

**Bestemmingsplan Annen Dorp,
herontwikkeling locatie Zuidlaarderweg
24b (e.o.)**



O N T W E R P



BügelHajema

Ruimte voor de leefomgeving

**Bestemmingsplan Annen Dorp,
herontwikkeling locatie Zuidlaarderweg
24b (e.o.)**

O N T W E R P

Inhoud

Toelichting en bijlagen
Regels en bijlage
Verbeelding

21 december 2018
Projectnummer 010.00.03.39.00



Ruimte voor de leefomgeving

BügelHajema, adviseurs voor leefomgeving en omgevingsrecht BNSP

Toelichting

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 Inleiding	4
1.1 Aanleiding	4
1.2 Korte beschrijving van het plan	4
1.3 Planologisch kader	4
1.4 Leeswijzer	6
Hoofdstuk 2 Planbeschrijving	7
2.1 Huidige situatie	7
2.2 Toekomstige situatie	8
Hoofdstuk 3 Beleidskader	11
3.1 Rijksbeleid	11
3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	11
3.2 Provinciaal beleid	12
3.2.1 Omgevingsvisie Drenthe	12
3.2.2 Omgevingsverordening Drenthe	12
3.2.3 Kernkwaliteiten	13
3.3 Gemeentelijk beleid	17
3.3.1 Strategische Toekomstvisie 2020	17
3.3.2 Woonvisie	17
3.3.4 Welstand	19
3.3.5 Beeldkwaliteitsparagraaf	20
Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten	22
4.1 Archeologie	22
4.2 Cultuurhistorie	23
4.3 Bodem	24
4.4 Ecologie	26
4.5 Externe veiligheid	32
4.6 Geluid	33
4.7 Luchtkwaliteit	33
4.8 M.E.R.-beoordeling	35
4.9 Milieuzonering	36
4.10 Verkeer en vervoer	37
4.11 Water	37
Hoofdstuk 5 Economische uitvoerbaarheid	42
Hoofdstuk 6 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	43
Hoofdstuk 7 Juridische toelichting	44
7.1 Inleiding	44
7.2 Hoofdstuk 1 Inleidende regels	45
7.3 Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	45
7.4 Hoofdstuk 3 Algemene regels	46
7.5 Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels	47

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Voor de locatie Zuidlaarderweg 24b in Annen, het voormalig 'Barth Fidder' terrein, is een principe verzoek ingediend bij de gemeente Aa en Hunze. Het principe verzoek is ingediend voor de herontwikkeling van het terrein. Het plan is om de bestaande bedrijfsbebouwing te slopen en te vervangen door woningen.

De gemeente heeft op 28 februari 2017 besloten in principe medewerking te verlenen aan de herontwikkeling en bereid te zijn om hiervoor een bestemmingsplan in procedure te brengen. Na dit besluit is het plan voor de verkaveling van het gebied aangepast en opnieuw voorgelegd aan de gemeente. Op 8 mei 2018 is besloten in principe medewerking te verlenen aan de voorgestelde verkaveling.

1.2 Korte beschrijving van het plan

Het plan is om de bestaande bedrijfsbebouwing te slopen en te vervangen door woningen in de vorm van een aantal vrijstaande woningen en een aantal twee-onder-een-kap woningen. Er wordt uitgegaan van maximaal 17 woningen, waarvan 15 nieuwbouwwoningen en de verbouw van een bestaand gebouw naar een twee-onder-één-kapwoning.

Onderdeel van het plangebied zijn de percelen Schipborgerweg 9 en de percelen Zuidlaarderweg 24, 24a, 24b en 22a. Ook maakt het perceel tussen Zuidlaarderweg 24a en 26 onderdeel uit van het plangebied. Op de percelen Schipborgerweg 9 en Zuidlaarderweg 24 wordt geen nieuwbouw gepleegd, maar de bestemmingen worden gewijzigd. Voor het perceel Schipborgerweg 9 zal de bestemming worden gewijzigd, zodat de 'zware' bedrijfsbestemming wordt verlaagd. Het perceel Zuidlaarderweg 24 krijgt de bestemming Wonen en het gebouw op dit perceel wordt verbouwd tot twee-onder-één-kapwoning.

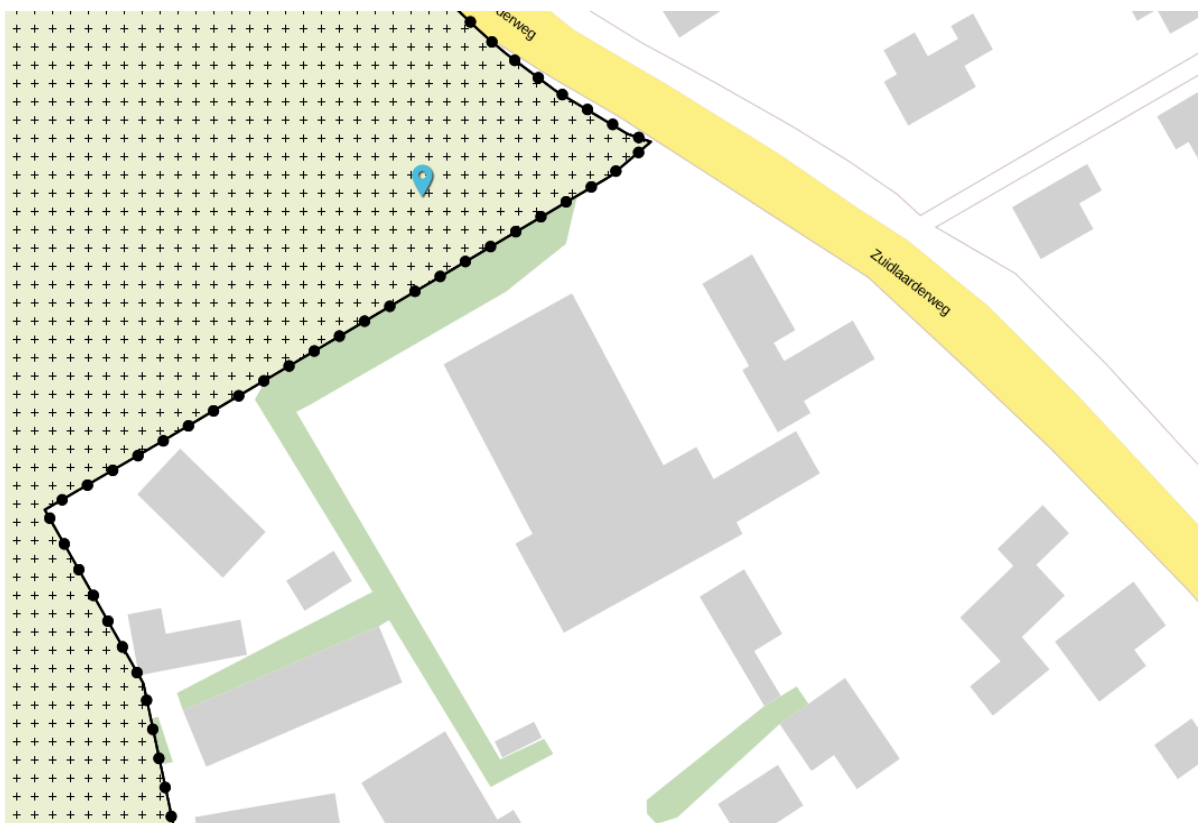
1.3 Planologisch kader

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Annen Dorp', vastgesteld op 30 september 2009. Een klein deel van het plangebied is gelegen in bestemmingsplan 'Buitengebied', vastgesteld op 29 september 2016. Op onderstaande afbeelding is een uitsnede van de verbeelding van het bestemmingsplan 'Annen Dorp' weergegeven.



Uitsnede van plangebied in vigerend bestemmingsplan Annen Dorp (bron: gemeente Aa en Hunze)

Het plangebied heeft voor het grootste deel de bestemming 'Bedrijfsdoeleinden'. Voor het perceel Zuidlaarderweg 24 is de bestemming 'Maatschappelijke doeleinden 1' opgenomen. Beide delen zijn gearceerd, hier is een bedrijfswoning/dienstwoning toegestaan. De rand van het plangebied heeft de bestemming 'Groenvoorzieningen'. In bovenstaande uitsnede van de plankaart geldt voor het dubbelgearceerde deel op het perceel Schipborgerweg 9 de aanduiding dat hier een bestaand bedrijf hoger dan categorie 2 is toegestaan.



Uitsnede van plangebied in vigerend bestemmingsplan Buitengebied (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

De noordelijke strook van het plangebied is gelegen in bestemmingsplan 'Buitengebied' en heeft hierin de enkelbestemming 'Agrarisch - Esdorpenlandschap'. Daarnaast geldt de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 5'.

Het voornemen betreft het realiseren van 17 woningen. In het beeldkwaliteitsplan is de inrichting van het plangebied verder uitgewerkt. Op grond van de vigerende bestemmingsplannen is wonen in het gebied anders dan in een bedrijfswoning niet mogelijk. Voorliggend bestemmingsplan is opgesteld om het voornemen juridisch en planologisch mogelijk te maken.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 is een uitgebreide beschrijving van de huidige situatie en de toekomstige situatie van het plangebied opgenomen. Hoofdstuk 3 gaat in op het ter zake doende beleid op rijksniveau, provinciaal niveau en gemeentelijke niveau. Hoofdstuk 4 beschrijft de ruimtelijk relevante omgevingsaspecten. Vervolgens wordt in hoofdstuk 5 en 6 ingegaan op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid. Hoofdstuk 7 betreft de juridische toelichting op het plan. In dit hoofdstuk worden de regels toegelicht.

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

2.1 Huidige situatie

Het plangebied ligt in het noordwestelijk deel van het dorp Annen. Op onderstaande luchtfoto's is de ligging van het plangebied in het dorp Annen te zien.



Luchtfoto plangebied (bron: pdokviewer.nl)

Het plangebied is gelegen aan de Zuidlaarderweg. Door geleidelijke uitbreiding van het dorp Annen in de afgelopen decennia is de betreffende locatie onderdeel geworden van de dorpsrand Annen. Het lint langs de Zuidlaarderweg vanaf de dorpskern van Annen tot aan de Zuidlaarderweg 24 is in de afgelopen decennia aaneengesloten bebouwd geraakt. De locatie ligt in het zogenaamde 'esdorpenlandschap'. Het ligt tussen het bouwland van de Noorder Esch en Wester Noordloo in. De hoger gelegen (voormalige heidegronden) op de locatie lopen aan de rand van het plangebied af naar het lager gelegen omringende gebied.

Op het plangebied zijn de bedrijfsactiviteiten met de bouw van schuren en loodsen gestaag uitgebreid. Begin 2000 is er vervolgens ten westen van de locatie nieuwe bedrijfsbebouwing gebouwd.

In het plangebied staan nu nog een aantal bedrijfsloodsen. Daarnaast zijn er drie woningen in het plangebied aanwezig. De (bedrijfs)woning westelijk gelegen van het terrein, op nummer 22a, is bereikbaar via een oprit vanaf de Zuidlaarderweg. De tweede woning is de woning op nummer 24a en

is de voormalige bedrijfswoning. De derde woning is de bedrijfswoning van de autogarage aan de Schipborgerweg 9.

Het terrein is ontsloten via de Zuidlaarderweg en de Schipborgerweg.



Luchtfoto plangebied ingezoomd (bron: pdokviewer.nl)

2.2 Toekomstige situatie

De voorliggende gedachte van afbraak van het bedrijfsgedeelte, en daarmee het verdwijnen van een milieubelastende activiteit uit de rand van Annen, is op zich een wenselijke ontwikkeling. De aard van het voormalige bedrijf en een eventuele nieuwvestiging van een dergelijk bedrijf verdraagt zich eigenlijk niet met de in de omgeving voorkomende omstandigheden. In feite was er sprake van een ten opzichte van de omgeving milieuhinderlijk bedrijf. Gelet hierop heeft de gemeente Aa en Hunze aangegeven dat het wenselijk is om de bestemming op deze locatie in te ruilen voor een meer op de omgeving afgestemde bestemming.

Voor de herontwikkeling van het terrein is een schetsplan opgesteld. Uitgangspunten in het schetsplan zijn het (behoud) van de groene dorpsrand, het uitzicht over het open land en een goede woonkwaliteit.

