

Bestemmingsplan

Loon 2012

Toelichting

Gemeente Assen

Datum: 17 december 2012

Projectnummer: 110161

NL.IMRO.0106.99BP20095500-A001

INHOUD

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Ligging en begrenzing van het plangebied	3
1.3	Vigerende bestemmingsplannen	4
1.4	Systematiek van het nieuwe bestemmingsplan	4
2	Beleidskader	6
2.1	Rijksbeleid	6
2.2	Provinciaal beleid	8
2.3	Regionaal beleid	12
2.4	Gemeentelijk beleid	15
2.5	Nieuwe ontwikkelingen	28
3	Planbeschrijving	29
3.1	Algemeen	29
3.2	Oorsprong en ontwikkeling van Loon	29
3.3	Functionele structuur van Loon	33
3.4	Analyse ruimtelijke kwaliteit/karakteristiek van Loon	34
4	Onderzoek	43
4.1	Inleiding	43
4.2	Archeologie	43
4.3	Cultuurhistorie	46
4.4	Bodem	47
4.5	Bedrijven en milieuzonering	48
4.6	Ecologie	51
4.7	Externe veiligheid	58
4.8	Geluid	60
4.9	Geur	61
4.10	Luchtkwaliteit	62
4.11	Verkeer en parkeren	64
4.12	Water	64
5	Toelichting op de regels	68
5.1	Algemeen	68
5.2	Loon 1976 – Loon 2012	70
5.3	Dit bestemmingsplan	72
6	Financiële uitvoerbaarheid	80

7	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	81
7.1	Algemeen	81
7.2	Overleg	81
7.3	Inspraak	81
7.4	Zienswijzen	81
7.5	Vervolg	81

Bijlagen

- Bijlage 1 - Kaart analyse groen en openbare ruimte Loon, gemeente Assen;
- Bijlage 2 - Kaart inventarisatie stookhokken Loon.

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Een van de doelstellingen van de Wet ruimtelijke ordening is het actueel maken en houden van het ruimtelijke beleid in de vorm van bestemmingsplannen. Bestemmingsplannen die op de peildatum (1 juli 2008) ouder zijn dan vijf jaar moeten binnen vijf jaar worden geactualiseerd. Daarnaast wil de gemeente Assen de bestemmingsplannen meer uniform maken, mede ingegeven door onder andere landelijke standaarden op het gebied van ruimtelijke ordening. De gemeente Assen werkt daarom aan een actualisatieslag voor alle bestemmingsplannen.

Het primaire doel van de te actualiseren bestemmingsplannen is de bestaande situatie goed te reguleren. De actualisering van bestemmingsplannen heeft enerzijds betrekking op een aanpassing aan de feitelijke situatie, waarbij ook eventueel niet geregelde delen zullen worden betrokken. Anderzijds betreft de actualisering een aanpassing aan gewijzigde beleidsinzichten en aan gewijzigde juridische kaders.

Dit bestemmingsplan heeft betrekking op de actualisatie van de vigerende bestemmingsplannen voor de kern Loon in het oosten van de gemeente Assen.

1.2 Ligging en begrenzing van het plangebied

Het plangebied heeft betrekking op de kern Loon en enkele omliggende agrarische percelen. Het plangebied wordt geheel omringd door agrarische gronden. De navolgende afbeelding geeft de ligging van het plangebied weer. Het plangebied is in de gele kleur aangegeven. Voor de exacte begrenzing van het plangebied wordt verwezen naar de verbeelding, behorende bij dit bestemmingsplan.



Figuur 1. Globale begrenzing van het plangebied (gele kleur). De blauwe lijn geeft de grenzen van het vigerend plan Loon 1976 aan. Deze plangrenzen zijn reeds aangepast bij de herziening van het buitengebied.

1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Voor het plangebied gelden diverse bestemmingsplannen. Het grootste bestemmingsplan dat door onderhavig bestemmingsplan wordt vervangen is bestemmingsplan Loon 1976. Voor enkele delen waaraan in het bestemmingsplan uit 1976 goedkeuring is onthouden of waar het goedkeuringsbesluit is vernietigd, geldt het 'plan in onderdelen herziening Loon 1949 en de partiele wijziging daarvan uit 1964. Daarna is voor een aantal locaties in het plangebied toepassing gegeven aan een uitwerkingsbevoegdheid voor de realisatie van woningbouw.

1.4 Systematiek van het nieuwe bestemmingsplan

Met dit bestemmingsplan wordt voorzien in een uniforme juridisch-planologische regeling voor het gebruik van gronden en de bouwmogelijkheden. Het plan is in lijn met de overige geactualiseerde bestemmingsplannen van de gemeente en is opgesteld conform het gemeentelijk handboek.

Het plan heeft grotendeels een conserverend karakter. Dat wil zeggen dat het vastleggen en behouden van de bestaande ruimtelijke en functionele situatie voorop staat. Kleinschalige ontwikkelingen zijn binnen de bestaande functies mogelijk, waaronder het beperkt uitbreiden van bestaande bebouwing. Leeswijzer

De bestemmingsplantoelichting is als volgt opgebouwd:

In hoofdstuk 2 wordt het beleidskader geschetst. Er wordt ingegaan op het relevante ruimtelijk beleid op nationaal, provinciaal en gemeentelijk niveau.

In hoofdstuk 3 wordt het plan toegelicht. De karakteristiek van het plangebied wordt kort beschreven en er wordt ingezoomd op de voorkomende nieuwe ontwikkelingen.

Hoofdstuk 4 geeft een verantwoording ten aanzien van de relevante omgevingsaspecten. Aan de orde komen onder andere archeologie, ecologie, water en ook meer milieukundige aspecten als wegverkeerslawaaï, industrielawaai, bodemkwaliteit, externe veiligheid en luchtkwaliteit.

Hoofdstuk 5 licht de juridische opzet van het bestemmingsplan toe, onder meer door (waar nodig) artikelsgewijs de bij het plan behorende regels en de verbeelding daarvan toe te lichten.

De hoofdstukken 6 en 7 gaan tenslotte in op de uitvoerbaarheid. In deze hoofdstukken worden de financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid beschreven.



Figuur 2. luchtfoto Loon en omgeving, ter illustratie.

2 Beleidskader

2.1 Rijksbeleid

2.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geeft een nieuw, integraal kader voor het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. De visie is vernieuwend in de zin dat ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur sterker dan voorheen met elkaar verbonden worden. De structuurvisie schetst de rijksambities tot 2040 en formuleert doelen, belangen en opgaven tot 2028. De structuurvisie vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak, de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving en de ruimtelijke doelen en uitspraken in de PKB Tweede structuurschema Militaire terreinen, de Agenda Landschap, de Agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta. De Structuurvisie Nationaal Waterplan blijft in zijn huidige vorm als uitwerking van de SVIR bestaan.

De leidende gedachte in de SVIR is ruimte maken voor groei en beweging. De SVIR is de eerste rijksnota die de onderwerpen infrastructuur en ruimte integraal behandelt. In de SVIR richt het Rijk zich vooral op decentralisatie. De verantwoordelijkheid wordt verplaatst van rijksniveau naar provinciaal en gemeentelijk niveau.

Door urbanisatie, individualisering, vergrijzing en ontgroening nemen de ruimtelijke verschillen toe. Vanaf 2035 groeit de bevolking niet meer. De samenstelling van de bevolking, en daarmee de samenstelling van huishoudens, verandert. Ambities tot 2040 zijn onder andere het aansluiten van woon- en werklocaties op de (kwalitatieve) vraag en het zoveel mogelijk benutten van locaties voor transformatie en herstructurering. Ook wil het rijk ervoor zorgen dat in 2040 een veilige en gezonde leefomgeving met een goede milieukwaliteit wordt geboden. Dit moet voor zowel het landelijk als het stedelijk gebied gelden. In de SVIR is verder vastgelegd dat provincies en (samenwerkende) gemeenten verantwoordelijk zijn voor programmering van verstedelijking. (Samenwerkende) gemeenten zorgen voor (boven) lokale afstemming van woningbouwprogrammering die past binnen de provinciale kaders. Ook zijn de gemeenten verantwoordelijk voor de uitvoering van de woningbouwprogramma's. Ter versterking van het vestigingsklimaat in de stedelijke regio's rondom de main-, brain- en greenports geldt een gebiedsgerichte, programmatische urgentieaanpak. In krimpregio's wordt het interbestuurlijke programma bevolkingsdaling doorgezet.

Dit bestemmingsplan heeft een conserverend karakter voor een bestaand woongebied binnen het Nationaal landschap van de Drentsche Aa. De structuurvisie biedt gezien het conserverende karakter verder geen concrete kaders voor het plan.

2.1.2 Besluit algemene regels omgevingsrecht

Het kabinet heeft in de hiervoor genoemde SVIR vastgesteld dat voor een beperkt aantal onderwerpen de bevoegdheid om algemene regels te stellen moet worden ingezet. De SVIR bepaalt welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Ten aanzien daarvan is een borging door middel van normstelling, gebaseerd op de Wro, gewenst. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. Slechts daar

waar een directe doorwerking niet mogelijk is, bij de Ecologische Hoofdstructuur (de artikelen worden later na provinciale uitwerking aan het Barro toegevoegd) en bij de Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, is gekozen voor indirecte doorwerking via provinciaal medebewind. Tevens treden regels ten aanzien van radarverstoringengebieden op een nader te bepalen tijdstip in werking.

In de loop van 2012 zal het besluit worden aangevuld met de ruimtevraag voor de onderwerpen veiligheid op rijkswaardewegen, toekomstige uitbreiding van infrastructuur, de elektriciteitsvoorziening, de ecologische hoofdstructuur (EHS), de veiligheid van primaire waterkeringen, reserveringsgebieden voor hoogwater langs de Maas en maximering van de verstedelijkingsruimte in het IJsselmeer. Ook zal het onderwerp duurzame verstedelijking in regelgeving worden opgenomen. Dit deel van het besluit is momenteel alleen nog in ontwerp gereed.

Door de nationale belangen vooraf in bestemmingsplannen te borgen, wordt met het Barro bijgedragen aan versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen en vermindering van de bestuurlijke drukte.

Voor het plangebied is de ligging nabij de Ecologische hoofdstructuur relevant. De EHS zoals opgenomen in de structuurvisie wordt nog herijkt, naar aanleiding van bestuurlijk overleg met de provincie. Voor dit plan wordt daarom nog uitgegaan van de EHS zoals aangewezen in de provinciale omgevingsvisie.

In het Barro zijn verder geen regels opgenomen die van belang zijn voor het plangebied. Voor de EHS wordt verwezen naar de paragrafen 2.2.1 en 4.6.

2.1.3 Nationaal waterplan

In december 2009 is het Nationaal Waterplan vastgesteld. Het Nationaal Waterplan is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande nota's waterhuishouding. Het Nationaal Waterplan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2009 - 2015 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, voldoende en schoon water en diverse vormen van gebruik van water. Ook worden de maatregelen genoemd die hiervoor worden genomen.

Het Nationaal Waterplan heeft betrekking op het gehele watersysteem, zowel oppervlaktewater, grondwater als de bijbehorende waterkeringen, oevers en dergelijke. Het Nationaal Waterplan bevat tevens de stroomgebiedbeheerplannen die op grond van de Kaderrichtlijn Water zijn opgesteld. Het Nationaal Waterplan vervangt de Vierde Nota waterhuishouding en zet veel van het in de voorgaande nota's waterhuishouding opgenomen beleid voort waaronder integraal waterbeheer en de watersysteembenaadering. Daarnaast kijkt het waterplan verder vooruit om tot een klimaatbestendige aanpak te komen.

De waterparagraaf, waarin onder meer aan het waterplan is getoetst, is opgenomen in paragraaf 4.12.

2.1.4 Nationaal Landschap Drentsche Aa en Nationaal beek- en esdorpenland- schap Drentsche Aa (Nationaal Park)

Het plangebied maakt onderdeel uit van het Nationaal Landschap Drentsche Aa en het Nationaal beek- en esdorpenlandschap Drentsche Aa (Nationaal Park). De kaders die vanuit deze gebiedsbescherming relevant zijn voor het plan, zijn getoetst in paragraaf 4.6 (ecologie).

2.1.5 Nota Belvédère

In de Nota Belvédère wordt het Drentsche Aa-gebied aangegeven als gebied met cultuurhistorisch belangrijke potenties. De beleidsstrategie voor dit gebied is als volgt voorgesteld:

- in stand houden cultuurhistorische identiteit;
- op grond van streek- en bestemmingsplannen;
- onderzoek doen naar de wenselijkheid van aanvullende wettelijke bescherming (stads- en dorpsgezichten);
- ontwikkeling cultuurhistorische identiteit;
- aansluiten bij bestaande initiatieven, met name verstedelijking, natuurontwikkeling en natuurbeheer, landinrichting, recreatie.

2.1.6 Verwerking in het bestemmingsplan

Het rijksbeleid heeft in beginsel geen concrete gevolgen voor het conserverende bestemmingsplan. Het plan is dan ook niet strijdig met rijksbelangen. Het rijksbeleid werkt wel door in het beleid van lagere overheden. Het rijksbeleid werkt tevens door in de verschillende omgevingsaspecten die in dit bestemmingsplan zijn getoetst.

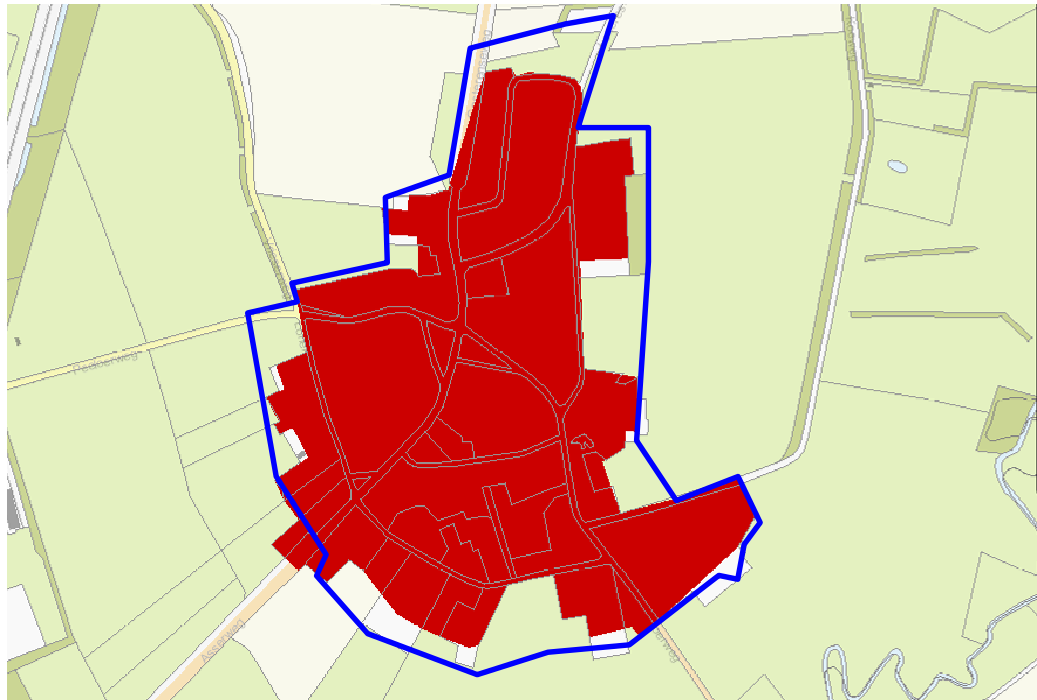
2.2 Provinciaal beleid

2.2.1 Omgevingsvisie Drenthe

De Omgevingsvisie Drenthe (vastgesteld op 2 juni 2010) is het strategische kader voor de ruimtelijk-economische ontwikkeling van de provincie Drenthe voor de periode tot 2020 en in een aantal gevallen verder in de toekomst. In deze visie zijn de beleidsuitgangspunten geactualiseerd en in overeenstemming gebracht met de taakverdeling zoals deze is bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening. De missie van de visie is als volgt verwoord: 'Het koesteren van de Drentse kernkwaliteiten en het ontwikkelen van een bruisend Drenthe, passend bij deze kernkwaliteiten'. De provinciale belangen zijn juridisch geborgd in een provinciale omgevingsverordening.

Assen vervult in de visie een belangrijke positie als de zuidelijke poort van het nationaal stedelijk netwerk Groningen-Assen. In dit kader worden verschillende verstedelijkingsopgaven en bereikbaarheidsprojecten aangepakt. Assen heeft in het kernenbeleid de functie van streekcentrum, waardoor Assen een (boven)regionale functie moet vervullen op de woningmarkt, op het gebied van bedrijvigheid en met betrekking tot de verzorgingsstructuur. De gedachte hierachter is dat de stedelijke economie wordt versterkt en tevens de verstedelijkingsdruk bij kleine kernen wordt verkleind.

Uit de navolgende figuur blijkt dat het plangebied grotendeels deel uitmaakt van bestaand stedelijk gebied. Delen van het plangebied die buiten de rode contouren vallen, behoren tot het landelijk gebied. De gronden in het plangebied zijn in het vigerend planologisch regime hoofdzakelijk bestemd voor een dorpskern. De kavels in de kern zijn uitgegeven en bebouwd. De agrarische functie van de kern is in de loop der tijd grotendeels verloren gegaan. Er zijn nog enkele agrarische bedrijven actief.



Figuur 3. Uitsnede kaart bestaand stedelijk gebied (rood) van de Verordening Ruimtelijk Omgevingsbeleid Drenthe. Met blauwe lijnen is de globale begrenzing van het plangebied aangegeven.

De provincie ziet 'cultuurhistorie' als een van de kernwaarden van het Drentse landschap. In het omgevingsbeleid (op de cultuurhistorische kernkwaliteitenkaart) wordt Loon gerekend tot een historische kern. De nota Cultuurhistorisch Kompas Drenthe gaat in op de aanwezige cultuurhistorische waarden in de provincie en dient als handreiking bij ruimtelijke ontwikkelingen. In het kompas is het provinciaal belang bij de cultuurhistorische waarden in de provincie nader gedefinieerd. Loon valt onder deelgebied 2 van het cultuurhistorisch kompas: het kleinschalige esdorpenlandschap van de Drentsche Aa. De provincie stuurt hier met name op het vasthouden en zorgvuldig doorzetten van de ruimtelijke opzet van de esdorpen. Bepalend voor dit deelgebied is een gaaf en kleinschalig cultuurlandschap met een duidelijke samenhang in tijd en ruimte. Om deze gaafheid te bewaken, ligt de ambitie volgens het Cultuurhistorisch Kompas Drenthe bij:

1. 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.
2. het vasthouden en zorgvuldig doorzetten van de ruimtelijke opzet van de esdorpen. Deze opzet wordt getypeerd door een vrije ordening van bebouwing en boer-

- derijen, afwisseling tussen bebouwde plekken en open ruimtes (in het bijzonder de brinken) en doorzichten naar het omliggende buitengebied;
3. het behouden en herstellen van de oorspronkelijke beekloop in de beekdalen met hieraan gekoppeld de historische percelering, de houtwallen en houtsingels en de reliëfranden;
 4. het zichtbaar houden en beter beleefbaar maken van de historische en prehistorische route, waar karrensporen, voorden, grafheuvels en andere prehistorische relikten een unieke verzameling archeologische sporen vormen. Dit in het bijzonder op het Balloërveld;
 5. het accentueren van de reeks van kerktorens in het gebied van de Drentsche Aa die, evenals in de Middeleeuwen, als bakens in het weidse landschap een inspiratiebron kunnen zijn voor nieuwe verbindingen en routes;
 6. het herkenbaar houden van het historische centrum van Assen met de daarop gerichte assen van de Vaart en de Hoofdlaan met hun karakteristieke bebouwing en het Asserbos.

Voor dit bestemmingsplan, dat voorziet in de actualisatie voor de kern Loon, zijn alleen de nummers 1 en 2 direct van belang. De kernwaarden van Loon zijn als analyse van de ruimtelijke kwaliteit vanuit de cultuurhistorische oorsprong van het dorp beschreven in paragraaf 3.4. In die paragraaf is ook beschreven hoe in dit bestemmingsplan met de kernwaarden rekening wordt gehouden. Voor de toetsing aan het kompas wordt korthedshalve verwezen naar deze paragraaf. De archeologische resten in de ondergrond zijn beschermd met de dubbelbestemmingen in dit bestemmingsplan.

Ecologisch hoofdstructuur (EHS)

Het plangebied maakt op enkele plaatsen onderdeel uit van de Ecologische hoofdstructuur. De kaders die dit meegeeft voor het plan, zijn beschreven in paragraaf 4.6.

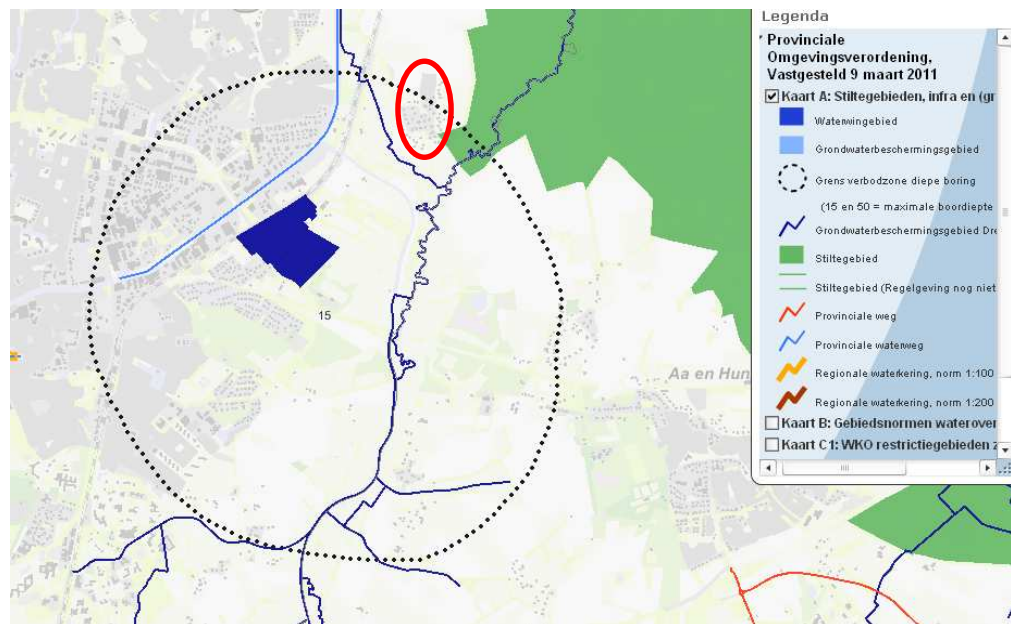
2.2.2 Provinciale Verordening Ruimtelijk Omgevingsbeleid

Provinciale Staten van Drenthe hebben op 9 maart 2011 de Verordening Ruimtelijk Omgevingsbeleid vastgesteld. De verordening is gericht tot de gemeenten en bevat voorschriften waar ruimtelijke plannen, waaronder bestemmingsplannen, aan dienen te voldoen. Onder andere de regels voor het Nationaal Landschap Drentsche Aa zijn hierin vastgelegd, maar ook het toepassen van de SER-ladder en (duurzaam) gebruik van de ondergrond. Ten aanzien van dit laatste wordt een duidelijke afweging ten aanzien van provinciale beleidsdoelen voor WKO (warmte-koudeopslag) en geothermie verwacht. In de verordening is verder het principe neergelegd dat de provincie geen bemoeienis heeft met het gemeentelijk woonplan zelf, maar wil sturen op de regionale afstemming in een woonregio.

Verbodszone diepe boringen

Ten zuiden van het plangebied ligt een waterwingebied. Het plangebied ligt niet binnen de grenzen van dit waterwingebied, maar maakt wel onderdeel uit van de omliggende verbodszone voor het doorboren van aanwezige kleilagen. De verbodszone is aangegeven op de navolgende figuur. Op grond van artikel 7.15 van de omgevingsverordening gelden de verbodsbepalingen van de artikelen 7.8, 7.10, tweede lid en 7.13 ook in verbodszones diepe boringen. Deze verboden gelden niet indien de activi-

teiten of handelingen waarop deze verboden betrekking hebben niet dieper gaan dan de voor die zone geldende aangegeven maximale diepte (15 meter).



Figuur 4. Uitsnede kaart stiltegebieden, infra en (grond)water met de globale locatie van het plangebied (rode cirkel), Verordening Ruimtelijk Omgevingsbeleid Drenthe

In een verbodszone diepe boringen zijn er regels nodig om de scheidende lagen boven het watervoerende pakket van drinkwaterwinning zo min mogelijk te verstoren. Het gaat daarbij om regels voor boorputten en grond- of funderingswerken en om regels voor bodemenergiesystemen (warmtetoevoeging en -onttrekking). Deze regels gelden ook in grondwaterbeschermingsgebieden en worden in artikel 7.14 van de provinciale verordening van toepassing verklaard voor de verbodszones diepe boringen. Daarbij is bepaald dat de verboden niet van toepassing zijn als deze niet dieper gaan dan de voor dat gebied op kaart aangegeven maximale diepte, in dit geval 15 meter. Hiermee wordt voldoende voorkomen dat de afschermdende kleilagen worden aangetast. Daarom is in dit plan een gebiedsaanduiding opgenomen, op grond waarvan diepe grondboringen verboden zijn.

Stiltegebied

Een deel van het plangebied bevindt zich in een stiltegebied. Het betreft een gebied in het zuidoosten van het plangebied (zie figuur 4). De stiltegebieden zijn van provinciaal belang. De aanwijzing van de stiltegebieden is gebaseerd op artikel 1.2, tweede lid, onder b, van de Wet milieubeheer. Er gelden enkele verbodsbepalingen, die relevant kunnen zijn voor de bestemmingsomschrijving van de bestemmingen in dit bestemmingsplan. Het is bijvoorbeeld verboden een grootschalig evenement te houden of te organiseren waarbij gebruik wordt gemaakt van:

- a. een omroepinstallatie, sirene, hoorn en een ander daarmee vergelijkbaar toestel bestemd om geluid te versterken of voort te brengen;
- b. een modelvliegtuig, modelboot, of modelauto, indien deze wordt aangedreven door een verbrandingsmotor;
- c. een muziekinstrument en een ander daarmee vergelijkbaar geluidsapparaat, al dan niet gekoppeld aan geluidversterker.

De regels hebben betrekking op het tegengaan van wild crossen, het houden van toertochten en het organiseren of houden van grootschalige evenementen binnen de stiltegebieden. Dergelijke activiteiten verstoren op een zodanige wijze de ervaring van natuurlijke geluiden, dat deze activiteiten binnen stiltegebieden ongewenst zijn.

De term "grootschalige evenementen" is niet in de verordening gedefinieerd. De provincie beschouwt een activiteit als grootschalig als sprake is van:

- een activiteit die een meer dan geringe verkeersaantrekkende werking heeft;
- een activiteit met een geluidsbron of geluidsbronnen waarvan het geluidniveau op 50 meter afstand meer bedraagt dan 50 dB(A);
- een toeristische attractie van regionale of bovenregionale betekenis.

Binnen de bestemmingen in dit plan, voor zover gelegen in het stiltegebied, zijn de beschreven grootschalige activiteiten niet toegestaan. De bestaande woningen en bedrijven zijn als zodanig bestemd.

WKO (warmte-koudeopslag) en geothermie

Deze aspecten zijn behandeld in de paragraaf over het gemeentelijk duurzaamheidsbeleid (paragraaf 2.4.6).

Binnen het plangebied is, met uitzondering van het cultuurhistorisch belang, geen sprake van kernkwaliteiten zoals genoemd in de verordening. De actualisatie van het bestemmingsplan is mede gezien het consoliderende karakter mogelijk binnen het bebouwd gebied. Het aspect cultuurhistorie wordt daarbij op verantwoorde wijze meegenomen, zoals blijkt uit paragraaf 4.3.

2.2.3 Verwerking in het bestemmingsplan

Het plangebied maakt onderdeel uit van bestaand bebouwd gebied. Het plan heeft hoofdzakelijk een consoliderend karakter en biedt een beschermingsregeling voor de bestaande kernkwaliteiten. Het plan sluit aan bij de provinciale ruimtelijke beleidskaders.

