

Wijzigingsplan
"Annen Dorp, Brink 1 Annen"

Ontwerp

Opdrachtgever:	Gemeente Aa en Hunze
Rapportnummer:	RB 10.524
Datum vrijgave:	December 2020
Opsteller:	Dhr. M. Beek
Goedkeuring:	Dhr. H. de Roo

Inhoudsopgave

.....	1
1	HOOFDSTUK 1 INLEIDEND HOOFDSTUK 3
1.1	Inleiding 3
1.2	Aanleiding 3
1.3	Planologisch kader 5
1.4	Doel 7
1.5	Verantwoording 7
1.6	Leeswijzer 7
2	HOOFDSTUK 2 LOCATIE EN HISTORIE 8
2.1	Ligging en historie 8
2.2	Het plangebied in zijn directe omgeving 8
3	HOOFDSTUK 3 BELEIDSKADER 13
3.1	Rijksbeleid 13
3.1.1	<i>Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) 13</i>
3.1.2	<i>Ladder voor Duurzame verstedelijking 13</i>
3.2	Provinciaal beleid 13
3.2.1	<i>Actualisatie Omgevingsvisie 2018 13</i>
3.2.2	<i>Omgevingsvisie Drenthe 2018 13</i>
3.2.3	<i>Kernkwaliteiten-analyse 15</i>
3.3	Gemeentelijk beleid 16
4	HOOFDSTUK 4 OMGEVINGSFACTOREN 18
4.1	Archeologie 18
4.2	Bodem 19
4.3	Cultuurhistorie 20
4.4	Ecologie 21
4.4.1	<i>Gebiedsbescherming 21</i>
4.4.2	<i>Soortenbescherming 23</i>
4.4.3	<i>Stikstofdepositie 24</i>
4.5	Externe Veiligheid 25
4.6	Geluid 26
4.1	Verkeer en vervoer 26
4.2	Luchtkwaliteit 27
4.3	Milieu(hinder) 27
4.4	Watertoets 28
4.5	M.e.r.-beoordeling 30
4.5.1	<i>M.e.r.-aanmeldnotitie 30</i>
5	HOOFDSTUK 5 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID 33
6	HOOFDSTUK 6 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID 34
7	HOOFDSTUK 7 JURIDISCHE VORMGEVING 35
7.1	Algemeen 35
7.2	Toelichting op de Toelichting 35
7.3	Toelichting op de planregels 36

1 Hoofdstuk 1 Inleidend hoofdstuk

1.1 Inleiding

Voorliggend wijzigingsplan is bedoeld om het juridisch kader te bieden voor het kunnen uitvoeren van een particulier initiatief. Tevens biedt voorliggend wijzigingsplan de onderbouwing waarom het gewenste ruimtelijk initiatief inpasbaar is op de door initiatiefnemer gewenste locatie, in dit geval het wijzigen van de bestemming 'Bedrijfsdoeleinden' in 'Wonen - 3' op de percelen, kadastraal bekend Anloo, sectie Z, nummer 1274 en 1148 en plaatselijk bekend Brink 1 te Annen.

1.2 Aanleiding

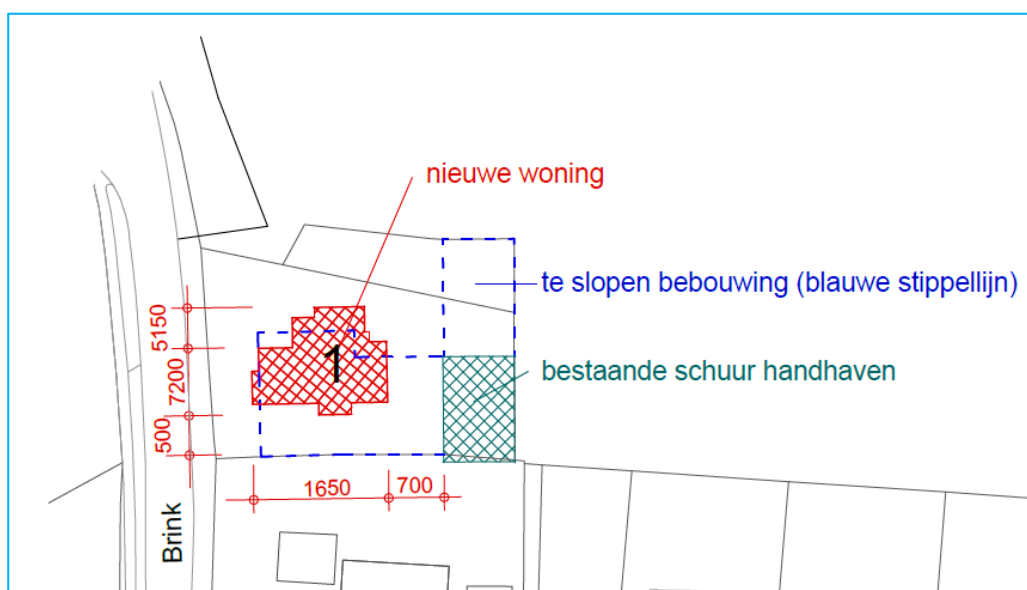
In het verleden was op het perceel Brink 1 te Annen sprake van een garage- en taxibedrijf, te weten het bedrijf van Stadman. Garage- en taxibedrijf Stadman in Annen had destijds een uitbreiding ondergaan in de vorm van de realisatie van een nieuw bedrijfspand op het perceel Anloërweg 6 te Annen.

De uitbreiding op het perceel Anloërweg 6 te Annen was vanaf het begin af aan gekoppeld aan het herbestemmen en herinrichten van de bestaande bedrijfslocatie aan de Brink 1 te Annen. Dit perceel is gelegen in het bestemmingsplan "Annen Dorp" en heeft de bestemming 'Bedrijven'. In de wijzigingsbepalingen van het bestemmingsplan is aan Burgemeester en Wethouders de mogelijkheid geboden om de bestemming 'Bedrijven' te wijzigen ten behoeve van 'Woondoeleinden 3'. De ook destijds behorende bedoeling om hier ook de bestemming 'Maatschappelijke Doeleinden 1' op te leggen is inmiddels vervallen.

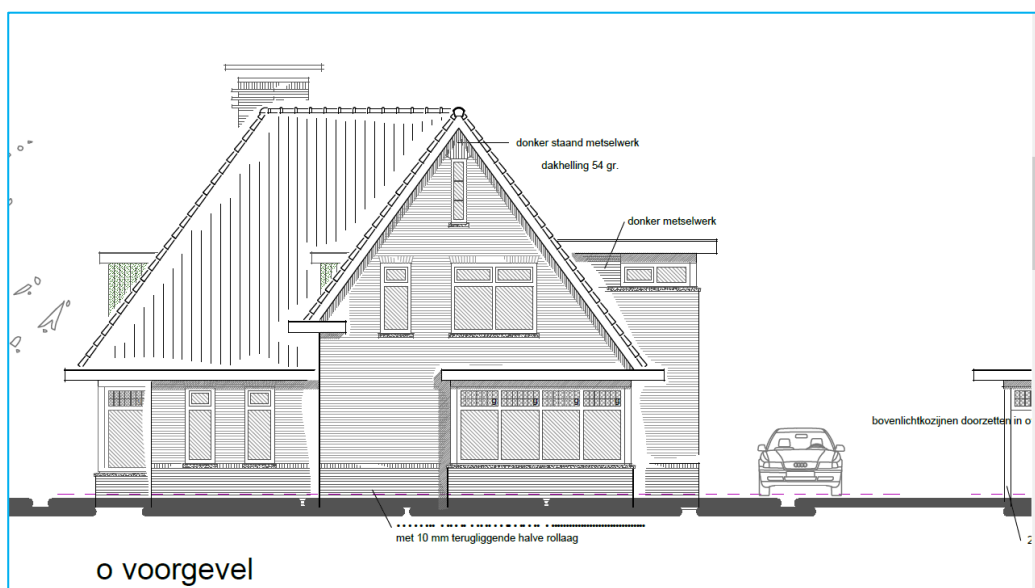
Met de ondernemer is in het verleden afgesproken dat op het moment dat het nieuwe bedrijfspand aan de Anloërweg in gebruik genomen zou worden, het perceel Brink 1 te Annen planologisch gewijzigd zou moeten worden in bovengenoemde bestemmingen.

In 2010 is hiermee een begin gemaakt maar een procedure hiervoor is destijds nimmer opgestart.

Anno 2020 is het de bedoeling van aanvragers om de bestaande bebouwing af te breken en ter vervanging daarvan een nieuwe passende woning te realiseren overeenkomstig onderstaande situatieschets (woning in groen en bijgebouw blauw).



Onderstaand een weergave van de gewenste woning. In hoofdstuk 2 zal er nader op het gewenste bouwplan in worden gegaan.



Onderstaand een weergave van het perceel Brink 1 te Annen vanuit de lucht en vanaf 'streetview'. Deze gaat dus worden gesloopt, behoudens een deel van de bestaande schuur. Indicatief het gedeelte binnen de oranje contour.



1.3 Planologisch kader

Het perceel Brink 1 te Annen is gelegen in het bestemmingsplan "Annen Dorp". Het perceel is hierin bestemd als 'Bedrijf' met een bijbehorend bouwvlak waarbinnen de bij het bedrijf behorende bedrijfsgebouwen moesten worden gebouwd.



Om redenen zoals beschreven in paragraaf 1.2. is verzocht de bestemming te wijzigen van dit perceel te wijzigen in een bestemming 'Wonen - 3'.