Inrichting

Binnen het plangebied zijn drie woningen aanwezig, het betreft de woningen op nummer 22a en 24 en de bedrijfswoning bij de garage aan de Schipborgerweg 9. Deze woningen blijven in de

toekomstige situatie bestaan. De woning op nummer 24 wordt omgebouwd tot een twee-onder-een-kap woning.

Het voornemen is om daarnaast nog maximaal 15 nieuwbouwwoningen te realiseren, waarvan 7 vrijstaande woningen en 8 twee-onder-een-kap woningen.

De drie vrijstaande woningen aan de rand van het dorp, aan de noordzijde van het plangebied, hebben een ruime verkaveling en zijn zogenaamde 'schuurwoningen', passend wat betreft materiaal en uitstraling bij het landschap. Dit is in de beeldkwaliteitsparagraaf nader toegelicht (zie bijlage 1). De woningen worden gerealiseerd tussen de bestaande landschappelijke inpassing, twee bomenrijen. De woningen richten zich met de nok naar het landschap. Voorkomen moet worden dat ter plaatse van de gronden gelegen voor de gevel het zicht op het landschap door bebouwing wordt weggenomen. Bebouwing kan hier beeldverstorend werken en de dorpsrand minder aantrekkelijk maken. Een groene overgang of een zekere mate van openheid naar het landelijk gebied is hier gewenst. Het gebied voor de gevels die gericht zijn op het landelijk gebied is in dit bestemmingsplan daarom als bebouwingsvrije strook aangeduid.

De twee vrijstaande woningen aan de Zuidlaarderweg, de woning ten noorden van nummer 24 en de woning tussen nummer 24 en 26, worden zo gesitueerd dat deze aansluiten bij de gevellijnen van bestaande bebouwing aan deze weg.

Openbare ruimte

Het plangebied wordt ontsloten door een nieuw te realiseren weg. Deze weg verbindt de Zuidlaarderweg en de Schipborgweg en is bedoeld voor bestemmingsverkeer. De woning op nummer 22a krijgt ook een aansluiting op deze nieuwe ontsluitingsweg.

Verder wordt er een aantal parkeervakken in het openbaar gebied gerealiseerd.

Groen

De twee bestaande rijen bomen aan de noordzijde van het plangebied blijven zoveel mogelijk gehandhaafd. De andere bermen langs de nieuwe ontsluitingsweg worden uitgevoerd als grasbermen.

Er is een functieaanduiding 'specifieke vorm van waarde – bebouwingsvrije zone ten behoeve van een landschappelijke overgang' aan de voorzijde van de drie vrijstaande woningen aan noordzijde van het plangebied opgenomen. Binnen deze zone is het bouwen van vergunning-vrije bouwwerken niet toegestaan. Hiermee blijft de rand van het dorp een groene uitstraling houden. Een nadere toelichting hierop is opgenomen in paragraaf 7.3.

Op onderstaande afbeelding is een schets van de toekomstige situatie weergegeven. Het betreft een schets behorende bij de beeldkwaliteitsparagraaf.



Inrichtingsschets (bron: BügelHajema Adviseurs)

Hoofdstuk 3 Beleidskader

In dit hoofdstuk wordt getoetst of het plan past binnen het vigerende planologisch kader en binnen het ruimtelijk beleid van de verschillende overheidslagen.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) van kracht geworden. In de SVIR is de visie van de rijksoverheid op de ruimtelijke en mobiliteitsopgaven voor Nederland richting 2040 aangegeven. Dit betreft een integraal kader dat de basis vormt voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties.

In de SVIR is gekozen voor een meer selectieve inzet van het rijksbeleid dan voorheen. Voor de periode tot 2028 zijn de ambities van het Rijk in drie rijksdoelen uitgewerkt:

- vergroten van de concurrentiekracht door versterking van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- verbeteren van de bereikbaarheid;
- zorgen voor een leefbare en veilige omgeving met unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden.

Met de hiervoor genoemde rijksdoelen zijn dertien nationale belangen aan de orde die in de SVIR verder gebiedsgericht zijn uitgewerkt in concrete opgaven voor de diverse onderscheiden regio's. Buiten deze nationale belangen hebben decentrale overheden meer beleidsvrijheid op het terrein van de ruimtelijke ordening gekregen; het kabinet is van mening dat provincies en gemeenten beter op de hoogte zijn van de actuele situatie in de regio en de vraag van bewoners, bedrijven en organisaties en daardoor beter kunnen afwegen welke (ruimtelijke) ingrepen in een gebied nodig zijn.

Bij gebiedsontwikkeling is 'een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten' van belang. Hierbij hanteert het Rijk de ladder voor duurzame verstedelijking. Deze is opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). De ladder ondersteunt gemeenten en provincies in vraaggerichte programmering van hun grondgebied, het voorkomen van overprogrammering en de keuzes die daaruit volgen.

In paragraaf 4.12 is de toets aan de ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Drenthe

De provincie Drenthe heeft op 2 juni 2010 de Omgevingsvisie Drenthe vastgesteld. In 2014 is de Omgevingsvisie geactualiseerd. De Omgevingsvisie is doorvertaald naar een verordening, voor zover het planologisch relevante aspecten betreft. Die Omgevingsverordening is op 9 maart 2012 door Provinciale Staten vastgesteld en in oktober 2015 geactualiseerd.

De provincie Drenthe heeft op 3 oktober 2018 de gereviseerde Omgevingsvisie Drenthe 2018 vastgesteld. Voor de revisie is een nadere verkenning en duiding voor de thema's energie, stedelijke ontwikkeling en vrijetijdseconomie uitgevoerd.

De Omgevingsvisie vormt hét strategische kader voor de ruimtelijk-economische ontwikkeling van Drenthe in de periode tot 2030. De visie formuleert de belangen, ambities, rollen, verantwoordelijkheden en sturing van de provincie in het ruimtelijk domein.

De missie uit de Omgevingsvisie is het waarderen van de Drentse kernkwaliteiten en het ontwikkelen van een bruisend Drenthe passend bij deze kernkwaliteiten. De kernkwaliteiten zijn:

- rust, ruimte, natuur en landschap;
- oorspronkelijkheid (authenticiteit, Drents eigen);
- noaberschap;
- kleinschaligheid (Drentse schaal);
- menselijke maat;
- veiligheid.

3.2.2 Omgevingsverordening Drenthe

In de Omgevingsverordening zijn deze kernkwaliteiten juridisch geborgd en doorvertaald als archeologie, aardkundige waarden, cultuurhistorie, landschap, rust, en natuur.

Om de missie te bereiken, wil de provincie vijf robuuste systemen ontwikkelen. Deze systemen zijn: sociaal economische structuur, klimaatbestendig watersysteem, robuuste landbouw, robuuste natuur en het multifunctioneel systeem. Binnen deze systemen staat de ontwikkeling van de hoofdfunctie (respectievelijk wonen en werken, water, natuur en landbouw) voorop. Een robuust systeem wil zeggen dat een verstoring als gevolg van een ontwikkeling geen significante gevolgen heeft voor het functioneren van het systeem.

Daarnaast is voor het bereiken van de missie de ruimtelijke kwaliteit van belang. De provincie wil ontwikkelingen stimuleren die een bijdrage leveren aan de ruimtelijke kwaliteit, rekening houdend met de kernkwaliteiten die de Drentse identiteit bepalen.

In de Omgevingsverordening is daarom opgenomen (artikel 2.6) dat in een ruimtelijk plan uiteen wordt gezet dat met het desbetreffende plan wordt bijgedragen aan behoud en ontwikkeling van de bij het plan betrokken kernkwaliteiten. Het plan maakt daarbij geen activiteiten mogelijk die deze kernkwaliteiten significant aantasten. In de volgende paragraaf wordt het plan hieraan getoetst.

Ten aanzien van een toekomstbestendige woningvoorraad is in de Omgevingsvisie Drenthe 2018 de volgende ambitie opgenomen: Wij streven naar een balans tussen het aanbod voor wonen en de demografische behoefte.

Deze ambitie houdt in dat de provincie samen met gemeenten werkt aan een Drentse woningmarktstrategie om vraag en aanbod in de woningvoorraad in balans te houden en aan te laten sluiten bij de demografische behoefte. Monitoring en regionale afstemming krijgen daarin structureel vorm. De provincie vraagt gemeenten om hierin op basis van de ruimtelijke structuur van dorpen en steden keuzes te maken over de gehele woningvoorraad: sloop, transformatie of nieuwbouw. Dit met aandacht voor de kwaliteit, kwantiteit, doelgroepen, leefbaarheid, levensduur, duurzaamheid en locatie van haar woningvoorraad.

Het beoogde woningbouwplan past binnen de Woonvisie 2016+ van de gemeente Aa en Hunze. In 2018 is een woningbehoefteonderzoek uitgevoerd voor Annen en omgeving. Dit onderzoek en de toetsing van het voornemen aan het onderzoek wordt nader toegelicht in paragraaf 3.3.

3.2.3 Kernkwaliteiten

De kernkwaliteiten van Drenthe zijn als onderdeel van de Omgevingsvisie en -verordening in kaart gebracht. Onderstaand is aangegeven welke specifieke waarden of kenmerken van invloed zijn op het voornemen.

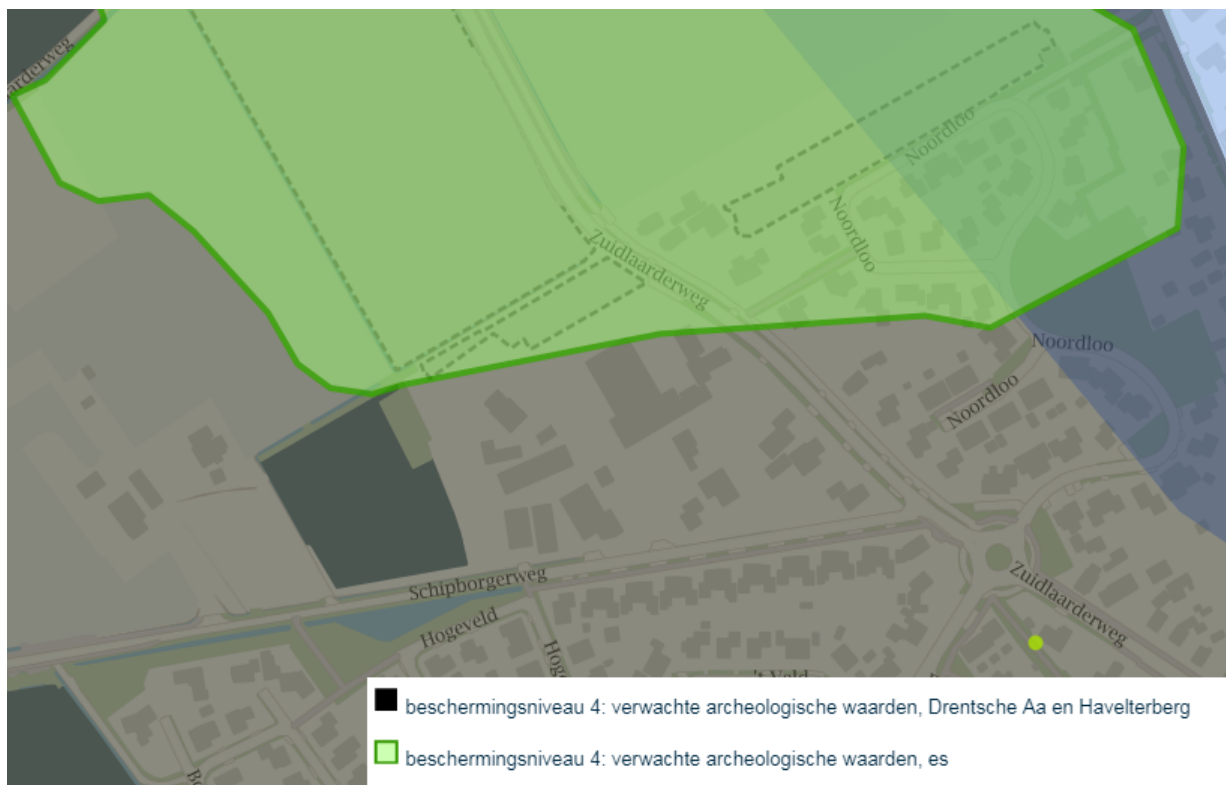
Aardkundige waarden

Wat betreft de kernkwaliteit Aardkundige waarden geldt voor het projectgebied een hoog beschermingsniveau. Hiervoor geldt dat in dit gebied alleen ontwikkelingen worden toegestaan als de aardkundige kwaliteit en kenmerken worden behouden. In paragraaf 3.3.4 wordt hier verder op ingegaan.