2.3 Regionaal beleid

2.3.1 Regiovisie Groningen-Assen 2030

De Regio Groningen-Assen is een samenwerkingsverband van twaalf gemeenten en twee provincies. Samen vormen zij de belangrijkste concentratie van bevolking en werkgelegenheid in Noord-Nederland. Het samenwerkingsverband heeft een globale visie opgesteld (vastgesteld in 2004) voor de gewenste ontwikkeling van de regio tot 2030. De Regio Groningen-Assen streeft naar een gezonde economische basis, een goede bereikbaarheid, een voldoende en gevarieerd woningaanbod en naar behoud van rust, ruimte en schone lucht. Voor Assen als tweede stad in de regio is een belangrijke rol weggelegd op het gebied van wonen, werkgelegenheid, voorzieningen en zorg. Met het oog op de ruim opgezette stedenbouwkundige structuur zal in Assen voornamelijk worden ingezet op meer (centrum)stedelijke woonmilieus.

De 12 gemeenten en 2 provincies in Regio Groningen-Assen werken gezamenlijk aan de voorbereidingen van een regionale woonvisie. In de visie wordt de woningbouw-programmering binnen de gehele regio op elkaar afgestemd. De bouwstenen voor de

regionale woonvisie zijn onder andere een woningmarktmonitor, een woonwensenonderzoek en de meest recente demografische gegevens.

De regiovisie biedt geen concrete toetsingskaders voor dit bestemmingsplan.

2.3.2 Waterschapsbeleid

Het beleid van waterschap Hunze en Aa's is verwoord in het beheerplan 2010-2015. De ruimtelijke zonering van de provincie heeft het waterschap vertaald naar een eigen zonering met water als belangrijkste element. Het waterschap benadrukt in haar functiezonering de volgende aspecten:

- de hoogte van de waterpeilen en het gewenste grondwaterregime;
- een optimale wateraanvoer en -afvoer (waterkwantiteit);
- de waterkwaliteit voor verschillende functies en de inpassing van water in het landschap.

Het waterschap Hunze en Aa's kent binnen zijn beheergebied 7 watersystemen (stroomgebieden). Voor al deze stroomgebieden zijn integrale watersysteemplannen opgesteld waarin de doelen voor WB21 (waterbeheer 21ste eeuw) en de KRW (Kaderrichtlijn Water) zijn opgenomen. De KRW omvat regelgeving ter bescherming van alle wateren door middel van het stellen van haalbare doelen die voor de eerste termijn in 2015 worden bereikt. De kaderrichtlijn gaat daarbij uit van een benadering vanuit de stroomgebieden. De uitvoering van de kaderrichtlijn vraagt een grote inspanning van verschillende partijen op internationaal, nationaal en regionaal niveau. Het waterschap wil dat het water zoveel mogelijk binnen een plangebied wordt vastgehouden en dat relatief schoon water ook relatief schoon blijft. Een toename van het verharde oppervlak in risicogebieden of beekdalen wordt gecompenseerd met extra waterberging. Regenwater dat op verharde oppervlaktes valt en schoon genoeg is, wordt zoveel mogelijk vastgehouden of geborgen en eventueel hergebruikt. De laatste mogelijkheid is afvoeren via bestaande watergangen.

Het eigendom, beheer en onderhoud van alle oppervlaktewater en de bijbehorende infrastructuur ligt bij waterschap, gemeente of derden. Veranderingen hierin moeten besproken worden met de betrokkenen. Daarnaast is een watervergunning nodig. Het waterschap streeft ernaar om het hoofdwatersysteem in eigendom, beheer en onderhoud te hebben. Daarnaast moet langs hoofdwatergangen een beschermingszone van 5 meter gevrijwaard blijven van obstakels. Obstakels kunnen bijvoorbeeld zijn heggen, afrastering, bomen, schuttingen, schuurtjes. Alle werken binnen de beschermingszone zijn vergunningplichtig op basis van de Waterwet.

Hoofdwatergangen zijn weergegeven op de figuur in de waterparagraaf 4.12.

Ter hoogte van de Punt (nabij Haren; ten zuiden van Groningen) wordt drinkwater gewonnen uit het oppervlaktewater van de Drentsche Aa door Waterbedrijf Groningen. Het Waterbedrijf is afhankelijk van kwalitatief hoogwaardige bronnen en de Drentsche Aa is een schone bron. De Drentsche Aa heeft binnen de Kaderrichtlijn Water (KRW) een aparte status omdat het 'water voor menselijke consumptie' betreft. Dit betekent strengere normen. Deze zijn vastgelegd in de 'BKMW tabellen' (Besluit kwaliteitseisen monitoring water) voor water voor menselijke consumptie. Bovendien stelt de KRW dat drinkwater met een 'eenvoudige zuivering' bereid moet kunnen worden (art. 7).

2.3.3 Verwerking in het bestemmingsplan

Het plangebied maakt onderdeel uit van bestaand bebouwd gebied. In de waterparagraaf is beschreven op welke wijze in dit bestemmingsplan is rekening gehouden met de belangen van het waterschap. Gezien de conserverende aard van het bestemmingsplan, vormen de regionale beleidskaders geen verder toetsingskader voor dit plan.

2.4 Gemeentelijk beleid

2.4.1 Structuurvisie Assen 2030

Op 1 februari 2010 heeft de gemeenteraad van Assen de Structuurvisie Assen 2030 vastgesteld. De structuurvisie bouwt voort op de visie 'Assen Koerst' (2001) en Structuurplan stadsrandzone Assen (2008) welke de gewenste ontwikkelingen tot 2020 beschrijven (het structuurplan biedt ook een doorkijk naar de langere termijn). In de structuurvisie 2030 zijn ideeën uit eerder gemaakte plannen en visies op vergelijkbaar niveau verwerkt.

In de visie is verwoord op welke manier de stad in de komende 20 jaar gaat door-groeien tot 80.000 inwoners, welke rol de stad inneemt in het stedelijk netwerk Groningen-Assen en op welke manier de identiteit als hoofdstad van Drenthe kan worden versterkt. De visie is integraal van aard: naast aspecten met een ruimtelijke component zoals wonen, verkeer en groenbeleid, wordt de inzet op het gebied van onderwijs, zorg, welzijn en vrije tijd beschreven. Voor het aspect 'werken' wordt de ambitie uitgesproken om voldoende werkgelegenheid te bieden voor een groeiende stad en regio. Om nieuwe bedrijven naar Assen te halen, wil de gemeente zorgen voor aantrekkelijke vestigingsplekken op strategische locaties. Voor het huidige aanbod aan kantoorlocaties en bedrijventerreinen wordt een kwaliteitsimpuls beoogd. Dit kan door bijvoorbeeld de verbetering van de bereikbaarheid.

Loon wordt aangehaald als kleine kern, waar het accent ligt op wonen en waar weinig tot geen voorzieningen zijn. Voor de dorpen wordt verder gesteld dat de gemeente de dorpen in stand wil houden, in het bijzonder de cultuurhistorische waarden. Voor voorzieningen blijven de dorpsbewoners grotendeels aangewezen op de stad. Dit bestemmingsplan biedt een planologische bescherming voor de bestaande cultuurhistorische waarden in Loon waarbij tevens de bestaande voorzieningen worden ingepast.

De structuurvisie geeft verder geen gerichte kaders mee voor Loon.

2.4.2 Structuurvisie FlorijnAs

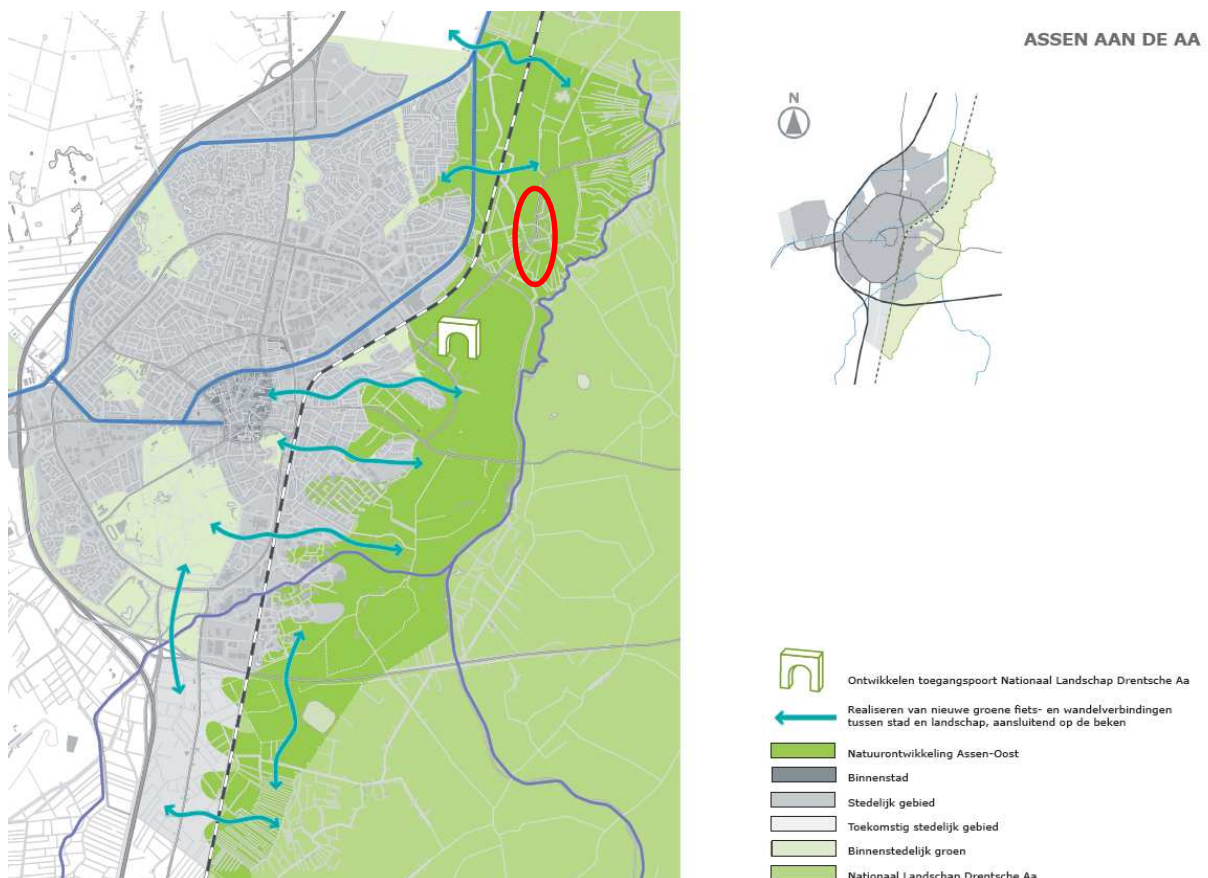
De structuurvisie FlorijnAs is opgesteld op grond van de Crisis- en herstelwet. De FlorijnAs is het belangrijkste ontwikkelingsgebied van de gemeente Assen. Tot 2030 vinden hier de meeste ontwikkelingen plaats die de groei naar 80.000 inwoners faciliteren. De FlorijnAs voorziet in een breed programma en omvat uiteenlopende ruimtelijke interventies: herontwikkeling, transformatie, revitalisering, intensivering van het ruimtegebruik, infrastructurele ingrepen, een nieuw bedrijventerrein en landschapsontwikkeling. In de FlorijnAs zijn zes deelprojecten te onderscheiden met elk een eigen karakter en specifieke (her)ontwikkelkansen:

1. Assen Zuid
2. Havenkwartier
3. Revitalisering Stadsbedrijvenpark
4. Assen aan de Aa
5. Stationsgebied en Stadsboulevard
6. Tweede fase Blauwe As

Deze zes ontwikkelingsgebieden moeten in samenhang beschouwd worden als onderdeel van een groter geheel, de FlorijnAs. De structuurvisie FlorijnAs brengt samenhang aan in de deelprogramma's en biedt het beleidsmatig kader voor het versneld realiseren hiervan. De structuurvisie is concreet op de korte termijn en flexibel op de lange termijn.

Het plangebied maakt onderdeel uit van de FlorijnAs en behoort tot het deelproject Assen aan de Aa (zie hiervoor de navolgende figuur). Dit project voorziet kort samengevat in het doel om de oostkant van de stad Assen en het nationaal landschap Drentsche Aa beter met elkaar te verbinden. Dit wordt mogelijk door infrastructurele ingrepen en het beter benutten en verstrekken van toeristisch-recreatieve kwaliteiten. Tegelijkertijd is een aantal doelstellingen op het gebied van milieu, water, ecologie en landschap gekoppeld aan het programma. De projecten uit de visie 'Assen aan de Aa' worden beschreven in een projecten- en ideeënboek. Deze moeten samen met partijen in en rond het gebied ontwikkeld en geïnvesteed en beheerd worden. Hiervoor wordt uiteindelijk een visie opgesteld voor het Drentsche Aa gebied binnen de gemeentegrenzen.

Het programma van de FlorijnAs biedt geen concrete kaders voor het conserverende bestemmingsplan.



Figuur 5. Structuurschets Assen aan de Aa, structuurvisie FlorijnAs (plangebied is met een rode cirkel aangegeven)

2.4.3 Detailhandel en horeca

Ontwikkelingsvisie detailhandel & horeca

In de periode van 1997 tot en met 2010 is in de gemeente Assen de detailhandelsmonitor uitgevoerd om inzicht te krijgen in het economisch functioneren van de detailhandel in Assen. De resultaten van deze onderzoeken zijn in 2008 aanleiding geweest om een Ontwikkelingsvisie detailhandel en horeca vast te stellen. Hierin staat de visie van de gemeente Assen voor de toekomstige ontwikkeling van de detailhandel in Assen. Tevens is in 2009 een strategie geschreven ten aanzien van perifere detailhandelsvestigingen (PDV) in Assen.

De “Ontwikkelingsvisie detailhandel & horeca” is in 2008 door de gemeenteraad vastgesteld. In de ontwikkelingsvisie zijn op basis van een analyse onder andere beleidsuitgangspunten ten aanzien van de toekomstige detailhandel- en horecastructuur opgenomen. In de toekomstige structuur wordt detailhandel en horeca op een aantal locaties geconcentreerd in de stad. Om de structuur te realiseren en/of te versterken, is het gewenst buiten de structuur geen nieuwe winkelontwikkelingen toe te staan. Bestaande winkelvevestigingen buiten de structuur kunnen blijven bestaan.

Oplegnotitie Detailhandel Assen

In 2010 is opnieuw een detailhandelsmonitor uitgevoerd in Assen. Op basis van de resultaten uit de detailhandelsmonitor, de “Ontwikkelingsvisie detailhandel en horeca” en de strategie voor PDV zijn in november 2011 nadere beleidsregels vastgesteld. Deze beleidsregels zijn aanvullend op de het beleid dat reeds is vastgesteld in de Ontwikkelingsvisie detailhandel en horeca uit 2008 en de strategie voor PDV. De beleidsregels vinden hun uitwerking onder andere in concrete acties in de visie op de ‘Aantrekkelijke Binnenstad’ waar momenteel aan gewerkt wordt. In de vastgestelde beleidsregels gaat het om het volgende:

- Inzet op goedlopende bestaande winkelgebieden en daarbij primair aandacht voor behoud en verbetering van de kwaliteit van deze winkelgebieden (openbare ruimte, bereikbaarheid, parkeren, etc.).
- Belangrijk uitgangspunt hierbij is een inzet op de kwaliteit van winkelgebieden (in relatie tot specialisatie van winkelgebieden). Dus de binnenstad van Assen gericht op funshoppen (concrete acties staan ten dienste van de beleving), de PDV-locaties gericht op ‘runshoppen’ en wijkwinkelcentra gericht op het doen van dagelijkse boodschappen.
- Primaire focus op het kernwinkelgebied in de binnenstad.
- Concentreren van winkels in binnenstad (kernwinkelgebied) zodat compacte kern met goedlopende winkel overeind blijft en inzet op kwaliteit.
- In de aanloopstraten naar het kernwinkelgebied in overleg met ondernemers en eigenaren van vastgoed zoeken naar mogelijkheden om langdurig leegstand van winkelpanden te voorkomen en te zoeken naar eventuele (tijdelijk) invulling door andere functies dan detailhandel.
- In de actualisatie van bestemmingsplannen zoeken naar mogelijkheden om de detailhandelstructuur van Assen vitaal te houden en het aanbod te concentreren. Onder andere door te zoeken naar mogelijkheden voor de eventuele (tijdelijke) invulling van winkelpanden voor andere functies dan detailhandel.
- PDV-ontwikkelingen concentreren op de Europaweg-Noord en in overleg met ondernemers zoeken naar mogelijkheden om meer synergie tussen de winkels te creëren.

Het plangebied

Voorzieningen voor detailhandel en horeca worden geconcentreerd in de kern Assen. In Loon worden de bestaande functies als zodanig bestemd. Het betreffen horeca-voorzieningen aan de Gasterenseweg (hotel) en de Peeloërweg (bed and breakfast bij een woning) en een detailhandelsvoorziening aan de Asserweg (fietsenwinkel met reparatie).

2.4.4 Woonbeleid

Sinds 2010 is het Woonplan Assen 2010-2030 van kracht. Met het woonplan wordt een accent gelegd op keuzemogelijkheden en variatie. Assen wil zich inspannen om een prettige woongemeente te blijven. Assen heeft zich uitgesproken voor groei naar 80.000 inwoners. Assen wil een duurzame CO₂-neutrale stad zijn, die zich ten doel stelt dat in 2015 minimaal 50% van de bestaande woningen minimaal energielabel C heeft en minimaal 50% van de nieuwe woningen CO₂-neutraal is. Om dit te bereiken wordt - in projecten waar de gemeente de regie voert - een volledige CO₂-neutrale gebiedsontwikkeling nagestreefd. Verder is één van de uitgangspunten van het woonplan de ondersteuning van de wens van veel ouderen om zo lang mogelijk in de huidige woningen te blijven wonen. Daarnaast moet ruimte bestaan voor vernieuwende woontypes.

Voor de kleine kernen rond Assen (zoals Loon) is in het kader van het Woonplan geen specifieke woningbouwopgave geformuleerd. Dat betekent dat er geen substantiële nieuwe uitbreiding van de woningvoorraad in Loon (en andere kleine kernen) wordt voorzien.

Dit bestemmingsplan voorziet in een conserverende planologische regeling, waarbij bestaande (bedrijfs-)woningen worden herbestemd. Hierbij is sprake van een herbestemming van voormalige agrarische bedrijfspercelen met bedrijfswoningen naar een reguliere woonfunctie. De agrarische bedrijfswoningen zijn al geruime tijd voor de woonfunctie in gebruik. Gezien de woonfunctie van het dorp en de schaalvergroting in de landbouw bestaat niet de verwachting dat het dorp Loon zich weer zal ontwikkelen tot een kern met agrarische bedrijven. Het behoud van de voormalige agrarische bedrijfswoningen als woning is mede van belang voor de leefbaarheid in het dorp en wordt mede daarom planologisch geregeld in dit plan.

Het bestemmingsplan biedt daarnaast mogelijkheden om wonen en werken te combineren. Aan huis gebonden beroepen zijn, onder enkele voorwaarden, rechtstreeks toegestaan. Met een afwijking zijn ook aan huis gebonden bedrijven toegestaan. De voorwaarden voor aan huis gebonden beroepen en bedrijven zijn beschreven in de wijze van bestemmen. Met deze regelingen wordt tegemoet gekomen aan enkele beleidsdoelstellingen uit het woonplan.

2.4.5 Vrije beroepen en woninggebonden bedrijvigheid

Het gemeentebestuur heeft beleidsregels in voorbereiding in verband met de ruimtelijke toetsingscriteria voor vrije beroepen en woninggebonden bedrijvigheid in bestemmingsplannen. Vrije beroepen zijn onder enkele voorwaarden rechtstreeks toegestaan bij een woning of bedrijfswoning. Met een afwijking van het bestemmingsplan is ook woninggebonden bedrijvigheid bij een woning of bedrijfswoning toegestaan.

2.4.6 Duurzaamheidsvisie 2009-2015

De duurzaamheidsvisie 2009-2015 is een kaderstellende visie voor aanpalende beleidsvelden. In de visie wordt aangegeven op welke terreinen in het gemeentelijke beleid aandacht wordt besteed aan de bredere duurzaamheidsdoelstelling en wordt verwezen naar de ambities in deze beleidsterreinen. In een aantal gevallen zijn de ambities aangescherpt, vooral met het oog op de ambitie om CO₂-neutraal te worden als gemeente. Enerzijds gaat het om maatregelen/ambities met betrekking tot de gemeentelijke organisatie en anderzijds om een duurzame ruimtelijke inrichting.

Hoog op de agenda staan de volgende duurzame doelen:

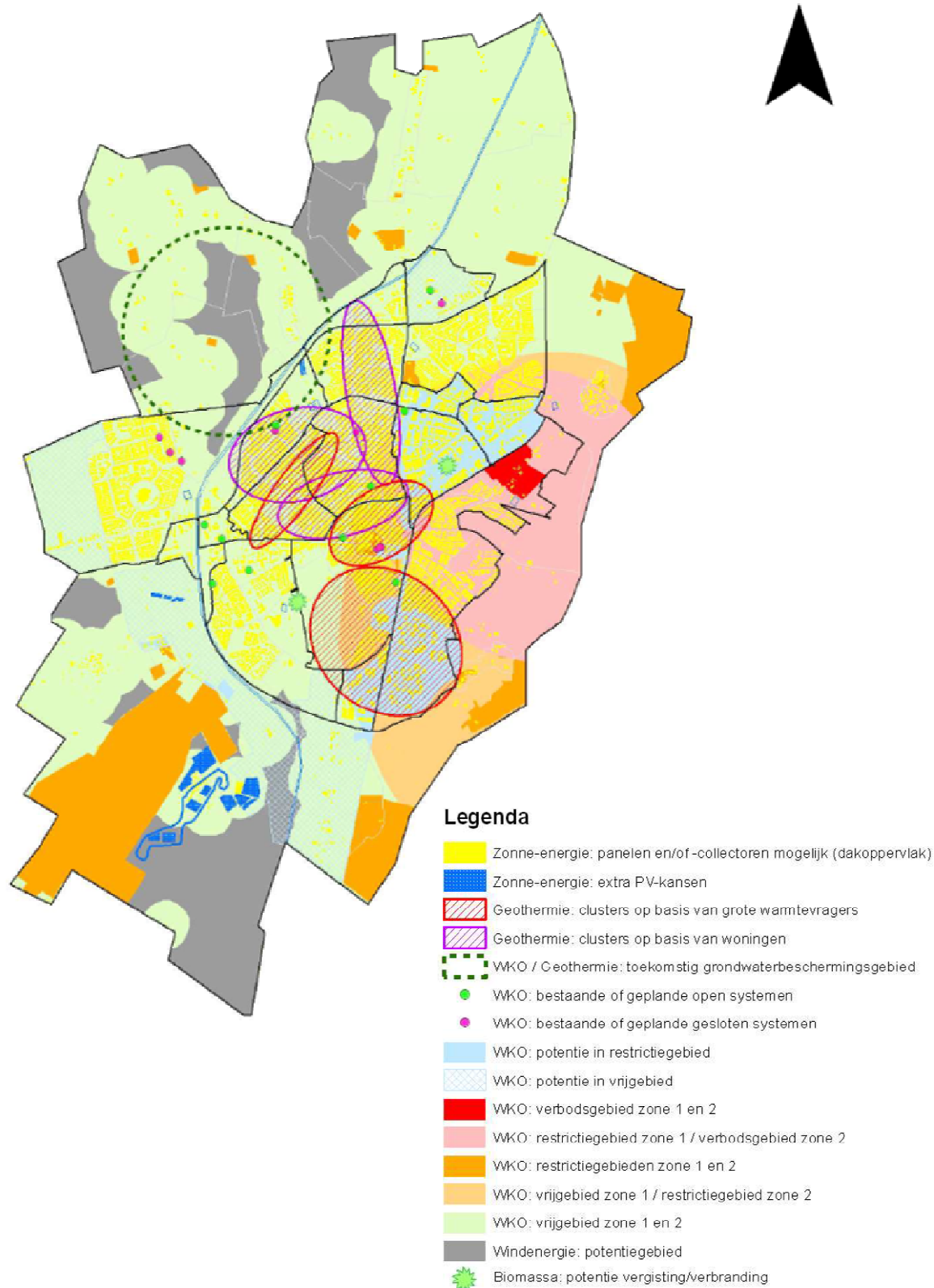
- energiebesparing in gebouwen;
- ontwikkeling van groene, energiezuinige woonwijken en bedrijventerreinen;
- milieuthema's: water, bodem, lucht, geluid, afval en veiligheid.

De gemeente Assen streeft ernaar om duurzaam te bouwen met zo min mogelijk (milieu)kwaliteitsverlies in leefomgeving, natuur en landschap. Daarnaast bestaat het streven uit structurele toepassing van duurzaamheidprincipes in de bouw en bij stedelijke ontwikkeling. Hierbij worden woningen en voorzieningen zo veel mogelijk op duurzame wijze gebouwd en de omgeving wordt duurzaam ingericht. De principes van duurzaam bouwen en de principes van het bevorderen van een hoogwaardige stedelijke ecologie zijn van toepassing.

Vanuit de "Provinciale Verordening Ruimtelijk Omgevingsbeleid" wordt een duidelijke afweging ten aanzien van provinciale beleidsdoelen voor WKO (warmte-koudeopslag) en geothermie verwacht. De milieukundige en economische voordelen van het gebruik van bodemenergie rechtvaardigen - ook binnen de kaders van het gemeentelijke duurzaamheidsbeleid en de gemeentelijke bodemvisie – een dergelijke afweging.

De gemeente Assen wil een duurzame, CO₂-neutrale gemeente zijn. De energiepotentiekaart (zie navolgende figuur) geeft een beeld welke duurzame energievorm de meeste potentie heeft. Op basis van de ambities uit de duurzaamheidsvisie en het energiebeleid bestaan op basis van de energiepotentiekaart voor dit plangebied vooral veel kansen voor het benutten van zonne-energie. Er gelden minder kansen voor WKO. Het noordelijk deel van Loon valt binnen het gebied 'WKO: vrijgebied zone 1 / restrictiegebied zone 2'. Het zuidelijk deel van Loon valt binnen het gebied 'WKO: restrictiegebied zone 1 / verbodsgebied zone 2'. De genoemde energievormen stimuleert de gemeente door zongericht te verkavelen, ontwikkelaars in contact te brengen met de provinciale WKO-coach en te adviseren over economische haalbaarheid. Bovendien bestaan hulpmiddelen om bodemenergie en zonne-energie lokaal te toetsen op haalbaarheid [<http://www.wkotool.nl/> en <http://energieloket.assen.nl/>].

Verder valt het zuidelijk deel van Loon binnen de verbodszone diepe boringen rondom de drinkwaterwinning aan de Lonerstraat in Assen. Binnen deze zone zijn geen boringen, en dus geen WKO, toegestaan dieper dan 15 meter. Ondieper dan 15 meter is wel WKO toegestaan, maar gelden wel restricties. Het noordelijk deel van Loon ligt binnen het intrekgebied van de drinkwaterwinning. Dit betekent dat restricties gelden voor WKO-systemen die dieper dan 15 meter worden geplaatst. Voor ondiepe WKO-systemen (ondieper dan 15 meter) gelden geen restricties.

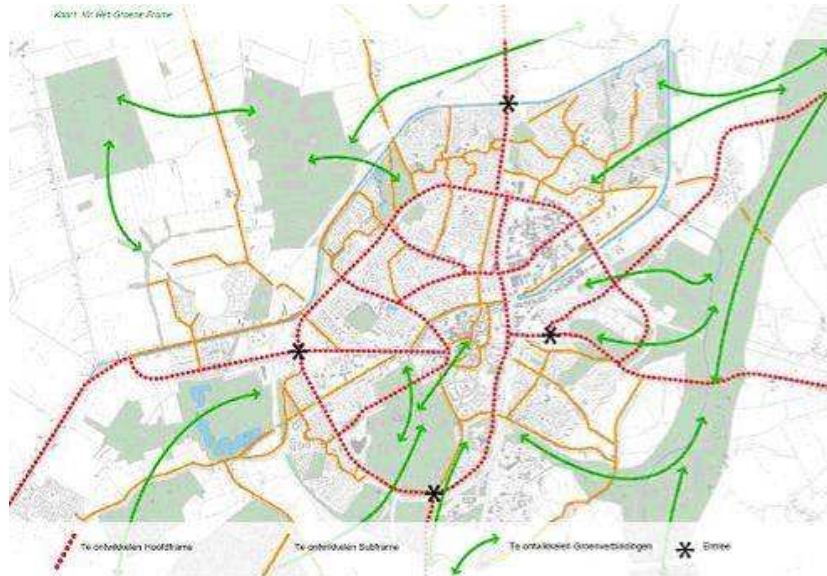


Figuur 6. Energiepotentiekaart van Assen

Bij dit bestemmingsplan is sprake van de planologische inpassing van de bestaande situatie (consoliderend bestemmingsplan). Er zijn vanuit de duurzaamheidsvisie geen kaders opgenomen in dit bestemmingsplan.

