

Ruimtelijke onderbouwing vestiging en
uitbreiding rietdekkersbedrijf
Wolddijk 25 te Ruinerwold



BügelHajema

Plek voor ideeën

**Ruimtelijke onderbouwing vestiging en
uitbreiding rietdekkersbedrijf
Wolddijk 25 te Ruinerwold**

Inhoud

Rapport

7 april 2015

Projectnummer 277.64.50.00.00



Ideeën voor een plek

Overzichtsk kaart



Bron: Google earth

Inhoudsopgave

1	Inleiding	7
1.1	Aanleiding	7
1.2	Projectgebied	7
1.3	Leeswijzer	8
2	Beleid	9
2.1	Provinciaal beleid	9
2.1.1	Omgevingsvisie Drenthe	9
2.2	Gemeentelijk beleid	11
2.2.1	Facetbestemmingsplan bedrijvigheid buitengebied	11
2.2.2	Landschappelijk Ontwikkelingskader	15
3	Oorspronkelijke, huidige en nieuwe situatie	17
3.1	Landschappelijke opbouw	17
3.2	Karakteristieken Wolddijk	24
3.3	Inrichtingsplan Wolddijk 25	27
4	Onderzoek en milieu	29
4.1	Bodem	29
4.2	Archeologie	29
4.3	Bedrijven en milieuzonering	30
4.4	Wegverkeerslawaaï	31
4.5	Luchtkwaliteit	32
4.6	Externe veiligheid	32
4.7	Water	34
4.8	Natuurwaarden	34
5	Juridische vormgeving	39
5.1	Afwijking	39
5.2	Handhaving	39
6	Economische uitvoerbaarheid	41
6.1	Kosten	41
6.2	Overeenkomst	41

Inleiding



1.1

Aanleiding

Rietdekkersbedrijf Schipper heeft als gevolg van uitbreiding van haar werkzaamheden meer ruimte nodig. De ruimte is met name bedoeld voor opslag van riet en bijbehorende benodigdheden ter uitoefening van het rietdekken. Derhalve heeft het bedrijf het perceel met bebouwing aan de Wolddijk 25 te Ruinerwold aangekocht. Echter, de aanwezige bebouwing heeft onvoldoende bedrijfsruimte. Derhalve is het verzoek tot uitbreiding van de bestaande (woon)bebouwing met een schuur. Het college van de gemeente De Wolden heeft onder voorwaarden ingestemd met de vestiging van het bedrijf en de uitbreiding van de bedrijfsbebouwing.

In de beheersverordening Buitengebied heeft het perceel Wolddijk 25 de bestemming Wonen. De vestiging van het rietdekkersbedrijf met nieuwe op te richten bedrijfsbebouwing is op basis van de regels in de beheersverordening niet mogelijk. Derhalve is er voor gekozen een ruimtelijke onderbouwing (afwijking van de beheersverordening ten behoeve van een omgevingsvergunning) op te stellen (artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht).

1.2

Projectgebied

Het projectgebied omvat het perceel Wolddijk 25 te Ruinerwold. De ligging van het gebied is weergegeven op onderstaande foto en op de overzichtskaart voorin dit rapport.



Bron: Google earth

1.3

Leeswijzer

Het volgende hoofdstuk behandelt het relevante beleid. In hoofdstuk 3 wordt de huidige en nieuwe situatie beschreven. In hoofdstuk 4 komen de verschillende onderzoeksaspecten aan de orde. De hoofdstukken 5 en 6 gaan over de juridische, economische en maatschappelijke aspecten.

2.1

Provinciaal beleid

2.1.1

Omgevingsvisie Drenthe

Tijdens de vergadering van Provinciale Staten op 2 juni 2010 is het nieuwe omgevingsbeleid voor de komende tien jaar vastgesteld. Het omgevingsbeleid is hét strategische kader voor de ruimtelijk-economische ontwikkeling van Drenthe tot 2020. De Omgevingsvisie Drenthe is een integraal document waarin de voor de provincie vier wettelijke planvormen zijn samengenomen:

- de provinciale structuurvisie op grond van de Wet ruimtelijke ordening;
- het provinciaal milieubeleidsplan op grond van de Wet milieubeheer;
- het regionaal waterplan op grond van de waterwetgeving;
- het provinciaal verkeers- en vervoersplan op grond van de Planwet Verkeer en Vervoer.

