

TOELICHTING

BESTEMMINGSPLAN

Rolderstraat 8 Grolloo, Dierenpension De Open Ruimte

GEMEENTE AA EN HUNZE

Opdrachtnummer : 60.07
IDnr. : NL.IMRO.1680.BUIROLDERSTR8GR-VB02
Datum : december 2015
Versie : v6
Auteurs : mRO b.v.
Vastgesteld d.d. : 21 januari 2016

INHOUD van de TOELICHTING

1.	INLEIDING.....	5
1.1	AANLEIDING	5
1.2	HET PLANGEBIED	5
1.3	VIGEREND BESTEMMINGSPLAN	6
1.4	AARD VAN HET BESTEMMINGSPLAN	7
1.5	LEESWIJZER	7
2.	BELEIDSKADER	9
2.1	RIJKSBELEID	9
2.2	PROVINCIAAL BELEID	11
2.3	GEMEENTELIJK BELEID	21
3.	BESTAANDE SITUATIE	25
4.	PLANBESCHRIJVING	27
4.1	BEOOGDE INRICHTING	27
4.2	VERTALING ONTWIKKELING NAAR BESTEMMINGSPLAN	29
5.	MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN.....	31
5.1	WATER	31
5.2	ARCHEOLOGIE EN CULTUURHISTORIE.....	34
5.3	ECOLOGIE	35
5.4	MILIEUZONERING	36
5.5	GELUID	38
5.6	LUCHTKWALITEIT.....	39
5.7	EXTERNE VEILIGHEID	41
5.8	BODEM	42
5.9	VORMVRIJE M.E.R. -BEOORDELING	43
6.	JURIDISCHE ASPECTEN.....	45
6.1	ALGEMEEN	45
6.2	OPBOUW REGELS EN VERBEELDING	46
6.3	ARTIKELGEWIJZE TOELICHTING	47
7.	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	51
8.	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	53
8.1	INSPRAAK	53
8.2	VOOROVERLEG EX ART. 3.1.1 BRO	53
8.3	ZIENSWIJZEN ONTWERPBESTEMMINGSPLAN	53

Bijlagen bij toelichting:

1. Hoogveld Milieutechniek B.V., 'Verkennd bodemonderzoek aan de Hogevelweg ongenummerd te Grolloo', 17 augustus 2011;
2. Buijvoets Bouw- en geluidsadviesing, 'Geluidbelasting in de omgeving van dierenpension Rolderstraat 8 Grolloo', 22 april 2015.
3. Nota van zienswijzen

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Dierenpension De Open Ruimte is gelegen aan de Rolderstraat 8 in Grolloo. Er vindt voornamelijk opvang van honden, katten en kleine huisdieren plaats. De eigenaar van het dierenpension is voornemens om het pension uit te breiden. Hij acht deze uitbreiding gewenst vanuit zijn bedrijfsvoering en het dierenwelzijn. Met dit bestemmingsplan wordt beoogd om deze uitbreiding planologisch mogelijk te maken.

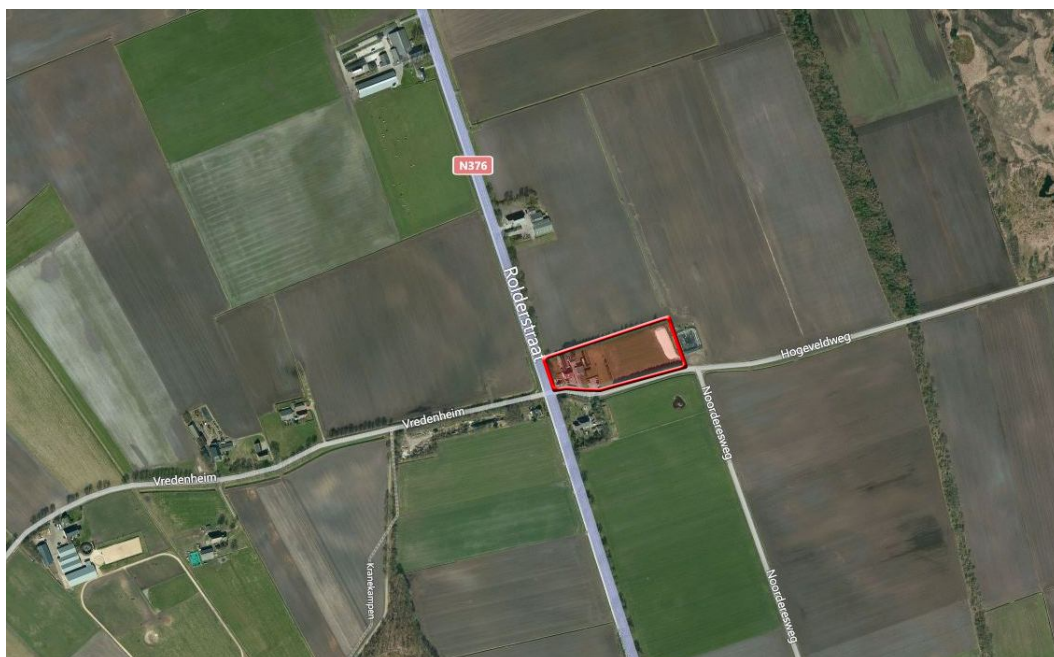
Bij de uitbreiding van het dierenpension zal alle bestaande bedrijfsbebouwing worden gesloopt. Een uitzondering hierop vormt de bedrijfswoning en bijbehorende bijgebouwen, deze zullen worden gehandhaafd. De nieuwbouw wordt meer achter op het perceel gesitueerd, waardoor deze op een grotere afstand van de Rolderstraat komt te liggen dan de bestaande bebouwing. Eveneens komt de nieuwbouw op een grotere afstand van de dichtstbijzijnde woning dan nu het geval is. Al met al zal hiermee een verbetering van de ruimtelijke structuur worden bereikt.

Voorgeschiedenis

Voor de beoogde uitbreiding van dierenpension De Open Ruimte is al eerder een bestemmingsplan in procedure gebracht. Dit plan werd op 3 april 2013 door de gemeenteraad vastgesteld. Tegen het plan was beroep ingesteld door omwonenden bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Bij uitspraak van 5 februari 2014 vernietigde de Afdeling het vaststellingsbesluit van de gemeenteraad. De reden hiervoor was dat de provincie Drenthe ten onrechte ontheffing van de provinciale Omgevingsverordening had verleend voor het plan. De betreffende ontheffingsbevoegdheid waarop de ontheffing berustte was naar het oordeel van de Afdeling namelijk in strijd met de Wet ruimtelijke ordening en daarom onverbindend. De raad had daardoor geen gebruik mogen maken van deze ontheffing. Het vaststellingsbesluit is dus alleen vernietigd om procedurele redenen. Het bestemmingplan is destijds niet inhoudelijk beoordeeld door de Afdeling. Inmiddels heeft de provincie Drenthe de Omgevingsverordening gewijzigd, waardoor het nu mogelijk geworden is een nieuw bestemmingsplan vast te stellen voor de uitbreiding van het dierenpension.

1.2 Het plangebied

Het plangebied omvat het perceel Rolderstraat 8 te Grolloo. Dit perceel is gelegen in het buitengebied van de gemeente Aa en Hunze, tussen de kernen Rolde en Grolloo. Het plangebied is gesitueerd nabij de kruising van de Rolderstraat (N376) met de Vredenheim en Hoge Veldweg. Aan de noord- en oostzijde wordt het plangebied begrensd door agrarische gronden. De zuidgrens wordt gevormd door de Hoge Veldweg. De Rolderstraat vormt de westgrens. De ligging en begrenzing van het plangebied zijn in bijgaande figuur weergegeven.



Ligging en begrenzing plangebied (bron: Bing maps, eigen bewerking mRO)

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied valt momenteel in het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied' van de voormalige gemeente Rolde uit 1998.

De gronden in het plangebied hebben in dit bestemmingsplan de bestemming 'Agrarisch gebied' met de aanduiding 'Dierenpension'. Ter plaatse van deze aanduiding zijn de gronden onder meer bestemd voor een dierenpension. In de regels is bepaald dat de oppervlakte van de gebouwen met maximaal 10% mag worden vergroot. De bestaande oppervlakte bedraagt ca. 500 m². Op grond van het bestemmingsplan is dus een oppervlakte van ca. 550 m² aan gebouwen toegestaan. De uitbreiding voorziet echter in een grotere oppervlakte. Derhalve past de uitbreiding van het dierenpension niet in het bestemmingsplan.



Uitsnede plankaart bestemmingsplan 'Buitengebied' voor het plangebied

Het bovenstaande betekent dat het bestemmingsplan moet worden herzien, om de gewenste uitbreiding van het dierenpension mogelijk te maken. Het voorliggende bestemmingsplan dient hiertoe.

1.4 Aard van het bestemmingsplan

Het bestemmingsplan heeft een ontwikkelingsgericht karakter en is afgestemd op het beoogde bouwplan voor het plangebied. In hoofdstuk 4 wordt de beoogde situatie toegelicht en wordt ook aangegeven op welke wijze dit ontwikkelingsgerichte bestemmingsplan hierop inspeelt.

1.5 Leeswijzer

De toelichting van dit bestemmingsplan is als volgt opgebouwd. Hoofdstuk 2 omvat het beleidskader, waarin het rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid in relatie tot dit bestemmingsplan kort wordt toegelicht. Hoofdstuk 3 omvat een toelichting op de bestaande situatie. Hoofdstuk 4 geeft inzicht in de beoogde ontwikkeling en de wijze waarop dit in het bestemmingsplan planologisch is vastgelegd. Hoofdstuk 5 betreft de verantwoording ten aanzien van de milieu- en omgevingsaspecten die van belang zijn voor het bestemmingsplan. Hoofdstuk 6 geeft een toelichting op de juridische vertaling (verbeelding en regels). Hoofdstuk 7 gaat in op de economische uitvoerbaarheid, waarna in hoofdstuk 8 de maatschappelijke haalbaarheid, is verwoord.

2. BELEIDSKADER

In dit hoofdstuk wordt het actuele planologische beleid uiteengezet. Onderscheid is aangebracht in Rijksbeleid (3.1), provinciaal beleid (3.2) en gemeentelijk beleid (3.3).

2.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De kaders van het nieuwe rijksbeleid zijn opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) die op 13 maart 2012 door de Minister van I&M is vastgesteld. Deze structuurvisie vervangt de Nota Ruimte en heeft als credo "Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig".

De SVIR omvat drie hoofddoelen, die als volgt zijn geformuleerd:

1. *Concurrerend*
Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
2. *Bereikbaar*
Het verbeteren en ruimtelijk zeker stellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
3. *Leefbaar en veilig*
Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Voor een aanpak die Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig maakt, moet het roer in het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid om. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Deze nationale belangen hebben onder andere betrekking op ruimte voor waterveiligheid, behoud van nationale unieke cultuurhistorische kwaliteiten en ruimte voor een nationaal netwerk van natuur. Hiermee wordt de ruimtelijke ordening in toenemende mate neergelegd bij gemeenten en provincies. Zo ontstaat er ruimte voor maatwerk en keuzes van burgers en bedrijven.

Uitgangspunt is dat de ruimte zorgvuldig wordt benut en overprogrammering wordt voorkomen. Om beide te bereiken, gaat de SVIR voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen uit van een ladder voor duurzame verstedelijking die ook is opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, lid 2 Bro). De ladder werkt met de volgende opeenvolgende stappen:

1. Is er een actuele regionale behoefte aan de nieuwe stedelijke ontwikkeling (bedrijven, kantoren, woningen en andere stedelijke ontwikkelingen)? Zo ja, dan volgt trede 2 van het afwegingskader.
2. Is (een deel van) de regionale behoefte op te vangen binnen het bestaand stedelijk gebied binnen de regio, door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins? Zo ja, dan wordt het initiatief daar in beginsel gerealiseerd. Zo nee, dan volgt trede 3.
3. Indien nieuwbouw buiten bestaand stedelijk gebied noodzakelijk is, dient een locatie gezocht te worden die multimodaal ontsloten is of kan worden voor het opvangen van die behoefte.

Relatie met het plangebied

In de SVIR worden geen specifieke uitspraken gedaan met betrekking tot het voorliggende plangebied. Gezien de aard, omvang en ligging van het project, zijn geen nationale belangen in het geding. De uitbreiding van het dierenpension in het plangebied past binnen de beleidsuitgangspunten van de SVIR. De uitbreiding van het dierenpension betreft, gezien de aard en omvang ervan, geen nieuwe stedelijke ontwikkeling, zodat de ladder voor duurzame verstedelijking niet van toepassing is. Er is namelijk geen sprake van een toename van het ruimtebeslag of functieverandering. De uitbreiding wordt gerealiseerd op gronden die al bij het dierenpension in gebruik zijn en ook in het vigerende bestemmingsplan al bestemd zijn voor een dierenpension. Op deze gronden mag op grond van het vigerende plan ook ten behoeve van het dierenpension worden gebouwd. Planologisch gezien zijn deze gronden derhalve al verstedelijkt. Het ruimtebeslag neemt zelfs af doordat een deel van het perceel in het nieuwe bestemmingsplan een bestemming 'Groen-Landschappelijke inpassing' krijgt. Bovendien is het dierenpension als gevolg van het nieuwe plan alleen nog toegestaan op het oostelijk deel van het terrein, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk – dierenpension'. De oppervlakte aan gronden die bestemd zijn voor een dierenpension neemt daardoor af, in vergelijking met het vigerende plan, van ruim 1 ha naar circa 0,5 ha. Daarnaast is de uitbreiding van de oppervlakte aan bebouwing beperkt ten opzichte van de oppervlakte die het vigerende bestemmingsplan ter plaatse toestaat. De uitbreiding betreft circa 400 m² (950 m² nieuwbouw minus 550 m² bebouwing die is toegestaan op basis van het geldende bestemmingsplan). Daar komt bij dat bedrijfsgebouwen voor het dierenpension met het voorliggende plan alleen nog toegestaan zijn binnen het bouwvlak ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk – dierenpension', terwijl het vigerende plan bedrijfsgebouwen over het gehele perceel toestaat.

Waterbeleid

Een ander belangrijk onderwerp in het rijksbeleid is duurzaam waterbeheer. De Europese Kaderrichtlijn Water, die sinds 2000 van kracht is, speelt hierbij een belangrijke rol. De richtlijn moet er immers voor zorgen dat de kwaliteit van het oppervlakte- en grondwater in Europa in 2027 op orde is. Dit betekent dat de rijksoverheid streeft naar een watersysteem dat zoveel mogelijk de natuurlijke situatie (zonder ingrepen van de mens) benadert. Het streven is onder andere gericht op het behouden en vergroten van de ruimte voor water, waar mogelijk vasthouden van water en verbetering van de waterkwaliteit. De waterbeheerders spelen hierbij een belangrijke rol.

In de ruimtelijke plannen, waaronder het bestemmingsplan, wordt een waterparagraaf opgenomen. In hoofdstuk 5 wordt hier nader op ingegaan.

Overig wettelijk kader

Bij het opstellen van ruimtelijke plannen is diverse (milieu)wetgeving van toepassing, waaronder de Wet luchtkwaliteit, Wet op de archeologische monumentenzorg, de Flora- en faunawet, Besluit externe veiligheid, Wet geluidhinder, etc. Op deze aspecten zal in hoofdstuk 5 nader worden ingegaan.

2.2 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Drenthe

Het omgevingsbeleid voor de provincie Drenthe is opgenomen in de Omgevingsvisie Drenthe. Provinciale staten van Drenthe hebben op 2 juni 2010 de Omgevingsvisie Drenthe vastgesteld. Op 2 juli 2014 is de Actualisatie Omgevingsvisie Drenthe vastgesteld. De Omgevingsvisie is hét strategische kader voor de ruimtelijk-economische ontwikkeling van Drenthe in de periode tot 2020. De visie formuleert de belangen, ambities, rollen, verantwoordelijkheden en sturing van de provincie in het ruimtelijke domein.