2.4.7 Groenbeleid

In 2006 heeft de gemeente Assen een groenstructuurvisie vastgesteld: *'Het Groene Frame van Assen'*. In deze visie zijn de hoofdlijnen van het groenbeleid voor de komende 20 jaar verwoord. In de visie wordt geconstateerd dat Assen een monumentale stad is die van oudsher beschikt over veel groen. Uitgangspunt van de visie is het versterken en uitbouwen van het bestaande 'groene frame' (zie onderstaande figuur). Tot dit frame behoren waterlopen, bossen, parken, recreatiegebieden, groene stadsranden, bomen en de entrees van de stad. De Asserweg/Gasterenseweg is aangegeven als te ontwikkelen Hoofdframe.



Figuur 7. Het Groene Framework van Assen

Dit bestemmingsplan biedt een planologisch-juridisch beschermingskader voor de belangrijkste groengebieden in het plangebied. De belangrijkste groenstructuur is beschreven in hoofdstuk 3.

2.4.8 Verkeer en vervoersbeleid

Met de strategienota Gemeentelijk Verkeer en Vervoersplan (2005) is een visie ontwikkeld op de bereikbaarheid van Assen in de komende jaren. Belangrijk onderdeel van de nota is het integreren van het concept 'Duurzaam Veilig' in het verkeer en vervoersbeleid van de gemeente. Uitgangspunt van 'Duurzaam Veilig' is het scheiden van verkeersstromen en het inrichten van wegen overeenkomstig het functiegebruik. Daarbij is het wegennet ingedeeld in stroomwegen, gebiedsontsluitingswegen en erf-toegangswegen (verblijfsgebied). De bestaande wegen in het plangebied zijn als zodanig bestemd.

2.4.9 Gemeentelijk waterplan

Het gemeentelijk Waterplan (juli 2006) geeft een strategische visie van het gemeentelijk waterbeleid. In het plan zijn beleidskaders aangegeven waarbinnen het gemeentelijk rioleringsplan (GRP), baggerplannen, bestemmingsplannen, groenplannen, herstructureringsplannen nader kunnen uitwerken. Het gemeentelijk waterplan is niet alleen voor de gemeente een belangrijk hulpmiddel, maar ook voor de waterschap-

pen. Vooral vanuit de waterschappen is er sterke aandacht voor het stedelijk waterbeleid van de gemeente. Overleg met de waterschappen (waterkwaliteit/ -kwantiteitbeheerders) over het te voeren beleid en uit te voeren maatregelen is gewenst om afstemming te bevorderen, effectiviteit van maatregelen te vergroten en kosten te beheersen.

Riolering is nodig uit oogpunt van bescherming van de volksgezondheid, het tegengaan van wateroverlast en bescherming van het milieu. In het kader van de wet Milieubeheer is de gemeente verplicht een rioleringsplan op te stellen.

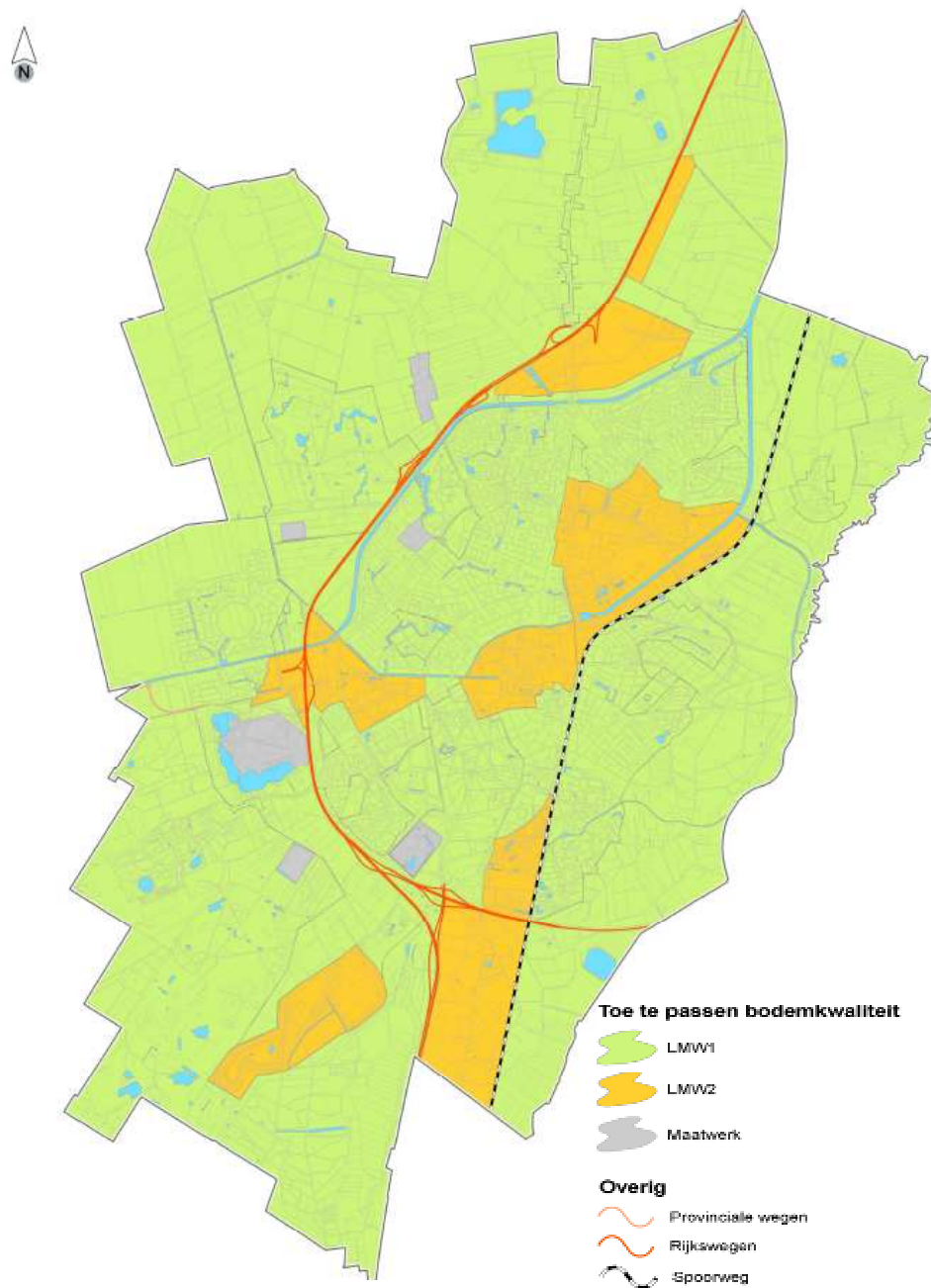
In het GRP staat een overzicht van het rioolsysteem, hoe het riool beheerd wordt en welke invloed het rioolsysteem op het milieu heeft. Het GRP omvat zowel de aanleg van nieuwe riolering als het beheer van de bestaande riolering. Het is uitvoeringsgericht en wordt gebruikt als een technisch, financieel en organisatorisch planningsinstrument.

Ten gevolge van de klimaatsveranderingen wordt in het kader van Waterbeheer 21e eeuw onderzoek gedaan naar herziening van de ontwerpnormen voor het watersysteem. Door toename van de temperatuur, bodemdalingen, neerslaghoeveelheden en intensiteiten zal het watersysteem op basis van inundatierisico's moeten worden getoetst. De gemeente hanteert risicobenadering en maatwerk.

De waterparagraaf, waarin onder meer aan het waterplan is getoetst, is opgenomen in hoofdstuk 4.

2.4.10 Nota Bodembeheer gemeente Assen

De nota Bodembeheer (2009) geeft invulling aan de bodemambities van de gemeente Assen met betrekking tot hergebruik van grond en baggerspecie. De gemeente Assen heeft voor gebiedsspecifiek beleid gekozen. Het grootste deel van de gemeente Assen heeft een diffuse bodemkwaliteit gelijk aan de achtergrondwaarde (schone grond). Het gebiedsspecifieke beleid houdt in dat binnen bedrijventerreinen categorie wonen grond (LMW2) kan worden toegepast. Binnen woonwijken mag alleen schone grond (achtergrondwaarde, LMW1) worden toegepast. De navolgende figuur toont de toepassingskaart.



Figuur 8. Toepassingskaart (Bron: Nota Bodembeheer)

In de bodemparagraaf vindt toetsing in verband met de haalbaarheid ten aanzien van het aspect bodem plaats.

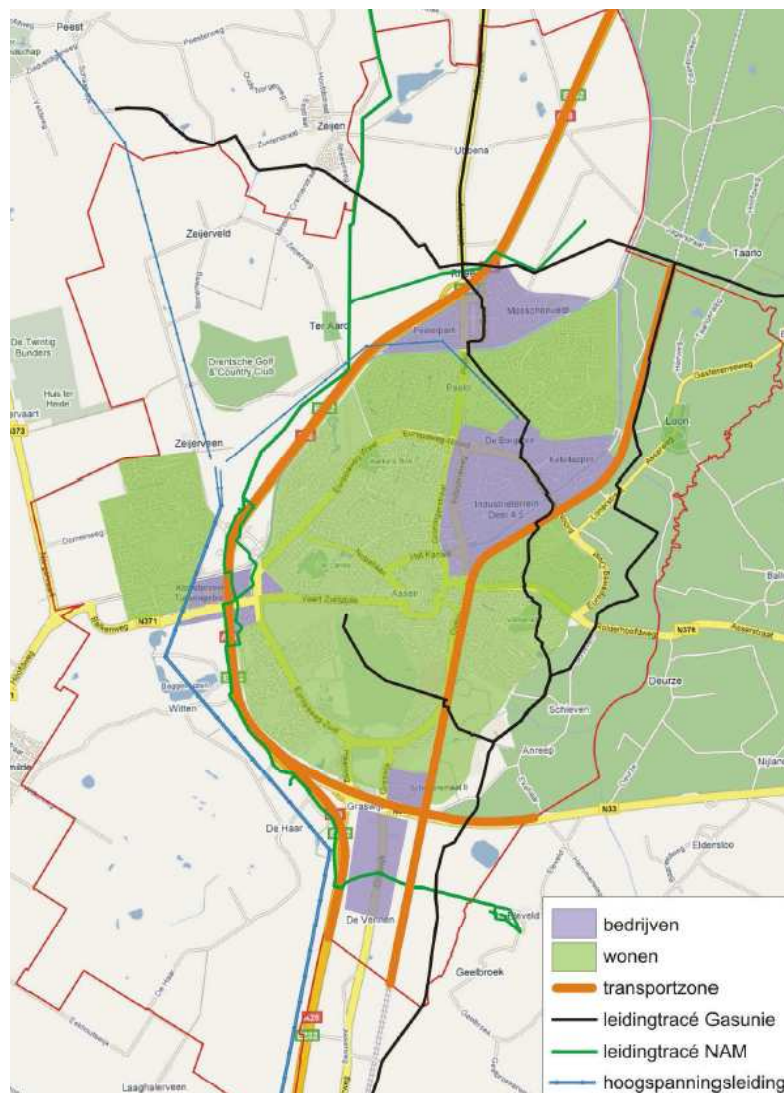
2.4.11 Beleidsvisie externe veiligheid gemeente Assen (2008)

Om ruimte te bieden aan de ruimtelijke ontwikkeling van Assen en om ervoor te zorgen dat geen onnodige of onacceptabele veiligheidsrisico's worden gelopen, is het wenselijk om sturing te geven aan ruimtelijke ontwikkelingen binnen bestaande risico-contouren. Assen kiest voor gebiedsgerichte ambitieniveaus. Voor woonwijken kiest Assen voor een maximaal veiligheidsniveau. Op bedrijventerreinen kiest Assen voor een grotere flexibiliteit om gewenste ontwikkelingen mogelijk te maken. In de navol-

gende tabel zijn de ambitieniveaus per type gebied weergegeven. Op de figuur bij de tabel zijn de gebiedstypen verbeeld.

	Overschrijding grenswaarde PR (10^{-6}) voor kwetsbare objecten	Overschrijding grenswaarde PR (10^{-5}) voor beperkt kwetsbare objecten	Overschrijding oriëntatiewaarde groepsrisico	Toename Groepsrisico
Wonen	Niet acceptabel	Bestaande objecten Risico's zoveel mogelijk beperken Nieuwe objecten Niet acceptabel	Niet acceptabel	Niet wenselijk
Bedrijven	Niet acceptabel	Acceptabel mits er gewichtige redenen zijn	Acceptabel mits er gewichtige redenen zijn	In beginsel acceptabel
Transport	Niet acceptabel	Bestaande objecten Risico's zoveel mogelijk beperken Nieuwe objecten Niet acceptabel	Acceptabel mits er gewichtige redenen zijn	In beginsel acceptabel
Buitengebied	Niet acceptabel	Acceptabel mits er gewichtige redenen zijn	Acceptabel mits er gewichtige redenen zijn	In beginsel acceptabel

Figuur 9. Ambitieniveaus per gebiedstype (Bron: Beleidsvisie externe veiligheid)



Figuur 10. Overzicht gebiedstypen (Bron: Beleidsvisie externe veiligheid)

Uit het gemeentelijk externe veiligheidsbeleid volgt dat bestaande Bevi-inrichtingen bij nieuwe of te herziene bestemmingsplannen (indien gewenst) positief worden bestemd en dat nieuwe risicobedrijven worden uitgesloten. Bij het opstellen van nieuwe bestemmingsplannen zal de sturingsfilosofie uit de Beleidsvisie Externe Veiligheid tot uiting moeten komen. De vestiging van nieuwe kwetsbare objecten binnen risicocontouren in het gebied moet worden uitgesloten. Dit uitgangspunt is gehanteerd voor het bestemmingsplan.

In de paragraaf externe veiligheid vindt nadere toetsing in verband met de haalbaarheid ten aanzien van dit aspect plaats.

2.4.12 Archeologiebeleid

De gemeente Assen heeft als onderdeel van het archeologiebeleid een beleidskaart opgesteld. Op basis van de archeologische verwachtingskaart, de geïnventariseerde vindplaatsen, het overzicht van alle (archeologisch) onderzochte terreinen en de beleidsrichtlijnen van de provincie Drenthe voor de terreinen die als “provinciaal belang archeologie” zijn aangemerkt is de beleidsadvieskaart opgesteld. Op de beleidsadvieskaart zijn de beleidskeuzes van de gemeente Assen weergegeven. Alle elementen hebben een eigen kleurcode gekregen. In de legenda van de kaart zijn hieraan archeologische adviezen gekoppeld. De kaart is dus het instrument om in het geval van ruimtelijke ingrepen te bekijken of archeologisch onderzoek dient plaats te vinden voordat een vergunning kan worden afgegeven.

Onderzoeksplicht

Archeologisch onderzoek altijd verplicht

In een aantal zones is in alle gevallen onderzoek verplicht. De vrijstellingsgrens is daar in principe dus op 0 m² gelegd. In Assen is in de volgende gebieden archeologisch onderzoek in alle gevallen noodzakelijk:

- een zone van 50 m (een buffer met een straal van 50 m) rond bekende archeologische vindplaatsen, bekend door archeologische waarnemingen;
- AMK-terreinen van zeer hoge archeologische waarde (waaronder de rijksmonumenten), hoge archeologische waarde en archeologische waarde, inclusief een bufferzone van 50 m (uitgezonderd de historische kernen, die ook als AMK-terrein zijn aangewezen);
- een zone van 50 m rond voorden en bruggen, die potentieel zijn voortgekomen uit voorden;
- depressies en laagten;
- dekzandkopjes in beekdalen;
- celtic fields.

Archeologisch onderzoek verplicht bij ingrepen groter dan 100 m²

Voor de historische kernen die op de AMK staan (oranje vlakken met arcering) geldt, in tegenstelling tot andere AMK-terreinen, wel een vrijstellingsgrens. Hetzelfde geldt voor de bufferzone rond de historische kernen (in blauw weergegeven), de paarse zone die de omvang van de historische kern in 1832 aanduidt en de paarse zones daarbuiten die de historische boerderijlocaties weergeven. In deze gebieden zijn alleen verstoringen groter dan 100 m² onderzoeksplichtig.

Archeologisch onderzoek verplicht bij ingrepen groter dan 1.000 m²

Er geldt een onderzoeksvrijstelling van 1.000 m² voor alle gebieden met een hoge of middelhoge verwachting op de archeologische beleidsadvieskaart waar geen andere grenzen gelden door de aanwezigheid van bekende vindplaatsen of andere bijzondere bepalingen. Dezelfde ondergrens geldt voor essen en beekdalen, uitgezonderd de dekzandkopjes die zich daarin bevinden. Onderzoek hoeft niet plaats te vinden bij bodemingrepen ondieper dan 0,3 m -Mv, uitgezonderd (natuur) terreinen zonder bouwvoor, zoals heideterreinen. Het ontbreken van een bouwvoor kan betekenen dat de archeologische resten zich direct aan of onder het oppervlak bevinden.

Archeologisch onderzoek en diepte van de ingrepen

De vraag is hier of bij alle bodemingrepen wel archeologisch onderzoek zou moeten worden uitgevoerd. Bij gebieden met een vrijstellingsgrens van 1.000 m² geldt namelijk dat men naast een minimale omvang ook een bepaalde diepte de grond in moet gaan om de verplichting opgelegd te krijgen. Zo is geen archeologisch onderzoek nodig voor ploegwerkzaamheden op een es met een oppervlakte van meer dan 1.000 m² en met een diepte van 25 cm. De bouwvoor is hier immers al eeuwenlang gemengd. In de gebieden met een vrijstellingsgrens van 0 m² ligt dit anders. Veel van deze gebieden zouden sterk te lijden hebben onder reguliere ploegwerkzaamheden, ook al gaan ze maar 25 cm de bodem in. De wallen van *celtic fields* kunnen door ploegen op den duur bijvoorbeeld helemaal verdwijnen. In principe geldt hier dat *behoud in situ* altijd voorop staat en dat ook ingrepen ondieper dan 30 cm onwenselijk zijn. Slechts wanneer duidelijk is dat in het betreffende gebied reeds lange tijd regelmatig wordt geploegd en het type vindplaats hiervan niet te lijden heeft, bijvoorbeeld door de diepteligging van de sporen, kunnen werkzaamheden tot 30 cm -Mv zonder onderzoek plaatsvinden.

In het geval van (deels) bovengrondse sporen (zoals *celtic fields* en grafheuvels) of van vuursteenvindplaatsen aan het maaiveld, kan uiteraard geen vrijstelling worden verleend en staat behoud voorop.

Geen onderzoeksplicht, wel meldingsplicht

In een aantal gevallen geldt geen onderzoeksverplichting. Het gaat om de volgende zones:

- gebieden met een lage archeologische verwachting;
- gebieden met een bekende diepe bodemverstoring;
- gebieden die reeds eerder zijn onderzocht en waar voor het betreffende deelgebied geen vervolgonderzoek nodig werd geacht of waar onderzoek reeds definitief is afgerond;
- plangebieden waarvan het oppervlak aan ingrepen beneden een vrijstellingsgrens valt.

De vrijstelling van archeologisch onderzoek ontslaat iemand niet van de plicht archeologische vondsten te melden conform de Monumentenwet 1988, artikel 53. Als bij het uitvoeren van de ingrepen toch grondsporen en/of archeologische vondsten worden aangetroffen, dan moet hiervan direct melding gemaakt worden bij de provinciale archeoloog.

De archeologische (verwachtings-)waarden zijn vertaald in regels en komen terug op de verbeelding. Op grond hiervan is het, afhankelijk van de archeologische (verwachtings-)waarde verboden om zonder omgevingsvergunning bepaalde werken en werkzaamheden uit te voeren.

2.4.13 Welstandsnota

In de welstandsnota (2011) is het welstandsbeleid van de gemeente uitgewerkt. Per gebied is een bepaald welstandsregime van toepassing. Het grootste deel van het plangebied valt binnen het welstandsgebied “oude dorpskern van Loon”. Het noorden van het plangebied valt binnen het welstandsgebied “planmatig opgezette wijken”.

Oude dorpskern van Loon

De oude kern van Loon wordt door de waardevolle ruimtelijke structuur en de karakteristieke bebouwing als zeer waardevol beschouwd. Het welstandsbeleid is daarom gericht op het in stand houden van het bestaande, waardevolle beeld. Nieuwe ontwikkeling worden ingepast binnen de bestaande kwaliteiten.

In dit bestemmingsplan is voor de historische bebouwing in de oude dorpskern een aparte bestemming (Wonen - 4) en een bouwaanduiding (karakteristiek) opgenomen. Paragraaf 4.3 bevat een beschrijving van de historische bebouwing en hoe hiermee in het bestemmingsplan rekening is gehouden.

Planmatig opgezette wijken

Het beleid in het deelgebied “planmatig opgezette wijken” is erop gericht om in de duidelijk ontworpen, nieuwe wijken de aanwezige kwaliteiten te handhaven. De inrichting van het onbebouwde terrein aan de voorzijde van de bebouwing, het openbare gebied en de scheidingen tussen openbaar en privé verdienen hierbij de nodige aandacht. Bestaande strakke rooilijnen moeten worden gerespecteerd. Dit zorgt voor duidelijke gevelwanden.

In dit bestemmingsplan wordt het bouwvlak op de voorgevel geplaatst, waarmee het hoofdgebouw, bij eventuele herbouw, niet voor de bestaande rooilijn in de straat kan worden gebouwd. Hiermee wordt ook de opvallende situering van de woningen ten opzichte van de Eusteringenweg (westelijk deel van deze weg) benadrukt.

Welstand vormt verder één van de toetsingscriteria bij de toetsing van een aanvraag om omgevingsvergunning. Nieuwbouwplannen worden in een aantal gevallen aan de welstandscommissie voorgelegd en getoetst aan de welstandscriteria. Binnen het welstandsgebied “oude dorpskern van Loon” worden alle aanvragen, gezien de hoge ruimtelijke waarde van het gebied, bestempeld als bijzonder en voorgelegd aan de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit. De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit beoordeelt of de aanvraag voldoet aan de ‘redelijke eisen van welstand’.

2.4.14 Verwerking in het bestemmingsplan

Het plangebied maakt onderdeel uit van bestaand bebouwd gebied. Het bestemmingsplan is conserverend van aard. Het bestemmingsplan voldoet aan het relevante ruimtelijk beleid van de gemeente.

2.5 Nieuwe ontwikkelingen

Dit bestemmingsplan is in principe consoliderend van aard. Dit houdt in dat de bestaande situatie, zoals die bij het opstellen van het bestemmingsplan bekend was, is vastgelegd. In het vigerend bestemmingsplan uit 1976 had het dorp functioneel overwegend een agrarisch karakter. Anno 2012 is het functionele agrarische karakter gewijzigd naar hoofdzakelijk wonen. Doordat de historisch waardevolle agrarische bebouwing is gehandhaafd, is het agrarische karakter nog erg van belang voor het karakter van het dorp. Dit komt terug in de woonbestemming voor de agrarisch waardevolle bebouwing in het dorp. De functiewijziging agrarisch naar wonen is een in het verleden ingezette ontwikkeling die in dit bestemmingsplan planologisch wordt vastgelegd. In dit bestemmingsplan zijn beleidsmatige afwegingen gemaakt in verband met de herbestemming. Bij de beleidsmatige afwegingen hebben de karakteristiek van het dorp, de cultuurhistorische waarde van het dorp (erfopzet en bebouwing) en de leefbaarheid van het dorp een rol gespeeld. Deze aspecten zijn beschreven in paragraaf 3.4. De toetsing aan een goed woon- en leefklimaat vindt plaats bij onder andere de onderzoeksaspecten geluid, geur en luchtkwaliteit.

Er zijn verder geen nieuwe grote ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Dit houdt echter niet in dat de bestaande ruimtelijke situatie voor de aankomende tien jaar wordt bevroren. Onnodige starheid van het plan moet worden voorkomen. Kleinschalige ruimtelijke ontwikkelingen en veranderingen binnen de bestaande functie zijn in meer of mindere mate wel mogelijk. Deze staan beschreven in de regels, behorende bij dit bestemmingsplan.

Nieuwe ontwikkelingen als gevolg van de ruimtelijke vertaling van beleid zijn expliciet in dit bestemmingsplan benoemd.

3 Planbeschrijving

3.1 Algemeen

Dit bestemmingsplan is een conserverend bestemmingsplan, waarbij de karakteristieke en beeldbepalende waarden van het dorp planologisch worden beschermd. In de navolgende paragrafen volgt een beschrijving van de oorsprong en ontwikkeling van Loon en de huidige functionele structuur. De oorsprong en ontwikkeling vormen de basis voor de huidige ruimtelijke kwaliteit van Loon. De ruimtelijke kwaliteit en de bestemmingsregeling die in verband hiermee is opgenomen is beschreven in paragraaf 3.4.

3.2 Oorsprong en ontwikkeling van Loon

De oorsprong van de nederzetting Loon, in de vorm van een dorp, ligt in de periode na de Romeinse keizertijd (in de achtste of negende eeuw na Christus). Het dorp is ontstaan in het overgangsgebied van madegronden naar esgronden. Het landschap waarin Loon ligt, vormde de basis voor de verdere ontwikkeling van de kern. De gronden werden langzamerhand ontgonnen voor het agrarisch gebruik. Het landschap transformeerde met de ontwikkeling van Loon dan ook tot een agrarisch landschap. Vier elementen vormden de onmisbare basis van het agrarische landschap waarin Loon ligt, namelijk:

- de es (bouwland);
- de madegronden (weiland);
- de heide;
- het bos.

De heide en de groengronden in het beekdal leverden het voedsel voor de onmisbare mestproducenten: het schaap en het rund. Voor het bemesten van de esgronden was men volledig aangewezen op natuurlijke producten. De oppervlakte esgronden werd bepaald door de oppervlakte heide- en groengronden: des te meer mest beschikbaar was, des te meer bouwland kon worden bewerkt. Er bestaat bij de esdorpen dan ook een duidelijk verband tussen de grootte van de oorspronkelijke heidevelden en made-landen, de grootte van de es en de grootte van het dorp. Loon kan gerekend worden tot de middelgrote esdorpen.

Naast de hierboven genoemde hoofdelementen van het esdorpenlandschap was bepaalde nog een aantal kleine elementen de structuur van het landschap:

- de driften, zandwegen, waarlangs de schapen en de koeien geleid werden van en naar hun weidegronden. Een voorbeeld hiervan is de Koeweg, die naar verwachting zijn naam aan de oude functie ontleent;
- de groepering van de boerderijen om open ruimten die beplant waren met bomen en die voorzien waren van een dobbe (drink- en bluswater). Bij de bestudering van oude kaarten blijkt dat de dorpen veelal opgebouwd waren uit een aantal van deze groepen boerderijen rondom open ruimten. De omvang en de vorm van dit stelsel hingen nauw samen met de grootte en de ligging van de esgronden. Behalve deze kleine ruimten hadden de dorpen meestal één grote centrale ruimte: de brink. De brink in Loon is nog duidelijk herkenbaar;

- de houtopstanden, in de vorm van wildkeringen en perceelsscheidingen en in de vorm van bosjes (brandstof, looistof uit eikenhout en bouwmaterialen). In het zuidelijk deel van Loon zijn langs enkele perceelsgrenzen nog houtopstanden aanwezig. Dit is te zien op de navolgende luchtfoto. Het is niet bekend of dit oorspronkelijke houtopstanden zijn.



Figuur 11. Luchtfoto van het zuiden van Loon, met houtopstanden langs perceelsgrenzen

Eeuwenlang werd het dorp bewoond door een, economisch vrijwel op zichzelf staande, gemeenschap van boeren en enkele ambachtslieden. Levensmiddelen, grondstoffen voor kleding en schoeisel, brandstof en bouwmaterialen werden ter plekke gewonnen en ook verwerkt. Binnen de dorpsgemeenschap vormden de afzonderlijke boerderijen met haar bewoners ook weer kleine leefgemeenschappen in de vorm van besloten familiehuishoudingen.

