

**Bestemmingsplan Eexterveen,
seniorenwoningen achtererf
Dorpsstraat 66 / Zandvoorterweg**

Ontwerp

Opdrachtgever:	Gemeente Aa en Hunze
Rapportnummer:	RB 10.425
Datum vrijgave:	Maart 2019
Opsteller:	Dhr. M. Beek
Goedkeuring:	Dhr. H. de Roo

Inhoudsopgave

.....	1
1 HOOFDSTUK 1 INLEIDEND HOOFDSTUK	3
1.1 Inleiding	3
1.2 Planologisch kader	5
1.3 Doel	6
1.4 Verantwoording	6
1.5 Leeswijzer	6
2 HOOFDSTUK 2 LOCATIE EN HISTORIE	7
2.1 Historie en huidige situatie	7
2.2 Het perceel zelf	10
2.3 Het gewenste plan	10
3 HOOFDSTUK 3 BELEIDSKADER	13
3.1 Rijksbeleid	13
3.1.1 Ruimtelijk – Structuurvisie Ruimte en Infrastructuur	13
3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking	13
3.2 Provinciaal beleid	14
3.2.1 Omgevingsvisie Drenthe 2018	14
3.2.2 Provinciale Omgevingsverordening	16
3.2.3 Kernkwaliteiten-analyse	17
3.3 Gemeentelijk beleid	17
3.3.1 Herijking Strategische Toekomstvisie 2025	17
3.3.2 Behoeftte-onderzoek Eexterveen in Woonvisie 2016 ⁺	18
3.3.3 Welstandsnota	19
4 HOOFDSTUK 4 OMGEVINGSFACTOREN	21
4.1 Archeologie	21
4.2 Bodem	23
4.3 Cultuurhistorie	25
4.4 Ecologie	26
4.5 Fysieke en externe veiligheid	29
4.6 Geluid	31
4.7 Luchtkwaliteit	32
4.8 M.e.r.-beoordeling	32
4.9 Milieu(hinder)	34
4.10 Watertoets	35
5 HOOFDSTUK 5 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	37
6 HOOFDSTUK 6 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	38
7 HOOFDSTUK 7 JURIDISCHE VORMGEVING	39
7.1 Algemeen	39
7.2 Toelichting op de Toelichting	39
7.3 Toelichting op de planregels	40

1 Hoofdstuk 1 Inleidend hoofdstuk

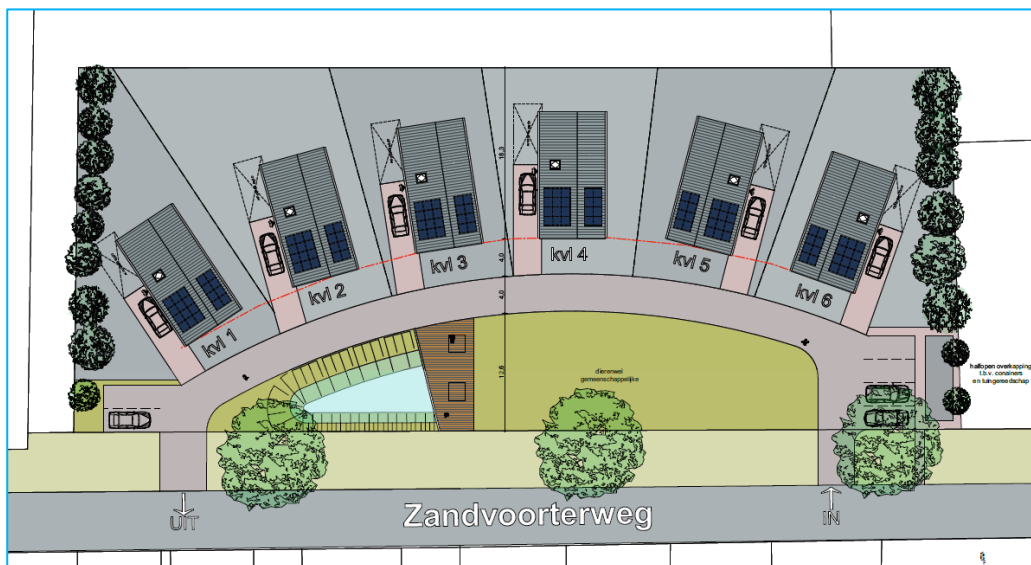
1.1 Inleiding

Voorliggend bestemmingsplan is bedoeld om het juridisch kader te bieden voor het kunnen uitvoeren van een gewenst bouwinitiatief. Tevens biedt voorliggend bestemmingsplan de onderbouwing waarom het gewenste ruimtelijk initiatief inpasbaar is op de door initiatiefnemer gewenste locatie, in dit geval het wijzigen van de bestemming 'Agrarisch - Cultuurgrond' naar een bestemming 'Wonen – 1' met bouwvlak om zodoende maximaal 6 woningen (type vrijstaande seniorenwoningen) te kunnen bouwen op het perceel kadastraal bekend Gemeente Anloo, sectie B nummer 2696 en plaatselijk bekend als gelegen achter Dorpsstraat 66 te Eexterveen.

Onderstaand een weergave van de ligging van het perceel vanuit de lucht, gevolgd door foto's ter plaatse en een weergave van het beoogde bouwplan. Het bouwplan wordt nader omschreven in hoofdstuk 2.



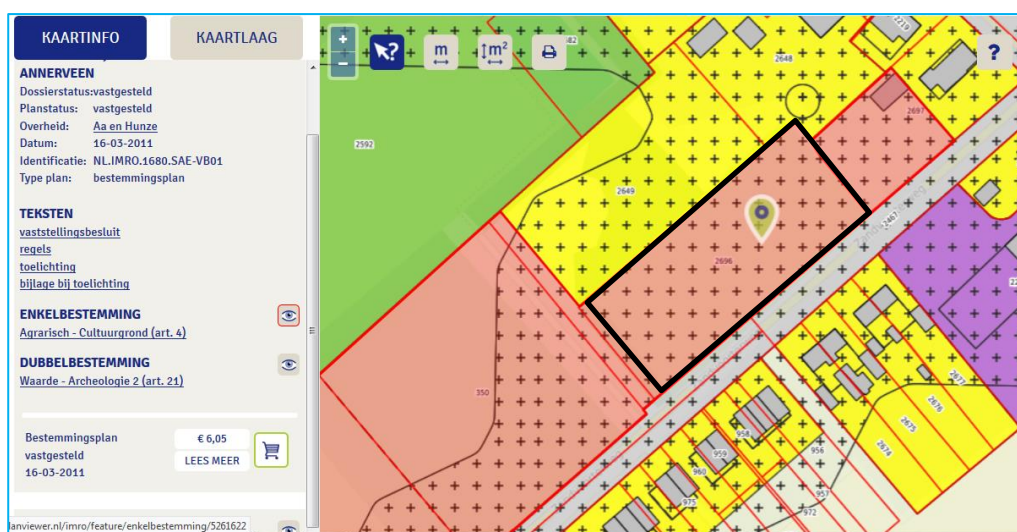




1.2

Planologisch kader

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



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

De bouw van 6 (senioren)woningen op deze locatie is in strijd met de huidige bestemming. Medewerking aan het voornemen om deze te realiseren is mogelijk via een partiële herziening van het vigerende bestemmingsplan. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in het planologisch instrument om zodoende het woningbouwplan mogelijk en uitvoerbaar te kunnen maken.