Archeologie

Wat betreft de kernkwaliteit Archeologie geldt dat het grootste deel van het plangebied is gelegen in het gebied waar vanwege de Havelterberg en het Drentsche Aa gebied, een verwachte archeologische waarde ligt. Voor het noordelijk deel van het plangebied geldt dat dit valt onder de es.

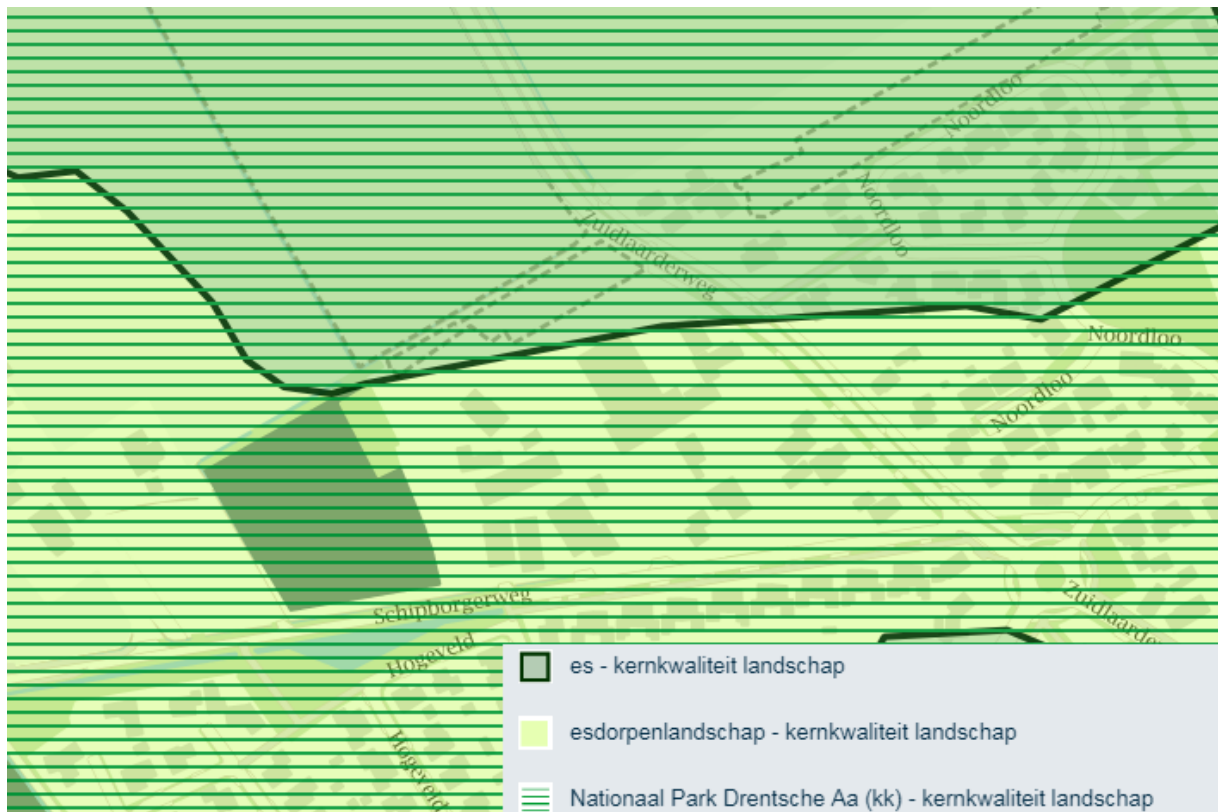
In gebieden of terreinen met een archeologische verwachting op de archeologiekarten, stuurt de provincie op een goede uitvoering van archeologisch onderzoek, conform de gangbare, in de beroepsgroep geldende kwaliteitseisen van de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA). Als archeologische waarden worden aangetroffen, zijn deze naar verwachting dat deze door hun ruimtelijke spreiding, samenhang, zeldzaamheid, tijdsdiepte en/of goede fysieke kwaliteit van provinciaal belang. In paragraaf 4.1 wordt hier verder op ingegaan.



Uitsnede kaart kernkwaliteit Archeologie (bron: Omgevingsvisie mapviewer)

Landschap

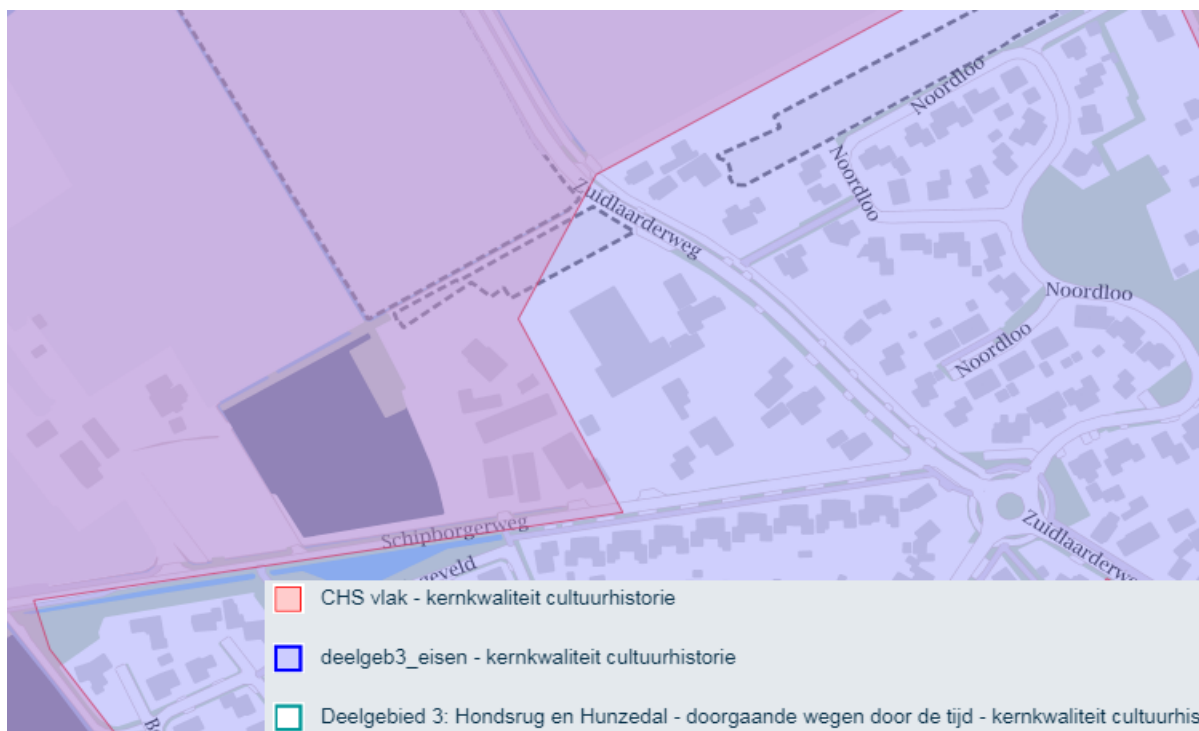
De kernkwaliteit Landschap zegt iets over de landschappelijke waarden in de provincie. Het plangebied is gelegen in het Nationaal Landschap Drentsche Aa. Daarnaast ligt het in het esdorpenlandschap. Een strook in het noordelijk deel van het plangebied is aangewezen als es. Voor deze landschappelijke waarden is het provinciaal beleid gericht op het behoud van de open ruimte en het versterken van esrandbeplanting. Omdat het plangebied is gelegen in bestaand bebouwd gebied is geen sprake van aantasting van de es. Daarnaast zijn ten noorden van het plangebied twee bomenrijen aanwezig. Deze bomenrijen blijven intact. Tussen de bomenrijen worden drie vrijstaande woningen gerealiseerd waarbij sprake is van een ruime verkavelingsopzet. Hierdoor blijft de bebouwingsdichtheid aan de rand van het dorp laag. De kernkwaliteit is dan ook niet in het geding.



Uitsnede kaart kernkwaliteit Landschap (bron: Omgevingsvisie mapviewer)

Cultuurhistorie

De kaart die hoort bij de kernkwaliteit Cultuurhistorie laat zien dat het plangebied is gelegen in de Cultuurhistorische Hoofdstructuur (CHS). Het plangebied ligt in het gebied de Hondsrug en Hunzedal. Voor de Hondsrug en Hunzedal geldt als ambitie dat het karakteristiek van het esdorpenlandschap wordt behouden. Deze karakteristiek uit zich in een zichtbare ruimtelijke samenhang tussen esdorp en es, waarbij de esdorpen en essen als een keten op de Hondsrug liggen, afgewisseld met scherp begrensde boswachterijen.



Uitsnede kaart kernkwaliteit Cultuurhistorie (bron: Omgevingsverordening mapviewer)

Het veilig stellen van cultuurhistorische waarden en het tegelijkertijd bieden van ruimte voor ontwikkelingen vraagt om een heldere wijze van sturing. De provincie maakt onderscheid tussen drie sturingsniveaus: respecteren, voorwaarden verbinden en eisen stellen. De sturingsniveaus zijn gebiedsgericht toegepast en weergegeven in de beleidskaart in het Cultuurhistorisch Kompas.

Voor het gebied geldt het sturingsniveau 'eisen stellen'. Omdat de cultuurhistorische waarden zo groot zijn in dit gebied, zal de provincie eisen stellen aan ontwikkelingen in dit gebied, zodat de cultuurhistorische draagkracht van het gebied gewaarborgd blijft en uitgangspunt is bij ontwikkelingen. In deze sturing richt de provincie zich op alle onderdelen van de cultuurhistorie die de samenhang en de karakteristiek van het gebied onderschrijven. In paragraaf 4.2 wordt verder ingegaan op het thema cultuurhistorie.

Rust

De kernkwaliteit Rust is vertaald naar de twee indicatoren stilte en duisternis. Het plangebied is niet gelegen in een stiltegebied. Het plan is wel gelegen in het Nationaal Landschap Drentsche Aa, waarin wordt ingezet op het behouden van duisternis. De provincie wil in deze gebieden lichthinder beperken, bijvoorbeeld door minder openbare verlichting langs wegen. De Omgevingsvisie en -verordening gaan niet in op lichtbronnen bij woningen. Bij het verlenen van omgevingsvergunningen op grond van de Wet milieubeheer en de Natuurbeschermingswet let de provincie Drenthe nadrukkelijk op het voorkomen en beperken van lichthinder.

Natuur

Het projectgebied is niet gelegen in een natuurgebied waarvoor op grond van de kernkwaliteit Natuur een beschermingsniveau geldt.

Conclusie

Met het voornemen wordt bijgedragen aan het behoud en de ontwikkeling van de bij het voornemen betrokken kernkwaliteiten conform het provinciaal beleid. Op de kernkwaliteiten aardkundige waarden, archeologie en cultuurhistorie wordt nader ingegaan in hoofdstuk 4.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Strategische Toekomstvisie 2020

In 2009 is de Strategische Toekomstvisie 2020 voor de gemeente Aa en Hunze vastgesteld. De toekomstvisie zet de strategische koers van de gemeente uit. De belangrijkste redenen voor deze strategische toekomstvisie zijn het vormgeven van de identiteit van de gemeente en het versterken van de centrale koers voor de toekomst. Daarbij wil de gemeente Aa en Hunze behouden wat de moeite waard is en streeft ze naar vernieuwing waar dat kansen biedt om de positie van Aa en Hunze te versterken.

De toekomstvisie gaat in op de thema's wonen en werken, zorg en leefbaarheid, landbouw, natuur en recreatie en bestuur en dienstverlening.

Voor het thema wonen heeft de gemeente de volgende ambities:

- ontwikkeling gericht op een kwaliteitsslag van de bestaande woningen, nieuwe woningen en de woonomgeving;
- groei van het woningbestand afstemmen op de woonbehoefte, met het accent op bouwen in de vier grote dorpen Annen, Rolde, Gieten en Gasselternijveen en een beperkte bouw in de kleine dorpen;
- nieuw maatwerk in de kleine dorpen gericht op het oplossen van knelpunten op de woningmarkt;
- doorstroming op gang brengen ten behoeve van starters.