Gedurende een groot deel van haar bestaan is Loon niet noemenswaardig gegroeid. Bebouwing bleef geconcentreerd rond de brink en langs de Markeweg. De navolgende afbeelding uit 1852 geeft een beeld van het bebouwingspatroon zoals dat lange tijd in stand is gehouden. Het historische wegenpatroon dat op de navolgende afbeeldingen uit de 19^e eeuw is te zien, vormde een belangrijk structuurbepalend element voor de stapsgewijze uitbreiding van Loon. Het historische padenpatroon is nog bijna identiek aan het huidige wegenpatroon.

In de negentiende en twintigste eeuw werd het eeuwenoude cultuurpatroon plotseling doorbroken door onder andere de volgende oorzaken:

- het beschikbaar komen van kunstmest;
- het gebruik van punt- of prikkeldraad;
- de verdeling van het gemeenschappelijke bezit (de markegronden);
- het bekend raken met betere ontginningsmethoden;
- industrialisatie en technologische ontwikkelingen.

Deze factoren hebben een grote invloed gehad op de structuur van het agrarische gebied, zowel landschappelijk als maatschappelijk. De heidevelden werden overbodig aangezien men niet meer afhankelijk was van natuurlijke meststoffen. Veel houtwallen werden geslecht na de uitvinding van het prikkeldraad. In de nabijheid van de dorpen werden nieuwe boerderijen gesticht (kampontginningen) terwijl later de heidevelden op grote schaal werden ontgonnen of werden bebost (staatsbossen). De bebouwingsintensiteit nam toe.

Tot de hiervoor beschreven doorbreking van het cultuurpatroon is Loon gedurende een groot deel van haar bestaan niet noemenswaardig gegroeid. Bebouwing bleef geconcentreerd rond de brink en langs de Markeweg. De gestage groei na doorbreking van het cultuurpatroon is ook op historische kaarten waar te nemen. Op de navolgende figuren met kaarten uit 1811 en 1852 is de bebouwing nog extensief. Het huidige wegenpatroon is duidelijk herkenbaar. Het historische padenpatroon is nog bijna identiek aan het huidige wegenpatroon en vormde een belangrijk structuurbepalend element voor de stapsgewijze uitbreiding van Loon.



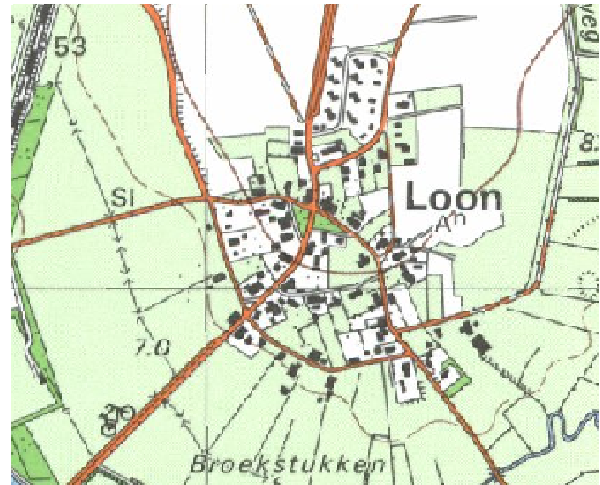
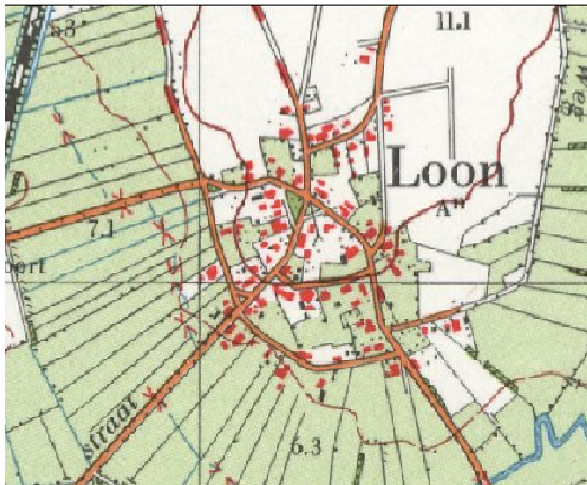
Links: Figuur 12. Kadasterkaart (verzamelplan) uit 1811 (www.watwaswaar.nl).

Rechts: Figuur 13. Topografische militaire kaart (minuutplan) uit 1852, Nationaal Archief (www.watwaswaar.nl).

Rond 1920 is Loon langs de wegen aan de buitenzijde inmiddels ook bebouwd, zowel aan de eskant als aan de beekdalkant. De gestage groei zette zich voort en rond 1930 waren er bijna 50 woningen, een school, enkele winkels en een café. Het dorp had ongeveer 230 inwoners.

In de periode tot 1940 vond het merendeel van de toename van bebouwing plaats aan de buitenzijde van de kern, waarbij nog steeds langs de bestaande wegenstructuur werd gebouwd.

In de periode tot begin jaren 80 heeft een beperkte toename van bebouwing plaatsgevonden, vooral door de bouw van schuren bij bestaande bebouwing en individuele boerderijen of woningen met een relatief groot erf. Op de navolgende kaart uit 1960 is de historische bebouwingsstructuur nog herkenbaar. Duidelijk afwijkend van de historische bebouwingsstructuur is de aanleg van de Eusteringenweg en de daaraan gelegen bebouwing. Deze uitbreiding is te zien op de navolgende kaart uit 1982. In deze periode is de school afgebroken en nam de agrarische functie van Loon langzamerhand af. In 1997 waren er nog 9 agrarische bedrijven. Op dit moment zijn er 5 agrarische bedrijven in de kern aanwezig.



Links: Figuur 14. Topografische kaart uit 1960, Kadaster, (www.watwaswaar.nl).

Rechts: Figuur 15. Topografische kaart uit 1982, Kadaster, (www.watwaswaar.nl).

De bebouwing zoals die anno 2012 wordt aangetroffen, is gebouwd vanaf 1800. Er komen veel grote boerderijen voor, die een losse ligging hebben. Dit betekent dat ze vaak zijn gedraaid ten opzichte van de weg. Soms staan ze bijna op de weg. Het beeld wordt bepaald door de grote schuren, die over het algemeen iets breder zijn dan het voorhuis en ook een lagere gootlijn hebben. Vaak is deze niet hoger dan ongeveer een meter.

De boerderijen aan de rand van het dorp (Lonerbroekweg, Loneresweg, Koeweg) zijn gebouwd na 1900. Deze boerderijen zijn met het woongedeelte naar de weg toe en de nokrichting haaks op de weg geplaatst. Omdat deze boerderijen aan de rand van het dorp staan zijn ze zeer beeldbepalend voor de dorpsrand. Tussen de boerderijen door is zicht op de open gebieden en boerderijen in het midden van het dorp.

Rondom het erf staan vaak één of meerdere losse bijgebouwen die, hoewel ze niet dominant zijn ten opzichte van de hoofdbouwmassa (woonboerderij inclusief de deel), in het straatbeeld duidelijk aanwezig zijn. Fraaie, donkere houten bijgebouwen komen regelmatig voor. Vaak zijn deze aan één kant open. De dichte bijgebouwen zijn ook wel van steen en hebben kapvormen die overeenkomen met die van de boerderijen. Er komen ook erven voor waar aan de boerderij een stookhuisje is aangebouwd. Deze karakteristieke stookhuisjes komen echter ook vrijstaand voor.

3.3 Functionele structuur van Loon

3.3.1 Wonen en werken

De voornaamste functie in Loon is de woonfunctie. De woonfunctie heeft in de loop der tijd de agrarische functie van Loon overgenomen. In het straatbeeld is de voormalige agrarische functie nog sterk herkenbaar, doordat de agrarische bebouwing en delen van de weides bij de boerderijen bewaard zijn gebleven. Dit geeft het bijzondere karakter aan Loon. Langs de randen van het dorp is nog een aantal agrarische bedrijven in functie aanwezig. In het dorp zijn verder verspreid enkele voorzieningen aanwezig. De fietsenwinkel en het hotel zijn voorzieningen met een lange historie in het dorp. De bed and breakfastvoorziening aan de Peeloërweg is van recentere datum. Tenslotte komen in het dorp nog enkele aan huis gebonden beroepen en bedrijven voor, zoals een administratiekantoor.

3.3.2 Verkeersstructuur

De belangrijkste ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer vormen de Asserweg en de Gasterenseweg in respectievelijk zuidelijke en noordelijke richting. De huidige wegenstructuur is reeds geruime tijd aanwezig in Loon en vormen het grid waaraan de kern is gegroeid. Het profiel van de wegen draagt bij aan de herkenbaarheid van Loon als historisch waardevol esdorp. De navolgende figuur toont het profiel van de Asserweg ter hoogte van de Markeweg.



Figuur 16. Karakteristiek profiel van de Asserweg (toegangsweg) in Loon: klinkerbestrating, laanstructuur met groene onverharde bermen aan weerszijden (foto: Google Maps)

3.3.3 Groen- en waterstructuur

Binnen het plangebied komt één hoofdwatgang en een aantal schouwsloten voor. Deze hebben een belangrijke functie als overstort van rioolwater, afvoer van hemelwater en ontwatering van aanliggende percelen. De bestaande weides in Loon vormen een belangrijke verbinding met het omliggende landschap: de historische verbondenheid tussen het esdorp en de es wordt hiermee fysiek ook zichtbaar. De brink is vanwege de volwassen groenstructuur ook duidelijk herkenbaar in het dorp. In de navolgende paragraaf wordt uitgebreider ingegaan op de belangrijkste groenstructuur van het dorp.

3.4 Analyse ruimtelijke kwaliteit/karakteristiek van Loon

3.4.1 Inleiding

De beschrijving van de ruimtelijke karakteristiek/kwaliteit van Loon is gebaseerd op:

- het relevante ruimtelijke beleid voor Loon;
- de kwaliteiten zoals reeds erkend en beschreven in het bestemmingsplan Loon 1976;
- de in paragraaf 3.2 beschreven oorsprong en ontwikkeling van Loon en in paragraaf 3.3 beschreven functionele structuur;
- de analyse van de ruimtelijke kwaliteiten van Buro Schöne (1997)¹ en de actualisatie daarvan, waarmee in deze paragraaf wordt voorzien.

Deze paragraaf vormt de belangrijkste onderbouwing voor de bestemmingsregeling in dit bestemmingsplan.

¹ Buro Schöne, verkenning woningbouwlocaties in Loon (1997)

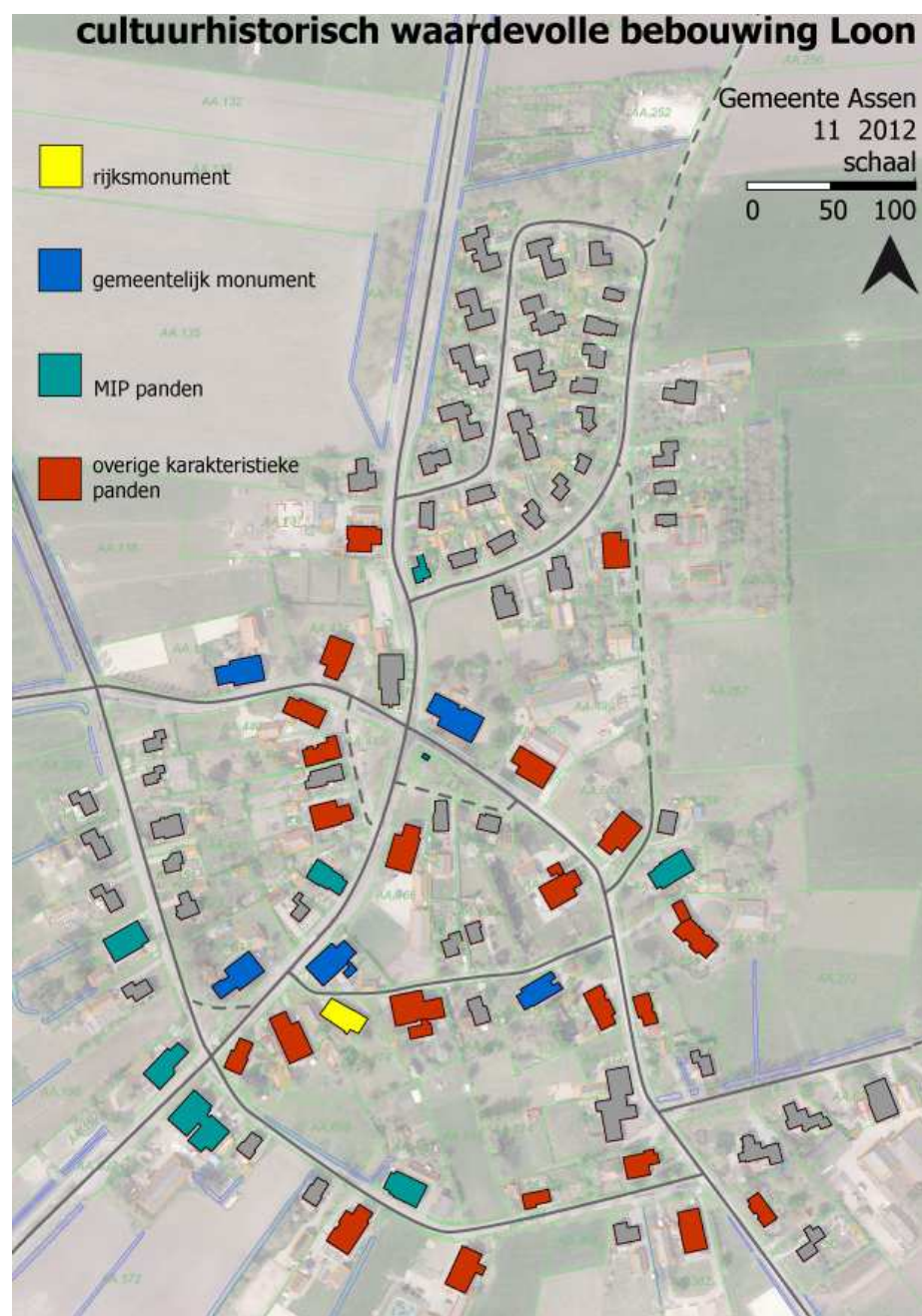
3.4.2 Kernkwaliteiten Loon

De ruimtelijke karakteristiek/kwaliteit van Loon komt terug in de volgende kwaliteiten:

1. karakteristieke bebouwing;
2. karakteristieke beplanting;
3. karakteristieke weilanden;
4. karakteristieke agrarische dorpsrand.

Ad 1. Karakteristieke bebouwing

De karakteristieke, cultuurhistorisch waardevolle bebouwing van Loon is weergegeven op de navolgende figuur en wordt navolgend nader toegelicht.



Figuur 17. Overzicht met karakteristieke bebouwing Loon (de figuur is in deze toelichting niet op schaal weergegeven)

Oude dorpskern en noordelijke uitbreiding

Voor de noordelijke uitbreiding van Loon kunnen de standaard bestemmingsregels worden gebruikt. De wijze van bestemmen voor deze woningen is beschreven in hoofdstuk 5 en komt hier verder niet uitgebreid aan de orde. Voor de karakteristieke bebouwing in de oude dorpskern geldt vanwege het bijzondere karakter een specifieke regeling die navolgend wordt beschreven.

Woonfunctie

De voormalige agrarische bedrijfswoningen in het dorp zijn al geruime tijd voor de woonfunctie in gebruik. Gezien de woonfunctie van het dorp en de schaalvergroting in de landbouw bestaat niet de verwachting dat het dorp Loon zich weer zal ontwikkelen tot een kern met agrarische bedrijven. Het behoud van de voormalige agrarische bedrijfswoningen als woning is mede van belang voor de leefbaarheid in het dorp en wordt mede daarom planologisch geregeld in dit plan. De karakteristieke bebouwing heeft daarmee een nieuwe bestemming die bijdraagt aan het behoud van de karakteristieke bebouwing.

Monumenten en niet-monumenten

In Loon komen veel karakteristieke panden voor. De ruimtelijke kwaliteit van de kern wordt voor een belangrijk deel bepaald door het ensemble van karakteristieke gebouwen. Enkel daarvan hebben de monumentenstatus en zijn wettelijk beschermd op basis van de Monumentenwet of een verordening van de provincie of gemeente. Karakteristieke bebouwing zonder de monumentenstatus valt niet onder deze wettelijke bescherming.

In dit bestemmingsplan zijn gezien het belang van de gebiedskwaliteit (samenhangend ensemble) de karakteristieke panden opgenomen met de bouwaanduiding 'karakteristiek'. De adressen van deze panden zijn gebaseerd op de cultuurhistorische analyse van het dorp, op de lijst met MIP-objecten² en de gemeentelijke rietendakenlijst. Hiermee wordt aangesloten op de regeling zoals gehanteerd in het bestemmingsplan buitengebied van de gemeente Assen. In de regels wordt opgenomen dat van karakteristieke panden de bestaande hoofdvorm (oppervlakte, gevelbreedte, dakvorm, dakhelling, nokrichting, bouwhoogte en goothoogte) gehandhaafd moet blijven. Monumenten zijn niet opgenomen met deze aanduiding, omdat deze monumenten al wettelijk zijn beschermd.

Bijzondere percelering

In sommige straten in het oude deel van Loon ontbreekt een herkenbare rooilijn voor de bebouwing, zoals op de navolgende Figuur 18 is te zien. Ook de haaks op de weg georiënteerde voorgevel van de woonboerderij op het perceel Lonerbroekweg 4 is een mooi voorbeeld. De ontbrekende rooilijn in sommige straten is kenmerkend en waardevol voor die delen van Loon. Het toont het historisch beeld van de stapsgewijze en vaak erfgerichte uitbreiding en verdichting van Loon. De boerderijen aan de rand van het dorp, van na 1900, zijn haaks op de weg geplaatst met het woongedeelte georiënteerd op de weg. Hier is sprake van een duidelijke rooilijn langs de weg.

In dit bestemmingsplan wordt het straatbeeld door middel van de positionering van het bouwvlak en de verplichting tot het bouwen van de voorgevel van de woning (het hoofdbouw) in de naar de weggekeerde grens (figuur gevellijn) beschermd.

² MIP = Monumenten Inventarisatie Project. Panden die in aanmerking komen voor de status als monument zijn hier opgenomen.



Figuur 18. Voorbeeld van verspringende rooilijnen langs de Markeweg

Erfopzet

De volgende aspecten zijn bepalend voor de erfopzet in het oude deel van Loon:

- a. verdeling tussen hoofdbouwmassa en vrijstaande bijgebouwen;
- b. bebouwingspercentage en omvang bijbehorende bouwwerken.

Ad. a verdeling tussen hoofdbouwmassa en vrijstaande bijgebouwen

Het bebouwingsbeeld wordt bepaald door de grote schuren, die over het algemeen iets breder zijn dan het voorhuis. Rondom het erf staan één of meerdere losse bijgebouwen die, hoewel ze niet dominant zijn ten opzichte van de hoofdbouwmassa (woonboerderij inclusief de deel), in het straatbeeld duidelijk aanwezig zijn. Er komen ook erven voor waar aan de boerderij een stookhuisje is aangebouwd. De navolgende figuur geeft inzicht in de verdeling tussen hoofdbouwmassa en vrijstaande bijgebouwen op de bouwpercelen in Loon.

Binnen de woonbestemmingen vormt de woning, gelet op de bestemming, het hoofdbouw. Bij de voormalige agrarische erven geldt daarom ook dat de woonboerderij als hoofdgebouw wordt gezien. De deel van de voormalige boerderij wordt aange-merkt als bijbehorend bouwwerk. De woonboerderij en de deel vormen in historisch en architectonisch opzicht één karakteristieke bouweenheid. Daarom zijn de woonboerderij en de deel in het bouwvlak op de verbeelding opgenomen. De deel mag worden gebruikt ten behoeve van de woning of daarvan onderdeel uitmaken. Voorwaarde hierbij is dat het aantal woningen niet mag toenemen. Op deze wijze ontstaat een duurzame gebruiksmogelijkheid voor de deel.

Buiten het bouwvlak zijn alleen vrijstaande bijgebouwen toegestaan. Deze vrijstaande bijgebouwen vormen een gebruikseenheid en zijn dienstbaar aan een op hetzelfde perceel gelegen hoofdgebouw (de woning). Aanvulling op de hoofdfunctie van dat hoofdgebouw is niet toegestaan in een bijgebouw.

Ad. b bebouwingspercentage en omvang bijbehorende bouwwerken

Het agrarisch erf wordt gekenmerkt door extensieve bebouwing die in een bepaalde verhouding ten opzichte van elkaar is gelegen.

In dit bestemmingsplan is op basis van de gebiedsinventarisatie een bebouwingspercentage bepaald voor de voormalige agrarische bouwpercelen. Dit bebouwingspercentage is 30%. Hiermee komt de extensieve bebouwing op de ruime bouwpercelen tot uiting. Een bestaand (legaal tot stand gekomen) hoger percentage is overigens bij recht toegestaan. In een afwijkingsregeling wordt het mogelijk om met in achtneming van het bebouwingspercentage van het bouwperceel (30%) een grotere oppervlakte aan vrijstaande bijgebouwen toe te staan.

Bijbehorende bouwwerken zijn toegestaan, met in achtneming van het genoemde bebouwingspercentage. Wat betreft de toegestane oppervlakte van bijbehorende bouwwerken heeft een inventarisatie van de bestaande oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken plaatsgevonden. Uit de inventarisatie blijkt dat de oppervlakte van bijbehorende bouwwerken bij de boerderijen sterk varieert. In dit bestemmingsplan is aangesloten bij de omvang die bij Wonen wordt toegestaan (maximaal 65 m²). De maximale oppervlaktemaat van 65 m² is aanvaardbaar gezien de omvang van de bouwpercelen en de huidige oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken. Voor percelen waar sprake is van een bestaande en op legale wijze tot stand gekomen grotere oppervlakte, is de bestaande oppervlakte maximaal toegestaan. Bij enkele percelen is de bouwmogelijkheid van 65 m² nog niet benut. Hier is sprake van een verdichtingsmogelijkheid van het erf. Echter, bij de verdichting moet te allen tijde het bebouwingspercentage in acht worden genomen.

Vanwege het beoogde ruimtelijk beeld (erfopzet en bescherming openheid in het dorp), mogen de vrijstaande bijgebouwen op minimaal 5 meter en maximaal 15 meter van het hoofdgebouw worden gerealiseerd. Enerzijds wordt hiermee bij nieuwbouw voorkomen dat te dicht op de woonboerderij wordt gebouwd, wat niet past in de erfopzet. Anderzijds wordt hiermee voorkomen dat in nieuwe situaties bijgebouwen op grote afstand van het hoofdgebouw staan en daarmee de karakteristieke dorpsrand of weides in het dorp worden aangetast door intensivering van de bebouwing.

Dakhelling

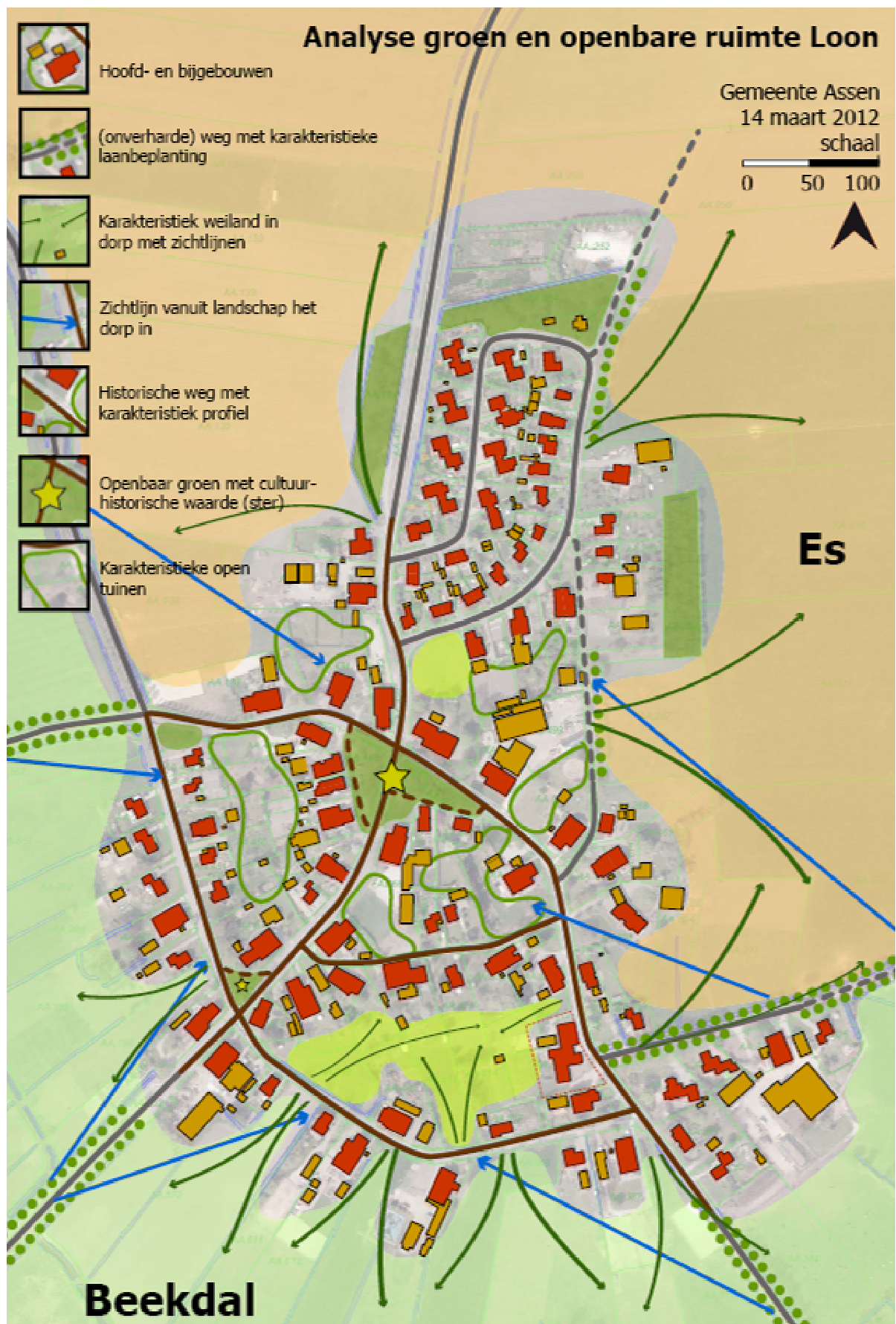
Het karakteristieke bebouwingsbeeld van Loon wordt verder mede bepaald door de aanwezige dakhellingen. Omdat het dorp met name wordt gekenmerkt door grote dakvlakken, is het materiaal waarin de dakvlakken zijn uitgevoerd sterk beeldbepalend. Veel boerderijen zijn met riet gedekt. Minder grote woningen zijn vaak voorzien van donkergrijze pannen. De meest interessante daken bestaan echter uit een combinatie van riet met donkergrijze of rode pannen, waarbij het riet overheerst. Vaak is de onderste rand van de schuur voorzien van een rij pannen, of is het voorhuis ermee gedekt. De gevels van de boerderijen zijn vaak in bruinrood metselwerk en ogen dankzij de relatief kleine lichtopeningen erg gesloten. De baksteen overheerst. Wat in het gevelbeeld wel opvalt zijn, de grote donkere schuurdeuren. De detaillering is ingetogen en bescheiden.

In dit bestemmingsplan wordt de bestaande dakhelling voorgeschreven, met een afwijkingsmogelijkheid voor een andere dakhelling. Voor de goot- en bouwhoogte wordt aangesloten bij de bestaande goot- en bouwhoogte in combinatie met een afwijkingsmogelijkheid voor een eventuele verhoging daarvan. Voor materiaalgebruik vormt de welstandsnota het toetsingskader.

Ad. 2 Karakteristieke beplanting

Het gaat hierbij onder andere om de oude bomen rond de brink en om de erfbeplanting langs de perceelsgrenzen aan de randen van de kern. De bescherming van de bomen als object wordt gereguleerd via de omgevingsvergunningaanvraag tot het kappen/snoeien van bomen en het toetsingskader voor deze aanvraag, zoals de gemeentelijke monumentale bomenlijst.

