vorm van weilanden aanwezig.
3. groenstructuur: eiken bij de brinkachtige ruimte, langs de weg en op de erven.
4. bermen en bestrating: gras, sloten en molgoten van roodbruin gebakken klinkers.
5. overgang openbaar naar privé: beukenhagen en grasbermen die zonder erfafscheiding overgaan in de gazons van erven en tuinen, weilanden zijn afgeschermd met naturel houten hekken met prikkeldraad, eenvoudige en ingetogen erfafscheidingen.



Schipborg in 1819 - 1829 (Atlas van Huguenin)

Op deze kaart is bij de pijlpunt ongeveer ter plaatse van Borgweg 26 bebouwing zichtbaar. Langs het Diep zijn madelanden en hooilanden zichtbaar. Ten zuiden van de boerderij en ten westen van de Borgweg ligt een driehoekig vlak, dat net als de es wit is. Rondom het dorp en de es is heide aangegeven.



Schipborg in 1899 (Historische topografische kaarten, uitgeverij 12 provinciën).

Op deze kaart is bij de pijlpunt ongeveer ter plaatse van Borgweg 26 bebouwing zichtbaar, die bestaat uit een dubbel volume. Langs het Diep zijn made-landen en hooilanden zichtbaar. Tegenover de Esweg ligt een weg die afbuigt naar het zuidwesten. Tussen deze weg en de Borgweg zijn heuveltjes zichtbaar. Westelijk is een kleine es achtige vorm waar te nemen, die net als de es wit is.



Schipborg in 2006 (Topografische atlas, ANWB). Bebouwing Borgweg 26 bij pijlpunt

De oorspronkelijke structuur van de bebouwing en de wegen van het dorp tussen de es en het Diep is nog intact. De uitbreiding van Schipborg is geconcentreerd ten noorden van het oorspronkelijke dorp.

Op de kaarten van 1819-1829 en 1899 is op de plek van de huidige boerderij Borgweg 26 al een boerderij te zien. In 1936 is een vergunning afgegeven voor de bouw van een uitbreiding aan de westzijde van de bestaande oude schuur en voor de bouw van een woonhuis aan de oostzijde, georiënteerd op de weg. De oude schuur in het midden bevat misschien nog waardevolle oude elementen.

Op de verbeelding bij het bestemmingsplan is Borgweg 26 als karakteristiek gebouw aangegeven. In de lijst van karakteristieke gebouwen bij het bestemmingsplan is Borgweg 26 niet opgenomen.

In 2010 is tijdens de inventarisatie van karakteristieke gebouwen Borgweg 26 op de lijst geplaatst, omdat deze boerderij qua ligging en hoofdvorm kenmerkend en karakteristiek is voor de agrarische structuur van het dorp. Schipborg heeft niet veel (voormalige) boerderijen. In de definitieve lijst is Borgweg 26 niet opgenomen omdat, in vergelijking met de andere karakteristieke boerderijen in Schipborg, de verschijningsvorm van het gebouw wat betreft materiaal (golfplaten op het schuurgedeelte) en wat betreft de sobere compositie van de gevel minder waardevol is. Borgweg 26 is destijds wel van de lijst gehaald, maar niet van de verbeelding.

Bij Borgweg 26 is in 1973 een vergunning afgegeven voor de bouw van de agrarische schuur (circa 700 m²) aan de zuidzijde en in 1986 voor de schuur (circa 340 m²) aan de westzijde. De bouw van agrarische schuren in de dorpen werd en wordt toegestaan om bedrijfsvoering in de landbouw en de veeteelt mogelijk te maken. De zuidelijke schuur is in vergelijking met de maat en schaal van de andere gebouwen in de omgeving fors.

Het slopen van de agrarische schuren van 1973 en 1986 is een verbetering voor de omgeving. Met het slopen van de niet meer als karakteristiek aan te merken oorspronkelijke boerderij, die in 1936 is uitgebreid met het woonhuis, gaat een stukje geschiedenis van Schipborg verloren.

Een ontwerp voor nieuwbouw kan, mits zorgvuldig gesitueerd en vormgegeven in relatie tot de omgeving, een verbetering voor Schipborg zijn. De toegang tot het perceel is ter plaatse van de zuidelijke agrarische schuur.

Op de kaart van 1899 is op de plek van Borgweg 26 een boerderij met een dubbel volume waar te nemen. In de brief van de architect wordt verwezen naar oudere Drentse boerderijen, die bestaan uit dubbele volumes. Bij oudere Drentse boerderijen bestaat het eerste en grootste volume uit de woning en de schuur onder één dak. Het tweede en kleinere volume is een aangebouwde schuur.

AFWEGING

Uit vorenstaande informatie blijkt dat in de planvorming rekening is gehouden met de kenmerken van Drentse boerderijen. Ook bij de inrichting van het perceel blijven zichtlijnen naar het beekdal intact. In het plan wordt voldoen- de rekening gehouden met de cultuurhistorische waarden.

4.7

Bodem

De milieuhygiënische gesteldheid van de bodem is onderzocht (Verkennd bodemonderzoek Borgweg 26, Terra bodemonderzoek bv, 24 mei 2013). Uit het onderzoek blijkt dat de hypothese "onverdacht" kan worden verworpen. Niet alle analyseresultaten voldoen aan de achtergrondwaarden en/of de streefwaarden.

In de grond zijn behalve asbest geen verontreinigingen aangetoond. Op basis van de indicatieve toetsing aan het Besluit bodemkwaliteit voldoet de onderzochte grond aan de achtergrondwaarden en is eventueel vrijkomende grond waarschijnlijk vrij toepasbaar. De onderzochte grond bevat weinig puin. Het gemiddelde puingehalte ligt vermoedelijk ruim beneden de 5% (W/W). Door de bemonsteringsmethode (edelmanboor) is deze schatting indicatief van aard. De geringe hoeveelheid puin in de grond geeft, ons inziens, geen aanleiding tot verder asbestonderzoek. In het grondwater is een lichte verontreiniging aan barium aangetroffen. Deze verhoogde waarden komen echter veelvuldig van nature voor in de noordelijke gebieden.

Tijdens het verkennend asbestonderzoek zijn ter plaatse van de puinlaag en in de bovenlaag achter de kapschuur asbesthoudende materialen aangetroffen. Hierdoor dient een nader asbestonderzoek te worden uitgevoerd conform de NEN 5707 (achter de kapschuur) en de NEN 5897 (puinverharding achter de boerderij).

De aangetroffen verhoogde concentraties aan asbest kunnen risico's voor de volksgezondheid vormen. Bij eigendomsoverdracht dient rekening te worden gehouden met de aanwezigheid van bodemverontreiniging. Geadviseerd wordt voorafgaand aan de eigendomsoverdracht een nader bodemonderzoek uit te voeren om de mate, omvang en eventuele risico's van de verontreiniging in kaart te brengen.

Op basis van het bodemonderzoek is aangetoond dat in de bodem/puin de interventiewaarde voor asbest wordt overschreden. In verband met deze overschrijding vallen graafwerkzaamheden in de (voorlopige) veiligheidsklasse 3T.

Het rapport is opgenomen als bijlage.

Het verkennend bodemonderzoek is inmiddels door de RUD Drenthe getoetst. De aanwezige asbest zal gesaneerd worden en hiervoor is inmiddels een 'BUS melding' ingediend. Omdat de uitvoering van de asbestsanering is verzekerd, is het wijzigingsplan wat betreft de milieuhygiënische gesteldheid van de bodem uitvoerbaar.

4.8

Water

Het Besluit ruimtelijke ordening schrijft voor dat in de toelichting op ruimtelijke plannen een waterparagraaf moet worden opgenomen. Daarin dient verslag te worden gedaan van de wijze waarop rekening is gehouden met de waterhuishoudkundige situatie.

Op 11 februari 2014 is de digitale watertoetsprocedure doorlopen. Daaruit is naar voren gekomen dat de korte procedure van de watertoets is doorlopen. In de bijlagen is het watertoetsdocument opgenomen.

E c o n o m i s c h e u i t v o e r b a a r h e i d

5

De kosten die voortvloeien uit dit bestemmingsplan komen voor rekening van de initiatiefnemer.

M a a t s c h a p p e l i j k e u i t v o e r b a a r h e i d



Het ontwerp wijzigingsplan wordt gedurende zes weken ter inzage gelegd.