Voorliggend plan sluit aan bij bovengenoemde ambities. Er is sprake van een kwaliteitsslag voor het terrein door het plaatsen van nieuwe woningen op deze locatie. Daarnaast wordt het dorp Annen genoemd als dorp waar de gemeente woningbouw wil stimuleren. Een verdere uitwerking van de woonbehoefte en toetsing aan de recente Woonvisie is opgenomen in paragraaf 3.3.2.

3.3.2 Woonvisie

Op 23 juni 2016 is de Woonvisie 2016+ vastgesteld door de raad van de gemeente Aa en Hunze. Hierin zijn de uitgangspunten en ambities voor het wonen tot 2020 beschreven. De nieuwe woonvisie vormt de basis voor de strategische afwegingen die de gemeente maakt op het gebied van wonen. Centraal hierbij staat de vraag hoe de gemeente het beste kan inspelen op de veranderende demografische ontwikkeling en woonbehoeften van de toekomst. De gemeente streeft naar

kwalitatief goede en onderscheidende woonmilieus en een woningvoorraad die ook aansluit bij de wensen van huidige en toekomstige generaties.

In de Woonvisie zijn 4 pijlers opgenomen:

1. Kwaliteitsslag met aandacht voor leefbaarheid en bestaande woningvoorraad
2. Beschikbaarheid
3. Betaalbaarheid
4. Wonen met zorg

In pijler 2 Beschikbaarheid gaat de woonvisie in op huishoudensgroei en spreiding van nieuwbouw over de kernen. Hierin wordt genoemd dat de gemeente de uitkomsten van de bevolkings- en huishoudensprognose 2015 van de provincie Drenthe onderschrijft. Hierin wordt uitgegaan van een lichte huishoudensgroei. Verder wordt onder pijler 2 genoemd dat in hoofdkernen, zoals het dorp Annen, inbreiding de voorkeur heeft boven uitbreiding. Hierbij is aangegeven dat het geschikt maken van woningbouw via verbouw en/of het vrijkomen van vastgoed een mogelijkheid is. In de Woonvisie is aangegeven dat de gemeente geen grote uitbreidingsplannen voor woningbouw heeft, met uitzondering van het plan Nooitgedacht nabij Rolde. Oplossingen zullen veel meer gezocht worden middels maatwerk waarbij inbreidingslocaties binnen de kernen benut worden voor noodzakelijke uitbreiding. Daarbij zal vooraf de behoefte middels onderzoek in beeld moeten worden gebracht en mag de uitbreiding niet leiden tot leegstand elders in de gemeente. Ook verbouw en het geschikt maken van leegstaand of vrijkomend vastgoed zal steeds meer benut worden voor huisvesting. Onderhavig initiatief betreft een locatie binnen de kern en betreft vrijkomend vastgoed. In die zin past het initiatief binnen bovenstaande uitgangspunten.

Voor het dorp Annen en omgeving is tevens in 2018, in opdracht van de gemeente Aa en Hunze, een woningbehoefteonderzoek uitgevoerd door Companen. In het woningbehoefteonderzoek is een richtinggevend woningbouwprogramma opgesteld, waaruit blijkt dat de meest kansrijke marktsegmenten koopwoningen van het type twee-onder-een-kap (25%) of vrijstaand (35%) zijn. Ruimere gezinswoningen in de koopsector bepalen voor het grootste gedeelte de additionele woningbehoefte in de komende jaren. De additionele woningbehoefte concentreert zich primair op de hoofdkern Annen. Uit het onderzoek komt naar voren dat beperkte nieuwbouw gewenst is. Hierbij kan worden uitgegaan van 15 tot 35 woningen in de periode 2015 tot 2025.

Het voornemen voorziet in nieuwbouw van 15 woningen en verbouw waardoor twee twee-onder-een-kapwoningen ontstaan, in de kern Annen. Het gaat om vrijstaande en twee-onder-een-kapwoningen. Zoals al eerder beschreven is er sprake van inbreiding, de locatie ligt binnen de bebouwde kom van Annen. Het voornemen is passend binnen de gemeentelijke Woonvisie en het woningbehoefteonderzoek uit 2018.

3.3.3 Ruimtelijke Visie Annen

Op 15 februari 2012 heeft de gemeenteraad van Aa en Hunze de 'Ruimtelijke Visie Annen' vastgesteld. De Ruimtelijke Visie Annen is een notitie waarin via locatiestudie is onderzocht waar nieuwe woningbouw in Annen zou kunnen plaatsvinden. In de Ruimtelijke Visie is rekening gehouden met het gemeentelijk beleidsuitgangspunt: 'inbreiding gaat voor uitbreiding'. In de Ruimtelijke Visie zijn bij de beoordeling van mogelijke locaties de twee gebieden waar bedrijven zijn geclusterd (waaronder hoek Schipborgerweg / Zuidlaarderweg), buiten beschouwing gelaten. Dit, om de (destijds) schaarse ruimte voor bedrijvigheid niet verder onder druk te zetten.

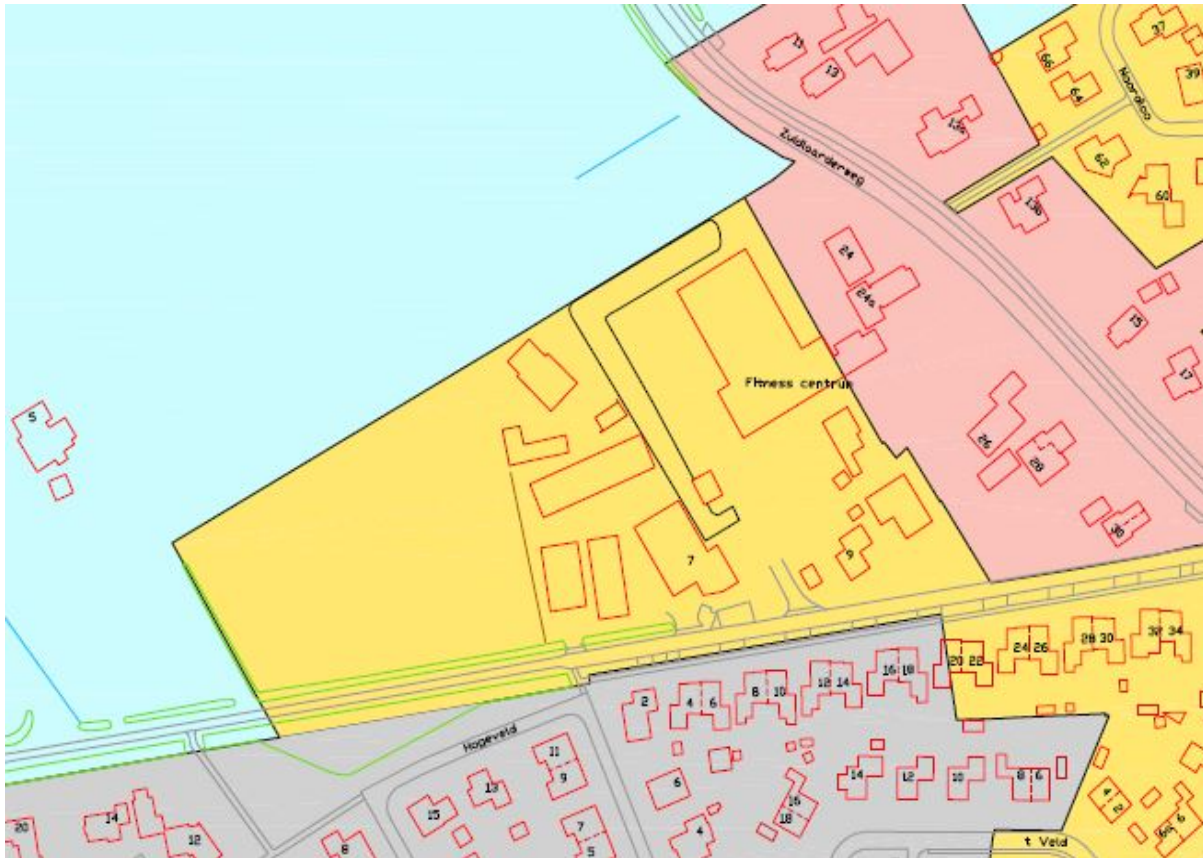
Ten opzichte van de tijd dat deze visie werd ontwikkeld (2011/2012) is er echter geen sprake meer van schaarste op de bedrijfslocaties. Het perceel wachtte al jaren op een bedrijfsmatige herinvulling, maar tot nu toe is hiervoor geen belangstelling vanuit de markt geweest. Vanwege economische redenen (die op dit moment anders zijn) is onderhavige locatie niet als één van de potentiële inbreidingslocaties onderzocht.

Bovendien is in deze visie van een inbreidingslocatie sprake in de (onder meer) volgende gevallen: het herbestemmen en herinrichten van terreinen na beëindiging of uitplaatsing van (relatief) grootschalige bestemmingen, zoals bedrijven en voorzieningen. Onderhavige locatie voldoet aan het criterium van herinrichten na beëindiging van een grootschalige bestemming. Omzetting van deze bedrijfslocatie naar een woonlocatie is daarmee formeel gezien niet in strijd met de uitgangspunten van de vastgestelde Ruimtelijke Visie Annen.

Informatief wordt opgemerkt dat de gemeente Aa en Hunze voornemens is de Ruimtelijke Visie Annen te gaan actualiseren. Voorafgaand daaraan is een woonbehoefteonderzoek in Annen (e.o.) uitgevoerd, waarnaar verwezen is in paragraaf 3.3.2.

3.3.4 Welstand

Het plangebied is opgenomen in de op 12 juni 2013 door de gemeenteraad vastgestelde Nota Welstandsbeleid Aa en Hunze. In de welstandsnota is dit gebied aangewezen als 'planmatig ontworpen uitbreiding'. Voor het onderhavige plan is een beeldkwaliteitsparagraaf opgesteld (zie paragraaf 3.3.3). Deze paragraaf gaat gelden als toetsingskader voor de bouwplannen en wordt als aanvulling van de Welstandsnota door de raad vastgesteld.



Uitsnede kaart voor Annen (bron: Welstandsnota Aa en Hunze)

3.3.5 Beeldkwaliteitsparagraaf

Voor het onderhavige plan is een beeldkwaliteitsparagraaf opgesteld. Deze paragraaf gaat gelden als toetsingskader voor de bouwplannen en wordt als aanvulling op de Welstandsnota door de raad vastgesteld.

In de beeldkwaliteitsparagraaf wordt ingegaan op de bestaande stedenbouwkundige en landschappelijke situatie. Tussen de lintbebouwing langs de Zuidlaarderweg en de Schipborgerweg ligt bedrijfsbebouwing. Het plan is om deze bedrijfsbebouwing te vervangen door woningen.

De bedrijfsbebouwing aan de dorpsrand heeft aan de noordzijde een landschappelijke inpassing van de een rij bomen. Op dit moment gaat het om twee rijen bomen met daartussen een weide. In het voornemen worden op de weide drie vrijstaande woningen gerealiseerd. De rijen bomen blijven intact. Dit is een landschappelijk gewenste situatie.

Op het perceel tussen de bestaande woningen Zuidlaarderweg 24a en 26 komt een nieuwe woning, die past in de lintbebouwing langs de Zuidlaarderweg. Verder wordt het gebied ontsloten door een weg tussen de Zuidlaarderweg en de Schipborgerweg. Aan deze weg worden de andere woningen gerealiseerd.

Voor het plan zijn welstandscriteria opgesteld waarin onder andere is opgenomen dat het stedenbouwkundig ontwerp met de concept verkaveling het uitgangspunt is (zie afbeelding in paragraaf 2.2). In de criteria wordt ingegaan op de ligging, massa en vorm, gevelopbouw, detaillering, materialen en kleuren en erfafscheidingen van de nieuw te bouwen woningen.

Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten

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

4.1 Archeologie

Archeologische waarden dienen op grond van de Erfgoedwet te worden mee gewogen in de besluitvorming over ruimtelijke ingrepen. Bij het opstellen van ruimtelijke plannen dient dan ook rekening te worden gehouden met zowel de bekende als de te verwachten archeologische waarden.

