

Bestemmingsplan Schipborg – Borgweg 29

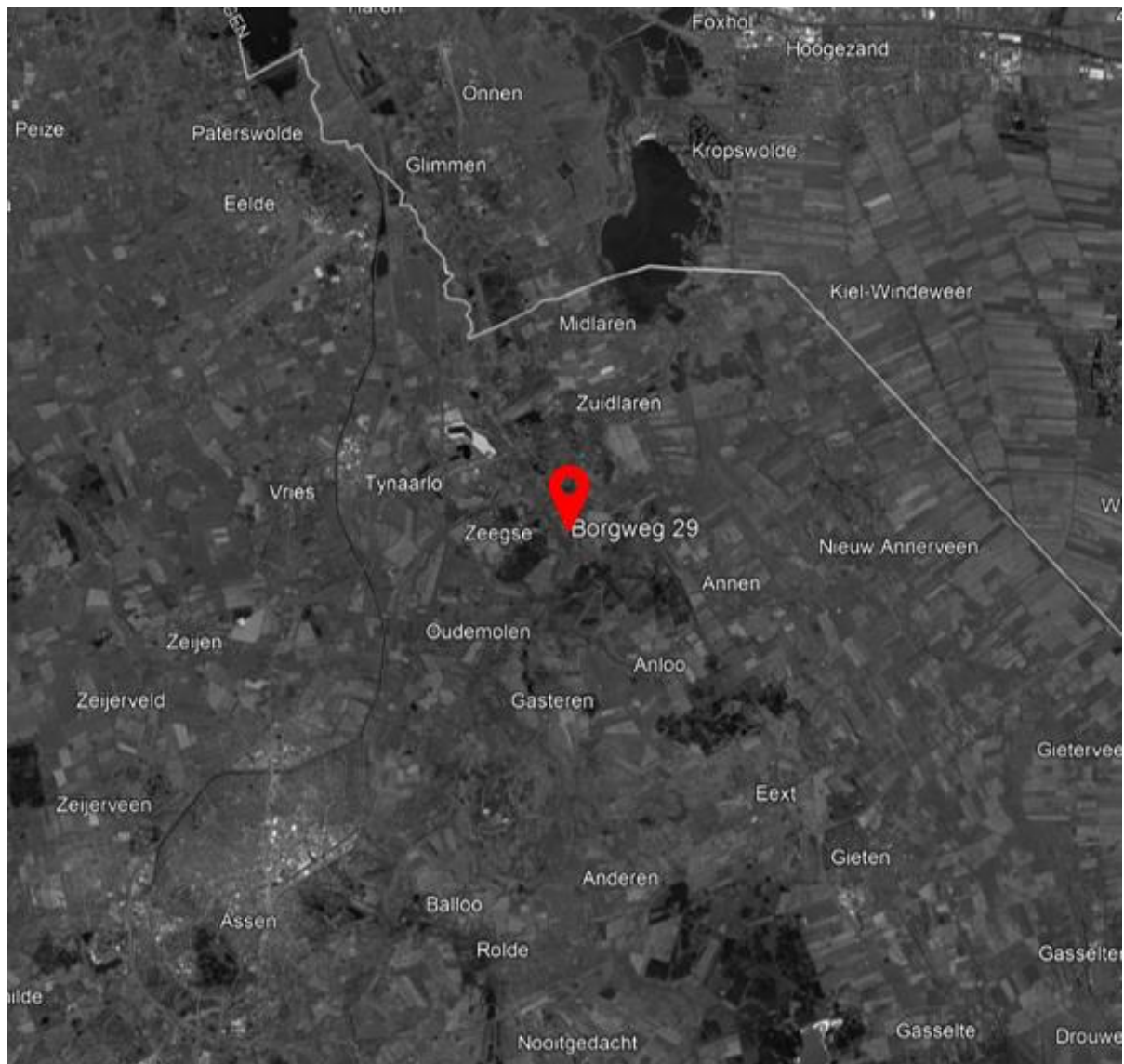
Status: Ontwerp

IMRO: **NL.IMRO.1680.SBGBORGWEG29-OB01**

Plantype: Bestemmingsplan ex artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening

Datum: 21 november 2023

TOELICHTING



Ligging perceel Borgweg 29 te Schipborg (bron: google earth)

Bestemmingsplan “Schipborg – Borgweg 29”

Inhoud

TOELICHTING	2
1 ALGEMEEN.....	5
1.1 Inleiding.....	5
1.2 Ligging en begrenzing van het plan (Plangebied)	5
1.3 Planologische regeling.....	6
1.4 Leeswijzer	7
2 PLANBESCHRIJVING	8
2.1 Huidige situatie	8
2.2 Gewenste situatie en inrichtingsplan	8
3 BELEIDSKADER	10
3.1 Rijksbeleid	10
3.2 Provinciaal beleid	11
3.3 Gemeentelijk beleid.....	14
4 OMGEVINGSASPECTEN EN OVERIGE ASPECTEN	15
4.1 Cultuurhistorie & archeologie.....	15
4.2 Water	16
4.3 Ecologie	18
4.4 Bedrijven en milieuzonering.....	20
4.5 Geluid.....	21
4.6 Luchtkwaliteit.....	21
4.7 Bodem.....	22
4.8 Externe veiligheid.....	23
4.9 Verkeer en parkeren.....	24
5 JURIDISCHE REGELING	25
5.1 Algemeen	25
5.2 Verbeelding.....	25
5.3 Regels	25
6 UITVOERBAARHEID VAN HET PLAN.....	27
6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	27
6.2 Economische uitvoerbaarheid	27
6.3 Participatie	27

BIJLAGEN bij toelichting.....	29
Bijlage I Wateradvies	30
Bijlage II Archeologisch Onderzoek	30
Bijlage III Stikstofberekening.....	30
a. Stikstofonderzoek.....	30
b. AERIUS calculator	30
Bijlage IV Bodemonderzoek	30
 R E G E L S.....	 31
Hoofdstuk 1 INLEIDENDE REGELS	32
Artikel 1 Begrippen	32
Artikel 2 Wijze van meten	38
Hoofdstuk 2 BESTEMMINGSREGELS	39
Artikel 3 Wonen - 3	39
Artikel 4 Wonen - c	45
Artikel 5 Waarde - Archeologie 3	49
Artikel 6 Waarde - Archeologie 5	52
Hoofdstuk 3 ALGEMENE REGELS.....	55
Artikel 7 Anti-dubbeltelbepaling.....	55
Artikel 8 Algemene bouwregels.....	55
Artikel 9 Algemene gebruiksregels	55
Artikel 10 Algemene afwijkingsregels	56
Artikel 11 Algemene wijzigingsregels.....	58
Hoofdstuk 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS	59
Artikel 12 Overgangsrecht	59
Artikel 13 Slotregel	59

1 ALGEMEEN

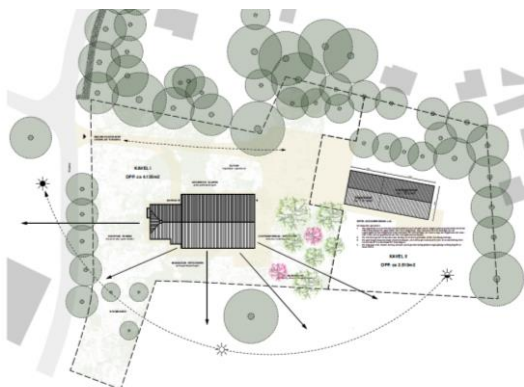
1.1 Inleiding

Aan de Borgweg 29 te Schipborg bevindt zich een voormalig agrarisch bedrijf. Initiatiefnemer is voornemens om de bestaande bedrijfsbebouwing te slopen en daarvoor in de plaats een tweede woning op het “achtererf” te bouwen. Tevens wordt de agrarische bestemming gewijzigd in een woonbestemming.

Het voornemen is om totaal circa 720 m² aan agrarische bebouwing te verwijderen/slopen. Het hoofdgebouw met de voormalige bedrijfswoning zal worden gehandhaafd en worden ingericht ten behoeve van de woonfunctie. Voor de sloop van de agrarische bebouwing is reeds een omgevingsvergunning verleend. Het voornemen is om nog een nieuwe woning met een oppervlakte van circa 250 m² te realiseren, dit is een zogenaamde compensatiewoning voor de ontsierende bedrijfsbebouwing. Hierdoor ontstaan 2 woonkavels op dit perceel: een kavel met de bestaande voormalige bedrijfswoning en een kavel met een nieuw te bouwen woning.