De Omgevingsvisie beschrijft de ruimtelijk- economische ontwikkeling van Drenthe voor de periode tot 2020. De Omgevingsvisie heeft voor de provincie een interne binding. Dit betekent dat de provincie bij de uitoefening van haar taken aan de Omgevingsvisie gebonden is. Daarnaast zijn er zaken uitgelicht die van provinciaal belang worden geacht. Deze zijn:

- het behouden en waar mogelijk ontwikkelen van de kernkwaliteiten rust, ruimte, natuur, landschap, oorspronkelijkheid, veiligheid, naberschap, menselijke maat, kleinschaligheid (Drentse schaal);
- het behouden en versterken van de biodiversiteit door het realiseren van de Ecologische hoofdstructuur (EHS);
- het beschermen van de kwaliteit van lucht, water en bodem en het verbeteren van de verkeersveiligheid, waterveiligheid en externe veiligheid;
- het streven naar voldoende, gevarieerde, aantrekkelijke en vitale vestigingsmogelijkheden op regionale bedrijventerreinen en andere stedelijke werklocaties en het bieden van voldoende ontwikkelingsmogelijkheden in het landelijk gebied voor landbouw, recreatie en toerisme en bedrijvigheid;
- het ontwikkelen van een adequate strategie voor krimpgebieden, met aandacht voor wonen, leefbaarheid, bereikbaarheid en arbeid;
- het maken van bovenlokale afspraken over aantrekkelijke, gevarieerde en leefbare woonmilieus die voorzien in de woonvraag;
- het streven naar steden met een onderscheidende identiteit, gebaseerd op historische of gebiedskenmerken waardoor de stedelijke centra ge-differentieerd blijven;

- het ontwikkelen en behouden van robuuste stedelijke netwerken, waardoor de steden samenhangen, samenwerken en complementair zijn;
- de kwaliteit en kwantiteit van (grond)water;
- het benutten van de mogelijkheden voor duurzame energieopwekking en -distributie en tevens het besparen van energie, het zorgvuldige gebruik van de ondergrond voor de energiewinning, de opslag van CO₂, groen gas en aardgas en de energie-infrastructuur;
- het creëren van voorwaarden voor een duurzame ontwikkeling van de mobiliteit in samenhang met het creëren van betrouwbaarheid van (inter)regionale netwerken voor auto, openbaar vervoer, fiets en goederen door de lucht en over weg, spoor en water evenals de verknoping met de (inter)nationale netwerken;
- de Ecologische Hoofdstructuur, de verschillende Drentse landschapstypen en de diversiteit in landschapstypen;
- het verbinden van stad en land door het verweven van de gebruiksfuncties, landbouw, natuur en water in het landelijk gebied en het benutten van de kernkwaliteiten voor de plattelandseconomie;
- sport- en cultuurparticipatie en de infrastructuur die hiervoor nodig is.

Voor al deze zaken geldt dat de provincie van mening is dat het ruimtelijke belang het gemeentelijk niveau overstijgt en de provincie hier haar verantwoordelijk voor heeft. De provincie zal dan ook een standpunt innemen over het gemeentelijke ruimtelijke plan indien er sprake is van een provinciaal belang. Gezien het bovenstaande verwacht de gemeente dat er in dit project geen sprake is van een provinciaal belang.

De juridische vertaling van het bovengenoemde beleid heeft plaatsgevonden in de Verordening Ruimtelijke Omgevingsbeleid (9 maart 2011). Deze verordening is bedoeld voor de gemeenten en bevat voorschriften waar ruimtelijke plannen aan dienen te voldoen.

Actualisatie

Eind augustus 2014 is de Actualisatie Omgevingsvisie Drenthe 2014 van kracht geworden. Inhoudelijk voorziet de Actualisatie in een beperkte bijstelling van de teksten en kaarten. Belangrijkste verandering in het document is geweest het aspect van bedrijvigheid, dat een kernwaarde voor de provincie is, beter in het stuk te verwerken. Een in het oog springend punt is verder dat gemeenten meer vrijheid krijgen voor het toepassen van de zogenaamde ruimte-voor-ruimte regeling. Verrommelde agrarische bebouwing kan zo worden opgeschoond. Met de Actualisatie is het document tot slot digitaal beter ontsloten, waardoor het gemakkelijker en gericht te raadplegen is.

De volgende thema's van de Omgevingsvisie zijn inhoudelijk geactualiseerd:

- a. Kernwaarde bedrijvigheid.
- b. Beekdalenvisie.
- c. Ruimte voor Ruimte-regeling.
- d. SER-ladder/leegstand.
- e. Natuur.
- f. Benadering agrarische bouwvlakken.