Het bestemmingsplan biedt daartoe middels een zogeheten wijzigingsbevoegdheid, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de archeologische waarden, het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de milieusituatie, de sociale veiligheid, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden e mogelijk om te wijzigen naar Woondoeleinden 3, mits :

1. de woonfunctie geen onevenredige afbreuk doet aan de ontwikkelingsmogelijkheden van functies in de omgeving, met name niet aan die van naburige (agrarische) bedrijven;
2. de ontwikkeling van de woning(en) past binnen de Volkshuisvestingsanalyse / Woonvisie Annen;
3. de geluidsbelasting van geluidsgevoelige objecten niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een vastgestelde hogere grenswaarde;
4. voorafgaand aan de ontwikkeling van het gebied in een vroegtijdig stadium overleg zal worden gepleegd met het waterschap;
5. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid voor de betreffende gronden de bepalingen van respectievelijk artikel 3, artikel 4, artikel 5 of artikel 6 van toepassing zijn.

In hoofdstuk 3 zal nader op de genoemde voorwaarden worden ingegaan.

Voorliggend wijzigingsplan is opgesteld ten behoeve van de uitvoering van de genoemde wijzigingsprocedure ex artikel 3.6 Wro.

1.4 Doel

In dit wijzigingsplan wordt ingegaan op de (ruimtelijke) gevolgen van de voorgenomen ontwikkeling van het betreffende gebied. De realisatie van de plannen zoals verwoord in dit wijzigingsplan dienen (aantoonbaar) niet in strijd te zijn met een goede ruimtelijke ordening.

1.5 Verantwoording

Bij het opstellen van voorliggend wijzigingsplan 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.

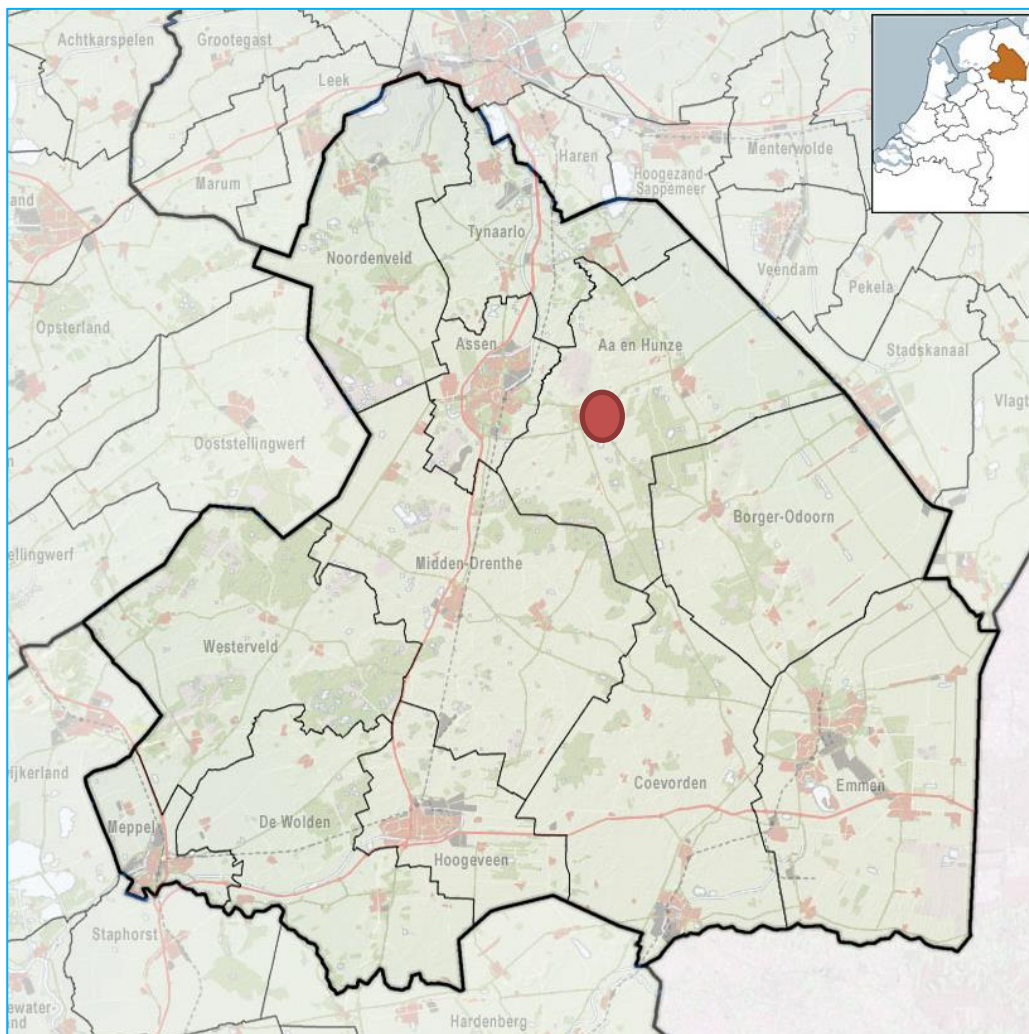
1.6 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 een uitgebreidere beschrijving gegeven van het plan mede in relatie tot het vigerende ruimtelijk beleid op basis van het bestemmingsplan "Annen Dorp". 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 de maatschappelijke uitvoerbaarheid, waarna hoofdstuk 7 ingaat op de juridische vertaling van het plan, gevolgd door de Regels en de Verbeelding, die tezamen met deze toelichting het wijzigingsplan vormen.

2 Hoofdstuk 2 Locatie en historie

2.1 Ligging en historie

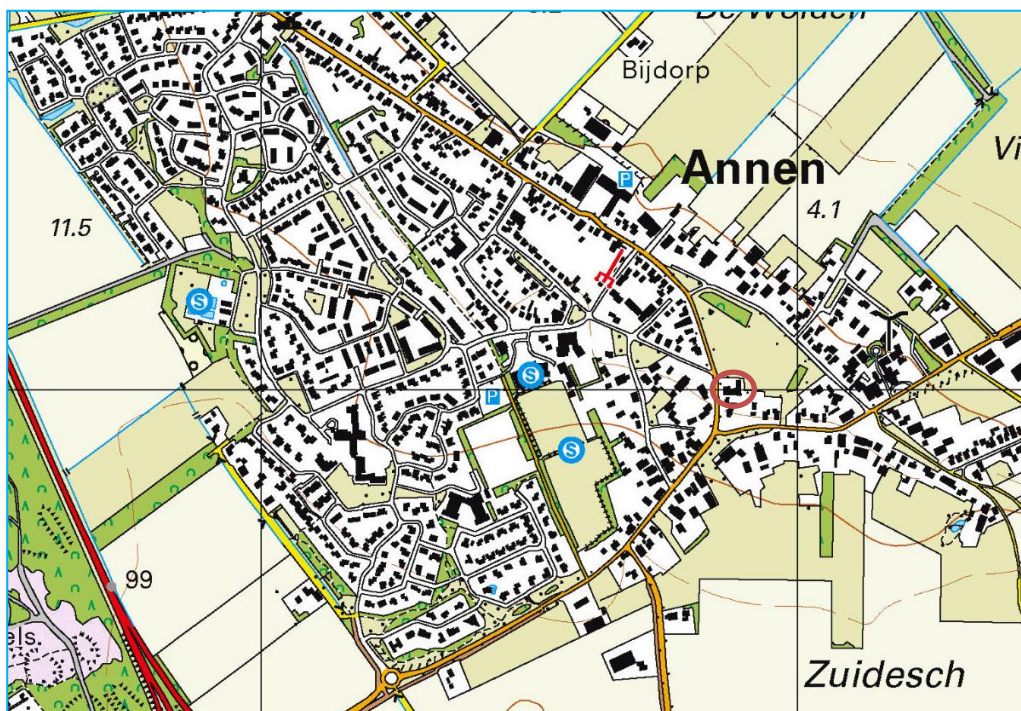
Het perceel bevindt zich in het Drentse dorp Annen. Annen ligt in de Drentse gemeente Aa en Hunze. Hieronder is de ligging van Annen vanuit een hoger perspectief weergegeven.



Figuur 2.1: Nederland, de provincie Drenthe, de gemeente Aa en Hunze en de ligging van Annen in één oogopslag.

2.2 Het plangebied in zijn directe omgeving

Het plangebied bevindt zich in het centrum van het dorp Annen. Op onderstaande kaart is de ligging van het perceel ten opzichte van Annen zichtbaar. Het perceel bevindt zich op het adres Brink 1 te Annen.



Figuur 2.2: Een weergave van het de kern Annen met het plangebied binnen de rode cirkel.

Het perceel wordt aan de west- en zuidzijde begrensd door woningen. Aan de noord- en oostkant bevindt zich de Brink van Annen. Hieronder een (sfeer)impressie van het perceel en omliggend gebied.