In 2012 heeft de gemeente Aa en Hunze een archeologische beleidsadvieskaart vastgesteld. Deze kaart is leidend voor de omgang met archeologie in ruimtelijke plannen.



Uitsnede archeologische beleidskaart (bron: gemeente Aa en Hunze)

Het perceel kent twee verschillende archeologische verwachtingswaarden. Voor het zuidelijke deel van het plangebied geldt de archeologische verwachtingswaarde 'hoge verwachting'. Voor deze gebieden geldt dat bij bodemingrepen van meer of gelijk aan 500 m² en dieper dan 30 cm een verkennend booronderzoek noodzakelijk is. Indien van toepassing, moet vervolgens karterend en waarderend onderzoek worden uitgevoerd als er een archeologische vindplaats aanwezig is.

Voor het noordelijke deel van het plangebied, dat valt onder de verwachtingswaarde 'waardevolle essen', moet, als bij een verkennend vooronderzoek een intact bodemprofiel wordt aangetroffen, een karterend/waarderend proefsleuvenonderzoek worden uitgevoerd. Ook hiervoor geldt dat alleen bij bodemingrepen van meer of gelijk aan 500 m² en dieper dan 30 cm een verkennend booronderzoek noodzakelijk is.

De nieuw te bouwen woningen vallen grotendeels binnen de contouren van de te slopen bebouwing en verharding. Op deze plaatsen is de bodem sterk geroerd en is geen archeologisch onderzoek uitgevoerd. Voor één woning, gesitueerd in het weiland in het zuidoosten, geldt dit niet, maar omdat de oppervlakte van deze woning niet meer of gelijk aan 500 m² zal zijn, is ook hiervoor geen archeologisch onderzoek noodzakelijk. De archeologische verwachting kan worden bijgesteld naar 'laag'.

De drie woningen die worden gerealiseerd op de weide tussen de twee bomenrijen, in het noorden van het plangebied, vallen niet binnen de contouren van de te slopen bebouwing en verharding. Daarom is voor dit deel wel een archeologisch onderzoek uitgevoerd. Het onderzoek is uitgevoerd door De Steekproef bv (rapport 2018-08/05, augustus 2018). De rapportage van het onderzoek is als bijlage 2 bijgevoegd. Uit het booronderzoek is gebleken dat de bodem niet meer intact is en dat er geen restanten van het esdek of een podzol aanwezig is. De kans op intacte archeologische waarden wordt als zeer klein geacht. Voor dit deel van het plangebied is de archeologische verwachting ook bijgesteld naar 'laag'.

Voor het plangebied is geen archeologische waarde opgenomen in voorliggend bestemmingsplan. Vanuit thema archeologie is er geen belemmering tot uitvoering van het gewenste voornemen.

4.2 Cultuurhistorie

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening is het sinds 1 januari 2012 verplicht om in de toelichting van een bestemmingsplan een beschrijving op te nemen van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden.

Op 28 april 2016 is door de gemeente Aa en Hunze de Cultuurhistorische Waardenkaart vastgesteld. Op onderstaande afbeelding is een uitsnede van deze kaart weergegeven.



Vanuit cultuurhistorie geldt de aanduiding 'laag' wat duidt op een lage waarde van cultuurhistorie op deze locatie.

Vanuit het provinciaal beleid geldt dat het plangebied is gelegen binnen de cultuurhistorische hoofdstructuur (paragraaf 3.2.3). Het plangebied ligt in het gebied de Hondsrug. Voor de Hondsrug geldt als ambitie dat het karakteristiek van het esdorpenlandschap wordt behouden. Omdat het plangebied is gelegen in bestaand bebouwd gebied is geen sprake van aantasting van de es. Verder zijn ten noorden van het plangebied twee bomenrijen aanwezig. Deze bomenrijen blijven intact. Tussen de bomenrijen worden drie vrijstaande woningen gerealiseerd waarbij sprake is van een ruime verkavelingsopzet. Hierdoor blijft de bebouwingsdichtheid aan de rand van de es laag. Het karakteristiek van het landschap blijft hiermee behouden.

Vanuit dit thema is er geen belemmering tot uitvoering van het gewenste voornemen.

4.3 Bodem

Het doel van de bodemtoets bij ruimtelijke plannen is de bescherming van de bodem. Een bodemonderzoek moet worden uitgevoerd om te kunnen beoordelen of de bodem geschikt is voor de geplande functie en of sanering noodzakelijk is. Een eventueel aanwezige bodemverontreiniging kan van groot belang zijn voor de keuze van bepaalde bestemmingen en/of voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

In het bestemmingsplan moet worden aangegeven wat de kwaliteit van de bodem ter plaatse van het plangebied is. De bodemonderzoeksplicht geldt onder andere voor bouwwerken waarin voortdurend of nagenoeg voortdurend (twee of meer uren per dag) mensen zullen verblijven. Omdat in voorliggend plan sprake is van het realiseren van woningen waarin voortdurend of nagenoeg voortdurend mensen verblijven, is een verkennend bodemonderzoek noodzakelijk.

Het verkennend onderzoek is uitgevoerd door Klijn Bodemonderzoek. Het onderzoek is in twee delen uitgevoerd omdat een deel van het plangebied ten tijde van het eerste onderzoek bebouwd was. De volledige rapportages van het onderzoeken zijn als bijlagen 3 en 4 bijgevoegd (rapport projectnummer 16KL205, d.d. 9 juni 2016 en rapport projectnummer 18KL242, d.d. 2 augustus 2018). Hierna volgen de conclusies van de uitgevoerde onderzoeken.

Onderzoek 2016

Het onderzoek bestaat uit een bureauonderzoek en een veldonderzoek. Uit het bureauonderzoek is gebleken dat de locatie als 'verdacht' kan worden beschouwd. Met deze hypothese is het veldonderzoek uitgevoerd.

Uit het veldonderzoek is gebleken dat op de locatie licht verhoogde gehalten aan PAK, lood en/of PCB zijn aangetroffen. De gehalten liggen onder het criterium voor nader onderzoek en vormen geen aanleiding tot het instellen van een nader bodemonderzoek. Op de locatie van de voormalige ondergrondse brandstoftank zijn geen verhoogde gehalten geconstateerd.

Op basis van de onderzoeksresultaten bestaan er, vanuit milieuhygiënische oogpunt gezien, geen belemmeringen ten aanzien van het gebruik van het terrein en ontwikkeling van het perceel.

Een onderzoek naar het grondwater is achterwege gelaten. Tijdens bodemonderzoek in 1994 is namelijk reeds vastgesteld dat de grondwaterstand ter plaatse meer dan 5,0 m-mv bedroeg. Derhalve kan worden aangenomen dat ook momenteel de grondwaterstand nog dieper is dan 5,0 m-mv. Conform NEN5740 kan een onderzoek naar de grondwaterkwaliteit dan achterwege worden gelaten.

Onderzoek 2018

Het onderzoek bestaat uit een bureauonderzoek en een veldonderzoek. Uit het bureauonderzoek is gebleken dat de locatie als 'verdacht' kan worden beschouwd. Met deze hypothese is het veldonderzoek uitgevoerd.

Ook in dit onderzoek zijn licht verhoogde gehalten aangetroffen. De gehalten liggen onder het criterium voor nader onderzoek. Verder is de asfaltverharding onderzocht en is het perceel onderzocht op aanwezigheid van asbest.

Op basis van de onderzoeksresultaten bestaan er, vanuit milieuhygiënische oogpunt gezien, geen belemmeringen ten aanzien van het gebruik van het terrein en ontwikkeling van het perceel. In het onderzoek wordt wel opgemerkt dat de grond naar verwachting niet als schone grond kan worden hergebruikt. Voor grond welke op het perceel wordt toegepast geldt geen gebruiksbeperking.

4.4 Ecologie

KADER

Om de uitvoerbaarheid van onderhavig project te toetsen, is een ecologische inventarisatie van de natuurwaarden uitgevoerd. Het doel hiervan is om na te gaan of aanvullend onderzoek in het kader van de Wet natuurbescherming (Wnb) of het provinciaal ruimtelijk natuurbeleid noodzakelijk is. Naast het raadplegen van bronnen is het plangebied ten behoeve van de inventarisatie op 10 juli 2018 bezocht door een ecooloog van BügelHajema Adviseurs. De weersomstandigheden tijdens het veldbezoek waren half bewolkt, circa 16 °C en een zwakke wind.

PLANGEBIED

Het plangebied betreft een grotendeels verhard erf aan de noordzijde van Annen, ten westen van de Zuidlaarderweg. Op het terrein was voorheen een bedrijf gevestigd. Ten tijde van het veldbezoek was een groot deel van de bebouwing reeds gesloopt. In het noordoosten staat een woning en verspreid over het terrein staan kleine open schuren die in gebruik zijn (geweest) als dierenverblijfplaats, houtopslag en opslag van goederen.

Langs de randen van het plangebied is opgaand groen aanwezig. Tevens zijn zandwallen opgeworpen langs de westzijde van het terrein. Het noordelijk deel van het plangebied betreft een gazon, in het oostelijk deel ligt een geitenweide.

In en direct rond het plangebied is geen permanent oppervlaktewater aanwezig.



Verhard terrein waar bebouwing gesloopt wordt, gezien richting het westen



Oostelijk gelegen geitenweide

De plannen bestaan uit het realiseren van woningen. Hiertoe wordt de voormalige bedrijfsbebouwing gesloopt, verharding en een deel van het opgaand groen verwijderd en grond vergraven. De woningen in het plangebied blijven behouden.

Soortenbescherming

Onderdeel van de Wnb is soortenbescherming van planten en dieren. Dit betreffen:

- alle van nature in Nederland in het wild voorkomende vogels die vallen onder de Vogelrichtlijn (Wnb art. 3.1-3.4);
- dier- en plantensoorten die beschermd zijn op grond van de Habitatrichtlijn en de verdragen van Bern en Bonn (Wnb art. 3.5-3.9);
- nationaal beschermde dier- en plantensoorten genoemd in de bijlage van de wet (Wnb art. 3.10-3.11).

Van deze laatst genoemde groep beschermde soorten mogen provincies een zogenaamde 'lijst met vrijstellingen' opstellen (Wnb art. 3.11). Voor de soorten op deze lijst geldt bij ruimtelijke ontwikkelingen een vrijstelling van de verboden genoemd in art. 3.10 eerste lid van de Wnb.

INVENTARISATIE

Uit het raadplegen van de Nationale Database Flora en Fauna (NDFF) via Quickscanhulp.nl (© NDFF - quickscanhulp.nl 10-07-2018 09:46:29) blijkt dat in de omgeving van het plangebied de laatste vijf jaar diverse beschermde soorten zijn waargenomen. Het gaat om meerdere vogelsoorten, vleermuissoorten, amfibieën en reptielen.

De opgaande beplanting bestaat voornamelijk uit zomereiken en daarnaast enkele exemplaren berk en wilg. In de ondergroei staan hazelaar, eenstijlige meidoorn, braamstruweel, lijsterbes en Amerikaanse vogelkers. Op het terrein zijn tevens ruigtekruiden als stinkende gouwe, grote brandnetel, ridderzuring en perzikkruid aanwezig. Ook is tuinbeplanting als liguster, cotoneaster, viburnum en buddleia aanwezig. Beschermde planten zijn niet waargenomen. Gezien de terreingesteldheid en de biotoopeisen van beschermde planten worden deze ook niet in het plangebied verwacht. Ook komen uit de gegevens van Quickscanhulp.nl geen waarnemingen van beschermde planten naar voren uit de directe omgeving.

De bomen in en direct rond het plangebied zijn onderzocht op geschikte ruimten (holtes en scheuren) voor vleermuizen. Deze zijn niet aangetroffen. De bebouwing in het plangebied is gezien de constructie, het gebruikte bouw materiaal en het ontbreken van een spouw of tochtvrije ruimtes niet geschikt als verblijfplaats voor vleermuizen. Het plangebied vormt naar verwachting wel een onderdeel van het foerageergebied van in de omgeving verblijvende vleermuizen. Er zijn geen lijnvormige landschapsstructuren aanwezig die onderdeel zullen zijn van een essentiële vliegroute van vleermuizen.