1.3 Doel

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

1.4 Verantwoording

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

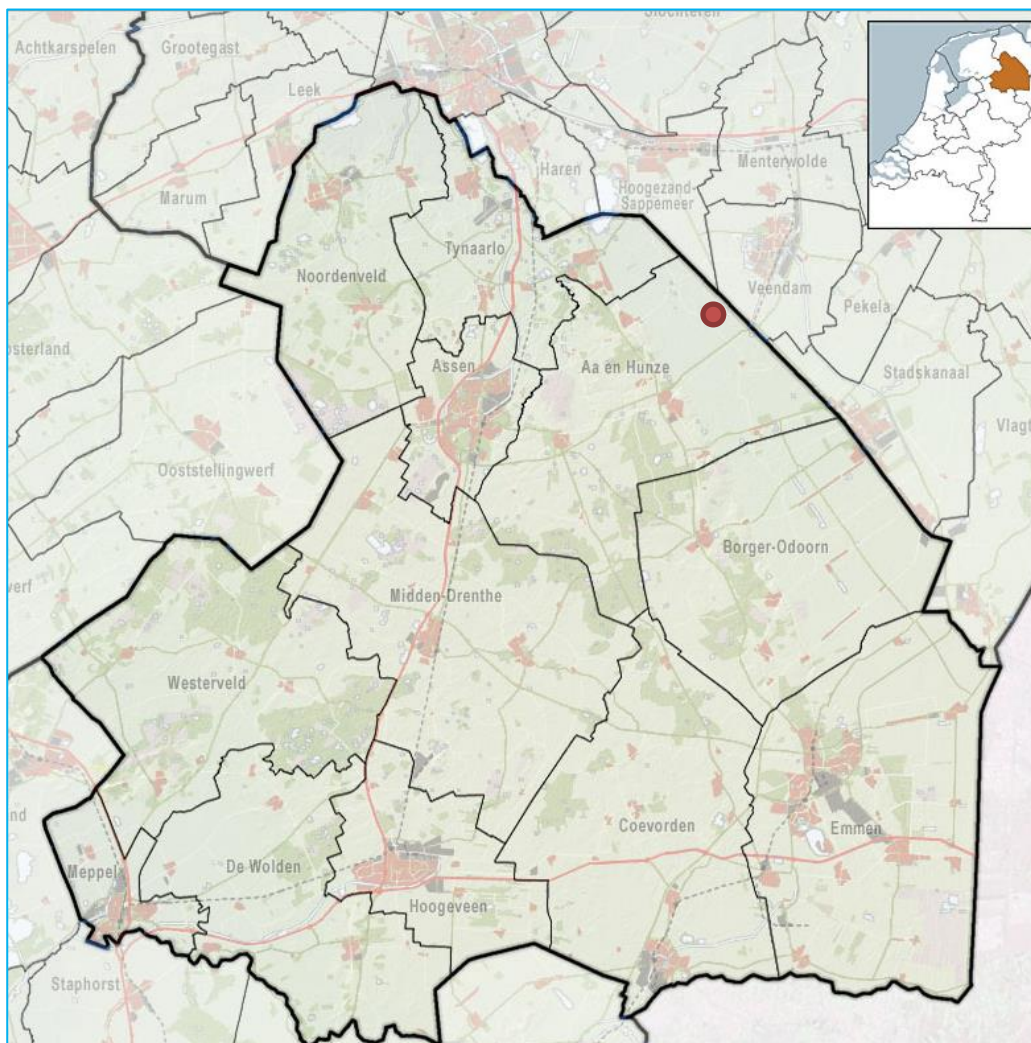
1.5 Leeswijzer

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

2 Hoofdstuk 2 Locatie en historie

2.1 Historie en huidige situatie

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



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

Eexterveen

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

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

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

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

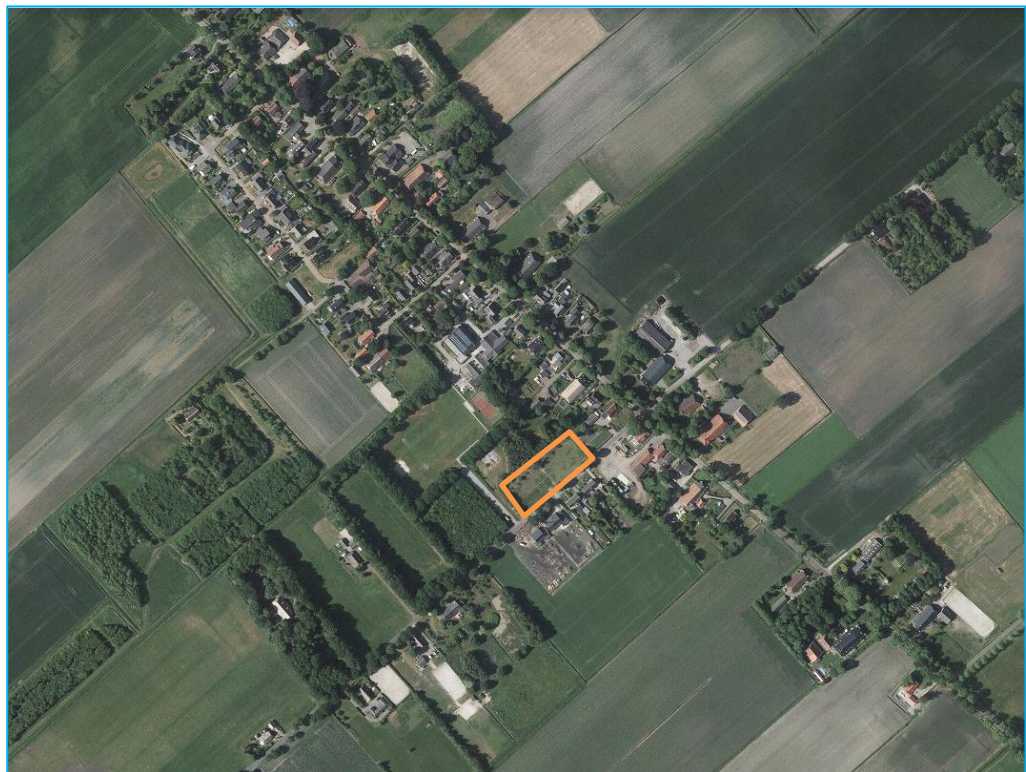
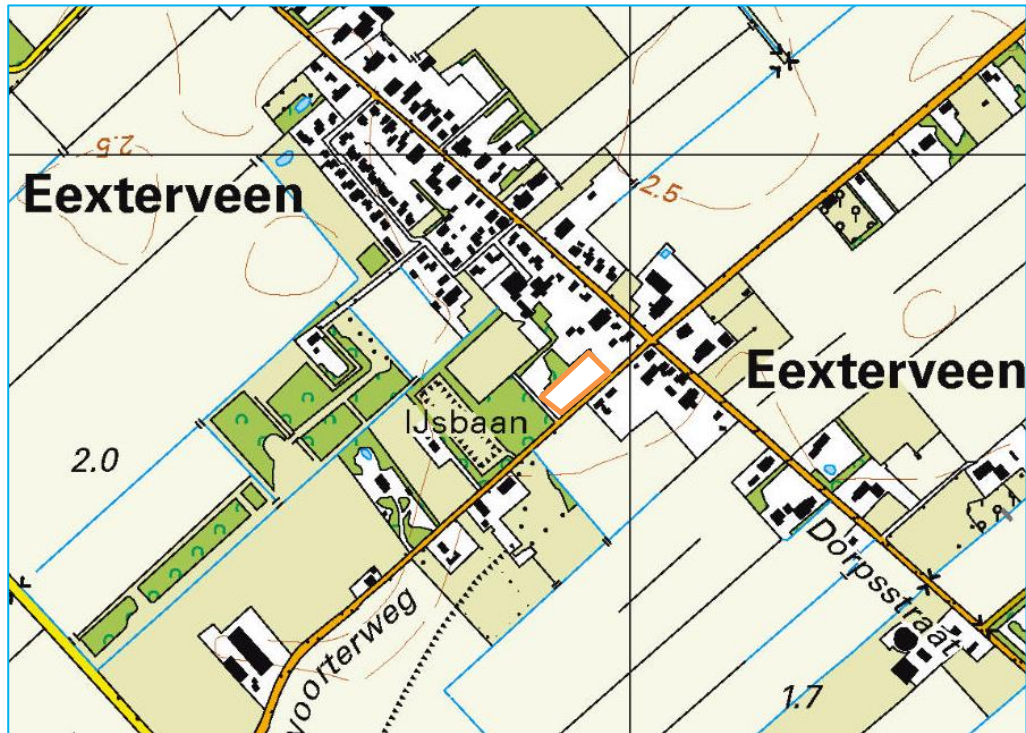
Na de vervening werd het een typisch agrarisch dorp. Het oorspronkelijke kleinschalige karakter van de landbouw is door de ruilverkaveling verloren gegaan. Het aantal boeren is ook drastisch afgenomen. Het voornaamste gewas is de zetmeelaardappel en daarnaast gerst, tarwe, suikerbieten en enkele andere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

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

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

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

Hieronder een weergave van het dorp Eexterveen in zijn huidige situatie vanaf een topografische kaart, gevolgd door een weergave vanuit de lucht, met in het oranje kader de locatie van de te realiseren woningen.



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

2.2

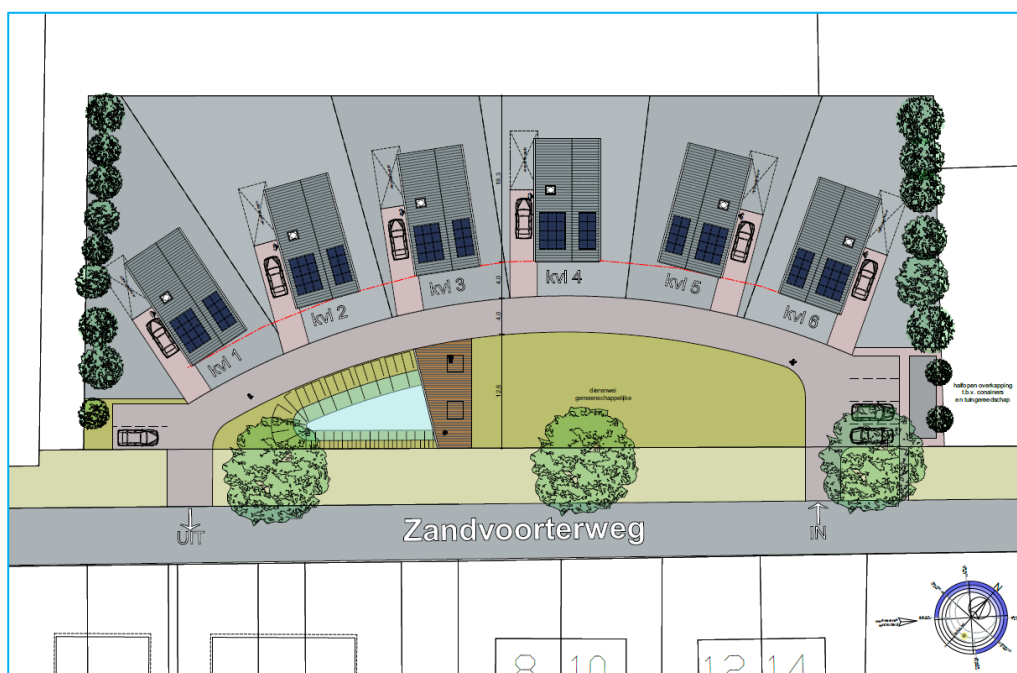
Het perceel zelf

Het plangebied wordt gevormd door een perceel aan de Zandvoorterweg, kadastraal bekend gemeente Anloo, sectie B, nummer 2696 met een oppervlakte van circa 3.645 m². Het plangebied is gelegen aan de Zandvoorterweg, een ontsluitingsweg loodrecht op de hoofdstructuur van het dorp Eexterveen. Het perceel bestaat uit een matig voedselrijk weiland waar een boomgaard aanwezig is bestaande uit een 20-tal fruitbomen. Ook is er binnen het plangebied een kleine kas aanwezig. Aan de zuidwestzijde van het plangebied is een houtwal aanwezig, welke behouden zal blijven. Aan de noordwestkant grenst het plangebied aan een klein bosperceel. Langs de weg staan enkele laanbomen in de vorm van zomereiken. De omgeving van het plangebied wordt gekenmerkt door de bebouwde kom van Eexterveen, de Oostermoersevaart en agrarische gebied in de vorm van weilanden.