- g. Windenergie.
- h. Kernkwaliteiten.
- i. Vrijtijdseconomie.
- j. Omgevingswet.
- k. Zonne-ladder.

De ontwikkeling zoals voorgenomen in dit projectgebied, komen niet expliciet in de (geactualiseerde) Omgevingsvisie of provinciale verordening (met uitzondering van de SER-ladder) aan de orde. Echter, geconcludeerd kan worden dat de ontwikkeling wel passend is in het (geactualiseerde) provinciale beleid.

Volledigheidshalve wordt naast bovenstaand locatie-specifiek beleid ook de gewenste ruimtelijke ontwikkeling aan de Wolddijk te Ruinerwold in het kader van de zogenaamde SER-ladder beschouwd (zie hieronder). De ontwikkeling die deze ruimtelijke onderbouwing mogelijk maakt, valt onder punt 1 van de SER-ladder (nu Ladder Duurzame verstedelijking):

SER-ladder

1. Gebruik de ruimte die al beschikbaar is gesteld voor een bepaalde functie of door herstructurering beschikbaar kan worden gemaakt.
2. Maak optimaal gebruik van de mogelijkheden om door meervoudig ruimtegebruik de ruimteproductiviteit te verhogen.
3. Indien het voorgaande onvoldoende soelaas biedt, is de optie van uitbreiding van het ruimtegebruik aan de orde. Daarbij dienen de verschillende relevante waarden en belangen goed te worden afgewogen in een gebiedsgerichte aanpak. Door een zorgvuldige keuze van de locatie van 'rode' functies en door investeringen in kwaliteitsverbetering van de omliggende groene ruimte moet worden verzekerd dat het meerdere ruimtegebruik voor wonen, bedrijventerreinen of infrastructuur de kwaliteit van natuur en landschap respecteert en waar mogelijk versterkt.

2.2

Gemeentelijk beleid

Hieronder komt alleen het in dit kader relevante beleid aan de orde, omdat er slechts sprake is van plaatsing van een nieuwe schuur op een bestaand (bebouwd) erf.

2.2.1

Facetbestemmingsplan bedrijvigheid buitengebied

In 2007 is er onderzoek uitgevoerd naar de ruimtebehoefte van lokale ondernemers in De Wolden. Uit dit onderzoek blijkt dat er een aanzienlijke vraag naar bedrijfslocaties bestaat. Tevens komt uit het onderzoek naar voren dat de ondernemers in De Wolden zich sterk verbonden voelen met hun eigen dorp en

dorpsgemeenschap. Zij zoeken daarom in de eerste plaats naar vestigingsmogelijkheden in hun eigen dorp. In dit project is dit eveneens het geval.

Op de aanwezige bedrijventerreinen is de ruimte beperkt. Gevolg is dat er bij de gemeente veel aanvragen binnenkomen voor bedrijfsmatig gebruik van bestaande schuren en grotere panden in het buitengebied. De voornaamste aanbeveling uit het onderzoek is om die reden om bedrijfshuisvesting in voormalige boerderijen te bevorderen c.q. uit te breiden. Uiteraard moet de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied behouden worden (en waar mogelijk versterkt).

VRIJKOMENDE AGRARISCHE BEBOUWING

Om te komen tot een uniform afwegingskader voor de aanvragen is er beleid voor Vrijkomende Agrarische Bebouwing (VAB) opgesteld. Dit beleid ziet naast vestigingsmogelijkheden voor bedrijvigheid in vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing, tevens op vestiging van bedrijvigheid als ondergeschikte tweede takken of nevenfuncties bij agrarische bedrijven en vestiging van bedrijvigheid bij woonhuizen, al dan niet met eerder vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing, waarbij de woonfunctie gewaarborgd moet blijven.

Dit beleid is vertaald in een facetbestemmingsplan. Daarmee kan in planologische zin invulling aan het beleid worden gegeven en kan worden ingespeeld op de wensen die er vanuit de ondernemers in De Wolden bestaan.