In de bomen in en rond het plangebied zijn geen nesten van vogels met een jaarrond beschermde nestplaats aangetroffen. In opgaand groen in het plangebied kunnen wel algemene vogels als houtduif, vink en merel tot broeden komen. Tijdens het veldbezoek is boerenzwaluw foeragerend aangetroffen.

Uit de directe omgeving zijn onder andere das, eekhoorn, boommarter en steenmarter bekend (Quickscanhulp.nl). Tijdens het veldbezoek zijn echter geen sporen (uitwerpselen, prooiresten, graafsporen en nesten) van deze beschermde niet-vrijgestelde zoogdiersoorten aangetroffen. Het plangebied is voor das, eekhoorn en boommarter niet geschikt als onderdeel van het leefgebied. Steenmarter heeft geen verblijfplaats in het plangebied. Het plangebied vormt voor steenmarter mogelijk wel een klein onderdeel van het foerageergebied.

In het plangebied en de directe omgeving zijn verder hooguit enkele vrijgestelde beschermde diersoorten zoals veldmuis, huisspitsmuis, bosmuis, gewone pad, en bruine kikker te verwachten.

In de omgeving komen de reptielen adder, levendbarende hagedis en hazelworm voor (Quickscanhulp.nl). Deze waarnemingen zijn waarschijnlijk afkomstig uit het natuurgebied ten westen van het plangebied. Binnen het plangebied is geen geschikt biotoop aanwezig voor deze soorten.

Geschikt leefgebied voor beschermde niet-vrijgestelde soorten uit de soortgroepen amfibieën, vissen en ongewervelden is niet aanwezig in het plangebied. Deze worden dan ook niet in het plangebied verwacht.

TOETSING

Als gevolg van het plan gaan geen verblijfplaatsen, foerageergebied of vliegroutes van vleermuizen en nesten van vogels met jaarrond beschermde nestplaats verloren. In het plangebied kunnen (op termijn) geschikte verblijfplaatsen voor vleermuizen en huismus ontstaan in de nieuwe bebouwing. Het plangebied verandert als onderdeel van het foerageergebied voor steenmarter maar gaat niet als zodanig verloren. Bovendien is in de omgeving in ruime mate alternatief foerageergebied aanwezig.

Voor de overige vogelsoorten geldt dat, indien werkzaamheden tijdens het broedseizoen worden uitgevoerd, in gebruik zijnde nesten van vogels in de directe omgeving kunnen worden verstoord. Dit is bij wet verboden. Verstoring van in gebruik zijnde nestplaatsen kan voorkomen worden door bij de planning en uitvoering van de werkzaamheden rekening te houden met het broedseizoen. Een standaardperiode voor het broedseizoen is er niet; van belang is of een broedgeval aanwezig is, ongeacht de periode. Voor de meeste vogels geldt evenwel dat het broedseizoen ongeveer van 15 maart tot 15 juli duurt.

Als gevolg van de werkzaamheden kunnen tot slot hooguit verblijfplaatsen van enkele vrijgestelde beschermde zoogdier- en amfibiesoorten worden vernietigd en verstoord. Ook kunnen hierbij enkele exemplaren worden gedood. De te verwachten beschermde soorten worden niet in hun voortbestaan bedreigd en vallen in de vrijstellingsregeling bij ruimtelijke ontwikkelingen in de provincie Drenthe. Voor deze soorten hoeft geen ontheffing te worden aangevraagd. Wel geldt voor deze soorten de zorgplicht van de Wet natuurbescherming.

Gebiedsbescherming

Voor onderhavig plangebied is de volgende wet- en regelgeving op het gebied van gebiedsbescherming relevant: de Wnb en de provinciale structuurvisie en verordening.

WET NATUURBESCHERMING

In de Wnb is de bescherming van Natura 2000-gebieden, geregeld. Plannen en projecten met negatieve effecten op deze gebieden zijn vergunningsplichtig. Relevant daarbij is dat de Wnb een externe werking kent.

NATUURNETWERK NEDERLAND

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is een samenhangend netwerk van bestaande en nog te ontwikkelen belangrijke natuurgebieden in Nederland en vormt de basis voor het natuurbeleid. Het NNN is als beleidsdoel opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. De provincies zijn verantwoordelijk voor de begrenzing, ontwikkeling en bescherming van het NNN. De begrenzing en ruimtelijke bescherming van het provinciale NNN is voor provincie Drenthe uitgewerkt in de Omgevingsvisie Drenthe en de bijbehorende Provinciale Omgevingsverordening Drenthe (provinciaal ruimtelijk natuurbeleid).

Voor de gronden binnen de gebieden van het NNN moet op grond van de Provinciale Verordening in een bestemmingsplan een bestemming worden opgenomen die past bij de aard van de gronden. De gebruiksregels van deze bestemming moeten gericht zijn “op behoud, herstel of ontwikkeling van de wezenlijke kenmerken en waarden van de gronden, met inbegrip van de landschappelijke en cultuurhistorische waarden”. Andere activiteiten binnen de gebieden zijn mogelijk op voorwaarde dat er geen sprake is van een significant negatief effect op deze waarden.

INVENTARISATIE

Het plangebied ligt niet in en grenst niet aan een in het kader van de Wnb beschermd gebied. Het meest nabijgelegen gebied beschermd middels de Wnb betreft Natura 2000-gebied Drentsche Aa-gebied, dat is gelegen op een afstand van ongeveer 900 meter ten noordwesten van het plangebied. Dit Natura 2000-gebied en het ten zuiden ervan gelegen bosgebied vormen onderdeel van het NNN. Tussen het plangebied en de natuurgebieden liggen bebouwing en infrastructuur. Het plangebied heeft geen ecologische relaties met de beschermde gebieden.

TOETSING

Gezien de afstand tot beschermde gebieden, tussenliggende infrastructuur en bebouwing en de aard van de ontwikkeling, worden met betrekking tot het voorgenomen plan evenmin negatieve effecten op in het kader van de Wnb of het provinciaal ruimtelijk natuurbeleid beschermde natuurgebieden verwacht.

Conclusie

Op basis van de uitgevoerde ecologische inventarisatie is gezien de terreinomstandigheden en de aard van het plan een voldoende beeld van de natuurwaarden ontstaan. Mits rekening wordt gehouden met het broedseizoen van vogels, is aanvullend onderzoek in het kader van de Wnb en het provinciaal ruimtelijk natuurbeleid niet noodzakelijk.

Een ontheffing van de Wnb voor soorten of een vergunning op grond van de Wnb voor gebieden is niet nodig voor de beoogde activiteiten. Het plan is daarnaast op het punt van provinciaal ruimtelijk natuurbeleid niet in strijd met de Provinciale Omgevingsverordening Drenthe.

Op voorhand kan in redelijkheid worden gesteld dat natuurwet en -regelgeving de uitvoerbaarheid van het ruimtelijke plan niet in de weg staat.

4.5 Externe veiligheid

Inrichtingen

Op 13 februari 2009 is het gewijzigde Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) in werking getreden. Dit besluit geeft voorwaarden voor nieuwe en bestaande situaties ten aanzien van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico van inrichtingen waarin bepaalde gevaarlijke stoffen worden gebruikt, opgeslagen of geproduceerd.

Het plaatsgebonden risico is het risico (uitgedrukt in kans per jaar) dat één persoon die zich onafgebroken en onbeschermd op die plaats bevindt, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een calamiteit met een gevaarlijke stof. In het besluit is een norm opgenomen voor het plaatsgebonden risico. Deze norm is een grenswaarde voor kwetsbare objecten en moet daarom door de gemeente in acht worden genomen bij het toestaan van nieuwe ontwikkelingen.

Het groepsrisico gaat over de impact van een calamiteit met veel dodelijke slachtoffers tegelijk. De officiële definitie van groepsrisico in artikel 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) luidt: "de cumulatieve kans per jaar dat ten minste 10, 100 of 1.000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof of gevaarlijke afvalstof betrokken is".

Voor het groepsrisico geldt een verantwoordingsplicht. Daarbij moet een vergelijking worden gemaakt met de oriëntatiewaarde. Dit is een richtwaarde waar het bevoegd gezag zich zoveel mogelijk aan moet houden, maar men mag hiervan wel goed onderbouwd afwijken.

Risicovolle inrichtingen

Om te bepalen of in de nabijheid van het besluitgebied risicovolle inrichtingen aanwezig zijn, is de Risicokaart geraadpleegd. Uit de Risicokaart blijkt dat in de nabijheid van het besluitgebied geen risicovolle inrichtingen aanwezig zijn. De dichtstbijzijnde risicovolle inrichting is het buitenzwembad met chlooropslag aan de Ronkelskamp 40 in Annen op circa 500 meter afstand.

Vervoer van gevaarlijke stoffen

De Wet Basisnet en het Besluit transportroutes externe veiligheid zijn op 1 april 2015 in werking getreden. In deze wetgeving is het landelijk basisnet voor het vervoer van gevaarlijke stoffen verankerd. Binnen bepaalde grenzen wordt het vervoer over weg, binnenwater en spoor gegarandeerd.

In de nabijheid van het besluitgebied zijn geen transportroutes aanwezig waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt.

Buisleidingen

Op 1 januari 2011 zijn het Besluit externe veiligheid buisleidingen en de bijbehorende Regeling externe veiligheid buisleidingen in werking getreden. Deze regelgeving rond buisleidingen sluit aan bij de regelgeving rond inrichtingen met gevaarlijke stoffen.

In de nabijheid van het besluitgebied zijn geen buisleidingen van deze aard aanwezig.

Advies brandweer

Op 5 september 2017 is een advies van de brandweer binnengekomen over het aspect externe veiligheid. De brandweer adviseert om de bevolking te informeren over de chlooropslag van het buitenzwembad, om vestiging van BEVI inrichtingen uit te sluiten in het bestemmingsplan en om bij voorkeur geen rietgedekte woningen te realiseren, tenzij er nader onderzoek naar bluswatervoorzieningen plaatsvindt en zonodig gerealiseerd wordt.

4.6 Geluid

Op de locatie worden woningen gerealiseerd. De Wet geluidhinder beschouwt een woning als een geluidsgevoelig gebouw. Daarom is, in het kader van de voorgenomen ontwikkeling, door BügelHajema Adviseurs een akoestisch onderzoek uitgevoerd. De volledige rapportage van het onderzoek is als bijlage 5 bijgevoegd (rapport projectnummer 010.00.03.39.00, d.d. 27 juli 2018). Hierna volgen de conclusies van het uitgevoerde onderzoek.

Uit het onderzoek blijkt dat een aantal te realiseren woningen niet voldoen aan de wettelijke eisen wat betreft het wegverkeerslawaai vanwege de Zuidlaarderweg. De overschrijding van de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting bedraagt maximaal 9 dB vanwege deze weg.

Om de realisatie van deze woningen mogelijk te maken dient het College van burgemeester en wethouders van de gemeente Aa en Hunze een hogere waarde te verlenen. In het onderzoek is gemotiveerd waarom maatregelen aan de bron of in het overdrachtsgebied niet mogelijk zijn. Daarbij is getoetst aan de landelijke wetgeving.

Mogelijk zijn voor het verlenen van een hogere waarde wel aanvullende geluidsisolerende maatregelen aan de betreffende gevels van de geluidgevoelige bebouwing nodig, teneinde te voldoen aan de maximale binnenwaarde van 33 dB. Dit onderzoek dient bij de indiening van het bouwplan mede aangeleverd te worden.

4.7 Luchtkwaliteit

Nederland heeft de regels ten aanzien van luchtkwaliteit geïmplementeerd in de Wet milieubeheer. De in deze wet gehanteerde normen gelden overal, met uitzondering van een arbeidsplaats (hierop is

de Arbeidsomstandighedenwet van toepassing) en locaties waartoe leden van het publiek gewoonlijk geen toegang hebben'.

Op 15 november 2007 is dit onderdeel van de Wet milieubeheer in werking getreden. Kern van de wet is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Hierin staat wanneer en hoe overschrijdingen van de luchtkwaliteit moeten worden aangepakt. Het programma houdt rekening met nieuwe ontwikkelingen zoals bouwprojecten of de aanleg van infrastructuur. Projecten die passen in dit programma, hoeven niet meer te worden getoetst aan de normen (grenswaarden) voor luchtkwaliteit.

Ook projecten die 'niet in betekenende mate' (nibm) van invloed zijn op de luchtkwaliteit hoeven niet meer te worden getoetst aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. De criteria om te kunnen beoordelen of er voor een project sprake is van nibm, zijn vastgelegd in de AMvB-nibm.