2.3

Het gewenste plan

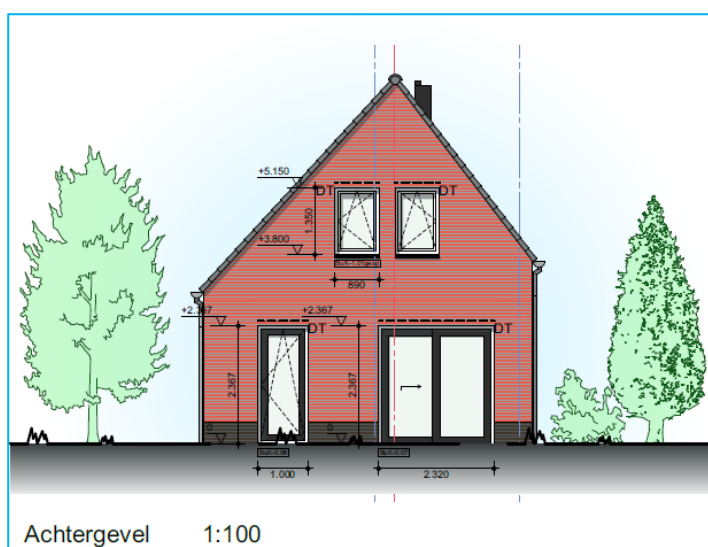
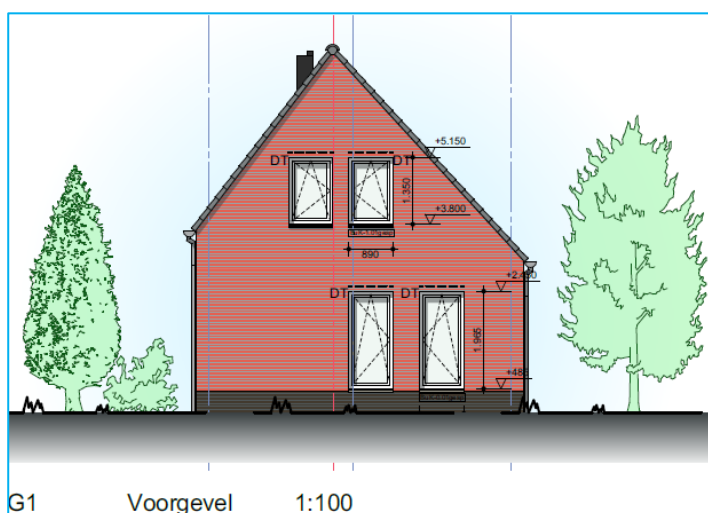
Het is de bedoeling dat ter plaatse 6 woningen voor senioren worden gebouwd. Het te realiseren programma omvat een woongebied voor senioren en een gemeenschappelijke tuin. Er wordt voor gekozen om de karakteristieke veenkoloniale structuur hier niet te volgen maar te verbijzonderen door middel van een afwijkende verkaveling in de vorm van een cirkelsegment, waardoor een half open hofje ontstaat. Op onderstaande figuur is dat zichtbaar gemaakt en is tevens weergave gedaan van de oppervlakte van de beoogde kavels.

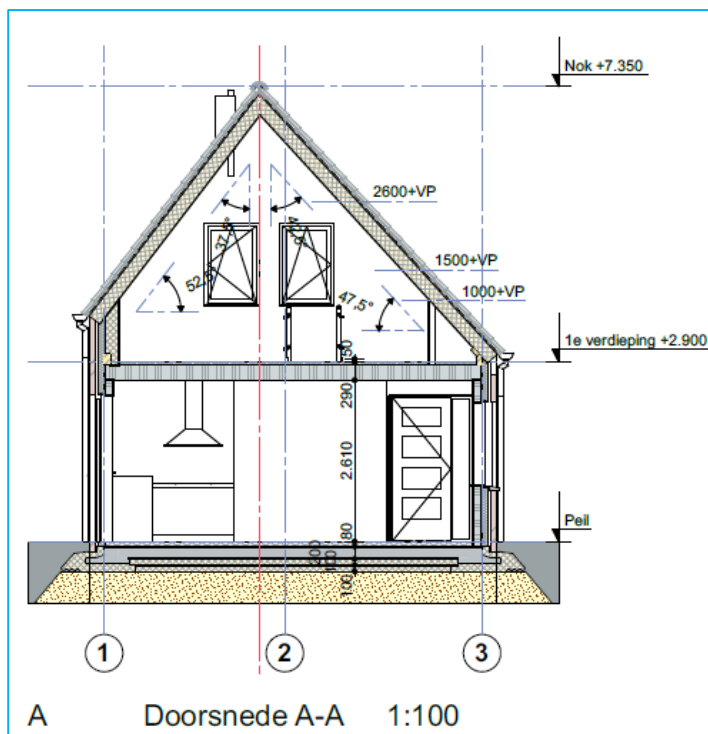
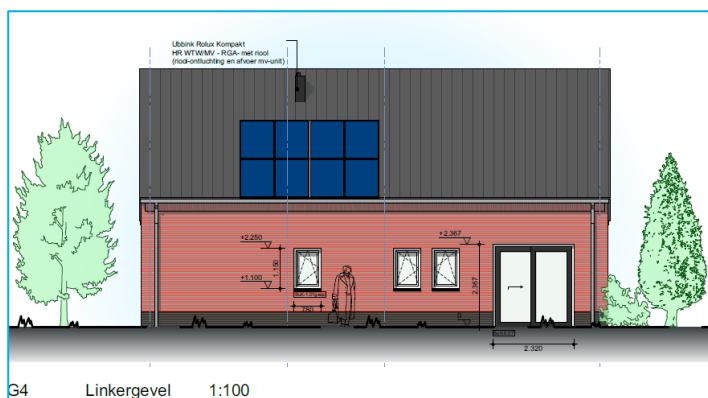
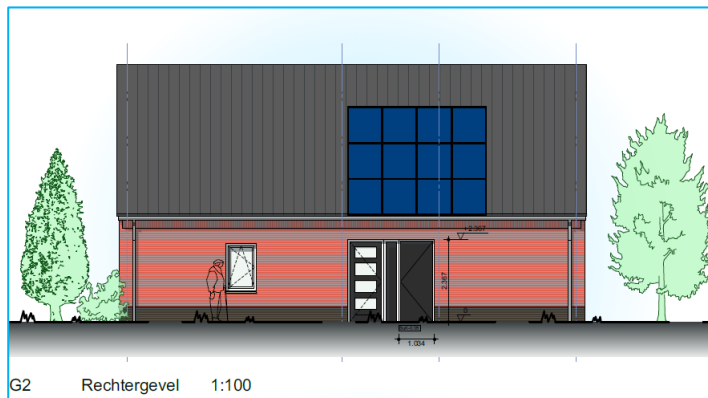


Kavels Zandvoorterweg, eexterveen

	Huisnummer	Oppervlak
Kavel 1	#	457 m ²
Kavel 2	#	474 m ²
Kavel 3	#	344 m ²
Kavel 4	#	349 m ²
Kavel 5	#	377 m ²
Kavel 6	#	473 m ²

Door de terug liggende plaatsing van de woningen kan er een gemeenschappelijke tuin gemaakt worden die aansluit aan het openbare gebied. Tevens leidt dit tot kavelformen die beter aansluiten bij de behoefte van de doelgroep (ca. 250-300 m²). De gebogen vorm geeft een sterke samenhang aan het ensemble en zicht op elkaars woning. Door te kiezen voor een smal (en diep) woningtype blijft er ook doorzicht naar achteren mogelijk. Onderstaand nog enkele weergaven van de beoogde woningen. Het gaat om woningen met een maximale bouwhoogte van 7,30 meter en een maximale goothoogte van 4,40 meter. Daar zijn de regels dan ook op ingericht.





3 Hoofdstuk 3 Beleidskader

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

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

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 *Ruimtelijk – Structuurvisie Ruimte en Infrastructuur*

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

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

Voor het gebied rondom het plangebied zijn in de SVIR geen onderwerpen opgenomen die aangemerkt worden als nationaal belang waarmee rekening gehouden dient te worden zodat het ruimtelijk Rijksbeleid als zodanig niet van invloed is op voorliggend ruimtelijk plan.

3.1.2 *Ladder voor duurzame verstedelijking*

De Ladder voor duurzame verstedelijking (hierna: Ladder) 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 Infrastructuur en Milieu 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 over-programmering, het faciliteren van groei, het anticiperen op stagnatie en het leefbaar houden van krimpregio's.

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

1. Is er sprake van een stedelijke ontwikkeling
2. Is de stedelijke ontwikkeling nieuw
3. Wat is het ruimtelijk verzorgingsgebied
4. Is er behoefte aan de voorgenomen ontwikkeling
5. Ligt de ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied

Momenteel is in jurisprudentie de lijn aanwezig dat een woningbouwproject vanaf 12 woningen wordt aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling. Voorliggend bestemmingsplan gaat uit van de bouw/realisatie van maximaal 6 woningen en is daarmee niet ladderplichtig.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Drenthe 2018

In oktober 2018 is de Omgevingsvisie Drenthe 2018 vastgesteld. De Omgevingsvisie Drenthe is een strategisch plan: het geeft de belangen, ambities, rollen, verantwoordelijkheden en sturing weer voor de provincie Drenthe. Het geeft het wenselijke beeld van hoe de provincie er in 2030 uit moet zien.

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

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

De Omgevingsvisie beschrijft de ruimtelijk-economische ontwikkeling van Drenthe voor de periode tot 2030, met in sommige gevallen een doorkijk naar de periode erna.

Missie

De missie van de omgevingsvisie is de volgende:

“Het waarden van de Drentse kernkwaliteiten en het ontwikkelen van een bruisend Drenthe, passend bij deze kernkwaliteiten”.

De kernkwaliteiten zijn:

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

Ruimtelijke ontwikkelingen

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

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

Wonen

Omgevingsbeeld

De verschillen in bevolkingsontwikkeling tussen de stedelijke gebieden en ook in het landelijk gebied worden groter. Op basis van de huidige prognoses blijft de bevolking van Assen stabiel en profiteert de noordzijde van Drenthe van de groei van Groningen. De zuidelijke as laat in de prognoses een sterk verloop zien, van groei in de gemeente Meppel tot het doorzetten van de krimp in de gemeente Emmen die in 2014 is ingezet. De regio Oost-Drenthe is door het Rijk aangewezen als één van de regio's waar de bevolkingskrimp in Nederland het sterkst is. Lokaal laten, ook in Oost-Drenthe, sterke dorpen nog steeds bescheiden groeicijfers zien. Op de woningmarkt worden de verschillen tussen stad en platteland, zand en veen en gebieden met wel of geen krimp groter. Vraag en aanbod passen niet altijd goed meer bij elkaar, wat leidt tot een vraag naar nieuwe woningen. Dit terwijl een deel van de bestaande woningvoorraad leeg blijft staan of in kwaliteit afneemt en huishoudens niet kunnen doorstromen naar passende woningen.