TOEPASSINGSBEREIK VAB- BELEID

Het VAB beleid geeft invulling aan de Toekomstvisie 2005-2020 van de gemeente De Wolden. De intentie van het beleid is om kansen en mogelijkheden te bieden om vrijkomende en vrijgekomen agrarische bebouwing op een passende, andere manier te gaan gebruiken. Samengevat heeft het VAB beleid de volgende doelen:

- Versterken van het economisch draagvlak, door zinvol hergebruik te bieden voor panden die hun oorspronkelijke functie hebben verloren. Hierdoor wordt de leefbaarheid in de dorpen en het buitengebied versterkt (sociaal-economisch doel).
- Versterken van de ruimtelijke kwaliteit van het platteland (omgevingskwaliteit), door bevordering van hergebruik van panden, door tegengaan van leegstand en ongewenst gebruik en door verbetering van panden en erven.
- Door hergebruik van voormalige agrarische bedrijfsgebouwen wordt ruimte geboden aan ondernemers met nieuwe activiteiten in het buitengebied en wordt de resterende economische waarde van leeggekomen agrarische bebouwing benut door andere bedrijvigheid. Niet alle panden komen in aanmerking voor toepassing van het VAB beleid. Onderstaande punten geven het toepassingsbereik aan.
- Het VAB beleid is van toepassing op vrijgekomen of vrijkomende agrarische bebouwing. Vrijgekomen agrarische bedrijfsgebouwen, welke in het verleden reeds zijn omgezet in een woonbestemming (of een andere bestemming overeenkomstig het gebruik, bijvoorbeeld een agrarisch aanverwante of dienstverlenende functie) kunnen ook in aanmerking komen voor het VAB beleid. In veel gevallen zijn immers de (agrarische) schuren nog aanwezig.

- Het beleid geldt voor bedrijfsgebouwen die minstens 3 jaar vóór de aanvraag tot deelname aan het VAB beleid zijn opgericht en aantoonbaar minstens 3 jaar in agrarisch gebruik zijn geweest. Voorkomen moet worden dat gebouwen, al dan niet als speculatie, worden opgericht met als oogmerk daar later een andere dan een agrarische bestemming voor te krijgen.
- Het beleid geldt niet voor bouwwerken/gebouwen die zonder vergunning zijn gerealiseerd. Ook gebouwen die geen onderdeel hebben uitgemaakt van een agrarisch bouwperceel (veldschuren, en dergelijke), komen niet in aanmerking voor het VAB beleid. Het gaat om gebouwen die op het (oorspronkelijke) agrarisch bouwperceel hebben gelegen.
- Bestaande niet-agrarische bedrijvigheid, dat wil zeggen bedrijvigheid die niet plaatsvindt in een vrijkomend agrarisch gebouw, maar in een "regulier" bedrijfspand, valt niet binnen het bereik van het VAB beleid. Hiervoor zijn al de voorschriften voor niet-agrarische bedrijvigheid van de geldende bestemmingsplannen van toepassing.
- "Reguliere" woningen die nooit deel van een agrarisch bouwperceel hebben uitgemaakt, kunnen niet in aanmerking komen voor het VAB beleid.

Het perceel Wolddijk 25 te Ruinerwold heeft nu een woonbestemming, maar is in het verleden agrarisch in gebruik geweest. Het perceel had toen een agrarische bestemming. Het VAB-beleid is dan ook van toepassing verklaard.

Bij het VAB beleid is een aantal mogelijke hergebruikfuncties mogelijk. Hierbij zijn specifieke randvoorwaarden van toepassing. Onderscheiden worden werkfuncties, woonfuncties en nevenfuncties. In onderhavig geval betreft het een werkfunctie. Hieronder zijn de criteria beschreven waaraan deze werkfunctie moet voldoen.

HERGEBRUIK MOGELIJK-
HEDEN EN RANDVOOR-
WAARDEN

- De bedrijfsactiviteiten moeten binnen de bestaande gebouwen plaatsvinden. Dit kan het oorspronkelijke boerderijpand zijn waarin ook de woonfunctie is gevestigd, maar het kan ook gaan om vrijstaande stalgebouwen of schuren bij het oorspronkelijke boerderijpand / woonhuis.
- De hoofdactiviteit moet inpandig plaatsvinden. Incidentele buitenopslag moet aan het zicht onttrokken worden en op een goede wijze op het erf worden ingepast. Eventuele buitenopslag, die na ontheffing kan worden toegestaan, dient deel van het inrichtingsplan uit te maken, teneinde de ruimtelijke kwaliteit te waarborgen.
- De nieuwe functie moet leiden tot een verbetering en/of het behoud van de ruimtelijke kwaliteit en mag geen ongewenste verstedelijking of aantasting van landschappelijke/ natuurlijke waarden veroorzaken;
- Er moet sprake zijn van een goede landschappelijke inpassing, waarvoor een inrichtingsplan voor het totale erf (en de directe omgeving) ingediend moet worden. Beoordeeld moet kunnen worden hoe de vorm en omvang van de gebouwen is in relatie tot de landschapskwaliteit en het handhaven of verbeteren van de landelijke uitstraling van het gebied. Daarbij gaat het vooral ook om het ensemble van gebouwen op en de inpassing van het gehele erf in de omgeving. Hierbij is zonering van de