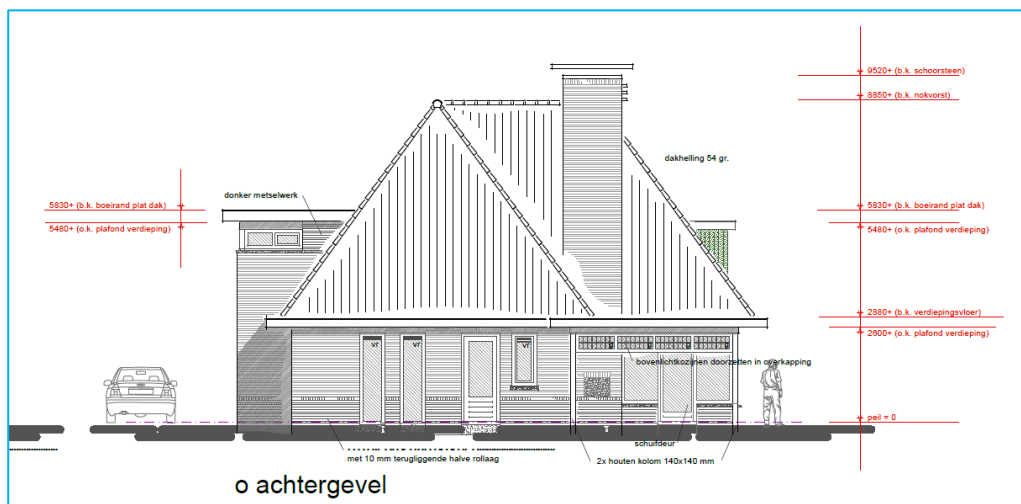


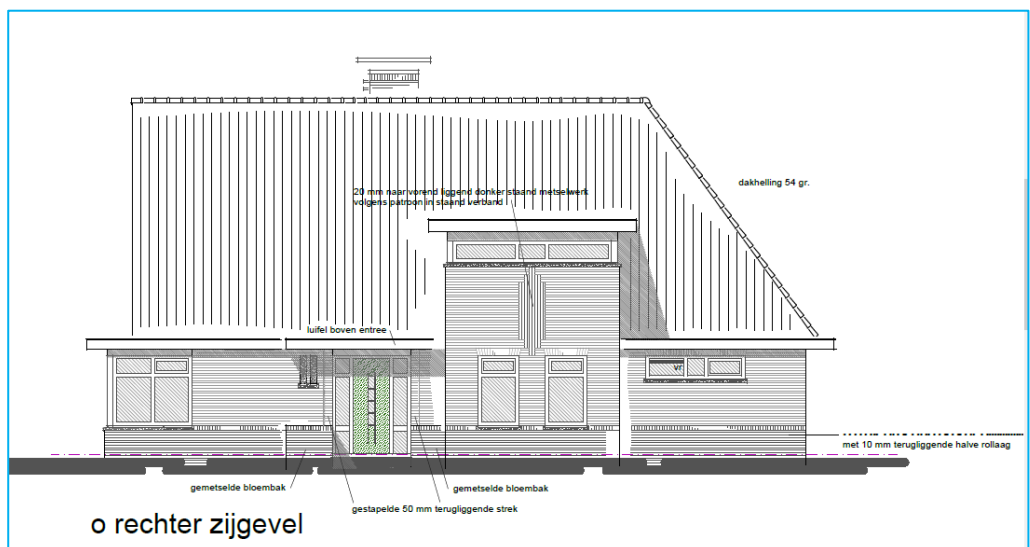
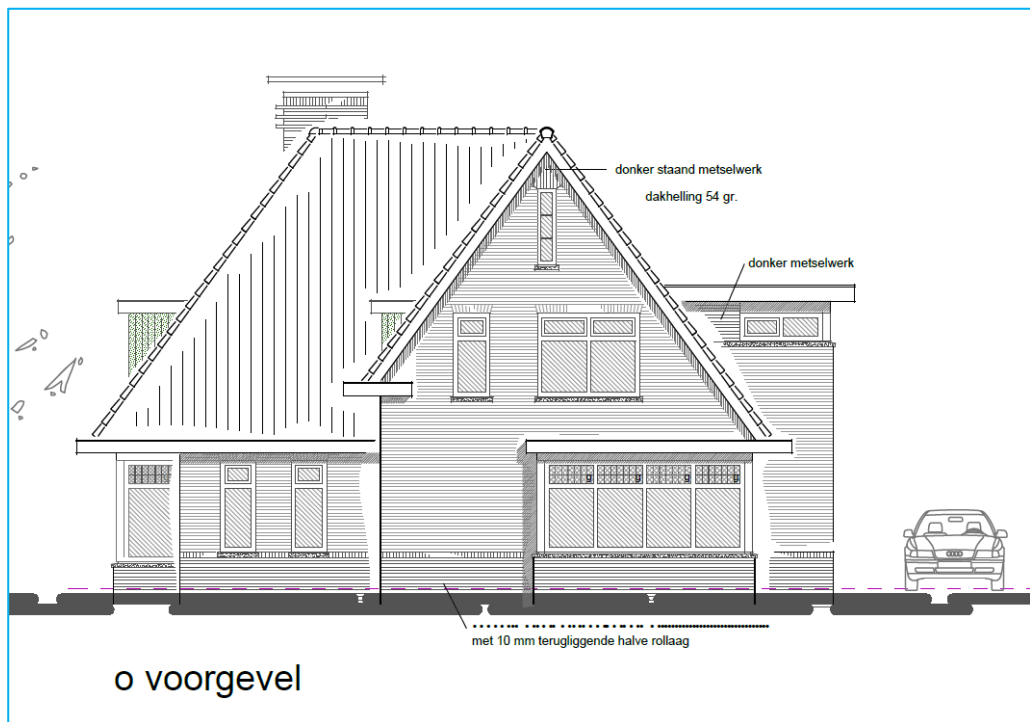
Heersend straatbeeld met links de bebouwing Brink 1 te Annen

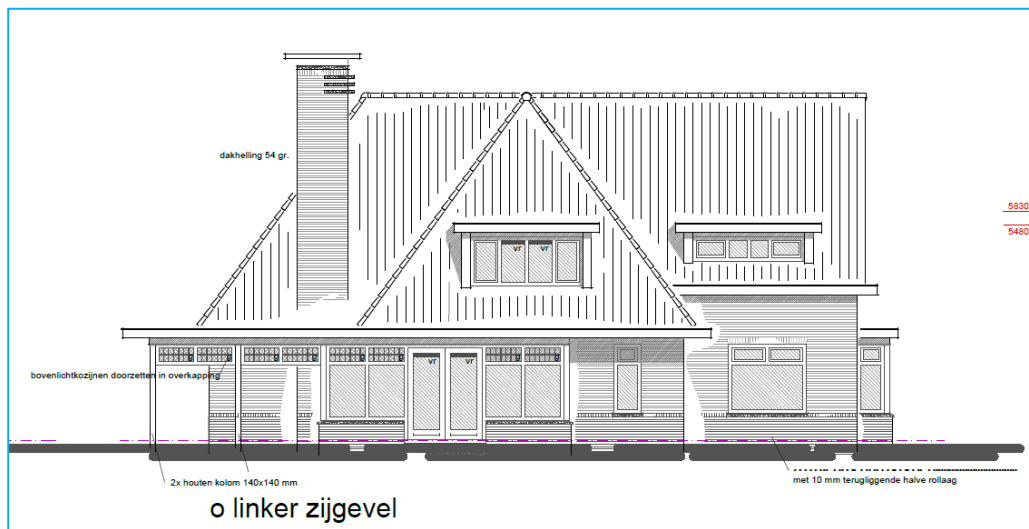


Rechts het perceel Brink 1 en ten noorden daarvan de Brink van Annen.

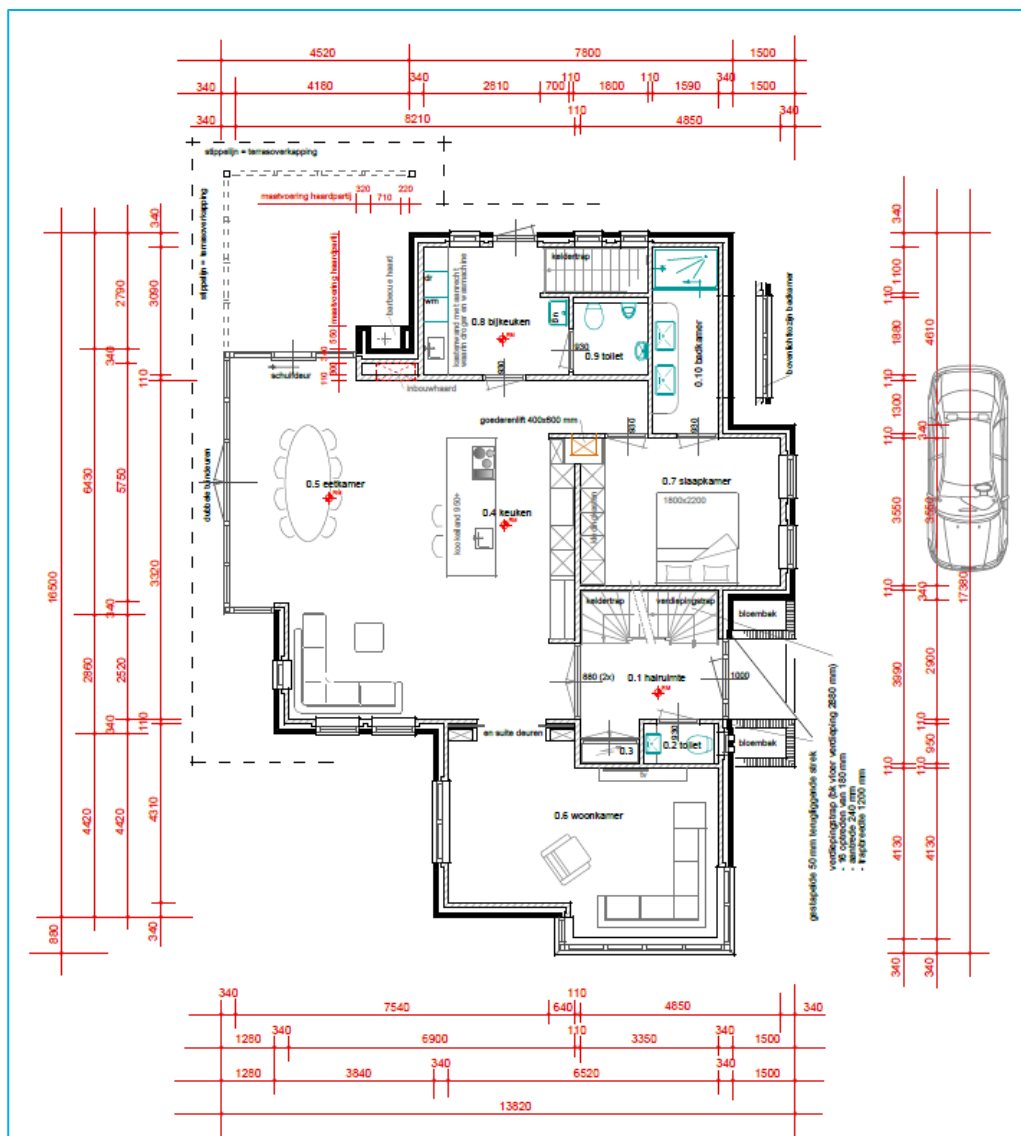
Er wordt voorzien in de bouw van een nieuwe vrijstaande woning. Onderstaand volgen enkele weergaven van de te bouwen woning.