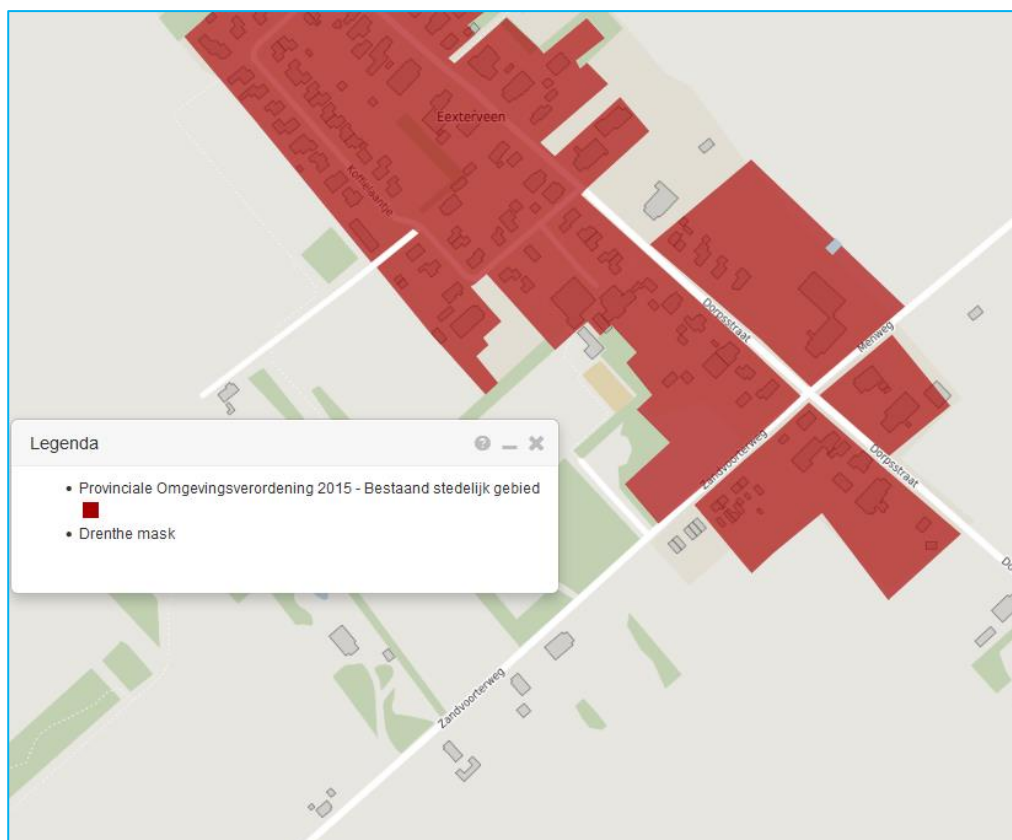
De woningbouwopgave in Drenthe krijgt tot 2030 te maken met een daling van circa 1.100 huishoudens. Daarnaast bestaat er onder de huidige huishoudens, ongeveer 2500, een vraag naar nieuwe woningen. Hoewel het aantal huishoudens afneemt, blijven mensen in nieuwe woningen willen wonen (vervangingsvraag). Op lange termijn (2040) verwachten we een geschatte daling van 5.000 huishoudens. De geschatte vervangingsvraag in 2040 bedraagt ook ongeveer 5.000 woningen.

Geografisch gezien speelt deze opgave met name in Zuidoost-Drenthe en in gebieden waar bevolkingsdaling speelt. Daarnaast daalt de woningvoorraad naar verwachting licht in kleine kernen, met name in de veenkoloniale lintdorpen, vergrijzende zanddorpen en in de oudere buitenwijken, doordat de vervangingsvraag wordt gerealiseerd in de grotere kernen en rondom de bestaande voorzieningen. Deze gebieden worden daarmee intensiever bebouwd, met herbestemming van bedrijfs- en winkelpanden en/of gestapelde woningbouw.

Zorgvuldig ruimtegebruik

De provincie wil zorgvuldig omgaan met de beschikbare ruimte in Drenthe. Grootschalige bouwplannen en uitbreidingen in het landelijk gebied, los van bestaande bebouwingslocaties, zijn niet vanzelfsprekend. De provincie vindt dat gemeenten bij nieuwbouwplannen een werkwijze moeten hanteren die leidt tot zorgvuldig ruimtegebruik en verwijst naar de Ladder voor Duurzame verstedelijking zoals opgenomen in art. 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening.

Om zorgvuldig ruimtegebruik in Drenthe te stimuleren, wordt gestreefd naar het bundelen van wonen en werken. Inbreiding gaat vóór uitbreiding. Extra ruimte voor wonen en werken is er in (of aansluitend op) het bestaande bebouwde gebied en gebundeld rond de regionale voorzieningen voor infrastructuur en openbaar vervoer. Uiteraard is het niet de bedoeling dat dit streven ten koste gaat van cultuurhistorisch waardevolle dorpskernen. In zulke situaties wordt met de betrokken partijen naar een maatwerkoplossing gezocht.



Er wordt gebouwd in bestaand stedelijk gebied, zo laat bovenstaande kaart zien. De te ontwikkelen woonfunctie wordt ruimtelijk passend geacht. Het verzoek voldoet aan hetgeen is gesteld in de omgevingsvisie.

3.2.2 *Provinciale Omgevingsverordening*

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

Artikel 3.25, Woningbouw

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

Het beoogde woningbouwplan is niet strijdig met de woonbeleidsprogramma's van de gemeente Aa en Hunze, waarin deze locatie is meegenomen. Met deze woonvisie heeft ook de provincie ingestemd. Er wordt voldaan aan artikel 3.25 van de POV.

3.2.3 *Kernkwaliteiten-analyse*

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

3.3 **Gemeentelijk beleid**

3.3.1 *Herijking Strategische Toekomstvisie 2025*

Recent heeft de gemeenteraad van de gemeente Aa en Hunze de Herijking van de Strategische Toekomstvisie vastgesteld. Vele inwoners hebben meegedacht en meegepraat over de toekomst van hun dorp en omgeving. Doel was een geactualiseerde versie van de Strategische Toekomstvisie op te stellen. Voor de casus aan de Zandvoortterweg te Eexterveen is de nieuwe kijk op voorzieningen, leefbaarheid en wonen van belang. Deze nieuwe kijk zegt het volgende:

Ambitie

De gemeente Aa en Hunze is en blijft bestaan uit aantrekkelijke woongemeenschappen: ruim en groen wonen in een zorgzame omgeving. De samenstelling van de bevolking is daarbij belangrijker dan aantallen. De voorzieningen in de kleinere kernen hebben het moeilijk. Alle bestaande voorzieningen in de dorpen openhouden, is geen vanzelfsprekendheid. De inzet van inwoners zal hier grotendeels bepalend in zijn. De gemeente stelt zelf de ambitie dat in elke kern een ontmoetingsplek behouden blijft, in welke vorm dan ook.

Rolopvatting

De gemeente handelt vanuit de overtuiging dat de meeste inwoners goed in staat zijn om zelf verantwoordelijkheid te nemen voor hun huidige en toekomstige woon- en leefsituatie. De gemeente is voor een belangrijk deel afhankelijk van particulier en privaat initiatief, brengt partijen bij elkaar, maakt prestatieafspraken en stemt af met buurgemeenten en de provincie. Heel gericht stimuleert en faciliteert de gemeente ontwikkelingen, zonder verantwoordelijkheden over te nemen.

Concretisering:

- Het in stand houden van het voorzieningenaanbod vergt creatieve oplossingen, waarbij de hoofdrol niet langer per definitie bij de gemeente ligt. Meegroeien met de samenleving is het uitgangspunt, evenals het inspelen op behoeften van de doelgroepen. Dit betekent een verschuiving in voorzieningen. Het leidt ook tot het verdwijnen en het ontstaan van verenigingen. Dit is een continue beweging die zich moeilijk laat regisseren. Tegelijkertijd worden mensen mobieler waardoor grotere afstanden te overbruggen zijn. Extra aandacht gaat uit naar de jongeren en de ouderen, zowel qua voorzieningen- als woningaanbod. Het tegemoetkomen aan de behoeften van deze doelgroepen is van belang voor een evenwichtige bevolkingssamenstelling en een vitale gemeenschap;
- Een opgave voor de komende jaren wordt het vinden van een goede invulling voor leegstaande panden. Versoepeling van regelgeving helpt hierbij. De gemeente

pakt een faciliterende en ondersteunende rol. Het inzetten op transformatiemogelijkheden van de particuliere woningvoorraad, levensloopbestendige woningen en woon-werkcombinaties biedt kansen;

- Er ligt geen omvangrijke bouwopgave voor de toekomst. Inzet is gericht op kwaliteitsbehoud van de bestaande voorraad. Bouwen naar behoefte moet mogelijk zijn in de dorpen. Waar mogelijk zal dit binnen de kern moeten plaatsvinden of binnen de bestaande voorraad, maar uitbreiding behoort ook tot de mogelijkheden. Uitbreiding kan in bepaalde gevallen, zeker gezien het open karakter van sommige dorpen, te verkiezen zijn boven inbreiding. In alle gevallen moet sprake zijn van een zo goed mogelijke inpassing. Aandachtspunten bij de bouwopgave zijn duurzaamheid (isolatie/energie) en levensloopbestendigheid;
- Het beleid is gericht op behoud van de bestaande voorzieningen op bestaande locaties;
- Zoeken naar energie in de samenleving om voorzieningen te behouden;
- Voortbouwend op het voorzieningenbeleid houdt de gemeente Aa en Hunze vast aan de ambitie dat elk dorp een ontmoetingsplek moet hebben;
- Voor de centra van Annen, Gieten Rolde actief inzetten op een levendig dorpshart, een aantrekkelijk winkelaanbod en horeca. Deze dorpen vervullen binnen de gemeente een regiofunctie;
- Bereikbaarheid en vervoer is een essentieel onderdeel bij leefbaarheid;
- Voorgaande punten hangen met elkaar samen.

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

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

3.3.2

Behoeftte-onderzoek Eexterveen in Woonvisie 2016⁺

De behoefte aan woningen in de gemeente Aa en Hunze is onderzocht en onderbouwd in de "Woonvisie 2016+" en bestrijkt de periode tot 2020.

Deze visie is de basis van het vastgestelde gemeentelijke beleid. Hoewel er in algemene zin sprake is van gelijkblijvende bevolkingsgroei, eventuele lichte krimp,

wordt er ruimte gelaten voor geringe uitbreiding van de woningvoorraad specifiek, thematisch ofwel gebiedsgericht. Zowel demografische als maatschappelijke ontwikkelingen: ontgroening, vergrijzing, huishoudverdunding, langer thuis wonen, zorg op maat en duurzaamheid spelen een belangrijke rol.

In het kader van deze ontwikkelingen is er voor Eexterveen in het bijzonder een behoefte aan een aantal woningen voor ouderen (vanaf ± 55 jaar), die graag in het dorp willen blijven wonen, dan wel terug willen keren (naar kinderen/kleinkinderen). De afgelopen jaren is een uitstroom van enige huishoudens van dit type geconstateerd, met name vanwege het ontbreken van geschikte woonruimte.