In de AMvB-nibm is vastgelegd dat na vaststelling van het NSL of een regionaal programma een grens van 3% verslechtering van de luchtkwaliteit (een toename van maximaal 1,2 µg/m³ NO₂ of PM₁₀) als 'niet in betekenende mate' wordt beschouwd.

Het plan biedt de mogelijkheid tot het realiseren van maximaal 17 woningen waarvan 7 vrijstaand en 10 twee-onder-een-kap. Op basis van de CROW-publicatie nr. 317 'Verkeersgeneratie woon- en werkgebieden' (oktober 2012) is de verkeersgeneratie van een vrijstaande koopwoning in weinig stedelijk gebied in de bebouwde kom maximaal 8,6 en van een twee-onder-een-kapwoning maximaal 8,2 ritten per etmaal. De totale verkeersgeneratie bedraagt derhalve circa 143 ritten per etmaal.

Voor kleinere ruimtelijke en verkeersplannen die effect kunnen hebben op de luchtkwaliteit heeft VROM in samenwerking met InfoMil de nibm-tool juli 2016 ontwikkeld. Daarmee kan op een eenvoudige en snelle manier worden bepaald of een plan niet in betekenende mate bijdraagt aan luchtverontreiniging. Met behulp van deze rekentool is de toename van de stoffen NO₂ en PM₁₀ bepaald.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

Jaar van planrealisatie		2018
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		143
Aandeel vrachtverkeer		0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,11
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,02
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

Uit de berekeningen met de nibm-tool blijkt dat het plan de grens van 3% (een toename van 1,2 µg/m³ NO₂ of PM₁₀) niet overschrijdt. Het project moet derhalve worden beschouwd als een nibm-project. Nader onderzoek naar de luchtkwaliteit kan derhalve achterwege blijven.

4.8 M.E.R.-beoordeling

Milieueffectrapportage (m.e.r.) is bedoeld om het milieubelang vroegtijdig en volwaardig in de plan- en besluitvorming in te brengen. M.e.r. is altijd gekoppeld aan een besluit, bijvoorbeeld aan de vaststelling van een structuurvisie, aan een bestemmingsplan of aan het verlenen een vergunning.

In het Besluit m.e.r. zijn in de bijlage onderdeel C en D activiteiten opgenomen, waarbij op grond van artikel 7.8b van de Wet milieubeheer besloten moet worden of bij de voorbereiding van het plan of besluit voor die activiteiten een milieueffectrapport (MER) moet worden opgesteld.

Op het voornemen is categorie 11.2 uit bijlage I onderdeel D van het Besluit m.e.r. van toepassing: de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen. De drempelwaarde (2.000 of meer woningen) wordt niet overschreden.

Conform het gewijzigde Besluit m.e.r. dient voor activiteiten die wel in de D-lijst zijn opgenomen, maar niet aan de daar genoemde drempelwaarden voldoen, een toets aan 'Bijlage III van de Europese richtlijn milieubeoordeling projecten' te worden uitgevoerd, een zogenaamde vormvrije m.e.r.-beoordeling. Aard, omvang en ligging zijn begrippen die bij deze beoordeling centraal staan.

Een vormvrije m.e.r.-beoordeling moet in de meeste gevallen worden aangevraagd door middel van een aanmeldnotitie (artikel 2 lid 5 van het Besluit m.e.r.). Over de aanmeldnotitie voor het voornemen wordt separaat een besluit genomen. Het besluit wordt later bij dit bestemmingsplan bijgevoegd.

4.9 Milieuzonering

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is ruimtelijke afstemming tussen bedrijfsactiviteiten, voorzieningen en gevoelige functies (zoals woningen) noodzakelijk. Bij deze afstemming kan gebruik worden gemaakt van de richtafstanden uit de VNG-brochure Bedrijven en milieuzonering (editie 2009). Een richtafstand is de afstand waarbij onaanvaardbare milieuhinder als gevolg van bedrijfsactiviteiten redelijkerwijs kan worden uitgesloten.

Voor het bepalen van de richtafstanden wordt onderscheid gemaakt tussen rustige woonwijk of buitengebied en gemengde gebieden. Bij laatstgenoemd gebiedstype kunnen de richtafstanden met één afstandsstep verkleind worden. Het plangebied maakt deel uit van gebiedstype 'gemengd gebied'. Naast woningen kunnen onder andere kleine bedrijven voorkomen en het plangebied ligt direct langs de hoofdinfrastructuur (in dit geval de Zuidlaarderweg).

Binnen het plangebied is een bedrijfsbestemming aanwezig die ook de na de wijziging van het bestemmingsplan is opgenomen. De bestemming van dit perceel, Schipborgerweg 9, wijzigt wel waardoor een bedrijf van maximaal categorie 2 is toegestaan. In de VNG-brochure wordt een richtafstand van ten hoogste 10 meter aangehouden voor een bedrijf met categorie 2 in een gemengd gebied.

In de nabijheid van het plangebied, op het adres Schipborgerweg 7, is een kinderopvang aanwezig. In de VNG-brochure wordt een richtafstand van ten hoogste 10 meter aangehouden voor een kinderopvang.

De bouwvlakken van de nieuw te bouwen woningen liggen op een afstand van 10 meter of meer van de garage en de kinderopvang. Aan de richtafstanden ten opzichte van deze bedrijven wordt voldaan.

Verder liggen in een straal van 750 meter rond het plangebied een school en een openluchtwembad. Aan de richtafstanden behorende bij deze bedrijfstypen wordt ruimschoots voldaan.

De woonbestemming is niet belemmerend voor de bedrijfsvoering van omliggende bedrijven en in de nieuw te bouwen woningen wordt geen hinder verwacht als gevolg van de bedrijfsactiviteiten.

Het aspect milieuzonering vormt geen belemmering voor de ontwikkeling.

4.10 Verkeer en vervoer

De ontsluiting van het plangebied vindt plaats via de Zuidlaarderweg en de Schipborgerweg. Dit is de doorgaande weg vanaf Zuidlaren via Annen richting Assen of richting de provinciale weg N34. De parkeerbehoefte van het plangebied moet autonoom worden opgelost. De parkeerbehoefte wordt bepaald op basis van het gemeentelijk GVVP. Hierin wordt aangegeven dat de gemeente Aa en Hunze gebruik maakt van kencijfers uit de CROW-publicatie 317 - Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie.

In het CROW is uitgegaan van 1,9 tot 2,7 parkeerplaatsen per vrijstaande koopwoning en 1,8 tot 2,6 parkeerplaatsen per twee-onder-een-kapwoning. Deze kencijfers zijn inclusief het parkeren voor bezoekers. In het voornemen wordt uitgegaan van woningen met dubbele oprit en eventueel garage. Hierdoor mag in elk geval worden uitgegaan van 1,7 parkeerplaats per woning. Verder worden vier parkeerplaatsen in de openbare ruimte gerealiseerd. Er wordt voldaan aan de kencijfers.

De woningen generen ook verkeer. Zoals ook genoemd in paragraaf 4.7 zijn de kencijfers voor de verkeersgeneratie van woningen, op basis van de CROW-publicatie 317 maximaal 8,6 voor een vrijstaande koopwoning en maximaal 8,2 voor een twee-onder-een-kapwoning. Deze hoeveelheid verkeer leidt niet tot een verminderde doorstroming of verkeersveiligheid op de Zuidlaarderweg en de Schipborgerweg.

4.11 Water

Vanwege het grote belang van water in de ruimtelijke ordening, wordt van waterschappen een vroege en intensieve betrokkenheid bij het opstellen van ruimtelijke plannen verwacht. De 'watertoets' is daarom een verplicht onderdeel in de bestemmingsplanprocedure geworden. Het plangebied ligt binnen het beheersgebied van Waterschap Hunze en Aa's. Via de Digitale Watertoets is Waterschap Hunze en Aa's op 26 juli 2018 van onderhavig bestemmingsplan op de hoogte gebracht. De uitkomst van de watertoets is als bijlage 6 bij deze toelichting gevoegd. Hieronder volgt een korte samenvatting van de watertoets.

Wateroverlast

Het waterschap zorgt voor het functioneren van het watersysteem. Het watersysteem moet nu, maar ook op de lange termijn, goed functioneren. Het watersysteem moet zodanig zijn dat de inundatienormen niet worden overschreden bij toekomstige veranderingen zoals klimaatverandering, zeespiegelstijging, bodemdaling en toename van verhard oppervlak.

Wat betreft verhard oppervlak wordt in de watertoets opgemerkt dat bij stedelijke uitbreidingen of herstructureringen een toename van het verhard oppervlak niet mag resulteren in een extra belasting van het watersysteem. De initiatiefnemers van de uitbreiding van het verhard oppervlak moeten er voor zorgen dat ze voldoende compenserende maatregelen nemen.

Voor de herontwikkeling van het plangebied is geen sprake van toename van verhard oppervlak. In de huidige situatie is verharding (erfverharding en bedrijfsgebouwen) aanwezig van circa 3.300 m². In de nieuwe situatie worden maximaal 17 woningen gebouwd en een weg gerealiseerd op een terrein van in totaal 8.800 m². Compenserende maatregelen zijn niet noodzakelijk.

Afvalwater en riolering

Het waterschap zet in op het gescheiden afvoeren van hemelwater. Hierdoor blijft dit schone water behouden voor het watersysteem en betekent een vermindering van het volume afvalwater een gunstig effect voor de capaciteit van de bestaande riolering, transportvoorzieningen en de RWZI. Hierbij moet verontreiniging worden voorkomen, door bijvoorbeeld zo weinig mogelijk uitlopende materialen te gebruiken.

Grondwater en ontwatering

Ten aanzien van grondwater zijn de taken en verantwoordelijkheden verdeeld tussen burger, gemeente en waterschap. Perceeleigenaren zijn zelf verantwoordelijk voor het treffen van maatregelen tegen grondwateroverlast op hun eigen perceel, voor zover deze problemen niet aantoonbaar worden veroorzaakt door onrechtmatig handelen of nalaten van de buur (overheid of particulier).

Een te hoge grondwaterstand kan grondwateroverlast veroorzaken, bijvoorbeeld in de vorm van water in de kruipruimte. Te lage grondwaterstanden daarentegen resulteren in verdroging. Voor woningen met kruipruimte wordt een ontwateringsdiepte geadviseerd van 0,7 meter onder de onderkant van de vloer.

Uit de watertoets blijkt dat in het plangebied de grondwaterstand beïnvloed wordt door een neerwaartse grondwaterstroming. Deze gebieden zijn meestal voldoende diep ontwatert en bieden mogelijkheden om hemelwater in de bodem te infiltreren, mits er geen sprake is van ondiepe slecht doorlatende lagen. Het grondwaterniveau op het perceel is gelegen op een diepte van meer dan 5,0 m-mv.

In het plangebied zijn wel ondiepe slecht doorlatende lagen aanwezig. Hierdoor kunnen hoge grondwaterstanden voorkomen. Door de aanleg van verticale drainage (bijvoorbeeld zand- of grondpalen) door de slecht doorlatende laag kan het overtollige ondiepe grondwater wegstromen naar de diepe ondergrond. Of er in dergelijke gebieden wel of geen infiltratie mogelijk is, is afhankelijk van de diepte en dikte van de slecht doorlatende bodemlaag en de voorkomende grondwaterstanden. Dit zal per situatie onderzocht moeten worden. Wellicht is infiltratie mogelijk door grondverbetering toe te passen en/of de slecht doorlatende laag te doorbreken. Hierbij moet echter wel beoordeeld worden dat deze maatregelen geen nadelige effecten hebben op omliggende terreinen en functies.

Oppervlaktewaterpeilen & drooglegging

Het uitgangspunt voor het operationele peilbeheer is het streven naar de gewenste grondwaterstand voor de verschillende functies en belangen. Het waterschap stelt voor het gehele beheersgebied peilbesluiten op waarin de te hanteren oppervlaktewater peilen worden vastgelegd. Een wijziging van een functie kan een reden zijn het peil te wijzigen, uitgangspunt hierbij is dat de peilwijziging niet mag resulteren in nadelige gevolgen voor andere gebieden als gevolg van de door de peilwijziging opgetreden wijziging in de grondwaterstand.