En onderstaand nog een weergave van de (gemaatvoerde) plattegrond.



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 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

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 plangebied zijn in de SVIR geen specifieke onderwerpen opgenomen die aangemerkt worden als nationaal belang waarmee rekening gehouden dient te worden.

3.1.2 Ladder voor Duurzame verstedelijking

De Ladder is te vinden in artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening. Jurisprudentie laat een hoofdregel c.q. algemene lijn zien, dat bij herbestemming c.q. functiewijziging van bestaande gebouwen "geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling bij functiewijziging sec".

Het al dan niet toenemen van het ruimtebeslag is een belangrijk criterium voor het aanmerken van een ontwikkeling als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Indien er in het geheel geen sprake is van toename van het ruimtebeslag, dan is de Afdelingslijn dat er geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. In voorliggend project is sprake van de bouw van een vervangende woning. Het project is niet ladderplichtig.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Actualisatie Omgevingsvisie 2018

3.2.2 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 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;
- 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.

Het verzoek past binnen het provinciaal beleid, er is sprake van het herbestemmen van een bestaand bedrijfsperceel naar een woonbestemming, waarbij er dus sprake is van inbreiding voor uitbreiding en zorgvuldig ruimtegebruik.

3.2.3 Kernkwaliteiten-analyse

Aangezien er feitelijk gezien alleen sprake is van een herbestemmingsproject zonder noemenswaardige ruimtelijke en bodemverstorende ingrepen is een diepgaande kernkwaliteiten-analyse niet van belang geacht, immers het perceel behoudt zijn bestaande visuele verschijningsvorm. Bestaande kernkwaliteiten blijven onaangetaast.

3.2.4 Provinciale Omgevingsverordening

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

Artikel 3.25 Woningbouw

1. Een ruimtelijk plan dat betrekking heeft op een gebied gelegen buiten het bestaand stedelijk gebied kan alleen voorzien in nieuwe woningbouw indien deze woningbouw past binnen de afspraken die de woonregio en de provincie hebben gemaakt over de woningbouwprogrammering en het gestelde in de

regionale woonvisie en als in het desbetreffende ruimtelijk plan wordt onderbouwd dat deze regionale woonvisie voldoende actueel is.

2. Incidentele bouwmogelijkheden buiten het bestaand stedelijk gebied zijn mogelijk in bepaalde gevallen zoals 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 project past binnen het provinciaal beleid, er is sprake van een transformatie van een perceel met een bedrijfsbestemming waar reeds een bedrijfswoning bij aanwezig was naar een woonbestemming waarbij een vervangende, aan de huidige eisen voldoende woning wordt gebouwd. Volgens artikel 3.25 POV is er geen provinciaal belang voor een dergelijke ontwikkeling.

3.3 Gemeentelijk beleid

Binnen de gemeente Aa en Hunze zijn diverse beleidsdocumenten raadpleegbaar. Een vorm van gemeentelijk beleid vormt het bestemmingsplan, in dit geval het bestemmingsplan "Annen-Dorp". Zoals reeds in paragraaf 1.3 verwoord kent dit bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid om de bestemming 'Detailhandelsoeleinden' te wijzigen in een bestemming 'Wonen – 3', met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. *de woonfunctie geen onevenredige afbreuk doet aan de ontwikkelingsmogelijkheden van functies in de omgeving, met name niet aan die van naburige (agrarische) bedrijven.*

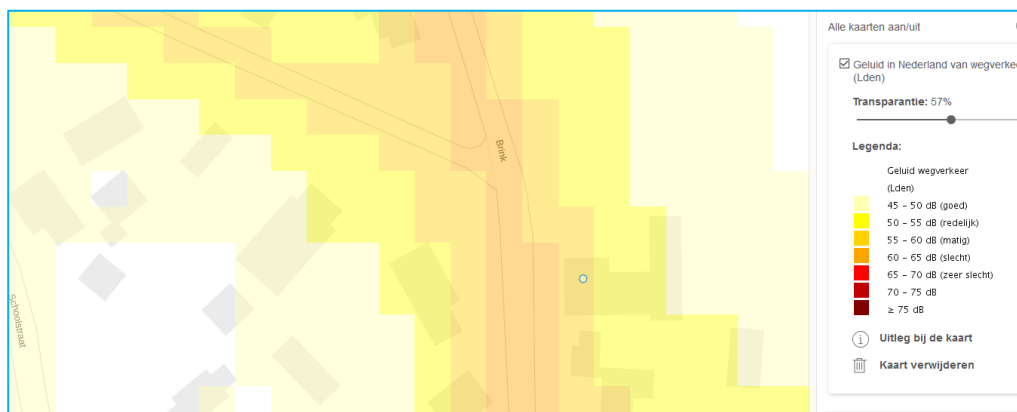
In de directe nabijheid van het perceel bevinden zich geen agrarische bedrijven die in hun bedrijfsvoering belemmerd kunnen worden. Ook het aan de overzijde van de straat gelegen schildersbedrijf ondervindt geen hinder vanwege de ruime afstand tussen de beoogde woonbestemming en deze bedrijfsbestemming.

- b. *de ontwikkeling van de woning(en) past binnen de Volkshuisvestingsanalyse / Woonvisie Annen.*

Er is feitelijk gezien geen sprake van een toename van het aantal woningen, immers ter plaatse van het perceel Brink 1 was reeds een bedrijfswoning aanwezig. De wijziging naar een reguliere woonbestemming is niet in strijd met de Woonvisie 2016⁺

- c. *de geluidsbelasting van geluidsgevoelige objecten niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een vastgestelde hogere grenswaarde.*

Er is reeds sprake van een bestaande geluidsgevoelige situatie. Daarbij komt ook nog het feit dat ter plaatse sprake is van een gebied waar 30 km/uur mag worden gereden en er wettelijk gezien geen sprake is van een geluidszone op basis van de Wet geluidhinder. Ook laat de hierna weergegeven figuur zien dat daar waar de woning wordt gebouwd er sprake is van een redelijk tot goed woon- en leefklimaat vanuit het aspect wegverkeerslawaaï beschouwd.



Bron : Atlas van de leefomgeving

d. *voorafgaand aan de ontwikkeling van het gebied in een vroegtijdig stadium overleg zal worden gepleegd met het waterschap.*

Door middel van de uitgevoerde watertoets is het waterschap geïnformeerd. Aangezien er slechts sprake is van een functiewijziging binnen het bestaande gebouw geldt er geen waterschapsbelang.

e. *na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid voor de betreffende gronden de bepalingen van respectievelijk artikel 4, artikel 5 of artikel 6 van toepassing zijn.*

Voor de regels is aangesloten bij de regels van artikel 5 (Woondoeleinden 3), met dien verstande dat de bestemming in dit wijzigingsplan geen Woondoeleinden 3 zal zijn maar Wonen – 3 overeenkomstig de standaarden die gelden voor bestemmingsplan op basis van de SVBP2012.

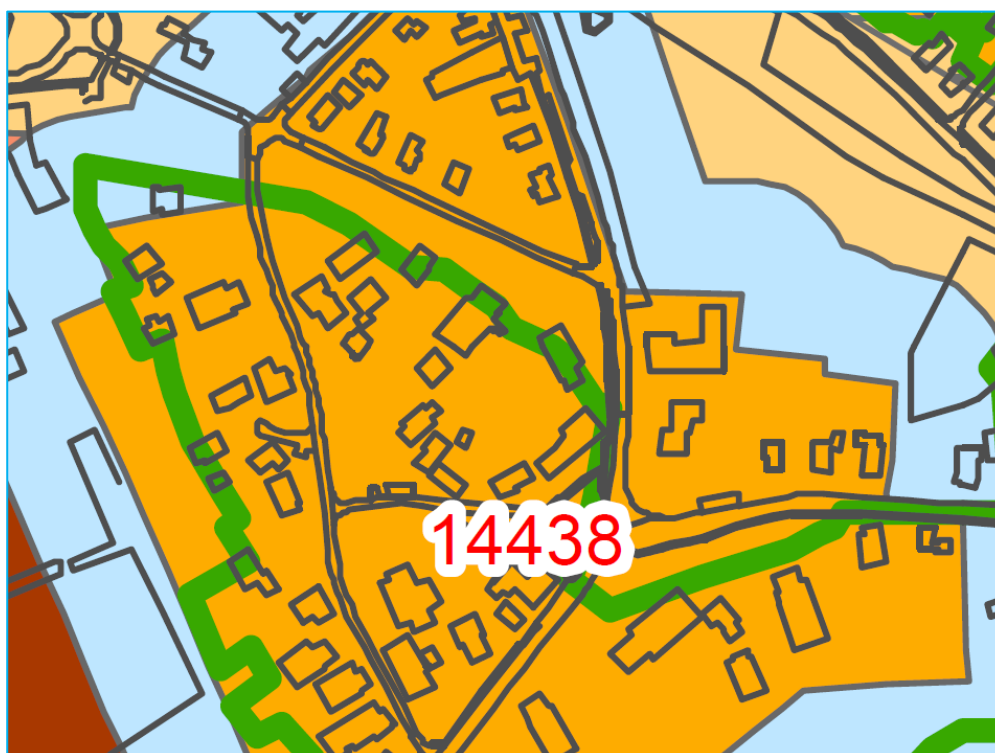
Er wordt voldaan aan het gemeentelijk beleid.

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.