De Omgevingsvisie Drenthe is een integratie van vier wettelijk voorgeschreven planvormen; de provinciale ruimtelijke structuurvisie, het provinciaal milieubeleidsplan, het regionaal waterplan en het provinciaal verkeers- en vervoersplan. De missie van de Omgevingsvisie is 'Het ontwikkelen van een bruisend Drenthe, passend bij de kernkwaliteiten die de provincie rijk is'.

Ambities

De provincie heeft diverse ambities. De belangrijkste ambities die een relatie hebben met het voorliggend bestemmingsplan zijn hieronder op hoofdlijnen weergegeven.

Kernkwaliteiten

De kernkwaliteiten zijn de kwaliteiten die bijdragen aan de identiteit en aantrekkelijkheid van Drenthe. De volgende kernkwaliteiten zijn benoemd:

- Rust, ruimte, natuur en landschap;
- Oorspronkelijkheid (authenticiteit, Drents eigen);
- Naoberschap;
- Menselijke maat;
- Veiligheid
- Kleinschaligheid (Drentse schaal)

Het behouden en waar mogelijk ontwikkelen van de kernkwaliteiten is van provinciaal belang. De provincie heeft deze kernkwaliteiten uitgewerkt in de Omgevingsvisie. Hiertoe zijn bij de omgevingsvisie zes kaarten opgenomen (voor natuur, landschap, rust, aardkundige waarden, archeologie en cultuurhistorie). Uit de kaarten blijkt onder meer dat het plangebied geen kwaliteiten bezit op het gebied van natuur, maar wel op het gebied van landschap, rust, aardkundige waarden, archeologie en cultuurhistorie. Deze kwaliteiten hangen samen met het gegeven dat het gebied behoort tot het esdorpenlandschap en het nationaal landschap Drentse Aa. De kernkwaliteiten zullen door het onderhavige plan behouden blijven en niet worden aangetast. Daarvoor is van belang dat geen sprake is van een nieuw te vestigen functie, maar van de uitbreiding van een bestaand dierenpension, binnen de bestaande ruimtelijke en landschappelijke structuur. De uitbreiding vindt plaats op gronden die al bij het dierenpension in gebruik zijn en al als zodanig bestemd zijn. Er is daarom geen sprake van extra/nieuw ruimtebeslag of wijziging van de bestaande structuur. Daarbij komt dat de gronden omgeven zijn door bestaande boomsingels die zorgen voor een goede landschappelijke inpassing, die bovendien zal worden versterkt. Bestaande verouderde bebouwing zal worden afgebroken, waardoor een kwaliteitsimpuls wordt bereikt. De structuur en karakteristieken van het (esdorpen)landschap - die

zich uit in een zichtbare ruimtelijke samenhang tussen esdorp, es, beekdal en veld met bijbehorend microreliëf en beplantingselementen als houtwallen en esrandbosjes en een grote tijdsdiepte gezien historische bewoningssporen als nederzettingen, grafmonumenten en celtic fields - zal niet worden verstoord, maar versterkt. De belangrijkste elementen, essen en beekdalen, zijn ter plaatse niet aanwezig en blijven daardoor volledig ongeschonden. Door de versterking van de groensingels in het plangebied wordt de esrandbeplanting versterkt en zal de nieuwbouw zoveel mogelijk aan het zicht worden onttrokken, waarmee de ruimtelijke samenhang van het landschap versterkt wordt. Archeologische verwachtingswaarden worden beschermd middels een dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie'. Rust, waaronder duisternis en stilte, blijft behouden en neemt toe door realisatie van één nieuw gebouw dat achter boomsingels wordt gesitueerd en doordat de geluidbelasting met het plan afneemt ten opzichte van de huidige situatie.

Kernwaarde bedrijvigheid

Naast de kernkwaliteiten van Drenthe is er de dynamiek van de bedrijvigheid. Bedrijvigheid in Drenthe is van grote maatschappelijke en economische betekenis vanwege de werkgelegenheid en de vitaliteit van het platteland en de steden. De provincie acht bedrijvigheid van provinciaal belang en heeft dit benoemd tot een kernwaarde. De kernwaarde bedrijvigheid is van belang voor het onderhavige plan omdat met de uitbreiding van het dierenpension in het plangebied wordt bijgedragen aan behoud en ontwikkeling van deze bestaande bedrijvigheid omdat deze met de uitbreiding toekomstbestendig kan worden voortgezet en de werkgelegenheid die daaraan is verbonden kan worden behouden/uitgebreid.

Economische ontwikkeling en werkgelegenheid

Om werkgelegenheid te behouden en nieuwe te creëren streeft de provincie naar de ontwikkeling van een dynamische, vitale en zichzelf vernieuwende regionale economie. Een belangrijke voorwaarde daarvoor is het kunnen bieden van voldoende, gevarieerde, aantrekkelijke en vitale vestigingsmogelijkheden op regionale bedrijventerreinen en andere stedelijke werklocaties. Ook wil de provincie in het landelijk gebied voldoende ontwikkelingsmogelijkheden bieden voor landbouw, recreatie en toerisme en andere niet-agrarische bedrijvigheid.

Natuur

De provincie streeft naar beleefbare natuur én naar natuur met een economische waarde en naar variatie in en tussen levensgemeenschappen en de voor Drenthe kenmerkende natuur. Natuur binnen de begrensde EHS beschouwt de provincie als kernkwaliteit.

Landschap

De verschillende landschapstypen en de diversiteit in landschapstypen zijn voor de provincie van provinciaal belang. Landschapstypen met de bijbehorende landschapskenmerken wil de provincie in samenhang behouden en versterken.

Multifunctionaliteit

Op veel plekken in de provincie komen verschillende gebruiksfuncties samen. Een goede verweving van deze functies is van provinciaal belang. Het gaat

hierbij om het verbinden van stad en land, het verweven van landbouw, natuur en water in het landelijk gebied en het benutten van de kernkwaliteiten voor de plattelandseconomie.

Strategie

Robuuste systemen en multifunctionele gebieden

Om de ambities te kunnen verwezenlijken, maakt de provincie onderscheid tussen 'robuuste systemen' en 'multifunctionele gebieden'. Het plangebied behoort tot de robuuste systemen.

Er zijn vier 'systemen' die de dragers zijn voor de ruimtelijke ontwikkeling van Drenthe:

- sociaal-economische systeem;
- landbouwsysteem;
- natuursysteem;
- watersysteem.

Voor de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van Drenthe moeten deze vier systemen 'robuust' zijn. Een systeem is robuust als een verstoring als gevolg van een ontwikkeling geen significante gevolgen heeft voor het functioneren ervan.

Binnen de robuuste systemen staat de ontwikkeling van de desbetreffende hoofdfunctie (wonen, werken, water, natuur of landbouw) voorop. Dit betekent dat de ontwikkeling van andere functies geen significante negatieve invloed mag hebben op het functioneren van de hoofdfunctie. De provincie streeft ernaar dat voor alle ontwikkelingen, dus ook die van de hoofdfunctie,



Uitsnede visiekaart Omgevingsvisie Drenthe met aanduiding plangebied (rode cirkel)

geldt dat die bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit. Het plangebied is blijkens de Visiekaart van de Omgevingsvisie gelegen binnen een gebied met als hoofdfunctie landbouwgebied. De ontwikkeling in het plangebied, de uitbreiding van een bestaand dierenpension, heeft geen significante negatieve invloed op het functioneren van deze hoofdfunctie. De uitbreiding wordt immers gerealiseerd op gronden die al in gebruik zijn voor het dierenpension en ook al jarenlang als zodanig zijn bestemd. De uitbreiding gaat dus niet ten koste van landbouwgebied. Bovendien worden door de uitbreiding agrarische bedrijven in de omgeving niet belemmerd.

In sommige situaties komen twee robuuste systemen samen, met mogelijk conflicterende belangen. In die gevallen is het van belang maatwerk te leveren met betrekking tot de gewenste ontwikkeling.

Vitaal platteland

Voor het plangebied is met name het sociaal-economische systeem van belang. Een onderdeel daarvan is een vitaal platteland. In het verleden had het platteland vooral een productiefunctie voor voedsel. Tegenwoordig krijgt het steeds meer andere economische functies. Hoewel de landbouw nog steeds een belangrijke pijler van de plattelandseconomie is, wordt het 'medegebruik' van het platteland door de gehele samenleving groter. Om het platteland vitaal te houden, zet de provincie, naast de focus op een robuuste landbouw, in op het versterken en verbreden van niet-agrarische economische activiteiten. Daarnaast wordt ruimte geboden aan kleinschalige en lokaal georiënteerde activiteiten op het gebied van nijverheid en dienstverlening.

Versterken van de sociaal-economische vitaliteit van de plattelandseconomie

De aanwezigheid van mkb op het platteland en in de (kleine) kernen levert een belangrijke bijdrage aan de sociaaleconomische vitaliteit. Hoewel het provinciale streven is om bedrijvigheid te concentreren in de steden, wil de provincie hiervoor ruimte bieden op het platteland. Kleinschalige bedrijvigheid draagt bovendien bij aan het in stand houden van een leefbaar platteland.

Provinciale Omgevingsverordening

In de Provinciale Omgevingsverordening heeft de provincie Drenthe onder meer zijn Omgevingsvisie (deels) vertaald, voor zover het planologisch relevante aspecten betreft. De laatste versie van de verordening is op 17 oktober 2015 in werking getreden. Het onderhavige plan is in overeenstemming met de verordening.

Kernkwaliteiten

In artikel 3.7 lid 2 van de Omgevingsverordening is opgenomen dat als bij een ruimtelijk plan kernkwaliteiten betrokken zijn:

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

Op grond van artikel 3.1 wordt onder kernkwaliteiten verstaan: de kwaliteiten die bijdragen aan de identiteit en aantrekkelijkheid van Drenthe voor wat betreft: archeologie, aardkundige waarden, cultuurhistorie, landschap, rust en natuur. Uit de bij de verordening behorende kaarten D4 t/m D9 blijkt dat bij het plangebied de kernkwaliteiten zijn betrokken ten aanzien van de thema's archeologie, aardkundige waarden, cultuurhistorie en landschap. Met het onderhavige plan voor het dierenpension wordt bijgedragen aan het behoud en ontwikkeling van deze vier kernkwaliteiten en zullen deze kernkwaliteiten niet significant worden aangetast. Daartoe wordt het volgende overwogen.

Archeologie

Op kaart D4 'Kernkwaliteit Archeologie' is het plangebied aangeduid als 'verwachting toetsen (Havelterberg en Drentsche Aa gebied)'. Dit betekent dat sprake is van een archeologische verwachtingswaarde. Het sturingsniveau 'verwachting toetsen' houdt volgens de Omgevingsvisie in dat bij bodemingrepen archeologisch onderzoek verricht moet worden. Echter, niet voor alle bodemingrepen is archeologisch onderzoek vereist. Dit hangt blijkens de Omgevingsvisie af van het (vrijstellingen)beleid dat is uitgewerkt in de gemeentelijke archeologiekarten. Deze kaarten zijn leidend. De gemeente Aa en Hunze heeft een gemeentelijke archeologische beleidsadvieskaart opgesteld. Op grond van deze kaart heeft het plangebied deels een hoge archeologische verwachting en deels een middelhoge archeologische verwachting. Overeenkomstig de beleidsadvieskaart zijn voor deze twee zones dubbelbestemmingen 'Waarde-Archeologie' in het onderhavige bestemmingsplan opgenomen. Deze dubbelbestemmingen bieden bescherming aan de archeologische verwachtingswaarden, doordat deze waarborgen dat bij bodemingrepen die groter zijn/dieper gaan dan de vrijstellingsgrenzen archeologisch onderzoek verricht moet worden. Op deze wijze is verzekerd dat het plan de kernkwaliteit archeologie niet significant aantast en bijdraagt aan behoud en ontwikkeling van deze kernkwaliteit.

Aardkundige waarden, cultuurhistorie en landschap

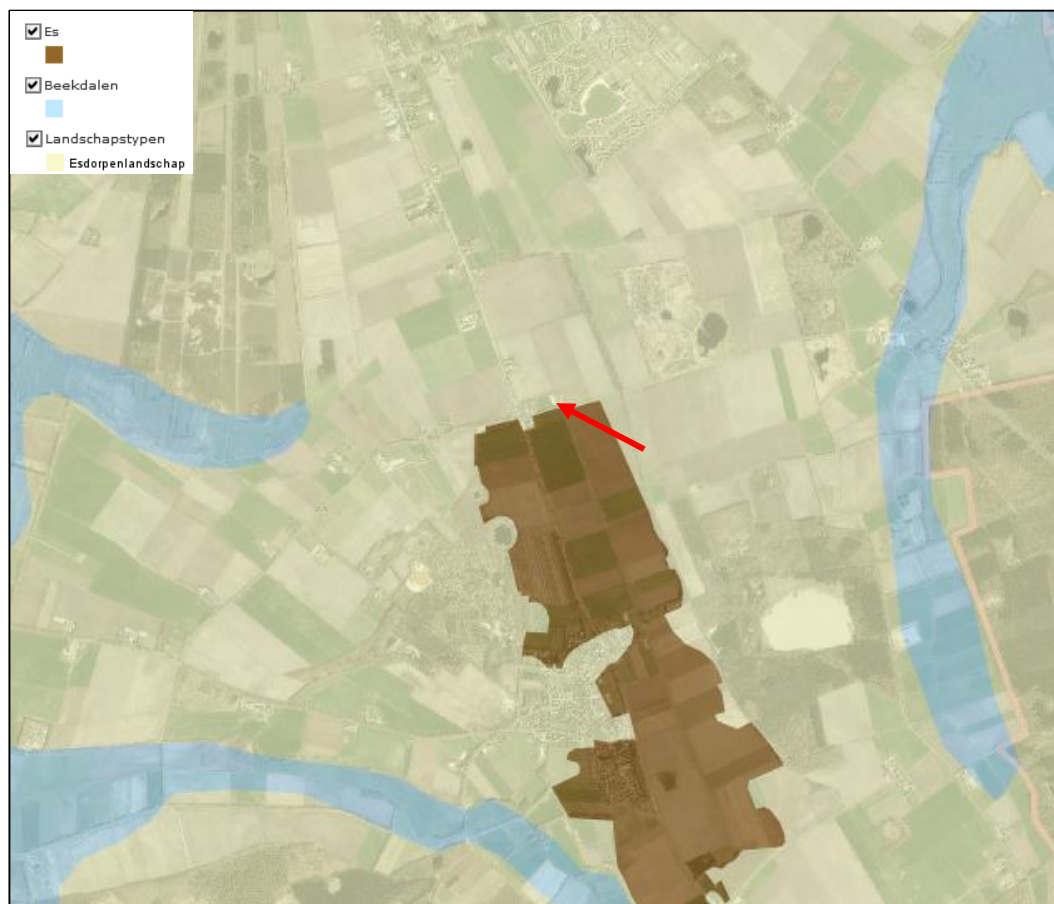
Op kaart D5 'Kernkwaliteit Aardkundige waarden' is het plangebied aangeduid als 'Beschermingsniveau Hoog'. Dit sturingsniveau houdt volgens de Omgevingsvisie in dat aardkundige kwaliteiten en kenmerken dienen te worden behouden. Op kaart D6 'Kernkwaliteit Cultuurhistorie' heeft het plangebied de aanduidingen 'Cultuurhistorische Hoofdstructuur' en 'eisen stellen'. Het sturingsniveau 'eisen stellen' gaat ervan uit dat ontwikkelingen op de cultuurhistorische samenhang voortbouwen. Op kaart D7 'Kernkwaliteit Landschap' heeft het plangebied de aanduidingen 'esdorpenlandschap' en 'Nationaal Landschap Drentsche Aa'.