groene ruimte (o.a. POP, Welstandsnota), de situering in het landschap, de aanwezige natuur-en landschapswaarden en de ligging ten opzichte van de woonkern bepalend;

- Er mag sprake zijn van detailhandel, indien de detailhandelsactiviteiten ondergeschikt zijn aan de “hoofdactiviteit” en daarmee een directe relatie hebben. Het maximaal toegestane bruto winkelloppervlak bedraagt 60 m².
- Reclame-uitingen dienen in overeenstemming met het Reclamebeleid en de Welstandsnota te zijn. De toetsing daarvan vindt plaats aan de hand van de benodigde reclamevergunningen.
- De bedrijfsactiviteit moet zich verhouden tot de woonfuncties in de directe omgeving. Toegestaan zijn in beginsel de categorieën 1, 2 en 3.1 van de VNG Handreiking “Bedrijven en milieuzonering”, mits voldaan wordt aan de daarin genoemde richtafstanden per milieucategorie.
- De bedrijfsactiviteit mag bestaande (agrarische) bedrijven in de omgeving niet belemmeren in de bedrijfsvoering. Dat wil zeggen dat de bedrijfsvestiging geen beperkingen mag veroorzaken voor bestaande bedrijvigheid.
- De bestaande infrastructuur moet berekend zijn op de nieuwe activiteit, er mag geen sprake zijn van een onevenredige verkeersaantrekkende werking. Dit houdt in dat bedrijven met een grote verkeersaantrekkende werking langs doorgaande wegen gevestigd moeten worden.
- Eventuele benodigde parkeerplaatsen worden ingepast op het eigen erf. Dit moet deel uitmaken van het inrichtingsplan.

Het onderhavige projectplan kan voldoen aan de bovenstaande randvoorwaarden. Dit blijkt uit onderstaande en de volgende twee hoofdstukken.

REEDS VRIJGEKOMEN AGRARISCHE BEDRIJFSBE- BOUWING

In het geval van het perceel Wolddijk 25 gaat het om eerder al vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing, die in het nu geldende beheersplan inmiddels is voorzien van een woonbestemming. In veel gevallen is de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing bij het woonhuis nog steeds aanwezig. Dit is in onderhavige situatie niet het geval, hier is de voormalige agrarische bebouwing al gesaneerd, met uitzondering van een kleine schuur.

BESTAANDE BEBOUWING EN (VERVANGENDE) NIEUWBOUW

Het uitgangspunt van het VAB beleid is hergebruik van bestaande bouwmassa. In sommige gevallen wordt de ruimtelijke beeldkwaliteit echter verbeterd door sloop van bestaande bebouwing en herbouw aan de hand van kwalitatieve criteria. Hierbij geldt dat de nieuwbouw aan moet sluiten bij de beeldkwaliteit van het erf als geheel. Daarnaast is het gewenst dat er een reductie van steen plaatsvindt. Alle niet voor hergebruik bestemde schuren moeten worden gesloopt. Dit heeft in onderhavige situatie reeds plaatsgevonden.

Indien de noodzaak hiervan kan worden aangetoond, bestaat de mogelijkheid om een gebouw te realiseren, dat qua oppervlakte gelijk is aan de te slopen schuren. In die situaties zal een extra inspanning geleverd moeten worden om het geheel ook landschappelijk en kwalitatief goed in te passen aan de hand van een inrichtingsplan. Ten aanzien van de nieuwe functie gelden de voor-

waarden die in het VAB beleid staan verwoord. Als gevolg van een hergebruik van gebouwen kan het noodzakelijk zijn dat er bouwkundige aanpassingen aan de gebouwen plaats moeten vinden.