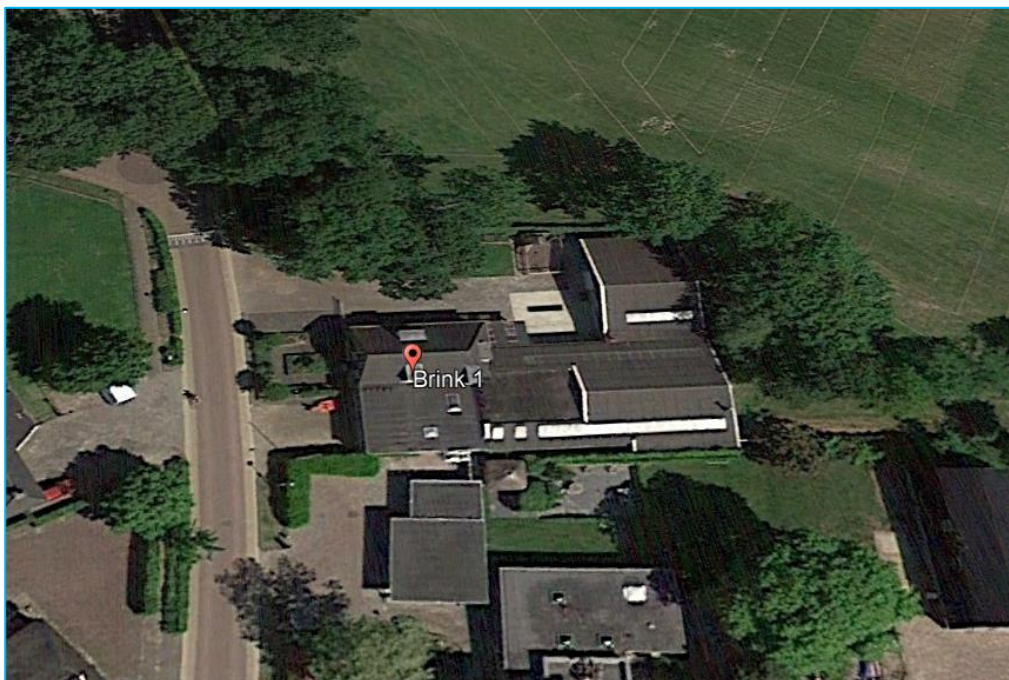
4.1 Archeologie

Op basis van de gemeentelijke archeologische beleidskaart is sprake van een gebied met een hoge archeologische waarde (historische kern van Annen). Onderzoek is nodig bij bodemingrepen van meer dan 100 m².



Archeologische verwachting	
 hoge verwachting natuurlijke laagten (o.a. pingo's)	Bij bodemingrepen is waarderend booronderzoek noodzakelijk.
 hoge verwachting (dekzandkopp in beekdal)	Bij bodemingrepen is verkennend booronderzoek noodzakelijk. Indien van toepassing vervolgens karterend onderzoek en waarderend onderzoek bij aanwezigheid vindplaats.
 hoge verwachting i.v.m. aanwezigheid voorden of historisch element	Bij bodemingrepen is onderzoek noodzakelijk. Het type onderzoek is afhankelijk van de verwachte vindplaats.
 hoge verwachting (bufferzone rond ANK-terrein en offervien)	Bij bodemingrepen is verkennend booronderzoek noodzakelijk. Indien van toepassing vervolgens karterend onderzoek en waarderend onderzoek bij aanwezigheid vindplaats.
 hoge verwachting i.v.m. aanwezigheid vindplaats (incl. vindplaatsnr.)	Bij bodemingrepen ≥ 100 m ² en dieper dan 30 cm bij aanwezigheid bouwvoor is verkennend booronderzoek noodzakelijk. Indien van toepassing vervolgens karterend/waarderend onderzoek. Meer info aangaande vindplaats, zie catalogus rapport.
 hoge verwachting beekdal (kans op bijzondere dataset met hoge informatiewaarde)	Bij bodemingrepen ≥ 500 m ² en dieper dan 30 cm bij aanwezigheid bouwvoor dient vervolgonderzoek plaats te vinden conform de SIKB Leidraad beekdalen in Pleistoceen Nederland/Richtlijn Beekdalonderzoek prov. Drenthe.
 hoge verwachting	Bij bodemingrepen ≥ 500 m ² en dieper dan 30 cm bij aanwezigheid bouwvoor is verkennend booronderzoek noodzakelijk. Indien van toepassing vervolgens karterend onderzoek en waarderend onderzoek bij aanwezigheid vindplaats.
 hoge verwachting op aanwezigheid celtic fields	Bij bodemingrepen ≥ 500 m ² en dieper dan 30 cm bij aanwezigheid bouwvoor dient vervolgonderzoek plaats te vinden in de vorm van een gedetailleerd BO, zonodig gevolgd door karterend proefsleuvenonderzoek.
 waardevolle essen	Bij bodemingrepen ≥ 500 m ² en dieper dan 30 cm is verkennend booronderzoek noodzakelijk.
 middelhoge verwachting beekdal (kans op bijzondere dataset met hoge informatiewaarde)	Bij een intact bodemprofiel dient een karterend/waarderend proefsleuvenonderzoek te worden uitgevoerd.
 middelhoge verwachting	Bij bodemingrepen ≥ 1000 m ² en dieper dan 30 cm bij aanwezigheid bouwvoor is verkennend booronderzoek plaats te vinden conform de SIKB Leidraad beekdalen in Pleistoceen Nederland/Richtlijn Beekdalonderzoek prov. Drenthe.
 lage verwachting	Bij bodemingrepen ≥ 1000 m ² en dieper dan 30 cm bij aanwezigheid bouwvoor is verkennend booronderzoek noodzakelijk. Indien van toepassing vervolgens karterend onderzoek en waarderend onderzoek bij aanwezigheid vindplaats.
 geen verwachting, verstoord	Bij ingrepen binnen deze zones is geen archeologisch onderzoek nodig.
 geen verwachting, reeds onderzocht en vrijgegeven	Bij ingrepen binnen deze zones is geen archeologisch onderzoek nodig.
 terrein reeds onderzocht maar niet vrijgegeven	Onderliggende verwachting is leidend. Indien mogelijk het rapport van reeds uitgevoerde onderzoek inzien en vervolgonderzoek hier op aanpassen.

In de bestaande situatie (zie hieronder) is zichtbaar dat nagenoeg het gehele perceel bebouwd is.



Omdat de nieuwe woning wordt gebouwd op de plek van de oude bebouwing waar de bodem al verstoord is, is een archeologisch onderzoek niet meer nodig. Het terrein wordt vrijgegeven en op de verbeelding zal geen dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' worden opgenomen.

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.

Ter plaatse gaat na de sloop van de voormalige bedrijfsbebouwing (garagebedrijf) een nieuwe woning worden gebouwd. Omdat hier een garagebedrijf aanwezig was kan op voorhand niet met zekerheid worden gesteld dat de gronden schoon zijn, er is een verkennend bodemonderzoek nodig.

Door onderzoeksbureau Klijn Bodemonderzoek is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Het gehele onderzoeksrapport is als bijlage bij dit wijzigingsplan gevoegd.

Conclusies en aanbevelingen

Gehele onderzoekslocatie

Gezien de resultaten van het onderzoek wordt geconcludeerd dat de voor de onderzoekslocatie opgestelde hypothese "verdachte locatie met verdachte deellocaties", formeel gezien gedeeltelijk niet juist is. Ter plaatse van de voormalige tanklocatie en de voormalige wasplaats zijn geen verhoogde gehalten aangetroffen. Ter plaatse van het overige terreindeel zijn wel licht verhoogde gehalten aangetroffen.

De geconstateerde verhoogde gehalten liggen onder de indexwaarde van 0,5 en/of interventiewaarde en vormen géén aanleiding tot het instellen van een nader bodemonderzoek.

Op basis van de onderzoeksresultaten bestaan er, vanuit milieuhygiënisch oogpunt gezien, geen belemmeringen ten aanzien van het gebruik van het terrein en de afgifte van een omgevingsvergunning ten behoeve van de geplande bouwactiviteiten op het terrein.

Asbest

Op basis van de historie van het perceel, de uitgevoerde maaiveldinspectie en de zintuiglijke waarnemingen tijdens de boorwerkzaamheden -waarbij geen asbestverdachte materialen zijn aangetroffen- is het aannemelijk dat er geen sprake is van een verontreiniging van de bodem met asbest. Indien hierover echter meer zekerheid is gewenst, wordt geadviseerd een verkennend bodemonderzoek conform NEN 5707 of NEN 5897 uit te laten voeren.

Hergebruik van grond

Voor de volledigheid kan nog worden vermeld dat de grond naar verwachting niet als schone grond kan worden hergebruikt. Hierbij dient te worden opgemerkt dat dit een indicatieve toetsing aan de Regeling en het Besluit Bodemkwaliteit betreft; het uitgevoerde onderzoek betreft immers geen partijkeuring conform BRL SIKB 1000, protocol 1001.

Voor grond welke op het perceel wordt toegepast gelden ons inziens, gezien de geringe overschrijding(en) ten opzichte van de achtergrondwaarden, geen gebruiksbeperkingen.

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 verdronken 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 ontginningsassen.

De te slopen bebouwing is niet aangeduid als 'karakteristiek' of 'monumentaal'. Ook is er geen sprake van een beschermd stads- of dorpsgezicht. Het onderdeel cultuurhistorie staat de ontwikkeling niet in de weg.

4.4 Ecologie

De Wet natuurbescherming (Wnb) is in werking getreden op 1 januari 2017. Deze wet vervangt de volgende drie wetten: de Natuurbeschermingswet 1998 (gebiedsbescherming), de Flora- en faunawet (soortenbescherming) en de Boswet (houtopstanden). De provincie is bij de Wnb het bevoegd gezag voor de toetsing van werkzaamheden en handelingen bij Natura 2000-gebieden en dier- en plantensoorten. Het Rijk blijft bevoegd gezag bij ruimtelijke ingrepen met grote nationale belangen. Voor gemeenten geldt dat zij het bevoegd gezag zijn voor omgevingsvergunningen.