De kernkwaliteiten op het gebied van aardkundige waarden, cultuurhistorie en landschap die bij het plangebied betrokken zijn, zijn verbonden met het esdorpenlandschap waarin het plangebied gelegen is. Dit is een gaaf en kleinschalig cultuurlandschap met een duidelijke samenhang in tijd en ruimte. De karakteristiek van het esdorpenlandschap uit zich in een zichtbare ruimtelijke samenhang tussen esdorp, es, beekdal en veld met bijbehorend microreliëf en beplantingselementen als houtwallen en esrandbosjes. Bovendien kent het esdorpenlandschap een grote tijdsdiepte, wat blijkt uit vele zichtbare en onzichtbare (pre)historische bewoningssporen als nederzettingen, grafmonumenten en celtic fields. Het provinciaal

cultuurhistorisch beleid in de Omgevingsvisie is gericht op het in stand houden van deze karakteristiek van het esdorpenlandschap. Het beleid uit deze visie ten aanzien van aardkundige waarden zet in op het behoud van aardkundige kenmerken en kwaliteiten. Het landschapsbeleid uit de Omgevingsvisie streeft het behouden en versterken van de karakteristieke kenmerken van het esdorpenlandschap na: de (eenmans)essen en beekdalen. Specifiek is dit beleid gericht op behoud van de open ruimte van de essen en het versterken van esrandbeplanting en het behoud van het onbebouwde karakter van de beekdalen en versterken van karakteristieke beekdalbeplanting. Voor wat betreft het 'Nationaal Landschap Drentsche Aa' wordt verwezen naar het kopje 'Nationaal Landschap Drentsche Aa' hieronder.

Het bestemmingsplan maakt de uitbreiding/vernieuwing van een bestaand dierenpension in het plangebied mogelijk. Het nieuwe dierenpension wordt gerealiseerd op gronden die al bij het pension in gebruik zijn en reeds als zodanig bestemd zijn in het vigerende bestemmingsplan. Het betreft dus een uitbreiding/vernieuwing van een bestaande functie. Hierdoor worden de met het esdorpenlandschap samenhangende kernkwaliteiten cultuurhistorie, aardkundige waarden en landschap niet significant aangetast, maar behouden en versterkt. Dit is gelegen in het volgende.

In het plangebied is in de bestaande situatie diverse verouderde bebouwing ten behoeve van het dierenpension aanwezig. Deze bestaat uit verschillende gebouwen en bouwwerken, die nabij de bedrijfswoning zijn gesitueerd, waardoor de woning in de loop der tijd steeds meer ingebouwd is geraakt en het geheel een verrommelde aanblik heeft. De sloop van deze bebouwing, de situering van het nieuwe pension op het oostelijk deel van het perceel en het gegeven dat er één nieuw gebouw zal worden gerealiseerd, zal zorgen voor een verbetering van de ruimtelijke structuur en het bebouwingsbeeld van de Rolderstraat. De bedrijfswoning krijgt zo weer zijn vrijliggende karakter terug en de nieuwbouw komt op veel grotere afstand van de dichtstbijzijnde woning van derden, wat een verbetering oplevert van het woon- en leefklimaat. Het nieuwe dierenpension wordt zorgvuldig ingepast binnen de bestaande ruimtelijke structuur. Het wordt gesitueerd op het bestaande perceel van het pension waardoor het verkavelingspatroon niet wijzigt en kleinschaligheid van het landschap en aardkundige kenmerken en kwaliteiten behouden blijven. De bestaande groenstructuur van boomsingels blijft intact doordat het nieuwe gebouw en parkeerplaats binnen deze structuur worden geplaatst. Bovendien wordt deze groenstructuur met het plan verder versterkt en aangevuld. Zo is een groenstrook aan de oostzijde voorzien en zullen bestaande groenstroken worden verbreed. Het nieuwe gebouw en parkeerplaats zullen door deze landschappelijke inpassing met boomsingels slechts beperkt zichtbaar zijn vanuit de omgeving, hetgeen een verbetering is ten opzichte van de huidige situatie. De verbetering van de ruimtelijke structuur en bebouwingsbeeld door de sloop van de verouderde bebouwing, de inpassing van het nieuwe gebouw in de bestaande structuur en de landschappelijke inpassing van het nieuwe gebouw tussen bestaande groenstroken die verder zullen worden versterkt en aangevuld, zorgt ervoor dat de kleinschaligheid en ruimtelijke samenhang van het esdorpenlandschap en daarmee de karakteristiek behouden blijft en wordt versterkt. Hierdoor worden de landschappelijke, cultuurhistorische en aardkundige kernkwaliteiten niet aangetast, maar blijven behouden en worden versterkt.



Ligging plangebied ten opzichte van beekdalen en essen (bron: provincie Drenthe)

Het plangebied is niet gelegen in een beekdal of op een es. Dit betekent dat er ook geen bebouwing wordt gerealiseerd in een beekdal of op een es. Beekdalen en essen blijven met het plan dus onbebouwd en open. Het plangebied is wel gelegen aan de rand van een es. Deze ligt direct ten zuiden van het plangebied. De groenstroken die in het plangebied aanwezig zijn en met het plan verder zullen worden versterkt en aangevuld, vormen daardoor esrandbeplanting. Met het plan wordt zo voorzien in het versterken van de esrandbeplanting. Deze beplanting zorgt er bovendien voor dat het nieuwe gebouw nauwelijks zichtbaar zal zijn vanuit het omringende landschap, waarmee ook de samenhang van het esdorpenlandschap wordt versterkt. Het plan draagt zo bij aan de versterking van de cultuurhistorische, aardkundige en landschappelijke kernkwaliteiten overeenkomstig het beleid uit de omgevingsvisie: (open) essen blijven ongeschonden, beekdalen blijven onbebouwd, esrandbeplanting wordt versterkt en samenhang van het esdorpenlandschap neemt toe, waarmee de karakteristiek wordt versterkt.

Kernwaarde bedrijvigheid

In artikel 3.8 van de Omgevingsverordening is opgenomen dat als bij een ruimtelijk plan de kernwaarde bedrijvigheid betrokken is, in het plan uiteen wordt gezet dat met het plan wordt bijgedragen aan behoud en ontwikkeling van de bij het plan betrokken aspecten van de kernwaarde bedrijvigheid. Op grond van artikel 3.1 wordt onder kernwaarde bedrijvigheid verstaan: de economische dynamiek binnen of in de directe omgeving van het plangebied

voor zover deze zich vertaalt in een bijdrage aan de vitaliteit, waaronder mede begrepen de werkgelegenheid. In dit kader wordt het volgende overwogen.

De kernwaarde bedrijvigheid is betrokken bij het onderhavige plan omdat met de uitbreiding/vernieuwing van het dierenpension in het plangebied wordt bijgedragen aan behoud en ontwikkeling van deze bestaande bedrijvigheid. Met het plan kan het pension komen tot een doelmatige en toekomstbestendige bedrijfsvoering. Hiermee wordt de levensvatbaarheid van het pension en de aantrekkingskracht voor klanten vergroot. Er wordt immers een modern pension gerealiseerd met een efficiëntere bedrijfsvoering. De (afgeleide) werkgelegenheid die aan het pension is verbonden kan worden behouden/uitgebreid, hetgeen ten goede komt aan de (economische) vitaliteit van het platteland. Eveneens draagt de uitbreiding/vernieuwing van het dierenpension bij aan de vitaliteit van het platteland, omdat het pension mede hierdoor als voorziening voor de omgeving behouden kan blijven.

Nationaal Landschap Drentsche Aa

Tot het Nationaal Landschap Drentsche Aa behoort het gebied dat valt binnen de begrenzing Nationaal Landschap Drentsche Aa dat is aangegeven op kaart D2 van de Omgevingsverordening. Blijkens deze kaart valt het plangebied binnen het Nationaal Landschap Drentsche Aa.

In artikel 3.33, lid 1 van de verordening is opgenomen dat een ruimtelijk plan dat betrekking heeft op gebied dat onderdeel uitmaakt van het Nationaal Landschap Drentsche Aa alleen kan voorzien in ruimtelijke ontwikkelingen voor zover deze bijdragen aan het behoud en versterken van en niet in strijd zijn met de doelstellingen, kwaliteiten en kenmerken van het Nationaal Landschap Drentsche Aa, zoals deze zijn opgenomen in de Landschapsvisie Drentsche Aa of het BIO-plan Drentsche Aa 2.0 (2012 – 2020).

De voornaamste kenmerken van het Nationaal Landschap Drentsche Aa zijn:

- een zeer kleinschalig laaglandbeek- en esdorpenlandschap;
- met vrij meanderende beken; en,
- een samenhangend complex van essen, bossen, heides, en moderne ontginningen.

Dit zeer kleinschalige laaglandbeek- en esdorpenlandschap wordt gekarakteriseerd door vrij meanderende beken. De beekdalen zelf kenmerken zich door, met vaak door wallen en singels omzoomde, weiden en hooilanden. Op de hogere gronden bevinden zich de essen en dorpen, omgeven door grotere ontginningen en de vroegere woeste gronden in de vorm van bossen en heides. De agrarische geschiedenis is goed te herkennen in dit landschap door de samenhang tussen verschillende elementen. Zeer bijzonder zijn de opvallend lineair gegroepeerde grafheuvels langs prehistorische wegen.

In de toelichting op de verordening is aangegeven dat het doel van het Nationaal Landschap is de kwaliteiten te behouden, duurzaam te beheren en te versterken. Uitgangspunt voor het ruimtelijk beleid is behoud door ontwikkeling. Ruimtelijke ontwikkelingen zijn mogelijk, mits de kwaliteiten worden behouden of versterkt.

In de toelichting op de verordening en het BIO-plan is aangegeven dat het behoud van het gebied is gebaat bij verdere ontwikkeling in plaats van conservering. Ontwikkelingen zijn toegestaan en zelfs gewenst, maar moeten in het verlengde liggen van de ontstaansgeschiedenis en de onderliggende structuren. Ontwikkelingen moeten de onderlinge relaties en structuren in het landschap versterken en behouden en er (soms) tegelijkertijd een eigentijdse kleur aan geven.

De kleinschaligheid van het landschap wordt door de ontwikkeling die het plan mogelijk maakt behouden en versterkt. Het nieuw te bouwen dierenpension wordt immers ingepast in de bestaande structuur, op het bestaande perceel, achter de bestaande boomsingels die verder worden versterkt en aangevuld. De bestaande percelering, boomsingels, historische landschapselementen, e.d. blijven behouden. Door de situering van het nieuwe gebouw achter de boomsingels wordt het zicht op de bebouwing tot een minimum beperkt. Bovendien wordt de kleinschalige structuur versterkt door de aanleg van een groenstrook langs de oostzijde en een versterking van de reeds bestaande groenstroken.

Met het plan wordt aangesloten op de ordeningsprincipes van het landschap. De ontwikkeling ligt daarmee in het verlengde van de ontstaansgeschiedenis en de onderliggende structuren. Ook hierdoor worden de kenmerken van het Nationaal Landschap Drentsche Aa behouden en versterkt. Er wordt immers niet gebouwd in een beekdal of op de es, maar langs de rand van een es, ter plaatse van een heideontginning, waarbij de esrandbeplanting wordt versterkt als gevolg van de aanvulling en versterking van de groensingels op het perceel. Dit zorgt ervoor dat de karakteristiek van het beekdal en de vrij meanderende beken behouden blijft. Bovendien blijft de samenhang tussen de essen, bossen, heides en moderne ontginningen behouden. Doordat niet op de es wordt gebouwd vindt er immers geen versnippering plaats van deze elementen. De samenhang en structuur wordt versterkt doordat de te versterken en aan te vullen groenstroken in het plangebied zorgen voor een versterking van de esrandbeplanting, de nieuwe bebouwing grotendeels aan het zicht onttrekken en zorgen voor een visueel zachte overgang vanuit de es naar de bebouwing. Eveneens wordt de samenhang en structuur versterkt door de afbraak van diverse verouderde bebouwing, waarvoor in ruil één nieuw gebouw terugkomt. De bebouwingsstructuur van de Rolderstraat verbetert daarmee aanzienlijk.

In het BIO-plan is aangegeven dat het algemene toekomstbeeld voor het Drentsche Aa-gebied een duurzaam functionerend beek- en esdorpenland-schap is. Duurzaam heeft hierin de drieledige betekenis van economisch vitaal, ecologisch houdbaar en sociaal aanvaardbaar.

Het plan voor de uitbreiding/vernieuwing van het dierenpension is in overeenstemming met (de doelstellingen van) het BIO-plan en draagt ook zo bij aan het behoud en de versterking van het Nationaal Landschap Drentsche Aa. Het sluit aan op het toekomstbeeld om te komen tot een duurzaam functionerend landschap. Door de uitbreiding/vernieuwing van het dierenpension kan het pension moderniseren en een doelmatige en toekomstbestendige bedrijfsvoering realiseren. Dit komt ten goede aan de economische vitaliteit van het gebied. Werkgelegenheid die aan het pension

verbonden is kan zo worden behouden/uitgebreid en de voorziening op zichzelf kan worden behouden. Eveneens levert dit een bijdrage aan de sociale aanvaardbaarheid. Niet alleen vanwege de genoemde werkgelegenheid maar ook omdat de uitbreiding/vernieuwing van het pension gepaard gaat met een verbetering van het woon- en leefklimaat voor omwonenden: de geluidbelasting voor de omgeving neemt met het nieuwe pension af ten opzichte van de bestaande situatie. Dit komt de leefbaarheid ten goede.

Voorts is een doelstelling van het BIO-plan om verrommeling tegen te gaan, essen open te houden en esrandbeplanting te herstellen. Ook in dit opzicht is het plan voor de uitbreiding/vernieuwing van het dierenpension in lijn met (de doelstellingen van) het BIO-plan en draagt bij aan behoud en versterking van het Nationaal Landschap. Het zorgt ervoor dat bestaande verouderde bebouwing van het dierenpension wordt afgebroken en wordt vervangen door één nieuw gebouw. De bedrijfswoning krijgt zo zijn vrijstaande karakter terug. Hierdoor neemt de verrommeling af en verbetert de beeldkwaliteit vanaf de Rolderstraat aanzienlijk. Zoals reeds genoemd, wordt er niet gebouwd op een es, maar langs de rand van een es, waardoor de openheid van essen behouden blijft. Door de aanvulling en versterking van de boomsingels op het perceel, die door de situering van het perceel fungeren als esrandbeplanting, wordt de esrandbeplanting versterkt.

Concluderend kan worden gesteld dat het voorliggende plan voor de vernieuwing/uitbreiding van het dierenpension bijdraagt aan het behoud en versterken van en niet in strijd is met de doelstellingen, kwaliteiten en kenmerken van het Nationaal Landschap Drentsche Aa.

Bedrijvigheid

Op basis van artikel 3.25 lid 3 van de Omgevingsverordening hebben Gedeputeerde Staten regels opgesteld voor de vestiging of significante uitbreiding van solitair buiten bestaand stedelijk gebied gelegen regionaal georiënteerde bedrijven. Deze regels hebben geen betrekking op agrarische bedrijven en bedrijven binnen de sector recreatie en toerisme en overige functioneel aan het buitengebied verbonden bedrijvigheid. De regels zijn opgenomen in de 'Regeling vestiging solitair bedrijf in buitengebied'. Op basis van deze regeling kan een ruimtelijk plan alleen voorzien in vestiging of een significante uitbreiding van een bestaand solitair buiten bestaand stedelijk gebied gelegen regionaal georiënteerd bedrijf indien:

- a. de desbetreffende bedrijvigheid op basis van een goede ruimtelijke ordening niet op een bedrijventerrein gevestigd kan worden of
- b. er sprake is van een gegroeide ontwikkeling waarbij er geen juridische mogelijkheden zijn om een eind te maken aan de ontstane ruimtelijke situatie of
- c. over de vestiging of uitbreiding van de bedrijvigheid in het verleden bestuurlijke uitspraken zijn gedaan of intenties zijn vastgelegd of
- d. de vestiging of uitbreiding aansluitend is aan de grens van de kaart Bestaand Stedelijk Gebied en het ruimtelijk plan gepaard gaat met een landschappelijke inpassing die gericht is op een plus op de landschapsskenmerken of ruimtelijke kwaliteit ter plaatse.

In het onderhavige geval, wordt zowel voldaan aan bepaling a, b als c, waardoor het plan voor de uitbreiding van het dierenpension past binnen de regeling. Hieronder wordt hier nader op ingegaan.

a. de desbetreffende bedrijvigheid op basis van een goede ruimtelijke ordening niet op een bedrijventerrein gevestigd kan worden

Een dierenpension met voornamelijk opvang van honden, katten en kleine huisdieren is vanwege zijn aard geen functie die passend is op een bedrijventerrein. Een dergelijke functie past bovendien niet bij een bedrijventerrein, aangezien de identiteit van een bedrijventerrein niet aansluit bij de identiteit die bij een dierenpension wordt nagestreefd: huisdierbezitters willen hun huisdier achterlaten in een omgeving die vertrouwd aandoet en als het ware een verlengstuk vormt van de normale huiselijke omgeving van het huisdier, de bedrijfsmatige omgeving van een bedrijventerrein past hier niet bij. Niet voor niets bevinden de meeste dierenpensions zich in het buitengebied, ook in de gemeente Aa en Hunze. Een uitbreiding ter plaatse wordt vanuit ruimtelijk oogpunt dan ook aanvaardbaar geacht, temeer omdat de uitbreiding plaatsvindt op gronden die in het geldende bestemmingsplan reeds bestemd zijn voor een dierenpension. Het ruimtebeslag van het dierenpension neemt dus niet toe, alleen de bebouwing wordt vergroot.

b. er sprake is van een gegroeide ontwikkeling waarbij er geen juridische mogelijkheden zijn om een eind te maken aan de ontstane ruimtelijke situatie

In het plangebied is sprake van een historisch gegroeide ontwikkeling waarbij er geen juridische mogelijkheden zijn om een eind te maken aan de ontstane ruimtelijke situatie. Het dierenpension in het plangebied is namelijk reeds jarenlang gevestigd in het plangebied. Bovendien is het dierenpension positief bestemd in het vigerende bestemmingsplan. Er zijn daarom geen mogelijkheden om de functie van dierenpension hier te beëindigen: er zijn bestaande rechten. De nu voorgestane uitbreiding van het pension zorgt voor een ruimtelijke kwaliteitsimpuls door de sloop van verschillende verouderde gebouwen en een veel betere situering van de nieuwbouw, waardoor het woon- en leefklimaat in de omgeving verbetert.

c. over de vestiging of uitbreiding van de bedrijvigheid in het verleden bestuurlijke uitspraken zijn gedaan of intenties zijn vastgelegd

In het verleden is voor de uitbreiding van het dierenpension door de provincie een bestuurlijke uitspraak gedaan, doordat de provincie bij besluit van 8 november 2012 een ontheffing heeft verleend van de Omgevingsverordening voor deze uitbreiding. Dat deze ontheffing bij uitspraak van 5 februari 2014 van de Raad van State vernietigd is, laat onverlet dat de provincie hiermee duidelijk de intentie heeft vastgelegd dat zij medewerking wenst te verlenen aan de uitbreiding.

2.3 Gemeentelijk beleid

Strategische toekomstvisie

Op 16 december 2009 is de Strategische Toekomstvisie 2020 "Aa en Hunze Buitengewoon" door de raad vastgesteld. De toekomstvisie zet een strategische koers uit voor de gemeente Aa en Hunze voor de komende tien

jaar. Met deze toekomstvisie stelt de gemeente de bestaande kwaliteiten en waarden veilig voor de toekomst.

Identiteit kleuren

De gemeente bestaat uit 35 dorpen met elk een eigen identiteit. De diversiteit en eigenheid van de dorpen en landschappen is een kwaliteit die behouden moet blijven. Ook voor recreanten en toeristen: Aa en Hunze is hét recreatiegebied van Noord-Drenthe.

Richting geven

De toekomstvisie heeft geen vrijblijvend karakter. De visie legt een aantal belangrijke keuzes vast en geeft richting aan het gemeentelijk beleid voor de komende jaren. De toekomstvisie geeft niet altijd een concreet antwoord, maar helpt wel dat antwoord te formuleren.

Samenwerken aan een wenkend perspectief

De Toekomstvisie 2020 wil een wenkend perspectief bieden aan de bewoners, bedrijven en maatschappelijke instanties om samen verder vorm te geven aan de ontwikkeling van Aa en Hunze Buitengewoon!

Aa en Hunze Buitengewoon!

De gemeente Aa en Hunze is een aantrekkelijke woongemeente waar het buitengewoon goed leven en recreëren is, met een levendige en zorgzame samenleving in een robuust landschap. Dat is de kracht van de gemeente. Behoud van al het goede dat de gemeente Aa en Hunze te bieden heeft, is niet vanzelfsprekend. Dat vraagt voortdurend aandacht en het vraagt vernieuwing. Het vraagt ook om keuzes maken. Het vraagt om een helder perspectief op de toekomst.

Missie

De gemeente Aa en Hunze is een aantrekkelijke woongemeente waar het buitengewoon goed leven en recreëren is, met een levendige en zorgzame samenleving in een robuust landschap. Aa en Hunze is hét recreatiegebied van Noord-Drenthe.

Kernwaarden

De kernwaarden van waaruit de gemeente handelt zijn:

- Zorgzame samenleving
- Levendige dorpen
- Menselijke maat
- Kwaliteit in wonen en voorzieningen
- Kleinschalige kwaliteitseconomie
- Uitstekende omgevingskwaliteit
- Duurzame ontwikkeling in brede zin
- Inzet van en ontplooiingsruimte voor iedereen

Vier hoofdkeuzen

Voor de toekomst maakt de gemeente Aa en Hunze vier hoofdkeuzen:

1. Investeren in de kwaliteit van wonen en voorzieningen.
2. Investeren in een levendige en zorgzame samenleving.
3. Investeren in de recreatieve toeristische ontwikkeling.

4. Investeren in een duurzame ontwikkeling in een robuust landschap.

Structuurvisie Buitengebied Aa en Hunze (eindconcept)

De structuurvisie Buitengebied moet gezien worden als een visie op hoofdlijnen op de toekomst van het buitengebied. De visie is daarmee globaal van aard. Met de structuurvisie beschikt de gemeente over een integraal beleidskader voor het landelijk gebied, waarin ruimtelijke, economische en maatschappelijke ontwikkelingen worden benoemd, onderlinge relaties inzichtelijk worden gemaakt en een helder afwegingskader voor mogelijke ontwikkelingen wordt geboden. De structuurvisie zal gebruikt worden als toetsingskader voor nieuwe ontwikkelingen in het buitengebied.

De structuurvisie is een ontwikkelingsgerichte visie voor het buitengebied, waarbij het landschap de basis vormt. 'Ontwikkelingsgericht' betekent dat de gemeente met de structuurvisie de nadruk wil leggen op de kansen die het buitengebied biedt, en niet op de beperkingen. Voor een gezonde toekomst van het buitengebied is ruimte voor nieuwe ontwikkelingen een noodzaak. De gemeente streeft daarom naar dynamiek in het buitengebied en wil met de structuurvisie ontwikkelingsruimte bieden. De ontwikkelingsruimte dient steeds en overal te worden afgestemd op de identiteit van het landschap van Aa en Hunze. Dit vanuit het besef dat we zorgvuldig met het landschap moeten omgaan! Ontwikkelen met behoud van identiteit wordt als de 'ja, mits... benadering' aangeduid. De wijze waarop deze 'ja, mits... benadering' gestalte krijgt is veelal maatwerk.

Bedrijvigheid

Ten aanzien van bedrijvigheid in het buitengebied is het van belang dat het karakter van het buitengebied gehandhaafd blijft. Dit is bij het onderhavige plan het geval.

De gemeente wil ruimte bieden voor zelfstandige bedrijfsactiviteiten die passen in het landelijk gebied. Voor deze zelfstandige activiteiten geldt dat binnen het agrarische gebied het behoud van de kenmerkende landschappelijke en cultuurhistorische waarden voorop staat. Met het onderhavige plan blijven deze waarden behouden, aangezien de uitbreiding van het dierenpension plaatsvindt op gronden die al in gebruik zijn bij het pension en er sprake is van een goede ruimtelijke inpassing met groensingels.

Milieu- / duurzaamheidsbeleid

Het bestemmingsplan speelt een belangrijke rol in de afstemming tussen milieu en ruimtelijke ordening. De wijze waarop nieuwe locaties voor woningbouw en/of bedrijven worden ontwikkeld, is van belang voor het effect daarvan op het milieu. Het beleid is tot nu toe gericht op de uitvoering van de wettelijke taken op grond van het Bouwbesluit en de gemeentelijke Bouwverordening. De gemeente streeft er naar om het beleid voor duurzaam bouwen en duurzame stedenbouw te verankeren in het bestemmingsplan en hier concreet uitvoering aan te geven op basis van de richtlijnen in het Nationaal Pakket Duurzame Utiliteitsbouw en het Pakket Duurzame Stedenbouw.

Welstandsbeleid en beeldkwaliteit

De *Nota Welstandsbeleid Aa en Hunze 2005-1* maakt deel uit van een integraal ruimtelijk kwaliteitsbeleid. Het welstandsbeleid en het bestemmingsplan moeten dan ook niet los van elkaar worden gezien, in zekere zin zijn ze complementair. De bebouwingsbepalingen uit het bestemmingsplan en het gebiedsgerichte welstandsbeleid bepalen samen de veranderbaarheid van de bebouwing in een bepaald gebied.

Het bestemmingsplan regelt de ruimtelijke aspecten, zoals ligging van de bebouwing, afmeting van de gebouwen, dakhellingen, bijgebouwen, en dergelijke. Het welstandsbeleid ziet toe op de (beeld)kwaliteit van deze elementen.

Voor de toetsing van bouwaanvragen zijn in de welstandsnota drie typen welstandscriteria opgenomen:

1. Algemene criteria. Deze gelden in alle gevallen waarin de gebiedsgerichte of objectgerichte criteria ontoereikend of niet van toepassing zijn.
2. Gebiedsgerichte criteria.
3. Sneltoetscriteria voor veel voorkomende bouwwerken (aanbouw, dakkapel, etc.).

Het plangebied behoort in de welstandsnota tot het gebied Esdorpenlandschap. Het welstandsbeleid is hier gericht op het beschermen van de bijzondere kenmerken van de bebouwing. Nieuwe ontwikkelingen zullen met respect voor de bestaande bebouwing en het landschap moeten worden ingepast. Nieuwe ontwikkelingen zullen altijd ondergeschikt moeten zijn aan het landschap als geheel.

Het welstandsregime gaat uit van respecteren. Respecteren beschermt de waarden van het Esdorpenlandschap. Respecteren – bij dit beleid staat het zorgvuldig omgaan met bestaande waarden voorop. Deze hoeven niet altijd letterlijk in stand te blijven, maar dienen met respect te worden geïnterpreteerd bij nieuwe ontwikkelingen.

3. BESTAANDE SITUATIE

In dit hoofdstuk wordt een beschrijving gegeven van de bestaande situatie in het plangebied.

Op het perceel Rolderstraat 8 is sinds 1981 een dierenpension gevestigd. Ten behoeve van dit pension is op het perceel diverse bebouwing aanwezig. Deze bestaat uit een bedrijfswoning en bedrijfsgebouwen. De bedrijfswoning is georiënteerd op de Rolderstraat en bestaat uit één bouwlaag met kap. Voor de woning bevindt zich een siertuin. De bedrijfsgebouwen bestaan uit meerdere gebouwen die geconcentreerd liggen rondom de bedrijfswoning.

Het grootste bedrijfsgebouw is, gezien vanaf de Rolderstraat, vrijwel gelijk met de voorgevelrooilijn van de woning gesitueerd. Het merendeel van de bedrijfsbebouwing bevindt zich daardoor naast de bedrijfswoning. Achter de bedrijfswoning zijn enkele kleinere bedrijfsgebouwen gelegen. Kenmerkend voor de bedrijfsgebouwen is de beperkte hoogte: de gebouwen bestaan uit één bouwlaag met een flauwe kap. Hierdoor zijn deze vanuit het omliggende landschap nauwelijks zichtbaar.

Achter de bedrijfsgebouwen ligt een groene weide die bij het dierenpension behoort. Deze weide is aan de noord- en zuidzijde omgeven door groensingels. Aan de oostzijde van deze weide bevindt zich een mestbassin (foliebassin) van het agrarisch bedrijf Rolderstraat 10.

Het perceel Rolderstraat 8 wordt ontsloten vanaf de Hoge Veldweg. Dit vanwege het feit dat het perceel is gelegen bij de kruising van de Rolderstraat met de Hoge Veldweg. Ter plaatse van de ontsluiting op de Hoge Veldweg bevindt zich een parkeerterrein voor de bezoekers van het dierenpension. Via de Rolderstraat (de provinciale weg N376) kunnen snel de kernen Grolloo en Rolde worden bereikt.

De omgeving van het perceel Rolderstraat 8 heeft een landelijk en agrarisch karakter. Rondom het perceel liggen overwegend landbouwgronden. Ten



Luchtfoto bestaande situatie plangebied (bron: Bingmaps)

noorden van het perceel, op enige afstand, bevindt zich een agrarisch bedrijf. Ten zuiden van het perceel, aan de overzijde van de Hoge Veldweg, is een burgerwoning gesitueerd. Aan de overzijde van de Rolderstraat is eveneens een woning gelegen.



Bestaande situatie Rolderstraat 8, gezien vanaf de Rolderstraat (bron: Google Streetview)

Het omliggende landschap laat zich kenmerken als een esdorpenlandschap. De esdorpen en de escultuur kennen een lange ontwikkelingsgeschiedenis. De ruimtelijke organisatie van deze landbouwcultuur met de boerderijen, de essen, de heide, beekdalen en bebossing is vandaag de dag nog steeds herkenbaar.

Dankzij het feit dat de bebouwing van oudsher in de dorpen was geconcentreerd is de bebouwing van het esdorpenlandschap pas later op gang gekomen. Met name na 1900 is dankzij de ontginning van de woeste gronden een ontwikkeling gestart waarbij bewoning van het gebied tot stand kwam. Het karakter van het gebied wordt nu bepaald door enige solitaire bebouwing op groene percelen enigszins verscholen in het landschap. Daarnaast zijn er enkele kleine linten waar de bebouwing onderdeel is van een groter geheel.

Het Esdorpenlandschap is waardevol vanwege de aanwezig bebouwing, het beeldbepalende groen en de afleesbaarheid van de ontstaansgeschiedenis van het landschap.



Bestaande situatie Rolderstraat 8, gezien vanaf de Hoge Veldweg (bron: Google Streetview)

4. PLANBESCHRIJVING

In dit hoofdstuk wordt de beoogde toekomstige situatie van het plangebied uiteengezet.

4.1 Beoogde inrichting

De uitbreiding van Dierenpension De Open Ruimte zal vorm krijgen middels totale nieuwbouw van de bedrijfsgebouwen. Dit betekent dat alle bestaande bedrijfsgebouwen zullen worden gesloopt en worden vervangen door nieuwbouw met een grotere oppervlakte. De bedrijfswoning en bijbehorende bijgebouwen zullen niet worden gesloopt, maar blijven gehandhaafd. Met de nieuwbouw wordt een dierenpension gerealiseerd met een oppervlakte van maximaal 950 m².

Wanneer bestaande bedrijven in het buitengebied een uitbreidingsbehoefte hebben, kijkt de gemeente altijd eerst naar mogelijke uitbreiding ter plaatse. Daarbij is van belang of het een bedrijf betreft dat aan het buitengebied of lokaal gebonden is. Een dierenpension met voornamelijk opvang van honden, katten en kleine huisdieren is geen functie die passend is in dorpskernen. Evenmin is deze functie passend bij de na te streven identiteit van bedrijventerreinen. De meeste dierenpensions bevinden zich dan ook in het buitengebied, ook in de gemeente Aa en Hunze. Derhalve kan geconcludeerd worden dat een dierenpension een aan het buitengebied gebonden bedrijfsactiviteit is. Een uitbreiding ter plaatse wordt vanuit ruimtelijk oogpunt dan ook aanvaardbaar geacht, temeer omdat de uitbreiding plaatsvindt op gronden die in het geldende bestemmingsplan reeds bestemd zijn voor een dierenpension. Het ruimtebeslag van het dierenpension neemt dus niet toe, alleen de bebouwing wordt vergroot. De grootte van de nieuwe bebouwing is vanuit ruimtelijk-stedenbouwkundig oogpunt acceptabel, gelet op de directe omgeving en de aanzienlijke oppervlakte van het bedrijfsperceel. Het merendeel van het perceel blijft na realisatie van de nieuwbouw onbebouwd.

De nieuwbouw wordt gerealiseerd op de weide die achter het huidige dierenpension gelegen is. Deze weide behoort tot het pension en hierop mag ingevolge het vigerende bestemmingsplan ook ten behoeve van het pension worden gebouwd. De nieuwbouw wordt op de oostelijke helft van de weide gesitueerd. De nieuwbouw ligt hiermee op een grotere afstand van de Rolderstraat dan de huidige, te slopen bebouwing. Dit zorgt voor een verbetering van de ruimtelijke structuur en het bebouwingsbeeld van de Rolderstraat, omdat de bedrijfswoning zo weer zijn vrijliggende karakter terugkrijgt. Deze is in de loop der tijd steeds meer ingebouwd geraakt tussen de bedrijfsgebouwen en geluidsschermen. Verder ligt de geprojecteerde



Impressie gevelaanzicht nieuwbouw aan de zijde van de Hoge Veldweg (bron: Olde Hanter Bouwconstructies)

nieuwbouw op grotere afstand van de dichtstbijzijnde woning, Rolderstraat 6, dan in de huidige situatie. Dit levert een verbetering op voor het woon- en leefklimaat van deze woning.

De nieuwbouw omvat één bedrijfsgebouw, dat bestaat uit twee bouwlagen, waarvan de tweede laag in de kap is opgenomen. Deze hoogte en kapvorm voegen zich goed in het buitengebied. Het gebouw kent een carrévorm, waardoor middenin het gebouw een patio aanwezig is, die wordt ingericht als speelweide. Aan de noord-, oost- en westzijde van het gebouw wordt een geluidsscherm geplaatst, om een te hoge geluidsbelasting voor de omgeving te voorkomen. Het gebouw wordt georiënteerd op de Hoge Veldweg. Hiertoe wordt de hoofdingang van het gebouw aan de zijde van deze weg gesitueerd en wordt de gevel aan deze zijde voorzien van raampartijen. Bovendien kent het gebouw alleen aan deze zijde een verdieping.

De welstandscommissie heeft positief geadviseerd over het bouwplan. De commissie heeft daarmee geconcludeerd dat de bebouwing passend is binnen de criteria die de gemeentelijke welstandsnota voor het gebied Esdorpenlandschap stelt.

Het nieuwe gebouw wordt op de begane grond hoofdzakelijk ingericht met hondenkennels. Daarnaast is hier ruimte voor een was- en trimruimte, konijnenverblijf, receptie, kantoor, spreekkamer, bergruimte, keuken, kantine en sanitaire ruimten. Op de eerste verdieping, die dus alleen wordt gerealiseerd aan de zijde van de Hoge Veldweg, zijn kattenverblijven met buitenrennen voorzien.

Aan de noord- en zuidzijde van het plangebied bevinden zich groensingels. Deze zullen worden gehandhaafd. De groensingel aan de noordzijde zal bovendien worden versterkt door deze te verbreden. Aan de oostzijde zal een nieuwe beplantingsstrook worden aangelegd. Hierdoor, in combinatie met de



Situering nieuwbouw dierenpension (bron: Olde Hanter Bouwconstructies)

beperkte hoogte (één bouwlaag met kap), zal het nieuwe gebouw aan het zicht worden onttrokken. Het zal slechts beperkt zichtbaar zijn vanuit de omgeving. De groensingels zorgen voor een goede landschappelijke inpassing. Door deze landschappelijke inpassing, het gegeven dat de verkavelingsstructuur niet verandert en het feit dat gebruik wordt gemaakt van het bestaande perceel van het dierenpension, worden de kernkwaliteiten van het nationaal landschap Drentse Aa niet aangetast.

Het gebouw wordt voor bezoekers ontsloten vanaf de Hoge Veldweg. Hiervoor zal aan de oostzijde van het gebouw een nieuwe inrit en parkeerterrein worden aangelegd. Het huidige parkeerterrein zal worden verwijderd. Op het parkeerterrein is plaats voor 17 auto's. Hiermee wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid ten behoeve van het dierenpension. Door de ligging van het parkeerterrein achter bestaande en aan te leggen groensingels, worden de geparkeerde auto's aan het zicht onttrokken, hetgeen positief is voor de beeldkwaliteit.

Na uitbreiding van het dierenpension, zal het pension naar verwachting in totaal circa 104 motorvoertuigbewegingen per etmaal genereren. De toename van het aantal voertuigbewegingen is echter veel kleiner, omdat een aanzienlijk deel van de 104 bewegingen nu al wordt gegenereerd door het huidige pension: er is immers sprake van een uitbreiding van het dierenpension, en niet van een geheel nieuw pension. De verkeerstoename ten gevolge van de uitbreiding van het pension is derhalve beperkt. Deze toename zal probleemloos opgaan in het heersende verkeersbeeld op de Hogeveldweg en Rolderstraat. Ook zal door de toename de capaciteit van deze wegen niet worden overschreden. De uitbreiding is daarmee vanuit verkeerskundig oogpunt aanvaardbaar.

4.2 Vertaling ontwikkeling naar bestemmingsplan

Het voorgestane bouwplan is vastgelegd in de regels en op de verbeelding. Het grootste deel van het perceel is daartoe voorzien van de bestemming 'Maatschappelijk - Dierenpension'. Binnen deze bestemming is met aanduidingen een tweedeling gemaakt. Het oostelijk deel heeft de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk – dierenpension' gekregen. Dit deel mag worden gebruikt voor een dierenpension met bijbehorende voorzieningen. Het westelijk deel is voorzien van de aanduiding 'bedrijfswoning'. Hier is een bedrijfswoning met bijbehorende voorzieningen, zoals tuinen en erven, toegestaan.

Op de verbeelding is binnen de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk – dierenpension' een bouwvlak opgenomen waarbinnen het nieuwe bedrijfsgebouw (dierenpension) kan worden gebouwd. De situering en omvang van het bouwvlak is afgestemd op het bouwplan. De maximale oppervlakte van dit gebouw is in de regels vastgelegd: 950 m². De maximale goot- en bouwhoogte zijn eveneens in de regels opgenomen: 3,5 respectievelijk 8 meter. Dit is in overeenstemming met de hoogten die reeds in het geldende bestemmingsplan toegestaan zijn. Voor de goothoogte aan de binnenzijde van het carré c.q. aan de zijde van de patio geldt dat deze

maximaal 8 meter mag bedragen. Hier is een hogere goothoogte toegestaan, omdat deze niet zichtbaar is vanuit de omgeving.

Binnen de aanduiding 'bedrijfswoning' is voor de bestaande bedrijfswoning een bouwvlak op de verbeelding opgenomen. Hierdoor kan de bestaande bedrijfswoning worden behouden en is de situering daarvan vastgelegd. Voor de bedrijfswoning en bijgebouwen bij de bedrijfswoning is in de regels een maximale oppervlakte vastgelegd.

Voor de te versterken groensingel aan de noordzijde, de nieuw aan de leggen beplantingsstrook aan de oostzijde en de bestaande te handhaven singel aan de zuidzijde van het perceel is op de verbeelding de bestemming 'Groen – Landschappelijke inpassing' opgenomen. Op deze gronden kan de nieuwe beplanting worden aangelegd/bestaande worden gehandhaafd. Om de totstandkoming van de beplanting, en daarmee landschappelijke inpassing, te waarborgen is een gebruiksvoorwaarde in de regels opgenomen. Deze voorwaarde houdt in dat het gebruik van het nieuwe bedrijfsgebouw (dierenpension) alleen is toegestaan als ter plaatse van de bestemming 'Groen - Landschappelijke inpassing' een beplantingsstrook, bestaande uit streekeigen beplanting, is gerealiseerd en in stand wordt gehouden. Hierdoor is de realisatie en handhaving van de beplantingsstroken zeker gesteld.

5. MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

Uit de Europese en Nederlandse wet- en regelgeving vloeit een aantal randvoorwaarden voor de ruimtelijke ordening voort. In de volgende paragrafen worden deze zogeheten omgevingsaspecten, en de betekenis voor het bestemmingsplan beschreven. Achtereenvolgens komen water, ecologie, archeologie, en de relevante milieuaspecten aan bod.

5.1 Water

5.1.1 Normstelling en beleid

Rijksbeleid

Sinds het rapport van de Commissie Waterbeheer 21e eeuw, *Anders omgaan met Water* (2001), is er meer aandacht voor de effecten van ruimtelijke ingrepen op de waterhuishouding. Om deze effecten tijdig te signaleren is de Watertoets inmiddels een verplicht onderdeel van ruimtelijke planvorming geworden. Dit moet leiden tot een waterparagraaf in ruimtelijke plannen waaruit blijkt wat het effect van het plan op de waterhuishouding is. In het kader van de watertoets dient vroegtijdig overleg met het waterschap plaats te vinden. Het plangebied ligt in het werkgebied van het waterschap Hunze en Aa's.

Beleid waterschap

Waterschap Hunze en Aa's gaat in het beheerplan 2010-2015 uit van vier kernprincipes: duurzaamheid, natuurlijk evenwicht, omgeving centraal en transparantie. Deze kernprincipes richten zich niet alleen op het watersysteem maar ook op de omgeving en de organisatie van het waterschap. Voor het watersysteem resulteert dit in de volgende visie:

Het watersysteem is een zoveel mogelijk natuurlijk functionerend watersysteem dat klimaatbestendig, veerkrachtig en gezond is en ook in staat is om de belangen en functies die afhankelijk zijn van voldoende, ecologisch gezond en schoon water zo goed mogelijk van dienst te zijn. Er wordt gestreefd naar een grotere maatschappelijke bewustwording ten aanzien van het belang en de potenties van water. Het is essentieel dat de samenleving zich bewust is van de risico's, maar tevens van de kansen die de aanwezigheid van water met zich meebrengt en de rol die het waterschap daarbij speelt.

Gemeentelijk beleid

Het gemeenschappelijke waterbeleid van de gemeente Aa en Hunze en het waterschap Hunze en Aa's is vastgelegd in het Waterplan Aa en Hunze (2007). Het waterplan is een koepelplan voor afvalwater, oppervlaktewater en grondwater. In het waterplan is een visie op het waterbeheer tot 2015 opgenomen en een overzicht van gezamenlijke concrete verbetermaatregelen voor de periode tot en met 2012. Toepassing van duurzaam waterbeheer in het bebouwd gebied geldt als belangrijke oplossingsrichting om de visie te realiseren.

Het verbreed gemeentelijk rioleringsplan 2010- t/m 2014 (GRP) is een gemeentelijk strategisch plan voor de gemeentelijke watertaken op het gebied

van afvalwater, hemelwater en grondwater. Beleid en maatregelen vanuit het waterplan zijn, voor zover relevant, opgenomen in dit GRP.

In de gemeentelijke afwegingen wordt rekening gehouden met de wettelijke voorkeursvolgorde voor het omgaan met afval- en hemelwater om het milieu te beschermen:

- a. het ontstaan van afvalwater wordt voorkomen of beperkt;
- b. verontreiniging van afvalwater wordt voorkomen of beperkt;
- c. afvalwaterstromen worden zoveel mogelijk gescheiden gehouden;
- d. huishoudelijk afvalwater en vergelijkbaar afvalwater wordt ingezameld en naar een zuiveringsinstallatie getransporteerd;
- e. hemelwater wordt zoveel mogelijk hergebruikt of teruggebracht in de bodem of in het oppervlaktewater (zo nodig na retentie of zuivering bij de bron).

5.1.2 Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan

Huidig watersysteem

Bebouwing en verharding

Momenteel bevindt zich in het plangebied bestaande bebouwing in de vorm van een bedrijfswoning en bedrijfsgebouwen. De oppervlakte van de bestaande gebouwen bedraagt ruim 500 m². In het plangebied is enige terreinverharding aanwezig rondom de bedrijfsgebouwen. Tevens is een verhard parkeerterrein aanwezig, met een oppervlakte van circa 433 m².

Bodem

De bodem in het plangebied bestaat blijkens de bodemkaart uit sterk lemig fijn zand op (klei-)leem. Dit wordt bevestigd door het bodemonderzoek waar bij de boringen met name matig fijn zand is aangetroffen.

Grondwater

Op de Bodemkaart van Nederland is het gebied gekarteerd met grondwatertrap sVI. Dit betekent dat de Gemiddelde Hoogste Grondwaterstand (GHG) tussen 0,4 en 0,8 m-mv wordt verwacht. De Gemiddelde Laagste Grondwaterstand (GLG) wordt dieper dan 1,2 m-mv verwacht. Blijkens de grondwaterkaart van Nederland ligt het freatisch grondwater op een diepte van 2,8 m –mv. Ten tijde van het bodemonderzoek (juli 2011) bevond de grondwaterstand zich op een diepte van 2,79 m –mv.

Het plangebied is niet gelegen een waterwingebied of grondwaterbeschermingsgebied.

Oppervlaktewater

In het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig. Aan de noord- en zuidzijde is oppervlaktewater aanwezig in de vorm van smalle sloten/greppels. Er zijn geen waterkeringen of kunstwerken ten behoeve van de waterhuishouding (zoals gemalen, stuwen of sluizen) in het plangebied aanwezig.

Riolering

In het plangebied is een bestaand rioleringsysteem aanwezig dat wordt gebruikt voor de afvoer van het (huishoudelijk) afvalwater van het dierenpension.

Toekomstig watersysteem

Keuze watersysteem en watercompensatie

De voorgenomen ontwikkelingen mogen geen wateroverlast op andere tijden of plaatsen veroorzaken. Het plan wordt daarom "waterneutraal" ontwikkeld. Het verharde oppervlak in het gebied neemt toe met maximaal 750 m² aan gebouwen (950 m² dierenpension + 300 m² bedrijfswoning en bijgebouwen – 500 bestaande gebouwen) en circa 475 m² aan terreinverharding, totaal circa 1225 m². Omdat het plangebied gelegen is in landelijk gebied en de toename van het verharde oppervlak minder dan 1500 m² bedraagt, hoeft er volgens de regels van het waterschap Hunze en Aa's geen watercompensatie te worden gerealiseerd.

Riolering

In overleg met de gemeente wordt bezien of het vuile afvalwater vanuit de nieuwbouw via het bestaande rioleringsysteem wordt afgevoerd of wordt aangesloten op de rioolpersleiding die onder de Hoge Veldweg aanwezig is. De nieuwe gebouwen zullen daartoe worden aangesloten op één van deze systemen. De capaciteit van de systemen wordt toereikend geacht voor de nieuwe functie. Via het rioleringsysteem zal het afvalwater worden afgevoerd naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie.

Hemelwaterafvoer

Voor het hemelwater wordt de voorkeursvolgorde vasthouden – bergen - afvoeren gehanteerd. Het hemelwater dat op de daken van de nieuwbouw neerkomt wordt apart ingezameld en zal gescheiden blijven van het vuile huishoudelijke afvalwater. Het hemelwater kan worden geïnfiltreerd in de bodem, bijvoorbeeld via infiltratiekragen. Infiltratie wordt goed mogelijk geacht vanwege de bodemsamenstelling, die overwegend uit zand bestaat, en de grondwaterstand in het plangebied. Indien onverhoopt blijkt dat infiltratie toch niet mogelijk is kan het hemelwater worden afgevoerd naar het oppervlaktewater, te weten de sloten/greppels, die zich aan de noord- en zuidzijde van het plangebied bevinden.

Waterkering

In het plangebied zijn geen waterkeringen aanwezig.

Wateroverlast en verdroging

Vanwege de beperkte toename van het verhard oppervlak en de voorgenomen infiltratie van het hemelwater, wordt wateroverlast voorkomen. Middels de infiltratie wordt ook verdroging tegengegaan.

Waterkwaliteit

Omdat het hemelwater van de nieuwbouw zich middels infiltratie bij het grondwater en oppervlaktewater voegt, is het belangrijk de waterkwaliteit te bewaken. Daartoe dient het gebruik van uitloogbare materialen bij het bouwen zoveel mogelijk te worden vermeden.

Conclusie

Het plan heeft geen negatieve gevolgen voor de waterhuishouding.

5.2 Archeologie en cultuurhistorie

5.2.1 Normstelling en beleid

Monumentenwet

Ter implementatie van het Verdrag van Malta, is de Monumentenwet gewijzigd. De kern van de Monumentenwet is dat, wanneer de bodem wordt verstoord, archeologische resten intact moeten blijven (in situ). Wanneer dit niet mogelijk is, worden archeologische resten opgegraven en elders bewaard (ex situ). Op welke plaatsen archeologisch onderzoek aan de orde is, wordt op grond van gemeentelijk of provinciaal beleid bepaald.

Gemeentelijk archeologiebeleid

Op 25 januari 2012 heeft de gemeenteraad van Aa en Hunze de *Archeologische beleidsadvieskaart* vastgesteld. Volgens dit document kent het plangebied deels een hoge verwachtingswaarde en deels een middelhoge verwachtingswaarde. Voor beide verwachtingswaarden wordt een vrijstelling van archeologisch onderzoek gehanteerd voor ingrepen die niet dieper dan 30 cm gaan. Voor zover ingrepen dieper in de bodem plaatsvinden, geldt daarvoor een vrijstelling van respectievelijk 500 m² en 1.000 m².

Cultuurhistorie

Op grond van artikel 3.1.6 van het Bro dienen cultuurhistorische waarden uitdrukkelijk te worden meegewogen bij het vaststellen van bestemmingsplannen. Dit betekent dat gemeenten een analyse moeten verrichten van de cultuurhistorische waarden in een bestemmingsplangebied en moeten aangeven welke conclusies ze daar aan verbinden.

5.2.2 Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan

Archeologie

Het nieuwe dierenpension wordt gerealiseerd binnen het gebied met een middelhoge verwachtingswaarde. Het nieuwe gebouw heeft een oppervlakte van maximaal 950 m². Dit is kleiner dan 1.000 m² en valt daardoor binnen de vrijstellingsgrenzen voor het doen van archeologisch onderzoek. Daarnaast wordt nog verharding gerealiseerd, zowel binnen het gebied met een hoge als middelhoge archeologische verwachtingswaarde, maar daarbij wordt niet dieper gegraven dan 30 cm. Dit betekent dat van archeologisch onderzoek kan worden afgezien. Hiermee wordt aan het beleid ten aanzien van het beschermen van archeologische waarden voldaan.

Desalniettemin zijn op de verbeelding van dit bestemmingsplan ten behoeve van de bescherming van de mogelijk aanwezige archeologische waarden dubbelbestemmingen 'Waarde-Archeologie' opgenomen. Voor het deel van het plangebied met een hoge archeologische verwachtingswaarde betreft dat de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 1' en voor het deel met een middelhoge verwachtingswaarde 'Waarde-Archeologie 2'. De dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 1' bepaalt dat bij bodemingrepen dieper dan 30 cm

en groter dan 500 m² archeologisch onderzoek benodigd is. Op gronden met de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 2' geldt dat bij bodemingrepen dieper dan 30 cm en groter dan 1.000 m² archeologisch onderzoek nodig is.

Cultuurhistorie

Het plangebied maakt geen deel uit van een beschermd stads- en/of dorpsgezicht. Ook zijn in het plangebied geen monumenten of andere cultuurhistorisch waardevolle objecten aanwezig. Wel maakt het plangebied deel uit van het cultuurhistorisch waardevolle esdorpenlandschap. De karakteristieken van dit landschap, zijnde een zichtbare ruimtelijke samenhang tussen esdorp, es, beekdal en veld met bijbehorend microreliëf en beplantingselementen als houtwallen en esrandbosjes en een grote tijdsdiepte gezien historische bewoningssporen als nederzettingen, grafmonumenten en celtic fields, zullen door dit plan niet worden aangetast. Dit mede omdat de genoemde samenhang niet wordt verstoord, er geen beplantingselementen verdwijnen, er sprake is van een goede landschappelijke inpassing met groensingels en de structuur van het landschap niet wijzigt.

5.3 Ecologie

5.3.1 Normstelling en beleid

Gebiedsbescherming

Op 1 oktober 2005 is de nieuwe Natuurbeschermingswet 1998 in werking getreden. In deze wet wordt uitgegaan van twee typen gebieden:

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

De Vogel- en Habitatrichtlijngebieden worden in Nederland gecombineerd als Natura 2000-gebieden aangewezen. De al eerder aangewezen Vogelrichtlijngebieden zijn daarbij opnieuw aangewezen. De aanwijzing van Natura 2000-gebieden is in 2008 afgerond. Wanneer door ontwikkelingen in of in de nabijheid van beschermde gebieden schade kan optreden is nader onderzoek noodzakelijk.

Naast de bescherming van de Natuurbeschermingswet kunnen waardevolle gebieden ook beleidsmatig beschermd zijn doordat zij behoren tot de ecologische hoofdstructuur (EHS). Uitgangspunt van het beleid is dat plannen, handelingen en projecten in de EHS niet toegestaan zijn indien zij de wezenlijke kenmerken en waarden van de EHS significant aantasten.

Soortenbescherming

Op grond van de Flora- en faunawet is het verboden om vaste broed-, rust en groeigebieden van bepaalde dieren en planten te vernielen of te verstoren. In sommige gevallen is onder voorwaarden ontheffing van dit verbod mogelijk. Daarnaast geldt voor alle beschermde soorten de zorgplicht (art. 2 Flora- en faunawet). Voor wat betreft het bestemmingsplan zal bij nieuwe ontwikkelingen moeten worden nagegaan of zich in het betreffende gebied vaste rust- en verblijfplaatsen van beschermde soorten bevinden.

5.3.2 Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan

Gebiedsbescherming

Het plangebied is niet gelegen in of direct nabij Natura 2000-gebieden, beschermde natuurmonumenten of andere natuurgebieden die beschermd worden door de Natuurbeschermingswet. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is het Drentsche Aa-gebied. Dit gebied ligt op een afstand van meer dan 1,1 km. Gelet op deze afstand, het feit dat in het plangebied reeds een dierenpension aanwezig is en deze functie niet wijzigt, de nieuwbouw op een grotere afstand van dit gebied komt dan de bestaande gebouwen en het gegeven dat tussen het plangebied en het Natura 2000-gebied de provinciale weg Rolderstraat aanwezig is, worden er geen negatieve effecten op dit Natura 2000-gebied verwacht ten gevolge van het bestemmingsplan. Ook is het plangebied niet gelegen in de Ecologische Hoofdstructuur (EHS).

Concluderend kan gesteld worden dat er vanuit het aspect gebiedsbescherming geen belemmeringen zijn voor het bestemmingsplan.

Soortenbescherming

De locatie waar de nieuwbouw wordt gerealiseerd, maakt al jarenlang deel uit van het terrein van het dierenpension. Daardoor is dit terrein al lange tijd blootgesteld aan de invloeden van het pension, zoals blaffende honden. Daarnaast betreft het een intensief beheerde weide die bestaat uit grasland. Derhalve worden er geen vaste rust- en verblijfplaatsen van strikt beschermde soorten verwacht op de bouwlocatie. De bestaande groensingels aan de noord- en zuidzijde van het perceel zullen worden gehandhaafd. De bestaande bebouwing die gesloopt wordt, wordt gezien de aard en functie niet geschikt geacht als verblijfplaats voor beschermde soorten.

Concluderend kan gesteld worden dat de Flora en faunawet geen belemmering vormt voor de uitvoering van het bestemmingsplan. Wel zal tijdens de uitvoering van de werkzaamheden uitvoering moeten worden gegeven aan de algemene Zorgplicht uit de Flora- en faunawet.

5.4 Milieuzonering

5.4.1 Normstelling en beleid

Met het oog op een goede ruimtelijke ordening dient bij een bestemmingsplan afstemming plaats te vinden tussen activiteiten die milieuhinder kunnen veroorzaken en hindergevoelige functies. Voor deze afstemming kan gebruik worden gemaakt van de richtafstandenlijst uit de VNG-brochure "Bedrijven en Milieuzonering" (herziene versie, 2009). Deze richtafstanden die gelden ten aanzien van de hinderaspecten geluid-, stof- en geurhinder en gevaar, kunnen worden gezien als de afstand waarbij onaanvaardbare hinder van een milieubelastende activiteit voor gevoelige functies kan worden uitgesloten. De richtafstanden worden toegekend op basis van een milieucategorie, waarbij de afstanden uiteenlopen van 10 m voor bedrijven uit milieucategorie 1 tot 1500 voor bedrijven uit milieucategorie 6.

5.4.2 Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan

Invloed omgeving op plangebied

Het bestemmingsplan voorziet in de nieuwbouw van de bedrijfsgebouwen van een dierenpension. Dit is geen milieugevoelige functie. Bedrijven in de omgeving van het dierenpension leveren dus geen belemmering op voor de nieuwbouw.

Invloed plangebied op omgeving

Op grond van de richtafstandenlijst uit de VNG-publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' behoort een dierenpension tot categorie 3.2. Hierbij hoort een richtafstand van 100 meter ten opzichte van milieugevoelige functies, zoals burgerwoningen. Bepalend voor de afstand van 100 meter is het aspect geluid. Het aspect geur kent een afstand van 30 meter. De aspecten gevaar en stof hebben beiden een afstand van 0 meter. De richtafstand wordt bepaald vanaf de bestemmingsgrens tot aan de gevel van de woning.

Het dierenpension bevindt zich in de huidige situatie, gemeten tussen de bestemmingsgrens en de gevel van de dichtstbijzijnde woning (Rolderstraat 6), op een kleinere afstand dan 100 meter. Wel bedraagt de afstand meer dan 30 meter. Aan de richtafstand voor geluid wordt in de huidige situatie dus niet voldaan. Echter, de richtafstanden zijn formeel gezien niet van toepassing voor bestaande situaties.

In de nieuwe situatie zal het dierenpension op een afstand van minimaal 100 meter van de dichtstbijzijnde woning worden gesitueerd, zodat aan de richtafstand wordt voldaan. Hiertoe is de bestemmingsplanregeling zodanig vormgegeven dat alleen het oostelijke deel van het perceel mag worden gebruikt voor het dierenpension. Middels de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk – dierenpension' wordt dit gewaarborgd. Aangezien in de nieuwe situatie zal worden voldaan aan de richtafstand en in de bestaande situatie hier niet aan wordt voldaan, is er sprake van een verbetering van het woon- en leefklimaat.

Akoestisch onderzoek

Omdat geluid bepalend is voor de richtafstand van 100 meter en de geluidsbelasting veruit het belangrijkste milieuaspect is bij een dierenpension, is het ontwerp van het dierenpension dusdanig van aard dat honden zo min mogelijk prikkels krijgen om te gaan blaffen. Hoewel in de nieuwe situatie voldaan wordt aan de richtafstand is door Buijvoets bouw- en geluidsadvisering akoestisch onderzoek verricht naar de geluidsbelasting van het pension¹. De rapportage hiervan is opgenomen in de bijlage. Uit het onderzoek komen de volgende resultaten naar voren.

Langtijdgemiddeld beoordelingsniveau

Het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau bedraagt 45 dBA ter hoogte van de dichtstbijzijnde woning Rolderstraat 6, daarbij is rekening gehouden met de impuls toeslag van 5 dB omdat het geblaf met piekengeluiden tot 53 dBA herkenbaar is op rustige momenten zonder voertuigpassages op de

¹ Buijvoets Bouw- en geluidsadvisering, 'Geluidbelasting in de omgeving van dierenpension Rolderstraat 8 Grolloo', 22 april 2015.

Rolderstraat. De grenswaarde van de VNG wordt daarmee niet overschreden, de streefwaarde voor een landelijk gebied wordt met 5 dBA overschreden.

De geluidbelasting met het nieuwe pension ligt ca 5 dBA lager dan bij het bestaande pension en een maximale bezetting. Omdat het nieuwe pension op een grotere afstand uit woningen is gelegen, diverse maatregelen worden getroffen (hoge bebouwing rond uitlaatplaats, gebouwen en schermen rondom de kennels, de honden zien elkaar niet) neemt de geluidbelasting af en is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat bij de bestaande woningen.

Maximale geluidniveaus

Personenwagens

Het maximale piekgeluid door een personenauto ligt op 43 dBA bij de maatgevende woning Rolderstraat 6 en ligt ruimschoots onder de grenswaarden.

Blaffen hond

Het maximale piekgeluid door hondengeblaf uit het pension ligt op 53 dBA bij de maatgevende woning Rolderstraat 6 en ligt ruim onder de maximale grenswaarde uit de Handreiking industrielawaai en vergunningverlening. Het piekgeluid van 53 dBA is gebaseerd op een bronvermogen van 118 dBA voor een zeer luid blaffende hond. De piekgeluiden t.g.v. kleinere honden liggen vaak 10 dBA lager (45 dBA) en zijn overdag nauwelijks herkenbaar. De piekgeluiden van meeste grotere honden liggen ook nog 5 dBA lager en bedragen ca 48 dBA.

Ook het maximaal blaffen van een hond voor de ingang van het gebouw ligt met 60 dBA ruim onder de maximale grenswaarde uit de Handreiking industrielawaai en vergunningverlening.

Omdat in de bestaande toestand de honden dicht bij de woningen van derden komen, liggen de piekgeluiden met maximaal 68 dBA aanzienlijk hoger. Met het nieuwe pension worden de piekgeluiden aanzienlijk lager en ontstaat een aanvaardbaar woon- en leefklimaat bij de bestaande woningen.

Indirect lawaai

Binnen de berekende 50 dBA contour zijn geen woningen gesitueerd zodat de voorkeursgrenswaarde bij woningen ruimschoots wordt onderschreden.

Conclusie

Er zijn geen belemmeringen zijn voor het bestemmingsplan vanuit het aspect milieuzonering.

5.5 Geluid

5.5.1 Normstelling en beleid

Voor het aspect geluid is binnen het plangebied de Wet geluidhinder (Wgh) van toepassing. De Wgh kent voor weg- en railverkeer alsmede voor gezoneerde industrieterreinen voorkeursgrenswaarden op nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen. De Wgh gaat uit van zones langs

(spoor)wegen en zones bij industrieterreinen. Het gebied binnen deze zone geldt als akoestisch aandachtsgebied waar, voor bouwplannen en bestemmingsplannen die geluidgevoelige objecten mogelijk maken, een akoestische toetsing uitgevoerd dient te worden.

5.5.2 Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan

Het bestemmingsplan voorziet niet in de realisatie van nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen. Op grond van de Wgh worden bedrijfsgebouwen van een dierenpension namelijk niet aangemerkt als geluidsgevoelige bestemming. Een akoestische toetsing is derhalve niet nodig. Ook wordt in het bestemmingsplan niet voorzien in de aanleg van (spoor)wegen of gezondeerde bedrijventerreinen. Voor de geluidbelasting die het dierenpension veroorzaakt wordt verwezen naar paragraaf 5.4.

Concluderend kan gesteld worden dat er geen belemmeringen zijn voor het bestemmingsplan vanuit het aspect geluid.

5.6 Luchtkwaliteit

5.6.1 Normstelling en beleid

De hoofdlijnen van de regelgeving voor luchtkwaliteit zijn te vinden in hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer, ook wel de Wet luchtkwaliteit genoemd. De regelgeving is uitgewerkt in onderliggende Algemene Maatregelen van Bestuur (AMvB's) en Ministeriële Regelingen. In de Wet Luchtkwaliteit zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen in de vorm van grenswaarden en richtwaarden voor een aantal luchtverontreinigende stoffen. De belangrijkste zijn fijn stof (PM_{10} en $PM_{2,5}$) en stikstofdioxide (NO_2) omdat deze in Nederland soms worden overschreden. De grenswaarden van de overige stoffen worden, op enkele uitzonderingen na, in de regel niet overschreden. De grenswaarde van PM_{10} of NO_2 bedraagt $40 \mu g/m^3$. De grenswaarde van $PM_{2,5}$ ligt op $25 \mu g/m^3$.

Besluit Niet In Betekende Mate (NIBM)

In dit besluit is bepaald in welke gevallen een ruimtelijke ontwikkeling vanwege de gevolgen voor de luchtkwaliteit niet hoeft te worden getoetst aan de grenswaarden. Een project draagt 'niet in betekende mate' bij aan de luchtverontreiniging als de zogenaamde 3% grens niet wordt overschreden. De 3% grens is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof of stikstofdioxide. Deze grenswaarde is gesteld op $40 \mu g/m^3$. Dit komt overeen met 1,2 microgram/ m^3 voor zowel PM_{10} als NO_2 .

Als de 3% grens voor PM_{10} of NO_2 niet wordt overschreden is het project NIBM, en hoeft geen verdere toetsing aan grenswaarden plaats te vinden. In de Regeling NIBM is de bovengenoemde 3%-grens uitgewerkt in concrete getallen. Zo ligt voor woningbouwplannen de grens van 3% bij 1.500 woningen bij één ontsluitingsweg.

Besluit gevoelige bestemmingen

Het besluit gevoelige bestemmingen is gericht op bescherming van mensen met een verhoogde gevoeligheid voor fijn stof en stikstofdioxide, met name

kinderen, ouderen en zieken. Daartoe voorziet het besluit in zones waarbinnen luchtkwaliteitsonderzoek nodig is: 300 meter aan weerszijden van rijkswegen en 50 meter langs provinciale wegen, in beide gevallen gemeten vanaf de rand van de weg. Als in een onderzoekszone de grenswaarden voor fijn stof of stikstofdioxide (dreigen te) worden overschreden, mag het totaal aantal mensen dat hoort bij een 'gevoelige bestemming' niet toenemen.

5.6.2. Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan

De Regeling NIBM geeft categorieën van gevallen en getalsmatige grenzen waarbinnen een project altijd NIBM is. De Regeling NIBM kent echter niet de categorie dierenpension. Dit betekent dat de Regeling NIBM in dit geval niet van toepassing is en aan de hand van berekeningen aannemelijk gemaakt moet worden dat de bijdrage NIBM is. Dit is gedaan met de rekentool NIBM van VROM en Infomil (versie 30 maart 2015).

Bij een dierenpension is uitsluitend de verkeersaantrekkende werking van belang voor de luchtkwaliteit. De inrichting zelf kent geen uitstoot die van invloed is op de verontreiniging. Uit het akoestisch rapport (zie paragraaf 5.4.2) blijkt dat het autoverkeer van en naar het plangebied na de realisatie van de nieuwbouw circa 104 mvt per weekdagemaal bedraagt. Er vindt slechts zeer incidenteel vrachtverkeer plaats (1 á 2 keer per jaar). In het kader van de luchtkwaliteit zal daarom uitgegaan worden van een 'worst-case scenario', zijnde maximaal 2 vrachtbewegingen per weekdagemaal. Het totaal aantal mvt per weekdagemaal bedraagt daardoor 106. Het gemiddeld aandeel vrachtverkeer is dan 1,89%.

Uit bijgaande afbeelding blijkt dat de NIBM-tool een positief resultaat geeft in de vorm van Groen. Dit betekent dat de verkeerstoename van het plan voor zowel NO₂ als PM₁₀ de NIBM-grens van 3% (1,2 µg/m³) niet overschrijdt. Het project draagt derhalve 'niet in betekenende mate' bij aan de luchtverontreiniging en hoeft niet getoetst te worden aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit.

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

Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		106
Aandeel vrachtverkeer		1,9%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,13
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,02
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

Berekeningsresultaten NIBM-Tool

Voor wat betreft de bijdrage van het plan aan de concentratie PM_{2,5} kan het volgende opgemerkt worden. PM_{2,5} maakt deel uit van de bijdrage PM₁₀. Dit betreft immers alle stofdeeltjes met een diameter van 10 µm of kleiner. Aangezien de bijdrage PM₁₀ lager is dan 1,2 µg/m³, is de bijdrage PM_{2,5} dat ook. De huidige achtergrondconcentratie PM_{2,5} bedraagt ter hoogte van het plangebied circa 10,5 µg/m³ (bron: GCN kaarten RIVM). Derhalve zal de realisatie van het dierenpension niet leiden tot een overschrijding van de grenswaarde voor PM_{2,5} (25 µg/m³).

Voorts is een dierenpension in het Besluit gevoelige bestemmingen niet aangemerkt als een gevoelige bestemming. Het plan voorziet derhalve niet in de realisatie van gevoelige bestemmingen.

Concluderend kan gesteld worden dat er geen belemmeringen zijn voor het bestemmingsplan vanuit het aspect luchtkwaliteit.

5.7 Externe veiligheid

5.7.1 Normstelling en beleid

Externe veiligheid heeft betrekking op de gevaren die mensen lopen als gevolg van aanwezigheid in de directe omgeving van een ongeval waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken. Er kan onderscheid worden gemaakt tussen inrichtingen waar gevaarlijke stoffen worden bewaard en/of bewerkt, transportroutes waarlangs gevaarlijke stoffen worden vervoerd en ondergrondse buisleidingen. De aan deze activiteiten verbonden risico's moeten tot een aanvaardbaar niveau beperkt blijven.

Het wettelijk kader voor risicobedrijven is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de bijbehorende Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi). Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen is het wettelijke kader vastgelegd in de Wet vervoer gevaarlijke stoffen, het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en de Regeling Basisnet. De regelgeving voor ondergrondse buisleidingen is vastgelegd in het Besluit Externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

De wetgeving rond externe veiligheid richt zich op het beschermen van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten. Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen, en kinderopvang- en dagverblijven. Beperkt kwetsbaar zijn onder meer kantoren, winkels, horeca en parkeerterreinen. Ten aanzien van externe veiligheidsrisico's geldt een grenswaarde ten aanzien van het plaatsgebonden risico (PR) en een oriënterende waarde ten aanzien van het groepsrisico (GR).

5.7.2 Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan

Op basis van de risicokaart van de provincie Drenthe is een inventarisatie van de risicobronnen in en nabij het plangebied gemaakt.

Risicovolle inrichtingen

Uit de risicokaart blijkt dat in het plangebied of in de directe omgeving daarvan geen risicovolle inrichtingen zijn gelegen. Ook worden door het plan geen risicovolle inrichtingen mogelijk gemaakt.

Transportroutes gevaarlijke stoffen

In of nabij het plangebied zijn geen transportroutes voor gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor of water aanwezig.

Buisleidingen

Uit de risicokaart komt naar voren dat in het plangebied geen buisleidingen zijn gelegen, waardoor transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Wel liggen op ruime afstand van het plangebied meerdere hogedruk

aardgasleidingen. De afstand van deze leidingen tot het plangebied is echter zodanig groot dat het plangebied niet is gelegen binnen de plaatsgebonden risicocontour of het invloedsgebied van deze leidingen.



Uitsnede risicokaart met ligging plangebied en risicobronnen (bron: www.risicokaart.nl)

Conclusie

Concluderend kan gesteld worden dat er vanuit het aspect externe veiligheid geen belemmeringen zijn voor het bestemmingsplan.

5.8 Bodem

5.8.1 Normstelling en beleid

Met het oog op een goede ruimtelijke ordening dient in geval van ruimtelijke ontwikkelingen te worden aangetoond dat de bodem geschikt is voor het beoogde functiegebruik. Om deze reden dient bij iedere nieuwbouwactiviteit de bodemkwaliteit door middel van onderzoek (conform NEN5740) in beeld te worden gebracht.

In geval van verontreinigingen is de Wet bodembescherming van toepassing. In de wet is geregeld dat indien ter plaatse van een plangebied ernstige verontreinigingen worden aangetroffen, er sprake is van een saneringsgeval. Bij bodemverontreinigingen groter dan 25 m³ en grondwaterverontreinigingen groter dan 100 m³ is er sprake van een urgent saneringsgeval. Bij verontreinigingen kleiner dan deze omvang kan het bevoegd gezag zelf een afweging maken. Daarbij dient zij uiteraard de gevoeligheid van het toekomstig functiegebruik te betrekken.

5.8.2 Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan

Hoogveld Milieutechniek² heeft voor het plangebied een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Het onderzoek is opgenomen in de bijlage. Uit het onderzoek komen de volgende resultaten naar voren.

Vaste bodem

In het boven- en ondergrondmengmonster vanaf het maaiveld tot 1,70 m.-mv zijn geen overschrijdingen van de achtergrondwaarden aangetroffen.

Met betrekking tot het voorgenomen gebruik van de onderzochte locatie, zijn milieutechnisch geen bezwaren aan te geven.

Grondwater

Het grondwater is licht verontreinigd met barium en zink.

De concentraties zijn niet van een omvang waardoor de volksgezondheid of het milieu mogelijk schade zal worden toegebracht. Met betrekking tot het voorgenomen gebruik van de onderzochte locatie, zijn milieutechnisch geen bezwaren aan te geven.

Asbest

Tijdens de terreininspectie en de monsternamen van de grond zijn geen asbestverdachte materialen op of in de bodem aangetroffen.

Conclusie

Hoewel bij een overschrijding van de streefwaarde door één of meer parameters formeel de kwalificatie verdacht van toepassing is, blijkt de in het grondwatermonster aangetroffen lichte verontreiniging met barium en zink zo marginaal te zijn dat dit niet leidt tot de status van verdachte locatie.

De aangetroffen concentraties geven geen aanleiding tot aanvullend onderzoek. De invloed hiervan op de volksgezondheid en het milieu is nihil. Er zijn derhalve vanuit het aspect bodem geen belemmeringen voor de uitvoering van het bestemmingsplan.

5.9 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

5.9.1 Normstelling en beleid

Op 1 april 2011 is het nieuwe Besluit milieueffectrapportage ingegaan. Een belangrijk nieuw element in het Besluit m.e.r. is het (in feite) indicatief maken van de drempelwaarden in kolom 2 in de D-lijst. Dat betekent dat als een project (ruim) onder de drempelwaarden blijft er wel een toetsing moet worden gedaan. Het bevoegd gezag moet zich er van gewisselen dat er daadwerkelijk geen aanzienlijke gevolgen voor het milieu zijn.

De drempelwaarden in het Besluit m.e.r. (kolom 2-'gevallen' in de D-lijst) zijn gebaseerd op algemene kenmerken van een activiteit en een globale aanname dat bij gevallen onder de drempelwaarde geen belangrijke nadelige

² Hoogveld Milieutechniek B.V., 'Verkennd bodemonderzoek aan de Hogevelweg ongenummerd te Grolloo', 17 augustus 2011.

milieugevolgen zullen optreden. Dat hoeft echter niet altijd het geval te zijn: in bepaalde gevallen kan een activiteit met een kleinere omvang wel degelijk belangrijke nadelige milieugevolgen hebben.

De nieuwe regeling betekent dat in elk besluit of plan, dat betrekking heeft op activiteiten die voorkomen op de D-lijst, aandacht moet worden besteed aan m.e.r. Er zal een toets moeten worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies 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 m.e.r.

De vormvrije m.e.r.-beoordeling is dus altijd nodig als een besluit of plan wordt voorbereid over activiteiten die voorkomen op de D-lijst en die onder de drempelwaarden liggen. Voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling bestaan alleen vereisten voor de inhoud en niet voor de vorm.

5.9.2 Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in de uitbreiding van een bestaand dierenpension voor de opvang van huisdieren. De bouw van een dierenpension is geen m.e.r.-plichtige activiteit die voorkomt op de C of D-lijst. Het opstellen van een (vormvrije) m.e.r.-(beoordeling) is daarom niet noodzakelijk.

6. JURIDISCHE ASPECTEN

6.1 Algemeen

6.1.1 Inleiding

Dit hoofdstuk geeft inzicht hoe de nieuwe situatie is vertaald in juridisch bindende regels, met hieraan gekoppeld een verbeelding. De regels bevatten het juridische instrumentarium voor de gebruiksmogelijkheden en bouwmogelijkheden. De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor de toepassing van deze regels evenals de functie van visualisering van de bestemmingen. De toelichting heeft geen juridisch bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de onderbouwing van het plan en soms voor de uitleg van bepaalde bestemmingen en regels.

Het belangrijkste onderdeel van een bestemmingsplan is de bestemming. Aan alle in het plan begrepen gronden worden ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening bestemmingen toegewezen. Zo nodig worden aan deze bestemmingen regels gekoppeld omtrent het gebruik van de in het plan begrepen gronden en van de zich daarop bevindende opstallen. Naast de bestemmingen kunnen ook dubbelbestemmingen voorkomen. Deze overlappen de 'gewone' bestemmingen en geven eigen regels, waarbij er sprake is van een rangorde tussen de bestemmingen en de dubbelbestemmingen.

Bij bestemmingen kunnen aanduidingen voorkomen met als doel bepaalde zaken nader of specifieker te regelen. Aanduidingen zijn terug te vinden op de (analoge) verbeelding en hebben een juridische betekenis in het bestemmingsplan. Alle overige op de (analoge) verbeelding voorkomende zaken worden verklaringen genoemd. Verklaringen hebben geen juridische betekenis, maar zijn op de (analoge) verbeelding opgenomen om deze beter leesbaar te maken (bijvoorbeeld topografische ondergrond). Verklaringen worden in de digitale verbeelding niet uitgewisseld, waardoor die informatie de burger via de digitale weg niet zal bereiken.

6.1.2 Digitaliseringsvereisten

Met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) zijn ook digitaliseringsverplichtingen aan een bestemmingsplan gesteld. De regels en de verbeelding dienen daarom te zijn opgesteld volgens IMRO en SVBP, onderdeel van de zogenaamde RO Standaarden.

IMRO staat voor Informatie Model Ruimtelijke Ordening en heeft betrekking op de inrichting van de ruimtelijke instrumenten van de Wro. Het is het informatiemodel voor het opstellen en het uitwisselen van visies, plannen, besluiten, verordeningen en algemene regels op alle bestuurlijke niveaus. Het model is geschikt voor uitwisseling van informatie tussen de organisaties op het gebied van de ruimtelijke ordening en aanverwante werkterreinen. SVBP staat voor Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen. Doel van deze standaard is het op vergelijkbare wijze inrichten, vormgeven en verbeelden van bestemmingsplannen en de daarbij behorende uitwerkings- en wijzigingsbesluiten.

Vanaf 1 juli 2013 zijn de RO Standaarden 2012, als opvolger van de RO Standaarden 2008, verplicht. Concreet betekent dit dat nieuwe bestemmingsplannen vanaf die datum volgens deze nieuwe standaard opgesteld en gepubliceerd moeten worden. Het voorliggende bestemmingsplan is overeenkomstig deze nieuwe vereisten opgesteld en is hiermee gereed om digitaal beschikbaar te stellen voor een ieder.

6.2 Opbouw regels en verbeelding

6.2.1 Regels

De planregels zijn opgesteld volgens het SVBP2012 en voldoen tevens aan de eisen van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) die op 1 oktober 2010 in werking is getreden. Daarbij is een standaard hoofdstukindeling aangehouden die begint met Inleidende regels (begrippen en wijze van meten), vervolgens met de bestemmingsregels, de algemene regels (de regels die voor alle bestemmingen gelden) en de overgangs- en slotregels. Daarbij staan de verschillende bestemmingen op alfabetische volgorde.

Ook de regels van een bestemming kennen een standaardopbouw en worden als volgt benoemd:

- Bestemmingsomschrijving;
- Bouwregels;
- Nadere eisen;
- Afwijking van de bouwregels;
- Specifieke gebruiksregels;
- Afwijking van de gebruiksregels;
- Omgevingsvergunning voor de uitvoering van werken, geen bouwwerk zijnde en van werkzaamheden;
- Wijzigingsbevoegdheid.

Opgemerkt wordt dat een bestemmingsregel niet alle elementen bevat, dit verschilt per bestemming.

6.2.2 Analoge verbeelding (plankaart)

Uit de SVBP2012 volgen diverse verplichtingen voor wat betreft de verbeelding, zoals de kleur van de ondergrond (grijs) en minimaal weer te geven aspecten op de ondergrond. Ook de diverse kleuren van de bestemmingen, alsmede de verhouding van de op de verbeelding voorkomende lijndiktes zijn verplicht voorgeschreven.

Voor wat betreft de ondergrond van de verbeelding is gebruik gemaakt van de Grootchalige Basiskaart van Nederland (GBKN), waar nodig aangevuld met de kadastrale kaart. In de legenda van de verbeelding is de versie van het bestemmingsplan vermeld (voorontwerp/ontwerp/vastgesteld). Verder staat de noordpijl in de legenda aangegeven.

6.3 Artikelgewijze toelichting

In deze paragraaf wordt slechts waar dat noodzakelijk en nuttig wordt geacht een nadere toelichting gegeven op dat specifieke onderdeel van de planregels. Sommige regelingen zijn daarom hierna niet opgenomen: deze worden geacht voor zich te spreken.

Artikel 1 en 2 Begrippen en wijze van meten

Voor de begripsomschrijvingen en wijze van meten is aangesloten bij het SVBP2012. Dit is aangevuld met voor het plan relevante begrippen.

Artikel 3 Groen – Landschappelijke inpassing

De bestemming Groen – Landschappelijke inpassing is gebruikt voor de te versterken beplantingsstrook aan de noordzijde en de nieuw aan te leggen beplantingsstrook aan de oostzijde van het perceel, alsmede de bestaande strook aan de zuidzijde. Hier dient beplanting te worden aangelegd en/of in stand te worden gehouden. Deze beplanting dient ter landschappelijke inpassing van het nieuwe dierenpension.

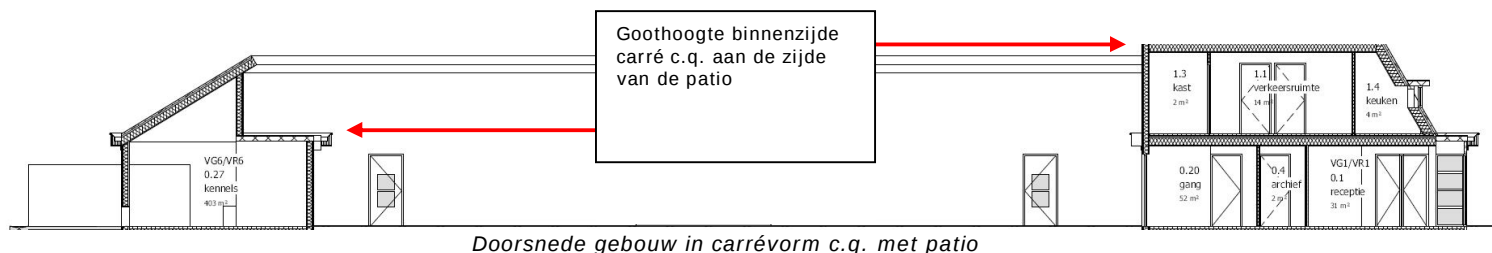
Artikel 4 Maatschappelijk-Dierenpension

De bestemming Maatschappelijk-Dierenpension is toegekend aan het grootste deel van het plangebied. Binnen deze bestemming is een tweedeling gemaakt met aanduidingen. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk – dierenpension' is uitsluitend het dierenpension toegestaan met daarbij behorende zaken zoals parkeer- en groenvoorzieningen, etc. Ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' is uitsluitend een bedrijfswoning behorend bij het dierenpension met bijbehorende voorzieningen, zoals tuinen en erven, toegestaan.

Op de verbeelding is binnen de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk – dierenpension' een bouwvlak aangegeven. Gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd. Dit geldt voor de bedrijfsgebouwen van het dierenpension. De nieuwbouw dient dus te worden gerealiseerd binnen het aangegeven bouwvlak. Hierdoor is ook voor omwonenden zeker gesteld dat de bedrijfsgebouwen niet dicht bij hun woning kan worden gebouwd of in die richting kan worden uitgebreid.

De maximale oppervlakte van de bedrijfsgebouwen is in de regels vastgelegd: 950 m². De maximale goot- en bouwhoogte van de gebouwen is eveneens in de regels vastgelegd. Deze bedragen 3,5 en 8 meter.

Bij de goothoogte voor bedrijfsgebouwen is een aparte regeling opgenomen voor gebouwen in een carrévorm c.q. met een patio. Bepaald is dat indien gebouwen in een carrévorm c.q. met een patio worden gebouwd, de goothoogte aan de binnenzijde van het carré c.q. aan de zijde van de patio maximaal 8 meter (net zo hoog als de maximale bouwhoogte) in plaats van 3,5 meter mag bedragen. Onderstaande afbeelding illustreert voor de volledigheid nog eens wat met de binnenzijde van het carré c.q. de patio wordt bedoeld.



Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd, met uitzondering van overkappingen, welke uitsluitend binnen het bouwvlak mogen worden gebouwd.

Op de verbeelding is ook de aanduiding 'geluidscherm' opgenomen. In de regels is een voorwaardelijke verplichting opgenomen, die inhoudt dat het nieuwe dierenpension uitsluitend gebruikt mag worden als binnen het bouwvlak en/of ter plaatse van de aanduiding 'geluidscherm' zodanige geluidwerende voorzieningen zijn gerealiseerd en in stand worden gehouden, dat kan worden voldaan aan de opgenomen waarden uit de omgevingsvergunning. Derhalve wordt ook naar deze vergunning verwezen. Tevens is opgenomen dat ter plaatse van de aanduiding 'geluidscherm' een ondoorzichtig geluidscherm dient te worden gerealiseerd en in stand moet worden gehouden.

In de gebruiksregels is vastgelegd dat er maximaal 87 honden in het pension mogen worden gehuisvest. Dit aantal komt overeen met de maximum bezetting in de drukste periode. Huisvesting van honden is bovendien alleen toegestaan op de begane grond van het pension.

De bestaande bedrijfsbebouwing van het dierenpension dient te worden verwijderd, nadat het nieuwe pension gereed is. Om dit te bewerkstelligen is een voorwaardelijke verplichting opgenomen in de regels die inhoudt dat de gebouwen van het nieuwe dierenpension uitsluitend mogen worden gebruikt als de bestaande bedrijfsbebouwing van het dierenpension is afgebroken. Een uitzondering hierop vormen gebouwen die kunnen worden aangemerkt als bijgebouw bij de bedrijfswoning. Deze gebouwen mogen, evenals de bedrijfswoning en aan- en uitbouwen bij de bedrijfswoning, gehandhaafd blijven. De afbraak dient binnen één jaar na gereedmelding van het nieuwe gebouw van het dierenpension (binnen het bouwvlak ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk – dierenpension') te zijn uitgevoerd. Op deze manier is er enige tijd voor de initiatiefnemer om tot sloop over te gaan, waarmee een geleidelijke en vloeiende overgang naar het nieuwe gebouw mogelijk is. Voor de beëindiging van het gebruik van de gronden op het westelijk deel van het perceel ten behoeve van het dierenpension is een soortgelijke verplichting opgenomen. Het gebruik voor bedrijfswonen ten behoeve van het pension is hiervan uitgezonderd.

Er is maximaal 1 bedrijfswoning toegestaan. Deze is reeds aanwezig en mag uitsluitend worden gebouwd ter plaatse van het bouwvlak dat op de verbeelding is aangegeven binnen de aanduiding 'bedrijfswoning'. De goot- en bouwhoogte van een bedrijfswoning mogen niet meer bedragen dan 3,5 respectievelijk 8 meter.

Beplantingsstrook/Landschappelijke inpassing

In de specifieke gebruiksregels van de bestemming 'Maatschappelijk - Dierenpension' zijn voorwaarden opgenomen om de totstandkoming en handhaving van de beplantingsstroken voor de landschappelijke inpassing zeker te stellen. Het gebruiken van het nieuwe dierenpension is daartoe uitsluitend toegestaan als binnen de bestemming 'Groen – Landschappelijke inpassing', een beplantingsstrook, bestaande uit streekeigen beplanting, is gerealiseerd en in stand wordt gehouden. Dit betekent dat er sprake is van strijdig gebruik als het nieuwe bedrijfsgebouw gebruikt wordt, terwijl er geen beplantingsstrook is gerealiseerd. Ook ontstaat er strijdig gebruik op het moment dat de beplantingsstrook verwijderd wordt, terwijl het gebruik van het bedrijfsgebouw wordt voortgezet. Dit biedt de mogelijkheid om handhavend op te treden tegen de verwijdering van de beplantingsstrook.

De genoemde gebruiksregel is nadrukkelijk gekoppeld aan het nieuwe bedrijfsgebouw, omdat er thans ook bestaande bedrijfsgebouwen aanwezig zijn. Weliswaar zullen deze moeten worden gesloopt, maar zolang het nieuwe bedrijfsgebouw niet is gerealiseerd, zullen deze in gebruik blijven. Het koppelen van de gebruiksregel voor de beplantingsstroken aan het gebruik van het gehele bestemmingsvlak 'Maatschappelijk-Dierenpension' zou ertoe leiden dat voortzetting van dit gebruik niet mogelijk zou zijn, zonder dat de strook met beplanting gerealiseerd is. Dit is niet reëel, daar de bestaande gebouwen thans ook gebruikt mogen worden zonder dat de beplantingsstrook er is.

Artikel 5 Waarde-Archeologie 1

De voor Waarde-Archeologie 1 aangewezen gronden zijn behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming van gronden met een hoge archeologische verwachting.

In de regels van deze bestemming is bepaald dat voor het oprichten van bouwwerken eerst archeologisch onderzoek moet worden verricht, tenzij de bodemingrepen niet dieper gaan dan 30 cm onder het bestaande maaiveld of de betreffende bouwwerken een oppervlakte hebben van niet meer dan 500 m².

In de bestemming geldt ook een omgevingsvergunningenstelsel voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden voor de bescherming van de archeologische waarden. Alleen als er archeologisch onderzoek is verricht kan een vergunning worden verkregen. Uitgezonderd van de vergunningplicht zijn onder meer werken en werkzaamheden die behoren tot het normale onderhoud en beheer van de gronden, evenals werken en werkzaamheden die niet dieper gaan dan 30 cm onder het bestaande maaiveld of die een oppervlakte hebben van niet meer dan 500 m².

Artikel 6 Waarde-Archeologie 2

De voor Waarde-Archeologie 2 aangewezen gronden zijn behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming van terreinen met een middelhoge archeologische verwachting.

Voor het oprichten van bouwwerken en het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden op deze gronden gelden dezelfde regels als in de bestemming 'Waarde-Archeologie 1', zij het dat hier een oppervlakteondergrens van 1.000 m² geldt.

Artikel 7 Anti-dubbelregel

In het Besluit ruimtelijke ordening is hiervoor een standaard bepaling opgenomen. Het Bro verplicht om deze bepaling in het bestemmingsplan op te nemen. De bepaling is bedoeld om te voorkomen dat dezelfde gronden eerst worden gebruikt om de bouwrechten voor de ene bouwaanvraag te bepalen, en vervolgens nog een keer worden opgevoerd voor de bouwrechten van een andere bouwaanvraag.

Artikel 8 Algemene bouwregels

In dit artikel zijn bepalingen opgenomen ten aanzien van ondergeschikte bouwdelen. Deze mogen in beperkte mate de bouwgrenzen overschrijden.

Artikel 9 Algemene gebruiksregels

In deze regel is aangegeven welk gebruik in ieder geval als strijdig met dit bestemmingsplan moet worden aangemerkt en daarmee valt onder het algemene gebruiksverbod in artikel 2.1, lid 1, sub c van de Wabo. Volgens deze bepaling in de Wabo is het verboden om gronden en opstallen te gebruiken in strijd met het bestemmingsplan.

Artikel 10 Algemene afwijkingsregels

In dit artikel zijn regels opgenomen om middels een omgevingsvergunning af te kunnen wijken van de bestemmingsregels. Deze afwijkingsregels zijn voor elke bestemming van toepassing.

Artikel 11 Overgangsrecht

Deze overgangsregels zijn overgenomen uit het Besluit ruimtelijke ordening. De grootste verandering ten opzichte van de tot voor kort gebruikelijke overgangsregels is dat de peildatum voor bouwen en gebruik, gelijk is getrokken. Ook voor het bouwen is nu de datum van inwerkingtreding van het bestemmingsplan beslissend. Dat was voorheen de datum van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan. De wetgever heeft met die gelijkschakeling beoogd eenduidigheid te scheppen.

Bij het tenietgaan van bouwwerken die onder het overgangsrecht vallen bestaat de mogelijkheid om terug te bouwen. Onder een calamiteit wordt hier verstaan: een verwoesting door een onvermijdelijk, eenmalig, buiten schuld van de indiener van de bouwaanvraag veroorzaakt onheil.

Artikel 12 Slotregel

Hier is bepaald hoe de regels van dit bestemmingsplan moeten worden aangehaald.

7. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Op grond van artikel 6.12 van de Wro is het verplicht voor gronden waarvoor een bestemmingsplan wordt opgesteld een exploitatieplan vast te stellen. Op basis van het exploitatieplan kunnen (plan)kosten worden verhaald.

Een exploitatieplan hoeft niet te worden opgesteld als:

- Er geen sprake is van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.12, lid 1 van de Wro;
- Het totaal der exploitatiebijdragen dat met toepassing van artikel 6.19 van de Wro kan worden verhaald, minder bedraagt dan € 10.000,-;
- Er geen verhaalbare kosten zijn als bedoeld in artikel 6.2.4, onderdelen b tot en met f, van het Bro;
- De verhaalbare kosten, bedoeld in artikel 6.2.4, onderdelen b tot en met f, van het Bro, uitsluitend de aansluiting van een bouwperceel op de openbare ruimte of de aansluiting op nutsvoorzieningen betreffen.

Bij het onderhavige plan voor de uitbreiding van het dierenpension zijn er geen verhaalbare kosten als bedoeld in artikel 6.2.4, onderdelen b tot en met f, waardoor het vaststellen van een exploitatieplan niet nodig is.

De uitbreiding van het dierenpension is een initiatief van het dierenpension zelf. Alle gronden in het plangebied zijn in eigendom van het pension. De financiering van alle kosten die verbonden zijn aan de uitvoering van het bestemmingsplan komen voor rekening van het dierenpension. Hierdoor zijn er geen kosten voor de gemeente Aa en Hunze aan de ontwikkeling verbonden.

Geconcludeerd kan worden dat het vaststellen van een exploitatieplan niet noodzakelijk is en het bestemmingsplan economisch uitvoerbaar is.

8. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

8.1 Inspraak

Voor de beoogde uitbreiding van het dierenpension is al eerder, in 2012, een bestemmingsplan in procedure gebracht. Over dit plan is destijds inspraak gehouden. Aangezien het voorliggende bestemmingsplan niet wezenlijk is gewijzigd ten opzichte van het eerdere bestemmingsplan, is het niet nodig geacht om opnieuw inspraak over het plan te houden.

8.2 Vooroverleg ex art. 3.1.1 Bro

Voor de beoogde uitbreiding van het dierenpension is al eerder, in 2012, een bestemmingsplan in procedure gebracht. Over dit plan is destijds met de gebruikelijke overlegpartners vooroverleg gevoerd in het kader van artikel 3.1.1 Bro. Het voorliggende bestemmingsplan is niet wezenlijk gewijzigd ten opzichte van het bestemmingsplan uit 2012. Daarom is het niet nodig geacht om opnieuw vooroverleg over het plan te voeren. Het eerder gehouden vooroverleg dekt de inhoud van het bestemmingsplan nog steeds. Daarbij komt dat in de voorbereiding op dit bestemmingsplan overleg is gevoerd tussen de provincie Drenthe en de gemeente Aa en Hunze, omdat de Provinciale Omgevingsverordening naar aanleiding van de uitspraak van de Raad van State van 5 februari 2014 inzake het eerdere bestemmingsplan voor de uitbreiding van het dierenpension is gewijzigd.

8.3 Zienswijzen ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 24 september 2015 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. In die periode kon een ieder een zienswijze tegen het plan indienen. Er is één zienswijze binnengekomen. Deze zienswijze is samengevat en voorzien van een gemeentelijk antwoord in een aparte 'Nota van zienswijzen', welke als bijlage is opgenomen bij de toelichting. Voor de samenvatting en beantwoording van de zienswijze, alsmede de wijzigingen die daaruit voort komen ten opzichte van het ontwerpplan, wordt daarom verwezen naar deze aparte nota.