Indien als gevolg van die aanpassingen de gebouwen in omvang toenemen, kan éénmalig de bebouwing worden uitgebreid. Deze mogelijkheid wordt alleen geboden bij bedrijfsbebouwing (inclusief bedrijfswoning) met een geringe omvang, kleiner dan 500 m². In dat geval is er een mogelijkheid om de bebouwing tot maximaal 500 m² te vergroten. Bij gebouwen met een grotere omvang is er geen noodzaak om tot verdere vergroting te komen. Er is dan voldoende ruimte aanwezig voor de bedrijfsvestiging, ook al moeten er bouwkundige aanpassingen worden uitgevoerd. Vanzelfsprekend moet voor nieuwbouw en verbouw van een vrijkomend agrarisch bedrijfsgebouw een omgevingsvergunning worden aangevraagd.

De gemeente De Wolden heeft bij de informatieverstrekking over de mogelijkheden volgens het VAB beleid op dit perceel aanvankelijk onjuiste informatie verstrekt. Aangegeven is namelijk dat volgens het VAB beleid bij de vergroting van het bebouwd oppervlak tot maximaal 500 m² de oppervlakte van de bedrijfswoning niet meegerekend hoeft te worden, terwijl dit wel het geval is. Gelet op de onjuiste informatieverstrekking door de gemeente hebben burgemeester en wethouders besloten in dit geval toch medewerking te verlenen. De nieuw te bouwen schuur krijgt een oppervlakte van 416 m² en de bestaande al aanwezige schuur is 84 m². Hiermee is de vergroting maximaal 500 m², de bedrijfswoning niet meegerekend.

Bij de verdere beoordeling van het projectplan is beeldkwaliteit een belangrijk criterium. Hierin is met name ook de indeling en beplanting van het erf van belang. Er dient een inrichtingsplan overlegd worden wat voorziet in de inrichting van het perceel, de landschappelijke inpassing van de activiteit, eventuele buitenopslag en het parkeren. Dit komt in de volgende paragraaf en hoofdstuk nader aan de orde.

BEELDKWALITEIT

2.2.2

Landschappelijk Ontwikkelingskader

Uit de gemeentelijke structuurvisie blijkt dat het landschap een van de belangrijkste kwaliteiten is van de gemeente De Wolden. In de structuurvisie is eveneens aangegeven dat de gemeente graag over een landschappelijk ontwikkelingskader wil beschikken. Met dit ontwikkelingskader wil de gemeente ontwikkelingen in het buitengebied begeleiden. Immers, de veranderingen op het platteland zijn niet meer zo voorspelbaar als voorheen. Agrariërs vergroten hun bedrijf tot 2 hectare, of ze kiezen juist voor schaal-verbreding en starten een neventak. Daarnaast stoppen ook meer en meer agrarische bedrijven en vindt er een functieverandering plaats naar wonen of een klein bedrijf.

AANLEIDING

De insteek van dit landschappelijk ontwikkelingskader (LOK) is kort maar krachtig: een plan is een kans. Elk plan is een mogelijkheid om het landschap binnen de landschappelijke karakteristiek te versterken. Het LOK biedt vanuit het landschap richtlijnen voor nieuwe ontwikkelingen. Daarmee kan het LOK de gemeente houvast bieden bij het beoordelen van de verschillende plannen in het buitengebied en kan het de initiatiefnemer handreikingen geven en enthousiasmeren om met zijn plannen ook een bijdrage te leveren aan de landschappelijke karakteristiek. Daarnaast geeft het LOK ook voorwaarden aan de wijze waarop dorpen op een landschappelijk verantwoorde wijze kunnen uitbreiden.

LOK, STRUCTUURVISIE EN
BESTEMMINGSPLAN BUI-
TENGEBIED

Het LOK is een uitvloeisel van de gemeentelijke structuurvisie. Het LOK stelt zoals gezegd kaders aan ruimtelijke ontwikkelingen in het landelijk gebied. Deze ontwikkelingen worden in de structuurvisie op hoofdlijnen benoemd. Samen met de kwaliteiten van het bestaande landschap vormen ze de input voor dit LOK.

Het LOK geeft aan hoe nieuwe ontwikkelingen in het buitengebied van de gemeente een plek kunnen krijgen passend binnen de karakteristieken van het landschap. Als ontwikkelingsgerichte, maar tegelijk ook sturende nota vormt de kadernota de brug tussen de gemeentelijke structuurvisie en het te herziene bestemmingsplan buitengebied. In het volgende hoofdstuk wordt inhoudelijk verder ingegaan op het LOK.

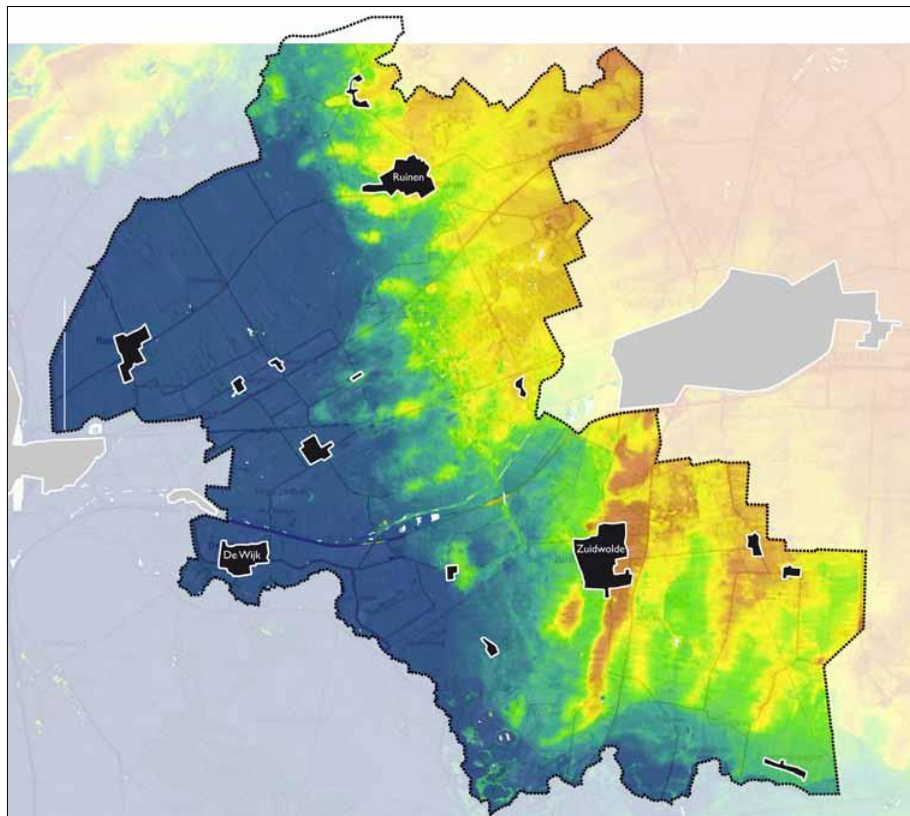
O o r s p r o n k e l i j k e , h u i d i g e e n n i e u w e s i t u a t i e

3

3.1

Landschappelijke opbouw

Om vanuit het landschap richtlijnen te kunnen geven voor de inpassing van nieuwe ontwikkelingen, is het goed om eerst een beeld te geven van de kenmerken van het hedendaagse landschap. Het begint immers met wat er nu is. Dat wat er nu is, is het resultaat van een samenspel tussen de natuurlijke ondergrond en de eeuwenlange bewoning van de mens. De natuurlijke ondergrond is een resultante van abiotische processen. Deze processen zijn tienduizenden jaren geleden al begonnen. Onder andere in de geomorfologie, het bodempatroon en het waterstelsel komt dit naar voren. Daarnaast is er de manier waarop de mens die natuurlijke omstandigheden in de loop van de eeuwen heeft gebruikt. Daarbij heeft de mens in eerste instantie gebruik gemaakt van de mogelijkheden die de natuurlijke ondergrond hen bood. De ondergrond is daarmee voorwaardenscheppend geweest voor het handelen van de mens. Het hedendaagse landschap laat de wisselwerking zien tussen menselijke ontwikkelingen en natuurlijke processen.



