

Wijzigingsplan Boerstraat 2 te Elp

NL.IMRO.1731. Boerstraat2ELP-WON1
Concept

Toelichting

Inhoud: Toelichting en bijlage
Regels
Verbeelding

Initiatiefnemer: Fam. Wolbers

Datum: 15 september 2021
Opsteller: M. Sollie

Inhoud

1. Inleiding.....	1
1.1 Aanleiding	1
1.2 Ligging plangebied	1
1.3 Verantwoording.....	1
1.4 Leeswijzer.....	1
2. Beschrijving van het plangebied	2
2.1 Huidige situatie	2
2.2 Gewenste situatie	3
2.3 Planologische situatie	4
3. Beleid	6
3.1 Rijksbeleid	6
3.2 Provinciaal beleid.....	6
3.3 Waterschapsbeleid	8
3.4 Gemeentelijk beleid	9
4. Omgevingsaspecten	11
4.1 Milieuzonering.....	11
4.2 Bodem	12
4.3 Geluid	12
4.4 Luchtkwaliteit	12
4.5 Externe veiligheid.....	13
4.6 Cultuurhistorie & archeologie	14
4.7 Water	14
4.8 Ecologie.....	14
5 Juridische vormgeving.....	15
5.1 Algemeen.....	15
5.2 Regels	15
5.3 Verbeelding.....	15
6 Economische- en maatschappelijke uitvoerbaarheid	16
6.1 Economische uitvoerbaarheid	16
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	16

Bijlagen

Bijlage 1 Bodemonderzoek

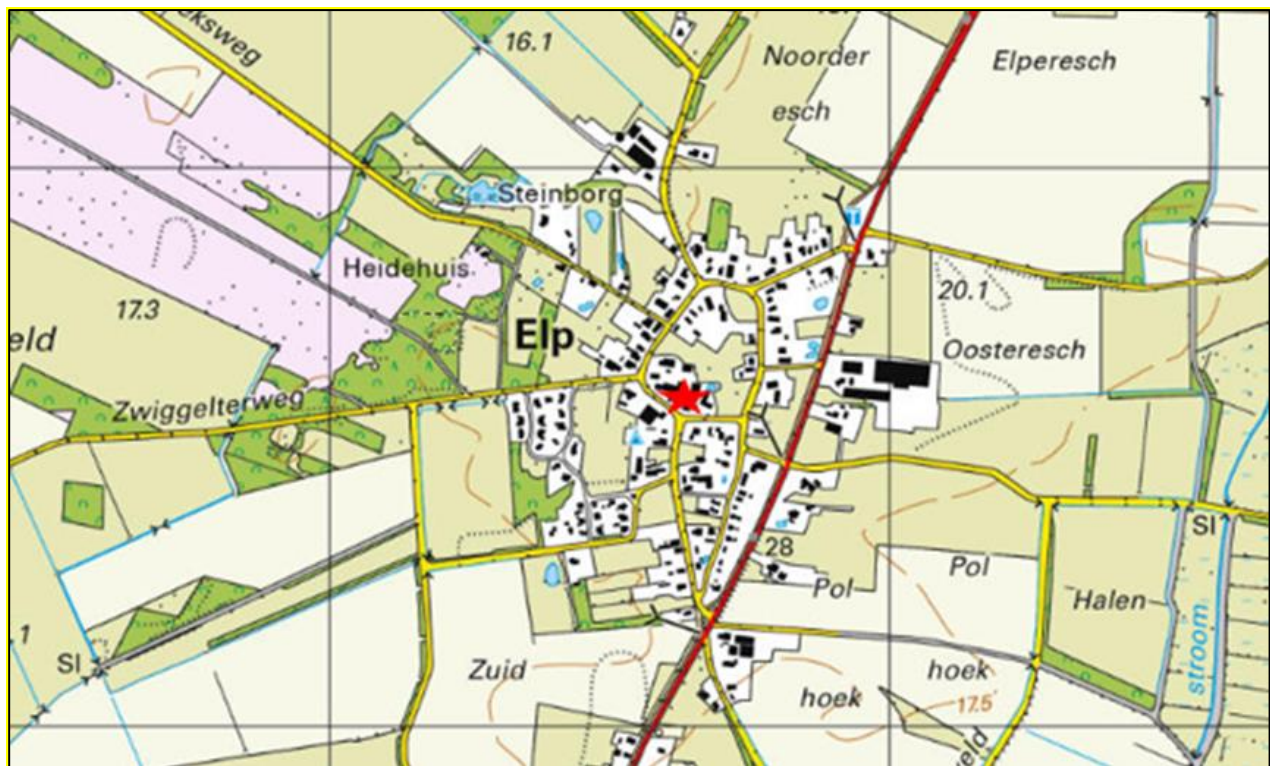
1. Inleiding

1.1 Aanleiding

De familie Wolbers heeft de wens het bedrijfsperceel en bebouwing aan de Boerstraat 2 te Elp te gebruiken voor reguliere bewoning. Dit wijzigingsplan voorziet in het juridische kader om de bestemming te wijzigen van een bedrijfsbestemming naar een woonbestemming. In het vooroverleg is aan initiatiefnemers namens het college van burgemeester en wethouders aangegeven dat men positief is over het gewenste plan.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen in het centrum van Elp. Het plangebied met kadastraal adres Westerbork M 405 en 419 is in afbeelding 1.1 aangeduid met een rode ster.



Afbeelding 1.1: ligging van het plangebied
Bron: topotijdreis.nl

1.3 Verantwoording

Bij het opstellen van dit plan is gebruik gemaakt van websites, visiedocumenten, beleidsstukken en rapportages. Waar nodig zijn de teksten en/of afbeeldingen integraal overgenomen om de inhoud zoveel mogelijk te waarborgen. Voor het overige is de naam en/of vindplaats van de bronnen weergegeven.

1.4 Leeswijzer

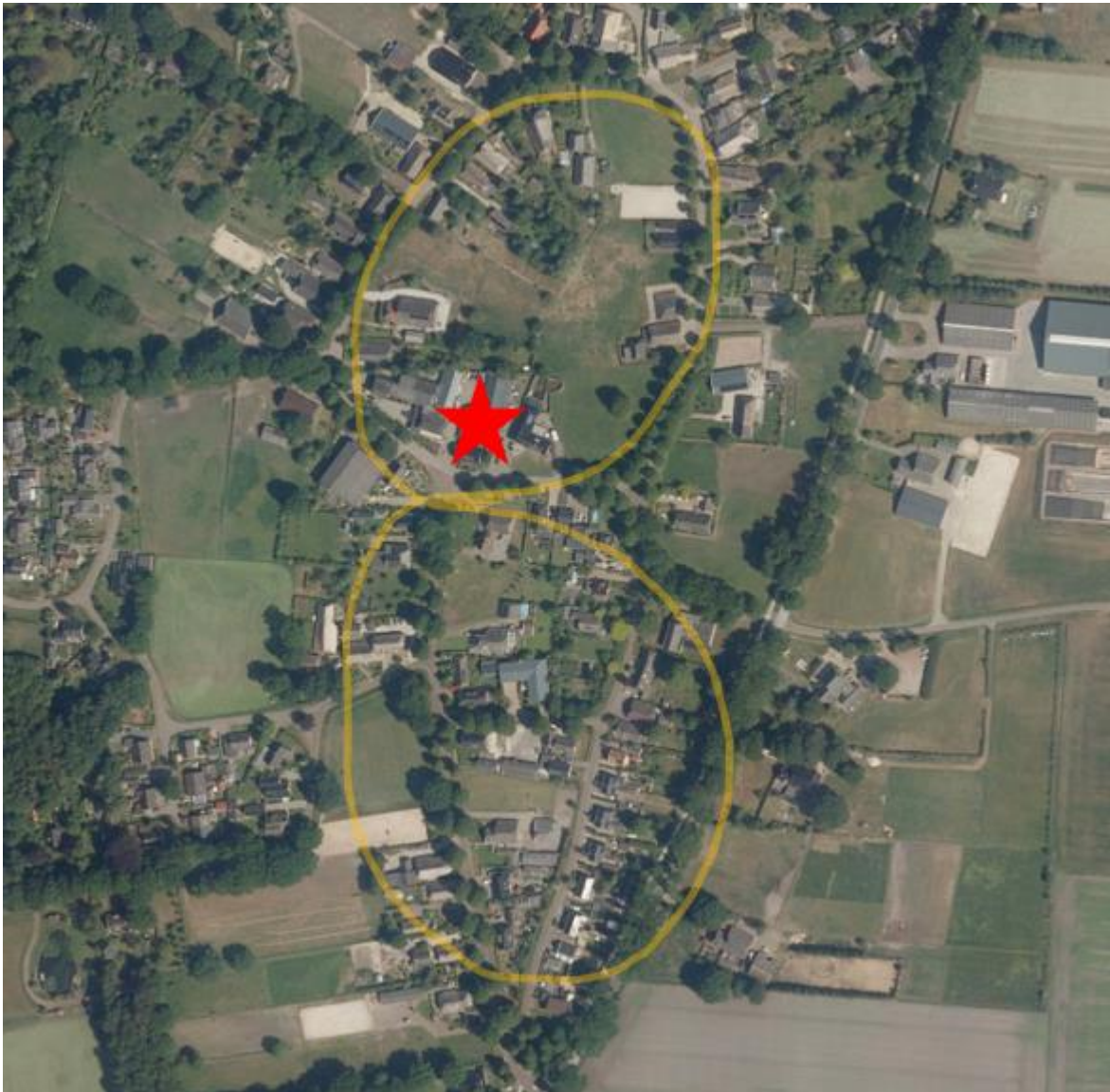
In hoofdstuk 2 wordt de huidige- en gewenste situatie in het plangebied beschreven. Vervolgens komt in hoofdstuk 3 het, rijks-, provinciale- en gemeentelijk beleid aan de orde. In hoofdstuk 4 worden de omgevingsaspecten beschreven. In hoofdstuk 5 is de indeling en de (juridische) opzet van het bestemmingsplan toegelicht. Hoofdstuk 6 gaat in op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan.

2. Beschrijving van het plangebied

2.1 Huidige situatie

2.1.1 omgeving

Het plangebied ligt aan de Boerstraat in het esdorp Elp. Het dorp bestaat uit een krans van boerderijen rond een centrale ruimte. Aan de noord- en oostzijde van het dorp liggen de oude essen. Oorspronkelijk is Elp ontstaan uit twee clusters van erven, deze twee clusters zijn nog zichtbaar in de 8-vorm. Het plangebied ligt aan de onderzijde van de bovenste helft van de 8. In afbeelding 2.1 is dit verbeeld.



Afbeelding 2.1 Luchtfoto plangebied Bron: topotijdreis.nl

Aan de linkerzijde is een hotel gevestigd aan de Hoofdstraat. Ter hoogte van de kruising met de Westerborkerstraat gaat de Boerstraat over in de Hoofdstraat waardoor deze buurpercelen aan verschillende straten gesitueerd liggen. Aan de rechterzijde is een woonperceel gelegen.

2.1.2 plangebied

Het perceel betreft een voormalig bedrijfsperceel. Op het perceel is een bedrijfswoning en bedrijfsbebouwing gelegen. De bedrijfswoning is aan de zijde van de Boerstraat gesitueerd. Achter de woning is de bedrijfsbebouwing gesitueerd.

Het erf rond de woning is ingericht als tuin en het terrein om de bedrijfsgebouwen is ingericht als verharde buitenruimte voor opslag, stalling en logistieke ruimte ten behoeve van de bedrijfsvoering. Er was een bouwbedrijf gevestigd op dit adres, deze heeft de activiteiten reeds gestaakt.

Op afbeelding 2.2 is te zien hoe het terrein met bebouwing is ingedeeld.



Afbeelding 2.2 terreinindeling bestaand Bron: Smidt Bouw b.v. d.d. 8-9-2021 nr. S01

2.2 Gewenste situatie

Er is een functiewijziging gewenst ten behoeve van een reguliere woonfunctie. De bedrijfswoning is beoogd als reguliere woning. De bedrijfsbebouwing zal dienst doen als huishoudelijke stalling en opslag waaronder de stalling ten behoeve van de hobbymatige stalling van oldtimers. Deze hobby is de reden dat initiatiefnemers deze nieuwe woonlocatie hebben gekozen.

Aansluitend op de functie wijziging van bedrijf naar wonen wordt het buitenterrein (deels) heringericht. Een deel van de verharding wordt verwijderd en getransformeerd in tuin. Er blijft voldoende parkeermogelijkheid op eigen terrein. Afbeelding 2.3 toont de gewenste situatie.



Afbeelding 2.3 terreinindeling gewenste situatie Bron: Smidt Bouw bv. d.d. 8-9-2021 nr. S01

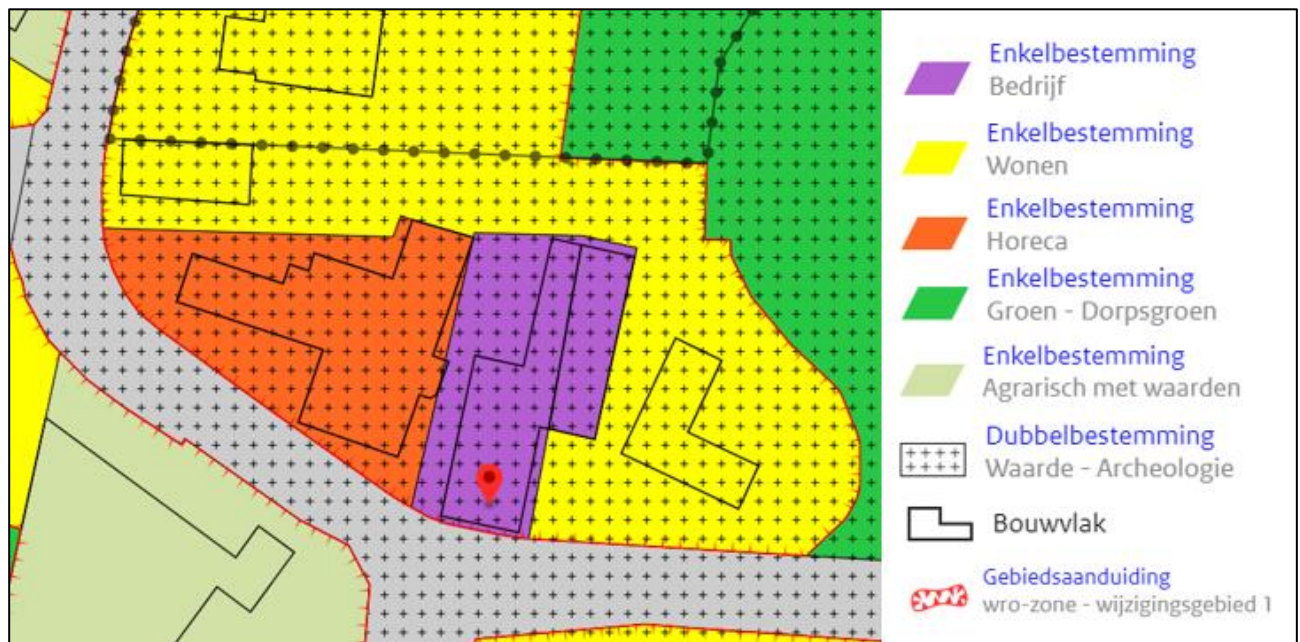
2.3 Planologische situatie

Het perceel Boerstraat 2 te Elp is gelegen binnen de grenzen van het Bestemmingsplan Elp (vastgesteld 2009-10-29). En is daarin voorzien van de enkelbestemming 'Bedrijf' met een Bouwvlak. Daarbij is voorzien in een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' en gebiedsaanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied 1'.

De voor 'bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor a. bedrijven waar in hoofdzaak gebruik wordt gemaakt van handwerk, alsmede reparatiebedrijven ten behoeve van particulieren, kleinschalige uitgeverijen, drukkerijen en reproductiebedrijven, dienstverlenende bedrijven, bestaande bedrijven en dienstwoningen.

Het gebruik van de bedrijfswoning voor reguliere bewoning van het huishouden van aanvrager, alsmede de bedrijfsloods ten dienste van de beoogde reguliere bewoning van de bestaande woning, is in strijd met het geldende bestemmingsplan. In afbeelding 2.1 is aangegeven welke bestemmingen gelden voor het plangebied en omgeving.

Op grond van artikel 4.6 van het bestemmingsplan kunnen Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming wijzigen in de bestemming Wonen en/of Groen – Dorpsgroen. Daarvoor gelden enkele voorwaarden.



Afbeelding 2.3 Uitsnede bestemmingsplankaart Bron: ruimtelijkeplannen.nl

2.3.1 Wijzigingsbevoegdheid

Voor de (ruimtelijke) onderbouwing van deze afwijking is gebruik gemaakt van het kader zoals vermeld onder de wijzigingsbevoegdheid artikel 4.6 onder a. Op basis daarvan kunnen Burgemeester en wethouders de bestemming bedrijf wijzigen in de bestemming Wonen en/of Groen – Dorpsgroen.

De daarbij geldende voorwaarden zijn:

1. het aantal woningen niet meer bedraagt dan het bestaande aantal dienstwoningen;
2. per hoofdgebouw voldoende parkeerplaatsen op eigen erf worden gerealiseerd;
3. alvorens tot wijziging wordt overgegaan een hydrologisch onderzoek wordt uitgevoerd, met dien verstande dat de wijzigingsbevoegdheid uitsluitend wordt toegepast indien uit het onderzoek is gebleken dat de waterhuishoudkundige waarde door toepassing van de wijzigingsbevoegdheid niet onevenredig wordt geschaad. In verband hiermee kunnen de volgende bouwregels voor nieuwbouw worden gesteld:
 - a. er mag uitsluitend gebruik worden gemaakt van duurzame materialen die niet op het water uitloggen;
 - b. afvoer van regenwater wordt zodanig aangelegd dat de afvoer vertraagd plaatsvindt op het huidige oppervlaktewatersysteem;
 - c. de afstand tussen de bodem van de bebouwing (kelder/kruipruimte) en de slecht doorlatende laag in de bodem dient ten minste 20 cm te bedragen.

Overweging voorwaarden:

Het gaat in dezen om een bestemmingswijziging waarbij de dienstwoning een reguliere woning wordt, het aantal woningen zal niet toenemen.

Op het erf is voldoende parkeerruimte aanwezig. Zie afbeelding 2.2

Met dit plan zijn geen wijzigingen aan de bestaande bebouwing beoogd. Uit het uitgevoerde bodemonderzoek blijkt dat de bodem en het grondwater voldoende kwaliteit hebben voor het beoogde gebruik. In het grondwater zijn geen verontreinigingen aangetroffen.

Er zijn geen wijzigingen in de afvoer van hemelwater (via riool) vanaf de gebouwen beoogd. In de nieuwe situatie zal een deel van de verhardingen worden verwijderd om plaats te maken voor gras en beplanting. Daarmee neemt het verhard oppervlak af en kan op die groene delen hemelwater op natuurlijke wijze infiltreren.

3. Beleid

3.1 Rijksbeleid

Op 13 maart 2012 is de Rijkstructuurvisie Infrastructuur en Ruimte (hierna SVIR) vastgesteld. Daarin is aangegeven dat het Rijk streeft naar 'Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig'. Het Rijk kiest drie doelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

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

Het Rijk kiest daarbij voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Een aantal van deze nationale belangen worden juridisch geborgd via het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro).

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is de 'ladder voor duurzame verstedelijking' geïntroduceerd en vervolgens vastgelegd als procesvereiste in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Met de ladder voor duurzame verstedelijking wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten nagestreefd.

Volgens de Nota van Toelichting van het Bro worden ontwikkelingen die geen extra verstedelijking tot gevolg hebben, maar bebouwing reduceren of verplaatsen, zoals bijvoorbeeld de Ruimte-voor-Ruimte regelingen, niet gezien als stedelijke ontwikkeling in de zin van de Ladder. Daarnaast volgt uit jurisprudentie dat wanneer sprake is van een functiewijziging moet worden beoordeeld of er sprake is van een naar aard en omvang zodanige functiewijziging dat desalniettemin sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Als enkel sprake is van een planologische functiewijziging dan is in beginsel geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Conclusie

Voor dit plan zijn in de SVIR dan wel de Barro geen onderwerpen van nationaal belang opgenomen waarmee rekening dient te worden gehouden.

3.2 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Drenthe

Op 2 juni 2010 hebben Provinciale Staten de Omgevingsvisie Drenthe vastgesteld. De laatst geactualiseerde visie is in werking getreden op 3 oktober 2018. In de omgevingsvisie zijn de belangen, ambities, rollen, verantwoordelijkheden en sturing van de provincie in het ruimtelijk domein geformuleerd. De omgevingsvisie vormt het strategisch kader voor de ruimtelijk economische ontwikkeling van Drenthe in de periode tot 2020, met in sommige gevallen een doorkijk naar de periode daarna. De Omgevingsvisie Drenthe is een integraal document en fungeert als provinciale structuurvisie op grond van de Wet ruimtelijke ordening, als provinciaal milieubeleidsplan, als regionaal waterplan en als provinciaal verkeers- en vervoersplan.

Het behouden en ontwikkelen van de kernkwaliteiten is belangrijk voor een gezonde en aantrekkelijke leefomgeving in Drenthe, maar even belangrijk is een gezond economisch klimaat, met voldoende bedrijvigheid en werkgelegenheid, en een gezond sociaal klimaat, met voldoende variatie in het aanbod van woonmilieus en voorzieningen met een hoge leefbaarheid. De provincie Drenthe wil voorwaarden creëren voor het ontwikkelen van een robuuste sociaaleconomische structuur van Drenthe, met daarbij centraal het onderscheid tussen stad en land en het complementaire karakter van deze gebieden.

Kernkwaliteiten

In de omgevingsvisie zijn de provinciale belangen benoemd, waarmee gemeenten rekening dienen te houden bij het beoordelen van bestemmingsplannen.

De provinciale belangen zijn verdeeld in Drentse kwaliteiten en ontwikkelingen. Binnen de Drentse kwaliteiten staat het behoud en de ontwikkeling van de kernkwaliteiten, de dynamiek van bedrijvigheid, de biodiversiteit en de milieu- en leefomgevingskwaliteit centraal. De kernkwaliteiten zijn opgenomen op een kernkwaliteitenkaart. Op het gebied van ontwikkelingen zijn onder meer het regionale economische vestigingsklimaat, de landbouw, het toerisme, de demografische ontwikkeling, de mobiliteit en de ontwikkeling van natuur en landschap (ecologische hoofdstructuur, diversiteit in landschapstypen) als provinciaal belang benoemt.

De kernkwaliteiten vormen de belangrijkste basis voor het begrip 'ruimtelijke kwaliteit'. Daarnaast is zorgvuldig ruimtegebruik en milieu- en leefomgevingskwaliteit van belang.

Kernkwaliteit Landschap

Het plangebied is aangeduid met kernkwaliteit 'Nationaal Park Drentsche Aa' en 'esdorpenlandschap'.

Het Drents plateau bestaat voornamelijk uit esdorpenlandschap. Dit landschapstype bevat enkele telkens terugkerende onderdelen, namelijk het dorp, de es, het beekdal en de velden/bossen/heide. Elk onderdeel komt voort uit het agrarisch gebruik en is gerelateerd aan het functioneren van de lokale agrarische dorpsgemeenschap. Op hoger gelegen gronden ontwikkelden zich door de eeuwen heen de essen, omzoomd door bosjes, strubben of soms een ringwal.

Het provinciaal beleid is gericht op het behoud van de open ruimte en het versterken van esrandbeplanting en op het behoud van het onbebouwde karakter en het versterken van karakteristieke beekdal(rand)beplanting.

Kernkwaliteit Aardkundige waarden en Cultuurhistorie

Het plangebied is voor de kernkwaliteit Aardkundige waarden aangeduid met het beschermingsniveau "beschermingsniveau generiek (aw)" en voor de kernkwaliteit cultuurhistorie aangewezen met het beschermingsniveau "Respecteren". Voor de kernkwaliteit cultuurhistorie heeft het plangebied nog twee aanduidingen namelijk "Deelgebied 6: de velden in centraal Drenthe - van nut maken van de stille heide" en 'CHS vlak'.

Het beschermingsniveau is het laagste sturingsniveau en is voorzien over het grootste deel van het grondgebied van de provincie Drenthe. Voor de gebieden aangewezen met het beschermingsniveau Respecteren richt men zich op het waarborgen van de cultuurhistorische samenhang voor de toekomst. Daarbij hebben initiatiefnemers de verantwoordelijkheid om de cultuurhistorische hoofdstructuur als inspiratiebron te benutten.

De structuur van "Deelgebied 6: de velden in centraal Drenthe - van nut maken van de stille heide" wordt gedomineerd door de twee grote bos- en heidegebieden van het Dwingelderveld en bij Hooghalen, door de beekdalen van de Elperstroom en de Westerborkerstroom met de daarbij gelegen esdorpen die al in de middeleeuwen zijn ontstaan.

De richtinggevende ambitie voor dit deelgebied is het herkenbaar houden van de samenhang van twee bos- en heidegebieden met de nabijgelegen esdorpen. De bos- en heidegebieden van het Dwingelderveld en van Hooghalen zijn een resultante van de ontginning van de woeste gronden rond de esdorpen.

Het behouden van de samenhang van de esdorpen Elp, Westerbork en Zwiggelte met de naastgelegen beekdalen is bepalend voor de toekomst. Specifiek stuurt de provincie op het in stand houden van de karakteristiek van het esdorpenlandschap bij Elp, Orvelte, Westerbork en Zwiggelte. Deze karakteristiek uit zich in een zichtbare ruimtelijke samenhang tussen esdorp, es en beekdal, met bijbehorend microreliëf en beplantingselementen als houtwallen en esrandbosjes.

Kernkwaliteit archeologie

Het plangebied is voor de kernkwaliteit archeologie aangeduid als 'Beschermingsniveau 1: generiek', maar ook als 'Beschermingsniveau 4: verwachte archeologische waarden, 'Drentsche Aa en Havelterberg'.

Het beschermingsniveau Generiek richt zich op het algemene uitgangspunt dat alle behoudenswaardige archeologische vindplaatsen (waarden) die op de Archeologische Monumentenkaart (AMK) van Drenthe staan en de nieuw ontdekte behoudenswaardige vindplaatsen niet ongezien kunnen verdwijnen.

In gebieden met beschermingsniveau 4 wordt gestuurd op een goede uitvoering van archeologisch onderzoek. Bij ruimtelijke ontwikkelingen in gebieden met een archeologische verwachting is een onderzoeksvrijstelling tot maximaal 1000m² mogelijk.

Kernkwaliteit rust

Het plangebied is voor de kernkwaliteit rust aangeduid met 'duisternis'. In Natura 2000-gebieden en in de Nationale Parken Dwingelderveld, Drents-Friese Wold en het Nationaal beek- en esdorpenlandschap Drentsche Aa wordt ingezet op het behouden van duisternis.

Kernkwaliteit natuur

Het plangebied is betreffende de kernkwaliteiten natuur niet voorzien van enige aanduiding.

Provinciale omgevingsverordening Drenthe

De Provinciale omgevingsverordening Drenthe, met inbegrip van de navolgende wijzigingen, geeft de randvoorwaarden voor het opstellen van ruimtelijke plannen. De verordening heeft onder meer als doel om de kernkwaliteiten van Drenthe te behouden en te versterken. Als bij een ruimtelijk plan kernkwaliteiten betrokken zijn, moet in het ruimtelijk plan uiteengezet worden dat met het desbetreffende plan wordt bijgedragen aan behoud en ontwikkeling van de bij het plan betrokken kernkwaliteiten conform de provinciale ontwikkelingsvisie. Een ruimtelijk plan mag geen nieuwe activiteiten dan wel wijziging van bestaande activiteiten mogelijk maken die de kernkwaliteiten significant aantasten.

Overweging provinciaal beleid

Dit wijzigingsplan omvat een functieverandering van bedrijfswoning/pand naar reguliere bewoning. Er zijn geen veranderingen voorzien aan de bestaande bebouwing. De functiewijziging zorgt voor een vermindering van belasting op de omgeving, gezien het staken van de bedrijfsactiviteiten. De kernkwaliteiten worden met deze functieverandering niet onevenredig aangetast.

Conclusie:

Dit plan is in overeenstemming met het provinciaal beleid.

3.3 Waterschapsbeleid

Het plan is gelegen binnen het beheersgebied van het waterschap Drentse Overijsselse Delta. In het waterbeheerplan is beschreven hoe het waterschap uitvoering geeft aan haar watertaken in de periode 2016-2021. Het waterbeheerplan geeft de koers aan voor de komende jaren.

De doelen in het waterbeheerplan zijn.

- Overstromingen, wateroverlast of droogte te voorkomen of beperken. Inwoners kunnen hierdoor op een goede manier wonen en werken. Boeren en natuurbeheerders kunnen goed gebruik maken van de grond.
- Beschermen en verbeteren van de kwaliteit van het water in de volle breedte. Een goede ecologische en chemische kwaliteit van het (oppervlakte)water is belangrijk. Het water is schoon en gezond en inwoners kunnen hiervan genieten.
- Ook de doelen voor waterkwaliteit die voortvloeien uit Europese wetgeving; de Kaderrichtlijn Water (KRW) maken onderdeel uit van het plan.

- Afvalwater in de afvalwaterzuiveringsinstallaties effectief en efficiënt behandelen. We proberen niet alleen schadelijke stoffen uit het water te halen. Ook willen we van deze stoffen nieuwe producten maken en nieuwe toepassingen zoeken.

Overweging Waterschapsbeleid

Het plan betreft een geringe ruimtelijke ingreep welke geen invloed van betekenis heeft in het kader van de waterhuishouding in deze regio en op grond daarvan vormt dit plan geen beletsel voor de uitvoering van het Waterschapsbeleid. Er is in het kader van dit plan uitvoering gegeven aan de digitale watertoets (zie paragraaf 4.7).

Conclusie

Dit plan is in overeenstemming met het Waterschapsbeleid.

3.4 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Midden-Drenthe 2030 "Platteland Leeft!"

Op 28 juni 2012 heeft de gemeenteraad de Structuurvisie Midden-Drenthe 2030 "Platteland Leeft!" vastgesteld. Deze visie vormt het toetsingskader voor ruimtelijke ontwikkelingen met 2030 als zichtjaar. De structuurvisie geldt voor de hele gemeente en zet de mens centraal.

Gemeente Midden-Drenthe heeft een aantal kernwaarden die de gemeente typeren. 'Veranderend Noaberschap' zorgt voor levendigheid van het platteland'. Onderliggende pijlers hiervan zijn wonen, landbouw, natuur en toerisme. 'Verbondenheid' met omliggende steden is belangrijk voor werkgelegenheid, (hoger) onderwijs en grootstedelijke voorzieningen. Midden-Drenthe heeft een 'lage bebouwingsdichtheid' en sluit daarmee aan bij de identiteit van Midden-Drenthe als plattelandsgemeente. De gemeente streeft ernaar dat de ruimte die er is ook ervaren kan worden door inwoners, ondernemers of toeristen. Hierbij is de verbondenheid met het (agrarische) landschap leidend en moet er een balans zijn tussen de ontwikkelingsruimte voor wonen, (agrarische) bedrijven, recreatie en natuur. Het vinden, benoemen en behouden van deze balans is de belangrijkste opgave waaraan in de structuurvisie handvatten worden gegeven.

Naast wonen vormen landbouw, natuur en recreatie de belangrijkste pijlers van het landschap in Midden-Drenthe. De gemeente maakt deel uit van het keileemlandschap. De keileemgronden vormen de hogere delen binnen de gemeente. Smeltwater uit de voorlaatste ijstijd zorgde voor een doorsnijding van deze gronden en de vorming van beekdalen in het gebied. Aan de randen van het plateau bevinden zich de lager gelegen voormalige veenontginningen. De ontstaansgeschiedenis van het Drents plateau is nog altijd goed leesbaar.

Op kleine schaal, maar noodzakelijk voor de borging van levendigheid en sociale cohesie, kan er een beperkte groei plaatsvinden in overige kernen, in de schaal, maat en het ritme van de kern. Nieuwe ontwikkelingen moeten passen binnen de schaal van het aanwezige landschap en daarbij de landschappelijke kwaliteiten versterken.

Welstandsnota

Met de welstandsnota geeft de gemeente invulling aan de visie op gemeente Midden-Drenthe 'Platteland leeft!'. Deze nota geeft invulling aan het begrip noaberschap. De gemeente verwacht dat de initiatiefnemer rekening houdt met de burens, maar ook met de hele omgeving en de cultuurhistorische betekenis van die omgeving. Het gaat hierbij om de relatie tussen bebouwing en de omgeving.

Beeldkwaliteitsplan Elp

In het kader van de wijzigingsregels worden landschappelijke eisen gesteld, waaraan een particulier initiatief moet voldoen. Het beeldkwaliteitsplan geeft daarvoor richtlijnen. De dorpskern wordt sterk bepaald door deels monumentale boerderijen die op een losse wijze in het dorp zijn gelegen. Daarnaast is het groene karakter opvallend door de hoeveelheid bomen, de grote kavels met veel groen en het ruim aanwezige dorpsgroen. Door deze losse verkaveling en de aanwezigheid van open groene ruimtes ontstaan fraaie doorzichten binnen het dorp zelf en van het dorp naar het landschap buiten.

Het beeldkwaliteitsplan streeft ernaar dorps specifieke kenmerken te behouden voor de toekomst. De onregelmatige setting van de gebouwen en de verschillende kavelvormen vormen een wezenlijk bestanddeel van de karakteristieke dorpskern.

De ontwikkeling in dezen gaat uit van een functieverandering zonder aanpassingen aan bestaande bouwwerken. De relevante punten uit het beeldkwaliteitsplan voor dit initiatief zijn:

- Tuinen zijn vrij in te richten. Voorkeur gaat uit naar een sobere boerentuin, met gras, bomen, kruidentuin en randen met bloeiende planten.
- Parkeerplaatsen op eigen terrein tussen voor- en achterrooilijn van het hoofdgebouw. De parkeernorm gaat uit van twee parkeerplaatsen per kavel.

Overweging gemeentelijk beleid

Het gaat in dit plan om een functiewijziging van 'bedrijf' naar 'wonen'. Dit vermindert de druk op de omgeving omdat de bedrijfsmatige activiteiten stoppen. De verkeersbewegingen nemen af net zoals geluidswaarden. Met de verandering naar wonen vindt ook een vermeerdering van 'groen' plaats. Er verdwijnt verharding en er wordt 'tuin' toegevoegd. Dit draagt bij aan de groene kwaliteiten van het dorp Elp.

Conclusie

Dit plan voldoet aan het voornoemde gemeentelijk beleid.

4. Omgevingsaspecten

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de relevante omgevingsaspecten. Op grond van artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening (Wro) dient te worden gezien of het plan uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening verenigbaar is met de eisen die aan de omgeving worden gesteld. Het plan dient een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te waarborgen en de belangen van omwonenden niet te schaden.

Met dit plan is een functieverandering van 'bedrijf' naar 'wonen' voorzien.

4.1 Milieuzonering

Een goed woon- en leefklimaat wordt bereikt als er balans is tussen de milieubelastende- en milieugevoelige activiteiten.

Op het perceel is planologisch een bedrijf met bijbehorende bedrijfswoning toegestaan. Deze bedrijfswoning wordt in het ruimtelijke danwel het milieuspoor gelijkgesteld aan een reguliere woning. Met dit plan is geen wijziging aan de bestaande woning beoogd. De functie van de voormalige bedrijfsloods is beperkt tot incidenteel gebruik en is daarmee niet aan te merken als een gevoelige functie in dezen.

Daarmee is met dit plan geen sprake van een (extra) belemmering van omliggende inrichting danwel bedrijfsbestemmingen door wijziging danwel toevoegen van een gewijzigde functie. Daarnaast dient sprake te zijn van een goed woon- en leefklimaat.

Om voorstaande te onderschrijven is inzage gevraagd in de milieugegevens van de twee nabijgelegen bestemde bedrijven op de perceel Hoofdstraat 1 (bestemming Horeca) en Hoofdstraat 2 (Agrarisch met waarden). Tevens aandacht voor het bedrijfsperceel Boerstraat 2 in dezen.

Hoofdstraat 1

Het perceel is aangeduid met de bestemming Horeca. Op voor 'horeca' aangewezen gronden zijn toegestaan horeca, categorie I en II, met uitzondering van horecabedrijven die tot hoofddoel hebben het verstrekken van dranken voor gebruik ter plaatse, waarbij het doen beluisteren van overwegend mechanische muziek en het gelegenheid geven tot dansen wezenlijke onderdelen vormen, zoals discotheken, dancings en nachtclubs alsmede dienstverlenende bedrijven.

Ter plaatse een hotel-café-restaurant onder de naam "De Koekoekshof" gevestigd. Het betreft een inrichting onder de werking van het activiteitenbesluit. De meest recente melding dateert van 2001. De huidige bedrijfswoning is daarbij reeds getoetst als een woning van derden. Daarmee dient deze inrichting de regels om de hinder op deze alsmede de andere omliggende woningen te beperken. Uit de ontvangen gemeentelijke gegevens blijkt niet dat er sprake is van een (over)belaste situatie.

Volgens de handreiking Milieuzonering en bedrijvigheid geldt voor hotels en pensions met keuken' (sbi-2088 5510) en restaurants (sbi-2088 561) een hinderafstand van 10 meter. Deze afstand is bepaald op basis van de hinderfactoren geur, geluid en gevaar.

De uitbreidingsmogelijkheden voor dit horecabedrijf zijn beperkt tot de omtrekken van het bestaande gebouw. De bestaande bedrijfswoning welke voor reguliere bewoning beoogd is, is op ca 10 meter van het bestaande horecabedrijf gelegen. Daarmee kan gesteld worden dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Hoofdstraat 2

Het perceel Hoofdstraat 2 aangeduid met de bestemming Agrarisch met waarden. Op voor 'agrarisch met waarden' aangewezen gronden is toegestaan grondgebonden agrarische bedrijven en/of agrarische cultuurgrond en agrarisch dienstverlenende bedrijven.

Uit de van gemeentewege verkregen milieugegevens blijkt dat de meest recente Hinderwetvergunning voor het ventileren van een de aardappelbewaarplaats dateert van 10 september 1987. Daarbij is van gemeentewege aangegeven dat bij een milieutoezichtcontrole op 7 maart 2016 is geconstateerd dat er geen bedrijfsmatige activiteiten meer plaatsvinden en daarmee de Hinderwetvergunning is komen te vervallen. Theoretisch zou ter plaatse nieuwe agrarische bedrijfsvoering kunnen worden gevestigd. Echter gezien de staat van de bebouwing en de ligging in nabijheid van meerdere woningen van derden is de voornoemde nieuwvestiging niet aannemelijk. Het is meer aannemelijk dat het gebruik voor reguliere bewoning in toekomst met een vergunning gereguleerd zal worden

Boerstraat 2

De verkopende partij had voorheen ter plaatse een aannemersbedrijf. Deze zal een melding indienen dat de inrichting is beëindigd.

Conclusie

Het aspect 'milieuzonering' vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit plan.

4.2 Bodem

In het kader van een wijziging van de bestemming dient gemotiveerd te worden dat de bestemming (functie) die wordt toegelaten, passend wordt geacht in relatie tot de bodemkwaliteit. De woonfunctie is een gevoelige functie. En aangezien in het kader van de bedrijfsbeëindiging nog geen nulmeting heeft plaatsgevonden hebben initiatiefnemers de bodem laten onderzoeken.

Er is door Terra bodemonderzoek bv een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd met kenmerk 21149 van 24 augustus 2021. Hierin wordt geconcludeerd dat:

- er op het maaiveld geen bijzonderheden zijn waargenomen die duiden op de aanwezigheid van bodemverontreiniging. De onderzochte grond bevat weinig puin. Er is een lichte verontreiniging aan zware metalen in de grond geconstateerd die vermoedelijk samenhangt met de aanwezige puinresten. Plaatselijk is er een sterke verontreiniging aan zink in de humusrijke bodemlaag aangetroffen die vermoedelijk kan worden toegeschreven aan de voormalige werkzaamheden op het terrein en het aanwezige puin.
- Op basis van het bodemgebruik van de onderhavige locatie (wonen met tuin) en het gemeten loodgehalte in de onverharde bovengrond is er sprake van een voldoende bodemloodkwaliteit.
- In het grondwater zijn geen verontreinigingen aangetroffen. De aangetroffen verhoogde concentraties vormen geen risico's voor de volksgezondheid, het milieu en/of het ecosysteem.

Voor de gedetailleerde en volledige gegevens betreffende het onderzoek, resultaten en conclusies verwijzen wij naar het bodemrapport bijgevoegd als bijlage 1.

Conclusie:

Het aspect 'bodem' vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit plan.

4.3 Geluid

In dit plangebied is er geen sprake van de toevoeging van geluidsgevoelige objecten. Op grond van de Wet geluidhinder (Wgh) is een akoestische afweging in het kader van dit op te stellen bestemmingsplan niet benodigd. Doordat er geen sprake meer zal zijn van bedrijfsvoering zal de geluidsbelasting op omliggende percelen verminderen.

Conclusie

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

4.4 Luchtkwaliteit

De luchtkwaliteit dient te worden mee genomen in de ruimtelijke besluitvorming. Uitgangspunt is dat een plan niet leidt tot overschrijding van luchtkwaliteitsnormen. Als er wel sprake is van een overschrijding, dan mag een plan de luchtkwaliteit niet in betekenende mate verslechteren.

Luchtkwaliteitsnormen vormen onder de Wet milieubeheer geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkeling als aannemelijk is dat aan één of een combinatie van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. Er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde.
- b. Een project leidt per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit.
- c. Een project draagt slechts in 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging.
- d. Een project is opgenomen of past binnen het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) of een regionaal programma van maatregelen.

Van een verslechtering van de luchtkwaliteit in betekenende mate als bedoeld onder c is sprake indien zich één van de volgende ontwikkelingen voordoet:

- woningbouw: minimaal 1.500 woningen netto bij 1 ontsluitende weg of minimaal 3.000 woningen bij 2 ontsluitende wegen;
- infrastructuur: 3% concentratiebijdrage (verkeerseffecten gecorrigeerd voor minder congestie);
- kantoorlocaties: minimaal 100.000 m² brutovloeroppervlak bij 1 ontsluitende weg, minimaal 200.000 m² brutovloeroppervlak bij 2 ontsluitende wegen.

Dit plan voorziet in het mogelijk maken van één van de voornoemde ontwikkelingen. Er is in dezen sprake van een project dat 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

Conclusie:

Het aspect 'luchtkwaliteit' vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit plan.

4.5 Externe veiligheid

Externe veiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag of handelingen met gevaarlijke stoffen. Dit kan betrekking hebben op bedrijven, buisleidingen of transportroutes. Op deze categorieën is verschillende wet- en regelgeving van toepassing. Het huidige beleid voor inrichtingen (bedrijven) is afkomstig uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Voor buisleidingen geldt het Besluit buisleidingen externe veiligheid (Bevb). Het externe veiligheidsbeleid voor transport van gevaarlijke stoffen staat in het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt).

functiewijziging van 'bedrijf' naar 'wonen' voorzien waarbij geen uitbreiding van bebouwing is voorzien.

Inrichtingen

Volgens www.Risicokaart.nl van het interprovinciaal Overleg komt er in de directe omgeving van het plangebied (straal 500 meter) één inrichting voor op ca. 380 meter afstand. Het gaat om een Texaco Service Station. De plaatsgebonden risicoafstand bedraagt 25 meter en de afstand tot grens invloedsgebied waarop verantwoording van het groepsrisico moet plaatsvinden bedraagt 150 meter. Het plangebied is op voldoende afstand gelegen en een nadere uitwerking van het plaatsgebonden- en groepsrisico is hiermee niet nodig.