In het wijzigingsplan dient rekening te worden gehouden met Europese en nationale wetgeving en beleid ten aanzien van de natuurbescherming. Hierin wordt onderscheid gemaakt tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming.

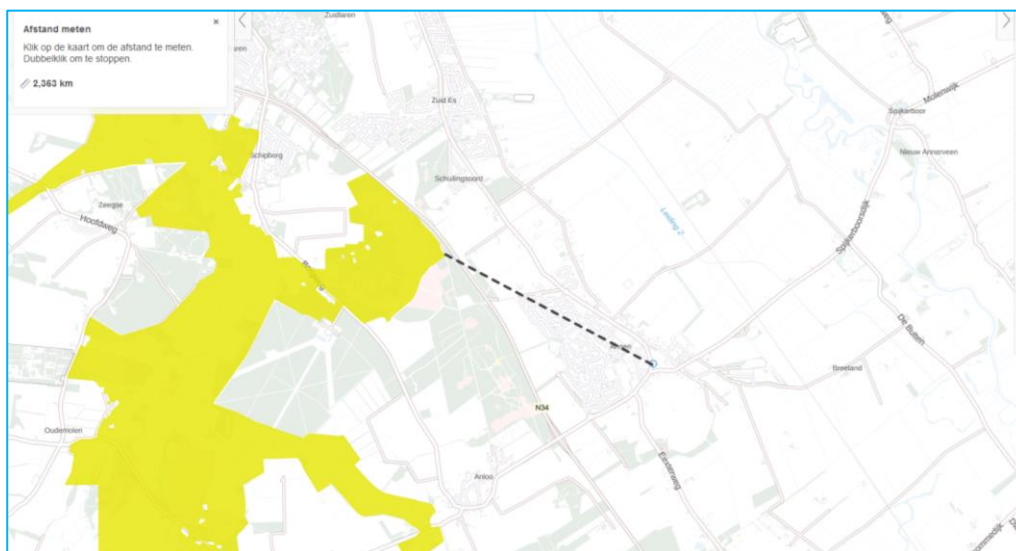
4.4.1 Gebiedsbescherming

In de Wnb is de bescherming van specifieke natuurgebieden geregeld. Het betreft de Natura 2000-gebieden, die een internationale bescherming genieten. Plannen en projecten met negatieve effecten op deze gebieden zijn vergunningplichtig. Relevant daarbij is dat de Wnb een externe werking kent. Van externe werking is sprake als

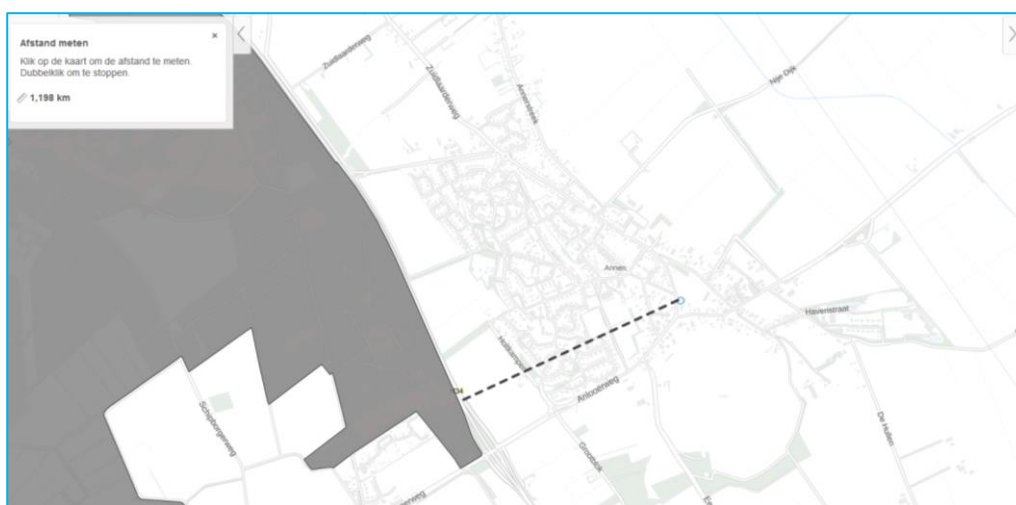
activiteiten buiten een Natura 2000-gebied van invloed zijn op de natuurwaarden in een Natura 2000-gebied. Per Natura 2000-gebied zijn instandhoudingsdoelen voor soorten en vegetatietypen opgesteld.

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) - voorheen Ecologische Hoofdstructuur - is een samenhangend netwerk van bestaande en nog te ontwikkelen belangrijke natuurgebieden in Nederland en vormt de basis voor het natuurbeleid. Ten aanzien van ontwikkelingen binnen het NNN geldt het 'nee, tenzij-principe'. 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 NNN is voor de provincie Drenthe uitgewerkt in het Geoportal Drenthe.

Het gebied ligt niet in een Natura 2000 gebied of binnen het NNN, zodat nader onderzoek naar gebiedsbescherming niet aan de orde is.



Weergave Natura 2000 gebieden (afstand bedraagt circa 2,3 kilometer)



Weergave NNN gebieden (afstand bedraagt circa 1,2 kilometer)

4.4.2

Soortenbescherming

Het uitgangspunt van de Wnb is dat er geen (opzettelijke) schade mag worden gedaan aan beschermde dieren of planten, tenzij dit uitdrukkelijk is toegestaan. De soortenbescherming binnen de Wnb is daarbij opgedeeld in drie beschermingsregimes: Vogelrichtlijnsoorten, Habitatrichtlijnsoorten en andere soorten. Bij beoordeling van de toelaatbaarheid van bouwwerken en/of andere activiteiten moet rekening worden gehouden met de mogelijke aanwezigheid van te beschermen dier- en plantensoorten.

Er dient een ontheffing op grond van artikel 3.3, 3.8 en/of 3.10 Wnb te worden aangevraagd voor een (bouw)werkzaamheid of activiteit indien het volgende van toepassing is:

- uit gegevens of onderzoek blijkt dat er sprake is van verstoring of doden van (een) beschermde soort(en);
- het bouwwerk en/of de activiteit veroorzaakt beschadiging of vernieling van voortplanting- of rustplaatsen van dieren, dan wel ontworteling of vernieling van plantensoorten;
- er kan geen gebruik gemaakt worden van een vrijstelling op grond van de Wet natuurbescherming;
- er kan niet gewerkt worden volgens een goedgekeurde gedragscode.

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 Habitatrichtlijn (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.

Van belang is om na te gaan of één of meerdere van de genoemde 'verboden' ten behoeve van voorliggend initiatief aan de orde is of kan zijn. Er wordt verouderde bebouwing gesloopt, zodat er een ecologische quickscan nodig is.

Door onderzoeksbureau Bunschoek Natuurlijk is een ecologisch onderzoek uitgevoerd. Het onderzoeksrapport is als bijlage bij het wijzigingsplan gevoegd.

Op basis van het voorgaande wordt geconcludeerd dat er vanuit de Wet Natuurbescherming geen belemmeringen zijn voor deingrepen op de locatie (maar zie onderstaande aantekeningen met betrekking tot broedvogels).

Broedvogels

Werkzaamheden die (in gebruik zijnde) nestplaatsen van vogels (incl. hun functionele omgeving) verstoren of beschadigen dienen te allen tijde te worden voorkomen. Dit is voor de meeste soorten mogelijk door de uitvoering in elk geval op te starten in de periode voor half maart en na eind juli of het plangebied vooraf te controleren op broedende vogels en nesten binnen de invloedssfeer van de werkzaamheden. Indien daaruit blijkt dat er op dat moment geen vogels aan het broeden zijn dan kunnen de (sloop)werkzaamheden aanvangen. Voor het broedseizoen wordt geen standaardperiode gehanteerd, maar is het van belang of een broedgeval wordt verstoord, ongeacht de datum.

Aanbeveling

Het is wenselijk om de nieuwbouw natuur-inclusief op te leveren. Het is vrij eenvoudig om in het ontwerp enkele voorzieningen (zoals vogelvides en inbouwkasten) op te nemen waar gebouwbewonende vleermuizen (zoals Gewone dwergvleermuis en Laatzvlieger) en vogels (bijvoorbeeld Huismus) een (nieuwe) plek kunnen vinden. Veel van deze soorten hebben het moeilijk in deze tijd van versnelde verduurzaming van het woningbestand (door na-isolatie e.d.).

Daar waar mogelijk zal rekening worden gehouden met de gedane aanbevelingen.

4.4.3

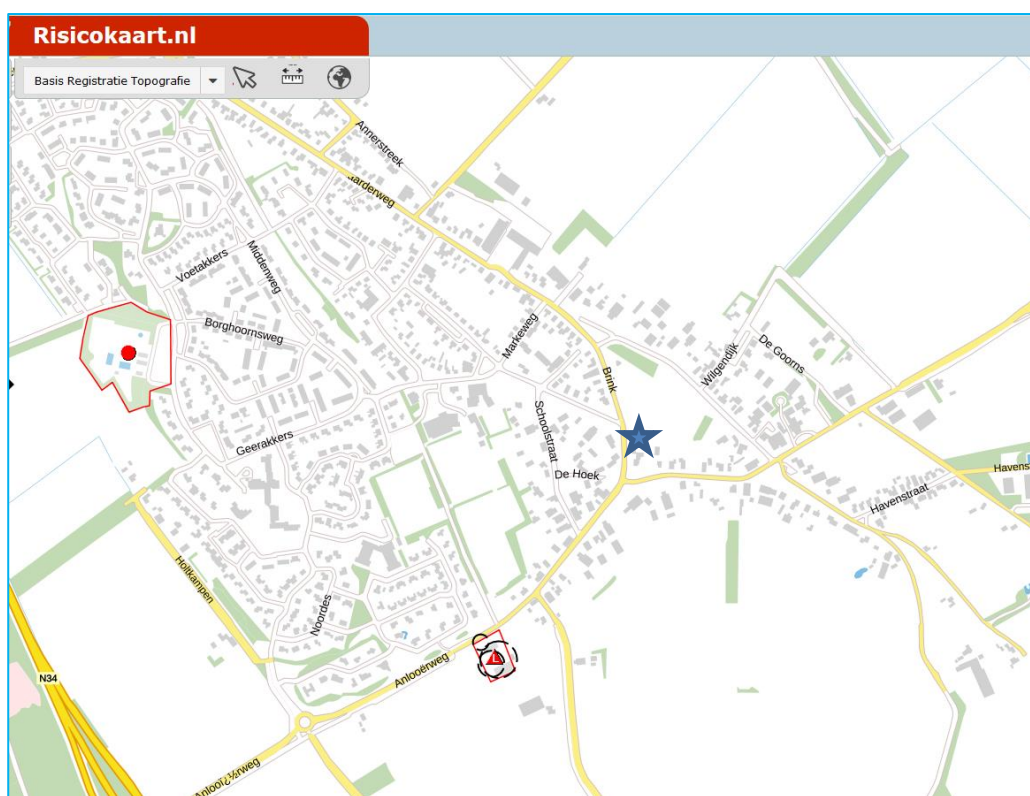
Stikstofdepositie

Woningbouwplannen (ook kleinschalige woningbouwplannen) kunnen leiden tot een toename van de stikstofdepositie ter plaatse van stikstofgevoelige habitats in een Natura 2000-gebied. Deze toename van de stikstofdepositie kan het gevolg zijn van bouwwerkzaamheden in de aanlegfase (bijvoorbeeld als gevolg van de aanvoer van bouwmaterialen naar en grondverzet op de bouwplaats). Het gebruik van de woningen (de gebruiksfase) kan ook leiden tot een toename van de stikstofdepositie. Deze toename kan bijvoorbeeld het gevolg zijn van het autoverkeer van bewoners en bezoekers van de woningen.

Bij voorliggend wijzigingsplan is echter geen sprake van een woningbouwplan waarbij wordt voorzien in een toename van het aantal woningen. Per saldo is hier sprake van de bouw van een vervangende woning..

4.5 Externe Veiligheid

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 en buiten het plangebied

Binnen en buiten het plangebied zelf bevinden zich geen Bevi-inrichtingen en/of bedrijven die invloed hebben op het plangebied.

4.5.1.2 *Buisleidingen*

Er zijn geen buisleidingen aanwezig in de nabijheid van het plangebied.

4.5.1.3 *Route gevaarlijke stoffen*

Nabij het plangebied bevinden zich geen route gevaarlijke stoffen die invloed hebben op de planlocatie.

4.5.1.4 *Hoogspanningsleidingen*

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

4.5.1.5 *Conclusie*

Er is geen belemmering vanuit het aspect externe veiligheid te verwachten. Nader onderzoek naar externe veiligheid is niet nodig.

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 wegverkeerslawaaï, industrielawaai en luchtvaartlawaaï. De Wgh geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een wijzigingsplan, 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. In voorliggend wijzigingsplan wordt de bestaande bebouwing qua bestemming gewijzigd van 'Bedrijf' naar een bestemming 'Wonen – 3'. In de bestaande situatie is al sprake van een toegestane woonfunctie (bedrijfswoning). Er is hierdoor akoestisch gezien sprake van een bestaande situatie, de nieuwe woning wordt niet wezenlijk verder of dichter op de weg gebouwd dan in de bestaande situatie. Nader geluidsonderzoek naar wegverkeerslawaaï is hierdoor niet nodig. Tevens is ter plaatse sprake van wegen waarover 30 km/uur mag worden gereden en er wettelijk gezien geen sprake is van een geluidszone.

4.1 **Verkeer en vervoer**

In voorliggend wijzigingsplan wordt de bestaande bebouwing qua bestemming gewijzigd van 'Bedrijf' naar een bestemming 'Wonen – 3'. In de bestaande situatie is al sprake van wonen (bedrijfswoning). Er is geen sprake van significante verkeersaantrekkende werking. Er is op eigen terrein voldoende ruimte voor het parkeren.

4.2 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.

4.3 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 wijzigingsplan zich verhoudt tot hetgeen is verwoord in de VNG-Reeks 'Bedrijven en Milieuzonering' en is daaraan getoetst en gemotiveerd.

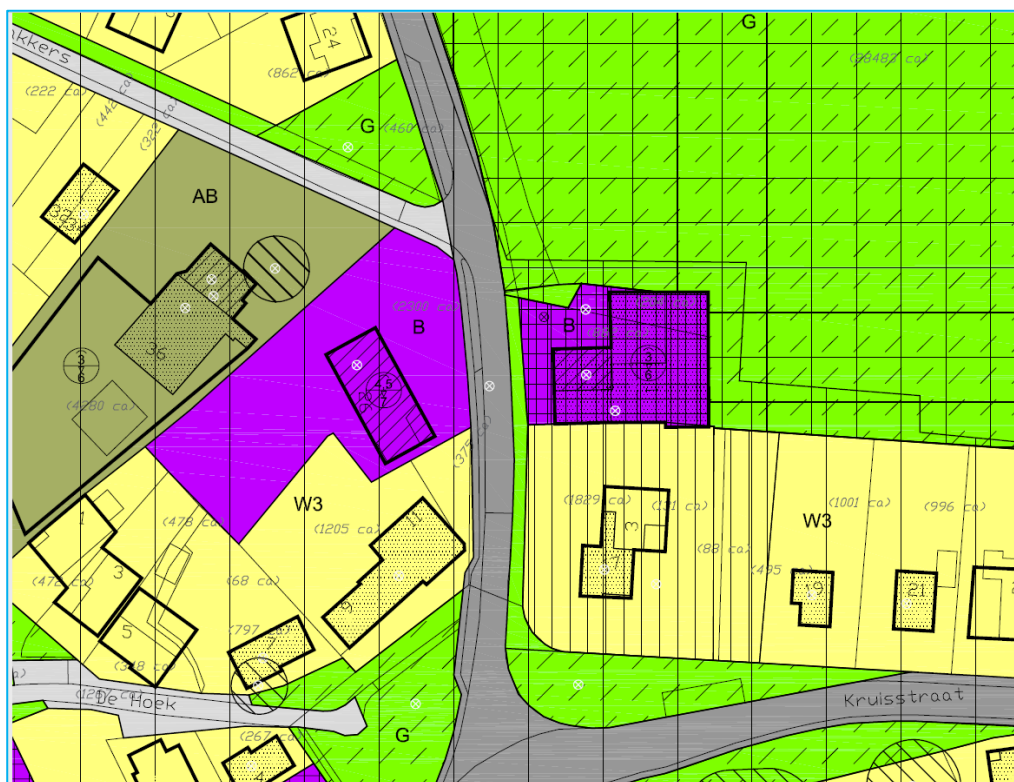
De (indicatieve) lijst "Bedrijven en Milieuzonering 2009", uitgegeven door de Vereniging Nederlandse gemeenten, geeft weer wat de richtafstanden zijn voor milieubelastende activiteiten. In deze publicatie worden de indicatieve richtafstanden gegeven voor de vier ruimtelijk relevante milieuaspecten geur,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



Aan de zuidkant van de beoogde woonbestemming bevinden zich woonbestemming. Van en naar deze woonbestemmingen is geen sprake van te verwachten milieuhinder. Aan de westzijde (tegenover) perceel Brink 1 is een bestemming 'Bedrijf' aanwezig. Hier is een schilderszaak gevestigd. Ter plaatse mag bedrijvigheid in de milieucategorie 1 en 2 aanwezig zijn. Deze vormen van bedrijvigheid kennen een grootste normafstand voor de hinder-aspecten geur, stof, geluid en gevaar van maximaal 30 meter tot aan woningen van derden (zoals in dit geval de beoogde woning van de Brink 1). De afstand van de bedrijfsbestemming tot het bouwvlak waar de nieuwe woning zal komen bedraagt meer dan 30 meter en voldoet daarmee aan de afstandsnorm. Daarbij is het voor de bedrijfsbestemming ook nog zo dat er aan de west- en zuidkant ervan gelijk woonbestemmingen zijn gelegen die vanuit het aspect milieuhinder eerder belemmerend zijn dan de woonbestemming aan de Brink 1. Bovendien wijzigt juist de bestemming van perceel Brink 1 van een bedrijfsbestemming naar een woonbestemming, wat weer vanuit aspect milieuhinder ook weer een positief effect heeft op het daaraan gelegen woonperceel.

4.4

Watertoets

Op 11 december 2020 is voor het project de watertoets uitgevoerd. Het plangebied ligt binnen het beheersgebied van het waterschap Hunze en Aa's. Voor het plan geldt de standaard waterparagraaf – korte procedure.

Als uitgangspunt voor het doorlopen van de waterparagraaf is de volgende informatie gebruikt en aangegeven richting het waterschap. Er ligt ter plaatse een gemengd stelsel aan de voorkant (Brink) met de oorspronkelijke aansluiting. Hier zal op worden aangesloten.

Toename verharding:

Er wordt circa 540 m² aan bebouwing gesloopt. Ook wordt nog erfverharding verwijderd. De nieuwe woning wordt circa 200 m² groot. Er is sprake van een afname aan bebouwing van minstens 340 m². Er is zodoende geen noodzaak om over te gaan tot watercompensatie.