Ook in het "Dorpsbelevingsonderzoek 2015" kwam naar voren dat het van groot belang gevonden wordt, dat alle bevolkingsgroepen, zowel qua leeftijd als sociale klasse, in het dorp kunnen blijven wonen. Hiermee wordt tevens de basis behouden van het bloeiende dorpsleven (basisschool, verenigingen, dorpshuis).

Het aantal oudere huishoudens zal toenemen en steeds minder gebruik kunnen maken van intramurale zorg (dus langer thuis). Een redelijk deel van deze personen is relatief kapitaalkrchtig en wil het liefst in de koopsector blijven.

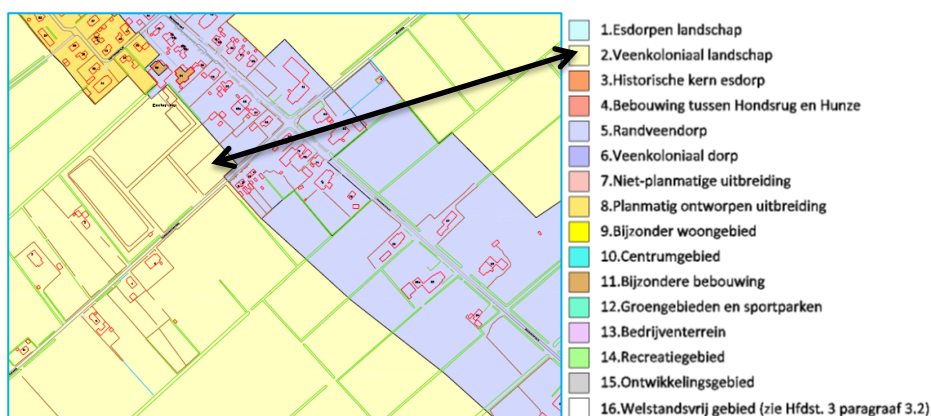
Als zodanig kan deze behoefte beschouwd worden als een manifeste vraag op basis waarvan in de woonvisie extra toevoeging aan de woningvoorraad mogelijk en wenselijk is.

Om aan te sluiten bij de behoefte aan (relatief) goedkope woningen wordt getracht verkooprijzen te realiseren vanaf $\pm \text{€}215.000,-$ - $\text{€}245.000,-$ met hoge duurzaamheid. De totale woonlasten kunnen uitkomen op het niveau van het gemiddelde prijsniveau in de particuliere huursector.

3.3.3

Welstandsnota

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



Gebiedsbeschrijving

Het veenkoloniale landschap ligt ten oosten van de Hondsrug. De grootschalige verving van het gebied is begonnen nadat vanuit de randveendorpen een aanvang

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

Waardering, beleid en ontwikkeling

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

Welstandscriteria veenkoloniaal landschap

Ligging

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

Massa en vorm

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

Gevelopbouw

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

Detailering

- Eenvoudige details met een kleine schaal;

Materiaal en Kleurgebruik

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

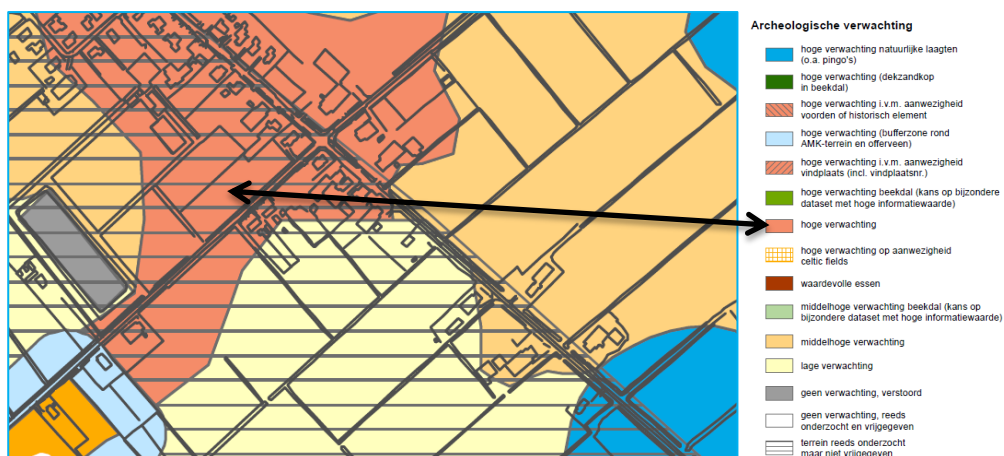
4 Hoofdstuk 4 Omgevingsfactoren

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

4.1 Archeologie

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

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



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

Door Ingenieursbureau MUG is vervolgens een bureau- en booronderzoek uitgevoerd. Het bij het onderzoek behorende rapport is als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd. Hierna volgt een uiteenzetting van de resultaten van het uitgevoerde onderzoek.

Conclusie

Er is een booronderzoek uitgevoerd voor de ontwikkeling van zes woningen met een vijver, een parkeerplaats en een dierenweide. Op basis van de resultaten van het onderzoek kunnen de onderzoeksvragen, zoals gesteld in paragraaf 3.2 van het onderzoeksrapport, als volgt beantwoord worden:

1. Hoe ziet de bodemopbouw in het onderzoeksgebied eruit?

De bodem in het onderzoeksgebied bestaat uit een bouwvoor op dekzand. De top van de dekzandbodem is

afwezig of vermengd. Dit is mogelijk al gebeurd bij de ontginning van het terrein.

2. Is de bodem voldoende intact om archeologische resten te kunnen verwachten? Zo ja, wat is de omvang van dit deel van het onderzoeksgebied?

De verstoring is groot. Er is geen intact of volledig podzolprofiel meer aanwezig. De archeologische verwachting voor het onderzoeksgebied is daarom laag.

3. Dient het archeologische verwachtingsmodel aangepast te worden?

Geadviseerd wordt de archeologische verwachting voor dit plangebied bij te stellen naar 'laag'.

4. Dient het onderzoeksgebied nader archeologisch onderzocht te worden?

Geadviseerd wordt af te zien van een nader archeologisch onderzoek en het terrein vrij te geven.

Advies

MUG Ingenieursbureau adviseert geen nader archeologisch onderzoek te doen en het terrein vrij te geven voor de bouw van de woningen en bijbehorende elementen. Dit advies is gebaseerd op het feit dat het bodemprofiel ter plaatse niet meer intact is. Het bevoegd gezag, de gemeente Aa en Hunze, besluit hoe verder wordt omgegaan met het archeologisch erfgoed op basis van het bovenstaande advies.

Het voorliggende onderzoek is met de grootst mogelijke zorg uitgevoerd. Indien onverhoopt toch archeologische waarden aanwezig blijken te zijn binnen de vrijgegeven gebieden, geldt de wettelijke meldingsplicht hiervan (artikel 5.10 van de Erfgoedwet) om het documenteren van toevallsvondsten te garanderen: "Degene die anders dan bij het verrichten van opgravingen een vondst doet waarvan hij weet dan wel redelijkerwijs moet vermoeden dat het een archeologische vondst betreft, meldt dit zo spoedig mogelijk bij Onze Minister". Deze aangifte dient te gebeuren bij de Minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap, in casu de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (vondstmelding via ARCHIS). De melding kan ook bij de provincie of gemeente gedaan worden.

Het onderzoek is beoordeeld door het bevoegd gezag. Er kan ingestemd worden met de conclusies van het rapport van het archeologisch bureau- en booronderzoek Dorpsstraat 66 / Zandvoortterweg te Eexterveen (MUG-publicatie 2018-113). Het bevoegd gezag geeft aan dat:

- De bodem van het plangebied grotendeels verstoord is;
- De archeologische verwachting kan worden bijgesteld naar Laag
- Er geen archeologisch vervolgonderzoek nodig is;
- Er geen archeologische dubbelbestemming meer nodig is in het bestemmingsplan.

4.2

Bodem

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

De bodemonderzoeksplicht geldt alleen voor bouwwerken waarvoor:

- een reguliere omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen is vereist;
- waarin voortdurend of nagenoeg voortdurend (1,5 of meer uren per dag) mensen kunnen verblijven;
- die de grond raken;
- waarvan het bestaande gebruik wijzigt (interne verbouwing van niet-verblijfsruimte naar verblijfsruimte);
- die niet naar aard en omvang gelijk zijn aan een bouwwerk genoemd in het Besluit bouwwerken;
- waarvan geen reeds bruikbare recente onderzoeksresultaten aanwezig zijn;
- die geen tijdelijk bouwwerk betreffen waarbij uit het vooronderzoek blijkt dat de locatie onverdacht is.

Er wordt voorzien in de bouw van zes woningen. Een woning is aan te merken als een verblijfsruimte waarin voortdurend of nagenoeg voortdurend verbleven kan worden. Zodoende is verkennend bodemonderzoek benodigd.

Door Ingenieursbureau MUG is vervolgens een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Het bij het onderzoek behorende rapport is als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd. Hierna volgt een uiteenzetting van de resultaten van het uitgevoerde onderzoek.

Zintuiglijke waarnemingen

Op het maaiveld en in het opgeboorde materiaal zijn geen asbestverdachte materialen aangetroffen. Daarnaast zijn zintuigelijk geen waarnemingen gedaan die duiden op de aanwezigheid van een bodemverontreiniging.

Analytisch grond

In de onderzochte bovengrond (0,00-0,50 m-mv) is in beide mengmonsters een maximaal licht gehalte met kwik aangetoond (boven de achtergrondwaarde). In de ondergrond zijn geen verhoogde gehalten ten opzichte van de achtergrondwaarde aangetoond.

Analytisch grondwater

In het onderzochte grondwatermonster is een licht verhoogde concentratie met barium en koper aangetoond (boven de streefwaarde). Vanuit historisch oogpunt zijn er geen aanwijzingen voor een noemenswaardige verontreiniging van het grondwater. Verder zijn in de ondergrond geen verhoogde gehalten aan zware metalen aangetoond, waardoor een eventuele verontreiniging in ieder geval niet vanaf het maaiveld in de bodem is terechtgekomen. Op basis hiervan beschouwen wij de verhoogde

concentratie aan barium en koper als verhoogde achtergrondconcentraties, waarbij geen sprake is van een locatiespecifieke verontreiniging. Deze verhoogde achtergrondconcentraties kunnen veroorzaakt zijn door wisselende milieuomstandigheden (natuurlijke oorzaak).

Conclusie en aanbevelingen

De resultaten zijn niet in overeenstemming met de vooraf gestelde hypothese dat de locatie als onverdacht beschouwd kan worden ten aanzien van het voorkomen van een bodemverontreiniging. Het licht verhoogde gehalte aan kwik in de bovengrond en lichte concentraties met barium en koper in het grondwater vormen geen aanleiding tot de uitvoering van een nader bodemonderzoek. De resultaten vormen geen belemmering voor de voorgenomen nieuwbouw op de locatie.

Na indicatieve toetsing volgens de Regeling en het Besluit bodemkwaliteit worden de boven- en ondergrond indicatief aangemerkt als 'altijd toepasbaar'.

Indien de grond vanaf de locatie wordt afgevoerd, is bij hergebruik elders het Besluit bodemkwaliteit van toepassing. Indien de grond elders wordt toegepast, dient toestemming te worden verkregen van het bevoegd gezag en kan onderzoek conform het Besluit bodemkwaliteit gevraagd worden.

Tot slot dient opgemerkt te worden dat de conclusie is gebaseerd op het vooronderzoek en de onderzoeksresultaten van dit onderzoek. Dit verkennend bodemonderzoek schetst een algemeen beeld van de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem. Bij eventueel grondverzet dient men rekening te houden met mogelijk plaatselijk voorkomende (zintuiglijke) afwijkingen.

Beoordeling RUD op het bodemonderzoek

De RUD heeft in opdracht van de gemeente het verkennend bodemonderzoek beoordeeld. De memo daarvan is als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd. Onderstaand volgt de uiteenzetting van de beoordeling.

Advies

Er bestaat in het kader van de bestemmingsplanprocedure geen rechtstreekse verplichting voor het uitvoeren van een bodemonderzoek of –sanering (art. 3.1.6. Bro). Wel moet rekening worden gehouden met de bodemkwaliteit ter plaatse i.v.m. de beoogde functie en financiële haalbaarheid van het plan.

Op basis van de historie van de locatie en de tijdens het onderzoek aangetoonde lichte verontreinigingen in grond en grondwater worden geen belemmering verwacht voor de bestemmingswijziging en de voorgenomen bouwwerkzaamheden op locatie.

Algemeen:

Indien bij eventuele graafwerkzaamheden ter plaatse van de bouwlocatie afwijkingen worden geconstateerd of het vermoeden van een bodemverontreiniging bestaat, dient contact te worden opgenomen met de gemeente Aa en Hunze. Indien sprake is van vrijkomende grond van de bouwlocatie en deze kan niet op de eigen locatie worden verwerkt kan mogelijk gebruik worden gemaakt van de bodemkwaliteitskaart van de gemeente Aa en Hunze. Indien dit niet mogelijk is dan dient in dat geval de hergebruiksmogelijkheid, ten behoeve van toepassing elders, vastgesteld te worden.

Vanaf 1 juli 2008 is het Besluit bodemkwaliteit van kracht waarbij alle toepassingen van grond en baggerspecie voorafgaand aan de toepassing moeten worden gemeld (hierop zijn enkele uitzonderingen) via het landelijk meldpunt.

Melden

Alle toepassingen van grond en baggerspecie (dus ook schone) dienen gemeld te worden, met uitzondering van:

- Schone grond < 50 m³
- particulieren (werk zonder aannemer)
- landbouwbedrijf, mits binnen bij bedrijf behorende perceel en vergelijkbaar gewas
- verspreiden van baggerspecie op aangrenzend perceel

Deze dienen minimaal 5 werkdagen voor toepassing gemeld te worden bij het landelijke meldpunt: www.meldpuntbodemkwaliteit.nl

4.3

Cultuurhistorie

Modernisering Monumentenwet (MoMo)/Wijziging Bro

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

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

"Bij cultuurhistorische waarden gaat het over de positieve waardering van sporen, objecten, patronen en structuren die zichtbaar of niet zichtbaar onderdeel uitmaken van onze leefomgeving en een beeld geven van een historische situatie of ontwikkeling. In veel gevallen bepalen deze cultuurhistorische waarden de identiteit van een plek of gebied en bieden ze aanknopingspunten voor toekomstige ontwikkelingen. Deze cultuurhistorische elementen kan men niet allemaal als beschermd monument of gezicht aanwijzen, maar zijn wel onderdeel van de manier waarop we ons land beleven, inrichten en gebruiken"

Het begrip cultuurhistorie heeft drie aspecten:

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

Ter plaatse is geen sprake van waardevolle waarden voor het aspect cultuurhistorie en vormt daar geen belemmering toe.

4.4

Ecologie

De bescherming van plant- en diersoorten is in Nederland geregeld in Wet Natuurbescherming (verder te noemen WNB). Deze wet is op 1 januari 2017 in werking getreden en beschermt ruim 900 soorten in Nederland voorkomende planten- en diersoorten. Deze wet vervangt de huidige Flora- en faunawet, Natuurbeschermingswet en Boswet.

Op de kaart weergegeven op de volgende bladzijde is weergegeven of er zich in of in de nabijheid van het plangebied beschermde natuurgebieden aanwezig zijn.



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

Nationaal Natuurwerk (NNN) en Natura 2000 (N2000)

De onderzochte locatie ligt niet in het NNN, zodat hier geen nader onderzoek naar nodig is.

Soortbescherming

Artikelen 3.1 tot en met 3.11 van de Wet natuurbescherming regelen de bescherming van soorten. De bescherming is opgedeeld in vijf categorieën met soorten:

- Vogels met jaarrond beschermde nesten;
- Overige vogels;
- Soorten van de Habitatrictlijn (bijlage IV) en de Verdragen van Bern (bijlage II) en Bonn (bijlage I);
- Overige soorten die op nationaal niveau beschermd zijn en waarvoor provinciaal geen vrijstelling geldt;
- Overige soorten die op nationaal niveau beschermd zijn, maar waarvoor provinciaal wel een vrijstelling geldt.

Voor vogels geldt dat er twee categorieën zijn: de vogels met jaarrond beschermde nesten (o.a. Huismus, Gierzwaluw en Buizerd) en de overige broedvogels. Vogels met jaarrond beschermde nesten hebben een strikte beschermingsstatus binnen de Wet natuurbescherming. Van overige broedvogels zijn hun nesten alleen tijdens de broedseizoenen beschermd (periode van nestbouw, eileg, broeden en voeren van de jongen op het nest). Voor soorten van de Habitatrichtlijn en de Verdragen van Bern en Bonn zijn in artikel 3.5 verboden vastgelegd (o.a. verboden om dieren te doden en voortplantings- of rustplaatsen te vernielen) en geldt een strikte beschermingsstatus. Soorten die op nationaal niveau beschermd zijn, kunnen ingedeeld worden in twee categorieën. Provincies mogen besluiten om bepaalde soorten vrij te stellen van bescherming in het kader van ruimtelijke ingrepen, beheer en onderhoud. In de meeste provincies geldt - onder andere voor ruimtelijke ontwikkelingen - een vrijstelling voor een selectie van zoogdieren en amfibieën. Voor de overige soorten gelden vergelijkbare verboden (zie artikel 3.10) als voor soorten van de Habitatrichtlijn en de Verdragen van Bern en Bonn en geldt eveneens een strikte beschermingsstatus.

Voor het overtreden van verbodsartikelen bij ruimtelijke ingrepen is het noodzakelijk om ontheffing aan te vragen bij bevoegd gezag (veelal de provincie waarbinnen de ingreep of activiteit plaatsvindt). Voor het verkrijgen van een ontheffing dient een uitgebreide rapportage opgesteld te worden waarin o.a. wordt aangegeven hoe gezorgd wordt dat schade tot een minimum beperkt blijft en of compenserende maatregelen aan de orde zijn.

Door Ingenieursbureau MUG is vervolgens een ecologisch onderzoek uitgevoerd. Het bij het onderzoek behorende rapport is als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd. Hierna volgt een uiteenzetting van de resultaten van het uitgevoerde onderzoek.

Overzicht beschermde soorten

In onderstaand overzicht worden de aangetroffen en potentieel aanwezige beschermde soorten en hun beschermingsstatus binnen de invloedssfeer van de werkzaamheden samengevat. In de Wet natuurbescherming zijn vooral vaste verblijfsplaatsen (voortplantingslocaties zoals nesten, holen, kraamkolonies etc.) van belang, maar ook de functionele leefomgeving die vaste verblijfsplaatsen in stand houdt. In dit overzicht zijn alleen die soorten opgenomen, waarvoor het plangebied onderdeel vormt van hun leefgebied en/of levenscyclus, en waarop eventueel in de toekomst geplande werkzaamheden van negatieve invloed kunnen zijn.

Soortgroep	Soort	Aanwezigheid	Art. 3.1	Art. 3.5	Art. 3.10	Vrijgesteld	Advies
Vogels	Algemene broedvogels	Waarschijnlijk	X	X			Werken buiten broedseizoen. Anders → Broedvogelcheck
Divers	Divers	Ja			X	X	Zorgplicht

Tabel - Overzicht van aangetroffen en potentieel voorkomende beschermde flora en fauna in het plangebied.

Effectbespreking en aanbevelingen

Het project kan volgens het onderzoeksbureau doorgang vinden zonder ontheffingsaanvraag, mits men zich houdt in de hieronder volgende aanbevelingen.

Algemene broedvogels

Binnen de invloedssfeer van de werkzaamheden kunnen vogels tot broeden komen waarvan de nesten niet jaarrond beschermd zijn. Vooral de houtwal in het plangebied en het bosperceel grenzend aan het plangebied kunnen geschikt broedhabitat vormen. We adviseren daarom om de werkzaamheden buiten het broedseizoen uit te voeren. Voor het broedseizoen wordt over het algemeen de periode van 15 maart-15 augustus aangehouden. Afhankelijk van de soort en klimatologische omstandigheden kunnen soorten echter eerder of later in het jaar tot broeden komen. Wat van belang is, is of er sprake is van een broedgeval. Zo ja, dan is deze altijd beschermd. Eventueel kan voorafgaand aan de werkzaamheden een broedvogelcheck worden uitgevoerd, zodat in delen van het plangebied waar geen verstoring op kan treden reeds tijdens het broedseizoen kan worden gewerkt.

Zorgplicht

Er kunnen enkele soorten voorkomen in het plangebied waarvoor een vrijstelling geldt in geval van schade aan deze soorten (bv bastaardkikker, bruine kikker, veldmuis, bosspitsmuis enz.). De zorgplicht van de Wnb (art. 1.11) schrijft echter voor dat men verplicht is om alles wat redelijkerwijze mogelijk is, te doen of juist te laten om schade aan wilde planten en dieren zo veel mogelijk te voorkomen. Dit kan bijvoorbeeld tot uiting worden gebracht door altijd zo te werken, dat dieren kunnen ontsnappen en/of deze te verplaatsen naar een geschikt biotoop in de directe omgeving (bijvoorbeeld amfibieën). Deze algemene zorgplicht geldt voor elke soort en elk individu in Nederland. Mits eventuele aangetroffen dieren de kans krijgen om te vluchten en eventuele aangetroffen dieren worden verplaatst naar een plek in de omgeving die niet onder invloed staat van werkzaamheden, wordt voldaan aan de zorgplicht.