Voor voorliggend plan is wijziging van de grondwaterstand niet noodzakelijk.

Inrichting watersysteem

Het eigendom, beheer en onderhoud van alle oppervlaktewater en de bijbehorende infrastructuur ligt bij waterschap, gemeente of derden. Het Waterschap Hunze en Aa's streeft ernaar om het hoofdsysteem welke een belangrijke functie vervult in de aan en afvoer van water in eigendom, beheer en onderhoud te hebben.

Naast het stelsel van hoofdwatergangen zijn er ook sloten aangewezen als schouwsloot. Schouwsloten vervullen een belangrijke functie in de detailwaterbeheersing en zijn meestal in eigendom bij gemeente en/of derden. Schouwsloten vallen onder de schouwverordening van het waterschap en moeten jaarlijks in november worden geschoond.

Aan de rand van het plangebied is een schouwsloot aanwezig. Voorliggend plan heeft geen invloed op de waterkwaliteit van de schouwsloot of de ligging hiervan.

Natuur en ecologie

Bij de inrichting van het watersysteem dient er aandacht te zijn voor waterkwaliteit en ecologie. Omdat voorliggend plan geen invloed heeft op de inrichting van het watersysteem is geen aandacht besteed aan natuur en ecologie in het kader van water.

4.12 Ladder voor duurzame verstedelijking

De Ladder voor duurzame verstedelijking is een instrument voor efficiënt ruimtegebruik, met een motiveringsvereiste voor het bevoegd gezag als nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt. Bij besluit van 28 augustus 2012 is de Ladder toegevoegd aan artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en vervolgens op 1 oktober 2012 in werking getreden. Op 1 juli 2017 is het Bro gewijzigd, waarbij een nieuwe Laddersystematiek geldt.

De Ladder staat als instrument niet op zichzelf, maar geeft mede vorm aan de systeemverantwoordelijkheid van de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties voor een goede ruimtelijke ordening. Deze verantwoordelijkheid brengt met zich mee, dat de minister er voor zorgt dat decentrale overheden over de juiste instrumenten kunnen beschikken voor een zorgvuldige benutting van de ruimte. Hieronder wordt begrepen het voorkomen van overprogrammering, het faciliteren van groei, het anticiperen op stagnatie en het leefbaar houden van krimpregio's.

De Ladder is onder andere van toepassing op bouwplannen die worden aangemerkt als nieuwe stedelijke ontwikkeling. Bij het bepalen óf en hoe de Ladder moet worden toegepast zijn de volgende aspecten van belang:

- Is er sprake van een stedelijke ontwikkeling?
- Is de stedelijke ontwikkeling nieuw?
- Wat is het ruimtelijk verzorgingsgebied?
- Is er behoefte aan de voorgenomen ontwikkeling?
- Ligt de ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied?

In het navolgende worden de hierboven genoemde aspecten beschreven en afgewogen.

Ad 1.

Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling, in relatie tot de omgeving. Gelet op de omvang van het plan, het realiseren van 17 nieuwbouwwoningen, in relatie tot de omgeving is het plan aan te merken als een stedelijk ontwikkeling.

Ad 2.

De Laddertoets geldt alleen voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Beoordeeld moet worden of sprake is van een nieuw beslag op de ruimte. Daarvan is in het beginsel sprake als het nieuwe ruimtelijke besluit meer bebouwing mogelijk maakt dan er op grond van het voorheen geldende planologische regime aanwezig was, of kon worden gerealiseerd.

Ten opzichte van het vigerend bestemmingsplan wordt met onderhavig project meer bebouwing mogelijk gemaakt. Er is aldus sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Ad 3.

Wanneer sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, moet de behoefte aan die ontwikkeling worden gemotiveerd. De behoefte moet worden bepaald binnen het ruimtelijk verzorgingsgebied van de ontwikkeling. De aard en omvang van de ontwikkeling zijn leidend voor het schaalniveau waarop de ruimtebehoefte moet worden afgewogen.

Het ruimtelijk verzorgingsgebied is in onderhavig project beperkt tot de gemeente Aa en Hunze. De woningen zullen voor het grootste gedeelte bewoond worden door inwoners uit de gemeente.

Ad 4.

Zoals hiervoor al staat vermeld, dient de behoefte aan de nieuwe stedelijke ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt, te worden beschreven.

Het plan is getoetst aan de Woonvisie 2016+, beschreven in paragraaf [3.3](#). In de Woonvisie wordt de behoefte aan woningen, wat betreft type en aantal woningen, gebaseerd op een woningmarktonderzoek. Voor het dorp Annen en omgeving is in 2018 een woningbehoefteonderzoek uitgevoerd door Companen. Uit de toetsing aan de Woonvisie en het woningbehoefteonderzoek is gebleken dat voorliggend plan past binnen de huidige behoefte aan woningen, wat betreft type en aantal.

Ad 5.

In artikel 1.1.1 onder h van het Bro is een nadere omschrijving van het begrip 'bestaand stedelijk gebied' vastgelegd. Als bestaand stedelijk gebied wordt aangemerkt: 'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'.

Het plangebied ligt aan de rand van het dorp Annen en is omringd door woningen en bebouwing met verschillende functies. Geconcludeerd kan worden dat het projectgebied onderdeel is van het bestaand stedelijk gebied.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het project voldoet aan de Ladder voor duurzame verstedelijking. Het project voorziet in een behoefte. Deze behoefte wordt opgevangen in bestaand stedelijk gebied.

Hoofdstuk 5 Economische uitvoerbaarheid

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

5.1 Grondexploitatie

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

Voor dit bestemmingsplan geldt dat het kostenverhaal anderszins verzekerd is, doordat tussen de initiatiefnemer/ontwikkelaar en de gemeente een samenwerkingsovereenkomst wordt afgesloten. Het opstellen van een exploitatieplan is om die reden niet nodig.

Hoofdstuk 6 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De resultaten van vooroverleg en zienswijzen worden te zijner tijd ingevoegd.

Hoofdstuk 7 Juridische toelichting

7.1 Inleiding

In dit hoofdstuk van de toelichting wordt nader ingegaan op de vormgeving van de verbeelding en de regels. De Wet ruimtelijke ordening (Wro) bevat de regeling voor de opzet en de inhoud van een bestemmingsplan. In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is deze regeling verder uitgewerkt.

Het bestemmingsplan bestaat uit:

- a. een verbeelding van het bestemmingsplangebied waarin alle bestemmingen van de gronden worden aangewezen;
- b. de regels waarin de bestemmingen worden beschreven en waarbij per bestemming het doel wordt of de doeleinden worden genoemd.

Bij het bestemmingsplan hoort een toelichting.

Ook zijn de regels van de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2012 (SVBP 2012 versie 1.3.1) toegepast. Met deze standaard worden de regels en de verbeelding zodanig opgebouwd en ingericht dat bestemmingsplannen goed met elkaar kunnen worden vergeleken. De terminologie van de regels in het voorliggende bestemmingsplan is eveneens in overeenstemming met de terminologie die in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) wordt gehanteerd.

Het bestemmingsplan met de daarbij behorende toelichting wordt langs elektronische weg vastgelegd. Vanaf 1 januari 2010 wordt het bestemmingsplan ook in die vorm vastgesteld, tegelijk met een verbeelding van het bestemmingsplan op papier. Als de digitale en papieren verbeelding tot interpretatieverschillen leiden, is de digitale verbeelding leidend.

De bij dit plan behorende regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken, te weten:

1. Inleidende regels.
2. Bestemmingsregels.
3. Algemene regels.
4. Overgangs- en slotregels.

In hoofdstuk 1 worden enkele in de regels gehanteerde begrippen nader verklaard, zodat interpretatieproblemen zoveel mogelijk worden voorkomen. Daarnaast wordt aangegeven op welke wijze bepaalde afmetingen dienen te worden gemeten.

In hoofdstuk 2 worden de in de verbeelding aangegeven bestemmingen omschreven en wordt bepaald op welke wijze de gronden en opstallen mogen worden gebruikt. Tevens worden per bestemming de bebouwingsmogelijkheden vermeld.

Hoofdstuk 3 bevat de regels die van toepassing zijn op meerdere bestemmingen, zodat het uit praktische overwegingen de voorkeur verdient deze in een afzonderlijke paragraaf onder te brengen.

In hoofdstuk 4 komt het overgangsrecht en de slotregel aan de orde.

7.2 Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 - Begrippen

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

Artikel 2 - Wijze van meten

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

7.3 Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 – Bedrijf

Voor het perceel aan de Schipborgerweg 9 is wederom de bestemming Bedrijf opgenomen, met dien verstande dat de daar toegestane bedrijfsbestemming is verlaagd naar bedrijven die zijn genoemd in bijlage 1 van de regels onder de categorieën 1 en 2. Eveneens is een bedrijfswoning toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning'. De bebouwingsmogelijkheden op het bedrijfsperceel en bijbehorende maximale maatvoering is in de regels van het bestemmingsplan voorgeschreven.

Artikel 4 – Verkeer - Verblijf

De bestemming ziet op wegen die een ontsluitingsfunctie voor intern verkeer vervullen. Ook voet - en fietspaden, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, openbare nutsvoorzieningen en speelvoorzieningen zijn in de bestemming begrepen.

Artikel 5 - Wonen - 1

Binnen deze bestemming zijn de regels opgenomen binnen welke voorwaarden (hoogten, maatvoeringen e.d.) de woningen in het middendeel van het plangebied en aan de Zuidlaarderweg (waaronder bestaande woningen) mogen worden gebouwd. Voor deze woningen geldt dat per bouwvlak één hoofdgebouw mag worden gebouwd. Hierop zijn de percelen voorzien van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' uitgezonderd; hiervoor geldt dat binnen het bouwvlak of een vrijstaande woning of een halfvrijstaande woning mag worden gerealiseerd. Voor een aantal woningen geldt dat de voorgevel in de aangegeven 'gevellijn' dient te worden gebouwd. Binnen Wonen - 1 zijn, naast de mogelijkheid tot aan huis verbonden beroep of bedrijf, nog een flexibiliteitsbepaling opgenomen die het mogelijk maakt om binnen deze bebouwing naast de woonfunctie ook verblijfsrecreatieve faciliteiten toe te staan.

De bestaande dienstverlenende activiteiten ter plaatse van de Zuidlaarderweg 24 zijn middels een aanduiding 'dienstverlening' in de regels en verbeelding vastgelegd.

Artikel 6 - Wonen - 3

De meer forsere vrijstaande 'boerderij/schuur' woningen zijn bestemd voor Wonen - 3. Eveneens is de voormalige bedrijfswoning aan de Zuidlaarderweg 22a voorzien van deze bestemming. De bebouwing is qua omvang forsere dan de toegestane woningen op grond van de bestemming Wonen - 1. Qua maatvoering geldt een maximale goothoogte van 3 m en een maximale bouwhoogte van 9 m (met uitzondering voor de bestaande woningen aan de Zuidlaarderweg, waarvoor de bestaande goot-, bouwhoogte en dakhelling is toegestaan). Voor de nieuw te bouwen woningen is de nokrichting voorgeschreven in de regels. Eveneens geldt binnen deze bestemming dat aan huis verbonden beroep of bedrijf en ook verblijfsrecreatieve faciliteiten zijn toegestaan.

Aangezien een groene overgang of een zekere mate van openheid naar het landelijk gebied gewenst is, is voor de gronden voorzien van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde – bebouwingsvrije zone ten behoeve van een landschappelijke overgang' geregeld dat ter plaatse geen bebouwing mag worden opgericht. Deze strook behoort dan ook niet tot het erf, zoals bedoeld in artikel 1, eerste lid van bijlage II bij het Besluit omgevingsrecht. Dat houdt in dat vergunningsvrije bouwwerken ook niet zijn toegestaan (zie uitspraak Raad van State 201609126/1/R2).

7.4 Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 8 – Anti-dubbelregel

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

Artikel 9 – Algemene bouwregels

In dit artikel zijn de algemene bouwsregels geformuleerd die gelden voor bebouwing binnen het gehele plangebied.

Artikel 10 – Algemene gebruiksregels

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

Artikel 11 – Algemene afwijkingsregels

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

7.5 Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 12 - Overgangsregels

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

Artikel 13 - Slotregel

Deze regel is geheel voorgeschreven door de Ministeriële regeling Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen.