

Bestemmingsplan Grolloo en Schoonloo



VASTGESTELD



**BügelHajema**

Plek voor ideeën



# Bestemmingsplan Grolloo en Schoonloo

V A S T G E S T E L D

Inhoud

---

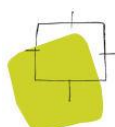
Toelichting en bijlagen

Regels

Verbeelding

25 januari 2012

Projectnummer 010.00.18.32.00



Ideeën voor een plek



# Overzichtskaart



Gemeente Aa en Hunze, bron: Topografische Dienst



# Toelichting





# Inhoudsopgave

<b>1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>9</b>
1.1	Aanleiding	9
1.2	Leeswijzer	10
<b>2</b>	<b>Beleidskader</b>	<b>11</b>
2.1	Provinciaal beleid	11
2.2	Regionaal beleid	13
2.3	Gemeentelijk beleid	14
<b>3</b>	<b>Uitgangssituatie en planuitgangspunten</b>	<b>25</b>
3.1	Ruimtelijk-functionele structuur	25
3.2	Bevolking en wonen	27
3.3	Bedrijvigheid en voorzieningen	29
3.4	Recreatie en toerisme	31
3.5	Infrastructuur	32
3.6	Groen	33
<b>4</b>	<b>Ruimtelijke kwaliteit</b>	<b>37</b>
4.1	Welstandsbeleid en beeldkwaliteit	37
4.2	Analyse ruimtelijke kwaliteit/karakteristieke waarden	38
<b>5</b>	<b>Milieu- en omgevingsaspecten</b>	<b>41</b>
5.1	Water	41
5.2	Archeologie	45
5.3	Ecologie	47
5.4	Wegverkeerslawaaï	49
5.5	Luchtkwaliteit	49
5.6	Externe veiligheid	50
	5.6.1 Inrichtingen	50
	5.6.2 Vervoer van gevaarlijke stoffen	52
	5.6.3 Buisleidingen	53
5.7	Duurzaamheid	54
5.8	Bodem	55
5.9	Milieuzonering	57
<b>6</b>	<b>Planbeschrijving</b>	<b>59</b>
6.1	Algemeen	59
6.2	Opbouw van de regels	60
<b>7</b>	<b>Uitvoerbaarheid</b>	<b>69</b>
7.1	Economische uitvoerbaarheid	69
7.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	69

7.2.1	Overleg	69
7.2.2	Inspraak	74

## **Bijlagen**

# Inleiding



## 1.1

### Aanleiding

De gemeente Aa en Hunze is bezig met het actualiseren, harmoniseren en digitaliseren van het gehele bestand bestemmingsplannen. In het kader hiervan zijn reeds een aantal bestemmingsplannen geactualiseerd. Het voorliggende bestemmingsplan maakt deel uit van de laatste actualisatieronde, bestaande uit zeven plannen.

ACTUALISATIE

Door de plannen te actualiseren, kan adequaat met ontwikkelingen op het gebied van de ruimtelijke ordening worden omgegaan. Daarnaast wil de gemeente door middel van het proces van het actualiseren, harmoniseren en digitaliseren, een eenduidige en moderne plansystematiek ontwikkelen. Een actueel bestemmingsplan biedt de burgers rechtszekerheid en rechtsgelijkheid. Daarnaast is het zo dat de Wet ruimtelijke ordening (Wro) voorschrijft dat een bestemmingsplan eens in de tien jaar moet worden herzien.

De systematiek van het bestemmingsplan is overwegend conserverend van aard. De bestaande functies in de kernen worden conform het huidige, legale gebruik bestemd. Hiermee worden de bestaande rechten van de inwoners van de kernen zoveel mogelijk gerespecteerd. Voor ontwikkelingsmogelijkheden zal het bestemmingsplan de nodige flexibiliteit bevatten. Zo zullen in een aantal bestemmingen afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden worden opgenomen. Deze flexibiliteitsbepalingen bieden de mogelijkheid om in te spelen op actuele ontwikkelingen en individuele wensen van de inwoners. In hoofdstuk 6 Planbeschrijving wordt hierop nader ingegaan.

SYSTEMATIEK

Het bestemmingsplan is opgesteld volgens de Wet ruimtelijke ordening die op 1 juli 2008 in werking is getreden. Het plan sluit aan bij de nieuwe eisen die voortkomen uit de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP) 2008.

Aan het opstellen van het bestemmingsplan voor Grolloo en Schoonloo is een aantal ontwikkelingen voorafgegaan die invloed hebben op het bestemmingsplan.

VOORBEREIDINGSTRAJECT

Het bestaande bestemmingsplan vormt het vertrekpunt voor de actualisatie. Hiermee worden de bestaande rechten van de inwoners van de kernen zoveel mogelijk gerespecteerd. Het nieuwe bestemmingsplan voor Grolloo en Schoonloo gaat de navolgende plannen vervangen (zie tabel).

Grolloo	Vaststelling	Goedkeuring
Grolloo	19-02-1980	02-12-1980
Uitwerking ex art. 11 WRO, Grolloo, Noordelijke uitbreiding	22-04-1981	16-06-1981
Uitwerking ex art. 11 WRO, Grolloo, Schoonloërstraat 3	13-07-1981	11-08-1981
Uitwerking ex art. 11 WRO, Grolloo, Schoonloërstraat 26-26A	13-09-1982	19-10-1982
Uitwerking ex art. 11 WRO, Grolloo, Elperweg 2A	04-08-1995	29-08-1995
Uitwerking ex art. 11 WRO, Grolloo, Heetlagendijk 4	21-03-1995	25-04-1995
Uitwerking ex art. 11 WRO, Grolloo, Heetlagendijk 2	14-05-1995	10-06-1996
Grolloo-Zuid	31-03-1994	21-06-1994

Schoonloo	Vaststelling	Goedkeuring
Uitbreidingsplan plan in onderdelen Schoonloo, herz. '52	17-12-1952	12-08-1953
Schoonloo	20-11-1979	12-05-1980
Wijzigingsplan ex art. 11 WRO, Schoonloo, Hoofdstraat 23A	12-12-1985	28-01-1986
Wijzigingsplan ex art. 11 WRO, Schoonloo, Hoofdstraat 21B	21-06-1999	27-07-1999
Gedeelte Schoolstraat Schoonloo	16-02-1988	26-04-1988
PlantExpo, Brinkakkers	23-11-2005	12-04-2006
Wijzigingsplan ex art. 11 WRO, Schoonloo, Schoolstraat 1A	29-05-2009	26-06-2009

Met behulp van een Nota van Uitgangspunten is vervolgens aangegeven op welke wijze het bestemmingsplan uitvoering zal geven aan de voor het bestemmingsplan relevante onderwerpen uit het vigerende beleid en de informatie die uit de inventarisatieronde naar voren is gekomen. De uitgangspuntennota bevat in feite de uitgangspunten die in het bestemmingsplan zullen worden vertaald op de verbeelding (voorheen plankaart) en in de bijbehorende regels (voorheen voorschriften).

## 1.2

### Leeswijzer

In hoofdstuk 2 komt het relevante beleid aan bod op provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau. Hoofdstuk 3 gaat in op de uitgangssituatie en de planuitgangspunten. De onderwerpen die in dit hoofdstuk worden beschreven, zijn: ruimtelijk-functionele structuur, bevolking en wonen, bedrijvigheid en voorzieningen, recreatie en toerisme, infrastructuur en groen. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de ruimtelijke kwaliteit van de kernen, verwoordt op andere gebied van welstand, de beeldkwaliteit en de karakteristieke waarden. Vervolgens geeft hoofdstuk 5 een beschrijving van de onderzoeken die ten aanzien van verschillende milieu- en omgevingsaspecten zijn verricht. Het betreft de volgende onderwerpen: water, archeologie, ecologie, wegverkeerslawaaï, luchtkwaliteit, externe veiligheid, duurzaamheid en bodem. In hoofdstuk 6 volgt de planbeschrijving in de vorm van een toelichting op de systematiek en een toelichting op de bestemmingen. Ten slotte verwoordt hoofdstuk 7 de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan.

## 2.1

### Provinciaal beleid

#### Omgevingsvisie Drenthe

Sinds 1 juli 2008 is de Wet ruimtelijke ordening van kracht. De invoering van deze wet was voor de provincie Drenthe aanleiding om een nieuw omgevingsbeleid op te stellen. De Wet ruimtelijke ordening leidt tot een andere verhouding tot gemeenten en de provincie streeft naar meer samenwerking en integraliteit in ruimtelijk beleid.

Vanuit de gedachte 'decentraal wat kan, centraal wat moet', stellen het Rijk, de provincies en de gemeenten onder de nieuwe wet eigen structuurvisies op. De provincie Drenthe noemt deze structuurvisie de Omgevingsvisie.

Op 2 juni 2010 is de Omgevingsvisie door Provinciale Staten van de provincie Drenthe vastgesteld en op 9 maart 2011 de Verordening Ruimtelijk Omgevingsbeleid. Deze laatste is op 14 april 2011 in werking getreden en bevat voorschriften waaraan ruimtelijke plannen dienen te voldoen.

De missie uit de Omgevingsvisie luidt: 'Het koesteren van de Drentse kernkwaliteiten en het ontwikkelen van een bruisend Drenthe passend bij deze kernkwaliteiten'.

De kernkwaliteiten zijn:

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

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

Daarnaast is voor het bereiken van de missie de ruimtelijke kwaliteit van belang. De provincie wil ontwikkelingen stimuleren die een bijdrage leveren aan de ruimtelijke kwaliteit. Deze kwaliteit zit voor de provincie in het zorgvuldig gebruikmaken van de ruimte, het behouden en waar mogelijk versterken van

de kernkwaliteiten en het waarborgen van de kwaliteit van het milieu en de leefomgeving.

Een belangrijk aspect bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen is het 'zorgvuldig ruimtegebruik'. Bij het inpassen van ruimtevrage functies dient de SER-ladder te worden gehanteerd. Het model stelt onder meer dat extra ruimte voor wonen en werken zoveel mogelijk moet worden gezocht in of aansluitend aan bestaand bebouwd gebied en moet worden gebundeld rond de nationale en regionale infrastructuur en de openbaarvervoervoorzieningen. Ook bij het ontwikkelen van recreatie & toerisme en landbouw dient dit model te worden toegepast.

### **Kernkwaliteiten**

De kernkwaliteiten zijn door de provincie opgenomen op de kernkwaliteitenkaart die is onderverdeeld in een aantal aparte kaarten.

De verantwoordelijkheid voor de kernkwaliteiten binnen de bebouwde kom ligt bij de gemeente. Een uitzondering hierop wordt gemaakt voor archeologie en in specifieke gevallen voor cultuurhistorie. Het provinciaal belang geldt alleen binnen de bebouwde kom als de desbetreffende kern is opgenomen op de kaart cultuurhistorie hoofdstructuur

Beide kernen maken deel uit van het Nationaal Landschap Drentsche Aa. In Grolloo spreekt men van de noord-es en de zuid-es; de kern wordt hierdoor begrensd. Ook is aan de westzijde van Grolloo, vrijwel direct grenzend aan de kern, een beek met beekdal aanwezig. Aan de oostzijde van Schoonloo ligt een (waardevolle) es.

Daarnaast staat op de cultuurhistorische kaart aangegeven dat beide kernen op een hogere rug liggen. Ook is een deel van de kern Grolloo aangemerkt als (waardevol) esdorp.

### **Robuuste systemen**

De provincie wil haar ambities realiseren door het ontwikkelen van een aantal robuuste systemen. Deze systemen staan aangegeven op de bij de Omgevingsvisie behorende visiekaart 2020. Op deze kaart hebben beide kernen de aanduiding 'overige functies', waarbinnen het sociaal-economische systeem een voorname rol speelt.

### **Sociaal-economisch systeem**

Drenthe wil een topspeler zijn op de (binnenlandse) toeristische markt. Hierbij vindt de provincie het van belang dat Drenthe in haar diversiteit een totaalproduct aanbiedt dat onderscheidend en van hoogwaardig niveau is. Een totaalproduct met veel variatie, aansluitend op de behoeften van de hedendaagse toerist en leidend tot een bruisend Drenthe.

Om de recreatieve infrastructuur te verbeteren, wil de provincie de recreatieve hotspots beter onderling verbinden.

De provincie wil de bedrijvigheid concentreren in de steden, maar er wordt ook ruimte geboden aan bedrijvigheid op het platteland, want de aanwezigheid van het midden- en kleinbedrijf (MKB) levert een belangrijke bijdrage aan de sociaal-economische vitaliteit van het platteland. In het beginsel wordt vooral ruimte geboden aan bedrijven uit de sectoren landbouw, recreatie en toerisme en het kleinschalig midden- en kleinbedrijf.

WERKEN

Ten aanzien van het wonen, zet de provincie onder andere in op het realiseren van aantrekkelijke, gevarieerde, leefbare woonmilieus (die voorzien in de woonvraag).

WONEN

Daarnaast richt de provincie zich op regionale afstemming en kwaliteit. De kwaliteit van de inrichting van de woonomgeving is in de eerste plaats een gemeentelijke verantwoordelijkheid. De provincie gaat ervan uit dat de gemeenten woonplannen opstellen, waarin op planmatige en samenhangende wijze het woonbeleid van de gemeente invulling krijgt en eigen keuzes inzichtelijk worden gemaakt. De gemeentelijke woonplannen vormen de basis voor de op te stellen regionale woonvisies.

Om Drenthe meer te profileren als woonprovincie, wil de provincie gezamenlijk met gemeenten en partners aantrekkelijke nieuwe woonconcepten ontwikkelen met meer ruimte voor experimentele architectuur. De provincie wil nieuwe kleinschalige woonmilieus laten ontwikkelen die passen bij de kwaliteiten en behoeften in een bepaald gebied. Uitgangspunt bij de ontwikkeling van deze woonmilieus is een landschappelijk kader dat aansluit bij gebiedsspecifieke kernkwaliteiten. Het woonmilieu kan alleen worden ontwikkeld samen met andere functies, zoals het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit, het realiseren van de natuuropgave en het versterken van de recreatie.

Ten slotte is het beleid ten aanzien van voorzieningen nog van belang. De provincie geeft aan dat de leefbaarheid in het landelijk gebied onder druk komt te staan. Door de bevolkingskrimp wordt dit versterkt. De ambitie van de provincie is om de leefkwaliteit, zowel op het platteland als in de kernen, in stand te houden.

VOORZIENINGEN

## 2.2

### **Regionaal beleid**

#### **Nationaal Landschap Drentsche Aa**

Zowel Grolloo als Schoonloo maken deel uit van het Nationaal Landschap Drentsche Aa.

In algemene zin geldt, conform de Nota Ruimte, dat ruimtelijke ontwikkelingen binnen het Nationaal Landschap mogelijk zijn, mits de kernkwaliteiten van het landschap worden behouden of versterkt ('ja, mits'-regime). Binnen Nationale Landschappen is ruimte voor ten hoogste de eigen bevolkingsgroei (migratiesaldo nul). Op basis hiervan maken provincies afspraken met gemeenten

over de omvang en locatie van woningbouw (gemeentelijke uitwerking in het Woonplan).

Nationale Landschappen bieden daarnaast ruimte voor de aanwezige regionale en lokale bedrijvigheid (inclusief niet-grondgebonden landbouwbedrijven en intensieve veehouderijen). Ook hier maken provincies en gemeenten afspraken over aard en omvang van locaties voor bedrijventerreinen.

Grootschalige ontwikkelingen ten aanzien van wonen en bedrijvigheid vinden niet plaats in en nabij de kernen. De ruimte die er is voor de ontwikkeling van wonen, werken en recreatie past bij de schaal en het karakter van de plat-telandskernen.

Dit gebied kenmerkt zich door hoge natuurwaarden en cultuurhistorische waarden. De gebiedskenmerken brengen ook gebiedsopgaven met zich mee. Enkele hiervan zijn:

- Verbetering van de kwaliteit van het water, onder andere door extensief grondgebruik langs de beek en het stopzetten van ongezuiverde lozingen van afvalwater.
- Versterken van de natuurwaarden waarbij wordt ingezet op een karakteristieke combinatie van 'spontane' natuur en het ouderwetse agrarisch beheer in de vorm van maaien, hooien en plaggen.
- Verduurzaming, vernieuwing en verbreding van de landbouw.
- Behoud en waar mogelijk versterking van de cultuurhistorische waarden (identiteit gebied).

Het Nationaal Landschap kenmerkt zich daarnaast door een grote diversiteit aan natuurdoeltypen.

De oostzijde van Grolloo wordt gevormd door akkerlanden. Het zuidwesten kenmerkt zich door graslanden.

Rondom de kern Schoonloo ligt het natuurdoeltype 'bos van arme zandgronden'. Daarnaast zijn nabij de kern akkerlanden en percelen droge heide aanwezig (bron: [drenthe.info/kaarten](http://drenthe.info/kaarten)).

## **2.3**

### **Gemeentelijk beleid**

#### **Huisvestingsbeleid**

##### WOONVISIE

Op 16 februari 2011 is de Woonvisie 2011 van de gemeente Aa en Hunze vastgesteld. Het betreft een actualisering van het Woonplan 2005-2015 en betreft tevens een uitwerking van de strategische toekomstvisie van de gemeente Aa en Hunze.

Met dit nieuwe woonbeleid wil de gemeente het volgende bereiken:

1. behoud ruimtelijke kwaliteit en woonkwaliteit:  
De gemeente gaat voor behoud van de ruimtelijke kwaliteit. De woonkwaliteit daarin wordt bepaald door veiligheid en een gezonder leefomgeving voor alle inwoners.



Om de ruimtelijke kwaliteit te waarborgen zal, ingeval van noodzakelijke groei van het woningbestand, een ruimtelijke visie worden opgesteld waarin mogelijke bouwlocaties zullen worden onderzocht. Uitgangspunt daarbij is dat inbreiding vóór uitbreiding gaat. Ingeval van inbreiding in bestaande panden zal ‘maatwerk’ worden verricht waarbij, met uitzondering van monumentale panden, een versoepeling van de welstandseisen wordt voorgestaan;

2. een kwalitatieve en betaalbare huisvesting voor de inwoners van Aa en Hunze;
3. behoud leefbaarheid in alle dorpen:  
Om de dorpen leefbaar te houden, zal woningbouw mogelijk zijn, dan wel mogelijk worden gemaakt, mits vooraf de noodzaak en behoefte door middel van een woonwensenonderzoek kan worden aangetoond. De demografische ontwikkelingen worden daarbij gevolgd en zijn een toetssteen voor het proactief bijstellen van de ambitie;
4. inspelen op demografische ontwikkelingen:
  - ontgroening;
  - vergrijzing;
  - krimp zien als kans en anticiperen op de werkelijkheid.Middels een woonwensenonderzoek wordt in beeld gebracht voor welke doelgroep het bouwen het meest gewenst is en in welke mate. Door de vergrijzing wordt speciale aandacht besteed aan de groep senioren en de noodzakelijke zorgvoorzieningen. Het wegtrekken van jongeren en jonge gezinnen uit de dorpen wordt getracht zoveel mogelijk tegen te gaan door het bouwen van betaalbare woningen en doorstroming binnen de bestaande bouw te bevorderen;
5. bijzondere aandacht voor Wonen, Welzijn en Zorg:
  - zo lang mogelijk kunnen blijven wonen in eigen woonomgeving;
  - nieuwbouw afstemmen op de aanwezige voorzieningen;
  - domotica (ICT-hulpmiddelen);
  - zoveel mogelijk levensloopbestendig bouwen;
  - mantelzorg faciliteren;
  - zorggarantie.

Ouderen zullen in staat worden gesteld zolang mogelijk in hun eigen woning en woonomgeving te kunnen blijven wonen. Dit kan worden bereikt door aanpassing van de woning (nultredenwoning) en/of het aanbrengen van eenvoudige hulpmiddelen. Wat betreft de woonomgeving zijn voorzieningen zoals een ontmoetingsruimte, maaltijdverstrekking, aanbod van zorg et cetera van essentieel belang om zo lang mogelijk in eigen kern te kunnen blijven wonen.

Onderdeel van de woonvisie is de uitwerking van de bouwmogelijkheden, lopende ontwikkelingen en mogelijke toekomstige plannen per kern.

Ten aanzien van Grolloo en Schoonloo wordt gesteld dat op dit moment in geen van beide kernen woningbouwontwikkelingen spelen. Recent is in Schoonloo het nieuwbouwplan PlantExpo (Brinkakkers) afgerond.

De kernen zitten in een zogenaamd beheersscenario. Dit houdt in dat er nauwelijks meer sprake is van een kwantitatief tekort op de lokale woningmarkt, maar slechts nog van kwalitatieve fricties.

In de toekomstvisie worden Grolloo en Schoonloo aangemerkt als kleine kernen. In deze kernen is de groei van het woningbestand beperkt en zal in principe worden vormgegeven door 'maatwerk' (onder meer het realiseren van wooneenheden in vrijkomende boerderijen of monumentale panden).

Uitbreiding van het woningbestand moet zijn gericht op een (aantoonbare) woningbehoefte van de huidige bevolking van de kern.

De toekomststrategie geeft aan dat in de komende jaren circa zeven à acht woningen extra moeten worden gebouwd in de twee kernen om in de eigen behoefte te kunnen voorzien. De behoefte en noodzaak daarvan wordt aangetoond via een nog uit te voeren woonwensenonderzoek. Het voorgenoemde aantal woningen kan worden gerealiseerd door middel van herstructurering of verbouw van bestaande panden. Vanwege het ontbreken van (zorg)voorzieningen in de kernen zal het accent liggen op het bouwen voor starters en jonge gezinnen.

In 2011 bestond de woningvoorraad in Grolloo uit 316 woningen met een inwoneraantal van 612. De kern Schoonloo kende in dit jaar een aantal van 208 inwoners verdeeld over 77 woningen.

#### TOEKOMSTVISIE

Op 16 december 2009 is de Toekomstvisie 2020 'Aa en Hunze Buitengewoon!' vastgesteld door de raad. In deze visie komen mede de mogelijkheden met betrekking tot het bouwen en wonen aan bod. De visie geeft een beeld tot 2020 en gaat uit van vier hoofdkeuzen:

1. Investeren in de kwaliteit van wonen en voorzieningen: door voorzieningen binnen een samenhangend gebied, door de groei van het woningbestand af te stemmen op de woonbehoefte, door een ontwikkeling gericht op een gemeentebrede kwaliteitsslag en door nieuw maatwerk in de kleine dorpen.
2. Investeren in een levendige en zorgzame samenleving: door ruimte te bieden voor initiatief vanuit de samenleving, door nieuw maatwerk in de kleine dorpen, door te investeren in zorg en in ontmoeting.
3. Investeren in de recreatieve toeristische ontwikkeling: gericht op innovatie, samenhang, kwaliteit en profilering.
4. Investeren in een duurzame ontwikkeling in een robuust landschap.

#### Economisch beleid

#### ECONOMISCHE KOERSNOTA

Recent is de Economische Koersnota vastgesteld. Deze nota verwoordt onder meer de speerpunten ten aanzien van economische ontwikkelingen in de gemeente Aa en Hunze. In de nota wordt gesteld dat met name de bestaande bedrijven van belang zijn voor de economie, starters zorgen daarnaast voor de dynamiek in de economische ontwikkelingen. Belangrijke economische sectoren in de gemeente zijn: recreatie en toerisme, landbouw, handel, bouwnij-

verheid en zakelijke dienstverlening. Daarbij neemt de zorg ook een steeds belangrijker plaats in als het gaat om werkgelegenheid.

De volgende speerpunten gelden voor de aankomende jaren:

- Ruimte voor bedrijven: de ruimte voor bedrijfslocaties is beperkt, het is gewenst meer ruimte te creëren om te kunnen ondernemen door onder andere uitbreiding van bedrijventerreinen, mogelijkheden in vrijkomende agrarische bebouwing en planologische ruimte.
- Leefbaarheid: de kwaliteit van de leefomgeving en dan met name de revitalisering van (drie) dorpscentra van de hoofdkernen.
- Stimuleren van bedrijvigheid: het ondersteunen van starters en bestaande bedrijven. Middelen daarvoor zijn; inzetten consulent bedrijfsleven, ondernemersplatform en meer.
- Stimuleren van innovatie, kennis en samenwerking: ten behoeve van een goede concurrentiepositie is vernieuwing gewenst. Hierbij in samenwerking met andere partners de mogelijkheden verkennen voor een laagdrempelig innovatieproject.
- Versterking arbeidsmarkt: samenwerking met de regio is op het gebied van arbeidsmarktbeleid noodzakelijk. De gemeente Aa en Hunze werkt met de gemeenten Assen en Tynaarlo samen in de ISD (Intergemeentelijke Sociale Dienst) en zoekt voor aanvullende activiteiten de samenwerking met de regio Groningen-Assen.
- Verbetering verkeer en vervoer: de aanpassingen aan de N33 en N34 zorgen ervoor dat de gemeente Aa en Hunze goed bereikbaar blijft.
- Versterking van de economische pijlers.
- Landbouw: het stimuleren van onderzoek naar bio-energie.
- Toerisme en recreatie: opstellen van een nieuw Toeristisch Recreatief Ontwikkelingsplan.
- Bouwnijverheid, handel: primair van belang voor de detailhandel is de leefbaarheid van de (hoofd)kernen, waarbij ruimte voor bedrijvigheid is gewenst.
- Zorg en welzijn: actief inspringen op combinaties tussen zorg en wonen.
- Deregulering en vermindering administratieve lastendruk.

De Beleidsnotitie kleinschalige bedrijvigheid (2001) geeft het beleidskader voor de vestiging en verplaatsing van kleinschalige bedrijvigheid binnen de gemeente Aa en Hunze. Het gaat om de vestigingsmogelijkheden voor bedrijvigheid binnen of aan de rand van de dorpskernen. In navolging van het provinciaal beleid wil de gemeente Aa en Hunze, zoals eerder genoemd, ruimte bieden aan kleinschalige bedrijvigheid.

BELEIDSNOTITIE KLEIN-  
SCHALIGE BEDRIJVIGHEID

De nota geeft aan dat in Grolloo en Schoonloo mogelijkheden aanwezig zijn voor kleinschalige bedrijvigheid in vrijkomende agrarische bedrijven of incidenteel op geschikte invullocaties<sup>1</sup>. Daarnaast zijn in de nota een aantal loca-

---

<sup>1</sup> Individuele invullocaties zijn bedrijfslocaties in de kern- of randzones van dorpen waar individuele invulling mogelijk is, hetzij in de vorm van functieverandering van bestaande panden, hetzij in de vorm van (passende) nieuwbouw.

ties in beide kernen onderzocht die geschikt lijken te zijn voor kleinschalige bedrijfslocaties (terrein met meerdere bedrijven).

In Grolloo zijn drie potentiële locaties voor bedrijvigheid onderzocht. Na afweging is gebleken dat slechts twee locaties in aanmerking komen voor een kleinschalige bedrijfsvestiging, mits rekening wordt gehouden met de landschappelijke waarden en karakteristieke dorpsbebouwing. Het betreft een perceel aan de Zuiderstraat, aan de zuidwestzijde van de kern en een perceel aan de Elperweg (zuidwestelijke zijde van de kern). De provincie heeft in 2001 echter aangegeven niet met deze locaties te kunnen instemmen.

Ook in Schoonloo is een potentiële locatie voor bedrijvigheid onderzocht. Het betreft het perceel tussen Hoofdstraat 20 en 22. Deze locatie komt volgens de notitie in aanmerking voor de vestiging van een bedrijf, mits rekening wordt gehouden met de openheid van het perceel. Voor deze locatie is door de provincie Drenthe wel een algemene verklaring van geen bezwaar afgegeven. Deze is echter inmiddels verlopen.

#### NOTA VRIJSTELLINGENBELEID

De Nota Vrijstellingenbeleid is vastgesteld in maart 2001. Deze nota dient als afwegingskader voor het bestemmingsplan (afwijken van de bouw- en gebruiksregels bij omgevingsvergunning). In totaal zijn 14 categorieën van afwijkingen van het bestemmingsplan genoemd, waarbij is aangegeven of medewerking daaraan wel of niet is gewenst. Aan medewerking zijn meestal voorwaarden verbonden. In elk geval zal aan de algemene uitgangspunten, zoals opgenomen in de Nota Vrijstellingenbeleid, moeten worden voldaan. Als uitwerking van de Nota Vrijstellingenbeleid is het facetbestemmingsplan Bijgebouwen opgesteld. Dit bestemmingsplan vormt een herziening van een groot aantal geldende bestemmingsplannen op het onderdeel 'bijgebouwen'. Het nieuwe bestemmingsplan voor Grolloo en Schoonloo gaat uit van de regelingen zoals genoemd in deze documenten.

#### 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 ernaar 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. In paragraaf 5.7 wordt hierop nader ingegaan.

## Ruimtelijk erfgoed

CULTUURNOTA 2009-2012

In januari 2009 is de Cultuurnota 2009-2012 vastgesteld. In deze nota worden de gemeentelijke speerpunten op het gebied van cultuur verwoord. In deze nota wordt tevens aandacht besteed aan de cultuurhistorie, het ruimtelijk erfgoed in de gemeente Aa en Hunze. Deze nota is momenteel in conceptvorm aanwezig.

Binnen het onderwerp ruimtelijk erfgoed wordt in de nota onderscheid gemaakt in drie onderwerpen, te weten archeologie, cultuurlandschap en groenelementen en gebouwde omgeving.

### Archeologie

De gemeente is de eerste verantwoordelijke voor het archeologisch erfgoed. De Monumentenwet (1988) geeft aan dat de gemeenteraad verplicht is in elke nieuwe planologische regeling de te verwachten en aanwezige archeologische waarden te beschermen. Hiermee wordt voorkomen dat bij bodemverstoring archeologisch erfgoed ongezien verloren gaat. De gemeente zal in de aankomende jaren een beleid opstellen waarin per gebied wordt aangegeven of archeologie een aandachtspunt is bij ruimtelijke ontwikkelingen. Dit met behulp van de Archeologische Monumentenkaart (AMK) en de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW).

### Cultuurlandschap en groenelementen

De gemeente Aa en Hunze wordt gekenmerkt door de waardevolle cultuurlandschappen. De landschappen worden gezien als dragers van het ruimtelijk erfgoed. Het beleid ter bescherming van het cultuurlandschap wordt in eerste instantie per kern opgesteld (tijdens de actualisatie van de bestemmingsplannen). Een groenstructuurplan per kern is hiervoor de basis.

### Gebouwde omgeving

Voor gebouwde monumenten die zijn beschermd op basis van de Monumentenwet 1988 of de provinciale Monumentenverordening 2007 wordt in de aankomende jaren een gemeentelijk beleid ontwikkeld. Dit beleid zal betrekking hebben op de relatie met de omgeving en de uitvoering van het beleid namens het Rijk en de provincie.

Niet beschermde gebouwen met cultuurhistorische of bijzondere beeldwaarde, de zogenaamde 'karakteristieke gebouwen', worden in de bestemmingsplannen speciaal aangeduid. Zonder omgevingsvergunning mag aan deze gebouwen geen wijziging plaatsvinden die de karakteristiek aantast. Tevens geldt voor deze bebouwing dat alvorens wordt gesloopt, een omgevingsvergunning dient te worden aangevraagd.

## Welzijnsbeleid

In de notitie 'Brede Samenwerking in Aa en Hunze' (oktober 2007) is het beleid ten aanzien van brede samenwerking weergegeven. Brede samenwerking is een

aanpak gericht op de verbetering van de ontwikkelingskansen van kinderen en het vergroten van de (sociale) verbondenheid. Door het stimuleren van een brede samenwerking kan de daginvulling van kinderen en het combineren van zorg, werk en vrije tijd voor ouders beter vorm krijgen. De brede samenwerking kan daarmee bijdragen aan versterking van de sociale verbondenheid in een dorp. Voor de ontwikkeling van de brede samenwerking zijn de volgende doelstellingen van belang:

- ontmoeting: een middelpunt creëren in de gemeenschap, een spil in het dorp die ontmoeting en sociale verbondenheid bevordert;
- kind centraal: kinderen en jongeren optimale ontwikkelingskansen bieden door een doorgaande lijn te realiseren in de opvoeding, ontwikkeling en educatie in het gezin, op school en in de vrije tijd;
- kwaliteit: waar mogelijk een kwalitatief hoogstaand en dekkend voorzieningenniveau realiseren dat inspeelt op maatschappelijke ontwikkelingen en voorziet in de behoefte van inwoners;
- samenwerking: optimaal gebruikmaken van de deskundigheid, onder andere bij scholen en instellingen door structureel samen te werken in een professionele organisatie;
- ruimte: de functionaliteit en effectiviteit van gebouwen verbeteren. Meer ruimte en gebruiksmogelijkheden realiseren door afstemming en multifunctioneel gebruik. Medegebruik van bestaande accommodaties gaat boven nieuwbouw.

## **Toerisme en recreatie**

TROP In 2009 is het geactualiseerde Toeristisch Recreatief OntwikkelingsPlan Aa en Hunze (TROP) vastgesteld. Dit plan bevat een visie waarin, op het gebied van recreatie en toerisme, de koers is weergegeven voor de komende vijf jaar. Het TROP geeft een integrale schets weer die aansluit bij de huidige trends en ontwikkelingen in de toeristisch-recreatieve sector en de meest recente beleidsontwikkelingen. Ten slotte bevat de visie beleidsuitgangspunten en een programma van actiepunten.

Ten aanzien van recreatie en toerisme heeft de gemeente de volgende ambities geformuleerd:

- verkopen wat de gemeente Aa en Hunze te bieden heeft;
- stimuleren van productverbetering en -vernieuwing;
- waar mogelijk het bieden van planologische ruimte;
- het ondersteunen van de sector en samenwerking.

Grolloo en Schoonloo liggen in het deelgebied 'Drents plateau'. Op het Drents Plateau geldt bij ontwikkelingen 'behoud door vernieuwing'.

Wat betreft de recreatieve ontwikkelingsmogelijkheden wordt in het plan onderscheid gemaakt in de Drentsche Aa, omgeving Marwijksoord/Grolloo en de grote boswachterijen.

De twee kernen maken deel uit van 'omgeving Marwijksoord/Grolloo'. Ten zuiden van Rolde ligt ondermeer het landgoed Westerseveld, het Rolderveld,

Marwijksoord en Grolloo. Dit gebied heeft een grootschalig karakter en is, vergeleken met het omliggende gebied, meer open. Hier zijn een aantal grote verblijfsrecreatieve bedrijven gevestigd. In het gebied liggen mogelijkheden voor recreatieve ontwikkelingen, inclusief mogelijkheden voor nieuwvestiging in combinatie met een versterking van het landschap. Vanwege het meer open karakter van het landschap zal een verdichting van het landschap niet altijd wenselijk zijn (afweging). Daarnaast liggen nabij de twee kernen boswachterijen (onder andere van Grolloo en Schoonloo). Ook deze gebieden hebben een grote aantrekkingskracht op toeristen/recreanten.

Ten slotte spelen het cultuurtoerisme en de verbetering van het padennetwerk ook een belangrijke rol bij het stimuleren van recreatie en toerisme.

In de Nota Kampeerbeleid (2008) zijn de uitgangspunten van het gemeentelijke beleid ten aanzien van kamperen benoemd. In deze nota zijn beleidskeuzes gemaakt ten aanzien van de volgende categorieën: kampeerterreinen, kleinschalig kamperen, tijdelijk kamperen, natuurkampeerterreinen, vrij kamperen en kamperen voor eigen gebruik. Aan de beleidskeuzes van deze nota zal moeten worden voldaan.

NOTA KAMPEERBELEID

Kleinschalig kamperen wordt binnen de kernen niet toegestaan tenzij het vigerende bestemmingsplan dit toestaat. Wanneer kamperen anderzijds toch is gewenst, kan een bestemmingsplanprocedure worden gevolgd.

Ook vrij kamperen, kamperen op eigen terrein en gereguleerde overnachtingsplaatsen (camperplaatsen) zijn niet toegestaan.

Daarnaast is in februari 2009 het facetbestemmingsplan Kleinschalig Kamperen gemeente Aa en Hunze vastgesteld door de raad. Hierin staan de kampeerterreinen benoemd die in de gemeente Aa en Hunze aanwezig zijn en als zodanig zijn bestemd (onderscheid in kleinschalige kampeerterreinen en natuurkampeerterreinen).

In de kern Grolloo is geen kampeerterrein, in welke vorm dan ook, aanwezig. Wel ligt net buiten het plangebied, grenzend aan de noordwestzijde van de kern, een camping (de Berenkuil).

In Schoonloo is een manege aanwezig waar beperkt kamperen (20 plaatsen) is toegestaan. Tevens liggen buiten de kern verscheidene kampeerterreinen (onder andere aan de Hoofdstraat en de Westendorperstraat).

Tevens kent de gemeente de 'Notitie Recreatieve ontwikkelingen in bestaande gebouwen'. Bed and breakfast (logiesverstrekking) wordt gezien als een vorm van een aan huis verbonden bedrijf en wordt als zodanig mogelijk gemaakt binnen woonbestemmingen (maximaal twee kamers, maximaal vier personen). Deze notitie beoogt verder een verruiming ten gunste van verblijfsrecreatie binnen de woonbestemmingen en agrarische bestemmingen ten behoeve van de realisering van een functie voor de verblijfsrecreatie, met een capaciteit tot en met tien personen gericht op bed and breakfast en recreatieappartementen.

NOTITIE RECREATIEVE  
ONTWIKKELINGEN IN  
BESTAANDE GEBOUWEN

## **Infrastructuur**

In 2009 is het geactualiseerde Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan (GVVP) vastgesteld. Nieuwe ontwikkelingen in het verkeer en de wetgeving hebben geleid tot de noodzaak van een nieuw beleidsplan op het gebied van verkeer en vervoer.

Het doel van het GVVP is het vastleggen van het beleid op het gebied van verkeer en vervoer in de gemeente Aa en Hunze voor de periode tot 2015, dat aansluit bij de (ruimtelijke) ambities die de gemeente heeft, maar eveneens past binnen de kaders van het rijksbeleid en het provinciaal beleid.

De hoofdlijn van het gemeentelijk verkeers- en vervoersbeleid tot 2015 wordt gevormd door het programma 'Duurzaam veilig verkeer'.

Daarbij wordt in de periode tot 2015 ingezet op:

- het bevorderen van de verkeersveiligheid;
- het faciliteren van de verplaatsingsbehoefte van personen en goederen;
- het bijdragen aan economische en ruimtelijke ontwikkelingen;
- het beperken van schade aan natuur, landschap, milieu en het bevorderen van de kwaliteit van de leefomgeving.

In dit beleidsdocument wordt specifiek benoemd dat de gemeente overweegt het fietspadennetwerk uit te breiden met een verbinding tussen Amen en Grolloo.

## **Water**

In december 2007 is het waterplan van de gemeente Aa en Hunze vastgesteld. Dit waterplan is opgesteld door de gemeente Aa en Hunze, in samenwerking met het Waterschap Hunze en Aa's.

In het waterplan is het huidige beleid beschreven, zijn de knelpunten in de gemeente Aa en Hunze geïnterpreteerd en is een watervisie opgesteld voor 2015. In deze watervisie is het volgende opgenomen.

- Natuurlijke watersystemen: het watersysteem functioneert als een bijna natuurlijk watersysteem en voldoet aan de landelijke en Europese normen voor gezonde watersystemen.
- Een watersysteem is veilig, maar kan niet al het water opvangen. Het watersysteem leidt niet tot schade bij de burgers en het bedrijfsleven, maar kan tijdelijk wel tot hinder leiden in straten en tuinen.
- Water is een van de pijlers van de ruimtelijke ordening.
- Schoon en vuil water worden waar mogelijk gescheiden.
- De gemeente voldoet aan de basisinspanning en het waterkwaliteitspoor en er bevinden zich geen risicovolle overstorten binnen de gemeente.
- Water wordt beleefd, is zichtbaar en draagt bij aan een aangename leefomgeving.
- Water is geïntegreerd in gebied en maatschappij, zoals bij recreatie en onderwijs.



- Diffuse bronnenbeleid is erop gericht verontreinigingen naar het water zoveel mogelijk te voorkomen.
- Doelmatig waterbeheer waarin de taken voor burger en overheid helder zijn en afspraken tussen verschillende overheidsinstanties zijn vastgelegd.

Om deze visie te realiseren, zijn vier oplossingsrichtingen onderscheiden:

1. het toepassen van duurzaam waterbeheer in bebouwd gebied (stedelijk waterbeheer);
2. het verbeteren van recreatie en beleving;
3. het verbeteren van communicatie om duurzaam omgaan met water te bevorderen;
4. het versterken van waterorganisatie.



# Uitgangssituatie en planuitgangspunten



## 3.1

### **Ruimtelijk-functionele structuur**

Grolloo en Schoonloo liggen op één van de ruggen van het Drents plateau (de Rolderrug). Waar de dorpen op deze ruggen werden gelegd, werden de nabijgelegen beekdalen ingericht als hooi- en weilanden. Op de hogere gronden werd daarnaast bos ontgonnen ten behoeve van de akkerbouw.

Het landschap rond de twee kernen is in grote mate nog herkenbaar: twee kernen op de rug en daaromheen akker- en weilanden.

Beide kernen worden eveneens aangemerkt als esdorp. Deze dorpen kenmerken zich door ‘losse’ groepen boerderijen en open plekken in de kern. Daarnaast is een kenmerk de verwevenheid van de kernen met het landschap. Dit wordt benadrukt door groenelementen langs wegen die vanuit het landschap in de kernen doorlopen.

#### **Grolloo**

De kern Grolloo heeft nog een aantal duidelijk kenmerken van een esdorp. In het oudere gedeelte van de kern (Zuiderstraat-Heetlagendijk) zijn nog open ruimten aanwezig. Ook de overgang van het buitengebied naar het dorp en het grillige beloop van de wegen is op veel plaatsen bewaard gebleven. Wat betreft bebouwing is de kern in de loop der tijd uitgebreid en verdicht middels planmatige uitbreidingen aan de noord- en zuidzijde (ten zuiden van de Zuiderstraat en ten westen van de Schoonloërstraat). Het oudste gedeelte van de kern is het stuk Hoofdstraat-Middenstreek-Voorstreek (tot de helft).

In de kern zijn vijf gebouwen aangemerkt als rijksmonument: de Nederlands-hervormde kerk met bijbehorende pastorie (Hoofdstraat 21 en 19) en drie boerderijen (Zuiderstraat 15 en 13 en Middenstreek 5)<sup>2</sup>. In de kern zijn geen provinciale monumenten aanwezig.

In oktober 1995 is de notitie ‘Open plekken Grolloo, Ekehaar, Schoonloo’ opgesteld. Uit deze notitie komt naar voren dat in het plangebied enkele open plekken aanwezig zijn die gevrijwaard moeten blijven van bebouwing, vanwege hun karakteristieke doorzichten. Het betreft de volgende open plekken:

- groen ‘perceel’ tussen de Schoolstraat en Middenstreek (groen deel in oude dorpsdeel);

---

<sup>2</sup> Bron: [www.kich.nl](http://www.kich.nl)

- weiland in samenhang met monumentale boerderij bij kruising Zuiderstraat-Heetlagendijk (karakteristiek van esdorp);
- omgeving Elperweg-Amerweg: vanwege landschappelijke karakteristiek zoveel mogelijk vrijwaren van bebouwing;
- perceel tussen Hofakkers 24 en Hoofdstraat 2 (behoud oorspronkelijke open dorpsstructuur);
- perceel tussen Rolderstraat 2 en 4 (behoud karakteristieke ruimtelijke structuur);
- perceel op kruising De Pol-Kranekampen (ligt op overgang met landelijk gebied, uitwaaiing van de kern is niet gewenst);
- perceel ten zuiden van Rolderstraat 3 (zicht op achterliggend landschap en oude boerderij);
- perceel ten noorden van Rolderstraat 4 (zicht op achterliggend landschap);
- 'perceel' achter Oostereind 1 (bebouwing brengt aantasting historische bebouwingsstructuur met zich mee).

### **Schoonloo**

In tegenstelling tot de kern Grolloo is de kern Schoonloo ruim van opzet. Planmatige uitbreidingen hebben hier nauwelijks plaatsgevonden (slechts in het middendeel van de kern). Ook in deze kern zijn de kenmerken van een esdorp nog aanwezig; de (voormalige) boerderijen, open ruimten en het binnendringen van het landschap in de kern.

In Schoonloo zijn geen gebouwen aangemerkt als rijksmonument of provinciaal monument (bron: [www.kich.nl](http://www.kich.nl)).

In oktober 1995 is de notitie 'Open plekken Grolloo, Ekehaar, Schoonloo' opgesteld. Uit deze notitie komt naar voren dat in het plangebied enkele open plekken aanwezig zijn die gevrijwaard moeten blijven van bebouwing, vanwege hun karakteristieke doorzichten. Het betreft de volgende open plekken:

- weiland tussen Hoofdstraat 9a en 11 (fraai gezicht op boscomplex);
- perceel kruising Hoofdstraat-N376 (doorzichten op bebouwing);
- perceel tussen Hoofdstraat 18 en 21B (karakteristieke open ruimte);
- perceel ten noorden van Hoofdstraat 20-20A (openhouden dorpsentree);
- perceel ten zuiden van Hoofdstraat 24 en perceel tussen Hoofdstraat 29 en 33 (doorzicht naar achterland en dorpsentree). Uiteraard blijft de verleende omgevingsvergunning voor een tweede rijhal op het perceel Hoofdstraat 33 van kracht.

### **Uitgangspunten voor het bestemmingsplan**

Een belangrijk uitgangspunt voor het bestemmingsplan is het behouden van de huidige (bestaande) ruimtelijk-functionele structuur van Grolloo en Schoonloo. Deze structuur vormt een randvoorwaarde bij ontwikkelingen op het gebied van ruimtelijke ordening.

Hierbij speelt ook het behoud van de zichtrelatie tussen het (achterliggende) landschap en de karakteristieke dorpsstructuur een rol. De uitkomsten van de notitie 'Open plekken Grolloo, Ekehaar en Schoonloo' zijn in het voorliggende bestemmingsplan zoveel mogelijk in acht genomen.

Daarnaast wordt de karakteristieke bebouwing in het plangebied voorzien van een aanduiding in de verbeelding. Deze gebouwen krijgen een beschermende regeling door middel van een 'krap' bouwvlak en mogen pas worden gesloopt na het verkrijgen van een omgevingsvergunning. Het betreft in dit geval de MIP-objecten en overige panden met een karakteristiek. Een overzicht van deze gebouwen is in de bijlagen van dit bestemmingsplan opgenomen.

Rijksmonumenten en provinciale monumenten hebben een eigen beschermende regeling en behoeven derhalve geen aparte regeling in het bestemmingsplan. Provinciale monumenten zijn overigens niet aanwezig in het plangebied.

In de bestaande bebouwing wordt functieverruiming toegestaan. Dit mede vanwege de huidige functiemenging in het plangebied. Deze functieverruiming wordt voornamelijk langs de hoofdwegen toegestaan in verband met de bereikbaarheid, het feit dat de bebouwing langs de hoofdwegen veelal wordt gekenmerkt door functiemenging en de aanwezigheid van bebouwing met een groter oppervlak.

Conform de Nota Vrijstellingenbeleid wordt het mogelijk onder meer bedrijven aan huis en kleinschalige bedrijvigheid (tot en met milieucategorie 2) in te passen. Hierbij is het van belang dat geen hinder voor de (woon)omgeving ontstaat.

Ten slotte krijgt de gemeentelijke bijgebouwenregeling (facetbestemmingsplan Bijgebouwen) een vertaling in de regels van het bestemmingsplan.

### 3.2

## Bevolking en wonen

Grolloo en Schoonloo worden beide aangemerkt als een kleine kern. De hiernavolgende tabel geeft het aantal inwoners en bijbehorende woningvoorraad weer in de periode van 2003-2008.

Wonen									
Woningvoorraad									
Periode	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Aantal									
Grolloo	310	310	312	312	315	317	313	316	316
Schoonloo	71	71	70	71	71	75	77	77	77

Bron: gemeentelijke cijfers

Bevolking									
Aantal inwoners									
Periode	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Aantal									
Grolloo	630	624	626	634	623	627	612	618	612
Schoonloo	201	197	190	189	192	201	203	209	208

Bron: gemeentelijke cijfers

### **Grolloo**

Uit de gemeentelijke cijfers is te concluderen dat in de kern Grolloo de woningvoorraad en het aantal inwoners nagenoeg gelijk is gebleven in de periode 2003-2011 (slechts geringe fluctuaties zichtbaar).

Ook is uit de gegevens de gemiddelde woningbezetting te herleiden. In Grolloo is deze in de periode (gering) afgenomen van 2 in 2003 tot 1,9 personen/huishouden in 2011 (landelijk gemiddelde is 2,4 personen/huishouden).

### **Schoonloo**

Ook Schoonloo kent geringe fluctuaties in de woningvoorraad en het aantal inwoners in de periode 2003-2011. In 2009 zijn bijvoorbeeld enkele woningen uit plan PlantExpo gerealiseerd, waardoor de cijfers over 2009 een stijging in de woningvoorraad vertonen. De gemiddelde woningbezetting bedroeg in 2003 2,8 personen/huishouden en in 2011 2,7. Dit gemiddelde ligt ruim boven het landelijk gemiddelde van 2,4 personen/huishouden. De kern heeft een relatief hoog aantal gezinnen met kleine kinderen. Dit percentage ligt hoger dan het aantal ouderen (65+). Naar verwachting zal echter ook in deze plattelandskern de vergrijzing toeslaan en het aantal inwoners afnemen.<sup>3</sup>

In paragraaf 2.3 is reeds ingegaan op het huisvestingsbeleid. Hierin is naar voren gekomen dat aan de kernen een uitbreidingsmogelijkheid van zeven à acht woningen is toegekend.

De algemene doelstelling bij nieuwbouw is dat de woningen zoveel mogelijk voor de eigen behoefte worden gerealiseerd. Een toenemende vergrijzing in de kernen en een afname van de vestiging van jongeren/jonge gezinnen heeft invloed op de woningbehoefte.

Daarnaast is in paragraaf 2.3 ook kort ingegaan op de Toekomstvisie 2020. In deze visie is verwoord dat de groei van het woningbestand in de vier grote kernen ligt (Gieten, Annen, Rolde en Gasselternijveen) en in kleine kernen beperkt is. Daar waar geen uitleg of inbreiding met nieuwe woningen mogelijk wordt gemaakt, wordt gezocht naar andere oplossingen om ontwikkelingen mogelijk te maken, passend bij het karakter van de kern. Een voorbeeld hiervan is het realiseren van één of meerdere wooneenheden in vrijkomende boerderijen of monumentale panden. Dit vergt maatwerk en kwaliteit, met inbreng van bewoners.

### **Uitgangspunten voor het bestemmingsplan**

In de kernen Grolloo en Schoonloo is groei van de bevolking geen doel op zich. Dit mede gezien de kleinschaligheid van de kernen. De kwaliteit en samenstelling van de woningvoorraad zijn in dit opzicht wel van belang. Hiermee dient te worden aangesloten bij de autonome ontwikkeling (groei of krimp) van de bevolking. Een uitgangspunt hierbij is het kunnen blijven bieden van woonruimte aan met name de doelgroepen ouderen en jongeren/jonge gezinnen.

---

<sup>3</sup> Bron: CBS.nl

Nieuwe, planmatige uitbreidingen zijn momenteel niet aan de orde. Wel is in het voorliggende bestemmingsplan het nieuwbouwplan PlantExpo te Schoonloo integraal opgenomen.

Op kleinere schaal zijn wel mogelijkheden voor de realisatie van nieuwe woningen. Deze liggen in het toepassen van functieverandering van agrarische bebouwing naar woonbebouwing, mits dit geen belemmeringen oplevert voor de omgeving. Hiervoor is in het bestemmingsplan een algemene wijzigingsbevoegdheid opgenomen waaraan een aantal voorwaarden zijn verbonden (ondermeer aandacht voor de erfinrichting en behoud oorspronkelijke karakteristiek van de bebouwing).

Ook bevat het bestemmingsplan een flexibele regeling voor de bestaande woningvoorraad. Die regeling is overgenomen uit het facetbestemmingsplan Bijgebouwen Aa en Hunze. Dit biedt de mogelijkheid aanpassingen ten behoeve van wooncomfort en kwaliteit te kunnen realiseren.

Conform de Toekomstvisie is bij de bestemmingen voor voormalige boerderijen (Wonen - 3) en het agrarisch bedrijf (Agrarisch - Bedrijf) een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waardoor het mogelijk is in de bestaande bebouwing meerdere wooneenheden te realiseren. Aan deze wijzigingsbevoegdheid zijn enkele voorwaarden verbonden (onder andere behoud van de uiterlijke verschijningsvorm van karakteristieke bebouwing en een toets aan sectorale wet- en regelgeving).

### **3.3**

## **Bedrijvigheid en voorzieningen**

De kernen Grolloo en Schoonloo herbergen een verscheidenheid aan bedrijvigheid en voorzieningen. In Grolloo zijn deze functies echter in grotere mate aanwezig dan in Schoonloo.

### **Grolloo**

De bedrijvigheid in Grolloo is geclusterd in het gebied Amerweg-Voorstreek-Hoofdstraat. Aan de Hoofdstraat zitten een edelsmederij en een hoveniersbedrijf. Daarnaast zijn in de kern onder meer een bouwbedrijf (Voorstreek), installatietechniekbedrijf (Amerweg) en kapsalon (Schoonloërstraat) gevestigd. In Grolloo zijn ook bedrijven aan huis aanwezig, variërend van een kantoor (De Pol) tot een boerderijwinkel (Oostereind).

Ten slotte liggen in de kern nog enkele agrarische bedrijven (onder andere aan het Oostereind en de Hoofdstraat).

Ook voorzieningen zijn in Grolloo aanwezig. Zo beschikt de kern over een supermarkt (Hoofdstraat). Daarnaast is aan De Pol 4-4a een basisschool met peuterspeelzaal en een dorps huis (Het Markehuis) gevestigd. Overige voorzieningen in deze kern zijn: een kerk (Hoofdstraat), een ijsbaan (Vreden-

heimseweg) en voetbalvelden van de plaatselijke voetbalvereniging (noordzijde kern).

Op basis van een in 2008 verleende vrijstelling kunnen twee extra woningen worden gebouwd bij de Vredenheimseweg 1 te Grolloo. Daarvoor dient de bestaande agrarische bedrijfsbebouwing, behalve de bestaande woning, te worden gesloopt. Er kan daarna ook geen agrarisch bedrijf meer worden gevestigd.

De zuidelijke nieuwbouwkavel komt gedeeltelijk op de plek van de huidige ijsbaan. Volgens het daar geldende bestemmingsplan Rolde Buitengebied is het mogelijk de ijsbaan in noordwestelijke richting te verplaatsen (richting Vredenheim). Deze verplaatsing wordt ook als voorwaarde gesteld in het vrijstellingsbesluit. Deze voorwaarde is opgenomen om het voortbestaan van de ijsbaan te garanderen.

IJsvereniging 't Evenveen wenst nu op basis van voortschrijdend inzicht de ijsbaan te verplaatsen naar een locatie tussen De Pol en de Vredenheimseweg (kadastraal perceel U 1451). In het nu nog hier geldende bestemmingsplan Grolloo heeft deze locatie de bestemming Agrarisch gebied met landschappelijke waarde. Een ijsbaan is binnen deze bestemming strijdig met het toegestane gebruik. Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in een regeling op basis waarvan de ijsbaan op deze locatie kan worden opgericht.

### **Schoonloo**

De kern Schoonloo beschikt in mindere mate over bedrijven en voorzieningen. Bedrijvigheid, voornamelijk bedrijven aan huis, is in de kern Schoonloo aanwezig in de vorm van een tuinbeeldenboerderij, tingieterij, 'het huis van de wijn' en een atelier.

Daarnaast is in het zuidelijke deel van de kern een manege aanwezig.

Op het gebied van voorzieningen liggen in Schoonloo, aan de Schoolstraat, het dorps huis 'de Zevenster' en in het noordelijk deel van de kern enkele sportvelden.

Beide kernen beschikken daarnaast over recreatieve voorzieningen. Deze komen in paragraaf 3.4 aan de orde.

Aan de bijlagen van dit bestemmingsplan is de bedrijvenlijst toegevoegd.

### **Uitgangspunten voor het bestemmingsplan**

#### **BEDRIJVGIGHEID**

Ter behoud en versterking van onder meer de leefbaarheid in de kernen biedt het voorliggende bestemmingsplan, waar mogelijk, ruimte voor de uitbreiding van bedrijven.

In het geval van uitbreiding betreft het individuele bedrijven die, waar mogelijk, een verruimd bouwvlak kunnen krijgen. Dit geschiedt middels een omgevingsvergunning voor het afwijken van de bouwregels. De milieuhygiënische situatie en stedenbouwkundige inpassing zijn hierbij richtinggevend.



Bij de functie 'wonen' kunnen aan huis verbonden beroepen voorkomen. Conform de gemeentelijke Nota Vrijstellingenbeleid zal hieromtrent een regeling worden opgenomen in het bestemmingsplan.

De huidige volwaardige agrarische bedrijven in de kernen worden conform de feitelijke situatie bestemd. Uitbreidingsmogelijkheden zijn afhankelijk van de milieusituatie ter plekke en zullen per geval worden beoordeeld en worden voorzien van een planologische regeling.

Middels flexibiliteitsbepalingen is het mogelijk functieverandering in agrarische bebouwing toe te passen. Bij functieverandering dienen de aanwezige ruimtelijke kwaliteiten, zoals de hoofdvorm van de bebouwing, openheid op het perceel en doorzichtmogelijkheden naar het achtergelegen landelijk gebied te worden mee gewogen. Tevens is maatwerk van toepassing; elke situatie wordt afzonderlijk beoordeeld.

Ten slotte krijgen voormalige agrarische bedrijven (bestemming Wonen - 3) de mogelijkheid om bedrijvigheid op te richten, mits men een omgevingsvergunning voor het afwijken van de gebruiksregels van het bevoegd gezag verleend krijgt.

Een belangrijk speerpunt is het behouden en versterken van de leefbaarheid en de voorzieningenstructuur in de kernen. Een mogelijkheid hierin is het bieden van uitbreidings- en ontwikkelingsruimte aan bestaande voorzieningen middels een omgevingsvergunning voor het afwijken van de bouwregels.

VOORZIENINGEN

### **3.4**

## **Recreatie en toerisme**

Zowel Grolloo als Schoonloo maakt deel uit van het gebied Drents plateau. In dit gebied is een verscheidenheid aan toeristisch-recreatieve voorzieningen aanwezig, ook in grootschalige vorm. Tevens is in het Toeristisch Recreatief OntwikkelingsPlan aangegeven dat in het gebied ontwikkelingsmogelijkheden aanwezig zijn wat betreft recreatie en toerisme. Ook liggen beide kernen in het 'Nationaal beek- en esdorpenlandschap Drentsche Aa'.

In en in de omgeving van de twee kernen is een diversiteit en veelheid aan toeristisch-recreatieve voorzieningen aanwezig. Het betreft ook grootschalige recreatieve voorzieningen.

### **Grolloo**

In de omgeving van Grolloo is onder andere een landgoedcamping (aan De Pol) aanwezig. In de kern zelf zijn aan de Hoofdstraat 11 en 15 zijn twee horecagelegenheden gevestigd (café/restaurant).

Tevens is aan het Oostereind een bedrijf aanwezig waar dagrecreatieve activiteiten plaatsvinden (onder andere klimmen, boogschieten en aanverwante horecavoorzieningen). Verblijfsrecreatie is aanwezig aan de Hoofdstraat (ho-

tel, pension en tweetal vakantiewoningen) en aan de Lienstukken (bed and breakfast).

### **Schoonloo**

Nabij Schoonloo zijn onder meer twee bungalowparken aanwezig (Warmenbosweg en Westdorperstraat). Ook liggen in de omgeving van deze kern diverse (kleinschalige) kampeerterreinen en natuurkampeerterreinen.

De kern Schoonloo zelf beschikt over een horecagelegenheid (Hoofdstraat) en een herberg (eveneens aan de Hoofdstraat). Daarnaast is op het gebied van de dagrecreatie in deze kern een manege aanwezig. Deze manege beschikt over 20 kampeerplaatsen en vier trekkershutten. Tevens is recent een vergunning verleend voor de oprichting van een tweede rijhal op het terrein van de manege.

### **Uitgangspunten voor het bestemmingsplan**

De voor recreatie en toerisme ondersteunende voorzieningen, zoals horeca, moeten worden behouden en zich kunnen ontwikkelen als de ruimtelijke situatie dit toelaat.

Met betrekking tot de recreatieve functie zijn verschillende (gemeentelijke) beleidsdocumenten opgesteld. Verscheidene uitgangspunten uit deze beleidsdocumenten zijn integraal opgenomen in de regels van dit bestemmingsplan, waarmee verruimde mogelijkheden worden geboden voor recreatieve functies.

Bed and breakfast (logiesverstrekking) wordt gezien als een vorm van een aan huis verbonden bedrijf en is als zodanig mogelijk binnen woonbestemmingen tot maximaal twee kamers en maximaal vier personen. In de algemene afwijkingregels zijn mogelijkheden opgenomen voor een verdere verruiming ten gunste van verblijfsrecreatie binnen de woonbestemmingen en agrarische bestemmingen, met een capaciteit tot en met tien personen gericht op bed and breakfast en recreatieappartementen.

Ten slotte zijn de bestaande kampeerterreinen bestemd conform de Nota Kampeerbeleid.

Daarnaast wordt in het voorliggende bestemmingsplan, conform de vorenoemde nota, in alle bestemmingen het gebruik van gronden als standplaats voor kampeermiddelen als strijdig gebruik aangemerkt.

## **3.5**

### **Infrastructuur**

De gemeente Aa en Hunze heeft een geactualiseerd verkeers- en vervoersplan. In dit plan zijn de wegen ingedeeld in categorieën.

### **Grolloo**

Ten oosten van de kern Grolloo ligt de N376, die in het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan (GVVP) staat aangemerkt als Gebiedsontsluitingsweg. Buiten

de bebouwde bedraagt de maximumsnelheid van deze wegen 80 km/uur en binnen de bebouwde kom bedraagt de snelheid 50 km/uur. Het uitgangspunt is dat langs gebiedsontsluitingswegen vrij liggende fietsvoorzieningen aanwezig zijn en dat parkeren langs de weg zoveel mogelijk wordt voorkomen.

De overige (doorgaande) wegen in Grolloo staan in dit plan aangemerkt als Erftoegangsweg B (onder andere Heetlagendijk, Zuiderstraat en Vredenheimseweg). De maximumsnelheid binnen de bebouwde kom bedraagt op deze wegen 30 km/uur en buiten de bebouwde kom is de maximumsnelheid 60 km/uur. Op erftoegangswegen staat de verblijfsfunctie centraal.

### **Schoonloo**

In Schoonloo zijn de doorgaande verbindingen de N374 (oost-west) en de N376 (noord-zuid). Deze wegen staan in het GVVP aangemerkt als Gebiedsontsluitingswegen. De overige wegen in de kern zijn aangemerkt als Erftoegangsweg B.

### **Uitgangspunten voor het bestemmingsplan**

De wegen in het dorp krijgen een conserverende bestemming. De gronden binnen deze bestemming bestaan naast de weg zelf ook uit de omliggende verblijfsruimte. Hierdoor is het mogelijk op grond van het bestemmingsplan aanpassingen aan wegen te verrichten, onder andere met oog op de verkeersveiligheid, zonder het bestemmingsplan aan te hoeven passen.

## **3.6**

### **Groen**

De kernen Grolloo en Schoonloo zijn van oudsher esdorpen en kenmerken zich door de groene ruimte binnen de kern. In bijlage 3 zijn de kaarten behorende bij de groenstructuurplannen opgenomen.

#### **Grolloo**

De kern Grolloo kenmerkt zich door de aanwezigheid van graslanden en bospercelen. Deze zijn hoofdzakelijk aanwezig in en rond de oude dorpskern (Zuiderstraat-Amerweg-Hoofdstraat). Aan de Hoofdstraat en Zuiderstraat zijn daarnaast open plekken aanwezig die zorgen voor een doorzicht naar het achterland. Daarnaast zijn de (vroegere) dorpsentrees voorzien van bomenrijen (onder andere Amerweg, Heetlagendijk en het noordelijke deel van de Rolderstraat).

De Hoofdstraat, een deel van het Oostereind, de Zuiderstraat en het gemeentelijk deel van de Schoonloërstraat zijn de dorpsontsluitingswegen. De Lienstukken en een deel van de Kruisboomlaan, Amerweg, Heetlagendijk en Oostereind zijn de wijk- en nevenontsluitingswegen. Het uitgangspunt hierbij is dat deze wegen, door hun groene uitstraling, herkenbaar zijn als de primaire en secundaire verkeersaders van het dorp. De intentie van het bestemmings-

plan is gericht op behoud en versterking van het groene karakter van deze wegen.

De N376 (Rolderstraat en Schoonloërstraat) is eigendom van de provincie en als hoofdontsluitingsweg van provinciaal niveau aangegeven om het belang van de groene inrichting van deze weg te benadrukken.

De gebieden rondom de begraafplaats, het dorphuis en de school zijn aangemerkt als locaties met een bijzondere functie. Door de bijzondere functie wordt de intentie uitgesproken voor het behoud en de versterking van de groene inrichting.

Uit het oogpunt van behoud van cultuurhistorie is de brink aangegeven als zijnde 'bijzondere functies cultuurhistorisch'.

De rotonde van de N376 vormt de toegang van het dorp en wordt daarom gezien als het visitekaartje en punt van herkenning.

### **Schoonloo**

Schoonloo heeft een meer open bebouwingsstructuur met een veelheid aan groene plekken. Deze plekken bestaan hoofdzakelijk uit grasland en bospercelen. Net als in Grolloo zijn ook in deze kern doorzichten naar het achterland aanwezig door open plekken in de bebouwingsstructuur (voornamelijk aan de zuidzijde van de kern).

De Hoofdstraat (gemeentelijk deel) is een dorpsontsluitingsweg van secundair niveau en de Schoolstraat is een buurtontsluitingsweg. Het uitgangspunt hierbij is dat deze wegen, door hun groene uitstraling, herkenbaar zijn als de secundaire en tertiaire verkeersaders van het dorp. De intentie van het bestemmingsplan is gericht op behoud en versterking van het groene karakter van deze wegen. De wegen Hoofdstraat (N376), Westdorperstraat en Elperstraat, alle eigendom van de provincie, zijn als hoofdontsluitingsweg van provinciaal niveau aangegeven om het belang van de groene inrichting van deze wegen te benadrukken.

Het gebied rond het dorphuis is aangemerkt als locatie met een bijzondere functie. Door de bijzondere functie wordt de intentie uitgesproken voor het behoud en de versterking van de groene inrichting.

Uit het oogpunt van behoud van cultuurhistorie is de brink aangegeven als zijnde 'bijzondere functies cultuurhistorisch'.

De rotonde van de Hoofdstraat vormt de toegang van het dorp en wordt daarom gezien als het visitekaartje en punt van herkenning.

### **Uitgangspunten voor het bestemmingsplan**

De intentie van het bestemmingsplan is gericht op het behoud en versterking van het groene karakter van de primaire en secundaire verkeersaders in Grolloo en de secundaire en tertiaire verkeersaders van Schoonloo. Deze groenstructuren hebben de bestemming Groen gekregen.

De gebieden rondom de begraafplaats, het dorphuis en de school in Grolloo en het gebied rond het dorphuis in Schoonloo zijn aangemerkt als locatie met

een bijzondere functie. Door de bijzondere functie wordt de intentie uitgesproken voor het behoud en de versterking van de groene inrichting. De regels van het bestemmingsplan, met betrekking tot deze functies, zijn voorzien van een beschermende bepaling.

Uit het oogpunt van behoud van cultuurhistorie zijn de brinken bijzondere functies. Deze gebieden hebben een aanduiding gekregen: 'specifieke vorm van groen - brink'.

Beschermwaardige bomen krijgen een maximale bescherming in het bestemmingsplan door middel van een dubbelbestemming (Waarde - Beschermwaardig houtopstand).

De agrarische gronden binnen de plangrenzen krijgen ten slotte de bestemming Agrarisch - Cultuurgrond, conform het huidige gebruik.



# R u i m t e l i j k e k w a l i t e i t

# 4

## 4.1

### **Welstandsbeleid en beeldkwaliteit**

Het gemeentelijk welstandsbeleid is vastgelegd in de Nota Welstandsbeleid Aa en Hunze 2005. Binnen de gemeente worden verschillende welstandsgebieden onderscheiden. In de beschrijving van elk gebied wordt aandacht besteed aan de ontstaansgeschiedenis, de ruimtelijke verschijningsvorm (ondersteunend met enkele foto's), de functies en de voorkomende architectuur. In de paragraaf waardering, beleid en ontwikkeling wordt de waardebeoordeling onderbouwd, het beleid bepaald en wordt aangegeven hoe met nieuwe ontwikkelingen wordt omgegaan.

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 aanvullend.

De bebouwingsbepalingen uit het bestemmingsplan en het gebiedsgerichte welstandsbeleid bepalen samen de mogelijkheden tot verandering 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. Dit betekent dat ontwikkelingen die door een bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt, niet door welstandscriteria kunnen worden tegengehouden.

In de Nota Welstandsbeleid zijn voor de dorpen in de gemeente Aa en Hunze algemene gebiedsbeschrijvingen en welstandscriteria op gebouwniveau aangegeven. Het ruimtelijk kader waarin per dorp het karakteristieke ruimtelijke beeld van gebouwen in hun omgeving is vastgelegd, ontbreekt echter. Ter ondervanging van dit ontbrekende ruimtelijk kader zijn de beleidsdocumenten 'Karakteristieke ensembles van bebouwing, groenstructuren, openbare en private ruimten in Grolloo' en 'Karakteristieke ensembles van bebouwing, groenstructuren, openbare en private ruimten in Schoonloo' opgesteld. Deze beschrijving vormt een basis voor ruimtelijke onderbouwingen bij nieuwe ontwikkelingen.

De Nota Welstandsbeleid, waarin de welstandsgebieden met algemene gebiedsbeschrijvingen en welstandscriteria op gebouwniveau zijn opgenomen, geeft meer specifieke informatie.

## 4.2

### **Analyse ruimtelijke kwaliteit/karakteristieke waarden**

#### **Grolloo**

Grolloo is een cultuurhistorisch waardevol esdorp op de Rolderrug, één van de ruggen van het Drents plateau. Het landschap is kleinschalig en bestaat uit boomsingels, houtwallen, weiden en akkerland. De waardevolle Noorder- en Zuideres omsluiten Grolloo aan de noord-, oost- en zuidzijde. Langs de wegen en op de brink bij de Voorstreek staan forse eiken en enkele beuken.

Een van de belangrijke karakteristieken van esdorpen zijn de zichtlijnen vanuit het dorp naar het landschap en andersom. In de loop der tijd is de dorpskern van Grolloo verdicht en planmatig uitgebreid aan de noord- en zuidzijde op de randen van de essen.

Grolloo heeft nog een aantal duidelijke kenmerken van een esdorp, zoals de 'losse' groepen boerderijen die schijnbaar willekeurig zijn geplaatst, het grillige beloop van de wegen en de open groene ruimten tussen en rondom de boerderijen. Vanuit deze open ruimten zijn op een aantal plekken de zichtlijnen naar het landschap nog aanwezig. De verwevenheid van de dorpskern met het landschap en de overgang van het buitengebied naar het dorp is nog te ervaren door de wegen, de groenelementen en de zichtlijnen die vanuit het landschap in het dorp doorlopen en omgekeerd.

In Grolloo zijn vijf gebieden te onderscheiden waar de oorspronkelijke karakteristieken van dit cultuurhistorisch waardevolle dorp in relatie tot het omliggende esdorpen landschap zijn af te lezen en die essentieel zijn voor de beleving van het dorp als geheel. In deze gebieden bevinden zich de open plekken, die zijn beschreven in de notitie 'Open plekken' van 1995.

Deze gebieden zijn in beeld gebracht door middel van foto's. Van elk gebied zijn de positieve karakteristieken van de ensembles van bebouwing, groenstructuren, openbare en private ruimten beknopt weergegeven. De volgende gebieden zijn onderscheiden:

1. De Hoofdstraat en de brink (welstandsgebied historische kern esdorp);
2. Voorstreek, Middenstreek, Zuiderstraat en Heetlagendijk (welstandsgebied historische kern esdorp);
3. Zuiderstraat en Schoonloërstraat (welstandsgebied planmatig ontworpen uitbreiding, niet-planmatige uitbreiding en esdorpen landschap);
4. Amerweg, Zuiderstraat en Elperweg (welstandsgebied historische kern esdorp en esdorpen landschap);
5. Rolderstraat, Oostereind en De Pol (welstandsgebied historische kern esdorp en esdorpen landschap).



## Schoonloo

Schoonloo is eveneens een esdorp op de Rolderrug. Aan de noordoostzijde en aan de zuidoostzijde van Schoonloo liggen waardevolle essen. Aan de zuidwest zijde en aan de noordwest zijde liggen eveneens essen. Langs de wegen en op de brink staan forse eiken en enkele linden.

Een van de belangrijke karakteristieken van esdorpen zijn de zichtlijnen vanuit het dorp naar het landschap en andersom. De dorpskern van Schoonloo is planmatig uitgebreid aan de noordoostzijde en aan de zuidoostzijde aan de rand van de essen, waardoor het zicht naar het landschap en de essen is afgesloten. Langs de Hoofdstraat staan (voormalige) agrarische bedrijven en woningen op enige afstand van elkaar, waardoor het zicht op het landschap op enkele plaatsen nog wel aanwezig is.

In Schoonloo zijn drie gebieden te onderscheiden waar de oorspronkelijke karakteristieken van dit dorp in relatie tot het omringende esdorpen landschap zijn af te lezen en die essentieel zijn voor de beleving van het dorp als geheel. In deze drie gebieden bevinden zich de open plekken, die zijn beschreven in de notitie 'Open plekken' van 1995.

De drie gebieden zijn in beeld gebracht door middel van foto's. Van elk gebied zijn de positieve karakteristieken van de ensembles van bebouwing, groenstructuren, openbare en private ruimten beknopt weergegeven. De volgende gebieden zijn onderscheiden:

1. De brink bij de kruising Hoofdstraat-Westdorperstraat (welstandsgebied historische kern esdorp en niet-planmatige uitbreiding);
2. De Hoofdstraat in het dorp (welstandsgebied historische kern esdorp);
3. De Hoofdstraat/N376 langs de westzijde van het dorp (welstandsgebied historische kern esdorp).

Een nadere beschrijving van de karakteristieke gebieden en de beide kernen is opgenomen in de eerder genoemde beleidsdocumenten voor beide kernen. Deze documenten zijn toegevoegd aan de bijlagen van dit bestemmingsplan.



# Milieu - en omgevingsaspecten

# 5

## 5.1

### Water

#### Algemeen

Sinds het rapport van de Commissie Waterbeheer 21e eeuw, Anders omgaan met water: Waterbeleid 21e eeuw (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.

Sinds 1 november 2003 is het verplicht plannen te toetsen op water. Het doel van deze watertoets is waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op een evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen. De waterhuishouding bestaat uit de overheidszorg die zich richt op het op en in de bodem vrij aanwezige water, met het oog op de daarbij behorende belangen. Zowel het oppervlaktewater als het grondwater valt onder de zorg voor de waterhuishouding.

WATERBEHEER

Naast veiligheid en wateroverlast (waterkwantiteit) worden ook de gevolgen van het plan voor de waterkwaliteit en verdroging onderzocht. De belangrijkste beleidsdocumenten op het gebied van de waterhuishouding zijn het Nationaal Waterplan, Anders omgaan met water: Waterbeleid 21e eeuw (WB21), de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW), Beleidslijn ruimte voor de rivier en de Nota Ruimte.

In het Nationaal Bestuursakkoord Water Actueel worden de gezamenlijke uitgangspunten geformuleerd voor een integraal waterbeleid in de 21e eeuw. De verantwoordelijkheid voor de te treffen waterhuishoudkundige maatregelen die zijn gericht op vasthouden, bergen en afvoeren van water ligt bij het waterschap (trits: kwantiteit) en de initiatiefnemer van een plan. Het schoonhouden, scheiden en zuiveren van water (trits: kwaliteit) ligt bij alle betrokkenen en het waterschap.

Provincies en gemeenten zorgen voor een integrale afweging en leggen deze vast in provinciale beleidsplannen en streekplannen, respectievelijk structuur- en bestemmingsplannen. De provincie geeft richting aan ruimtelijke ontwikkeling door de gebieden te benadrukken die van nature het eerst onder water

komen te staan bij hevige regenval of overstromingen. De provincie wil dat deze gebieden gevrijwaard blijven van kapitaalintensieve functies.

GEMEENTELIJKE  
WATERVISIE

De gemeente Aa en Hunze heeft in november 2007 het gemeentelijke waterplan 'Tussen stromen' vastgesteld.

Een belangrijk doel is het waterbeleid beter af te stemmen en te integreren met de beleidsvelden ruimtelijke ordening en milieu. Het waterplan richt zich hoofdzakelijk op het (grond)water in en direct om de dorpskernen. Voor het water in het landelijk gebied zijn twee afzonderlijke plannen opgesteld door het waterschap, in samenwerking met onder andere de aanliggende gemeenten. De reden hiervoor is dat de gemeente Aa en Hunze, zoals de naam al zegt, in het stroomgebied van zowel de Drentsche Aa als de Hunze ligt.

In het waterplan zijn een aantal algemene en gebiedsspecifieke knelpunten geconstateerd. Zo voldeed het gemeentelijk rioolstelsel in 2007 nog niet geheel aan de basisinspanning, komt op enkele plekken in stedelijk en landelijk gebied wateroverlast voor en leidt grondwater in een aantal gevallen tot wateroverlast in kruipruimtes (bij de aanwezigheid van leemlagen).

In het Drentsche Aa-gebied komt het voor dat landbouw en natuur tegenstrijdige belangen hebben als het gaat om waterkwaliteit en waterpeil. Het gemeentelijke waterplan biedt voor deze knelpunten een aantal oplossingsrichtingen.

### **Beschrijving per kern**

#### **Grolloo**

De kern Grolloo ligt in het beheersgebied van het Waterschap Hunze en Aa's.

BELEID WATERSCHAP

Het beleid van het Waterschap Hunze en Aa's is verwoord in het beheerplan 2010-2015. De ruimtelijke zonering van de provincie heeft het waterschap vertaald naar een eigen zonering met water als belangrijkste element. Het waterschap benadrukt in zijn functiezonering de volgende aspecten: de hoogte van de waterpeilen en het gewenste grondwaterregime (GGOR), een optimale wateraanvoer en -afvoer (waterkwantiteit), de waterkwaliteit voor verschillende functies en de inpassing van water in het landschap.

Het Waterschap Hunze en Aa's kent binnen zijn beheergebied zeven watersystemen. Voor al deze gebieden zijn integrale watersysteemplannen opgesteld waarin de doelen voor WB21 en de KRW zijn opgenomen. De KRW omvat regelgeving ter bescherming van alle wateren door middel van het stellen van haalbare doelen die voor de eerste termijn in 2015 worden bereikt. De kaderrichtlijn gaat daarbij uit van een benadering vanuit de stroomgebieden. De uitvoering van de kaderrichtlijn vraagt een grote inspanning van verschillende partijen op internationaal, nationaal en regionaal niveau. Het waterschap zoekt naar duurzame oplossingen. Het waterschap hanteert als uitgangspunt dat het water zoveel mogelijk binnen een plangebied wordt vastgehouden en dat relatief schoon water ook relatief schoon blijft. Een toename

van het verharde oppervlak in risicogebieden of beekdalen wordt gecompenseerd met extra waterberging. Regenwater dat op verharde oppervlaktes valt en schoon genoeg is, wordt zoveel mogelijk vastgehouden of geborgen en eventueel hergebruikt. De laatste mogelijkheid is afvoeren via bestaande watergangen.

Het is belangrijk bij elk inrichtingsplan samen met het waterschap eerst vanuit het bestaande watersysteem vast te stellen wat de gewenste grondwaterstanden zijn.

In de Keur van het Waterschap Hunze en Aa's (2010) is opgenomen dat binnen het beheersgebied zonder vergunning van het bestuur geen verhard oppervlak mag worden aangebracht, voorzover dit leidt tot een versnelde afvoer richting oppervlaktewaterlichamen. Hierbij geldt binnen de bebouwde kom een norm van 150 m<sup>2</sup> en daarbuiten een norm van 1.500 m<sup>2</sup>. Bij nieuwe verharding met een oppervlak boven deze normen zullen compenserende maatregelen moeten worden genomen.

Rondom hoofdwatergangen wordt in de Keur een beschermingszone van 5 m vanaf de insteek aangehouden.

Het Waterschap Hunze en Aa's gaat daarnaast in de Notitie Stedelijk Waterbeheer (2003) uit van de watersysteembenadering. Bebouwde gebieden liggen in de aanwezige natuurlijke regionale watersystemen en vanuit dit systeem dient invulling te worden gegeven aan inrichting, beheer en onderhoud van het water in steden en dorpen. Het watersysteem dient zodanig te worden ingericht dat wateroverlast wordt voorkomen. Dit kan onder meer worden bereikt door voldoende bergingscapaciteit in het oppervlaktewatersysteem te creëren in combinatie met infiltratie in de bodem.

Grolloo ligt binnen het stroomgebied van de Drentsche Aa en ligt op de grens van twee beekdalen. Het gebied ten oosten van de Rolderstraat stroomt af richting het beekdal van het Anderensche diep en het gebied ten westen van de Rolderstraat stroomt richting het beekdal van het Amerdiep.

De kern ligt relatief hoog en de bodem bestaat voornamelijk uit zand. Regenwater kan daardoor eenvoudig in de bodem infiltreren. Er komen in de bodem ook slecht doorlatende lagen voor, waardoor infiltratie wordt bemoeilijkt. Toch liggen er relatief weinig watergangen in de kern.

#### Schoonloo

Schoonloo ligt in het beheersgebied van het Waterschap Reest en Wieden.

Een belangrijk actueel beleidsdocument van dit waterschap is het Waterbeheerplan 2007-2012.

Het waterschap heeft als hoofddoelstelling 'Een optimale aanwezigheid van oppervlaktewater en grondwater van geschikte kwaliteit voor mens en natuur'. Het beheerplan is geënt op de zonering uit het Provinciaal Omgevingsplan. Het

GEBIEDSBESCHRIJVING

BELEID WATERSCHAP

plangebied valt hiermee in de gebieden: Landbouw; natuur en bos en stedelijk gebied.

In het waterbeheer spelen drie grote beleidsthema's waar het waterschap zich mee bezighoudt.

- Voor het dagelijkse waterbeheer is dat het Gewenste Grond- en Oppervlaktewater Regime (GGOR).

Doel daarvan is gedurende een heel groot deel van het jaar die wateromstandigheden te realiseren die het beste passen bij de functie zoals de provincies die hebben vastgesteld. Het plangebied ligt in de zone van hydrologische beïnvloeding. De zone is bedoeld als signaal voor mogelijke knelpunten in het uitvoeren van het dagelijkse waterbeheer.

- De mogelijkheden om in extreem natte en extreem droge omstandigheden de schade als gevolg van wateroverlast of watertekort te beperken, zijn vastgelegd in het rapport Waterbeleid 21e eeuw (WB21). Hierin zit de trits vasthouden-bergen-afvoeren als voorkeursvolgorde en afwegingskader en het principe van niet afwentelen.

Doel is het watersysteem zo in te richten dat het in extreme omstandigheden en in de toekomst goed functioneert. Het plangebied ligt niet in een beekdal of in de lagere delen van het beheergebied van het Waterschap Reest en Wieden. Wel komen natuurlijke laagtes in het gebied voor waar plaatselijk wateroverlast een rol kan spelen.

- Voor het bereiken van de goede ecologische toestand van het water zijn er de Europese richtlijnen voor ecologie en waterkwaliteit. Dit thema bestaat uit de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) en de Vogel- en Habitatrichtlijnen (vertaald in Flora- en faunawet en de Natuurbeschermingswet 1998).

Doel daarvan is dat alle Europese wateren, zowel oppervlaktewater als grondwater, zich in 2015 in een goede ecologische en goede chemische toestand bevinden. Met goede argumenten is uitstel mogelijk tot uiterlijk 2027. Voor de Natura 2000-gebieden is geen uitstel mogelijk.

#### GEBIEDBESCHRIJVING

Schoonloo ligt aan de oostzijde van het beheersgebied van het Waterschap Reest en Wieden, op de Rolderrug. Het plangebied ligt niet in een beekdal of een lager gebied.

Binnen het bebouwde gedeelte van Schoonloo bevinden zich geen sloten/watergangen van het waterschap.

Het afvalwater van de huishoudens in het dorp wordt getransporteerd naar de rioolwaterzuivering in Assen. Uit de functiekaart van het waterbeheerplan blijkt dat Schoonloo ligt in de 'zone hydrologische beïnvloeding'. Deze zones liggen rond natuurgebieden. Hydrologische maatregelen in de voorgenoemde gebieden kunnen elkaar (negatief) beïnvloeden. In deze gebieden verdient de uitvoering van waterhuishoudkundige maatregelen zodoende extra aandacht.

## **Bestemmingsplan**

Het bestemmingsplan voor de kernen is primair conserverend van karakter, waarbij de bestaande functies worden bestemd.

Grootschalige ontwikkelingen zijn op grond van dit bestemmingsplan aldus niet mogelijk. Het plan biedt (zoals nagenoeg elk bestemmingsplan) voorts de mogelijkheid voor uitbreiding van hoofdgebouwen (woningen, bedrijven, maatschappelijke voorzieningen en dergelijke) en voor de realisering van aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij woningen. Er zijn derhalve geen wezenlijke veranderingen in de waterhuishouding voorzien.

Nieuwe bouwpercelen voor woningen en/of bedrijven zijn niet voorzien. Zowel bij de ontwikkelingen bij recht als bij de ontwikkelingen na wijziging van het bestemmingsplan dienen de beleidsuitgangspunten van het gemeentelijk waterplan en de Keur van het waterschap (waaronder het afnemen van de watertoets) te worden nagekomen.

## **5.2**

### **Archeologie**

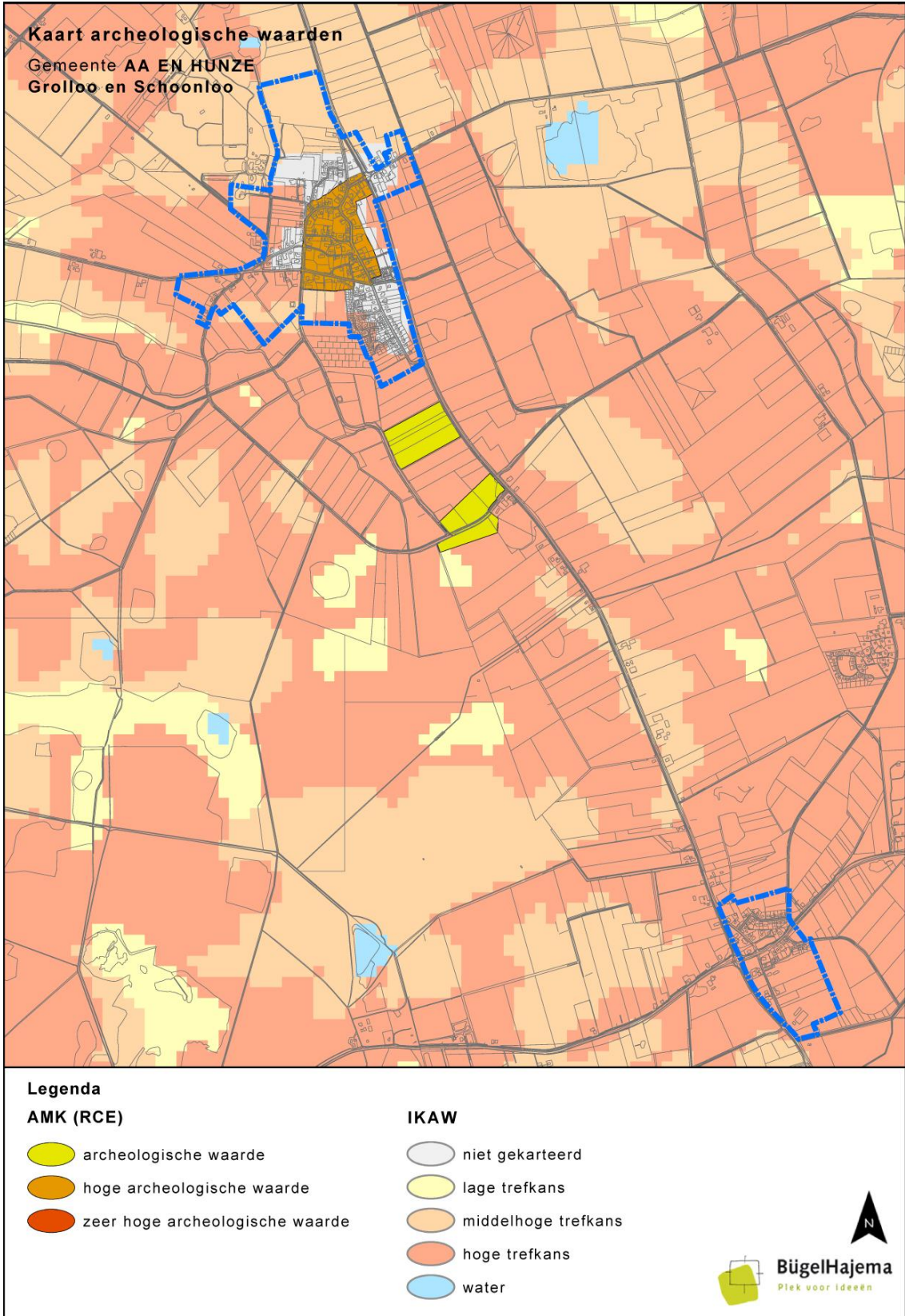
Archeologische waarden dienen op grond van de inmiddels herziene Monumentenwet 1988<sup>4</sup> te worden mee gewogen in de besluitvorming over ruimtelijke ingrepen. Bij het opstellen van ruimtelijke plannen dient dan ook rekening te worden gehouden met zowel de bekende als de te verwachten archeologische waarden. Voor bekende waarden is de Archeologische Monumentenkaart (AMK) beschikbaar en voor de te verwachten waarden is dit de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW).

INLEIDING

De provincie Drenthe hanteert op grond van onder meer inhoudelijke overwegingen een vrijstellingsmogelijkheid van nader archeologisch onderzoek bij een totaal te verstoren bodem van maximaal 500 m<sup>2</sup>. Deze vrijstelling geldt alleen voor archeologische verwachtingszones (IKAW), tenzij binnen een afstand van 50 m een AMK-terrein aanwezig is. De vrijstelling geldt niet voor bekende vindplaatsen die op de AMK van Drenthe zijn aangegeven. Zonder omgevingsvergunning is het niet mogelijk werkzaamheden uit te voeren die dieper dan 30 cm in de grond plaatsvinden. Voor historische kernen die op de AMK zijn aangegeven als 'terreinen van hoge archeologische waarde' is een vrijstelling van 80 m<sup>2</sup> mogelijk. Een gemeente is vrij om genoemde vrijstellingen naar beneden bij te stellen.

---

<sup>4</sup> Sinds september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg van kracht. Op grond van deze wet zijn vier wetten gewijzigd, waaronder de Monumentenwet 1988.





### **Grolloo**

Zoals de IKAW weergeeft, heeft de kern Grolloo een verwachtingswaarde die varieert van middelhoge tot hoge trefkans op archeologische waarden. Tevens is een deel van het plangebied niet gekarteerd. Gezien de omgeving is in dit gebied wel een verwachting op de vondst van archeologische waarden.

Daarnaast is de oude dorpskern van Grolloo op de Archeologische Monumentenkaart (AMK) aangemerkt als een gebied met een hoge archeologische waarde. Het betreft het gebied tussen en rond de Zuiderstraat-Amerweg-Hoofdstraat.

### **Schoonloo**

De IKAW geeft aan dat de gehele kern Schoonloo een hoge trefkans heeft op vondst van archeologische waarden.

In de kern Schoonloo zijn voorts geen gebieden met een archeologische waarde aanwezig (conform AMK).

De dubbelbestemming Waarde - Archeologie 1 in het bestemmingsplan is van toepassing op de aanwezige AMK-terreinen. Voor deze gebieden geldt een provinciale onderzoeksvrijstelling van 80 m<sup>2</sup> bodemverstoring.

Voor gebieden met een hoge, dan wel middelhoge verwachtingswaarde is in het bestemmingsplan de dubbelbestemming Waarde - Archeologie 2 opgenomen. Hier geldt een provinciale onderzoeksvrijstelling van 500 m<sup>2</sup>, tenzij de locatie binnen een afstand van 50 m van een AMK-terrein ligt.

## **5.3**

### **Ecologie**

#### **Gebiedsbescherming**

In 2005 is de nieuwe Natuurbeschermingswet 1998 in werking getreden. In deze wet wordt uitgegaan van drie typen gebieden:

- de Natura 2000-gebieden;
- de beschermde natuurmonumenten;
- gebieden die de minister van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit aanwijst ter uitvoering van verdragen of andere internationale verplichtingen, zoals Wetlands.

Het Natura 2000-netwerk bestaat uit de Europese Vogel- en Habitatrichtlijngebieden. Vooralsnog vallen alleen de Vogelrichtlijngebieden onder Natura 2000, aangezien de Habitatrichtlijngebieden nog niet officieel zijn aangewezen. Voor Habitatrichtlijngebieden geldt nog steeds de rechtstreekse werking van de Habitatrichtlijn. Wanneer door ruimtelijke ontwikkelingen in of in de nabijheid van de vorengenoemde drie typen (beschermde) gebieden schade kan optreden, is nader onderzoek noodzakelijk.

Naast de Natuurbeschermingswet 1998 speelt de Provinciale Ecologische Hoofdstructuur een belangrijke rol binnen de gebiedsbescherming. De Ecologische Hoofdstructuur is een samenhangende structuur van gebieden met een speciale natuurkwaliteit (doelen). De Ecologische Hoofdstructuur moet biodiversiteit en duurzame natuurkwaliteit waarborgen. Het realiseren van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen binnen de Ecologische Hoofdstructuur is derhalve aan voorwaarden verbonden.

De ecologische verbindingen zijn essentiële onderdelen van de Ecologische Hoofdstructuur. Ze verbinden gebieden waardoor de ecologische kwaliteit van de gebieden en de draagkracht toenemen. Levensgemeenschappen van planten en dieren kunnen zich beter handhaven en ontwikkelen. Een onderdeel van deze verbindingen is de robuuste verbindingszone. Deze gebieden moeten echter nog worden begrensd, waardoor zij op dit moment nog geen onderdeel van de Ecologische Hoofdstructuur uitmaken.

### **Soortenbescherming**

Op grond van de Flora- en faunawet is het verboden 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. Wat betreft bestemmingsplannen zal bij nieuwe ontwikkelingen moeten worden nagegaan of zich in het betreffende gebied beschermde soorten bevinden.

#### ONDERZOEK

#### **Grolloo**

Nabij de kern Grolloo liggen verscheidene natuurgebieden, die aangemerkt zijn als Natura 2000-gebied. Op circa 1,7 km ten noordwesten van Grolloo ligt een deel van het Drentsche Aa-gebied. Daarnaast ligt op 4 km afstand ten zuiden van Grolloo het Natura 2000-gebied Elperstroom. Het gebied Drouwenerzand ligt op circa 7,7 km afstand ten oosten van de kern.

Ook liggen rond de kern Grolloo delen van de Provinciale Ecologische Hoofdstructuur (PEHS). Het dichtstbijzijnde deel ligt op een afstand van circa 100 m ten noorden van het plangebied.

#### **Schoonloo**

Ook nabij de kern Schoonloo liggen gebieden die deel uitmaken van het Natura 2000-netwerk.

De kern Schoonloo ligt op circa 1,4 km ten oosten van het Elperstroomgebied. Daarnaast ligt op circa 8 km afstand ten noordoosten het gebied Drouwenerzand en op circa 5 km ten noordwesten van de kern het Drentsche Aa-gebied. Wat betreft de PEHS worden de noord-, oost- en zuidzijde van Schoonloo hierdoor direct begrensd. Een deel van de PEHS ligt zelfs binnen het plangebied (bosperceel aan de noordzijde van het plangebied en grasland aan de zuidoostzijde van het gebied).

#### BESTEMMINGSPLAN

Vanwege het feit dat het nieuwe bestemmingsplan voor Grolloo en Schoonloo overwegend conserverend van aard is, heeft in eerste instantie geen ecologisch onderzoek te worden verricht. Wanneer gebruik wordt gemaakt van

flexibiliteitsbepalingen, zal ecologisch onderzoek moeten aantonen of de ontwikkeling vanuit ecologisch oogpunt (zowel vanuit de gebiedsbescherming als de soortenbescherming) wel of niet acceptabel is.

#### 5.4

### **Wegverkeerslawaai**

In het kader van de Wet geluidhinder bevinden zich langs alle wegen zones, met uitzondering van wegen die zijn gelegen binnen een als woonerf aangeduid gebied en wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt. Binnen de bebouwde kom bedraagt de zonebreedte voor tweestrookswegen, die aan weerszijden van de weg gerekend vanuit de wegas in acht moet worden genomen, 200 m. Buiten de bebouwde kom bedraagt deze afstand 250 m. In geval van het realiseren van geluidgevoelige bebouwing binnen deze zones dient een akoestisch onderzoek plaats te vinden.

WET GELUIDHINDER/  
ZONEBREEDTE

Behoudens situaties waarbij door Gedeputeerde Staten of burgemeester en wethouders een hogere waarde is vastgesteld, geldt voor geluidgevoelige bebouwing binnen een zone als hoogst toelaatbare geluidsbelasting van de gevel 48 dB (Wet geluidhinder 2006). Bij het voorbereiden van een ruimtelijk plan dat geheel of gedeeltelijk betrekking heeft op grond behorende bij een zone, dient door burgemeester en wethouders akoestisch onderzoek te worden ingesteld (artikel 77 van de Wet geluidhinder).

NORMEN

Indien de geluidsbelasting de voorkeursgrenswaarde van 48 dB te boven gaat, kunnen, mits gemotiveerd, burgemeester en wethouders een hogere waarde vaststellen (artikel 83 van de Wet geluidhinder).

Het voorliggende bestemmingsplan is conserverend van aard, waardoor geen nieuwe geluidsgevoelige objecten in het plangebied worden opgericht.

BESTEMMINGSPLAN

Wanneer in het kader van het bestemmingsplan nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt (onder andere door gebruik te maken van flexibiliteitsbepalingen) en indien dit geluidsgevoelige gebouwen betreft, dient een geluidsonderzoek in het kader van de Wet geluidhinder plaats te vinden.

#### 5.5

### **Luchtkwaliteit**

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

Op 15 november 2007 is het onderdeel luchtkwaliteit van de Wet milieubeheer in werking getreden.

NSL/NIBM

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

De ministerraad heeft op voorstel van de minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer ingestemd met het NSL. Het NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden.

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

In de AMvB-nibm is vastgelegd dat na vaststelling van het NSL of een regionaal programma een grens van 3% verslechtering van de luchtkwaliteit (een toename van maximaal 1,2 µg/m<sup>3</sup> NO<sub>2</sub> of PM<sub>10</sub>) als 'niet in betekenende mate' wordt beschouwd.

#### BESTEMMINGSPLAN

Het voorliggende bestemmingsplan betreft een conserverend plan waarbinnen geen directe nieuwe ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt. Het plan heeft dan ook geen invloed op de luchtkwaliteit in het gebied en kan worden beschouwd als een nibm-project. Onderzoek naar de luchtkwaliteit kan derhalve achterwege blijven.

Wanneer in het kader van het bestemmingsplan nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt, dient een onderzoek naar luchtkwaliteit plaats te vinden.

## 5.6

### **Externe veiligheid**

#### 5.6.1

##### **Inrichtingen**

#### INLEIDING

Voor (risicovolle) inrichtingen geldt de wetgeving uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Dit besluit is in 2004 in werking getreden (gewijzigd 13-02-2009).

Het Bevi richt zich primair op inrichtingen als bedoeld in de Wet milieubeheer. Deze inrichtingen brengen risico's met zich mee voor de in de omgeving gelegen risicogevoelige objecten. Het besluit onderscheidt twee categorieën risicogevoelige objecten, namelijk kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten (Besluit externe veiligheid inrichtingen, artikel 1, lid 1, sub b en sub l). Dit onderscheid is gebaseerd op maatschappelijke opvattingen over de groepen mensen die in het bijzonder moeten worden beschermd en op gegevens zoals het aantal personen en de verblijfstijd van groepen mensen.

Het besluit geeft daarnaast waarden voor het risico dat toelaatbaar wordt geacht voor deze objecten. Hierbij worden twee vormen van risico onderscheiden, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Voor het plaatsgebonden risico zijn  $10^{-5}$ - en  $10^{-6}$ -contour van belang waarbinnen de oprichting van (beperkt) kwetsbare objecten niet is toegestaan.

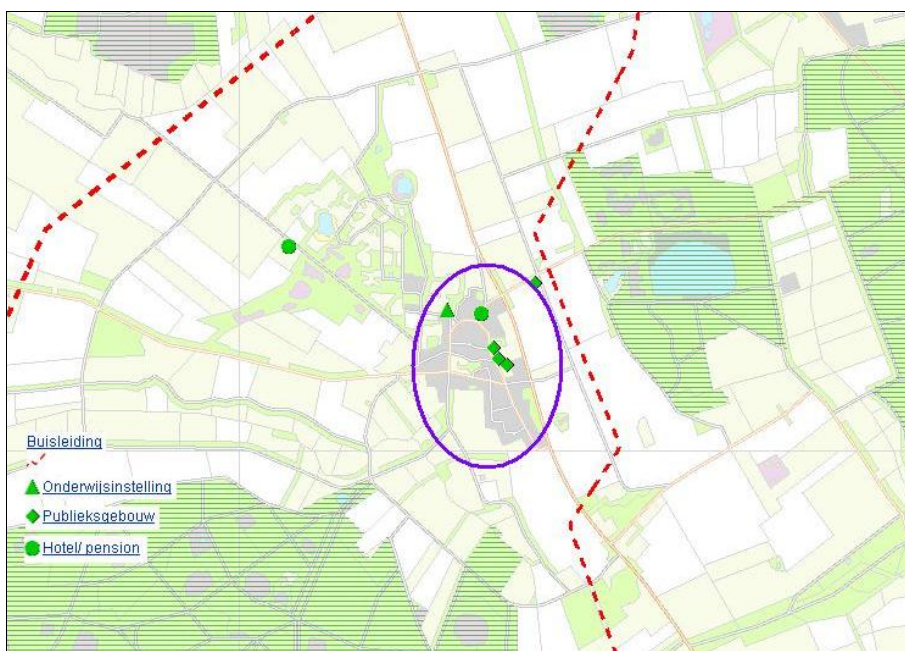
Voor het groepsrisico geldt, anders dan voor het plaatsgebonden risico, slechts een oriënterende waarde. Het gaat om een maatschappelijke verantwoordingsplicht aan de hand van het risico. Ten aanzien hiervan dient een belangenafweging plaats te vinden.

Om te bepalen of in de nabijheid van het plangebied risicovolle inrichtingen liggen, is de risicokaart van de provincie Drenthe geraadpleegd. De navolgende kaarten zijn een uitsnede van de risicokaart.

ONDERZOEK

### Grolloo

Zoals blijkt uit de risicokaart liggen in en in de directe nabijheid van Grolloo geen risicovolle inrichtingen.



Uitsnede risicokaart Grolloo

### Schoonloo

De risicokaart geeft weer dat op een afstand van circa 560 m ten noordoosten van de kern Schoonloo een Bevi-inrichting ligt. Vanwege de grote afstand tot het plangebied treden geen beperkingen op.



Uitsnede risicokaart Schoonloo

CONCLUSIE Door de afwezigheid van risicovolle inrichtingen in en nabij zowel Grolloo als Schoonloo treden geen belemmeringen op voor toekomstige ontwikkelingen.

#### 5.6.2

#### **Vervoer van gevaarlijke stoffen**

INLEIDING Zoals bij inrichtingen het Besluit externe veiligheid inrichtingen voorschrijft geeft aangaande de omgang met externe veiligheid, zo geeft bij vervoer van gevaarlijke stoffen de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen deze voorschriften.

Deze circulaire sluit aan op de voorschriften die gelden voor inrichtingen. Net als bij het Besluit externe veiligheid inrichtingen gelden bij transportroutes de afstanden van het plaatsgebonden risico als grens- en richtwaarde (in sommige gevallen echter op een iets andere manier dan bij het Besluit externe veiligheid inrichtingen). Daarnaast geldt ook bij transport de oriënterende waarde als indicatiemiddel van het groepsrisico. In de Risicoatlassen weg, spoor en vaarwegen staan de wegvakken aangegeven waarlangs een plaatsgebonden risico en/of een overschrijding van het groepsrisico aanwezig is.

Het Rijk is bezig met het opstellen van nieuwe wetgeving rond transportroutes, het Besluit transportroutes externe veiligheid (Btev) met het bijbehorende Basisnet. Dit besluit gaat de huidige circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen vervangen en treedt naar verwachting in 2012 in werking.

Het Besluit transportroutes externe veiligheid bevat de bepalingen uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen omtrent het plaatsgebonden risico en groepsrisico. Daarnaast wordt het Basisnet voor wegen, spoor en water opgesteld. Dit basisnet omvat alle rijkswegen met de bijbehorende (eventueel aanwezige) risicoafstanden.

## Grolloo

ONDERZOEK

In en nabij de kern Grolloo liggen geen wegen waarover een dussdanig transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt dat belemmeringen optreden ten aanzien van de omgeving.

## Schoonloo

De N374 is een weg waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Uit berekeningen (bron: risicokaart Drenthe) is gebleken dat deze weg geen plaatsgebonden risicocontour heeft die belemmeringen oplevert voor de omgeving. Tevens ligt het groepsrisico onder de oriënterende waarde.

Overige wegen waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt, zijn niet aanwezig in de nabijheid het Schoonloo.

Het onderwerp vervoer van gevaarlijke stoffen levert geen belemmeringen op voor het plangebied.

CONCLUSIE

Wel dient bij nieuwe ontwikkelingen binnen het invloedsgebied, waarbij de personendichtheid in een dussdanige mate toeneemt, het groepsrisico te worden beschouwd (aspecten zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid).

### 5.6.3

## Buisleidingen

Op 1 januari 2011 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) in werking getreden met de bijbehorende Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb). Dit besluit omvat de nieuwe regelgeving op het gebied van buisleidingen waardoor gevaarlijke stoffen worden vervoerd.

INLEIDING

In plaats van de bebouwings- en toetsingsafstanden waar in de oude circulaires van werd uitgegaan, dienen nu de belemmeringenstrook (5 m), de plaatsgebonden risicocontour ( $10^{-6}$ ) en het invloedsgebied van het groepsrisico in acht te worden gehouden bij ruimtelijke ontwikkelingen

Op de risicokaart staan naast risicovolle inrichtingen, ook buisleidingen weergegeven.

ONDERZOEK

## Grolloo

Op circa 50 m afstand ten oosten van het plangebied ligt een leidingbundel van de Gasunie (twee aardgastransportleidingen). De navolgende tabel geeft de kenmerken van deze aardgastransportleidingen weer.

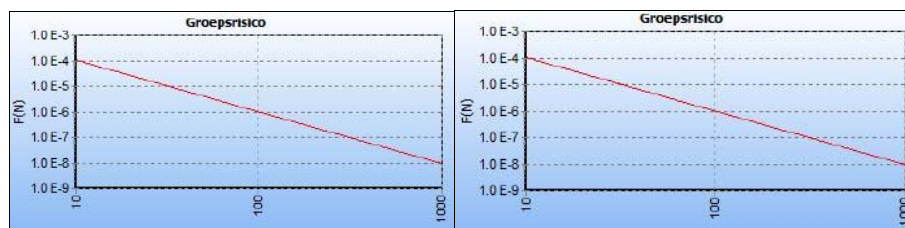
Leidingnummer	Druk	Diameter	Belemmering-enstrook	Plaatsgebonden risico	Invloedsgebied groepsrisico
A-503-KR-049	66,2 Bar	42 inch	5 m	n.v.t.	490 m
A-509-KR-072	66,2 bar	48 inch	5 m	n.v.t.	540 m

Uit de tabel blijkt dat een deel van de kern Grolloo binnen het invloedsgebied van de buisleidingen ligt.

In het kader hiervan is een risicoberekening verricht, waarin zowel plaatsgebonden risico als het groepsrisico zijn beschouwd.

Ten aanzien van het plaatsgebonden risico is geconcludeerd dat de  $10^{-6}$ -risicocontour niet voor knelpunten zorgt.

De navolgende figuren geven de hoogte van het groepsrisico weer ten opzichte van de oriënterende waarde (rode lijn).



Groepsrisico leiding A-503

Groepsrisico leiding A-509

Uit de berekeningen voor het groepsrisico blijkt dat voor beide leidingen geen groepsrisico zichtbaar is in de grafiek (zeer gering risico).

P.m. toevoegen advies regionale brandweer ten behoeve van zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid.

### Schoonloo

Uit de risicokaart blijkt dat op circa 700 m ten westen van de kern Schoonloo een leidingbundel ligt met twee aardgastransportleidingen van de Gasunie (zie informatie buisleidingen Grolloo).

Vanwege deze grote afstand valt het plangebied buiten de invloedssfeer van de leidingen.

CONCLUSIE Er treden geen directe belemmeringen op door de directe nabijheid van de aardgastransportleidingen. Wel dient bij ontwikkelingen in het invloedsgedebied van de leidingen, waarbij de personendichtheid toeneemt, het groepsrisico te worden beschouwd.

## 5.7

### Duurzaamheid

Voor de eventuele ontwikkelingsmogelijkheden in het plangebied zal zoveel mogelijk aansluiting worden gezocht bij het standaardpakket van eisen van het Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer, neergelegd in het Nationaal Pakket Woningbouw (1996). Eens per jaar worden de aanvullingen en wijzigingen hierop uitgebracht en aan het pakket toegevoegd. De duurzaamheidsaspecten kunnen worden onderverdeeld in enerzijds zaken met betrekking tot het ruimtelijk en technisch ontwerp plus uitvoering en anderzijds aspecten met betrekking tot de bouwwijze van gebouwen en de (leef)omgeving van de bebouwing.



In aansluiting op de door het Rijk genoemde aandachtspunten, kan over de verwerking van het duurzaam bouwen<sup>5</sup> in het ruimtelijk en civieltechnisch ontwerp van het plan het volgende worden gezegd:

- Algemeen/milieu: Bij de herinrichting van gebieden zal rekening worden gehouden met de aanwezige milieu- en natuurwaarden (aanwezige beplanting) in het plangebied en in de omgeving.
- Verkeer: De binnen het bestemmingsplan vallende woonstraten worden/zijn ingericht als verblijfsgebied. Dit houdt in dat hier een 30 km/uur-regime gaat gelden.
- Energie: In de bouwplannen zal zoveel mogelijk worden gestreefd naar een gunstige bezonning voor actieve en passieve instraling.
- Water: De toepassing van een 'verbeterd gescheiden rioolstelsel' of een 'volledig gescheiden rioolstelsel' is het uitgangspunt. Het hemelwater van de kavels, de daken en de overige verhardingsvlakken zal worden vastgehouden en ter plaatse worden geïnfilteerd in de bodem, voorzover dat mogelijk is.
- Infrastructuur: Uit een oogpunt van eindigheid van natuurlijke grondstoffen, zal in de profilering van wegen en paden worden gezocht naar beperking van de verhardingsoppervlakken, op plaatsen die zich hiervoor lenen.

## 5.8

### Bodem

Op 1 juli 2008 is het nieuwe Besluit bodemkwaliteit in werking getreden. Dit nieuwe besluit zorgt voor een betere balans tussen een gezonde bodemkwaliteit en ruimte voor maatschappelijke ontwikkelingen, zoals natuur en landbouw. Het besluit bevat regels voor het toepassen van grond, baggerspecie en bouwstoffen. Voortaan zijn alle partijen (zoals producenten, tussenhandelaren en leveranciers) verantwoordelijk voor de kwaliteit van grond, baggerspecie en bouwstoffen. Bovendien worden eisen gesteld aan de uitvoering van bodemwerkzaamheden. Voor agrarische ondernemers gelden enkele vrijstellingen. Maatschappelijke ontwikkelingen, zoals woningbouw of reconstructies, zijn vaak de motor achter het toepassen van bouwstoffen, grond en baggerspecie. Het mogelijk maken van deze ontwikkelingen zonder de bodem of het oppervlaktewater te schaden, is het doel van besluit.

INLEIDING

Ook hanteert de gemeente Aa en Hunze een eigen bodembeleid, benoemd in het Milieubeleidsplan 2010-2013.

Bij het bodembeleid is een belangrijke doelstelling het stimuleren en reguleren van het hergebruik van de grond en de baggerspecie. Hierdoor wordt bespaard

---

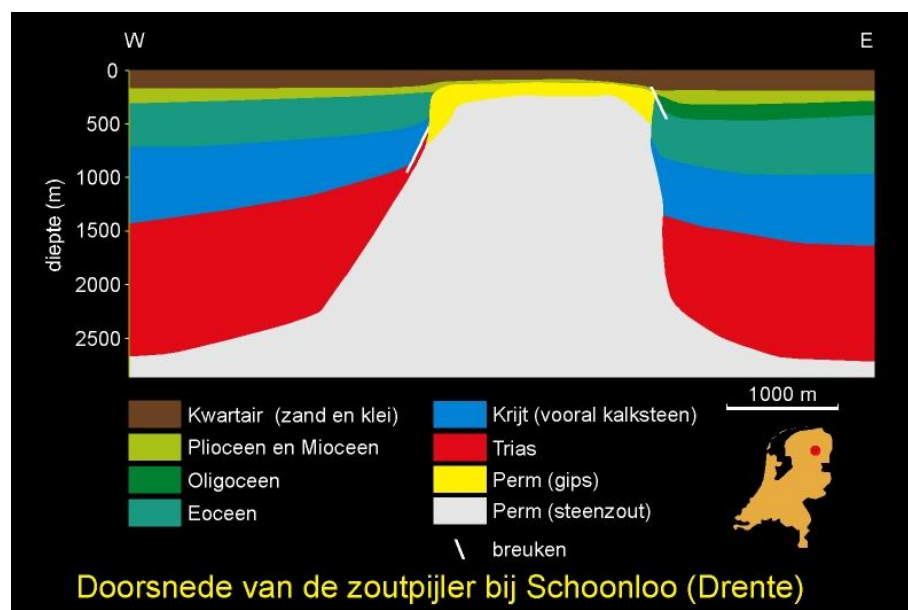
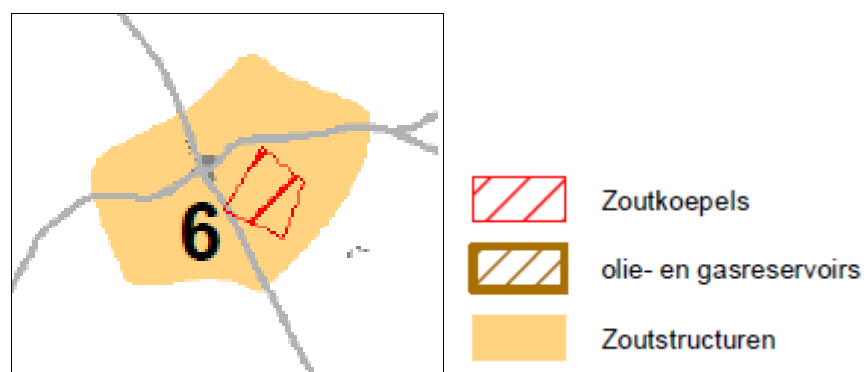
<sup>5</sup> Duurzaam bouwen is erop gericht dat bij bouwen, gebruik, sloop of verbouwing zo weinig mogelijk milieuproblemen ontstaan, zowel hier als elders en zowel voor nu als voor de toekomst. Tevens is duurzaam bouwen gericht op het toevoegen van kwaliteit als gezondheid, leefbaarheid en diversiteit voor huidige en toekomstige generaties.

op het gebruik van grondstoffen en wordt invulling gegeven aan een verantwoord en duurzaam bodemgebruik. Bij een duurzaam bodemgebruik kan tevens worden gedacht aan het voorkomen van risico's door bodemverontreiniging, het beschermen van de bestaande bodemkwaliteit en het hanteren van een gesloten grondbalans.

**ONDERZOEK**

Om een beeld te krijgen van de reeds bekende gesteldheid van de bodem is de provinciale bodeminformatiekaart geraadpleegd. Deze kaart geeft weer dat binnen de kernen locaties aanwezig zijn waar reeds bodemonderzoek is uitgevoerd (geen vervolgonderzoek nodig) en bodemonderzoek in uitvoering is. Ook zijn van een aantal locaties historische activiteiten bekend. Ten slotte is de gemeente van een aantal locaties de gegevensbeheerder.

Kenmerkend voor Schoonloo is de zoutkoepel, die aan de zuidoostkant van de kern ligt. Deze zoutkoepel ligt op minimaal 120 m onder het maaiveld. De zoutstructuur zelf bevindt zich onder de gehele kern Schoonloo. De hierna volgende figuur geeft de ligging van deze zoutkoepel weer.



Het voorliggende bestemmingsplan betreft een conserverend plan, dat niet direct roeringen in de grond met zich meebrengt. Op het moment dat conform het bestemmingsplan ruimtelijke ontwikkelingen plaatsvinden, zal onderzoek overeenkomstig de Bouwverordening moeten bevestigen dat de bodem van voldoende kwaliteit is om het bouwplan te kunnen realiseren.

## **5.9**

### **Milieuzonering**

In het algemeen kan worden gesteld dat de huidige situatie niet aan verandering onderhevig is en de aanwezige bedrijvigheid geen gevolgen heeft voor de herziening (er treden geen veranderingen op in de huidige situatie). Wanneer in het kader van het bestemmingsplan milieugevoelige bebouwing wordt opgericht, dient een toets plaats te vinden aan de milieuzonering van de aanwezige bedrijvigheid.



# Planbeschrijving

# 6

## 6.1

### **Algemeen**

In dit onderdeel van de toelichting wordt nader ingegaan op de vormgeving van de verbeelding en de regels.

Als gevolg van de inwerkingtreding van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) op 1 oktober 2010, worden de aanlegvergunning, de sloopvergunning en de binnenplanse ontheffing als instrumenten van het bestemmingsplan onderdeel van de omgevingsvergunning (Wabo). In het bestemmingsplan onder de Wabo wordt bijvoorbeeld niet meer gesproken van een ontheffing, maar van een afwijking. Een bouwvergunning wordt een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk en een aanlegvergunning wordt een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden.

De terminologie van de regels in het voorliggende bestemmingsplan is in overeenstemming met de terminologie die in de Wabo wordt gehanteerd.

Bij de opzet van de regels is tevens aangesloten op de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Tevens sluiten de regels aan bij de eisen conform de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2008 (SVBP 2008).

#### Begrip bestaand

In de regels wordt veelvuldig verwezen naar de bestaande situatie. Voor bouwwerken en gebruik is dat het moment van het van kracht worden van het plan.

De bestaande situatie herleidt de gemeente in de eerste plaats uit de gedane inventarisatie. Daarnaast kan de gemeente putten uit het vergunningen-archief. Vanuit die gegevens kunnen de afmetingen van bouwwerken worden bepaald. Ook worden jaarlijks de perceelsgegevens vastgelegd ter uitvoering van de Wet waardering onroerende zaken. Tot slot is er nog het archief van de milieugegevens. Deze hele optelsom aan gegevens biedt een volledige en rechtszekere garantie om op een juiste wijze invulling te geven aan het begrip 'bestaand'.

## 6.2

### Opbouw van de regels

BESTEMMINGEN	<p>De opbouw van de bestemmingsregels kent een vaste opbouw en volgorde, conform de SVBP 2008, te weten:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- bestemmingsomschrijving;</li><li>- bouwregels;</li><li>- nadere eisen;</li><li>- afwijken van de bouwregels;</li><li>- specifieke gebruiksregels;</li><li>- afwijken van de gebruiksregels;</li><li>- omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;</li><li>- omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk;</li><li>- wijzigingsbevoegdheid.</li></ul> <p>Een bestemmingsregel hoeft overigens niet elk element te bevatten.</p> <p>Binnen deze bestemmingen zijn in de regels de plaats en de omvang van de bebouwing aangegeven. Bij de voorbereiding is uitgegaan van het algemene (bebouwings)beeld. Ten aanzien van onderdelen kan achteraf wellicht de conclusie worden getrokken dat sprake is van een beperking die niet noodzakelijk is. Het is dan gewenst om in de concrete situatie ten aanzien van de noodzaak, omvang en dergelijke opnieuw een afweging te maken ten opzichte van de overige belangen. Deze afweging wordt mogelijk door en vindt plaats op grond van de in het plan opgenomen bevoegdheden om bij een omgevingsvergunning te kunnen afwijken van de bouw- en gebruiksregels en het kunnen stellen van nadere eisen.</p>
ALGEMENE REGELS	<p>Naast regels per bestemming kan behoefte bestaan om bepaalde regels, omwille van de leesbaarheid, op één plaats in de regels weer te geven. Deze regels worden dan opgenomen in de algemene regels.</p>
ALGEMENE AFWIJKINGS- REGELS	<p>Bij hoge uitzondering kan bij een omgevingsvergunning worden afgeweken van de bouwregels met betrekking tot de in de regels gegeven maten, afmetingen en percentages (overschrijding bouwgrenzen, bouwhoogten bouwwerken) wordt afgeweken. Het gaat dan om incidentele gevallen, waarbij het om bouwtechnische redenen en/of redenen van doelmatigheid noodzakelijk wordt geacht en aantoonbaar is dat in geringe mate van de gegeven maten moet worden afgeweken.</p>
OVERGANGSRECHT	<p>Het overgangsrecht ziet op bouwwerken die ooit met een omgevingsvergunning of een melding zijn gebouwd of een gebruik dat ooit is toegestaan, maar die nu, vanwege een bestemmings- of beleidswijziging onder het overgangsrecht zijn gebracht.</p> <p>Ook reeds lange tijd aanwezige bouwwerken, die niet met een omgevingsvergunning/omgevingsvergunning zijn gebouwd of langdurig aanwezig gebruik</p>

worden met het overgangsrecht beschermd. Het overgangsrecht is erop gericht dat deze bouwwerken uiteindelijk zullen verdwijnen of het gebruik ervan wordt beëindigd, zodat de situatie in overeenstemming geraakt met de gegeven bestemming. In beginsel mogen de bouwwerken slechts in ondergeschikte mate gedeeltelijk worden vernieuwd en veranderd. Het is niet mogelijk om hiermee geheel of in stappen tot een nieuw bouwwerk te komen.

Het bestaande bebouwingsbeeld is uitgangspunt in het plan. Ten aanzien van de afmetingen van de gebouwen zijn regels gegeven met betrekking tot de goot- en bouwhoogte, de afstand tot de erfscheiding en dergelijke.

BESTEMMINGEN EN AFWEGING VAN BELANGEN

Een eerste afweging met betrekking tot de toelaatbaarheid van functies en de omvang en de plaats is gemaakt bij de voorbereiding van het plan. Dit heeft geresulteerd in de volgende bestemmingen:

- Agrarisch - Bedrijf;
- Agrarisch - Cultuurgrond;
- Bedrijf;
- Bedrijf - Openbaar nut;
- Bos;
- Detailhandel;
- Gemengd - 1;
- Gemengd - 2;
- Groen;
- Horeca;
- Maatschappelijk;
- Maatschappelijk - Begraafplaats;
- Natuur;
- Recreatie - Verblijfsrecreatie;
- Sport;
- Sport - Manege;
- Verkeer;
- Verkeer - Verblijf;
- Wonen - 1;
- Wonen - 2;
- Wonen - 3;
- Wonen - Woongebouw;
- Waarde - Archeologie 1;
- Waarde - Archeologie 2;
- Waarde - Beschermdwaardig houtopstand.

#### Agrarisch - Bedrijf

Binnen deze bestemming gaat het om grondgebonden agrarische bedrijven. Per agrarisch bouwperceel is het toegestaan één bedrijfswoning te bouwen. Mestsilo's en mestbassins dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd. Er mogen geen torensilo's worden gebouwd. Kassen en tunnelkassen zijn binnen de bestemming toegestaan (per agrarisch bouwblok maximaal 100 m<sup>2</sup>). Als de agrarische functie is beëindigd, is het mogelijk om binnen de bestaande bebouwing

TOELICHTING BESTEMMINGEN

een nieuwe functie, zoals wonen, toe te staan. Daarnaast biedt het bestemmingsplan de mogelijkheid om bij deze woonfunctie nevenfuncties toe te staan, zoals lichte vormen van bedrijvigheid (maximaal milieucategorie 2), dienstverlening en detailhandel, waarmee de recreatieve functie van de dorpen kan worden versterkt. De nieuwe functies moeten echter, ook in fysiek opzicht, ondergeschikt zijn aan de woonfunctie.

Om in voormalige agrarische bedrijven nieuwe niet-agrarische bedrijvigheid mogelijk te maken, kan de bestemming Agrarisch - Bedrijf worden gewijzigd in de bestemming Bedrijf. Er is uitsluitend een wijziging mogelijk naar categorie 1- en categorie 2-bedrijven.

#### Agrarisch - Cultuurgrond

Agrarisch gebruik kan binnen deze gronden worden voortgezet. Bebouwing is binnen de bestemming niet toegestaan, mede omwille van de instandhouding van de landschappelijke waarden. Een uitzondering daarop vormt het gebouw ten behoeve van opslag aan de Oostereind, waarvoor specifiek een aanduiding 'opslag' in de verbeelding is opgenomen en het beheergebouw ten behoeve van de ijsbaan in Grolloo. Voor deze gebouwen geldt, zoals vastgelegd in de regels, een maximale goot- en bouwhoogte.

#### Bedrijf

De in het plan aanwezige bedrijven (waaronder een edelsmederij, hoveniersbedrijf en een bouwbedrijf en een installatietechniekbedrijf in Grolloo) en bestaande bedrijfswoningen zijn als zodanig bestemd. In de Staat van bedrijven, behorende bij de regels, is (per bedrijfsvorm) informatie gegeven over de mogelijke milieubelasting van een bedrijfstype of -inrichting. Het basisprincipe is dat categorie 1- en categorie 2-bedrijven als passend worden beschouwd in een woonomgeving. Bedrijven van categorie 3.1 zijn alleen toegestaan daar waar deze specifiek in de verbeelding zijn aangeduid; deze bedrijven van categorie 3.1 mogen alleen op de betreffende locatie zijn gevestigd, zodat de directe omgeving wordt beschermd tegen milieubelasting. De maximale toegestane bouw- en goothoogte van de bedrijfsgebouwen en dienstwoningen zijn in de regels opgenomen. Er kan bij een omgevingsvergunning worden afgeweken van de gebruiksregels voor de vestiging van bedrijven die naar aard en effecten of woon- en leefklimaat gelijk zijn aan de bedrijven zoals opgenomen in de categorieën 1 en 2 van de Staat van bedrijven. Geluidzoneringsplichtige inrichtingen, risicovolle inrichtingen en/of vuurwerkbedrijven zijn niet toegestaan. Bij de bedrijven is een bedrijfswoning toegestaan. Binnen deze bestemming is de gemeentelijke bijgebouwenregeling van toepassing op de bedrijfswoning. In de regels wordt tevens de mogelijkheid geboden de bestemming te wijzigen in Wonen - 1 en/of Wonen - 2, indien aan de in de regels gestelde voorwaarden wordt voldaan.



### Bedrijf - Openbaar nut

In deze bestemming zijn gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen toegestaan. De maximale goot- en bouwhoogte zijn nader in de regels opgenomen. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegestaan tot een maximum hoogte van 3 m. Bedrijfswoningen zijn binnen deze bestemming niet toegestaan.

### Bos

De bestemming Bos is in algemene zin bedoeld voor het binnen het plangebied gelegen bos. Binnen de bestemming zijn gebouwen niet toegestaan en zijn grondbewerkingen alleen bij een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde of van werkzaamheden toegestaan.

### Detailhandel

In deze bestemming is de detailhandelsfunctie geregeld. Deze bestemming heeft betrekking op de aanwezige supermarkt aan de Hoofdstraat te Grolloo. Tevens vinden er activiteiten betreffende handel in oldtimers en tweedehands personenauto's plaats, die binnen de bestemming zijn toegestaan. De gebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd; bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van de bouwregels ten behoeve van uitbreiding buiten het bouwvlak.

### Gemengd - 1

In deze bestemming zijn gelijkwaardige functies toegestaan; detailhandel, categorie 1- en categorie 2-bedrijven en wonen ten behoeve van de activiteiten aan Hoofdstraat 22 en 29 (tuinbeeldenboerderij).

De gebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd, via een omgevingsvergunning voor het afwijken van de bouwregels kan uitbreiding buiten het bouwvlak worden toegestaan.

### Gemengd - 2

In deze bestemming zijn de functies wonen en museum/atelier nevens geschikt. Indien het museum niet langer bestaat, mag het gebouw volledig als woning in gebruik worden genomen (en andersom). De gebouwen dienen aan de bouwregels, opgenomen in het plan, te voldoen.

### Groen

Structurele groenvoorzieningen met bijbehorende voorzieningen kennen een aparte bestemming. Het gaat hierbij vooral om de open groene plekken in en rond de kernen. Ook de paden, speelvoorzieningen, sloten en dergelijke kunnen binnen de bestemming voorkomen. De gronden binnen deze bestemming mogen niet worden bebouwd met gebouwen. De hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 8 m bedragen. Binnen de bestemming is het onverharde parkeerterrein in Schoonloo opgenomen en voorzien van een specifieke aanduiding 'parkeerterrein'.

### Horeca

In deze bestemming is het gevestigde horecabedrijf geregeld. De bebouwing van het horecabedrijf is binnen het bouwvlak vastgelegd. Alleen bij een omgevingsvergunning voor het afwijken van de bouwregels, kan uitbreiding buiten het bouwblok worden toegestaan.

Gezien de situering van horecavestiging tussen woonbebouwing wordt het niet wenselijk geacht zwaardere vormen van horeca, zoals een bar/dancing en een discotheek te vestigen, horecabedrijven tot en met categorie II zijn zonder meer toegestaan. Bij een horecabedrijf is één bedrijfswoning per bedrijf toegestaan.

### Maatschappelijk

De bestemming Maatschappelijk heeft betrekking op een diversiteit aan functies die als gemeenschappelijk kenmerk hebben dat zij dienstbaar zijn aan de woonfunctie. De volgende functies vallen onder deze bestemming:

- educatieve voorzieningen met bijbehorende sportvoorzieningen;
- sociaal-medische voorzieningen;
- sociaal-culturele voorzieningen;
- levensbeschouwelijke voorzieningen.

Uitbreiding van bebouwing met een maatschappelijke functie buiten het bouwvlak kan mogelijk worden gemaakt via het afwijken van de bouwregels bij een omgevingsvergunning. De bestaande antennemast is middels een aanduiding in de verbeelding vastgelegd.

### Maatschappelijk - Begraafplaats

In Grolloo bevindt zich een kerk met begraafplaats (Hoofdstraat). Deze begraafplaats (onbebouwd) heeft een geëigende bestemming gekregen. Middels een omgevingsvergunning voor het afwijken van de bouwregels is het mogelijk 1% van de gronden te bebouwen ten dienste van deze bestemming.

### Recreatie - Verblifsrecreatie

De bestaande groepsaccommodatie aan de Hoofdstraat met twee recreatiewoningen en bedrijfswoning zijn middels de bestemming Recreatie - Verblifsrecreatie geregeld.

Voor de bebouwing ten behoeve van de verblifsrecreatie zijn specifieke regels opgenomen. Permanente bewoning van recreatiewoningen is binnen deze bestemming niet toegestaan.

### Sport

Sport- en speelterreinen krijgen de bestemming Sport. Binnen deze bestemming wordt de bouw van bouwwerken ten dienste van de sport toegestaan, zoals berg- en stallingsruimte. De oppervlakte van gebouwen binnen deze bestemming mag maximaal 200 m<sup>2</sup> bedragen en de goot- en bouwhoogte mogen maximaal 3 m en 5 m bedragen. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, als ballenvangers en lichtmasten en naar de aard daarmee

vergelijkbare bouwwerken ten behoeve van sportbeoefening, mag maximaal 10 m bedragen.

#### Sport - Manege

De manege in Schoonloo heeft binnen het plangebied een aparte bestemming binnen de sportbestemming gekregen. Hier is een manegebedrijf met bijbehorende voorzieningen mogelijk waaronder tevens standplaatsen voor vier trekshutten en beperkt kamperen (20 plaatsen) is toegestaan.

In de bestemming is een bedrijfswoning toegestaan. Gebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd, rekening houdend met het maximale goot- en bouwhoogte. Dit geldt tevens voor de vergunde nieuw op te richten tweede rijhal. Een paardenbak is niet specifiek in de verbeelding aangegeven, aangezien dit logischerwijs onder het gebruik als manege valt.

#### Verkeer

De bestemming ziet op wegen met een functie voor doorgaand verkeer. Ook groen- en openbare nutsvoorzieningen zijn in de bestemming begrepen.

#### Verkeer - Verblijf

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

#### Wonen - 1, Wonen - 2 en Wonen - 3 en Wonen - Woongebouw

In Grolloo en Schoonloo komen vier woonbestemmingen voor: Wonen - 1, Wonen - 2, Wonen - 3 en Wonen - Woongebouw. Het onderscheid ligt in de hoofdvorm van de bebouwing.

Wonen - 1 omvat woningen met één bouwlaag en een kap. In het algemeen gelden voor deze bebouwing een maximale goothoogte van 4 m en een maximale bouwhoogte van 8 m, dan wel de bestaande goot- en bouwhoogte indien deze meer bedragen.

De woningen waarop de bestemming Wonen - 2 rust, zijn hoger (twee bouwlagen met kap) en voor deze bebouwing geldt een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 7 m en 10 m.

Binnen Wonen - 3 zijn, naast de mogelijkheid tot een beroep aan huis, nog een aantal flexibiliteitsbepalingen opgenomen die het mogelijk maken om binnen deze bebouwing naast de woonfunctie ook een aantal andere functies toe te staan, zoals kleinschalige bedrijvigheid (overeenkomstig de milieucategorieën 1 en 2), dienstverlenende bedrijven, detailhandel en maatschappelijke voorzieningen. Deze afwijkingsmogelijkheid is bedoeld voor de oorspronkelijke bebouwingsstructuren langs de hoofdwegen in met name de voormalige boer-

derijen. De bebouwing ter plekke is daarnaast forser dan de andere woonbebouwing.

Daarnaast is binnen alle woonbestemmingen de mogelijkheid opgenomen om bij een omgevingsvergunning af te wijken van de gebruiksregels voor het gebruik van bijgebouwen ten behoeve van mantelzorg.

Voor alle woonbestemmingen geldt dat het hoofdgebouw binnen het bouwvlak moet zijn gelegen. Bijgebouwen, garages en dergelijke mogen zich ook buiten dit bouwvlak bevinden. Voor het leggen van de bouwvlakken is voor het hele dorp een eenduidige systematiek gehanteerd. Het bouwvlak is zoveel mogelijk op de voorgevel van de woningen vastgelegd, waarmee wordt voorkomen dat de woningen bij eventuele herbouw te ver achter de voorgevelrooilijn kunnen worden gebouwd. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is dat niet wenselijk.

Voor alle woonbestemmingen geldt dat per bouwvlak maximaal één hoofdgebouw mag worden gebouwd, tenzij het maximale aantal woningen per bouwvlak in de verbeelding is aangegeven. De hoofdgebouwen in de bestemmingen Wonen - 1, Wonen - 2 en Wonen - 3 dienen vrijstaand te worden gebouwd, tenzij in de verbeelding in het bouwvlak het maximum aantal aaneen te bouwen wooneenheden is aangegeven. Hiervoor geldt dat maximaal het aangeduide aantal woningen aaneen mag worden gebouwd.

Er is uitgegaan van een bouwvlakdiepte van 15 m vanaf de voorgevel, tenzij de bestaande bebouwing dieper is dan dat. Aan de zijkanten van de woning moet minimaal 3 m aanwezig zijn tot aan de kavelgrens. Waar deze 3 m nog ruimschoots aanwezig is, is het bouwvlak aan de zijkanten op een afstand van 3 m van de zijgevel gelegd. Daar waar de woningen dichter op de zijdelingse kavelgrens staan, is in elk geval een afstand van 3 m tot de kavelgrens aangehouden. Voor de woningen in rijen (al dan niet aan elkaar gebouwd) bestaat het bouwvlak uit een strook waarbinnen meerdere woningen kunnen vallen.

Zijn er grotere ruimten tussen de woningen, dan is de bouwstrook onderbroken, zodat wordt voorkomen dat woningen in de tussenruimten kunnen worden gebouwd.

Bijgebouwen mogen buiten het bouwvlak voorkomen, met dien verstande dat de gezamenlijke oppervlakte niet meer dan 50% van de oppervlakte van het bouwperceel zal bedragen, voorzover gelegen achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw verminderd met de oppervlakte van het hoofdgebouw. De toegestane bouw- en goothoogte en dakhellingen zijn in de bouwregels opgenomen.

De toegestane maatvoering, van zowel de hoofdgebouwen als de aan- en uitbouwen en bijgebouwen, is in de bouwregels opgenomen. Ook hiervoor geldt dat aansluiting is gezocht bij de gemeentelijke bijgebouwenregeling. Van deze bepalingen kan bij een omgevingsvergunning worden afgeweken. Hiervoor gelden echter toetsingscriteria die aan de betreffende mogelijkheid om af te wijken bij een omgevingsvergunning zijn toegevoegd. Binnen de woonbestem-

mingen is vervangende herbouw van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen welke op het moment van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan meer dan 100 m<sup>2</sup> bedragen, bij een afwijking van de bouwregels toegestaan. In de regels is hierbij onderscheid gemaakt in bebouwing van minimaal 100 m<sup>2</sup> tot 200 m<sup>2</sup>, 200 m<sup>2</sup> tot 500 m<sup>2</sup> en bebouwing van meer dan 500 m<sup>2</sup>. Bij berekening van de aanwezige oppervlaktes (op moment van terinzagelegging) worden reeds aanwezige omgevingsvergunningvrije bouwwerken niet meegeteld.

De bestemming Wonen - Woongebouw omvat een (voormalige) karakteristieke boerderij aan de Amerweg 31 welke is omgebouwd tot twaalf wooneenheden. Voor deze bebouwing geldt een maximale goothoogte van 4 m en een maximale bouwhoogte van 7 m, dan wel de bestaande goot- en bouwhoogte, indien deze meer bedragen.

#### Karakteristieke bebouwing

Karakteristieke bebouwing in het plangebied wordt in de verbeelding voorzien van een aanduiding. Deze gebouwen krijgen een beschermende regeling door middel van een 'krap' bouwvlak en in de regels van de betreffende bestemmingen is een beschermende regeling (omgevingsvergunning voor het slopen van bouwwerken). Een overzicht van de karakteristieke gebouwen binnen Grolloo en Schoonloo is als bijlage in dit bestemmingsplan opgenomen.

#### Waarde - Archeologie 1 en Waarde - Archeologie 2

#### DUBBELBESTEMMINGEN

Op het gebied dat op de Archeologische Monumentenkaart (AMK) als gebied met een hoge archeologische waarde is aangemerkt, is de dubbelbestemming Waarde - Archeologie 1 gelegd. Zonder omgevingsvergunning voor het uitvoeren van weken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden is het niet mogelijk werkzaamheden uit te voeren die de grond dieper dan 30 cm beroeren. Het gaat tevens om grondwerkzaamheden die een oppervlakte groter dan 80 m<sup>2</sup> beslaan. Gebruikelijke bewerkingen ten behoeve van tuinonderhoud kunnen dus zonder meer worden uitgevoerd.

In de voorwaarden van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van weken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden is tevens opgenomen dat een inventariserend veldonderzoek (IVO) moet aantonen of de vergunning kan worden verleend. Tevens dient de provinciaal archeoloog te worden geraadpleegd voordat de vergunning kan worden verschaft. Deze regeling biedt een garantie dat de archeologische waarden niet worden aangetast zonder dat de deskundigen hiervan op de hoogte worden gesteld.

De regels van de dubbelbestemming Waarde - Archeologie 2 gelden voor het gebied dat volgens de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW) als gebied met een hoge, dan wel middelhoge verwachtingswaarde is aangemerkt. Het hele plangebied kent een hoge, dan wel middelhoge verwachtingswaarde. Voor deze gebieden is in het bestemmingsplan de dubbelbestemming Waarde - Archeologie 2 opgenomen, waarvoor een provinciale onderzoeksvrijstelling van 500 m<sup>2</sup> geldt, tenzij binnen een afstand van 50 m een AMK-terrein aanwezig is.

#### Waarde - Beschermwaardig houtopstand

De boombeplanting die karakteristiek en kenmerkend is voor Grolloo en Schoonloo wordt door middel van het bestemmingsplan beschermd. Hiervoor is de dubbelbestemming Waarde - Beschermwaardig houtopstand opgenomen. De bestemming ligt óver de basisbestemmingen. Als in deze basisbestemmingen activiteiten zijn toegestaan die de bescherming van de bomen schaadt, gaat de dubbelbestemming dit tegen. Verder is er een omgevingsvergunningstelsel voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde en werkzaamheden aan de bestemming toegevoegd. Voor grondbewerkingen dient vooraf een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden te zijn verkregen.

# Uitvoerbaarheid

# 7

## 7.1

### **Economische uitvoerbaarheid**

Het onderhavige plan is een conserverend plan. Uitvoeringskosten zijn daarom niet aan de orde. Een exploitatieplan (artikel 6.12 Wro) is voor dit bestemmingsplan dan ook niet nodig. Mochten zich in de toekomst toch ontwikkelingen voordoen waarbij de gemeente kosten moet maken, dan zullen die uitsluitend onder de wijzigingsbevoegdheden vallen. Er zal dan eerst worden gezien of een kostenverhaalovereenkomst kan worden gesloten. In het uiterste geval kan worden overwogen om bij wijzigingsbevoegdheden een exploitatieplan vast te stellen. Dat is geen uitgangspunt en gezien de ontwikkelingsmogelijkheden niet de verwachting.

## 7.2

### **Maatschappelijke uitvoerbaarheid**

De resultaten van de inspraak en het overleg zijn in de navolgende paragrafen weergegeven.

#### 7.2.1

##### **Overleg**

Op het voorontwerpbestemmingsplan is door verscheidene overlegpartners gereageerd, te weten:

1. Provincie Drenthe;
2. VROM-Inspectie;
3. Waterschap Reest en Wieden;
4. Waterschap Hunze en Aa's;
5. Ministerie van Defensie;
6. NV Nederlandse Gasunie;
7. LTO Noord.

In het navolgende worden de reacties behandeld en zijn deze voorzien van een beantwoording. De gehele reactie is aan de bijlage van dit bestemmingsplan toegevoegd.

## **1. Provincie Drenthe**

### **Opmerking**

Op basis van de Omgevingsvisie Drenthe is gebleken dat er geen provinciaal belang in het plan is opgenomen. Indien het plan overeenkomstig dit voorontwerp in procedure wordt gebracht, mag de gemeente ervan uitgaan dat Gedeputeerde Staten geen reden zullen zien om in te grijpen in de verdere procedure.

### **Reactie**

Deze opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.

## **2. VROM-Inspectie**

Het bestemmingsplan Grolloo en Schoonloo geeft de VROM-Inspectie aanleiding tot het maken van de volgende opmerking, gelet op de nationale belangen, zoals die zijn verwoord in de RNRB.

### **Opmerking**

Een deel van Grolloo ligt binnen het invloedsgebied van twee aardgastransportleidingen; uit meerdere uitspraken van de Raad van State blijkt dat ook wanneer er sprake is van een conserverend bestemmingsplan waar, binnen het invloedsgebied, (beperkt) kwetsbare objecten aanwezig zijn er rekening moet worden gehouden met de richtwaarde. Concreet betekent dit dat, in tegenstelling tot hetgeen in de toelichting is vermeld, ook bij een conserverend plan het groepsrisico in ieder geval moet worden berekend. De VROM-Inspectie verwijst hierbij naar de 'Handreiking verantwoordingsplicht groepsrisico'.

### **Reactie**

In de toelichting wordt nu wel op het vorenstaande ingegaan. Samengevat houdt dit het volgende in: Het plangebied van Grolloo is deels gelegen in de invloedsgebieden van twee hogedrukaardgasleidingen. Uit de berekeningen blijkt dat er in het plangebied Grolloo geen knelpunt ten aanzien van de  $10^{-6}$ -risicocontour is. Uit de berekeningen voor het groepsrisico blijkt tevens dat er geen groepsrisico is. Het plangebied van Schoonloo ligt geheel buiten de invloedsgebieden en is daarom buiten beschouwing gelaten.

## **3. Waterschap Reest en Wieden**

### **Opmerking 1**

In wijzigingsbevoegdheden en uitwerkingen met betrekking tot grotere oppervlaktes ( $> 1.500 \text{ m}^2$ ) zal moeten worden gekeken naar de waterhuishouding. In de regels moet daarop worden ingegaan, bijvoorbeeld door in de uitwerkingsregels een passage over de waterhuishouding op te nemen: "de uitwerking



geldt onder de voorwaarde dat de bestaande waterhuishoudkundige situatie niet verslechterd en wordt verbeterd om te voldoen aan de maatstaven van het huidige moderne waterbeheer.“

#### Reactie 1

Wijzigingsbevoegdheden en uitwerkingen met een oppervlakte zoals die door het waterschap wordt genoemd, zijn in het voorliggende bestemmingsplan niet opgenomen. De opgenomen wijzigingsbevoegdheden hebben betrekking op functiewijzigingen van bestaande gebouwen en de daarbij behorende percelen; daarbij zal geen sprake zijn van een toename (> 1.500 m<sup>2</sup>) van de oppervlakte bebouwing en/of verharding.

#### Opmerking 2

De in de bijlage behorende bij de overlegreactie opgenomen informatie kan worden gebruikt als informatie voor het bestemmingsplan.

#### Reactie 2

De betreffende informatie is verwerkt in de toelichting.

### **4. Waterschap Hunze en Aa's**

#### Opmerking

Het waterschap merkt op dat zijn reactie van 3 november 2010 op de nota van uitgangspunten voor dit bestemmingsplan nog niet is verwerkt.

#### Reactie

De betreffende reactie is alsnog verwerkt.

### **5. Ministerie van Defensie**

#### Opmerking

Het Ministerie van Defensie geeft aan dat eventuele reacties ten aanzien van het voorontwerpbestemmingsplan Grolloo en Schoonloo zullen worden opgenomen in de door VROM-Inspectie Noord gecoördineerde gezamenlijke rijksreactie.

#### Reactie

Verwezen wordt naar de reactie van de VROM-Inspectie.

### **6. N.V. Nederlandse Gasunie**

#### Opmerking

In de toelichting van het voorontwerpbestemmingsplan wordt vermeld dat op circa 300 m ten oosten van het plangebied Grolloo twee aardgastransportlei-

dingen liggen. Gasunie geeft aan dat de leidingen slechts 50 m van het plangebied zijn gelegen.

#### Reactie

De juiste afstanden zullen in de toelichting worden vermeld; voor het overige wordt verwezen naar de reactie van de VROM-Inspectie.

## 7. LTO Noord

#### Opmerking 1

In de toelichting wordt onvoldoende duidelijk dat de status Nationaal Landschap niet van invloed is op de afwegingen ten behoeve van het aanvragen voor ontwikkeling van agrarische bedrijvigheid.

#### Reactie 1

In en rond dorpskernen zijn de mogelijkheden voor grootschalige uitbreidingen van agrarische bedrijven beperkt. Zowel fysiek als uit oogpunt van milieu zijn de uitbreidingsmogelijkheden beperkt. De bouwvlakken in het voorliggende bestemmingsplan zijn zoveel mogelijk afgestemd op de bouwvlakken uit de vigerende bestemmingsplannen. De status Nationaal Landschap is hierop niet van invloed.

#### Opmerking 2

De aanduiding 'karakteristiek' voor agrarische bedrijven lijkt uit te monden in een heel strak keurslijf waar een ondernemer niet mee uit de voeten kan. De aanduiding is volgens de kaart en de regels van toepassing op het geheel van gebouwen, bouwwerken en erf.

#### Reactie 2

Deze opmerking is niet terecht. De aanduiding 'karakteristiek' heeft niet betrekking op het geheel van gebouwen, bouwwerken en erf, maar uitsluitend op de oorspronkelijke boerderij. Op het overgrote deel van het bouwvlak en het bouwperceel is de aanduiding 'karakteristiek' dus niet van toepassing en bestaat de mogelijkheid om gebouwen te realiseren die voldoen aan de hedendaagse eisen.

#### Opmerking 3

De maximale goothoogte bedraagt 4,5 m, met een afwijkingmogelijkheid naar 5 m. Dit is te beperkend. Een afwijkingmogelijkheid naar 5,5 m zou wenselijk zijn.

#### Reactie 3

Alleen in het plangebied van de kern Grolloo zijn nog agrarische bedrijven aanwezig, die in dit nieuwe bestemmingsplan dan ook de bestemming Agrarisch - Bedrijf toegekend krijgen.

De opgenomen goothoogte van 4,5 m betekent een verruiming ten opzichte van het vigerend bestemmingsplan voor Grolloo. In dat plan wordt de maximale goothoogte gedetailleerd per bedrijf bepaald, waarbij zelfs de maximale goothoogte per gevel kan variëren. In geen geval wordt er in het vigerend bestemmingsplan een maximale goothoogte van meer dan 4,5 m toegestaan.

Verruiming via een afwijking tot 5 m wordt in dit nieuwe bestemmingsplan mogelijk gemaakt (artikel 3.4 sub a) onder de voorwaarde dat geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

- het straat- en bebouwingsbeeld;
- de woonsituatie;
- de verkeersveiligheid; en
- de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Gelet op de locaties van de binnen het plangebied gelegen agrarische bedrijven gaan wij bij voorbaat uit van onevenredige afbreuk aan deze belangen wanneer een goothoogte hoger dan 5 m zou worden toegestaan via afwijking.

#### Opmerking 4

Het bouwen met een minimale dakhelling van 40° ligt ver van de gebruikelijke normen. Bij de bouw van stallen en schuren worden soms dakhellingen gehanteerd die onder de 20° liggen.

#### Reactie 4

De opgenomen minimale dakhelling van 40° is in overeenstemming met het vigerend bestemmingsplan voor Grolloo, waarin is opgenomen dat de dakhelling niet minder mag zijn dan 40°. Gelet op de soms zeer specifieke en landschappelijk waardevolle locaties wordt een verdere verlaging van de toegelaten dakhelling ongewenst geacht.

#### Opmerking 5

Het hanteren van een hoge minimum dakhelling brengt met zich mee dat gebouwen snel hoger worden. Een vrijstelling naar een bouwhoogte van 14 m ligt dan ook in de rede.

#### Reactie 5

De opgenomen bouwhoogte van 12 m betekent een verruiming ten opzichte van de nu per bedrijf bepaalde bouwhoogten in het vigerend bestemmingsplan voor Grolloo. Gelet op de soms zeer specifieke en landschappelijke waardevolle locaties wordt een verdere verruiming van de toegelaten bouwhoogte ongewenst geacht.

#### Opmerking 6

Gelet op de wijze waarop de bouwvlakken zijn ingetekend, wordt de ontwikkeling van agrarische bedrijven volledig geblokkeerd. Een nieuwe schuur, stal of silo komt altijd buiten het bouwvlak. Voor volwaardige agrarische bedrijven moet het bouwvlak ten minste 1 ha (akkerbouw) en zelfs 1,5 ha (gemengd en veehouderij) groot zijn. Een en ander afhankelijk van de fysieke ruimte.

## Reactie 6

De bouwmogelijkheden voor de agrarische bedrijven in het plangebied stemmen overeen met de mogelijkheden binnen het vigerend bestemmingsplan. Dit is slechts anders bij het bedrijf Oostereind 10, omdat de ondertussen opgerichte woning Oostereind 10a invulling van een deel van het bouwvlak op grond van huidige regels voor milieuzonering toch al belet. Uitbreidingsmogelijkheden zijn ook in het algemeen afhankelijk van de milieusituatie ter plekke.

Bouwblokken van 1 tot 1,5 ha (of meer) achten wij in de bebouwde kom van Grolloo niet inpasbaar. Enerzijds omdat in veel gevallen de fysieke ruimte ontbreekt, anderzijds vanwege de te geringe afstand tot woningen. De ruimte die dan nog in een enkel geval over zou blijven achten wij niet wenselijk om te benutten, omdat extra bebouwing daar naar ons oordeel onevenredige afbreuk zou doen aan de stedenbouwkundige en landschappelijke waarden van de directe omgeving.

### 7.2.2

#### **Inspraak**

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 3 december 2010 gedurende een periode van acht weken ter inzage gelegen. Op 9 en 14 december 2010 zijn ook inloopavonden georganiseerd in Schoonloo respectievelijk Grolloo.

Binnen de vorenstaande termijn kon een ieder schriftelijk of mondeling zijn of haar zienswijze aangaande het voorontwerpbestemmingsplan naar voren brengen.

Er is meermaals door bezoekers van de inloopavonden geconstateerd dat sommige gebouwen niet op de ondergrond van het bestemmingsplan staan vermeld; deze constatering is terecht, maar het is ondoenlijk om alle omissies in de GBKN-gegevens te repareren. Het ontbreken van bepaalde gebouwen heeft geen consequenties voor de rechten die men heeft.

Het voorgaande geldt eveneens voor perceelsgrenzen; ook deze komen niet in alle gevallen overeen met de meest actuele situatie; daar waar sprake is van dezelfde bestemming is de ligging van de perceelsgrenzen niet relevant voor de bestemmingsregeling. Daar waar sprake is van verschillende bestemmingen is de verbeelding op een aantal plaatsen gewijzigd.

In verband met de Wet bescherming persoonsgegevens, die van toepassing is op dit digitale bestemmingsplan met bijbehorende bijlage(n), zijn de in deze paragraaf genoemde reacties van privaatrechtelijke personen behorende op dit digitale bestemmingsplan geanonimiseerd. Omwille hiervan zijn deze reacties genummerd.

## **1. Inspreker 1 (mondelinge zienswijze)**

### **Opmerking**

Inspreker verzoekt de bestaande bedrijfsbestemming op het perceel Voorstreek 11 te Grolloo over te nemen. Daarbij moet ook rekening worden gehouden met de aanwezige bedrijfsbebouwing.

### **Reactie**

Zowel de woning als het bedrijfspand op het perceel Voorstreek 11 zijn in het vigerend bestemmingsplan gelegen binnen een agrarische bedrijfsbestemming. Van een agrarisch bedrijf is al lange tijd geen sprake meer; de boerderij is met planologische toestemming destijds verdeeld in twee woningen, te weten Amerweg 19 en Voorstreek 11. In de woning Voorstreek 11 is nu dus wonen toegestaan, zonder de verplichting dat ten minste één van de bewoners een bedrijf ter plaatse uitoefent. De woning Voorstreek 11 is dus geen bedrijfswoning. De bestemming Wonen - 3 is daarom in de huidige situatie een juiste bestemming voor de woning Voorstreek 11.

Het ook met planologische medewerking gerealiseerde bedrijfspand is onrecht niet opgenomen in het voorontwerpbestemmingsplan. In het ontwerpbestemmingsplan wordt de bestemming Bedrijf van toepassing op dit pand met een bijbehorend bouwvlak. Voor dit geval wordt in de regels behorend bij de bestemming Bedrijf wel een bepaling opgenomen dat hier geen bedrijfswoning mag worden opgericht; anders zou onbedoeld een tweede woning kunnen worden opgericht.

## **2. Inspreker 2**

### **Opmerking 1**

Inspreker merkt op dat het bedrijf Kingma Flutes niet in de toelichting wordt genoemd als één van de aan de Hoofdstraat te Grolloo gevestigde bedrijven. Het is onduidelijk of het bedrijf in de Staat van bedrijven is opgenomen met de juiste kenmerken qua geluids- en milieubelasting.

### **Reactie 1**

In bijlage 5 van de toelichting staat het bedrijf vermeld. In paragraaf 3.3 van de toelichting worden slechts enkele bedrijven vermeld, dit is geen limitatieve opsomming. Het bedrijf maakt dwarsfluiten; in bijlage 5 van de toelichting wordt vermeld dat het bedrijf valt onder de noemer 'Muziekinstrumentenfabrieken' in de VNG-brochuren 'Bedrijven en milieuzonering'. Dit is een juiste categorisatie; het bedrijf valt onder categorie 2. Binnen de bestemming Bedrijf zijn zowel bedrijven van categorie 1 als 2 toegestaan.

### **Opmerking 2**

Sinds 1989 heeft het pand aan de Hoofdstraat 10 zowel een bedrijfsbestemming als een woonbestemming. Daarnaast is sinds kort op Hoofdstraat 12 de

hoofdvestiging van het bedrijf gevestigd. Inspreker verzoekt dat voor beide adressen zowel een bedrijfsbestemming als een woonbestemming wordt opgenomen in het voorliggende bestemmingsplan.

#### Reactie 2

Mede naar aanleiding van deze zienswijze is de volgende keuze gemaakt voor de panden Hoofdstraat 10 tot en met 18 (even nummers). Voor al deze panden geldt dat naast de woonfunctie bedrijven van de milieucategorieën 1 en 2 aanwezig zijn of mogen zijn volgens het vigerend bestemmingsplan (inclusief vrijstellingen en/of ontheffingen van het bestemmingsplan). Bij het opstellen van het voorontwerpbestemmingsplan is alleen uitgegaan van de feitelijke situatie; dus of het nu een woning, een bedrijf zonder woning of een woning met bedrijf betreft. Dit doet naar ons oordeel geen recht aan de planologische mogelijkheden die om wat voor reden dan ook nu niet gebruikt worden.

Wij hebben daarom ervoor gekozen deze panden een woonbestemming toe te kennen (Wonen - 1, alleen Hoofdstraat 10 als voormalige boerderij Wonen - 3), met daarnaast een aanduiding 'bedrijven toegestaan'. Dit heeft ook een wijziging in de regels voor de bestemmingen Wonen - 1 en Wonen - 3 tot gevolg.

### 3. Inspreker 3

#### Opmerking

Inspreker verzoekt de huidige bestemming Nijverheid op het perceel Hoofdstraat 18 te Grolloo te handhaven. In de toekomst wil inspreker de activiteiten voor de edelsmederij weer oppakken. Inspreker ziet de voorgenomen wijziging naar de bestemming Wonen - 2 dan ook als een belangrijke aantasting van de mogelijkheden op het perceel.

#### Reactie

Voor alle duidelijkheid: het betreffende perceel heeft niet de bestemming Wonen - 2, maar de bestemming Wonen - 1. Voor het betreffende bouwvlak is zowel de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' als de aanduiding 'maximum aantal aan te bouwen wooneenheden' opgenomen (in beide gevallen twee).

De edelsmederij is als bestaand bedrijf opgenomen in de bedrijvenlijst, zoals die is opgenomen in bijlage 5 behorende bij de toelichting. Hoewel de smederij momenteel niet in gebruik is, willen wij het recht voortzetten om op dit adres een bedrijf uit te voeren.

Mede naar aanleiding van deze zienswijze is de volgende keuze gemaakt voor de panden Hoofdstraat 10 tot en met 18 (even nummers). Voor al deze panden geldt dat naast de woonfunctie bedrijven van de milieucategorieën 1 en 2 aanwezig zijn of mogen zijn volgens het vigerend bestemmingsplan (inclusief vrijstellingen en/of ontheffingen van het bestemmingsplan). Bij het opstellen van het voorontwerpbestemmingsplan is alleen uitgegaan van de feitelijke situatie; dus of het nu een woning, een bedrijf zonder woning of een woning

met bedrijf betreft. Dit doet naar ons oordeel geen recht aan de planologische mogelijkheden die om wat voor reden dan ook nu niet gebruikt worden. Wij hebben daarom ervoor gekozen deze panden een woonbestemming toe te kennen (Wonen - 1, alleen Hoofdstraat 10 als voormalige boerderij Wonen - 3), met daarnaast een aanduiding 'bedrijven toegestaan'. Dit heeft ook een wijziging in de regels voor de bestemmingen Wonen - 1 en Wonen - 3 tot gevolg.

#### **4. Inspreker 4**

##### **Opmerking**

Inspreker vraagt zich af of het mogelijk is de aangeduide bouwgrens op het perceel Oostereind 10 te Grolloo 25 m naar het oosten te verplaatsen. Inspreker is voornemens in de toekomst het agrarisch bedrijf uit te breiden.

##### **Reactie**

Met het verzoek kan gedeeltelijk worden ingestemd; het bouwvlak uit het vigerend bestemmingsplan wordt deels overgenomen. Dit betekent een uitbreiding in oostelijke richting van 25 m. De afstand van eventuele nieuwe bebouwing tot de bestaande woning Oostereind 10a mag echter niet minder bedragen dan 30 m. Dit is conform de afstand zoals die voor akkerbouw en fruitteelt (bedrijfsgebouwen) is opgenomen in de VNG-Brochure 'Bedrijven en milieuzonering'.

Daarnaast wordt de aanduiding 'beschermwaardig houtopstand' verwijderd. Dit betekent niet dat wij van mening zijn dat de waarde van de aanwezige boom ineens is afgenomen. Het vigerend bestemmingsplan biedt echter al de mogelijkheid bij recht om hier bebouwing te plaatsen. Rechten in het bestemmingsplan gaan voor de Algemene Plaatselijke Verordening (APV). In de APV is de plicht voor toestemming van kap van bomen van een bepaalde omvang geregeld (voorheen kapvergunning, inmiddels omgevingsvergunning voor kap). De eventuele beslissing geen medewerking te verlenen aan kap van de boom is niet meer relevant, omdat de bouwmogelijkheid die het bestemmingsplan biedt ook toestemming inhoudt voor kap van bomen op de plek waar gebouwd mag worden.

#### **5. Inspreker 5**

##### **Opmerking**

Inspreker geeft aan dat de panden Middenstreek 7 en Voorstreek 7 te Grolloo beiden dienen te worden aangemerkt als karakteristiek gebouw. Het pand Middenstreek 7 wordt wel in de toelichting genoemd, maar het pand Voorstreek 7 niet. Bij de foto's van 'Karakteristieke ensembles van bebouwing et cetera'. (bijlage 2 van de toelichting) is een foto opgenomen van het pand Voorstreek 7 en hierbij wordt vermeld dat het gaat om het pand Middenstreek 7. Inspreker verzoekt het vorenstaande nader te bekijken.

#### Reactie

Deze opmerking is correct. Zowel het pand Middenstreek 7 als het pand Voorstreek 7 zijn karakteristiek. Bijlage 2 wordt aangepast door het toevoegen van het pand Voorstreek 7; dat geldt eveneens voor het foto-onderschrift op pagina 7 in bijlage 2 'Karakteristieke ensembles van bebouwing, groenstructuren, openbare en private ruimten in Grolloo'.

### **6. Inspreker 6**

#### Opmerking

Inspreker verzoekt het bedrijf Handelonderneming Lunsing op het perceel Hoofdstraat 23(a) op te nemen in het bestemmingsplan en een kleine uitbreiding mogelijk te maken.

#### Reactie

Op het perceel Hoofdstraat 23(a) is een supermarkt gevestigd. Aan het gehele perceel is de bestemming 'Detailhandel' toegekend. De achterliggende loods wordt niet gebruikt als opslag ten behoeve van de supermarkt, maar als onderkomen voor de genoemde handelonderneming; de activiteiten betreffen de handel in oldtimers, tweedehands personenauto's, et cetera.

Op zich passen de activiteiten van de handelonderneming binnen de bestemming. Ter voorkoming van misverstanden voegen wij aan de regels voor de bestemming Detailhandel (artikel 8) deze activiteiten toe. Ook de toelichting wordt hierop aangepast op pagina 63.

Daarnaast biedt het vigerend bestemmingsplan de mogelijkheid voor bijgebouwen achter het karakteristieke hoofdgebouw. Van het daar aangegeven bouwvlak mag 50% worden bebouwd. Op grond hiervan is de bestaande loods ook vergund. Ook enige nieuwe bebouwing is nog mogelijk, omdat nu ca. een kwart van het bouwvlak is bebouwd.

Het bestaande bouwvlak wordt opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan, met de regeling dat 50% daarvan mag worden bebouwd; dit is onterecht niet in het voorontwerpbestemmingsplan gebeurd. De aanduiding 'karakteristiek' is niet van toepassing op deze bedrijfsbebouwing, maar alleen op het hoofdgebouw dat in het voorontwerpbestemmingsplan al als 'karakteristiek' is aangeduid.

Vanwege het opnemen van deze bebouwingsregeling is artikel 8.4 overbodig geworden, deze regeling wordt dan ook verwijderd.

### **7. Inspreker 7 (mondelijke zienswijze)**

#### Opmerking

Inspreker wil een woonbestemming (met bouwvlak voor 1 woning) op het kadastraal perceel 1755 (hoek Amerweg/Heetlagendijk te Grolloo), een open, groen gebied. Bij de verkoop van de boerderij Amerweg 31 schijnt destijds de



afsprake gemaakt te zijn dat er drie woningen gebouwd mochten worden en wel op de huidige kadastrale percelen 1755, 1756 en 1757.

#### Reactie

Het in 1980 vastgesteld bestemmingsplan Grolloo biedt de mogelijkheid onder voorwaarden bebouwing te realiseren op het terrein ten westen van de Heetlagendijk, tussen de Amerweg en de Zuiderstraat. De betreffende gronden zijn bestemd voor 'Dorpsbebouwing, uit te werken'. Eén van de uitwerkingsregels is dat er ten hoogste drie gebouwen mogen worden gebouwd. In het betreffende uitwerkingsgebied is met toepassing van een vrijstellingsprocedure de woning Amerweg 29 gerealiseerd. De bouw van deze woning hing toen samen met de verbouw van de naastliggende boerderij Amerweg 31 tot woonboerderij, waarin meerdere woningen zijn ondergebracht.

Nadien zijn twee uitwerkingsplannen opgesteld: 'Uitwerking Heetlagendijk' en 'Uitwerking Heetlagendijk, bouwplan Stoffers'. De uitwerkingsplannen zijn vastgesteld op 21 maart 1995 respectievelijk 14 mei 1996.

Ten behoeve van de beide uitwerkingsplannen is een schetsplan opgesteld. Hierin is aangegeven dat de twee resterende bouw mogelijkheden aan de Heetlagendijk gesitueerd moeten worden. De situering moet zodanig zijn, dat bij de kruisingen van de Heetlagendijk met de Amerweg en de Zuiderstraat ruime groengebieden als open, min of meer brinkachtige ruimten overblijven.

Middels de eerstgenoemde uitwerking is de bouw van de woning Heetlagendijk 2 mogelijk gemaakt, middels de tweede uitwerking de woning Heetlagendijk 4. Conform de in het bestemmingsplan Grolloo opgenomen uitwerkingsregels zijn er dus drie gebouwen mogelijk gemaakt: op de kadastrale percelen 1756, 1757 en 1535 en dus niet op het kadastraal perceel 1755.

Wij zien dan ook geen aanleiding de in het voorontwerpbestemmingsplan aan perceel 1755 toegekende bestemming Agrarisch - Cultuurgrond te wijzigen in een woonbestemming.

#### **Ambtshalve aanpassingen**

Onder meer naar aanleiding van gemaakte opmerkingen (niet de hiervoor behandelde officiële zienswijzen) tijdens de op 9 en 14 december 2010 gehouden inloopavonden, zijn de volgende ambtshalve aanpassingen in het bestemmingsplan verwerkt.

#### Toelichting

Op pagina 21 na de paragraaf 'Nota Kampeerbeleid' wordt ingevoegd: "Daarnaast kent de gemeente de 'Notitie Recreatieve ontwikkelingen in bestaande gebouwen'. Bed & Breakfast (logiesverstrekking) wordt gezien als een vorm van een aan-huis-verbonden-bedrijf en wordt als zodanig mogelijk gemaakt binnen woonbestemmingen (maximaal 2 kamers, maximaal 4 personen). Deze notitie beoogt verder een verruiming ten gunste van verblijfsrecreatie binnen de woon- en agrarische bestemmingen ten behoeve van de realisering van een

functie voor de verblijfsrecreatie, met een capaciteit tot en met 10 personen gericht op Bed & Breakfast en recreatieappartementen.”

Op pagina 30 wordt onder paragraaf 3.4, onderdeel ‘Uitgangspunten voor het bestemmingsplan’ na de tweede alinea ingevoegd: “Bed & Breakfast (logies-verstrekking) wordt gezien als een vorm van een aan-huis-verbonden-bedrijf en is als zodanig mogelijk binnen woonbestemmingen tot maximaal 2 kamers en maximaal 4 personen). In de algemene afwijkingsregels zijn mogelijkheden opgenomen voor een verdere verruiming ten gunste van verblijfsrecreatie binnen de woon- en agrarische bestemmingen, met een capaciteit tot en met 10 personen gericht op Bed & Breakfast en recreatieappartementen.”

Op pagina 55 onder het kopje Agrarisch - Bedrijf wordt de zin “Binnen deze bestemming gaat het voornamelijk om grondgebonden bedrijven” gewijzigd in “Binnen deze bestemming gaat het om grondgebonden bedrijven”. Alle bedrijven zijn namelijk grondgebonden agrarische bedrijven, het betreft geen intensieve veehouderij. De bijbehorende grond is echter niet altijd direct bij het bedrijf gelegen.

Op pagina 57 wordt de alinea over de bestemming Cultuur en ontspanning verwijderd, aangezien deze bestemming vervalt. Ook de opsomming van bestemmingen op pagina 55 wordt dienovereenkomstig aangepast.

Op pagina 61 staat abusievelijk vermeld dat de bestemming Wonen - Woongebouw betrekking heeft op een voormalige boerderij aan de Hoofdstraat. Dit moet zijn Amerweg 31 te Grolloo.

Bijlage 5, de bedrijvenlijst wordt aangepast. Alleen de bedrijven die binnen het plangebied gelegen zijn worden nog vermeld. Ook is een aantal bedrijven niet meer aanwezig, zoals Plantexpo B.V. Dit heeft een aanzienlijke reductie van de bedrijvenlijst tot gevolg, veel bedrijven zijn in het buitengebied van deze dorpen gevestigd.

## Regels

In artikel 1 wordt het begrip ‘Bed and Breakfast’ ingevoegd met omschrijving.

In de bestemmingen Agrarisch bedrijf en Wonen - 3 staat onder artikel 3.7 sub a onder 5 respectievelijk artikel 24.8, sub a onder 3 abusievelijk een verwijzing naar artikel 24 (Wonen - 3). Door de vernummering in de regels door het vervallen van het artikel Cultuur en Ontspanning kan de nummering in dit artikel ongewijzigd blijven.

De bestemming Cultuur en ontspanning voor Hoofdstraat 14 te Schoonloo komt te vervallen en daarmee vervalt ook de noodzaak voor regels voor die bestemming. Op deze locatie is de woonfunctie leidend en het aanwezige atelier van ondergeschikt belang daaraan. Aan dit perceel wordt de bestemming Wonen -

3 met een nadere aanduiding 'atelier' toegekend. De regels voor de bestemming Wonen - 3 hoeven in dit verband niet te worden aangepast, omdat het betreffende artikel in de regels al verwijst naar de aanduiding 'atelier'.  
Als gevolg hiervan worden alle artikelen in de regels vernummerd.

In de bestemming Maatschappelijk is een regeling opgenomen voor de bestaande antennemast achter het dorps huis aan De Pol 4.

In de bestemming Wonen - 1 wordt aan het perceel aan de Schoonloërstraat 2 een aanduiding voor een kapsalon toegekend ('specifieke vorm van dienstverlening - kapsalon').

In de artikelen 21.5, 22.5 en 23.5 wordt onder sub b. toegevoegd:

7. er meer dan twee kamers ten behoeve van verblijfsrecreatie (logiesverstrekking) worden gebruikt;
8. de kamers voor meer dan vier personen ten behoeve van verblijfsrecreatie (logiesverstrekking) worden gebruikt.

In artikel 23.1 (Wonen - 3) wordt de aanduiding 'parkeerterrein' aan de bestemmingsomschrijving toegevoegd ten behoeve van het aanwezige (halfverhard) parkeerterrein aan de Oostereind 12.

In artikel 31 wordt als sub f ingevoegd:

het bepaalde in de artikelen 3, 21, 22 en 23 ten aanzien van gebruik, en toestaan dat de realisering van een functie voor de verblijfsrecreatie wordt toegestaan, mits:

1. de capaciteit van de verblijfsrecreatie ten hoogste tien personen bedraagt;
2. de verblijfsrecreatie gericht is op bed & breakfast of recreatieappartementen;
3. het gebruik ten behoeve van verblijfsrecreatie ondergeschikt blijft aan de hoofdfunctie;
4. het bedrijfsvloeroppervlak maximaal een derde deel bedraagt van het bedrijfsvloeroppervlak van de gebouwen op een bouwperceel;
5. het bedrijfsvloeroppervlak ten behoeve van verblijfsrecreatie maximaal 100 m<sup>2</sup> bedraagt;
6. de ontwikkeling van de verblijfsrecreatie past binnen de Notitie Recreative Ontwikkelingen in bestaande gebouwen.

In artikel 32, sub a onder 5 (Algemene wijzigingsregels) staat abusievelijk een verwijzing naar artikel 21. Dit moet echter artikel 22 (Wonen - 1) zijn.

Door de vernummering in de regels door het vervallen van het artikel Cultuur en Ontspanning kan de nummering in dit artikel ongewijzigd blijven.