Transport gevaarlijke stoffen

In de directe omgeving van het plangebied (straal 500 meter) zijn geen spoorwegen, wegen en/of wateren gelegen welke behoren tot het basisnet voor het transport van gevaarlijke stoffen. Er zijn geen buisleidingen gelegen binnen een straal van 500 meter.

Conclusie

Het aspect 'externe veiligheid' vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit plan.

4.6 Cultuurhistorie & archeologie

Goede ruimtelijke ordening betekent dat er een integrale afweging dient plaats te vinden van alle belangen die effect hebben op de kwaliteit van de ruimte. Een van die belangen is de cultuurhistorie ofwel de aanwezigheid van monumenten of archeologisch waardevolle gebieden.

Cultuurhistorie

Onder cultuurhistorische waarden worden alle structuren, elementen en gebieden bedoeld die cultuurhistorisch van belang zijn. Zij vertellen iets over de ontstaansgeschiedenis van het Nederlandse cultuurlandschap. Vaak is er een sterke relatie tussen aardkundige aspecten en cultuurhistorische aspecten.

Monumenten

Op de monumentenlijst van gemeente Midden-Drenthe komen geen monumenten voor nabij het plangebied. De binnen de gemeente Midden-Drenthe aangewezen (rijks)monumenten en provinciale monumenten zijn op ruime afstand van het plangebied gesitueerd, zodat de voorgenomen ontwikkeling niet van enige invloed is op deze beschermde gebouwen.

Archeologie

Met dit plan blijft de dubbelbestemming 'Waarde – archeologie' behouden met bijbehorend toetsingskader. Het plan betreft een functiewijziging waarbij geen werkzaamheden in de grond zijn voorzien.

Conclusie

Het aspect 'cultuurhistorie & archeologie' vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit plan.

4.7 Water

In het kader van dit plan is de digitale watertoets uitgevoerd. Op basis daarvan blijkt dat er geen waterschapsbelang is en de procedure 'geen belang' van toepassing is.

Met dit plan zijn geen wijzigingen aan de bestaande bebouwing beoogd en daarmee zijn er tevens geen wijzigingen in de afvoer van hemelwater (via riool) vanaf de gebouwen beoogd. In de nieuwe situatie zal wel een deel van de verhardingen worden verwijderd om plaats te maken voor gras en beplanting. Daarmee neemt het verhard oppervlak af en kan op die groene delen hemelwater op natuurlijke wijze infiltreren.

Conclusie

Het aspect 'water' vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit plan.

4.8 Ecologie

Bij de ruimtelijke planvorming dient aandacht te worden besteed aan de natuurwetgeving. Hierbij kan een tweedeling gemaakt worden in soortbescherming en gebiedsbescherming. Soortbescherming wordt geregeld in de Wet Natuurbescherming. De gebiedsbescherming vindt plaats via Vogel- en Habitatrichtlijn ('Natura 2000-gebieden').

Soort- en gebiedsbescherming

Er zijn geen (bouw)werkzaamheden beoogd. De mate van gebruik zal afnemen door dat er enkel gewoond zal worden en geen sprake (meer) zal zijn van een bedrijfsmatig gebruik van de gebouwen.

Daarmee is het niet aannemelijk dat er sprake is van negatieve effecten op beschermde soorten alsmede Natura 2000-gebieden.

Conclusie

Het aspect 'ecologie' vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit plan.

5 Juridische vormgeving

In de voorgaande hoofdstukken is ingegaan op het plangebied, het relevante beleid en de milieu- en omgevingsaspecten. Op basis van de informatie uit deze hoofdstukken zijn is het juridische bindende deel van het bestemmingsplan: de verbeelding en de regels, bepaald. De regels omvatten bepalingen betreffende het gebruik van de gronden, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing, regelingen betreffende het gebruik van aanwezige en/of op te richten bouwwerken. De verbeelding geeft de indeling van de bestemmingen en aanduidingen weer.

5.1 Algemeen

De raad heeft de mogelijkheid om aan het college de bevoegdheid te geven het plan te wijzigen. Deze bevoegdheid staat in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening.

In artikel 4.6 onder a van het bestemmingsplan Elp is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarmee Burgemeester en wethouders de bestemming bedrijf kunnen wijzigen in de bestemming 'Wonen' en/of 'Groen – Dorpsgroen'. In dezen is sprake van een wijziging naar de bestemming 'Wonen'.

5.2 Regels

De regels bestaan uit drie artikelen:

- Artikel 1 Begripsomschrijving
- Artikel 2 Toepasselijkheid voorschriften;
- Artikel 3 Slotbepalingen

De regels van het bestemmingsplan Elp blijven, behouden de in dezen aangegeven wijziging, onverkort in stand.

Ten opzichte van de bouwregels geldend voor de bestemming Wonen is gewijzigd dat de bestaande percentages en het bestaande gezamenlijk oppervlakte aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkapping zijn toegestaan.

5.3 Verbeelding

Het wijzigingsplan voorziet in de wijziging naar een bestemmingsvlak 'Wonen' met een bouwvlak ter hoogte van de bestaande woning. De dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' en aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied 1' zijn ongewijzigd overgenomen.

6 Economische- en maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Het gaat om een particulier initiatief waarbij de initiatiefnemer garant staat voor de economische uitvoerbaarheid van het plan. Eventuele planschadetekosten en aan dit plan verwante kosten komen daarmee voor rekening van de initiatiefnemer.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Inspraak

Het college heeft de bevoegdheid te besluiten of inspraak wordt verleend bij de voorbereiding van gemeentelijk beleid. Aangezien onderhavig plangebied gering van omvang is en de ruimtelijke consequenties beperkt zijn, is overeenkomstig het besluit van het college geen gelegenheid tot inspraak geboden.

Participatie

De burens van omliggende bebouwde percelen zijn geïnformeerd.

Vooroverleg

In het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 Bro zal door het college het voorontwerpbestemmingsplan worden toegezonden aan de provincie en het waterschap.

Zienswijzen

Het voorliggend bestemmingsplan heeft als ontwerp ter visie gelegen van p.m. tot en met p.m. Binnen deze termijn is eenieder in de gelegenheid een zienswijze op het plan in te dienen. Binnen de voornoemde periode zijn p.m. zienswijze reacties ontvangen.

Bijlagen

Bijlage 1 Bodemonderzoek