Landschapselementen zoals beplanting langs perceelsgrenzen zijn niet geïnventariseerd, maar worden wel toegestaan binnen de bestemmingen uit dit bestemmingsplan.



Figuur 19. Analyse groen en openbare ruimte Loon, gemeente Assen (de figuur is in deze toelichting niet op schaal weergegeven).

Ad. 3 Karakteristiek weiland

In de dorpskern komen verschillende weilanden voor die van oudsher al in gebruik waren bij de boerderijen en later de woningen. Daarnaast bestaan er weilanden van recentere datum die bijdragen aan de ruime opzet van het dorp. De weilanden bepalen in belangrijke mate de beleving van Loon als agrarisch esdorp. Deze belevingswaarde wordt versterkt door de doorzichten die vanuit Loon naar het omliggende agrarisch gebied bestaan. Het groen en de openbare ruimte is voor dit bestemmingsplan geanalyseerd. De analysekaart in deze paragraaf toont het resultaat van de analyse. De analysekaart is vanwege de leesbaarheid ook in groter formaat als bijlage bij de toelichting opgenomen. De weilanden maken in het bestemmingsplan Loon 1976 vaak nog onderdeel uit van de bestemming voor het 'Agrarisch bedrijf'. In de feitelijke situatie is geen agrarisch bedrijf meer aanwezig, maar is sprake van een woonboerderij.

In dit bestemmingsplan biedt de herbestemming van Agrarisch bedrijf naar een woonbestemming ruimte voor de specifieke bestemming voor de weilanden: Agrarisch – Esdorp. Agrarisch gebruik van de weilanden is toegestaan in de vorm van hobbymatig agrarisch gebruik. Het gaat om hobbymatige agrarische activiteiten in de vorm van bijvoorbeeld een graasweide voor vee, een boomgaard of een moestuin. Bij hobbymatig agrarisch gebruik is het gebruik niet gericht op het genereren van omzet dan wel productiedoelenden. Vaak is er sprake van wonen in combinatie met een agrarische hobby. Het hobbymatig agrarisch gebruik heeft in Loon gezien het agrarische karakter van de kern een ander karakter dan bijvoorbeeld in de stedelijke wijken Kloosterveen of Marsdijk. Ter behoud van het karakter van de weilanden is het van belang dat de openheid behouden blijft. Daarom zijn geen gebouwen toegestaan en zijn de bouw mogelijkheden voor andere-bouwwerken zoals erfscheidingen beperkt. Daarnaast gelden regels voor de aanplant van bosschages.

Voor de bestaande doorzichten is in dit bestemmingsplan een agrarische bestemming opgenomen waarvoor extensieve bouw mogelijkheden gelden.

Ad 4. Karakteristieke agrarische dorpsrand

Agrarisch karakter

De waarde van de agrarische dorpsrand wordt mede bepaalde door de ter plaatse aanwezige agrarische bedrijven.

In dit bestemmingsplan worden de bestaande agrarische bedrijven opgenomen. Daarnaast wordt de hoofdvorm van de bebouwing op de voormalige agrarische bedrijfskavels vastgelegd in de regels. De onbebouwde agrarische percelen aan de dorpsrand worden ook in een agrarische bestemming opgenomen. Aanplant voor bijvoorbeeld hout- of fruitteelt is op de onbebouwde agrarische gronden langs de rand van de kern vanwege het behoud van de doorzichten vanaf de rand van het dorp en van buitenaf richting het dorp niet toegestaan.

Erfafscheidingen

Vanwege de overgang tussen het dorp en het agrarisch gebied zijn hoge gebouwde erfscheidingen niet passend in het landschap. Vanuit het welstandsbeleid zal de vormgeving van erfscheidingen nader moeten worden getoetst.

Paardenbakken

In het plangebied komt een aantal bestaande paardenbakken voor. Deze paardenbakken zijn gerealiseerd binnen de agrarische bestemming.

In dit bestemmingsplan zijn de bestaande paardenbakken specifiek aangeduid. Verlichting is niet toegestaan bij de bestaande paardenbakken. Nieuwe paardenbakken worden niet in dit bestemmingsplan mogelijk gemaakt.

4 Onderzoek

4.1 Inleiding

Algemeen

In dit hoofdstuk wordt nader ingegaan op de haalbaarheid en de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. Meer concreet wordt beoordeeld hoe het plan zich verhoudt tot de diverse milieukaders (zoals archeologie, cultuurhistorie, bodem, externe veiligheid, geluid, flora en fauna, luchtkwaliteit en water). De conclusie is dat de in dit bestemmingsplan voorziene bestemmingen haalbaar en uitvoerbaar zijn.

Herbestemming voormalige agrarische bedrijfswoningen

De herbestemming van de voormalige agrarische bedrijfswoningen is een planologische functiewijziging in dit bestemmingsplan. Deze planologische functiewijziging is in dit hoofdstuk getoetst aan relevante haalbaarheidsaspecten zoals milieuzonering.

4.2 Archeologie

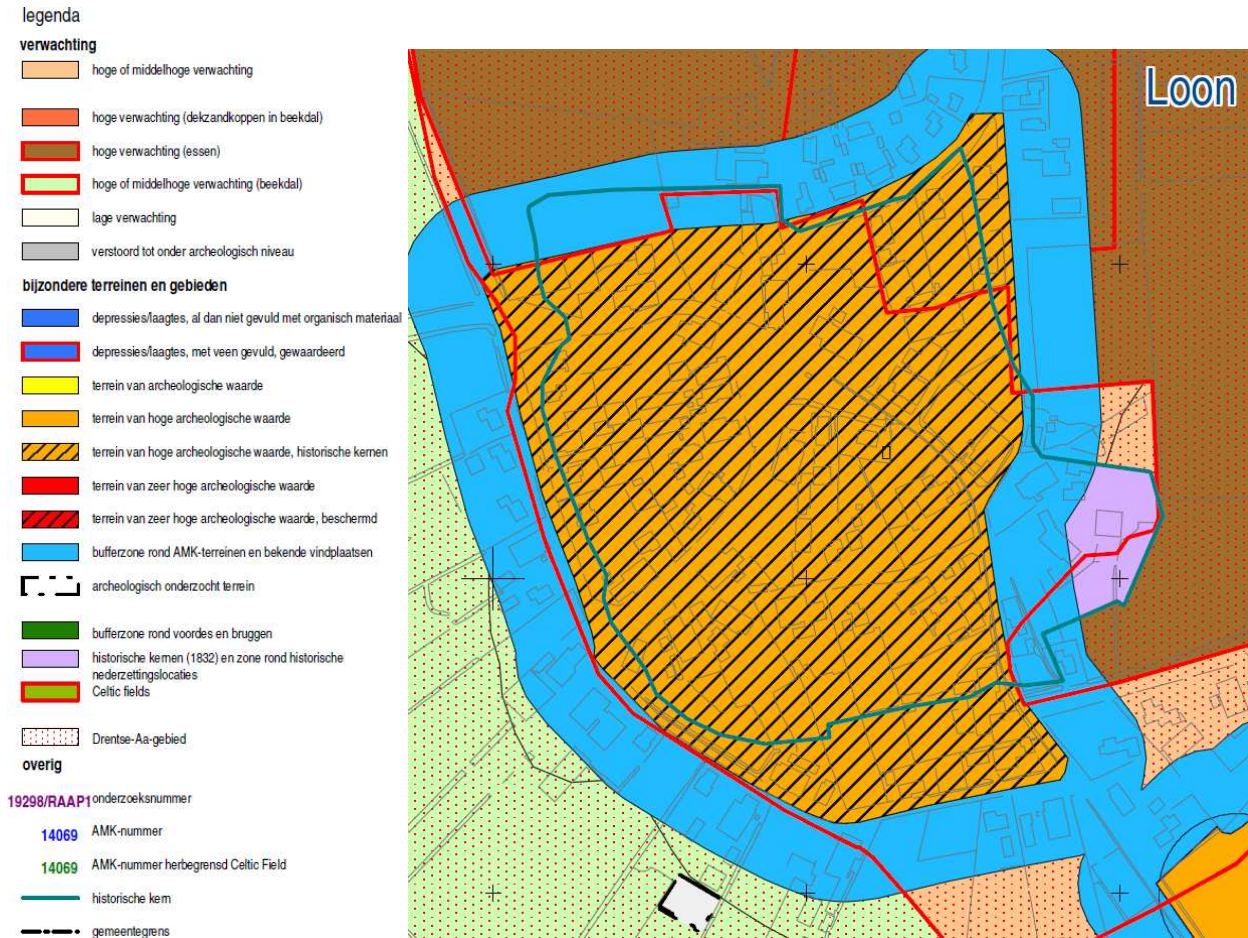
Inleiding

Ter implementatie van het Verdrag van Malta in de Nederlandse wetgeving is de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (Wamz) in werking getreden. Deze wet maakt deel uit van de (gewijzigde) Monumentenwet 1988. De kern van de Wamz is, wanneer de bodem wordt verstoord, dat de archeologische resten intact moeten blijven.

Onderzoek

In algemene zin is archeologisch onderzoek niet vereist als het gaat om herbouw met dezelfde maatvoering als het oorspronkelijke bouwwerk, dat wil zeggen dat de funderingen dezelfde horizontale en verticale afmetingen hebben of wanneer werkzaamheden vergunning vrij kunnen worden uitgevoerd. In veel gevallen zullen bij werkzaamheden (bijvoorbeeld bij bouwwerkzaamheden, infrastructurele werkzaamheden of natuurontwikkeling) bodemingrepen plaatsvinden. Of er dan een verplichting geldt voor archeologisch onderzoek, hangt af van de genoemde vrijstellingsgrens.

De vrijstellingsgrens dient vergeleken te worden met het totaal aan te verstoren bodemoppervlak binnen een plangebied of bouwblok van een samenhangend project dat niet opgedeeld kan worden in deeltaakwerken. Let daarbij op de context: wanneer een huis gebouwd gaat worden, geldt waarschijnlijk niet alleen de bouwput als te verstoren oppervlak, maar ook de zone eromheen, bijvoorbeeld voor aanleg van een tuin. Het te verstoren oppervlak kan dus groter zijn dan de bouwput alleen. De gemeente Assen kent gebieden met de hierna volgende vrijstellingsgrenzen. Deze gebieden zijn gebaseerd op de archeologische beleidsadvieskaart van de gemeente. De navolgende figuur bevat een uitsnede van deze kaart.



Figuur 20. Uitsnede archeologische beleidsadvieskaart gemeente Assen.

Loon

De geschiedenis van het esdorp Loon onttrekt zich (nog) grotendeels aan onze waarneming. Dat komt hoofdzakelijk omdat die schuilgaat onder het oude akker- of bouwland: de Looner es. De oudste component van de bewoningsgeschiedenis, althans vanaf het moment dat boeren er actief werden, wordt gevormd door het hunebed D15, aan de noordkant van de Looner es. Tot 1870 lag dit hunebed in een heuvel van zand, zoals ooit bij alle hunebedden het geval was, maar, omdat deskundigen destijds dachten dat het om stuifzand ging, is D15 tijdens een restauratie van zijn dekheuvel ontdaan. In 1974 werd tijdens een illegale graafpartij in het hunebed een belangrijke ontdekking gedaan in de vorm van twee zogeheten klokbekers, die waarschijnlijk verband houden met nabijzettingen (Klokbekeercultuur: 2400-1900 voor Chr.). Bij die gelegenheid werd ook een plat stuk koper of brons opgespit, waaraan eveneens een hoge ouderdom kan worden toegekend. Een urnenveld dat aan de zuidzijde van Loon aan het licht is gebracht (ter hoogte van een voorde door het Looner Diep) en walpatronen van een *celtic field* aan de noordzijde van de Looner es vormen verder de belangrijkste doorkijkjes naar het verleden van dit dorp.

Provinciaal belang

Het plangebied Loon valt binnen het Drentse Aa gebied, wat als provinciaal belang geldt. Bij ingrepen moet de provinciaal archeoloog instemming verlenen.

Historische kern

Het esdorp Loon is een historische kern, die op de AMK-kaart staat opgenomen. Voor de historische kern geldt, in tegenstelling tot andere AMK-terreinen, wel een vrijstellingsgrens. In de historische kern en de bufferzone eromheen geldt dat alleen verstoringen groter dan 100 m² onderzoeksplichtig zijn.

Es

Essen zijn met plaggen opgehoogde akkers. Ze liggen vaak op locaties die al van oudsher voor bewoning en landbouwactiviteiten gebruikt zijn. Onder esdekken liggen dikwijls sporen van nederzettingen en begraafplaatsen die dateren van voor de aanleg van het esdek. De vondsten en sporen zijn vaak goed bewaard gebleven omdat ze dankzij het afdekkende esdek niet of minder blootgesteld zijn aan versturende invloeden zoals later landgebruik. De essen in de gemeente Assen zijn aangemerkt als archeologische waarden van provinciaal belang. Wanneer hier bodem ingrepen worden voorgenomen groter dan 1.000 m² en dieper dan 30 cm -Mv, moet via de gemeente contact opgenomen worden met de provinciaal archeoloog. De eerste fase van het archeologisch onderzoek bestaat hier uit een verkennend en karterend proefsleuvenonderzoek.

Beekdal

Een klein deel van het plangebied (de zuidwestzijde) is op de archeologische kaart aangegeven als een beekdal. De beekdalen zijn aangemerkt als archeologische waarden van provinciaal belang. Omdat de in beekdalen verwachte structuren niet met booronderzoek op te sporen zijn, is booronderzoek gericht op het opsporen van archeologische vindplaatsen hier niet zinvol en moeten alle ingrepen in beekdalen in principe onder archeologische begeleiding plaatsvinden. Hierover moet via de gemeente contact opgenomen worden met de provinciaal archeoloog. In overleg met de provincie kan dan besloten worden over de wijze waarop de archeologische begeleiding plaats moet vinden.

Urnenveld

Aan de zuidoostzijde van het plangebied is een urnenveld uit de late Bronstijd tot vroege IJzertijd aanwezig. Dit is een terrein van hoge archeologische waarde, waarvoor geen vrijstellingsgrens geldt. Voor elke ingreep moet archeologisch onderzoek uitgevoerd worden.

Conclusie

De gemeentelijke archeologische waardenkaart is vertaald in dit bestemmingsplan. De verschillende beschermingsregimes bij de voorkomende waarden zijn terug te vinden met dubbelbestemmingen op de verbeelding en in de regels. Voor het plan heeft geen archeologisch onderzoek plaatsgevonden.

4.3 Cultuurhistorie

Inleiding

De rijksmonumenten worden beschermd door de Monumentenwet (1988). Met monumenten worden alle 'onroerende zaken' bedoeld. Tot die onroerende zaken horen gebouwen en objecten, zoals vaarten, bruggen, wegen, bomen en pleinen. Zij moeten van belang zijn door hun schoonheid, de wetenschappelijke en/of hun cultuurhistorische betekenis. Een monument kan worden aangewezen als rijksmonument wanneer het aan deze regels voldoet en als het een nationale, unieke waarde heeft. Naast rijksmonumenten worden op provinciaal niveau en gemeentelijk niveau monumenten aangewezen op grond van de respectievelijke provinciale- en gemeentelijke monumentenverordening.

Onderzoek

Het oude deel van Loon is van cultuurhistorisch belang vanwege het samenspel tussen de bestaande bebouwing, de agrarische weides en de doorzichten naar het omliggende landschap. Daarnaast is ook op perceelsniveau sprake van cultuurhistorisch belang vanwege de karakteristieke bebouwing. De cultuurhistorische kwaliteiten van Loon vormen een belangrijke basis voor de ruimtelijke kwaliteit in de kern. In dit bestemmingsplan heeft de borging van de cultuurhistorische waarde van structuren en objecten dan ook een belangrijk uitgangspunt voor de bestemmingsplansystematiek gevormd.

In paragraaf 3.4 zijn de cultuurhistorische kwaliteiten en de beleidsmatige kaders voor cultuurhistorie integraal beschreven, waarbij is aangegeven welke regeling in het bestemmingsplan is opgenomen ter behoud van de (cultuurhistorische) kwaliteiten van het dorp.

Conclusie

Met het aspect cultuurhistorie is rekening gehouden door bestaande historische structuren en bebouwing in te passen en een specifieke bestemmingsregeling op te nemen voor het cultuurhistorisch waardevolle bebouwingspatroon met open ruimtes.

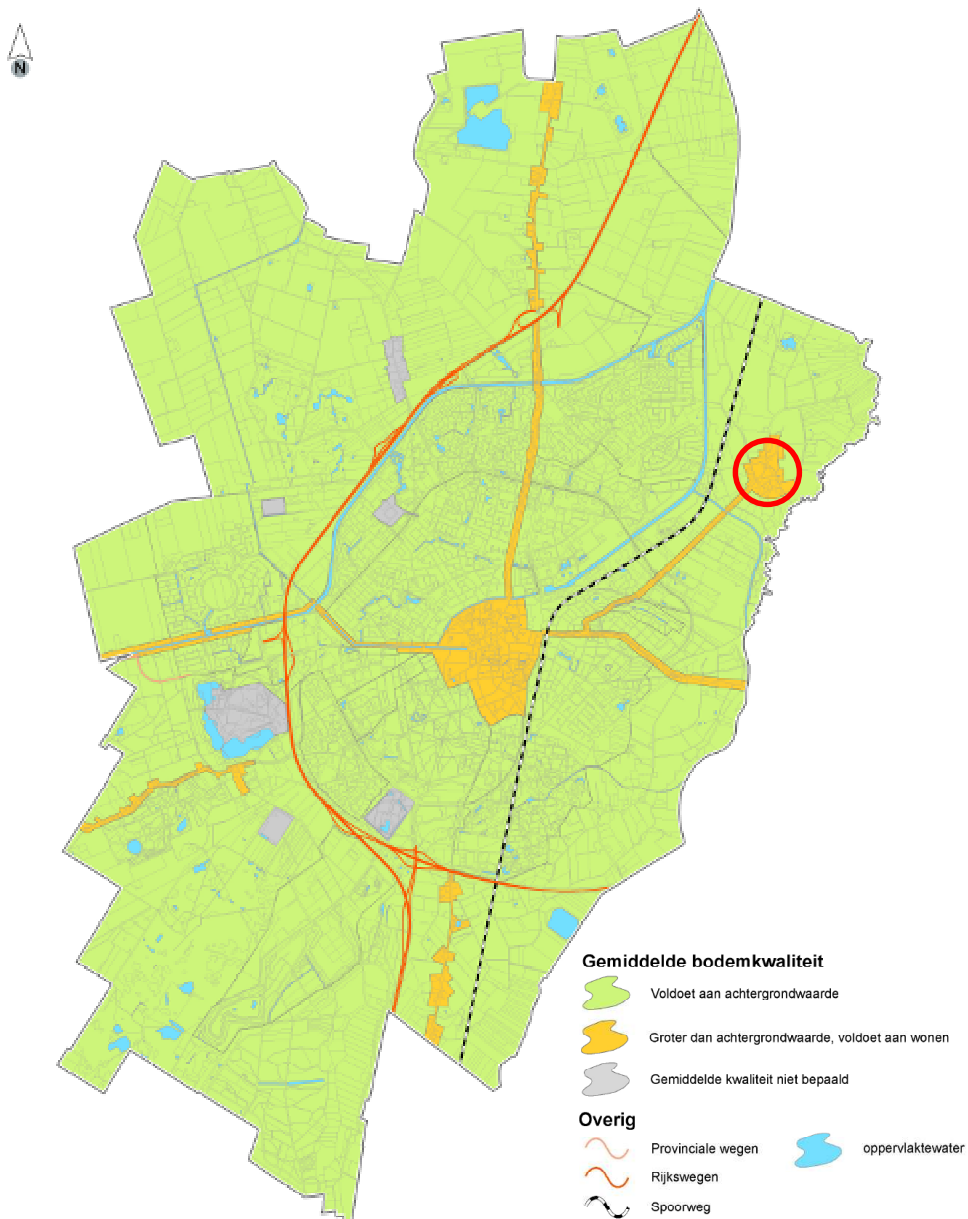
4.4 Bodem

Inleiding

Voordat een bestemmingsplan kan worden vastgesteld moet aangetoond zijn dat de bodem- en grondwaterkwaliteit geschikt zijn voor het toekomstige gebruik.

Onderzoek

De navolgende figuur toont de gemiddelde bodemkwaliteit in het plangebied. De gemiddelde bodemkwaliteit in een groot deel van het plangebied is op basis van de bodemkwaliteitskaart groter dan de achtergrondwaarde en voldoet aan wonen (oranje). Er zijn in dit plan geen nieuwe gevoelige functies of bodemingrepen voorzien. Bij de herbestemming van de voormalige agrarische bedrijfswoningen blijft sprake van een woonfunctie.



Figuur 21. Bodemkwaliteitskaart (Bron: Nota Bodembeheer). Globale locatie plangebied is met een rode cirkel aangeduid.

Binnen het plangebied komen geen ernstige bodemverontreinigingen voor die de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan in de weg staan. Daar waar de bestaande bebouwing en functies in dit bestemmingsplan worden vastgelegd, is dan ook geen verkennend bodem- en grondwateronderzoek noodzakelijk.

Bij eventuele bebouwingsuitbreidingen, die binnen de beheerskaders van dit bestemmingsplan mogelijk zijn, is via de bouwverordening in het kader van de omgevingsvergunningverlening zorg gedragen voor een goede bodemkwaliteit. In principe is altijd een bodemonderzoek nodig bij vergunningplichtige bouwwerken die als verblijfsruimte(n) gebruikt gaan worden. Van het uitvoeren van een verkennend bodemonderzoek kan geheel of gedeeltelijk vrijstelling worden verleend, als bij de gemeente reeds bruikbare historische informatie beschikbaar is.

Conclusie

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan. In het bestemmingsplan is geen specifieke regeling in verband met de bodemkwaliteit opgenomen.

4.5 Bedrijven en milieuzonering

4.5.1 Inleiding

In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet rekening worden gehouden met voorzienbare hinder door milieubelastende activiteiten. Het is gebruikelijk om voor ruimtelijke ontwikkelingen in de omgeving van bedrijvigheid aansluiting te zoeken bij de afstanden uit de publicatie Bedrijven en milieuzonering (VNG-uitgeverij, 2009). Andersom kan deze publicatie worden gebruikt voor het op verantwoorde wijze inpassen van bedrijvigheid in de fysieke omgeving. De VNG-handreiking geeft op systematische wijze informatie over de milieukeurmerken van vrijwel alle voorkomende bedrijfstypen. Het biedt daarmee een hulpmiddel om ruimtelijke ordening en milieu op gemeentelijk niveau op elkaar af te stemmen.

4.5.2 Onderzoek

Bedrijvigheid in het plangebied

Bestaande bedrijven

In het plangebied is sprake van de volgende bestaande bedrijven:

- Gasterenseweg 1 (hotel), opgenomen binnen de bestemming Horeca;
- Gasterenseweg 5 (Hovenier), opgenomen binnen de bestemming Bedrijf-Hovenier;
- Peeloërweg 1 (bed and breakfast bij een woning), opgenomen binnen de bestemming Wonen-4 met een specifieke aanduiding voor de voorziening;
- Asserweg 5 (fietsenwinkel met reparatie), opgenomen binnen de bestemming Detailhandel met een specifieke aanduiding voor de reparatiewerkzaamheden;
- Lonerbroekweg 3 (akkerbouw), opgenomen binnen de bestemming Agrarisch – Grondgebonden bedrijf.

De bestaande agrarische bedrijven die hierboven niet zijn genoemd, worden behandeld in de geurparagraaf (paragraaf 4.9), omdat geur het meest relevante aspect voor deze bedrijven is. Ten aanzien van de andere hinderaspecten van deze bedrijven

geldt dat in dit bestemmingsplan geen gevoelige functies op een kortere afstand dan de bestaande gevoelige functie worden toegestaan. Dit geldt ook voor de her te bestemmen voormalige agrarische bedrijfswoningen. Daarom is geen sprake van een wijziging ten opzichte van de bestaande situatie.

Verder komt een aantal bestaande aan huis gebonden beroepen en bedrijven voor. Voor deze functies gelden de beleidsregels zoals beschreven in paragraaf 2.4.5. De beleidsregels voor aan huis gebonden beroepen en bedrijven zijn vertaald in dit bestemmingsplan.

Bestaande bedrijven in het plangebied zijn specifiek bestemd, waarbij rekening is gehouden met de bestaande gebruiksmogelijkheden op basis van het bestemmingsplan en de milieurechten. Het bedrijfsperceel van het hoveniersbedrijf mag ook voor bedrijfsdoeleinden met een lichte milieucategorie (categorie 1) worden gebruikt. Hiervoor geldt een richtafstand van 10 meter tot omliggende gevoelige objecten. Deze richtafstand wordt in acht genomen. De bestaande afstanden tot omliggende gevoelige functies zijn hierbij in acht genomen. Uitbreiding van bestaande bedrijvigheid zal op basis van de Wet milieubeheer worden getoetst aan diverse hinderaspecten, waarbij het meest nabijgelegen gevoelige object maatgevend is.

Bestemming Agrarisch - Esdorp

De gronden met de bestemming Agrarisch - Esdorp maakten in het bestemmingsplan Loon 1976 onderdeel uit van de agrarische bouwpercelen of de voor voormalige agrarische bebouwing bestemde gronden. Op basis van de bestemmingsregeling waren op een groot deel van deze gronden reeds agrarische activiteiten toegestaan. In de huidige situatie zijn veel van deze gronden nog in gebruik voor agrarische doeleinden, in hobbymatige vorm. Dit gebruik is in combinatie met de openheid van deze gebieden in het dorp karakteristiek en moet behouden blijven. Binnen de bestemming Agrarisch – Esdorp zijn dan ook de volgende agrarische activiteiten toegestaan:

- a. hobbymatig agrarisch gebruik;
- b. hobbymatig gebruik boomgaard en moestuin.

Ad. a Hobbymatig agrarisch gebruik

Normaal gesproken geldt geen vergunningplicht op grond van artikel 2.1, eerste lid, onderdeel e van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht voor hobbymatig gehouden dieren, omdat doorgaans geen sprake is van een inrichting. Bepalend daarvoor is de vraag of het hobbymatig houden van dieren in een omvang als ware het bedrijfsmatig plaats vindt. Uit jurisprudentie blijkt dat daarbij niet alleen gekeken moet worden naar het aantal dieren, maar naar meer criteria. Als uit de criteria blijkt dat er bij een particulier door het houden van hobbydieren sprake is van een inrichting, is het daarmee een inrichting die uitsluitend of in hoofdzaak bestemd is voor het houden van dieren. Bepalend hierbij is of het gaat om landbouwhuisdieren. Landbouwhuisdieren zijn dieren die in het kader van de uitoefening van een landbouwbedrijf worden gehouden in verband met de productie van bijvoorbeeld melk, vlees, wol, veren of eieren of die gehouden worden in verband met bijvoorbeeld het berijden van dieren. Voorbeelden van landbouwhuisdieren zijn: varkens, melkrundvee, geiten, konijnen, struisvogels, vleesherten, waterbuffels, lama's. Er is sprake van een landbouwhuisdier als het diertype in de regel voor productiedoeleinden wordt gehouden. Bij beantwoording van de vraag of sprake is van een landbouwhuisdier in een veehouderij moet gekeken worden naar de diersoort en de vraag hoe en waarvoor deze dieren worden gehouden. De vraag of hierbij het diertype in de regel voor productiedoeleinden wordt gehouden is van zwaarwegend belang.

Daarnaast kunnen hobbydieren ook gehouden worden op een plek die al om andere redenen een inrichting is (bijvoorbeeld bij een horecagelegenheid of een akkerbouwer). Die hobbydieren zouden de inrichting vergunningplichtig kunnen maken, maar alleen als volgens de criteria het houden van de hobbydieren zelfstandig een inrichting zou vormen.

Als er geen sprake is van een inrichting, worden eventuele klachten via burgerlijk recht opgelost of kan de gemeente op grond van de Algemene plaatselijke verordening optreden. Als sprake is van een inrichting worden op grond van de Wet milieubeheer eisen aan de inrichting gesteld.

Ad. b hobbymatig gebruik van boomgaard en moestuin

Vanwege gezondheidsrisico's voor de bewoners rondom de agrarische gronden is het niet gewenst dat gewasmiddelen worden gebruikt bij het hobbymatig gebruik van de gronden als boomgaard. Voor dit plan dat voor de hobbymatige fruitteelt/boomgaard de in de jurisprudentie gehanteerde vuistregel voor agrarische bedrijvigheid in de fruitteeltsector gehanteerd. Bij deze vuistregel moet tussen gevoelige functies en agrarische bedrijvigheid in de fruitsector in het algemeen een minimale afstand van 50 meter worden aangehouden in verband met een eventuele schadelijke blootstelling aan gewasbeschermingsmiddelen.

In de omgeving van de voor Agrarisch – Estdorp bestemde gronden liggen diverse bestaande woningen. Daarom is binnen de gehele bestemming het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen binnen 50 meter van een woning of bedrijfswoning uitgesloten, in verband met een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de omliggende gevoelige functies. Veel van deze woningen of bedrijfswoningen liggen overigens al binnen 50 meter van de agrarische gronden.

Bedrijvigheid in de omgeving van het plangebied

In de omgeving van het plangebied liggen geen bedrijven die vanuit de milieuzonering relevant zijn voor dit bestemmingsplan.

Conclusie

De bestaande mogelijk overlastgevende functies in het plangebied zijn ingepast. Bestaande mogelijk overlastgevende functies buiten het plangebied zijn niet relevant voor de herbestemming van de bestaande gevoelige functies in het plangebied. Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor het plan.

4.6 Ecologie

Inleiding

Bij ruimtelijke ingrepen moet rekening worden gehouden met de natuurwaarden ter plaatse. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming. Gebiedsbescherming kan volgen uit de aanwijzing van een gebied in het kader van bijvoorbeeld de Natura 2000-gebieden. Daarnaast kan er ook nog sprake zijn van gebiedsgericht beleid. Gebiedsgericht beleid vindt onder meer plaats op basis van de Ecologische Hoofdstructuur. Wat betreft soortenbescherming is de Flora- en faunawet van toepassing. Hier wordt de bescherming van dier- en plantensoorten geregeld. De Flora- en faunawet gaat uit van het "nee-tenzij" principe, waarbij de mogelijkheid wordt geboden bepaalde ingrepen toe te staan middels ontheffing of vrijstelling. Daarnaast kent de wet een zorgplichtbepaling voor de in het wild levende dieren en planten, alsmede voor hun directe leefomgeving. In die bepaling staat: 'Een ieder neemt voldoende zorg in acht voor de in het wild levende dieren en planten, alsmede voor hun directe leefomgeving'. Handelingen die nadelige gevolgen voor flora en fauna kunnen veroorzaken, moeten achterwege gelaten worden of zoveel mogelijk worden beperkt of ongedaan gemaakt.

Onderzoek

Sinds 1 april 2002 regelt de Flora- en faunawet de bescherming van in het wild voorkomende inheemse planten en dieren (beschermde flora- en faunasoorten). Ruimtelijke ontwikkelingen kunnen tot gevolg hebben dat beschermde soorten in het geding komen. Als dergelijke soorten aanwezig zijn en door de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling bedreigd worden, moet een ontheffing aangevraagd worden.

Het plangebied is grotendeels in gebruik als bebouwd gebied. Aangezien het onderhavige bestemmingsplan een consoliderend plan betreft en geen sprake is van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen die gevolgen kunnen hebben voor beschermde soorten, heeft in het kader van dit bestemmingsplan geen nader onderzoek plaats te vinden. Wel zal, indien wordt gebouwd of een andere activiteit plaats vindt, op basis van de zorgplicht uit de Flora- en faunawet rekening moeten worden gehouden met de aanwezige beschermde soorten.

Gebiedsbescherming

Vanaf oktober 2005 vindt de gebiedsbescherming in Nederland plaats via de gewijzigde Natuurbeschermingswet 1998. De Natuurbeschermingswet kent de volgende beschermde gebieden:

- de Natura 2000-gebieden (Vogel- en Habitatrichtlijngebieden);
- beschermde natuurmonumenten.

Gebiedsgericht beleid

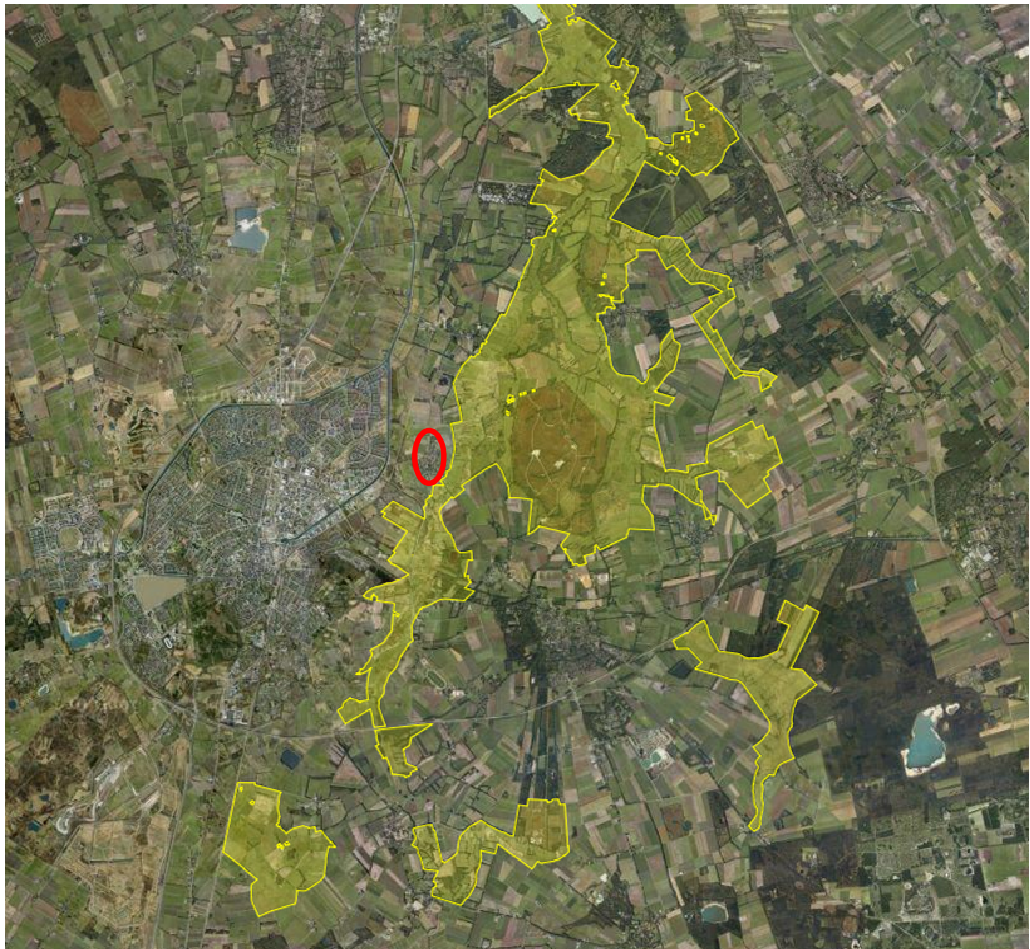
Daarnaast is sprake van gebiedsgericht beleid op basis van aanwijzing als ecologische hoofdstructuur en als nationaal landschap. Dit beleid wordt eveneens besproken.

- de Ecologische Hoofdstructuur;
- Nationale Landschappen.

Natura 2000-gebieden

Voor beschermde Natura 2000-gebieden geldt dat voor projecten en handelingen geen verslechtering van de kwaliteit van de habitats of een verstorend effect op de soorten waarvoor het gebied is aangewezen mag optreden. Binnen de Natura 2000-gebieden zijn de Vogelrichtlijngebieden en Habitatrichtlijngebieden te onderscheiden. De Vogelrichtlijn heeft tot doel alle in het wild levende vogelsoorten op het grondgebied van de EU te beschermen. De Habitatrichtlijn is zowel gericht op de bescherming van soorten als natuurlijke habitats.

In de omgeving van de stad Assen liggen enkele Natura 2000-gebieden; het Fochteloërveen, het Witterveld en de Drentsche Aa. Het plangebied grenst in het zuidoosten aan het Natura 2000-gebied de Drentsche Aa'.



Figuur 22. Natura 2000-gebied Drentsche Aa (rode cirkel = globale ligging plangebied)

Wettelijke grondslag toetsing Natura 2000

De wettelijke grondslag voor de toetsing aan de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000 gebieden is de Natuurbeschermingswet 1998. Artikel 19j eerste lid van deze wet bepaalt dat "een bestuursorgaan houdt bij het nemen van een besluit tot het vaststellen van een plan dat, gelet op de instandhoudingsdoelstelling voor een Natura 2000 gebied, de kwaliteit van de natuurlijke habitats en de habitats van soorten in dat gebied kan verslechteren of een significant verstorend effect kan hebben op de soorten waarvoor het gebied is aangewezen, ongeacht de beperkingen die ter zake in het wettelijke voorschrift waarop het berust, zijn gesteld, rekening met de gevolgen die het

plan kan hebben voor het gebied". In dit verband dient stikstofdepositie vanwege de agrarische bestemmingen nader te worden beschouwd.

Stikstofproblematiek

Nederland heeft op grond van Europese richtlijnen de plicht om maatregelen te nemen om de doelen van Natura 2000 te behalen. Stikstof verzuurt en verrijkt de bodem, en is daarmee een belangrijke oorzaak van de achteruitgang van Natura 2000-gebieden. Zolang onzeker is of de verslechtering van Natura 2000-gebieden - door stikstofdepositie - gestopt kan worden en of op termijn de doelen voor Natura 2000 behaald gaan worden, is ook onzeker of activiteiten door kunnen blijven gaan en nieuwe activiteiten kunnen worden gestart (zoals de uitbreiding van veehouderijbedrijven of de aanleg van extra rijstroken bij een snelweg).

Om mede dank zij afname van stikstofdepositie de instandhoudingsdoelstellingen voor de Natura 2000-gebieden te halen en tegelijkertijd enige ontwikkelingsruimte te bieden voor ontwikkelingen die leiden tot een toename van stikstofdepositie bereidt het rijk een programmatische aanpak stikstof voor (PAS). De concept-PAS gaat ervan uit dat voor de vaststelling van plannen als bedoeld in artikel 19j van de Nbw 1998 ontwikkelingsruimte kan worden gereserveerd. In het bijzonder betreft dit bestemmingsplannen die stikstofveroorzakende projecten mogelijk maken. De definitieve toedeling van ontwikkelingsruimte vindt plaats in het kader van de toestemmingverlening voor de projecten waarin het bestemmingsplan voorziet. Aangezien de programmatische aanpak stikstof nog niet in werking is getreden, kan in het kader van dit bestemmingsplan geen ontwikkelingsruimte worden geboden.

Het bestemmingsplan houdt rekening met de instandhoudingsdoelstellingen voor de Natura 2000-gebieden. Door afname van de stikstofdepositie wordt bijgedragen aan het behalen van de instandhoudingsdoelstellingen van de Natura 2000-gebieden. Binnen het plangebied vigeren 24 agrarische bouwpercelen. Veel van die percelen worden herbestemd voor woondoeleinden. Het nieuwe bestemmingsplan respecteert de bestaande vergunde bedrijfsvoering voor de vijf agrarische bouwpercelen die nog wel als zodanig worden gebruikt. De agrarische bouwvlakken zijn op een logische wijze strak om de bestaande bebouwing getrokken. Uitbreiding van de bestaande bedrijfsvoering wordt met dit bestemmingsplan niet voorzien en dat is in overeenstemming met het uitgangspunt van het plan dat slechts voorziet in actualisatie. In het vorige bestemmingsplan was immers ook al geen onbenutte ontwikkelruimte meer aanwezig.

De conclusie is dat nieuwe ontwikkelruimte voor stikstofveroorzakende activiteiten in dit bestemmingsplan niet mogelijk wordt gemaakt. Integendeel, 19 agrarische bouwpercelen worden herbestemd voor woondoeleinden. De doeleindenomschrijving van de agrarische bestemming met bouwperceel is beperkter en slechts toegesneden is op de vergunde bedrijfsvoering. Bovendien zijn de bouwvlakken voor de agrarische bedrijven niet groter dan in het vigerende plan.

Dit alles maakt dat vaststelling van dit bestemmingsplan juist bijdraagt aan het bereiken van de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000 gebieden, Met name het nabij het plangebied gelegen Natura 2000 Drentse Aa kan hiervan profiteren.

Beschermde natuurmonumenten

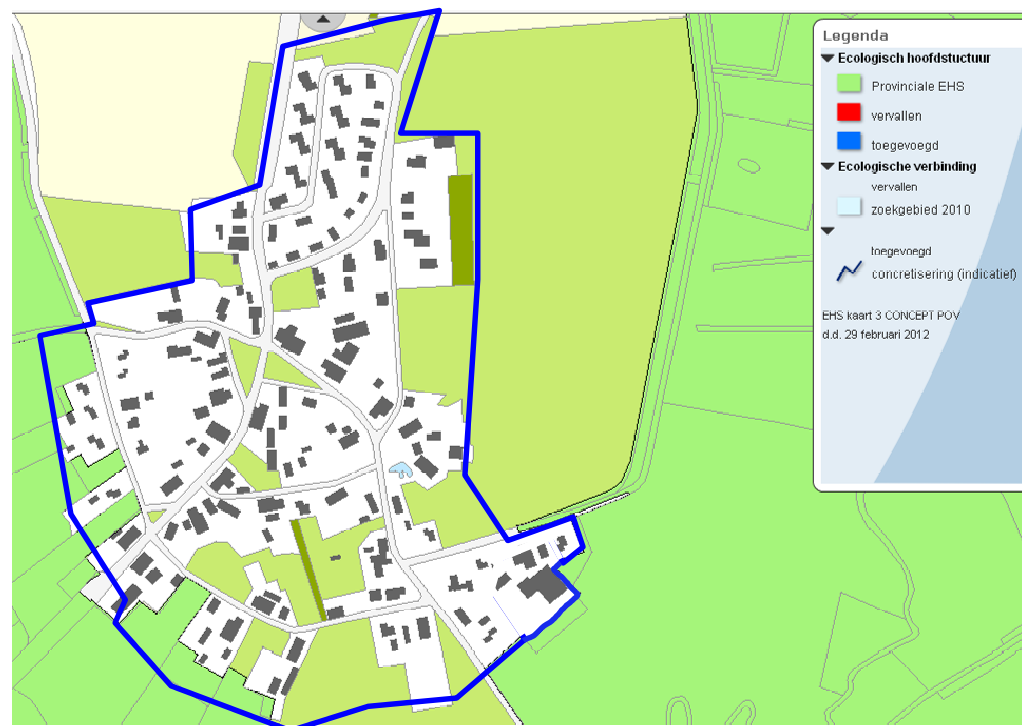
Beschermde natuurmonumenten hebben als doel om gebieden met een natuurwetenschappelijke of landschappelijke betekenis te vrijwaren tegen ingrepen. Het kan gaan

om gebieden met zeldzame plant- en/of diersoorten, maar ook om gebieden die door hun ontstaansgeschiedenis, bodembouw of landschappelijke schoonheid waardevol zijn. In het plangebied bevindt zich geen beschermd natuurmonument. Het plangebied grenst ook niet aan een beschermd natuurmonument. Voor dit plan hoeft hier niet verder op worden ingegaan.

Ecologische Hoofdstructuur

De navolgende figuur toont de Ecologische hoofdstructuur zoals in concept voorgesteld in verband met de uitwerking voor de invulling van het Besluit algemene regels omgevingsrecht (zie paragraaf 2.1.2). In het conceptvoorstel voor de begrenzing van de EHS zijn geen wijzigingen aangebracht ten opzichte van de EHS zoals die is weergegeven en vastgelegd in de provinciale omgevingsvisie.

Op de navolgende figuur is te zien dat onbebouwde percelen aan de randen van de kern vallen binnen het EHS-gebied. De navolgende figuur geeft een beeld van de huidige inrichting van de percelen die vallen binnen het EHS-gebied. Hieruit valt af te leiden dat het gebruik veelal agrarisch is.



Figuur 23. Uitsnede kaart provinciale herijking EHS, concept 29 februari 2012, Atlas van Drenthe. Met blauwe lijnen is de globale begrenzing van het plangebied aangegeven.

Nationaal Landschap Drentsche Aa

Het stroomgebied van de Drentsche Aa is aangewezen als Nationaal Landschap. De kern Loon maakt hiervan onderdeel uit.

Nationale landschappen zijn gebieden met internationaal zeldzame of unieke en nationaal kenmerkende landschapskwaliteiten en in samenhang daarmee bijzondere natuurlijke en recreatieve kwaliteiten. Het Nationaal Landschap Drentsche Aa kenmerkt zich door hoge natuurwaarden en cultuurhistorische waarden. Doel van het Nationaal Landschap is de kwaliteiten te behouden, duurzaam te beheren en te versterken.

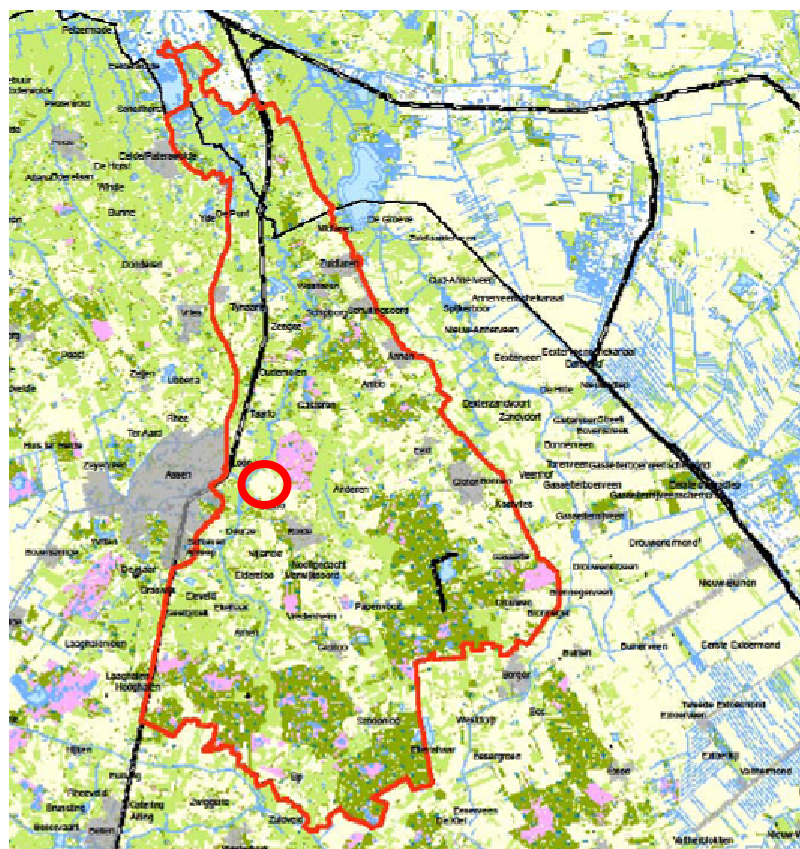
Ruimtelijke ontwikkelingen zijn mogelijk, maar de zogenaamde kernkwaliteiten moeten daarbij worden behouden of versterkt. Voor de Drentsche Aa zijn de volgende kernkwaliteiten benoemd:

- grote mate van kleinschaligheid;
- vrij meanderende beken;
- samenhangend complex van essen, bossen, heides en moderne ontginningen.

Binnen Nationale Landschappen is ruimte voor ten hoogste de eigen bevolkingsgroei (migratiesaldo nul). Op basis hiervan maken provincies afspraken met gemeenten over de omvang en locatie van woningbouw. Nationale Landschappen bieden daarnaast ruimte voor de aanwezige regionale en lokale bedrijvigheid (inclusief niet-grondgebonden landbouwbedrijven en intensieve veehouderijen). Ook hier maken provincies en gemeenten afspraken over aard en omvang van locaties voor bedrijven-terreinen. Grootschalige ontwikkelingen ten aanzien van wonen en bedrijvigheid vinden niet plaats in en nabij de kernen. De ruimte die er is voor de ontwikkeling van wonen, werken en recreatie past bij de schaal en het karakter van de plattelandskernen. In dit bestemmingsplan is sprake van de herbestemming van bestaande woonfuncties en bedrijfsmatige functies. Dit plan voorziet niet in nieuwvestiging van dergelijke functies. Voor de cultuurhistorische en landschappelijke waarden in de kern voorziet dit bestemmingsplan in een planologische bescherming. Dit wordt nader toegelicht in paragraaf 3.4.

Nationaal beek- en esdorpenlandschap Drentsche Aa (Nationaal Park)

Binnen Nationaal Landschap Drentsche Aa ligt het Nationaal Park 'Nationaal beek- en esdorpenlandschap Drentsche Aa'. Het park is eerder vastgesteld (eind 2002) dan het Nationaal Landschap Drentsche Aa. Het nationale park ligt grofweg in de driehoek Assen - Gieten – Glimmen. Het Nationaal Landschap omvat ook het gebied ten zuiden en oosten hiervan. Het grenst marginaal aan de noordoosthoek van het plangebied. Het Nationaal beek- en esdorpenlandschap Drentsche Aa heeft een speciaal beschermingsmodel gekregen (afwijkend van andere Nationale Parken), waarin natuur en cultuurlandschap evenveel aandacht krijgen.



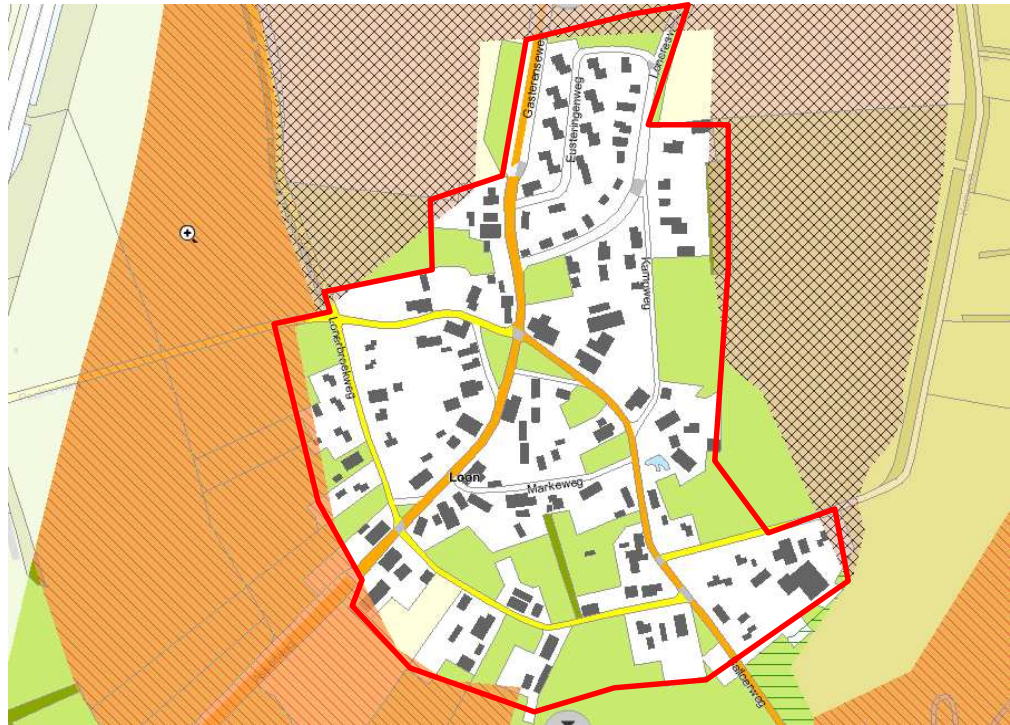
Figuur 24. Globale begrenzing (rode lijn) Nationaal Landschap en Nationaal Park Drentsche Aa (bron: provincie Drenthe). Het plangebied is met een rode cirkel aangegeven

De bestaande cultuurhistorisch waardevolle esdorpen dragen bij aan de beleving van de landschappelijke kwaliteit en moeten beschermd worden. Hierbij speelt de overgang van de kern naar het omliggende landschap een belangrijke rol.

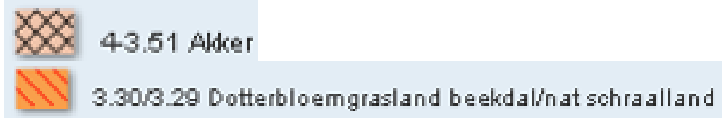
Het Nationaal beek- en esdorpenlandschap kenmerkt zich verder door een grote diversiteit aan natuurdoeltypen. Voor het grootste deel van het plangebied zijn geen natuurdoeltypen vastgesteld. Langs de noordgrens en de westgrens van het plangebied liggen delen van percelen waarvoor natuurdoeltypen zijn vastgesteld. Het betreffen de volgende natuurdoeltypen:

- akker (essen met akkerkruiden en -dieren in de akkers en op de perceelsgrenzen);
- dotterbloemgrasland van beekdalen/nat schraalgrasland (dotterbloemgrasland met lokaal natte schraallandvegetaties).

De onderstaande figuur toont een fragment van de kaart met natuurdoeltypen in het plangebied en de directe omgeving daarvan. Snippers van het plangebied vallen binnen de begrenzing van de natuurdoeltypen.



Figuur 25. Natuurdoeltypen in plangebied Loon, met in rode lijnen de globale begrenzing van het plangebied



In paragraaf 3.4 zijn de cultuurhistorische en landschappelijke kwaliteiten nader beschreven en is aangegeven op welke wijze daarmee in het bestemmingsplan rekening is gehouden.

Conclusie

Het bestemmingsplan is in overeenstemming met de regelgeving en het beleid voor het milieuaspect ecologie.

4.7 Externe veiligheid

4.7.1 Inleiding

De risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld door productie, opslag, transport en gebruik van gevaarlijke stoffen moeten tot een aanvaardbaar minimum worden beperkt. Hiervoor zijn in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) regels gesteld. De wetgeving rond externe veiligheid richt zich op het beschermen van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten (artikel 1 van het Bevi). Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen en kinderopvang- en dagverblijven. Beperkt kwetsbaar zijn onder meer kleine kantoren, winkels, horeca en parkeerterreinen.

Bij de beoordeling van externe veiligheid in relatie tot de ruimtelijke ordening worden twee soorten risico's onderscheiden; plaatsgebonden risico (PR) en groepsrisico (GR). Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt als een kans per jaar en wordt verbeeld in een vaste norm (PR 10^{-6}). Bij het groepsrisico gaat het om de cumulatieve kansen per jaar dat een aantal personen overlijdt als gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting of een transportas, waarbij een gevaarlijke stof betrokken is. Voor het groepsrisico bestaat geen wettelijke norm waaraan getoetst wordt. In plaats daarvan wordt getoetst aan de oriëntatiewaarde van het groepsrisico.

Bij het toekennen van bepaalde bestemmingen moet onderzocht worden of voldoende afstand in acht wordt genomen tussen (beperkt) kwetsbare objecten enerzijds en risicovolle inrichtingen anderzijds vanwege het plaatsgebonden risico. Tevens moet onderzocht worden of (beperkt) kwetsbare objecten binnen het invloedsgebied van risicovolle inrichtingen liggen, en zo ja, wat dan de bijdrage is aan het groepsrisico.

4.7.2 Onderzoek

De volgende risicobronnen zijn in verband met externe veiligheid van belang voor dit bestemmingsplan:

- de spoorweg Groningen-Zwolle;
- een buisleiding.

Blijkens de risicokaart zijn verder geen andere bronnen relevant.

Spoorweg Groningen-Zwolle

De regeling voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, het water en/of het spoor staat beschreven in de Circulaire Risiconormering Vervoer Gevaarlijke Stoffen. Naar verwachting wordt genoemde Circulaire in 2012 vervangen door het Besluit Transportroutes Externe Veiligheid (BTEV) met daarin het basisnet voor vervoer van gevaarlijke stoffen. In dit bestemmingsplan is al op de komst van het nieuwe Besluit geanticipeerd.

De afstand van het plangebied tot de spoorweg Groningen-Zwolle is dusdanig dat het plangebied niet binnen het invloedsgebied (200 meter) van deze spoorlijn ligt en daarmee niet qua groepsrisico beschouwd hoeft te worden.

Buisleidingen

Het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb), dat sinds 1 januari 2011 van kracht is, regelt onder andere welke veiligheidsafstanden moeten worden aangehouden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen.

Ten westen van het plangebied, direct ten oosten van de spoorlijn, loopt een hoge-drukgastransportbuisleiding van de Gasunie, namelijk de N-507-28-KR-004 van noord naar zuid. De ligging is op de navolgende figuur aangegeven. De kortste afstand tussen het plangebied en de buisleiding is circa 280 meter. De PR 10-6 risicocontour ligt op de buisleiding en is dus 0 meter en de 1% letaliteit zone (invloedsgebied) van deze leiding bedraagt 140 meter (informatie van de risicokaart).

Het plangebied ligt niet binnen het invloedsgebied. Een nadere verantwoording van het groepsrisico is niet noodzakelijk.

De buisleiding vormt geen belemmering voor het bestemmingsplan.



Figuur 26. Uitsnede risicokaart, met globale ligging plangebied (rode cirkel), bron: www.risicokaart.nl

Rode objecten en zwart-gele stippellijn zijn risicobronnen

Overige aspecten

Voor masten ten behoeve van GSM en UMTS is geen wetgeving in het kader van externe veiligheid van toepassing. Voor wat betreft het plaatsingsbeleid volgt Assen het nationale beleid. Vergunningplichtige masten voor GSM en UMTS zijn niet bij recht toegestaan in het bestemmingsplan.

4.7.3 Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt gezien de afstand tot eventuele risicobronnen en het conserverende karakter van het bestemmingsplan geen belemmering voor het plan.

4.8 Geluid

Inleiding

De Wet geluidhinder (Wgh) regelt de mate waarin het geluid veroorzaakt door wegen, spoorwegen en/of gezoneerde industrieterreinen geluidgevoelige bestemmingen (woningen, ziekenhuizen, scholen e.d.) mag belasten. Voor wegverkeer stelt de wet dat de geluidsbelasting op geluidsgevoelige functies de voorkeurgrenswaarde van 48 dB niet mag overschrijden. Voor spoorwegverkeer mag de voorkeurgrenswaarde van 55 dB niet worden overschreden. Voor industrielawaai van gezoneerde industrieterreinen mag de voorkeurgrenswaarde van 50 dB(A) niet worden overschreden. Wanneer geen nieuwe geluidsgevoelige functies worden ontwikkeld, geldt volgens de Wet geluidhinder geen onderzoeksverplichting.

Onderzoek

Het plangebied ligt niet binnen de geluidszone van een gezoneerd bedrijventerrein als bedoeld in de Wgh. De spoorlijn Assen-Groningen ligt op circa 380 meter afstand van het bebouwde deel van het plangebied en daarmee ligt het plangebied deels binnen het onderzoeksgebied (500 meter, op basis van het programma Aswin van DeltaRail). Daarnaast ligt het plangebied deels binnen de onderzoekszone van omliggende wegen met een toegestane maximumsnelheid hoger dan 50 km/uur (Lonerstraat, Gastenseweg, Balloërweg en Peeloërweg). Binnen de bebouwde kom van Loon is sprake van 30 km-gebied.

In het kader van de Wgh is voor het conserverende deel van dit bestemmingsplan geen akoestisch onderzoek benodigd. Binnen dit conserverende deel worden geen nieuwe geluidsgevoelige functies mogelijk gemaakt. Bestaande woningen en bedrijfs-woningen worden herbestemd. Bij de herbestemming van de voormalige agrarische bedrijfswoningen naar wonen blijft sprake van een gevoelige functie in de bebouwde kom.

Conclusie

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

4.9 Geur

Inleiding

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) heeft op twee wijzen betrekking op procedures op basis van de Wro. Ten eerste moet bij de belangenafweging ten behoeve van een zorgvuldige besluitvorming worden nagegaan of een agrarisch bedrijf niet onevenredig in haar (bedrijfs)belangen wordt geschaad door de realisatie van een bestemmingsplan. Ten tweede speelt de geurbelasting een rol bij de beoordeling of in het kader van een goede ruimtelijke ordening een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd. Geurhinder afkomstig van bedrijven is een integraal onderdeel van het aspect milieuzonering dat in de paragraaf 'Bedrijven en milieuzonering' wordt behandeld.

Onderzoek

In dit bestemmingsplan zijn geurgevoelige objecten zoals woningen toegestaan. In het plangebied is sprake van de volgende geregistreerde agrarische bedrijven:

- Balloërweg 9 (veehouderij);
- Balloërweg 3 (veehouderij);
- Lonerbroekweg 11 (varkenshouderij);
- Koeweg 6 (veehouderij).

In de directe omgeving van het plangebied liggen geen agrarische bedrijven die voor het plan relevant zijn vanuit het aspect geur.

Bedrijfsbelangen

Voor de veehouderijen in het plangebied geldt dat op basis van de Wgv in de voor veehouderijen aan te houden afstanden in de bebouwde kom (100 meter) geen onderscheid tussen burgerwoningen en (agrarische) bedrijfswoningen bestaat. Hierdoor was op basis van het vigerend bestemmingsplan reeds sprake van bestaande omliggende gevoelige objecten die vanuit de Wet milieubeheer maatgevend zijn voor de bedrijfssituatie. Voor de varkenshouderij is een reguliere burgerwoning reeds maatgevend. Dit betreft de woning (Asserweg 1). Deze woning wordt voor het reguliere wonen herbestemd.

Wat de bedrijfsbelangen betreft, worden in dit bestemmingsplan geen nieuwe geurgevoelige objecten toegestaan. De bestaande geurgevoelige functies die vanwege de afstand tot de agrarische bedrijven maatgevend zijn, vormen in dit bestemmingsplan ook de maatgevende woning. De herbestemming van de bestaande woningen en bedrijfswoningen en het herbestemmen van voormalige bedrijfswoningen naar reguliere woningen heeft geen gevolgen voor de bedrijfssituatie van de agrarische bedrijven in het plangebied en daarbuiten.

Woon- en leefklimaat

In de huidige situatie liggen bestaande gevoelige functies binnen de contouren van de agrarische bedrijven in het plangebied. In dit bestemmingsplan worden deze bestaande gevoelige functies herbestemd. Wat betreft een goed woon- en leefklimaat bij de herbestemming van bestaande gevoelige functies binnen de contouren, wordt gesteld dat het woon- en leefklimaat in het dorp in belangrijke mate wordt bepaald door het agrarische karakter van het esdorp. Het dorp had vroeger een sterk functioneel agra-

risch karakter, dat in de huidige situatie voornamelijk terug komt in de voormalige agrarische bebouwing en de resterende agrarische bedrijven. De sterke verwevenheid tussen de agrarische bedrijven en burgerwoningen is aanwezig gebleven en bepaalt het karakter van het dorp. De mix tussen agrarische bedrijven en wonen, draagt in belangrijke mate bij aan de (historische) woonbeleving en het woonklimaat in het dorp. De ligging van bestaande gevoelige functies in de nabijheid van de agrarische bedrijven heeft gezien het agrarische karakter van Loon geen negatieve gevolgen voor het woon- en leefklimaat wat betreft het aspect geur. Andere haalbaarheidsaspecten zoals milieuzonering, geluid en luchtkwaliteit zijn in de betreffende paragrafen getoetst.

De herbestemming van de voormalige agrarische bedrijfswoningen is in overeenstemming met de Wet 'Plattelandswoningen'. In de toelichting van deze wet wordt geconstateerd dat het gebruik en de functies van het platteland voortdurend in ontwikkeling zijn. Als gevolg van onder meer schaalvergroting in de agrarische bedrijfsvoering, treedt functiewijziging op en ook functiemenging in die zin dat agrarische en niet-agrarische functies steeds meer in één gebied met elkaar vermengd raken. Dit geldt ook voor de situatie in Loon. De vermenging kan onbedoelde neveneffecten hebben, zoals vergrijzing en krimp van de plattelandsbevolking en leegstand en verpaupering van, soms cultuurhistorisch waardevol, agrarisch onroerend goed, zowel woningen als andere opstallen. De toenemende functieverandering en functiemenging op het platteland leidt er op veel plekken toe dat de omgeving in toenemende mate geschikter wordt voor bewoning door anderen dan de agrariërs zelf. Die omstandigheid rechtvaardigt het creëren van een mogelijkheid om de milieuwetgeving onder omstandigheden minder strikt toe te passen dan gebruikelijk. Mede daarom worden met deze wet mogelijkheden gezien en gecreëerd voor de bestemming van plattelandswoningen. In welke situaties deze bewoning van een (voormalige) agrarische bedrijfswoning door derden daadwerkelijk wordt toegestaan, is uiteraard ter beoordeling aan het betrokken gemeentebestuur, conform de normale ruimtelijke besluitvormingslijn. In dit bestemmingsplan zijn beleidsmatige afwegingen gemaakt in verband met de herbestemming. Bij de beleidsmatige afwegingen hebben de karakteristiek van het dorp, de cultuurhistorische waarde van het dorp (erfopzet en bebouwing en de leefbaarheid van het dorp een rol gespeeld. Deze aspecten zijn beschreven in paragraaf 3.4.

Conclusie

Het aspect geur vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

4.10 Luchtkwaliteit

Inleiding

Voor luchtkwaliteit moet rekening worden gehouden met het gestelde in de Wet milieubeheer (Wm), hoofdstuk 5, titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen en de bijbehorende bijlagen. In deze wet en de daarop gebaseerde regelingen - Besluit NIBM (luchtkwaliteitseisen) en Regeling NIBM (luchtkwaliteitseisen) - is getalsmatig vastgelegd dat bepaalde projecten "niet in betekenende mate" (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging.

Het begrip "niet in betekenende mate" is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor stikstof (NO₂) en fijnstof (PM₁₀). In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in

betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Vooralsnog geldt dat:

- voor woningbouwlocaties met minder dan 1.500 woningen (met één ontsluitingsweg) of 3.000 woningen (met twee gelijke ontsluitingswegen) geen beoordeling op luchtkwaliteit hoeft plaats te vinden;
- voor infrastructuur dat bij minder dan 3% concentratiebijdrage (verkeerseffecten gecorrigeerd voor minder congestie) ook geen beoordeling op luchtkwaliteit hoeft plaats te vinden;
- voor kantoorlocaties is dat bij minder dan 100.000 m² bruto vloeroppervlak bij 1 ontsluitende weg, of 200.000 m² bruto vloeroppervlak bij 2 ontsluitende wegen.

Bijzondere aandacht verdient verder het op 16 januari 2009 in werking getreden Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen). Met deze AMvB wordt de bouw van zogenaamde gevoelige bestemmingen in de buurt van rijks- en provinciale wegen beperkt. Daarvoor voorziet het besluit in zones waarbinnen luchtkwaliteitonderzoek nodig is. Aan weerszijden van rijkswegen 300 meter en 50 meter langs provinciale wegen (gemeten vanaf de rand van de weg). Waar in een dergelijk onderzoekszone de grenswaarden voor fijn stof of stikstofdioxide worden overschreden, mag het totaal aantal mensen dat hoort bij een gevoelige bestemming niet toenemen. Is (dreigende) normoverschrijding niet aan de orde, dan is er ook geen bouwverbod voor gevoelige bestemmingen binnen de onderzoekszone. Wel moet in die situaties de locatiekeuze goed gemotiveerd worden. Dat gebeurt al in de context van de goede ruimtelijke ordening. De volgende gebouwen met de bijbehorende terreinen zijn aangemerkt als gevoelige bestemming: scholen, kinderdagverblijven, en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen. In de context van dit besluit worden ziekenhuizen, woningen en sportaccommodaties dus niet als gevoelige bestemming gezien.

Onderzoek

Assen heeft een eigen verkeersmilieukaart. Uit het model blijkt dat nergens in Assen overschrijding van de grenswaarden optreedt. Verder maakt het bestemmingsplan geen nieuwe ontwikkeling mogelijk. Daarom wordt geconcludeerd dat de luchtkwaliteit niet "in betekenende mate" verslechtert. Er is in dit plan geen sprake van realisatie van nieuwe gevoelige bestemmingen. Op grond van de Wet luchtkwaliteit bestaat geen aanleiding voor een naar onderzoek naar luchtkwaliteit.

Wat betreft de herbestemming van de voormalige agrarische bedrijfswoningen is getoetst aan het aspect luchtkwaliteit in verband met de agrarische bedrijven in de kern. Uit de handreiking 'Fijn stof en veehouderijen' volgt dat bedrijfswoningen van derden, net als burgerwoningen, meegenomen worden bij de toetsing. De voormalige agrarische bedrijfswoningen zijn in de hoedanigheid van bedrijfswoning al beschermd wat betreft de luchtkwaliteit van omliggende agrarische bedrijven. De bescherming is en blijft op het niveau van een burgerwoning, zodat omgekeerd de omliggende bedrijven niet met een aanscherping van de normering te maken krijgen. Wat betreft een goed woon- en leefklimaat wordt verwezen naar wat daarover in paragraaf 4.9 is gesteld.

Conclusie

Het bestemmingsplan maakt geen nieuwe ontwikkeling mogelijk. Daarom wordt geconcludeerd dat de luchtkwaliteit niet "in betekenende mate" verslechtert. Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

4.11 Verkeer en parkeren

Verkeer

De bestaande wegen en ontsluitingsstructuur zijn opgenomen in dit bestemmingsplan. De historische wegenstructuur van Loon is daarmee planologisch ingepast. Bij deze actualisatie bestaat, mede gezien de conserverende aard van dit plan en de historische waarde van de wegenstructuur, geen aanleiding tot wijziging van de ontsluitingsstructuur.

Parkeren

In de huidige situatie vindt het parkeren plaats op de erven, op openbare parkeerplaatsen of in de bermen. De herbestemming van de voormalige agrarische bedrijfs-woningen naar wonen heeft geen negatief effect op de parkeerbalans in het plangebied, omdat op eigen terrein voldoende ruimte aanwezig is om het parkeren op te vangen. Bovendien blijft sprake van een woonfunctie en vervalt ten opzichte van het bestemmingsplan Loon 1976 de bedrijfsmatige functie en de daarbij behorende parkeerbehoefte.

Voor dit conserverende bestemmingsplan is voor de al gerealiseerde bestemmingen geen parkeernorm opgenomen in de regels. De parkeernorm wordt bij verbouwplannen of functiewijzigingen gebaseerd op de CROW publicatie 182, Parkeerkencijfers, richtlijn voor parkeernormen. Bij (ver)bouwplannen op de kavels, moet de parkeernorm in acht worden genomen.

Conclusie

In dit bestemmingsplan is geen specifieke regeling in verband met het aspect verkeer en parkeren opgenomen. Het aspect verkeer en parkeren vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

4.12 Water

Inleiding

Sinds 1 november 2003 is het verplicht ruimtelijke plannen te toetsen op waterhuishoudkundige aspecten: de zogenaamde watertoets. De watertoets is een waarborg voor water in ruimtelijke plannen en besluiten. Waterhuishoudkundige doelstellingen worden daarbij expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing genomen binnen deze ruimtelijke plannen en besluiten. Het watersysteem wordt hierbij op een integrale wijze benaderd. Zowel het oppervlaktewater als het grondwater worden dus (in samenhang) in beschouwing genomen. Daarbij gaat het naast de kwantiteit ook om de kwaliteit. De integrale benadering van het watersysteem betekent ook dat het watersysteem wordt benaderd in samenhang met andere beleidsvelden. De watertoets is een instrument om ruimtelijke plannen waterneutraal vorm te geven en om het watersysteem op orde te krijgen.

Onderzoek

Het plangebied maakt onderdeel uit van het watersysteem van de Drentsche Aa. Allereerst wordt op regionaal niveau het watersysteem beschreven vanuit het oppervlaktewater en het grondwater. Vervolgens wordt ingegaan op de waterhuishouding in het plangebied zelf.

Oppervlaktewater

Het beekstelsel bestaat uit een groot aantal beken met verschillende namen die gezamenlijk bekend staan onder de naam Drentsche Aa. De beek kent twee middenlopen die ter hoogte van Oudemolen samen komen en als een beek richting de stad Groningen stromen. De oostelijke tak bestaat uit het Andersche Diep, Rolderdiep en het Gasterensche Diep. De westelijke tak bestaat uit het Deurzerdiep, het Loonerdiep en het Taarlosche diep. In deze twee takken komen een groot aantal bovenloopjes uit zoals het Scheebroekerloopje, Smalbroekerloopje en het Anreperdiep. Ter hoogte van Anloo stroomt de bovenloop Anloërdiep uit in de benedenloop van de Drentsche Aa. Sinds 2005 is ook het benedenstroomse deel van de Oude Aa dat ten westen van het Noord-Willemskanaal ligt weer aangesloten op de Drentsche Aa. Via een onderleider stroomt hier een deel van het water vanuit de Drentsche Aa onder het Noord-Willemskanaal door in de richting van het Friesche Veen. Een gemaal pompt vervolgens het water in de Schipsloot waarna het via het Noord-Willemskanaal en het Eemskanaal bij Delfzijl naar de Eems stroomt.

Een deel van de beeklopen in het Drentsche Aa gebied is genormaliseerd om de waterafvoer te verbeteren. Enkele voorbeelden hiervan zijn het Rolderdiep en het Deurzerdiep. Als gevolg van de uitgevoerde verbreding, verdieping en verstuwning van deze delen is de stroomsnelheid hier aanzienlijk minder dan in de natuurlijke delen. Ook de benedenloop ter hoogte van De Punt kent lage stroomsnelheden, omdat hier opstuwning vanuit de boezem (Noord-Willemskanaal) optreedt. Door de lage stroomsnelheden treedt hier meer afzetting van slib op en is de beek haar hydromorfologische kenmerken gedeeltelijk kwijt. In de benedenloop van de Drentsche Aa worden nog een klein aantal bemalen polders zoals de Ydermade en de Westerlanden aangetroffen waarvan het water direct op de Drentsche Aa wordt uitgeslagen.

Ter hoogte van de Punt (nabij Haren; ten zuiden van Groningen) wordt drinkwater gewonnen uit het oppervlaktewater van de Drentsche Aa door Waterbedrijf Groningen. Het Waterbedrijf is afhankelijk van kwalitatief hoogwaardige bronnen en de Drentsche Aa is een schone bron. De Drentsche Aa heeft binnen de Kaderrichtlijn Water (KRW) een aparte status omdat het 'water voor menselijke consumptie' betreft. Dit betekent strengere normen. Deze zijn vastgelegd in de 'BKMW tabellen' (Besluit kwaliteitseisen monitoring water) voor water voor menselijke consumptie. Bovendien stelt de KRW dat drinkwater met een 'eenvoudige zuivering' bereid moet kunnen worden (art. 7).

Grondwater

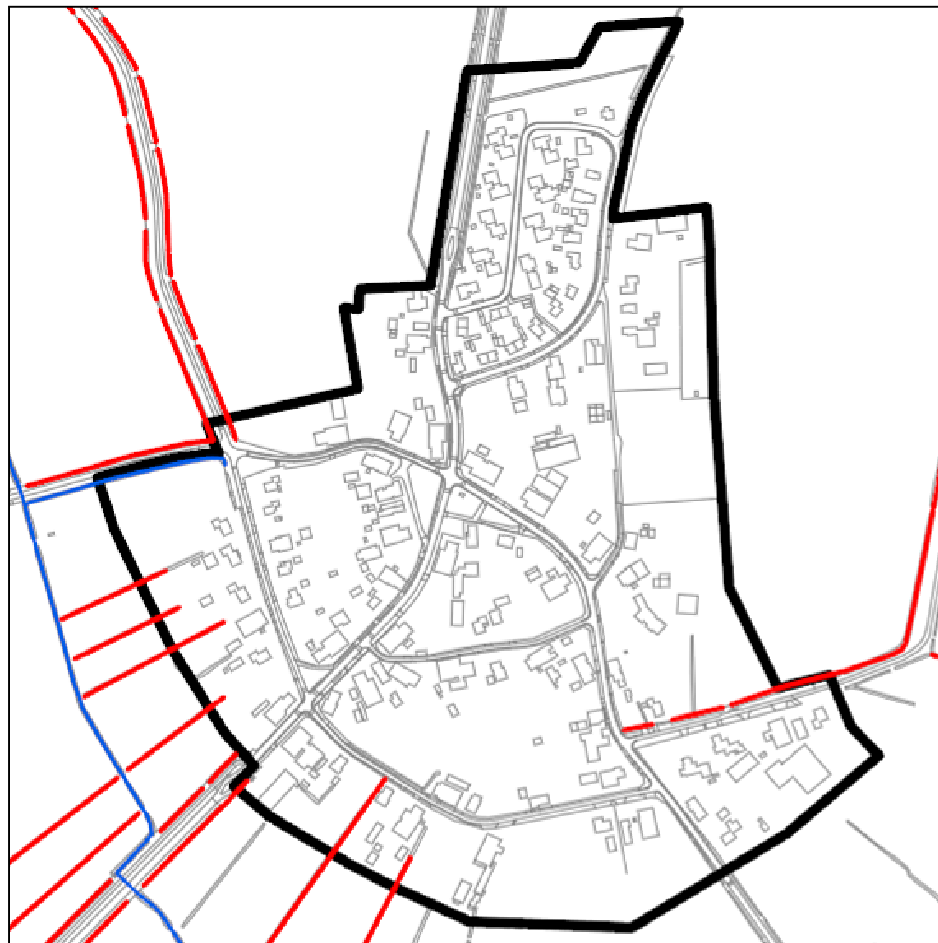
Het grondwatersysteem van de Drentsche Aa wordt gekenmerkt door het voorkomen van (sub)regionale en lokale grondwatersystemen. Vanuit omliggende plateaugebieden stroomt geïnfiltreerd water toe dat in de ondergrond is verrijkt met onder meer calcium, bicarbonaat en ijzer. Bijzonder is de plaatselijk hoge kweldruk in vooral de middenloop van het beekdal. Verder ontstaan hierdoor zowel in de lengtegradiënt als op de dwarsgradiënten in het beekdal verschillen in grondwaterkwaliteit. Deze werken door in de voorkomende natte vegetaties in het gebied. In het Drentsche Aa-gebied is als eerste de relatie tussen grondwaterkwaliteit en vegetatieverspreiding gelegd (Grootjans, 1985). Het grondwatersysteem wordt lokaal beïnvloed door de aanwezigheid van grondwaterwinningen, onder meer nabij Assen. Door het onttrekken van grondwater vermindert de kweldruk en is sprake van lagere grondwaterstanden.

Waterhuishouding in het plangebied

De waterhuishouding in het plangebied is ingericht op stedelijk gebied. Afvalwater en hemelwater worden hoofdzakelijk gescheiden opgevangen en afgevoerd. Industrieel

en huishoudelijk afvalwater wordt via de riolering afgevoerd naar de rioolwaterzuivering. Bij de herbestemming van de voormalige agrarische bedrijfswoningen naar wonen vindt geen wijziging in de waterhuishouding plaats.

De navolgende figuur geeft een overzicht van de in het plangebied gelegen watergangen en schouwsloten. Schouwsloten op privé-terrein zijn in het beheer van de betreffende kaveleigenaar. Er vindt in dit plan geen wijziging in de waterhuishouding plaats. Vigerende bouwmogelijkheden worden grotendeels overgenomen. In paragraaf 2.2.2 is nader ingegaan op de ligging binnen de verbodszone voor diepe boringen. Nader onderzoek naar waterhuishoudkundige aspecten in verband met dit bestemmingsplan is dan ook niet noodzakelijk.



Figuur 27. Overzicht schouwsloten en watergangen plangebied

Verklaring:

- | | |
|--------------------|---------------------------------|
| <i>Rode lijn</i> | = schouwsloten |
| <i>Blauwe lijn</i> | = hoofdwatergangen |
| <i>Zwarte lijn</i> | = globale begrenzing plangebied |

Conclusie

In dit bestemmingsplan zijn water en waterhuishoudkundige voorzieningen toegestaan binnen onder andere de bestemmingen Water, Groen en Verkeer-Verblijfsgebied. Water met een stedenbouwkundige functie en A-watergangen zijn opgenomen binnen de bestemming Water. Beleidsdoelstellingen ten aanzien van de waterkwantiteit en kwaliteit zijn binnen de genoemde bestemmingen mogelijk. In dit bestemmingsplan wordt bij veel bestemmingen, naast de waterbestemming, onder de bestemmingsomschrij-

ving ook water genoemd. Dit bestemmingsplan biedt hierdoor mogelijkheden voor het implementeren en uitvoeren van het waterbeleid.

5 Toelichting op de regels

5.1 Algemeen

5.1.1 Wat is een bestemmingsplan?

Het gemeentelijke bestemmingsplan is een middel waarmee functies aan gronden worden toegekend. Het gaat dus om het toekennen van gebruiksmogelijkheden. Vanuit de Wet ruimtelijke ordening volgt een belangrijk principe: het gaat vooral om toelatingsplanologie. Het wordt de grondgebruiker (eigenaar, huurder etc.), soms onder voorwaardelijke voorwaarden, toegestaan om de functie die het bestemmingsplan geeft, uit te oefenen. Dit houdt in dat:

- de grondgebruiker niet kan worden verplicht om een in het bestemmingsplan aangewezen bestemming ook daadwerkelijk te realiseren, en
- de grondgebruiker geen andere functie mag uitoefenen in strijd met de gegeven bestemming (de overgangsbepalingen zijn hierbij mede van belang).

Een afgeleide van de gebruiksregels in het bestemmingsplan zijn regels voor bebouwing (omgevingsvergunning voor het bouwen) en regels voor het verrichten van 'werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden' (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden).

Een bestemmingsplan regelt derhalve:

- het toegestane gebruik van gronden (en de bouwwerken en gebouwen);
- en een bestemmingsplan kan daarbij regels geven voor:
- het bebouwen van de gronden;
 - het verrichten van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden.

Het bestemmingsplan is een belangrijk instrument voor het voeren van ruimtelijk beleid, maar het is zeker niet het enige instrument. Andere ruimtelijke wetten en regels zoals bijvoorbeeld de Woningwet, de Monumentenwet 1988, de Algemene Plaatselijke Verordening, de Wet milieubeheer en de Bouwverordening zijn ook belangrijk voor het uitoefenen van ruimtelijk beleid.

5.1.2 Over bestemmen, dubbelbestemmen en aanduiden

Op de verbeelding wordt aangegeven welke bestemming gronden hebben. Dit gebeurt via een bestemmingsvlak. Voor het op de verbeelding aangegeven bestemmingsvlak gelden de gebruiksmogelijkheden zoals die in de bijbehorende regels worden gegeven. Die toegekende gebruiksmogelijkheden kunnen op twee manieren nader worden ingevuld:

- 1 Via een dubbelbestemming. Een dubbelbestemming is, zoals de naam al zegt, een bestemming die óók aan de gronden wordt toegekend. Voor gronden kunnen dus meerdere bestemmingen gelden. Er geldt altijd één 'enkel' bestemming (dat is dé bestemming) en soms geldt er een dubbelbestemming (soms zelfs meerdere). In de regels van de dubbelbestemming wordt omschreven wat er voor de onderliggende gronden geldt aan extra bepalingen in aanvulling, of ter beperking, van de mogelijkheden van de onderliggende bestemmingen.
- 2 Via een aanduiding. Een aanduiding is een teken op de verbeelding. Dat teken kan bestaan uit een lijn, een figuur, of een lettercode etc. Via een aanduiding wordt in

de regels 'iets' geregeld. Dat 'iets' kan betrekking hebben op extra mogelijkheden of extra beperkingen voor het gebruik en/of de bebouwing en/of het aanleggen van werken. Aanduidingen kunnen voorkomen in een bestemmingsregel, in meerdere bestemmingsregels en kunnen ook een eigen regel hebben.

Als ondergrond voor de verbeelding van het bestemmingsplan is gebruik gemaakt van de Grootchalige Basiskaart van Nederland (GBKN) aangevuld met kadastrale gegevens. Daardoor is snel en helder te zien waar percelen, bebouwing, wegen, waterlopen etc. zich bevinden. De GBKN geeft de situatie weer zoals deze was ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan.