Overzicht vervolgstappen

De uitvoering van voornoemde plannen kan zonder bezwaren doorgang vinden binnen de kaders van de vigerende natuurwetgeving, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- **Vogels:** werken buiten het broedseizoen (grootweg 15 maart-15 juli) óf voor aanvang werk broedvogelcheck uit laten voeren zodat in specifieke delen van het plangebied tijdens het broedseizoen gewerkt kan worden.
- **Licht beschermde en vrijgestelde soorten:** Het naleven van de zorgplicht.

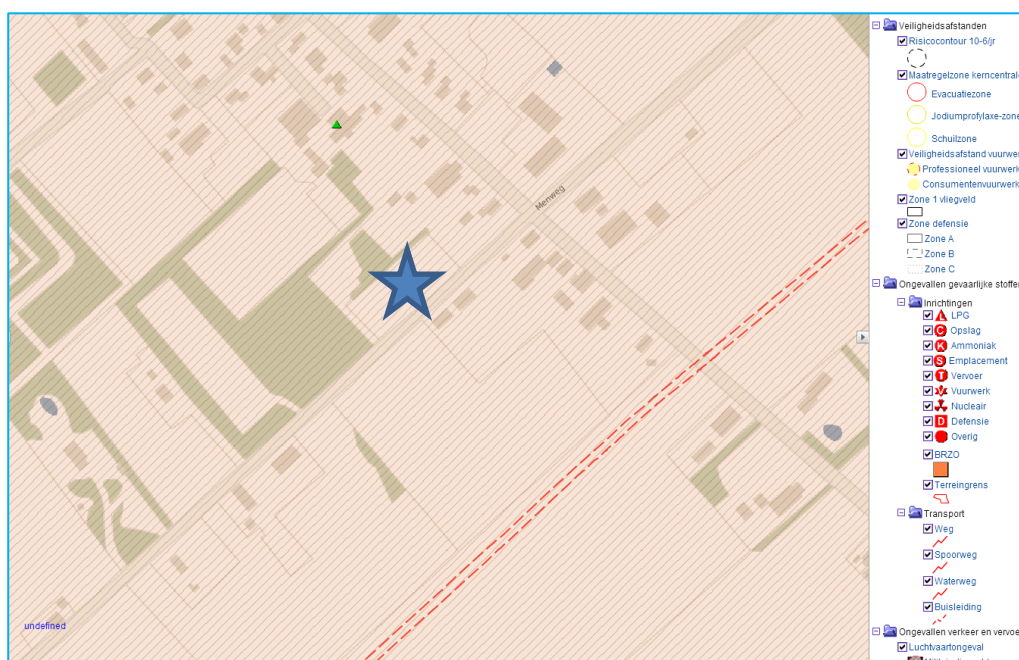
Het ecologisch onderzoek is door de gemeente als volgt beoordeeld.

Het rapport wordt akkoord beschouwd. Gemeente heeft daarnaast nog onderzocht of deze locatie mogelijk ook als habitat van de grote bosmuis zou kunnen zijn. Dit vanwege de uitkomst van een Flora- en Faunaonderzoek in de directe nabijheid van onderhavige locatie, waaruit naar voren kwam dat hier mogelijk een habitat van de grote bosmuis zou zijn. Uit de biotoopbeschrijving van dat onderzoek blijkt dat een mogelijke habitat op onderhavig terrein (in de boomgaard) uitgesloten kan worden. Tevens is nog aandacht geschonken aan de steenuil. Met betrekking tot de steenuil is de biotoop wel geschikt, maar komt deze soort volgens de databank niet voor in Eexterveen.

4.5 Fysieke en externe veiligheid

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

Onderstaand is weergave gedaan van de risicokaart ter plaatse van het plangebied en omgeving, waarbij het plangebied zich bevindt bij de blauwe ster-aanduiding.



4.5.1.1 Bevi-inrichtingen binnen het plangebied

In het plangebied zijn geen Bevi-bedrijven gelegen.

4.5.1.2 Bevi-inrichtingen buiten het plangebied

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

4.5.1.3 Buisleidingen

Op een afstand van circa 200 meter van het plangebied bevinden zich twee hogedrukgasleidingen van de Gasunie. Deze leidingen kennen een maximale werkdruk van 66 bar en een uitwendige diameter van respectievelijk 41 inch en 48 inch.

Deze leidingen kennen een invloedsgebied van respectievelijk 490 en 540 meter. Dit betekent dat het gehele woningbouwplan zich bevindt binnen het invloedsgebied van de

leidingen en aangezien er sprake is van de bouw van starterswoningen zal ook de personendichtheid toenemen. Er dient een nadere verantwoording van het groepsrisico plaats te vinden.

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

Plaatsgebonden risico

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

Groepsrisico

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

Verantwoordingsplicht groepsrisico

Er is sprake van toename van het aantal mensen in de nieuwe situatie. De overschrijdingsfactor van het groepsrisico voor de gasleiding is $\ll 0,1$ en is in de nieuwe situatie met de 6 nieuwe woningen toename van het groepsrisico niet aan de orde. Toch zal er aandacht moeten worden geschonken aan de zelfredzaamheid en hulpverlening. De Veiligheidsregio Drenthe zal daar inhoudelijk nog over adviseren.

Aanwezigheid mensen binnen de 100% letaliteitszone

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

4.5.1.4 *Route gevaarlijke stoffen*

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

4.5.1.5 *Hoogspanningsmasten*

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

4.5.1.6 *Overig*

Er is in het plangebied sprake van een zogeheten Mercalli-zone. De mogelijke effecten van een aardbeving worden op de risicokaart aangegeven volgens de schaal van

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

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

4.6

Geluid

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

In het kader van de Wet geluidhinder bevinden zich langs alle wegen zones. Uitzondering hierop zijn wegen waar een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt en wegen die zijn gelegen binnen een als woonerf aangeduid gebied. Ter plaatse is geen sprake van een als woonerf aangeduid gebied, maar wel sprake van een 30 km/uur zone.

Ten behoeve van het bestemmingsplan is een geluidsonderzoek uitgevoerd door ingenieursbureau Spreen. Het bij het onderzoek behorende rapport is als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd. Hierna volgt een uiteenzetting van de resultaten van het uitgevoerde onderzoek.

De geluidsbelasting ten gevolge van het gezoneerd gedeelte van de Zandvoorterweg bedraagt ten hoogste $L_{den} = 35$ dB (incl. aftrek art. 110gWgh). Daarmee wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van $L_{den} = 48$ dB en hoeven voor het project Zandvoortershof geen hogere waarden te worden vastgesteld.

De geluidsbelasting ten gevolge van het 30 km/h gedeelte van de Zandvoorterweg bedraagt ten hoogste $L_{den} = 46$ dB (incl. aftrek art. 110gWgh). Hoewel de geluidsbelasting ten gevolge van dit wegvak niet getoetst hoeft te worden aan de grenswaarden van de Wet geluidhinder, kan wel worden voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van $L_{den} = 48$ dB.

Ook in het kader van goede ruimtelijke ordening gelden daarom voor dit bouwplan, vanuit het aspect wegverkeerslawaai, geen beperkingen.

Het akoestisch onderzoek is beoordeeld door de gemeente. De gemeente geeft aan dat de conclusie van het akoestisch onderzoek van Spreen (Rapport: 20181365) is dat "In het kader van goede ruimtelijke ordening gelden daarom voor dit bouwplan, vanuit het aspect wegverkeerslawaaï, geen beperkingen". Het rapport is beoordeeld, in orde bevonden en de conclusie wordt gedeeld.

4.7 Luchtkwaliteit

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

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

Zo is een project waarbij in totaal 1.500 woningen aan één ontsluitingsweg worden gebouwd nog aangemerkt als een Nibm-project. Voorliggend project blijft ruimschoots onder deze drempelnorm. Nader onderzoek naar luchtkwaliteit is niet nodig.

4.8 M.e.r.-beoordeling

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

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

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

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

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

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

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

In bijlage III van de EU-richtlijn m.e.r staan de criteria genoemd waarnaar moet worden gekeken bij de beoordeling. Het algemene uitgangspunt bij een dergelijke beoordeling is dat er geen MER hoeft worden opgesteld, tenzij er sprake is van bijzondere omstandigheden. Deze bijzondere omstandigheden kunnen betrekking hebben op:

1. de kenmerken van het project;
2. de plaats van het project;
3. de kenmerken van het potentiële effect.

In de volgende tabel is opgesomd of er sprake is van significante nadelige invloed op het milieu.

Archeologie	Onderzoek heeft aangetoond dat de verwachting bijgesteld kan worden naar 'laag' en de dubbelbestemming kan worden verwijderd. Het terrein is vrijgegeven voor de beoogde ontwikkeling.
Bodem	Onderzoek heeft aangetoond dat de grond geschikt is bevonden voor de beoogde woningbouwfunctie.
Externe veiligheid	Er is geen beperking vanuit het aspect externe veiligheid.
Ecologie	Er is geen negatieve invloed te verwachten op ecologische waarden mits rekening wordt gehouden met de aanbevelingen uit het uitgevoerde ecologisch onderzoek.
Geluid	Er is sprake van een goed woon- en leefklimaat vanuit het aspect geluid.
Milieuhinder	Er is geen sprake van te verwachten milieuhinder, immers er zijn woningen van derden meer dichtbij de bestemming Bedrijf gelegen dan de beoogde 6 woningen.
Luchtkwaliteit	Het project is aan te merken als Nibm, hetgeen betekent dat er geen nadelige invloed is op de luchtkwaliteit.
Water	PM Nog doen.

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

4.9

Milieu(hinder)

Nieuwe functies kunnen milieuhinderlijk zijn voor omringende woningen dan wel bedrijven. Er dient een beoordeling plaats te vinden of de nieuwe functie wel milieu hygiënisch inpasbaar is. Daartoe is beoordeeld hoe het bestemmingsplan zich verhoudt tot hetgeen is verwoord in de VNG-Reeks 'Bedrijven en Milieuzonering' en is daaraan getoetst en gemotiveerd.

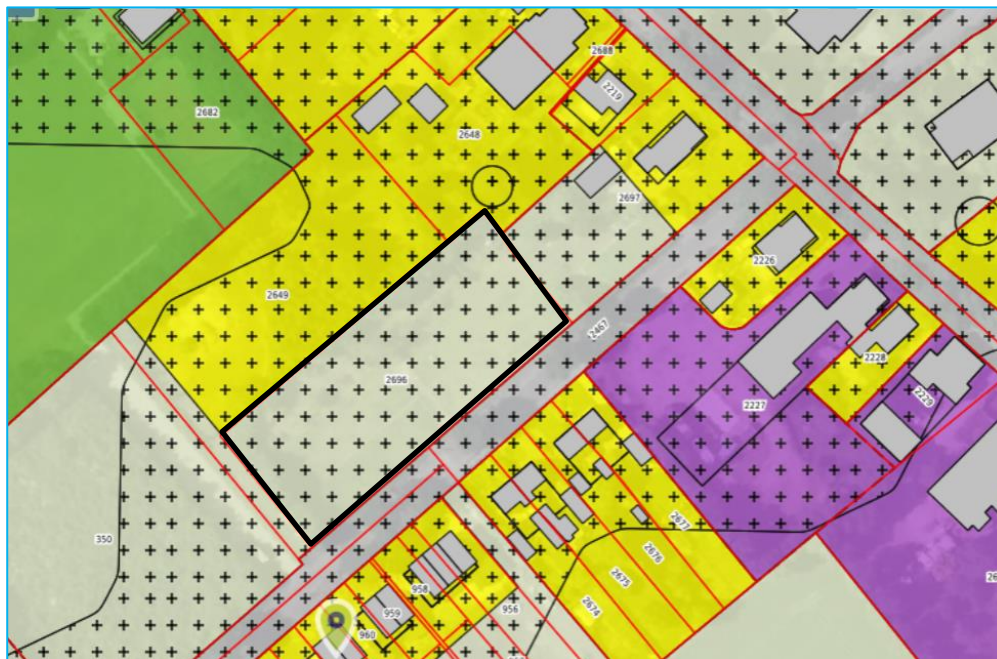
De (indicatieve) lijst "Bedrijven en Milieuzonering 2009", uitgegeven door de Vereniging Nederlandse gemeenten, geeft weer wat de richtafstanden zijn voor milieubelastende activiteiten. In deze publicatie worden de indicatieve richtafstanden gegeven voor de vier ruimtelijk relevante milieuaspecten geur,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

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

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

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

Van belang is om na te gaan welke functies of bedrijven zich rondom het plangebied bevinden. Hierna volgt een weergave vanuit het bestemmingsplan waarbij de diverse bestemmingen rondom het plangebied zichtbaar zijn.



In het zwarte kader is de locatie van de te realiseren woningen weergegeven. Aan de overzijde van de straat is een bestemming Bedrijf aanwezig. Het betreft het bedrijf Klinkhamer Transport. Echter voor dit bedrijf geldt dat reeds andere woonbestemmingen meer nabij zijn gelegen dan de beoogde woningen, zodat de bestaande woningen vanuit het aspect milieuhinder eerder 'beperkend' zijn dan de beoogde woningen voor senioren waarvoor dit bestemmingsplan is opgesteld.

Vanuit de woning naar de omgeving

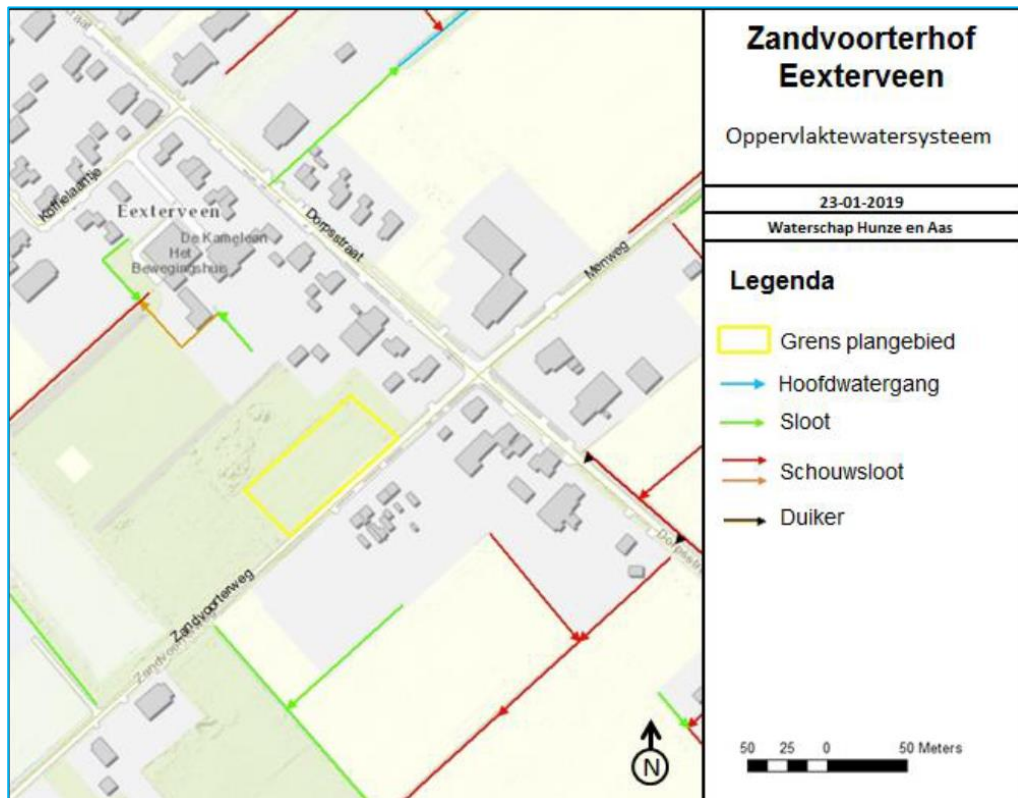
Voor woningen gelden op basis van de genoemde VNG-reeks geen richtafstanden. Er geldt dus geen belemmering vanuit milieuhygiënisch oogpunt vanuit de nieuwe woning naar de omgeving.

4.10

Watertoets

Op 19 februari 2019 is door de gemeente het definitieve wateradvies ontvangen zoals die door het waterschap Hunze en Aa's is opgesteld. Het definitieve watertoetsdocument is als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd. Onderstaand volgt een nadere uiteenzetting met de van belang zijnde onderdelen uit het watertoetsdocument.

Het plangebied ligt in een peilgebied een zomerpeil van 0,3 m NAP en een winterpeil van -0,05 m NAP. de gemiddeld hoogste grondwaterstand ligt tussen 1,4 en 1,1 meter onder maaiveld. De specifieke gebiedsafvoer is 1,12 l/s/ha (zie de hierna opgenomen figuur).



Bij een verhardingstoename van 1504 m^2 moet 131 m^3 water vertraagd ten afvoer worden gebracht door compenserende waterberging om deze specifieke gebiedsafvoer niet te overschrijden. In het plan wordt een vijver aangelegd van ongeveer 277 m^2 , met een bergingsschijf van ongeveer 1 m. Deze vijver zal naar verwachting voldoende compenserende waterberging bieden voor het plan. In normale omstandigheden zal overtollig water infiltreren in de bodem. In het geval van extreme neerslag wordt, om overstromen van de vijver te voorkomen, overtollig water op het gemeentelijk riool gebracht. Hiervoor wordt een overstort aangelegd op 15 cm onder maaiveld. Directe overstort naar het oppervlaktewatersysteem lijkt in dit plan niet realistisch te zijn, waardoor overstort op het gemeentelijk riool een redelijke oplossing is.

Voor de woningen geldt dat het vuil afvalwater wordt afgevoerd via het aanwezige rioolstelsel.

5 Hoofdstuk 5 Economische uitvoerbaarheid

De kosten die gemoeid zijn met het opstellen van het bestemmingsplan zijn voor rekening van initiatiefnemers. Tevens is tussen de gemeente en de initiatiefnemer een planschade-afwentelingsovereenkomst gesloten.

6**Hoofdstuk 6 Maatschappelijke uitvoerbaarheid**

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

Ontwerp-bestemmingsplan

Het ontwerp 'Bestemmingsplan Eexterveen, seniorenwoningen achtererf Dorpsstraat 66 / Zandvoorterweg' heeft met ingang van dd.mm.yyyy gedurende zes weken ter inzage gelegen. Er zijn **wel/geen** zienswijzen ingediend.

7 Hoofdstuk 7 Juridische vormgeving

7.1 Algemeen

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

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

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

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

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

7.2 Toelichting op de Toelichting

De informatie die is vastgelegd in het plan moet in elektronische vorm volledig toegankelijk en raadpleegbaar zijn. Dit wordt de digitale verbeelding genoemd.

De digitale verbeelding is de verbeelding van het bestemmingsplan in een interactieve raadpleegomgeving, waarin alle relevante bestemmingsplaninformatie wordt getoond: de combinatie van (plan)kaart en regels met de toelichting.

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

7.3

Toelichting op de planregels

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

Toelichting Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 : Begrippen

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

Artikel 2 : Wijze van meten

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 : Groen

Binnen deze bestemming zijn de groenvoorzieningen, bos en bebossing, inritten, speelvoorzieningen, waterlopen en nutsvoorzieningen toegestaan. Op deze gronden mogen verder geen gebouwen worden gebouwd. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen tot maximaal 5 m worden gebouwd.

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 Wonen - 1 zijn, naast de mogelijkheid tot een beroep aan huis, nog een aantal flexibiliteitsbepalingen opgenomen die het mogelijk maken om binnen deze bebouwing naast de woonfunctie ook een aantal andere functies toe te staan, zoals kleinschalige

bedrijvigheid (overeenkomstig milieucategorieën 1 en 2), dienstverlenende bedrijven, detailhandel en maatschappelijke voorzieningen.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 6 : Anti-dubbeltelbepaling

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 7 : Algemene bouwregels

In deze regel wordt expliciet weergegeven onder welke voorwaarden de bouwgrenzen van het bestemmingsplan mogen worden overschreden.

Artikel 8 : Algemene gebruiksregels

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

Artikel 9 : 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.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 10 : Overgangsrecht

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

Artikel 11 : Slotregel

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

Projectgegevens

Project : Bouw 6 woningen Eexterveen
Projectnummer : RB 10.425
IMRO : NL.IMRO.1680.SAEZANDVHOF-OB01
Versie : 01
Datum : Maart 2019

RooBeek Advies

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

www.roobeek-advies.nl