Initiatiefnemer heeft de gemeente verzocht om medewerking te verlenen aan de herinrichting van zijn erf middels de ruimte voor ruimte regeling. Het plan is gelegen binnen “bestaand stedelijk gebied” en niet in het buitengebied. De gemeente wil meewerken aan het initiatief in de ‘geest van de ruimte voor ruimte regeling’. Een partiële herziening van het bestemmingsplan is noodzakelijk om de nieuw te bouwen woning of ook wel ‘compensatiewoning’ te kunnen realiseren.

Uit onderhavig bestemmingsplan wordt duidelijk dat het plan uitvoerbaar is en ook zo wordt uitgevoerd dat er sprake is van een goede landschappelijke inpassing.



Figuur 1: schets inrichting nieuw perceel met links de huidige bebouwing met globaal locatie nieuwe woning en rechts de gewenste situatie

1.2 Ligging en begrenzing van het plan (Plangebied)

Het plangebied van dit bestemmingsplan is gelegen aan de Borgweg 29 te Schipborg en betreft het kadastrale perceel gemeente Anloo, sectie P, nummer 1100. Dit perceel heeft een oppervlakte van 5.969m² Het plangebied is gelegen aan de rand van het dorp Schipborg. Het plangebied grenst aan het open buitengebied, bos en woningen en heeft aan de voorzijde een aansluiting op de Borgweg, de doorgaande weg van Schipborg naar Gasteren.



Figuur 2: plangebied voorliggend bestemmingsplan

Het aangrenzende perceel, dat wel deel zal uitmaken van de kavel met de woonboerderij, behoudt zijn huidige agrarische bestemming, zodat de openheid gewaarborgd blijft en valt dan ook buiten het plangebied.

1.3 Planologische regeling

Het plangebied valt onder het bestemmingsplan Schipborg van de gemeente Aa en Hunze (vastgesteld op 15 februari 2012) en heeft de bestemming agrarisch - bedrijf. Tevens geldt er voor dit perceel een dubbelbestemming "Waarde – Archeologie 1", "Waarde – Archeologie 2" (slechts klein deel), een bouwvlak en een bouwaanduiding 'karakteristieke' voor het hoofdgebouw.



Figuur 3: uitsnede bestemmingsplan Schipborg

Zowel de woonfunctie als een extra woning is in strijd met dit vigerend bestemmingsplan “Schipborg”.

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de realisatie van de woonfunctie voor het plangebied met reeds bestaand hoofdgebouw en een extra woning (in de plaats van de gesloopte bedrijfsgebouwen) op het perceel aan de Borgweg 29 te Schipborg.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 1 van deze toelichting is een inleiding gegeven en komen de ligging en begrenzing van het plan aan de orde evenals de planologische situatie. In hoofdstuk 2 worden de huidige en gewenste situatie uiteengezet. Het beleid wordt in hoofdstuk 3 beschreven. De omgevingsaspecten en overige aspecten zijn opgenomen in hoofdstuk 4. Hoofdstuk 5 beschrijft juridische regeling en in hoofdstuk 6 komt de uitvoerbaarheid van het plan aan bod.

2 PLANBESCHRIJVING

2.1 Huidige situatie

Aan de Borgweg 29 te Schipborg bevindt zich een voormalig agrarisch bedrijf. Het perceel bestaat uit een woonboerderij (hoofdgebouw met de voormalige dienstwoning uit het jaar 1932) en agrarische bedrijfsgebouwen. De agrarische bedrijvigheid (waarvoor in 1992 een revisievergunning is afgegeven voor het houden van 25 vleeskoeien met bijbehorende jongvee en 2 stieren) op het perceel is beëindigd en het perceel is onlangs verkocht met als doel deze te gaan gebruiken voor de woonfunctie.



Figuur 4: huidig aanzicht vanaf de Borgweg op het perceel Borgweg 29 te Schipborg

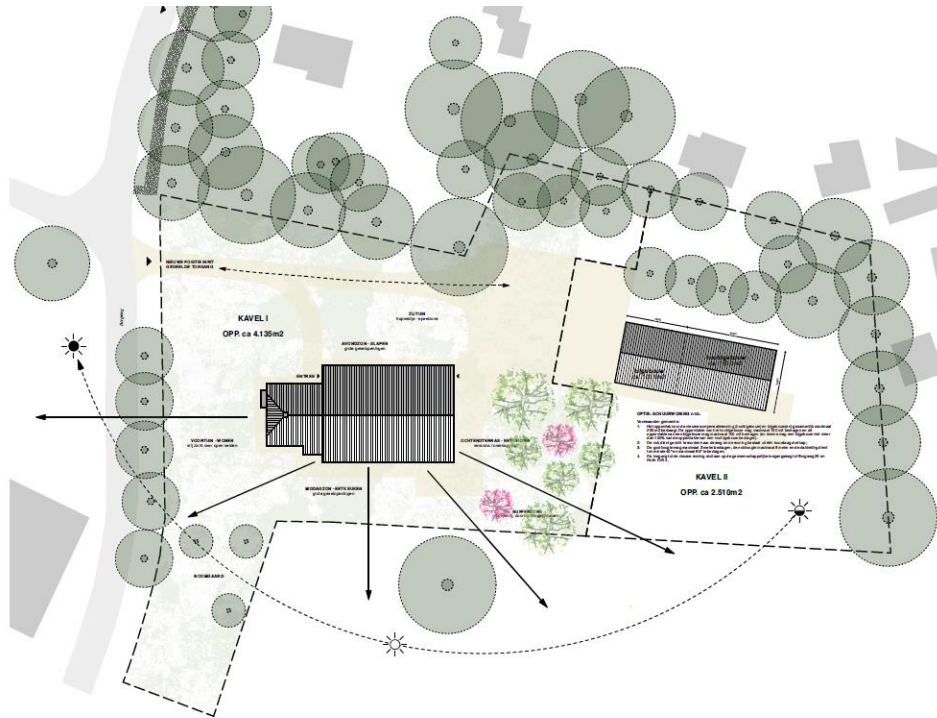
Het perceel bevindt zich aan de rand van het dorp Schipborg en is gelegen in het Drentse Aa gebied met uitzicht op weilanden, bossen en op de Schipborger Es.

Aan weerszijden van het perceel zijn percelen met een woonbestemming aanwezig.

2.2 Gewenste situatie en inrichtingsplan

Op het perceel aan de Borgweg 29 is initiatiefnemer voornemens om ter compensatie van de voormalige agrarische “ontsierende” bedrijfsbebouwing een nieuwe woning te realiseren. Hiertoe wordt de bedrijfsbebouwing gesloopt. Het huidige hoofdgebouw met dienstwoning zal blijven bestaan en zijn agrarische functie verliezen en helemaal voor de woonfunctie worden gebruikt.

Door de sloop van de van deze circa 720m² ontsierende bedrijfsgebouwen en het verwijderen van circa 850m² bijbehorende erfverharding ontstaat er ruimte voor een nieuwe woning op het “achtererf”. Qua vormgeving en “passend in het landschap” wordt gedacht aan een soort schuurwoning.



Figuur 5: Inrichtingsplan

Het huidige perceel zal hiervoor worden gesplitst in 2 woonkavels:

- Kavel 1: voormalige boerderij : circa 3.400 m², waarvan 600m² buiten dit plangebied valt, maar aansluitend perceel met bestemming agrarisch-cultuurgrond is.
- Kavel 2: met nieuwe woning : circa 3.000m².

De bestaande inrit, waar nu de Borgweg 29 gebruik van maakt, blijft gehandhaafd en wordt ook de inrit voor de nieuwe woning, zoals aangegeven in het inrichtingsplan in figuur 5.

3 BELEIDSKADER

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is begin 2012 in werking getreden. Met de Structuurvisie zet het kabinet het roer om in het nationale ruimtelijke beleid. Om de bestuurlijke drukte te beperken brengt het Rijk de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk bij burgers en bedrijven, laat het meer over aan gemeenten en provincies en komen de burgers en bedrijven centraal te staan. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen (zie hieronder bij BARRO). Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) staan de plannen voor ruimte en mobiliteit. Zo beschrijft het kabinet in de Structuurvisie in welke infrastructuurprojecten zij de komende jaren wil investeren. En op welke manier de bestaande infrastructuur beter benut kan worden.

De ‘ladder voor duurzame verstedelijking’ is in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geïntroduceerd en vastgelegd als procesvereiste in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het Bro bepaalt dat voor onder andere bestemmingsplannen de treden van de ladder moet worden doorlopen.

Met het plan wordt de bouw van 1 nieuwe woning en de herbestemming van een voormalige agrarische bedrijfswoning tot burgerwoning mogelijk gemaakt. Uit vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State blijkt dat een dergelijke kleinschalige ontwikkeling niet wordt aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling in de zin van het Bro (zie o.a. ECLI:NL:RVS:2015:2921). De ladder voor duurzame verstedelijking is daarom niet van toepassing op het bestemmingsplan.

3.1.2 Besluit Algemene Regels Ruimtelijke Ordening

Het Besluit Algemene Regels Ruimtelijke Ordening (BARRO) is op 30 december 2011 in werking getreden. Het BARRO stelt regels omtrent de 13 aangewezen nationale belangen, zoals genoemd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. Deze 13 nationale belangen zijn:

1. Rijksvaarwegen
2. Mainportontwikkeling Rotterdam
3. Kustfundament
4. Grote rivieren
5. Waddenzee en waddengebied
6. Defensie
7. Hoofdwegen en hoofdspoorwegen
8. Elektriciteitsvoorziening
9. Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen
10. Ecologische hoofdstructuur
11. Primaire waterkeringen buiten het kustfundament
12. IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte)
13. Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde

De ontwikkeling die in dit bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt raakt geen van de bovengenoemde belangen. De ontwikkeling is dan ook niet in strijd met het SVIR en met het BARRO.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Drenthe

Provinciale Staten hebben op 3 oktober 2018 de Omgevingsvisie Drenthe 2018 vastgesteld. De Omgevingsvisie Drenthe is voor Drenthe een centraal visiedocument. Deze Omgevingsvisie is het strategische kader voor de ruimtelijk-economische ontwikkeling van Drenthe. De missie van de visie is “Het waarderen van de Drentse kernkwaliteiten en het ontwikkelen van een bruisend Drenthe passend bij deze kernkwaliteiten”.

3.2.2 Provinciale Omgevingsverordening Drenthe 2018

In de Provinciale Omgevingsverordening heeft de provincie Drenthe onder meer zijn Omgevingsvisie (deels) vertaald, voor zover het planologisch relevante aspecten betreft. De verordening is op 3 oktober 2018 vastgesteld door Provinciale Staten en op 1 november 2018 in werking getreden. De visie is vervolgens nog van diverse wijzigingen voorzien. Op 26 juni 2023 is dit alles vastgelegd in een geconsolideerde versie van de provinciale omgevingsverordening die is gebruikt voor onderhavig plan. De voor dit plan van belang zijnde artikelen zijn hieronder verder uitgewerkt.

Artikel 2.17 Woningbouw

- Een ruimtelijk plan kan voorzien in nieuwe woningbouw mits de behoefte op basis van de gemeentelijke woonvisie kan worden aangetoond en aansluit bij bestaand stedelijk gebied. De gemeentelijke woonvisie ten aanzien van de woningvoorraad:
 - a. draagt bij aan balans tussen vraag en aanbod in de gehele Drentse woningvoorraad op de lange termijn en is hiertoe afgestemd binnen de woningmarktregio's;
 - b. benoemt tenminste de kwaliteit, kwantiteit, doelgroepen, duurzaamheid en kernenstructuur.
 - c. schetst de opgaven in de bestaande woningvoorraad;
 - d. geeft aan op welke wijze balans op lange termijn wordt gerealiseerd;
 - e. geeft een lange termijn beeld.
- Een ruimtelijk plan kan voorzien in een woonfunctie voor gronden met bebouwing die zijn functie verloren heeft, mits:
 - a. het bebouwing betreft die niet landschapsontsierend is;
 - b. het ruimtelijk plan een verbetering van de landschappelijke kwaliteit verzekert;
 - c. het ruimtelijk plan ten hoogste 6 woningen mogelijk maakt en niet gepaard gaat met externe bouwactiviteiten; en
 - d. wordt voldaan aan artikel 2.16 lid 3 sub a, c en d van deze verordening.



Figuur 6: Aanzicht vanaf Borgweg (bron Google earth,; beeld mei 2023)

De agrarische bestemming op het perceel wordt omgezet in een woonbestemming waar zowel de nieuwe als de voormalige bedrijfswoning onder gaan vallen. In onderhavig bestemmingsplan worden de randvoorwaarden opgenomen voor inpassing, omvang, inhoud en uiterlijk waar de nieuw te bouwen woning aan moet voldoen. Deze randvoorwaarden zijn in dit geval gelijk aan de maatgeving van de omliggende woningen zoals in het bestemmingsplan “Schipborg” aangegeven met Wonen -3 , met voor de nieuw te bouwen woning (nieuwe bestemming wonen-c) aangepast dat:

1. Het oppervlak voor de nieuwe (compensatie)woning (hoofdgebouw) en bijgebouw(en) gezamenlijk maximaal 250 m² bedraagt. De oppervlakte van het hoofdgebouw mag maximaal 150 m² bedragen en de oppervlakte van een bijgebouw mag maximaal 100 m² bedragen (en tevens mag een bijgebouw niet meer dan 100% van de oppervlakte van een hoofdgebouw bedragen).
2. De nok dient gericht te worden naar de weg en de woning bestaat uit één bouwlaag met kap;
3. De goothoogte mag maximaal 3 meter bedragen, de nokhoogte maximaal 8 meter en de dakhelling dient ten minste 40° en maximaal 60° te bedragen;
4. De toegang tot de nieuwe woning sluit aan op de gemeenschappelijke toegangsweg tot Borgweg 29.

Uit de relevante kaarten bij de provinciale verordening blijkt verder het volgende:

Kaart 8: Het plangebied is gelegen binnen de contouren van het Nationaal Park Drentsche Aa. Hiervoor geldt het volgende:

1. Een ruimtelijk plan kan, voor zover dit plan betrekking heeft op gronden aangeduid op kaart D2 (Nationaal Park Drentsche Aa), alleen voorzien in ruimtelijke ontwikkelingen voor zover deze bijdragen aan het behoud en het versterken van en niet in strijd zijn met de doelstellingen, kwaliteiten en kenmerken van het Nationaal Park Drentsche Aa zoals deze zijn opgenomen in het BIO-plan Drentsche Aa 2.0 (2012 - 2020).
2. In afwijking van het eerste lid kan een ruimtelijk plan voor zover dit plan betrekking heeft op een gebied dat onderdeel uitmaakt van het Nationaal Park Drentsche Aa in ruimtelijke ontwikkelingen voorzien wanneer:
 - a. de kenmerken van het landschap worden versterkt en er rekening wordt gehouden met het draagvermogen van het landschap gelet op de bouwvolumes, schaalgrootte en verschijningsvormen, en;
 - b. het ruimtelijk plan vergezeld gaat van een beeldkwaliteitsplan en landschappelijk inpassingsplan die juridisch verbonden zijn aan het desbetreffende ruimtelijke plan.

3. In afwijking van het eerste lid kan een ruimtelijk plan voor zover dit plan betrekking heeft op een gebied dat onderdeel uitmaakt van het Nationaal Park Drentsche Aa in ruimtelijke ontwikkelingen voorzien wanneer:
 - a. er sprake is van een groot maatschappelijk belang met het oog op duurzame energieontwikkeling;
 - b. er geen reële andere mogelijkheden zijn;
 - c. er rekening wordt gehouden met het landschap en de eventuele nadelige gevolgen voor het landschap en tot de verhouding van het rendement;
 - d. de nadelige effecten op het behoud of de versterking van de kwaliteiten kenmerken van het Nationaal Park Drentsche Aa als bedoeld in het eerste lid waar mogelijk worden gemitigeerd en voor het overige worden gecompenseerd, waarbij:
 - I. de compensatie niet mag leiden tot een nettoverlies van areaal, samenhang en kwaliteit van de kenmerken en kwaliteiten; en
 - II. de compensatie plaatsvindt:
 - aansluitend aan of, als dat niet mogelijk is, nabij het aangetaste gebied;
 - door realisering van kwalitatief gelijkwaardige waarden of fysieke compensatie op afstand van het gebied;
 - of op financiële wijze;
 - e. de aard van de effectbeperkende of compenserende maatregelen, de begrenzing van het compensatiegebied en de compensatie duurzaam zijn verzekerd.

Door voorgenomen initiatief wordt landschap ontsierende bebouwing verwijderd en tevens een agrarische functie beëindigd. Daarvoor in de plaats komt een woning, te denken aan een schuurwoning, die past in het landschap en meer kwaliteit in het landschap brengt dan de bestaande agrarische bebouwing en tevens minder belastend zal zijn voor het Drentse Aa gebied dan de agrarische activiteiten.

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

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

Uit de bij de verordening behorende kaarten met kernkwaliteiten blijkt dat bij het plangebied valt onder de kernkwaliteiten archeologie, aardkundige waarden, cultuurhistorie en landschap:

- Archeologie
Het plangebied is gelegen in een archeologisch gebied waarvoor geldt dat de verwachte archeologische waarde dient te worden getoetst door onderzoek.
- Aardkundige waarden
Het plangebied is gelegen in een gebied met generieke bescherming,
- Cultuurhistorie: beleid eisen stellen
- Landschap: Nationaal Park Drentsche Aa.

Door de realisatie van een woning in ruil voor de ontsierende agrarische bebouwing (die wordt gesloopt) en het herbestemmen van het perceel van agrarisch naar wonen waarbij de dienstwoning ook een burgerwoning wordt (de rechten en plichten van een agrarische bestemming vervallen) wordt bijgedragen aan het behoud van bovenstaande kernkwaliteiten en zullen deze niet significant worden aangetast. In hoofdstuk 4 zullen deze bovendien verder aan de orde komen dan wel uitgewerkt worden.

Landbouwgebied

En tenslotte blijkt uit kaart D9 van het provinciaal omgevingsplan dat er sprake is van een landbouwgebied met ‘Bouwvlak grondgebonden agrarisch bedrijf’. Hiervoor geldt dat er maximale normen worden gesteld aan het bouwvlak van agrarisch bedrijven die in dit gebied liggen. Deze agrarische functie zal hier echter vervallen en daarmee is dit aspect hier niet meer relevant.

Samenvattend kan worden geconcludeerd dat er geen belemmeringen zijn om de ontsierende (voormalige) agrarische bebouwing te vervangen door een reguliere woning die past binnen het landschap en de uitstraling verbeterd. De bestaande zichtlijnen zullen gehandhaafd blijven.

3.3 Gemeentelijk beleid

Woonvisie

Op is de Woonvisie 2020+ “Buitengewoon wonen in Aa en Hunze” vastgesteld. In deze visie wordt centraal gesteld wat het wonen in Aa en Hunze zo aantrekkelijk maakt: de kwaliteit en diversiteit van het landschap en de dorpen. Uitgangspunt is dat toevoegingen, onttrekkingen of andere ontwikkelingen in de woningvoorraad niet aan deze kwaliteiten mogen tornen.

Het vertrekpunt van deze Woonvisie is kwaliteit van de (afwisselende) landschappen en dorpen en het aansluiten van het woonbeleid daarop. Met een adaptief en gebiedsgericht woningbouwprogramma wil de gemeente bijdragen aan de vitaliteit van de dorpen en de kracht van het buitengebied.

In algemene zin gelden veel trends en ontwikkelingen voor de hele gemeente Aa en Hunze:

- Demografische veranderingen
- Beschikbaarheid van de woningen
- Investeren in de bestaande woningvoorraad
- Wonen en Klimaatadaptatie, Energietransitie en Circulariteit (KEC)
- Wonen en zorg
- Aandacht voor een kwalitatieve en aantrekkelijke woonomgeving.

Een van de punten die wordt genoemd in deze visie is dat de gemeente wil faciliteren in kleinschalige vernieuwende wooninitiatieven die voortkomen uit lokale of regionale behoefte. Deze (nieuwe of reeds bestaande) wooninitiatieven moeten bijdragen aan de vitaliteit van de dorpen en/of het karakter van het landschap. Hierbij wordt o.a. gedacht aan de transformatie van boerenerven.

Onderhavig plan voorziet in een kleinschalig initiatief waarbij het boerenerv verandert in een woonfunctie met een extra woning op het voormalige erf. Gelet op bovenstaande past het voornemen in het gemeentelijk woonbeleid.

4 OMGEVINGSASPECTEN EN OVERIGE ASPECTEN

Uit de bestaande omgevingsituatie kunnen (wettelijke) belemmeringen en/of voorwaarden voortkomen voor deze ruimtelijke ontwikkeling. Het uitgangspunt is dat er goede afwegingen met betrekking tot de omgevingsaspecten worden gemaakt. In de volgende paragrafen wordt hier op ingegaan.

4.1 Cultuurhistorie & archeologie

Cultuurhistorie

Ingevolge het per 1 januari 2012 gewijzigde Besluit ruimtelijke ordening dient ook aandacht te worden besteed aan de cultuurhistorische waarden van een plangebied. Voor zover van toepassing dient tevens aandacht te worden besteed aan de historische (stede)bouwkunde en historische geografie.

Het perceel Borgweg 29 en het om- en tegenoverliggende gebied ligt in het oudste deel van het esdorp Schipborg. Op de Cultuurhistorische waardenkaart is dit deel van Schipborg beschreven als cultuurhistorisch waardevol esdorp. Langs de Borgweg liggen (voormalige) agrarische erven en vanaf de Borgweg zijn er zichtlijnen naar de es aan de oostzijde en zichtlijnen naar het stroomdal aan de westzijde. Het behoud van dit unieke open en landelijke karakter met de zichtlijnen naar het landschap is het uitgangspunt en dient behouden te blijven.

Door de sloop van de landschap ontsierende (voormalige) agrarische bedrijfsbebouwing ontstaat op die plek ruimte voor een nieuwe woning. De bestaande zichtlijnen zullen in tact blijven door het voorgenomen initiatief.

Archeologie

Op grond van het Verdrag van Malta en de daaruit voortvloeiende Erfgoedwet (sinds 1 juli 2016) dient te worden gekeken naar de archeologische waarden in het plangebied. In deze paragraaf wordt bekeken wat de archeologische waarden zijn ter hoogte van het plangebied aan de Borgweg 29 te Schipborg.

Het plangebied heeft ter hoogte van de te realiseren bebouwing een archeologische bestemming “Waarde -Archeologie 1” volgens het vigerend bestemmingsplan Schipborg. Dit betekent dat op deze gronden geen bouwwerken mogen worden gebouwd, waarbij de bodem dieper dan 30 cm beneden het maaiveld wordt geroerd, met uitzondering van :

- bouwwerken ter vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de bestaande oppervlakte met niet meer dan 70 m² wordt uitgebreid;
- bouwwerken met een oppervlakte kleiner dan 70 m² ten behoeve van andere, voor deze gronden geldende bestemmingen.

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het hiervoor genoemde, mits:

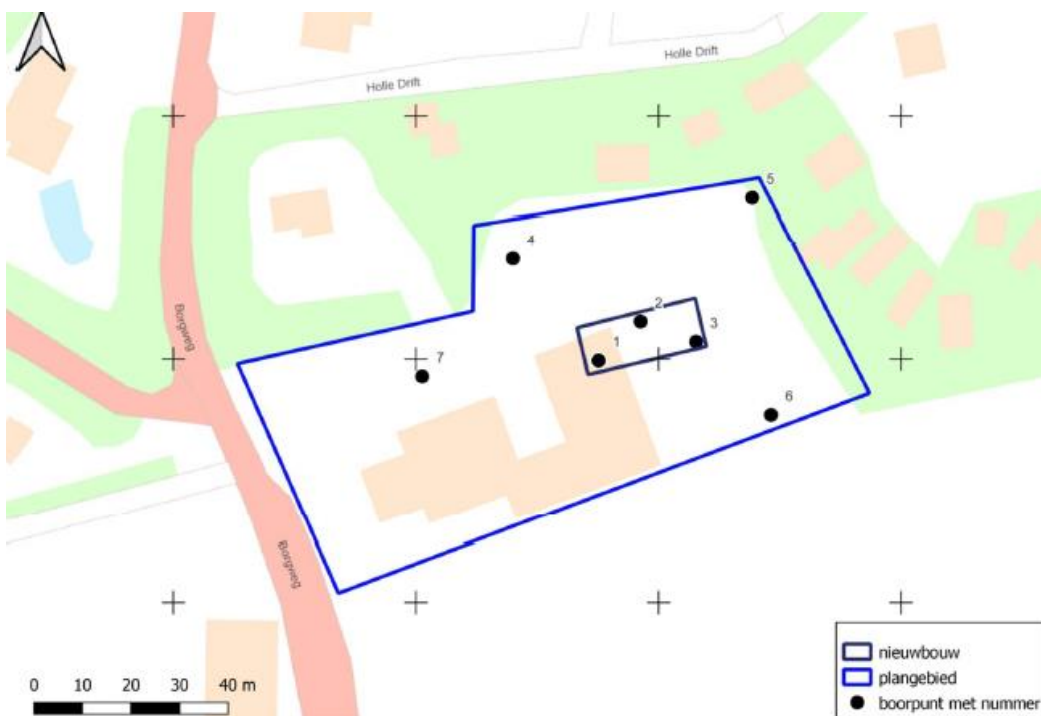
1. op basis van archeologisch onderzoek door een daartoe bevoegde instantie is aangetoond dat geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn;
2. op basis van archeologisch onderzoek door een daartoe bevoegde instantie is aangetoond dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden geschaad;
3. één of meer van de volgende voorschriften in acht wordt genomen:
 - een verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 - een verplichting tot het (laten) uitvoeren van archeologisch onderzoek door middel van opgravingen;

- een verplichting de bouw van het bouwwerk te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

Aangezien een deel (meer dan 70m²) van de nieuw te realiseren woning buiten de contouren van de huidige bebouwing is gelegen is een verkennend archeologisch onderzoek uitgevoerd.

Uit dit bureau- en inventariserend veldonderzoek, uitgevoerd door Laagland Archeologie (d.d. september 2023) dat als bijlage II is toegevoegd, is gebleken dat op de locatie van de geplande nieuwbouwwoning sprake is van een diep verstoord bodemprofiel. Hier worden geen archeologische resten meer verwacht. Elders zijn nog stuifzandlagen aanwezig.

Mochten in de toekomst elders in het plangebied bodemverstorende werkzaamheden plaatsvinden, dan wordt geadviseerd die werkzaamheden ter hoogte van het meest oostelijke gebied rondom boringen 5 en 6 (zie figuur 7 hieronder) te beperken tot maximaal 155 cm (diepte potentiële archeologische niveau plus daarboven een bufferlaag van 30 cm dik). Daarbuiten zijn ten aanzien van archeologie geen beperkingen.



Figuur 7: Boorpuntenkaart veldonderzoek

4.2 Water

Een ruimtelijke ingreep kan invloed hebben op het watersysteem. Daarom is het bij ruimtelijke ontwikkelingen van belang om de "verandering" te toetsen aan het waterbeleid, door middel van de zogenaamde "Watertoets". Het doel van de Watertoets is het waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen meer expliciet en op een evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundige relevante ruimtelijke plannen en besluiten. Door de realisatie van de nieuwe (compensatie) woning op de plaats van de huidige erfverharding en bedrijfsgebouwen en de functieverandering van het hoofdgebouw van agrarisch naar wonen zal het verhard oppervlak niet toenemen, maar juist afnemen.

Via de Digitale Watertoets (www.dewatertoets.nl) is aan waterschap Hunze en Aa's gevraagd een reactie te geven in het kader van de watertoets. In dit advies (aanvraag nummer 00016086 d.d. 7 september 2023, zie bijlage II) is aangegeven dat de "korte procedure" voor dit plan van toepassing is. Dit houdt in dat het waterschap een standaard waterparagraaf verstrekt, met voor het plan relevante adviezen, die hieronder aan de orde komen. Deze adviezen zullen bij het bouwplan in acht worden genomen.

Verhard oppervlak

Het gebouw met de voormalige agrarische bedrijfswoning wordt een reguliere woning en blijft bestaan. De overige agrarische bebouwing, circa 720 m², maakt plaats voor een nieuwbouw woning met een oppervlak van circa 250 m². De woning komt deels op de plek van de bestaande bebouwing, deels op bestaande verharding en deels op onverhard terrein. Het gesloopte deel zal, op het stukje overlap met de nieuwe woning na, onverhard terrein worden en daarmee onderdeel van het erf/tuin. Daarnaast zal er ook nog verhard oppervlak verdwijnen ter plaatse van de huidige opslagplaats. Door deze ontwikkeling neemt de verharding in het plangebied af met in ieder geval 450m². Omdat het verharde oppervlak niet toeneemt, is het niet noodzakelijk dat er conform de regels van het Waterschap Hunze en Aa's een compenserende waterberging wordt gerealiseerd.

Oppervlaktewater

Aan de voorkant van het perceel/plangebied grenst een watergang in de vorm van een greppel/sloot. Aan de voorkant van het perceel vinden echter geen veranderingen in de terreininrichting plaats. Er is dan ook geen sprake van verandering van de waterloop.

Riolering

De wijze van afvoer van de reeds bestaande voormalige bedrijfswoning wijzigt niet. De nieuwe woning zal worden aangesloten op het rioleringssysteem. Het vuile afvalwater vanuit de nieuwe woning kan dan via het bestaande rioleringssysteem worden afgevoerd naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie.

Hemelwaterafvoer

De hemelwaterafvoer van de voormalige agrarische bedrijfswoning wordt niet gewijzigd. Voor de omvorming van een bedrijfswoning naar een reguliere woning is het niet nodig deze afvoer te wijzigen. Het hemelwater dat op het dak van de nieuw te bouwen woning en bijbehorende erfverharding neerkomt, wordt apart ingezameld en zal gescheiden blijven van het vuile huishoudelijke afvalwater. Het hemelwater zal in de bodem worden geïnfiltreerd of worden afgevoerd naar de greppels zoals nu het geval is bij de bestaande verharding/dakoppervlak van de agrarische bebouwing.

Waterkwaliteit

Het hemelwater dient zo schoon mogelijk te blijven. Dit is met name ook van belang omdat het plangebied binnen het stroomgebied van de Drentsche Aa ligt. Het water dat afstroomt uit het plangebied stroomt door het Natura2000-gebied van de Drentsche Aa en wordt bij Glimmen ingenomen door het waterbedrijf Groningen voor publieke drinkwatervoorziening. Het is daarom belangrijk om de waterkwaliteit te bewaken. Daartoe dient het gebruik van uitlogbare materialen bij de bouw van de nieuwe woningen evenals bij toekomstige onderhouds- en renovatiewerkzaamheden zoveel mogelijk te worden vermeden. Bovendien zal door de verandering van het gebruik van agrarisch naar wonen er geen sprake meer zijn van mogelijke afvalstoffen van dit agrarisch bedrijf in het oppervlaktewater. Een extra woning op het perceel, met een aansluiting op het rioolstelsel voor het vuile afvalwater, in plaats van de agrarische bedrijfsvoering zal geen verslechtering zijn voor de kwaliteit van het oppervlaktewater.

Onderhavig initiatief waarbij het perceel met een agrarische bedrijfsvoering met bedrijfswoning opnieuw wordt ingericht met alleen 2 reguliere woningen (bestaande uit het bestaande gebouw met

de reguliere bedrijfswoning en één nieuw te bouwen woning met een oppervlak kleiner dan de huidige bedrijfsgebouwen) zal gezien bovenstaande geen nadelige effecten hebben op de waterhuishouding.

4.3 Ecologie

Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient rekening gehouden te worden met eventuele ecologische waarden in of nabij het plangebied. Wat betreft de ecologische waarden is de nieuwe Wet natuurbescherming relevant die op 1 januari 2017 in werking is getreden. De nieuwe wet vervangt de Natuurbeschermingswet 1998 (gebiedsbescherming), de Flora- en faunawet (soortenbescherming), en de Boswet. De nieuwe wet bevat regels voor de bescherming van in het wild levende dier- en plantensoorten en de belangrijkste natuurgebieden in Nederland. Daarnaast bevat de wet regels voor het vellen van houtopstanden (bos). Inhoudelijk is er niets veranderd.

Gebiedsbescherming

Het plangebied is maakt geen deel uit van het NNN-gebied en Natura2000-gebied. Het dichtstbijzijnde NNN gebied ligt op 50 meter van het plangebied en ruim 100 meter van de nieuw te realiseren (compensatie)woning. Vervolgstappen ten aanzien van (natuur buiten) het NNN zijn niet aan de orde.

Het dichtstbijzijnde Natura2000-gebied “Drentsche Aa-gebied” is gelegen op 290 meter van de nieuw te realiseren woning en circa 155 meter van de huidige (bedrijfs)woning. Ten aanzien van gebiedsbescherming kan worden geconcludeerd dat het plangebied buiten de begrenzing van Natura 2000-gebieden ligt. Er is zodoende geen sprake van direct negatieve effecten zoals oppervlakteverlies, versnippering en mechanische effecten.

Dit Natura2000 gebied betreft een stroomdal en heeft een beschermende status vanwege de habitattypen, zoals zandverstuivingen, heide, padden, libel en bever. Al deze soorten zullen door de woonfunctie (in plaats van de agrarische functie) en de realisatie van een extra woning niet worden aangetast.

Op basis van bekende verstoringsafstanden en de afstand tot het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied is er eveneens geen sprake van tijdelijke verstoring op Natura 2000-gebieden. Op doelsoorten van de dichtstbijzijnde Natura 2000 gebieden worden geen effecten verwacht aangezien deze gebonden zijn aan specifieke biotopen. Er is zodoende geen sprake van (tijdelijke) negatieve effecten op instandhoudingsdoelen van Natura-2000 gebieden.



Figuur 7: ligging plangebied t.o.v. respectievelijk Natura2000-gebieden en NNN-gebied (donkergroen)

Soortenbescherming

De nieuwe woning wordt gerealiseerd op het bestaande reeds verharde erf en grotendeels op de locatie van de voormalige agrarische bebouwing. De aanwezigheid van beschermde soorten is hier niet te verwachten. Ook het overige deel van het nieuwe erf is nu grotendeels verhard en als agrarisch erf in gebruik. De bestaande bomen zullen blijven bestaan en verder zal het perceel juist met meer groen worden ingericht (waar nu beton/verharding aanwezig is).

Het opnieuw in te richten deel van het plangebied betreft dan ook een stuk van het erf zonder verdere ecologische waarde. Binnen en in de directe omgeving van het plangebied kunnen diverse (niet jaarrond beschermde) vogels tot broeden komen. Voor alle inheemse vogelsoorten geldt een verbod op handelingen die soorten, nesten, eieren of vaste rust-of verblijfplaatsen beschadigen.

Voor werkzaamheden met schadelijke effecten op broedvogels wordt veelal geen ontheffing verleend, omdat het uitvoeren van de werkzaamheden buiten het broedseizoen over het algemeen een goed alternatief vormt. In het kader van de Wet natuurbescherming wordt voor het broedseizoen geen standaardperiode gehanteerd, omdat deze per soort en vaak per jaar kan verschillen. Van belang is of een broedgeval wordt verstoord, ongeacht de datum. Voor de meeste soorten kan de periode tussen maart en september worden aangehouden als broedseizoen. Dit is echter afhankelijk van de soort en van de klimatologische omstandigheden.

De werkzaamheden zullen (indien mogelijk) buiten het broedseizoen worden uitgevoerd. Ook kan ervoor worden gekozen de werkzaamheden voor het broedseizoen op te starten en continue door te werken, zodat vogels buiten de invloedssfeer van de werkzaamheden geschikte broedgelegenheden zullen zoeken. Wanneer de werkzaamheden in het broedseizoen worden opgestart en de locaties niet van tevoren dicht gezet kunnen worden, zal de locatie voorafgaand aan de werkzaamheden worden vrijgegeven door een ervaren ecooloog (broedvogelcheck). Indien bij de controle in gebruik zijnde nesten van vogels, of in aanbouw zijnde nesten worden aangetroffen zal een zorgvuldige werkwijze worden bepaald of worden de werkzaamheden uitgesteld tot het nest niet meer in gebruik is.

Zorgplicht

Te allen tijde geldt de zorgplicht. Deze zorgplicht houdt in dat nadelige gevolgen voor flora en fauna zoveel mogelijk moeten worden voorkomen

4.5.2 Stikstof

Bij de realisatie van nieuwe plannen dient rekening te worden gehouden met stikstof-uitstoot. Stikstof verspreidt zich door de lucht en slaat neer op de bodem. Door dichtbij natuurgebieden te bouwen, komt stikstof dus ook daar terecht. En die overdaad aan stikstof is een groot probleem voor de natuur. Het verrijkt namelijk de bodem waardoor zeldzame planten, die het goed doen op een voedselarme grond, het niet overleven en overwoekerd raken door planten die wél goed gedijen op een voedselrijke grond. Op 29 mei 2019 heeft de Raad van State het Programma Aanpak Stikstof (PAS) onverbindend verklaard. Het PAS regelde sinds 2015 de ruimte voor de uitstoot van stikstof nabij Natura 2000-gebieden.

Effecten stikstofdepositie

Door de voorgenomen ontwikkeling kan in de realisatie- en/of de gebruiksfase stikstofdepositie ontstaan. Emissie van stikstofoxiden ontstaat onder andere door verbranding van fossiele brandstoffen bij stook van cv-installaties, in het verkeer of door inzet van mobiele machines. Stikstofdepositie kan tot vele kilometers ver reiken en negatieve (verzurende/vermestende) effecten hebben op stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden.

Toetsingskader

Voor elk Natura 2000-gebied zijn instandhoudingsdoelstellingen geformuleerd voor de te beschermen soorten en habitats. Natura 2000-gebieden zijn onder de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn aangewezen en de bescherming ervan is vastgelegd in de Wet natuurbescherming (Wnb). De Wnb (art. 2.7) verplicht vooraf te beoordelen of plannen/projecten in of in de nabijheid van Natura 2000-gebieden (significant) negatieve effecten kunnen hebben. Voor het stikstofaspect wordt het rekenmiddel AERIUS Calculator gebruikt om de te verwachten stikstofdepositie (NO_x) te berekenen.

Uit deze berekening (zie bijlage III) blijkt dat het rekenresultaat 0,00 mol/ha/j is en daarmee onder de 0,05 mol/ha/j blijft.

In de nieuwe situatie zal er geen sprake meer zijn van een agrarisch bedrijf waar vee (uitstoot NH₃) gehouden wordt, maar alleen nog van wonen.

Het plan is gelegen op korte afstand van Natura2000-gebied (290 meter), maar doordat het agrarisch bedrijf stopt, waardoor er geen stikstof uitstoot meer zal zijn door vee, wordt het vee intern gesaldeerd en kan het plan gezien het rekenresultaat van de AERIUS calculator vergunningsvrij worden uitgevoerd (lager dan 1 mol/ha/j).

4.4 Bedrijven en milieuzonering

milieuzonering

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is afstemming nodig tussen gevoelige functies en bedrijven. De VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' hanteert hiervoor richtafstanden. Dat zijn normen per bedrijfstype en geven aan wat de algemeen acceptabele afstand is ten opzichte van een gevoelige bestemming op het vlak van onder meer geur, stof en geluid. De afstanden betreffen richtafstanden tussen een verstorende activiteit van een bedrijf en een 'rustige woonwijk'.

Als het perceel aan de Borgweg 29 een woonbestemming krijgt mogen daardoor geen omliggende (agrarische) bedrijven in hun bedrijfsmogelijkheden worden beperkt. Het dichtstbijzijnde bouwvlak van een agrarische bedrijf ligt op circa 150 meter. Voor een agrarisch bedrijf geldt bij fokken en houden van rundvee (melkvee) een grootste afstand van 100 in verband met geur en voor akkerbouw een grootste richt afstand van 50 meter in verband met geluid. Gezien de afstand en het feit dat er al woonfuncties dicht bij liggen, zullen deze 2 woningen op grotere afstand van de agrarische bouwkwavel geen extra belemmeringen en/of beperkingen opleveren voor de bedrijfsvoering van dat agrarisch bedrijf.

Daarnaast bevindt zich aan de oostzijde van de nieuw te realiseren woning het recreatieparkje "Mooi Schipborg". Dit is een kleinschalig recreatiepark met 37 recreatiewoningen. Voor kampeerterreinen en vakantiecentra (met keuken) gelden richtafstanden van 30, 50 en 30 meter voor respectievelijk geur, geluid en gevaar. De nieuwe woning komt op circa 30 meter van deze recreatiebestemming en voldoet daarmee aan de richtafstand voor geur en gevaar. Er kan op basis van deze richtafstand echter niet worden voldaan aan de benodigde 50 meter voor geluid. In eerste instantie was de gewenste situering nog dicht bij het vakantiepark gelegen hetgeen niet wenselijk is. De situering van de nieuw te realiseren woning zoals in onderhavig plan is aangegeven is gezien het gebruik en de kleinschaligheid van het recreatiepark aanvaardbaar.

Besluit milieueffectrapportage

Op 1 april 2011 is het (gewijzigde) Besluit m.e.r. in werking getreden. Een belangrijke wijziging betreft het indicatief maken van de drempelwaarden in onderdeel D (betreft de m.e.r.-beoordeling) van de

bijlage bij het Besluit m.e.r. Concreet betekent dit dat, ook wanneer ontwikkelingen onder de in lijst D opgenomen drempelwaarden blijven, het bevoegd gezag zich er nog steeds van moet vergewissen of activiteiten geen aanzienlijke milieugevolgen kunnen hebben, de zogenaamde ‘vergewisplicht’. Daarbij zijn in het bijzonder de omstandigheden als bedoeld in bijlage III van de EU-richtlijn van belang. Deze omstandigheden betreffen onder andere de kenmerken van de potentiële effecten en cumulatie. Op grond van artikel 3:46 van de Algemene wet bestuursrecht dient het bevoegd gezag zijn eventuele keuze voor géén m.e.r.- beoordeling voor een activiteit die beneden de drempelwaarde valt, te motiveren in de overwegingen van het moederbesluit. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd. Op basis van de vormvrije m.e.r. blijkt of al dan niet een m.e.r. of m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is.

Het voorliggend bestemmingsplan voorziet in de toename van 2 woningen, waarvan 1 slechts een functieverandering van een dienstwoning naar een reguliere woning betreft. Dit voornemen valt dan ook onder de drempelwaarden zoals opgenomen in het Besluit m.e.r. Uit de verrichte milieuonderzoeken, zoals verwoord in dit hoofdstuk, blijkt voorts dat het planvoornemen geen negatieve effecten op de omgeving legt. Voor het onderhavig plan hoeft daarmee geen m.e.r.- (beoordelings)procedure te worden doorlopen. Het plan is op dit punt uitvoerbaar.

4.5 Geluid

Wegverkeerslawaaï

De wet geluidhinder merkt woningen aan als geluidgevoelige objecten. In het kader van de Wet Geluidhinder bevinden zich langs alle wegen geluidszones, met uitzondering van woonerven en wegen waar een maximumsnelheid van 30km/uur geldt.



Figuur 8: uitsnede kaart geluid wegverkeer (bron: www.atlasleefomgeving.nl)

De Borgweg kent, ter plaatse van het plangebied, een maximum snelheid van 30 km/uur. Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï is hier dan ook niet noodzakelijk. Tevens blijkt uit bovenstaand figuur dat het geluid wegverkeer ter hoogte van de woningen lager is dan 45 dB waardoor er geen belemmeringen zijn de woningen ten opzichte van het verkeerslawaaï.

4.6 Luchtkwaliteit

Een onderdeel van de Wet milieubeheer betreft de luchtkwaliteit. De wet is enerzijds bedoeld om de negatieve effecten op de volksgezondheid aan te pakken als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging. Anderzijds heeft de wet tot doel mogelijkheden te creëren voor ruimtelijke ontwikkelingen, ondanks overschrijdingen van de Europese grenswaarden voor luchtkwaliteit.

De Wet milieubeheer voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Luchtkwaliteitseisen vormen onder de Wet milieubeheer geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkelingen als:

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

Voor kleinere ruimtelijke en verkeersplannen die effect kunnen hebben op de luchtkwaliteit heeft het ministerie van VROM in samenwerking met InfoMil een specifieke rekentool ontwikkeld. Daarmee kan op een eenvoudige en snelle manier worden bepaald of een plan “niet in betekenende mate” bijdraagt aan luchtverontreiniging. Door het extra aantal voertuigbewegingen en het aandeel vrachtverkeer in te vullen, wordt een worstcase scenario berekend.

In onderhavige situatie is sprake van twee woningen in plaats van een agrarisch bedrijf met bedrijfswoning. Dit zal geen (significante) toename van het aantal motorvoertuigen (mvt) tot gevolg hebben. Doordat het agrarisch bedrijf wegvalt zal er geen vracht- en werkverkeer meer zijn ten behoeven van het agrarisch bedrijf.

De realisatie van de nieuw te bouwen woning aan de Borgweg 29 te Schipborg zal voor de luchtkwaliteit dan ook geen negatieve gevolgen hebben. Het plan kan daarom worden beschouwd als een nibm-project. Onderzoek naar de luchtkwaliteit kan derhalve achterwege blijven.

4.7 Bodem

Verdachte plekken met betrekking tot de kwaliteit van de bodem dienen bij ruimtelijke plannen en projecten in het kader van de Wet bodembescherming te worden gesignaleerd vanuit een goede ruimtelijke ordening.

Uitgangspunt bij nieuwe initiatieven is dat voor wat betreft de bodem de kwaliteit daarvan zodanig dient te zijn, dat er geen risico's voor de volksgezondheid ontstaan. Bouwen op verontreinigde grond moet voorkomen worden. Dit betekent bijvoorbeeld dat met een bodemonderzoek moet worden aangetoond dat de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik. De onderzoekplicht is van toepassing in situaties waarbij voortdurend of nagenoeg voortdurend mensen zullen verblijven.

Ter plaatse van het perceel Borgweg 29 te Schipborg is een Verkennend bodemonderzoek uitgevoerd door ASMA BV (projectcode 11423, d.d. 24 augustus 2023 te Nieuwediep, zie bijlage IV. Het verkennend onderzoek heeft als doel de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem te bepalen. Uit dit onderzoek is het volgende gebleken:

- Zowel het maaiveld ter plaatse van de verrichte boringen als de opgeboorde grond is zintuiglijk geïnspecteerd op de aanwezigheid van asbestverdachte materialen. Op het maaiveld en in de grond is geen asbest aangetroffen.
- Uit de analyseresultaten blijkt dat de bovengrond op het voorterrein plaatselijk licht verontreinigd is met zink, lood, kobalt, minerale olie en PAK. In de ondergrond van het voorterrein zijn licht verhoogde gehalten aan minerale olie en PAK aangetoond.
- Uit de analyseresultaten blijkt dat de bovengrond licht verontreinigd is met PAK.
- In de ondergrond zijn geen verontreinigingen aangetoond.
- In het grondwater is een licht verhoogde concentratie aan barium aangetoond.

De verhoogde gehalten vormen geen risico voor de volksgezondheid.

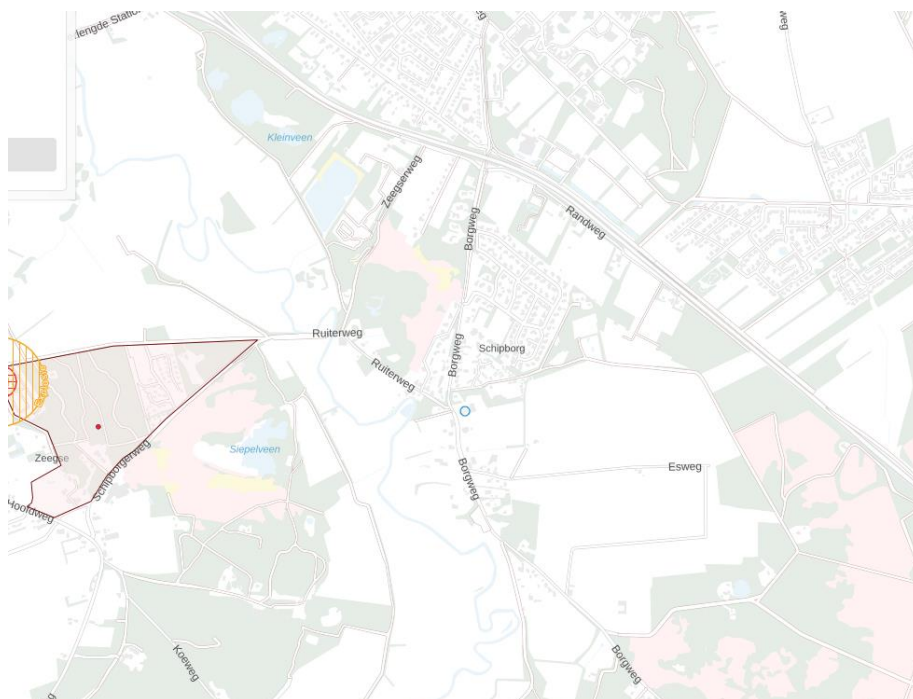
Het verkennend bodemonderzoek ter plaatse van de locatie is uitgevoerd volgens de onderzoekshypothese “niet-verdacht”, waarbij geen verontreiniging verwacht werd. Uit het verkennend bodemonderzoek blijkt dat de milieuhygiënische kwaliteit niet overeenkomt met deze verwachting; er zijn immers meerdere stoffen in verhoogde gehalten/concentraties aangetroffen. Aanpassing van de hypothese is wenselijk. Aangezien de verhoogde gehalten geen risico vormen voor de volksgezondheid is een nader onderzoek niet noodzakelijk.

De milieuhygiënische kwaliteit vormt geen belemmering voor de voorgenomen nieuwbouw.

4.8 Externe veiligheid

Ten aanzien van externe veiligheid wordt onderscheid gemaakt tussen inrichtingen, vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen en vervoer van gevaarlijke stoffen door buisleidingen. De belangrijkste risicomaten zijn het plaatsgebonden risico (grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten) en het groepsrisico (oriënterende waarde). Voor wegen waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd geldt aanvullend een plasbrandaandachtsgebied. Binnen deze zone dient een extra afweging plaats te vinden bij de oprichting van bebouwing. Daarnaast geldt langs buisleidingen bebouwingsvrije zone, de zogenoemde belemmeringstrook (4 m bij buisleidingen tot 40 Bar en 5 m voor overige buisleidingen).