5.1.3 Hoofdstukindeling van de regels

De regels zijn verdeeld over 4 hoofdstukken:

- 1 Inleidende regels. In dit hoofdstuk worden begrippen verklaard die in de regels worden gebruikt (artikel 1). Dit gebeurt om een eenduidige uitleg en toepassing van de regels te waarborgen. Ook is bepaald de wijze waarop gemeten moet worden bij het toepassen van de regels (artikel 2).
- 2 Bestemmingsregels. In dit tweede hoofdstuk zijn de regels van de bestemmingen opgenomen. Dit gebeurt in alfabetische volgorde. Per bestemming is het toegestane gebruik geregeld en zijn bouwregels en, eventueel, ook bepalingen met betrekking tot het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden opgenomen. Als er dubbelbestemmingen zijn worden die ook in dit hoofdstuk opgenomen. Die komen, ook in alfabetische volgorde, achter de bestemmingsregels. Ieder artikel kent een vaste opzet. Eerst wordt het toegestane gebruik geformuleerd in de bestemmingsomschrijving. Vervolgens zijn bouwregels opgenomen. Aansluitend volgen afwijkingsregels met betrekking tot bouw- en/of gebruiksregels. Ten slotte zijn eventueel bepalingen met betrekking tot het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden en/of wijzigingsbevoegdheden opgenomen. Belangrijk om te vermelden is dat naast de bestemmingsregels ook in andere artikelen relevante informatie staat die mede gelezen en geïnterpreteerd moet worden. Alleen zo ontstaat een volledig beeld van hetgeen is geregeld.
- 3 Algemene regels. In dit hoofdstuk zijn regels opgenomen met een algemeen karakter. Ze gelden dus voor het hele plan. Het zijn achtereenvolgens een anti-dubbeltelregel, algemene bouwregels, algemene gebruiksregels, algemene afwijkingsregels.
- 4 Overgangs- en slotregels. In het laatste hoofdstuk is het overgangsrecht en een slotregel opgenomen. Hoewel het hier in wezen ook algemene regels betreft, zijn deze vanwege hun meer bijzondere karakter in een apart hoofdstuk opgenomen.

5.2 Loon 1976 – Loon 2012

Voor de bestemmingsregeling in dit bestemmingsplan is het vigerende bestemmingsplan Loon 1976 bestudeerd om aanknopingspunten voor de nieuwe bestemmingsregeling in Loon 2012 af te leiden. De belangrijkste bevindingen zijn in deze paragraaf op hoofdlijnen beschreven.

Beschrijving kenmerken vigerend planologisch regime, Loon 1976

- veel percelen hebben de bestemming “agrarische bebouwing”, bedoeld voor de uitoefening van een agrarisch bedrijf. In de praktijk is echter nog maar een aantal agrarische bedrijven aanwezig en is sprake van een gebruik voor de reguliere woonfunctie;
- voor de voormalige agrarische erven (in 1976 ‘voormalig’) is de bestemming “woondoeleinden, handhaven voormalige agrarische bebouwing” opgenomen ter behoud van het erfkarakter;
- er zijn twee reguliere woonbestemmingen voor enkele percelen opgenomen (destijds nieuwbouwlocaties);
- enkele percelen zijn bestemd voor niet-woonfuncties, zoals horeca en bedrijven;
- voor enkele percelen zijn uit te werken woonbestemmingen opgenomen (soms goedkeuring aan onthouden).

De volgende pagina toont een fragment van de verbeelding van het vigerend bestemmingsplan.



Figuur 28. Uitsnede verbeelding vigerend bestemmingsplan Loon 1976

Hoofdlijnen systematiek actualisatie Loon 2012

- bestaande agrarische bedrijven worden herbestemd;
- vigerende bestemming voor 'voormalige agrarische erven' en 'agrarisch bedrijven' waar sprake is van een woonfunctie: bestemming Wonen;
- geen onderscheid in woningtypologie, bestaande maatvoering in de regels, zoals standaardsystematiek;
- bescherming van waardevolle weilanden en doorzichten;
- aandacht voor dorpsranden;
- hoofdgebouw moet worden gebouwd in het bouwvlak.

Voor het woongebied Loneresweg/Eusteringenweg in het noorden van Loon kan worden aangesloten op de standaardsystematiek voor Wonen. Dit gebied vraagt geen verbijzondering. Gezien de gedateerdheid van het vigerend planologisch regime en de bijzondere waarden van Loon is een verbijzondering van de standaardsystematiek in de overige delen van Loon wel op zijn plaats. Daarom zijn de bestemmingen Wonen - 4 (voormalige agrarische erven) en Agrarisch - Estdorp (voor de open weides) opgenomen).

5.3 Dit bestemmingsplan

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld. De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan.

5.3.1 Bestemmingen

Agrarisch – Estdorp

Deze bestemming is opgenomen voor de karakteristieke weides zoals beschreven in paragraaf 3.4.2. Op de gronden is een gebruik voor hobbymatige agrarische doeleinden toegestaan. Dit sluit aan bij de oorspronkelijke en historische agrarische functie. Vanwege het belang van de openheid van de weides zijn de bouwmogelijkheden extensief en geldt een vergunningplicht voor het aanbrengen van beplanting. Gebouwen zijn niet toegestaan. In geval van bestaande legale gebouwen die niet zijn opgenomen met de aanduiding, gelden de algemene bouwregels (zie de laatste paragraaf voor een toelichting op de algemene regels).

Agrarisch – Grondgebonden bedrijf

De gronden zijn bestemd voor de uitoefening van het grondgebonden agrarisch bedrijf, dan wel de bestaande agrarische functie indien geen sprake is van een bestaand grondgebonden agrarisch bedrijf. Deze bedrijven zijn specifiek aangeduid.

In aansluiting op de systematiek bij Wonen – 4 mag zowel de bestaande bedrijfswoning als de daarbij behorende deel worden gebruikt voor het wonen. De aanduiding bedrijfswoning geldt dan ook voor de bestaande bedrijfswoning en de aangebouwde deel.

Voor de bedrijfsgebouwen gelden algemene regels voor de hoogte. Hier is flexibiliteit in de bedrijfsvoering gewenst. Voor de bedrijfswoning gelden de bestaande hoogtematen. Voor in dit bestemmingsplan aangewezen karakteristieke (bedrijfs)gebouwen gelden overigens specifieke regels ter behoud van de karakteristieke bebouwing. Tevens gelden vanuit monumentenwetgeving nadere regels, indien sprake is van een monument.

Agrarisch met waarden – Beekdalen 2

Deze bestemming is afgestemd op de bestemming Beekdalen II uit het bestemmingsplan Buitengebied. De agrarische gronden in het plangebied grenzen namelijk aan de gronden met deze bestemming en maken onderdeel uit van het beekdalenlandschap.

De gronden zijn mede bestemd voor het behoud en herstel van de landschappelijke en natuurlijke waarden van beekdalen, de bescherming van aardkundige waarden, de uitoefening van het agrarisch bedrijf, dagrecreatieve voorzieningen in de vorm van voet-, fiets- en ruiterspaden picknickplaatsen, parkeervoorzieningen, visoevers en naar de aard daarmee gelijk te stellen voorzieningen, de waterhuishouding en verkeer (uitsluitend voorzover het de bestaande wegen betreft), met dien verstande dat het aantal rijstroken ten hoogste twee bedraagt.

De doeleinden ten aanzien van natuurlijke, landschappelijke en/of aardkundige archeologische waarden worden nagestreefd door middel van behoud en/of herstel van de volgende essentiële ruimtelijke randvoorwaarden. Er daarom geldt een omgevingsvergunningplicht voor diverse werken en werkzaamheden. Dit biedt mogelijkheden voor bescherming van de bijzondere waarden in het gebied bij bijvoorbeeld ingrepen in de grond die het reliëf aantasten. In de regeling zijn de doeleinden tegen elkaar afgezet, in mate van belangrijkheid (onder-, boven-, of nevenschikt). De bouw mogelijkheden zijn extensief.

Agrarisch met waarden – Essen en veldontginningen

Deze bestemming is afgestemd op de bestemming Essen en veldontginningen uit het bestemmingsplan Buitengebied. De agrarische gronden in het plangebied grenzen namelijk aan de gronden met deze bestemming en maken onderdeel uit van het essen- en veldontginningenlandschap.

De gronden zijn mede bestemd voor het behoud en herstel van de landschappelijke en natuurlijke waarden van essen en veldontginningen, de bescherming van aardkundige waarden, de uitoefening van het agrarisch bedrijf (met uitzondering van hout-, boom- en/of fruitteelt met een oppervlakte groter dan 1 hectare), dagrecreatieve voorzieningen in de vorm van voet-, fiets- en ruiterspaden picknickplaatsen, parkeervoorzieningen, visoevers en naar de aard daarmee gelijk te stellen voorzieningen, de waterhuishouding en verkeer (uitsluitend voorzover het de bestaande wegen betreft), met dien verstande dat het aantal rijstroken ten hoogste twee bedraagt.

De doeleinden ten aanzien van natuurlijke, landschappelijke en/of aardkundige archeologische waarden worden nagestreefd door middel van behoud en/of herstel van de volgende essentiële ruimtelijke randvoorwaarden. Er daarom geldt een omgevingsvergunningplicht voor diverse werken en werkzaamheden. Dit biedt mogelijkheden

voor bescherming van de bijzondere waarden in het gebied bij bijvoorbeeld ingrepen in de grond die het reliëf aantasten. In de regeling zijn de doeleinden tegen elkaar afgezet, in mate van belangrijkheid (onder-, boven-, of nevengeschiedt). De bouwmogelijkheden zijn extensief.

Bedrijf - Hovenier

Het hoveniersbedrijf aan de Gasterenseweg is opgenomen binnen de bestemming Bedrijf – Hovenier. De gronden mogen voor het hoveniersbedrijf met de bedrijfswoning worden gebruikt. Daarnaast zijn bedrijven met een lichte milieucategorie toegestaan, om de gebruikswaarde van het perceel te vergroten. Deze lichte milieucategorie past binnen het woon- en leefklimaat van het dorp. De toegestane bedrijven zijn in de bijlagen bij de regels opgenomen. Tot het wonen in een bedrijfswoning wordt tevens de uitoefening van vrije beroepen en woninggebonden bedrijvigheid verstaan. Vrije beroepen zijn, onder bepaalde voorwaarden, rechtsreeks toegestaan. Woninggebonden bedrijvigheid is alleen op basis van een afwijking toegestaan. Bestaande legale woninggebonden bedrijvigheid is eveneens toegestaan.

Het bouwvlak is afgestemd op de huidige bebouwing en de positionering van de voormalige boerderij aan de straatzijde. Voor het bouwen ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' geldt dat de bestaande hoofdvorm behouden moet blijven in verband met de karakteristieke bebouwing van de voormalige boerderij.

Bedrijf - Nutsbedrijf

Deze bestemming geldt voor het rioolgemaal aan de Asserweg en een transformatorhuisje op de hoek Asserweg / Balloerweg. De gronden mogen worden gebruikt voor uiteenlopende nutsvoorzieningen. Gebouwen met een bouwhoogte van 3 meter zijn toegestaan binnen het bouwvlak.

Detailhandel

Deze bestemming is opgenomen voor de locatie Asserweg 5. Ter plaatse is sprake van een bedrijfswoning, detailhandel en dienstverlening in de vorm van reparatie van fietsen en bromfietsen. Om de kleinschaligheid van de detailhandel, passend bij het kleinschalige woonkarakter in het centrale deel van Loon, te behouden is vastgelegd dat maximaal 125 m² bedrijfsvloeroppervlak voor de detailhandelsfunctie mag worden gebruikt. Dit is ongeveer de helft van het pand.

De aanduiding karakteristiek is opgenomen voor de karakteristieke bebouwing. Hieronder valt tevens het stookhok. Hier dient de bestaande hoofdvorm (oppervlakte, gevelbreedte, dakvorm, dakhelling, nokrichting, bouwhoogte en goothoogte) gehandhaafd te blijven.

Horeca

Deze bestemming is opgenomen voor het hotel aan de Gasterenseweg. Horeca van categorie 2 is toegestaan. Het gaat hierbij om vormen van horeca-activiteiten waarbij in hoofdzaak maaltijden worden verstrekt en waarvan de exploitatie doorgaans geen aantasting van het woon- en leefklimaat veroorzaakt. Hieronder worden bijvoorbeeld verstaan restaurants, hotels, pensions en bodega's. Op deze locatie is bovendien een bedrijfswoning aanwezig.

Groen, Verkeer-Verblijfsgebied en Water

De meeste openbare gronden in het plangebied zijn opgenomen binnen de bestemmingen Groen, Verkeer-Verblijfsgebied en Water. De belangrijkste (openbare) groenstructuur in het plangebied heeft de bestemming Groen gekregen. De groene bermen langs de wegen in het dorp zijn ook als Groen bestemd, vanwege het karakteristieke beeld van deze bermen. Daarnaast hebben een groot deel van de brink en enkele groengebieden langs de randen van de kern de bestemming Groen gekregen. Binnen de andere bestemmingen gericht op de openbare ruimte zijn ook groen- en watervoorzieningen toegestaan. Dit geldt eveneens voor de andere in het plan voorkomende bestemmingen. Gebieden met een verblijfskarakter zijn opgenomen binnen de bestemming Verkeer-Verblijfsgebied.

Wonen

Deze bestemming geldt voor het grootste delen van het plangebied. De gronden mogen worden gebruikt voor het wonen. De bestaande woonhuizen zijn toegestaan. Tot het wonen wordt tevens de uitoefening van vrije beroepen en woninggebonden bedrijvigheid verstaan. Vrije beroepen zijn, onder bepaalde voorwaarden, rechtsreeks toegestaan. Woninggebonden bedrijvigheid is alleen op basis van een afwijking toegestaan. Bestaande legale woninggebonden bedrijvigheid is eveneens toegestaan.

Het hoofdgebouw moet in het bouwvlak worden gebouwd. Bijbehorende bouwwerken mogen ook daarbuiten worden gebouwd. Er is geen onderscheid gemaakt in woningtypologie. De bestaande grondgebonden woningen zijn toegestaan. Gestapelde woningen zijn uitgesloten. Deze woningen komen niet voor in Loon. Voor de goot- en bouwhoogte van hoofdgebouwen wordt aangesloten bij de systematiek van Assen. Dit betekent dat de bestaande goot- en bouwhoogte gehandhaafd moeten blijven. De bestaande dakhelling en nokrichting moeten ook worden gehandhaafd. Er zijn afwijkingsregels opgenomen om af te wijken van de bestaande maten. Belangrijke afwijcingscriteria voor de afwijkingen zijn in de regels opgenomen. Bij afwijking van de bestaande nokrichting is bijvoorbeeld het criterium straat- en bebouwingsbeeld van groot belang, omdat de nokrichting zeer bepalend is voor het stedenbouwkundig beeld dat moet worden behouden.

Het bebouwingspercentage van het bouwperceel bedraagt maximaal 60%. Daar waar sprake is van een hoger bebouwingspercentage geldt op basis van de algemene bouwregels uit het plan, het bestaande al gerealiseerde bebouwingspercentage als maximum.

Bijbehorende bouwwerken

Een bijbehorend bouwwerk is een uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd op de grond staand gebouw, of ander bouwwerk, met een dak. Het gaat bijvoorbeeld om een uitbouw van het hoofdgebouw of een vrijstaand bijbehorend bouwwerk achter op het erf.

Bijbehorende bouwwerken bij het hoofdgebouw mogen zowel in het bouwvlak als daarbuiten worden gebouwd. De afstand van een bijbehorend bouwwerk tot de voorgevel van een woning bedraagt, tenzij anders op de verbeelding is aangeduid, minimaal 5 meter. Deze regeling is met het oog op het behoud van parkeerruimte op het voorerf opgenomen. In situaties waar bijbehorende bouwwerken op een kortere afstand op basis van een vergunning zijn gerealiseerd, is de kortere afstand de mini-

maal toegestane afstand. Voor bijbehorende bouwwerken bij twee-aaneengebouwde woningen geldt daarnaast een minimale afstand tot de perceelsgrens. Dit wordt hierna verklaard. De gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken bedraagt maximaal 65 m² met dien verstande dat bij de berekening van de oppervlakte de oppervlakte binnen het bouwvlak, voor zover gelegen tussen het verlengde van de zijgevels van het hoofdgebouw, niet wordt meegerekend. Ook hier geldt het bebouwingspercentage van 60% van het bouwperceel.

De goothoogte van bijbehorende bouwwerken bedraagt maximaal 3 meter. De bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken mag ten hoogste 6 meter bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte ten minste 2 meter minder bedraagt dan de bouwhoogte van het hoofdgebouw. Voor vrijstaande bijbehorende bouwwerken gelden dezelfde maten. In de huidige situatie komen al vrijstaande bijbehorende bouwwerken met een dergelijke goot- en bouwhoogte voor, wat aansluit bij het karakter van de bebouwing op de voormalige agrarische erven in Loon.

Bouwmogelijkheden tussen twee-aaneengebouwde woningen

Het is niet wenselijk om een aaneengesloten straatwand te creëren waar dit vanuit de beoogde stedenbouwkundige kwaliteit niet wenselijk is. Daarom geldt voor hoofdgebouwen in de vorm van twee-aaneengebouwde woningen, aan één zijde, een afstand tot de perceelsgrens van minimaal 3 meter. Deze afstand is overeenkomstig het bestemmingsplan Loon 1976. Er bestaat geen reden om hiervan af te wijken. Daarnaast zijn er enkele andere regels die voorkomen dat de bouwmassa van bijbehorende bouwwerken zorgt voor een aaneengesloten bebouwingswand:

- bijbehorende bouwwerken moeten op een minimale afstand van 5 meter achter de voorgevel worden gerealiseerd;
- bij twee-aaneengebouwde woningen is een regeling voor de afstand van bijbehorende bouwwerken tot de perceelsgrens opgenomen (minimaal 1 meter).

De maximale bouwhoogte voor bijbehorende bouwwerken zorgt in combinatie met de hiervoor beschreven regelingen dat geen gesloten bebouwingswand ontstaat.

Achterpaden en schouwsloten

In het plangebied komen op een aantal locaties schouwsloten voor. Soms liggen deze binnen de woonbestemming (bijvoorbeeld Lonerbroekweg 7). De schouwsloten hebben een belangrijke functie voor de waterhuishouding en moeten worden behouden. De schouwsloten mogen niet worden ingericht ten dienste van de woningen. Op de figuur in paragraaf 4.12 is een overzicht van de schouwsloten in het plangebied opgenomen.

Wonen - 4

De bestemming Wonen - 4 is opgenomen, omdat ter bescherming van de voormalige agrarische gebouwen een andere bestemming dan de reguliere bestemming Wonen nodig is. De naamgeving Wonen-4 is afgestemd op woonbestemmingen die al in andere actualisatieplannen voor de eerste tranche zijn gebruikt. In het plan Kloosterveen zijn onder andere de woonbestemmingen Wonen 1 tot en met 3 gebruikt.

De gronden mogen worden gebruikt voor het wonen. De bestaande woonhuizen zijn toegestaan. Tot het wonen wordt tevens de uitoefening van vrije beroepen en woninggebonden bedrijvigheid verstaan. Vrije beroepen zijn, onder bepaalde voorwaarden, rechtsreeks toegestaan. Woninggebonden bedrijvigheid is alleen op basis van een

afwijking toegestaan. Bestaande legale woninggebonden bedrijvigheid is eveneens toegestaan.

Het bebouwingsbeeld van de gronden met deze bestemming wordt bepaald door de grote schuren, die over het algemeen iets breder zijn dan het voorhuis. Rondom het erf staan één of meerdere losse bijbehorende bouwwerken die, hoewel ze niet dominant zijn ten opzichte van de hoofdbouwmassa (woonboerderij inclusief de deel), in het straatbeeld duidelijk aanwezig zijn.

Binnen de woonbestemmingen vormt de woning, gelet op de bestemming, het hoofdgebouw. De deel bij de woonboerderij mag worden gebruikt als onderdeel van de woning (het hoofdgebouw), waarbij geen sprake mag zijn van een vermeerdering van het woningaantal, of als bijbehorend bouwwerk. De woonboerderij, de deel en, in voorkomende gevallen, het stookhok vormen in historisch en architectonisch opzicht één karakteristieke bouweenheid. Daarom zijn de woonboerderij, de deel en het stookhok in het bouwvlak op de verbeelding opgenomen en voorzien van een aanduiding karakteristiek. Indien de deel binnen het bouwvlak wordt gebruikt als bijbehorend bouwwerk, dan sluiten de bouwregels aan bij die van het hoofdgebouw.

Buiten het bouwvlak zijn alleen vrijstaande bijbehorende bouwwerken toegestaan. Deze vrijstaande bijbehorende bouwwerken vormen een gebruikseenheid en zijn dienstbaar aan een op hetzelfde perceel gelegen hoofdgebouw (de woning). Aanvulling op de hoofdfunctie van dat hoofdgebouw is niet toegestaan in een bijbehorend bouwwerk. Voor vrijstaande bijbehorende bouwwerken geldt ter bescherming van de erfopzet een minimale en maximale afstand tot het bouwvlak van respectievelijk 5 meter en 15 meter.

De toelaatbaarheid van kapschuren, passend in het beeld van het esdorp, wordt geregeld binnen de bouwregels voor vrijstaande bijgebouwen. Er zijn afwijkingsmogelijkheden opgenomen om, indien noodzakelijk, af te wijken van de goothoogte en de kapvorm van het hoofdgebouw.

Achterpaden en schouwsloten

In het plangebied komen op een aantal locaties schouwsloten voor. Soms liggen deze binnen de woonbestemming (bijvoorbeeld Lonerbroekweg 7). De schouwsloten hebben een belangrijke functie voor de waterhuishouding en moeten worden behouden. De schouwsloten mogen niet worden ingericht ten dienste van de woningen. Op de figuur in paragraaf 4.12 is een overzicht van de schouwsloten in het plangebied opgenomen.

5.3.2 Dubbelbestemmingen

Leiding - Riool

Voor de persleidingen in het plangebied is een dubbelbestemming opgenomen in verband met de planologische bescherming en de onderhoudsstrook van de leiding. Voor persleidingen met een diameter tot 400 millimeter is een zone van 4 meter aan weerszijden van het hart van de leiding aangehouden. Voor persleidingen met een grotere diameter is 5 meter aan weerszijden aangehouden.

Waarde-Archeologie 1, Waarde-Archeologie 3, Waarde-Archeologische verwachting 1

De gronden met de dubbelbestemmingen gericht op de archeologie zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), ook bestemd voor het

behoud, de bescherming en/of het herstel van aanwezige of te verwachten archeologische waarden in de bodem. Het toetsingsniveau en het wel of niet uitvoeren van een archeologisch onderzoek is bij elke dubbelbestemming verschillend. Er gelden regels voor zowel aanlegwerkzaamheden als bouwwerkzaamheden. Er kan een afhankelijk van de bestemming een onderzoeksplicht gekoppeld zijn aan de regels.

Waarde-EHS

De gronden met de dubbelbestemming waarde-EHS zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), ook bestemd voor het beschermen en ontwikkelen van landschappelijke en ecologische waarden. Deze dubbelbestemming is opgenomen vanwege de aanwijzing als Ecologische hoofdstructuur. Zie hiervoor paragraaf 4.6. Een omgevingsvergunning waarbij wordt afgeweken van de bouw- en gebruiksregels of voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde of werkzaamheden wordt in beginsel niet verleend indien kernkwaliteiten of omgevingscondities van het gebied significant worden aangetast. Bij de aanvraag dient een advies van een onafhankelijk deskundige op het gebied van natuur en landschap te worden overgelegd.

5.3.3 Algemene regels

De verbodszone voor diepe boringen is opgenomen met de algemene aanduidingsregels. Naast de bestemmingen bevat het plan verder een aantal algemene regels over bijvoorbeeld begrippen, de wijze van meten, algemene afwijkingen en overgangsrecht. Deze min of meer standaardregels in bestemmingsplannen worden hier verder niet toegelicht.

De algemene bouwregels zijn opgenomen om het onbedoeld onder het overgangsrecht laten vallen van bestaande, feitelijke en legale bouwwerken die afwijken van de nieuwe bestemmingsregeling te voorkomen. Het gaat bijvoorbeeld om afwijkende maten ten aanzien van oppervlakte, afstand tot de perceelsgrens en bouwhoogte. Van het bestemmingsplan afwijkende maten die in overeenstemming met de Woningwet of de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht zijn gerealiseerd worden hierdoor als toegestane maten worden beschouwd.

Om een voorbeeld te geven van de werking van de algemene bouwregels is hieronder de situatie van enkele woningen aan het westelijk deel van de Eusteringenweg beschreven. Op de navolgende luchtfoto is te zien dat de bijbehorende bouwwerken bij de dubbele woningen niet altijd op 5 meter van de voorgevel zijn gesitueerd, zoals voorgeschreven bij de regels van Wonen. De bijbehorende bouwwerken zijn in het verleden op legale wijze (via een bouwvergunning) tot stand gekomen. De bestaande situatie wordt hierdoor als toegestaan beschouwd. Herbouw op basis van de toegestane afwijkende maten is toegestaan. Dit geldt bijvoorbeeld ook voor de diepte van de woning Eusteringeweg 3. De bestaande woning is dieper dan het bouwvlak zoals opgenomen op de verbeelding. De woning is op basis van een vergunning gebouwd en daarmee toegestaan.

Tenslotte, als laatste voorbeeld, geldt de bestaande bebouwde situatie in relatie tot het bebouwingspercentage in dit bestemmingsplan. In de feitelijke situatie kan dit bebouwingspercentage hoger zijn dan is voorgeschreven, vanwege de legale aanwezige bebouwing. Het hogere bebouwingspercentage wordt dan als bestaand beschouwd.



Figuur 29. Luchtfoto noordelijk deel Loon, ter illustratie van situering bijbehorende bouwwerken woningen Eusteringenweg

6 Financiële uitvoerbaarheid

Voorliggend bestemmingsplan heeft voor een groot deel een conserverend karakter. Dit betekent dat ter plaatse de bestaande ruimtelijke en functionele situatie is vastgelegd en wordt behouden. Gezien het voorgaande wordt voor dit bestemmingsplan geen exploitatieplan vastgesteld.

De kosten die met uitvoering van dit conserverend van het bestemmingsplan deel zijn gemoeid, hebben enkel betrekking op plankosten die niet kunnen worden verhaald. De kosten worden ten laste gebracht van de algemene middelen.

De economische uitvoerbaarheid van het conserverend bestemmingsplan wordt hiermee geacht voldoende te zijn aangetoond.

7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.1 Algemeen

Voor de realisering van het project zal gebruik worden gemaakt van de geëigende procedures op grond van de Wet ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht. Dit is voldoende waarborg voor het noodzakelijke inzicht in de maatschappelijke uitvoerbaarheid (inspraak en overleg) van het project.

7.2 Overleg

Volgens artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening moet het voorontwerpbestemmingsplan worden voorgelegd aan overleginstanties zoals het waterschap en de provincie. De overlegreacties en de reactie daarop worden te zijner tijd in deze paragraaf of in een separate bijlage vermeld.

7.3 Inspraak

Het voorontwerpbestemmingsplan wordt ter inspraak aangeboden. De tervisielegging van het voorontwerpbestemmingsplan in het gemeentelijke huis-aan-huisblad. De publicatie ten behoeve van de start van de inspraakperiode kan opgevat worden als een vooraankondiging zoals bedoeld in artikel 1.3.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. De reacties daarop worden te zijner tijd behandeld in deze paragraaf of in een separate bijlage.

7.4 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan volgt de uniforme openbare voorbereidingsprocedure die is beschreven in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb). De kennisgeving van het ontwerpbestemmingsplan en raadsbesluit vindt plaats door middel van een publicatie in het gemeentelijke huis-aan-huisblad, de gemeentelijke website en in de Staatscourant. Het ontwerpplan wordt gedurende 6 weken ter inzage gelegd. Een ieder wordt daarbij in de gelegenheid gesteld schriftelijk en/of mondeling zienswijzen op het plan naar voren te brengen. Eventueel ingediende zienswijzen worden voorzien van een passend antwoord.

7.5 Vervolg

Na de behandeling van de ontvangen zienswijzen beslist de gemeenteraad over de (al dan niet gewijzigde) vaststelling van het bestemmingsplan. De bekendmaking van het vaststellingsbesluit vindt plaats door middel van een publicatie in het gemeentelijke huis-aan-huisblad, de gemeentelijke website en in de Staatscourant. Tijdens de daarop volgende inzagetermijn (6 weken) is het mogelijk beroep in te stellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRvS). Het vaststellingsbesluit treedt in werking op de eerste dag ná de dag waarop de beroepstermijn afloopt, tenzij een voorlopige voorziening bij de voorzitter van de ABRvS is aangevraagd.