Op 14 december 2020 is het watertoetsdocument ontvangen vanuit het waterschap. De aanmelding heeft ertoe geleid dat de korte procedure wordt doorlopen. Dit houdt in dat via de digitale watertoets deze standaard waterparagraaf wordt verstrekt, met voor het plan relevante adviezen. In de waterparagraaf dient het door het waterschap afgegeven advies te zijn verwoord. Hierna worden de adviezen van het waterschap genoemd en waar relevant in relatie gezet tot de planontwikkeling.

Waterveiligheid

Waterveiligheid betreft het voorkomen, zo mogelijk uitsluiten, van levensbedreigende overstromingsrisico's voor mens en dier en het voorkomen van schade aan have en goed. Risico's die met name zullen optreden bij de doorbraak van een zeekering (primaire kering) of boezemkade (secundaire kering). Binnen dit thema zijn, indien van toepassing, alle belangen beschreven die vanwege de waterveiligheid extra bescherming genieten of anderzijds van belang zijn voor de waterveiligheid.

De waterveiligheid is hier niet in het geding, er is geen sprake van zeekeringen of boezemkade's.

Waterkwantiteit

Het waterschap heeft als taak de zorg voor voldoende water in droge perioden als de afvoer in perioden van overvloed. Een vergrote kans op wateroverlast of watertekort dient dus voorkomen te worden. Binnen dit thema zijn, indien van toepassing, de voor dit plan gerelateerde belangen beschreven die in meer of mindere mate de waterkwantiteit beïnvloeden. Wateroverlast vanuit het oppervlaktewater moet in ieder geval zoveel mogelijk voorkomen worden. Overtollig grond- en hemelwater dat tot afvoer komt volgt de trits ; "vasthouden, bergen, afvoeren".

Ter plaatse is sprake van een gemengd rioolstelsel, hier zal op worden aangesloten.

Waterkwaliteit

Om de waterkwaliteit te waarborgen heeft het waterschap de zorg voor het realiseren van schoon en ecologisch gezond water, waarin systeem-specifieke dieren en planten voorkomen. In de eerste plaats is dit van belang voor de grotere beken, kanalen en meren waarvoor binnen de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) doelen en maatregelen zijn opgesteld voor aangewezen waterlichamen. Daarnaast is een goede waterkwaliteit van belang voor het recreatief medegebruik als zwemmen en kanoën en voor het stelsel van kleinere watergangen voor water aan- en afvoer. In dit thema zijn, indien van toepassing, alle voor dit plan specifieke waterschapsbelangen beschreven die impact hebben op de waterkwaliteit.

Vervuiling van het oppervlaktewater moet in ieder geval zoveel mogelijk voorkomen worden. Om deze reden vraagt het waterschap op de toepassing van uitlogende materialen zoveel mogelijk te beperken en om vervuiling door bedrijfsmatige activiteiten

te voorkomen. Afstromend hemelwater dat vervuild is geraakt moet zo veel mogelijk gescheiden worden afgevoerd, of moet worden gezuiverd. Dit volgt de trits ; "schoonhouden, scheiden, zuiveren".

Er zal rekening worden gehouden met de adviezen en zo weinig mogelijk aan uitlopende materialen worden toegepast.

Verdere betrokkenheid waterschap

Voor alle voor dit plan relevante watergerelateerde onderwerpen zijn in dit document adviezen opgenomen. Voor de verdere procedurele afhandeling van de watertoets is het niet nodig om het waterschap te betrekken indien rekening wordt gehouden met deze adviezen. Bij planwijzigingen die de uitkomst van de digitale watertoets zouden kunnen veranderen, moet deze toets opnieuw doorlopen worden. Het waterschap kan altijd geraadpleegd worden voor overleg en nadere uitleg.

4.5 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.

Op 1 april 2011 heeft echter 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.

4.5.1 M.e.r.-aankomstnotitie

Op 7 juli 2017 is een wetswijziging van het Besluit milieueffectrapportage inwerking getreden. Eén van de belangrijkste gevolgen van deze wetswijziging is dat vanaf 16 mei 2017 een vormvrije m.e.r.-beoordeling moet worden aangevraagd door middel van een aankomstnotitie.

Dit is een extra stap in de procedure voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling. Het nut van deze notitie is dat al in een vroeg stadium beoordeeld wordt of de activiteit belangrijke nadelige milieugevolgen heeft. De beslissing van het bevoegd gezag of een milieueffectrapportage moet worden opgesteld, vindt plaats op basis van deze notitie.

Deze aanmeldnotitie is vormvrij, maar heeft wel een aantal inhoudelijke voorwaarden. De aanmeldnotitie moet in ieder geval informatie bevatten over de kenmerken van het project, de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële effecten van de activiteit. Binnen zes weken nadat de initiatiefnemer deze informatie heeft verstrekt, moet het bevoegd gezag beslissen of een milieueffectrapportage moet worden opgesteld.

In tabelvorm wordt in dit hoofdstuk een kwalitatief oordeel geveld over de effecten op diverse milieufactoren. Aan de hand van deze beoordeling wordt aangegeven of het opstellen van een milieueffectrapportage voor de genoemde plannen noodzakelijk geacht wordt.

Milieueffect	Effecten	Bijzonderheden
Archeologie	Er zijn geen nadelige effecten op archeologie te verwachten.	Er is vanwege de bestaande bebouwing sprake van reeds verstoord gebied.
Bodem	Er zijn geen nadelige gevolgen voor het aspect bodem.	Er is bodemonderzoek uitgevoerd. Op basis van de onderzoeksresultaten van het uitgevoerde onderzoek bestaan er, vanuit milieuhygiënisch oogpunt gezien, geen belemmeringen ten aanzien van het gebruik van het terrein en de afgifte van een omgevingsvergunning ten behoeve van de geplande bouwactiviteiten op het terrein.
Ecologie	Invullen na ontvangst ecologisch onderzoek	
Geluid	Er zijn geen nadelige effecten ten aanzien van geluid te verwachten.	Er is sprake van een gebied waar 30 km/uur mag worden gereden, zodoende geen akoestisch onderzoek nodig. Verder is ter plaatse van de beoogde woning sprake van een goed tot redelijk woon- en leefklimaat vanuit het aspect geluid gezien.
Luchtkwaliteit	Het project is niet nadelig voor de luchtkwaliteit, er worden geen normen overschreden.	Het project is via de NIBM-tool als niet nadelig voor de luchtkwaliteit beoordeeld.
Verkeer en vervoer	Er zijn geen nadelige effecten ten aanzien van geluid te verwachten.	Er is sprake van het omzetten naar een woonbestemming zonder een verkeersaantrekkende werking. Op eigen terrein is (bestaande) gelegenheid op te parkeren.
Water	Er zijn geen nadelige effecten voor het aspect water te verwachten.	Indien rekening wordt gehouden met de adviezen van het waterschap is er geen belemmering vanuit water en riolering.

Middels voorliggende m.e.r.-beoordeling zijn de verwachte milieueffecten van de voorgenomen activiteit overeenkomstig de beoordelingscriteria van bijlage III bij de Europese Richtlijn 'betreffende de milieubeoordeling van bepaalde openbare en particuliere projecten' in beeld gebracht.

Uit deze effectbeoordeling blijkt dat er geen significant negatieve milieueffecten te verwachten zijn bij uitvoering van de voorgenomen activiteit. De algehele conclusie is dan ook dat voor de gekozen procedure er *geen* m.e.r.-plicht geldt en er dus *geen* milieueffectenrapportage hoeft te worden opgesteld.

5 **Hoofdstuk 5 Economische uitvoerbaarheid**

De kosten die gemoeid zijn met het opstellen van het wijzigingsplan zijn voor rekening van initiatiefnemers. Tevens is tussen de gemeente en de initiatiefnemer een planschadeovereenkomst aangegaan.

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-wijzigingsplan

Het ontwerp-wijzigingsplan heeft met ingang van <<dd.mm.jjj>> gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Er zijn **wel/geen** zienswijzen ingediend.

7 Hoofdstuk 7 Juridische vormgeving

7.1 Algemeen

Het wijzigingsplan 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

De begripsbepalingen in artikel 1 zijn noodzakelijk bij de interpretatie van de regels. In dit artikel worden de begrippen gedefinieerd, die in de regels worden gehanteerd. De begrippen die hierin zijn opgenomen zijn terug te vinden in de bestemmingsbepalingen. Bij de toetsing aan het bestemmingsplan wordt uitgegaan van de in dit artikel aan de betreffende begrippen toegekende betekenis. Voor zover geen begrippen zijn gedefinieerd wordt aangesloten bij het normaal spraakgebruik.

Met uitzondering van de eerste twee begrippen (plan en bestemmingsplan) zijn de begrippen alfabetisch gerangschikt. De begrippen zijn zoveel mogelijk gebaseerd op vaste jurisprudentie. In de loop der tijd hebben de meeste begrippen zich ontwikkeld tot een standaard, waarvan ook in dit bestemmingsplan gebruik is gemaakt.

Artikel 2 : Wijze van meten

De bepalingen over de wijze van meten zijn in artikel 2 opgenomen. Dit artikel geeft aan hoe de hoogte- en andere maten die bij het bouwen in acht genomen dienen te worden, gemeten moeten worden.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 : Wonen – 3

Binnen de bestemming Wonen – 3 zijn de bouw- en gebruiksregels opgenomen die gelden voor het plangebied.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 4 : Anti-dubbelregelbepaling

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 5 : Algemene bouwregels

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

Artikel 6 : Algemene gebruiksregels

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

Artikel 7 : 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 8 : 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 9 : 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 : Brink 1 Annen
Projectnummer : RB 10.524
IMRO : NL.IMRO.1680.ANNBRINK1-OW01
Versie : 01
Datum : December 2020

Opdrachtgever

Gemeente Aa en Hunze

RooBeek Advies

Nautilusstraat 7b
7821 AG Emmen
www.roobeek-advies.nl