Om te bepalen of in de nabijheid van het plangebied risicovolle objecten aanwezig zijn die het planvoornemen belemmeren, zijn de kaarten bij “veilige omgeving” op www.atlasleefomgeving.nl geraadpleegd. De navolgende kaart betreft een uitsnede van deze kaart met daarop weergegeven de (globale) ligging van het plangebied.



Figuur 9: Uitsnede kaart “veilige omgeving” (www.atlasleefomgeving.nl)

Uit deze kaart blijkt dat de dichtstbijzijnde risicovolle inrichting op circa 1 kilometer afstand van het plangebied ligt en het hier een propaantank op het circa 1,3 km betreft. Gezien deze afstand heeft deze inrichting geen nadelige gevolgen voor het voorgenomen initiatief.

In de nabijheid van het plangebied liggen geen buisleidingen, vaar- en spoorwegen die worden aangemerkt als transportroutes waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd.

Aangezien er in de nabijheid van het plangebied geen risicovolle inrichtingen en transportroutes gevaarlijke stoffen zijn, vormt het aspect “externe veiligheid” geen belemmering voor het voorgenomen initiatief.

4.9 Verkeer en parkeren

Door het voorgenomen initiatief zal er geen verkeersstroom meer naar het perceel zijn ten behoeve van de agrarische functie. Er komt naast de huidige (bedrijfs)woning nog een extra woning op het perceel, die gebruik zal maken van de bestaande toegangsweg/oprit die ook intact blijft voor de bestaande (bedrijfs)woning. Voor beide woningen geldt dat er voldoende ruimte op eigen erf zal zijn om tenminste 2 auto's te parkeren zoals geldt volgens de CROW-norm voor parkeren bij een vrijstaande woning.

5 JURIDISCHE REGELING

5.1 Algemeen

Het bestemmingsplan bestaat uit de plantoelichting, regels en verbeelding. De regels en de verbeelding vormen het juridisch bindende gedeelte van een bestemmingsplan. De verbeelding en de regels moeten altijd in samenhang worden gebruikt. De plantoelichting is bedoeld om de verbeelding en de regels te verduidelijken en om gemaakte keuzes te verantwoorden aan de hand van ruimtelijk beleid.

Het bestemmingsplan Schipborg – Borgweg 29 dient rechtszeker, eenvoudig te begrijpen, goed toepasbaar en handhaafbaar te zijn voor de gebruiker. Met de indeling van het bestemmingsplan zoals de naamgeving van de bestemmingen, opbouw van de regels en de weergave van op de verbeelding wordt aangesloten op de "Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012" van het ministerie van VROM.

5.2 Verbeelding

Het Bestemmingsplan "Schipborg - Borgweg 29" gaat vergezeld van een verbeelding. Alle gronden die binnen het plangebied vallen hebben een bestemming en/of aanduiding gekregen op de verbeelding. Deze bestemmingen en aanduidingen hebben slechts juridische betekenis indien in de regels hieraan een betekenis wordt gegeven.

5.3 Regels

De regels zijn een juridische vertaling van het planologische -en ruimtelijk beleid van de gemeente, provincie en het rijk. De regels zijn een juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden en bebouwing, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing en regelingen betreffende het gebruik van aanwezige en/of op te richten bebouwing. Bij het opstellen van de regels is geprobeerd om de regels zo beperkt mogelijk te houden door alleen te regelen wat nodig is.

Opzet regels

De planregels van dit bestemmingsplan zijn opgedeeld in vier hoofdstukken:

- Hoofdstuk 1. Inleidende regels;
Hier worden diverse begrippen welke in de planregels worden gehanteerd nader verklaard. Dit om mogelijke interpretatieproblemen te voorkomen. Daarnaast wordt aangegeven op welke wijze bepaalde afmetingen dienen te worden gemeten.
- Hoofdstuk 2. Bestemmingsregels;
In dit hoofdstuk 2 van de regels worden de op de verbeelding aangegeven bestemmingen omschreven en wordt toegelicht op welke wijze de gronden en opstallen gebruikt mogen worden.
In dit plan zijn de bestemmingen "wonen-3" "wonen-c", "waarde – archeologie 3" en "waarde – archeologie 5" van toepassing.
Hierbij is het verouderde beleid en regels van de "waarde-archeologie 1 en waarde-archeologie 2" zoals in het vigerend bestemmingsplan Schipborg gebruikt is aangepast naar het actuele beleid en indeling en als "waarde-archeologie 3" en "waarde-archeologie 5" opgenomen in dit plan.
- Hoofdstuk 3. Algemene regels;
Hier zijn de bepalingen opgenomen die van toepassing zijn op meerdere bestemmingen, zodat het uit praktische overwegingen de voorkeur verdient deze in afzonderlijke artikelen onder te brengen

- Hoofdstuk 4. Overgangs - en slotregels.

Dit laatste hoofdstuk bevat het overgangsrecht, zoals beschreven in het besluit Ruimtelijke Ordening en de slotregel. In het laatste artikel wordt aangegeven op welke wijze de regels van het bestemmingsplan kunnen worden aangehaald. In dit geval kunnen de regels van het bestemmingsplan aangehaald worden als regels van het bestemmingsplan “Schipborg – Borgweg 29”.

6 UITVOERBAARHEID VAN HET PLAN

Conclusie is dat de nieuw te bouwen woning, ter compensatie van de gesloopte agrarische bebouwing, gerealiseerd kan worden zonder dat dit onevenredige inbreuk oplevert voor de milieusituatie, de woonsituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden. Dit geldt eveneens voor de bestemmingswijziging van agrarisch naar wonen.

Wettelijk bestaat de verplichting om inzicht te geven in de uitvoerbaarheidsaspecten van een bestemmingsplan. In dat verband wordt een onderscheid gemaakt tussen de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid.

De regels en de verbeelding vormen samen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan.

6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Aangetoond dient te worden dat een ruimtelijk plan maatschappelijk uitvoerbaar is. Het plan zal de in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) opgenomen procedure doorlopen. Nadat het college het bestemmingsplan “Schipborg - Borgweg 29”, heeft vrijgegeven voor overleg artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro), zal het voor- ontwerpbestemmingsplan voor overleg verzonden worden naar verschillende overlegpartners.

De ontvangen adviezen en reacties zullen worden gebundeld en zullen worden voorzien van het standpunt van het college van burgemeester en wethouders ten aanzien van de verschillende overlegreacties. Waar de adviezen en reacties leiden tot aanpassingen van het bestemmingsplan, zullen de aanpassingen in het ontwerpbestemmingsplan verwerkt.

Het ontwerpbestemmingsplan zal op grond van de algemene voorbereidingsprocedure (artikel 3.4. Algemene wet bestuursrecht) 6 weken ter inzage worden gelegd, zodat belanghebbenden in de gelegenheid worden gesteld een zienswijze in te dienen

6.2 Economische uitvoerbaarheid

Het betreft een particulier initiatief. De grond binnen het plangebied is eigendom van de initiatiefnemer. Voor wat betreft mogelijke planschade zal de gemeente met initiatiefnemer een overeenkomst sluiten, op grond waarvan de gemeente eventuele planschade op initiatiefnemer kan verhalen.

6.3 Participatie

De burens zijn door initiatiefnemer persoonlijk op de hoogte gesteld van het plan. Vanaf het moment van de “overdracht” heeft de initiatiefnemer (nieuwe bewoner) de directe omgeving betrokken in het proces en aangegeven wat de bedoeling is en de toekomstige invulling wordt van het perceel.

De burens vinden het zeer prettig om op de hoogte gesteld te worden van de ontwikkelingen.

Initiatiefnemer heeft er bewust voor gekozen om de omwonenden zelf te benaderen in plaats van een centrale bijeenkomst. Op deze wijze merkt men dat er oprechte aandacht is voor wat zij er van vinden en ze waarderen het dat ze hier tot op zekere hoogte in betrokken worden. Voor de buurt is het verdwijnen van een bedrijf met o.a zwaar verkeer, verouderde bebouwing en stank(overlast) dat plaats maakt voor regulier wonen een positieve ontwikkeling.

Het belangrijkste voor de directe omgeving maar ook voor een relatief klein dorp als Schipborg is dat er weer een gezin is komen wonen met jonge kinderen en dat er door het bouwen van een extra woning

kans ontstaat dat er nog een gezin kan komen wonen wat een (bewezen) positief effect heeft op met name de omwonenden die al wat op leeftijd zijn.

Kortom, tot op heden enkel positieve reacties van de buren met de eenvoudige strekking dat het een mooi plan is.

Bij de bouwaanvraag zal een bijlage worden toegevoegd met verslag en de handtekeningen van de buren voor akkoord.