Hoogtekaart, met geheel aan de westzijde de kern Ruinerwold

NATUURLIJKE ONDER-GROND

De gemeente De Wolden ligt op de rand van het Drents Plateau. Deze ligging zorgt voor een grote landschappelijke verscheidenheid binnen de gemeentegrenzen en behoorlijke hoogteverschillen. Het hoogste deel van de gemeente vormt de stuwwal van Zuidwold, die ruim 16 m boven NAP is. Deze rug is een van de stuwwallen die in de voorlaatste ijstijd is ontstaan. De ijskap die Noord-Nederland destijds bedekte, heeft de ondergrond fors opgeduwd, met de stuwwallen als resultaat. Het Drents Plateau stamt ook uit deze periode en bestaat uit allerlei materialen (rotsblokken, grind, zand en klei) die het landijs heeft meegenomen vanuit Scandinavië. Het Drents Plateau heeft een gemiddelde hoogte van 7m boven NAP. Aan het eind van de ijstijd slijt het smeltwater (beek)dalen in het landschap, zoals de dalen van de Wold Aa en Koekanger Aa. Hierdoor zijn op lokale schaal fraaie hoogteverschillen ontstaan. In de laatste ijstijd bereikt het landijs Nederland niet. Wel wordt een groot pakket zand afgezet op het Drents Plateau. Na deze ijstijd breekt een periode aan waarin de omstandigheden warmer en vochtiger worden. Plantmateriaal wordt niet meer afgebroken, maar groeit uit tot dikke pakketten veen. Zo ontstaan de laag- en hoogveengebieden aan de randen van het Drents Plateau.

In tegenstelling tot de beekdalen van de Koekanger Aa en de Wold Aa, is de Reest geen beek die vanuit de hoger gelegen gronden wordt gevoed met water. De Reest loopt langs de rand van het Drents Plateau en vormt eigenlijk het restant van het oerstroombetal van de Vecht. De Reest is een laaglandbeek, die oorspronkelijk werd gevoed door het hoogveengebied bij Dedemsvaart. Door

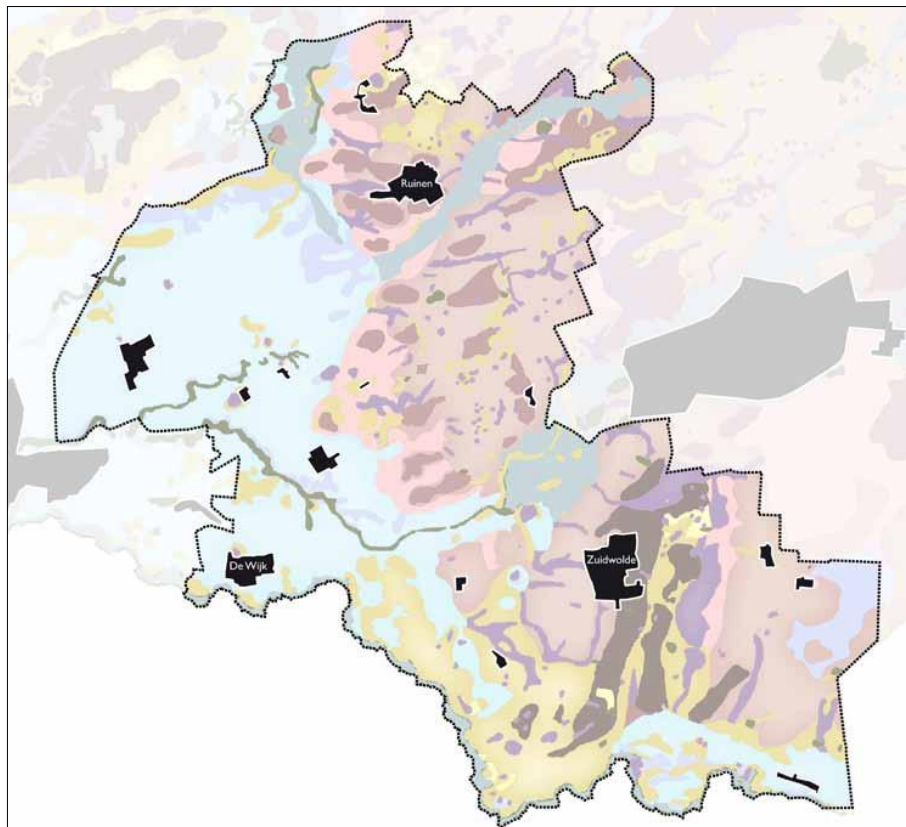
verstuivingen van het Drents Plateau zijn in het beekdal van de Reest kleine zandkoppen ontstaan.

Op de geomorfologische kaart zijn de verschillen tussen het hoge en lage deel van de gemeente goed terug te zien. Het Drents Plateau valt op door de rode en roze tinten die duiden op de ondergrond van zand en keileem. Ook de beekdalen die in het plateau zijn uitgesleten vallen op door hun groene kleur. De lagere delen zoals Ruinerwold bestaan uit de blauwe tinten.

De eerste bewoners van de Wolden leefden met de natuur en de natuurlijke omstandigheden. De eerste nog zichtbare sporen van menselijk handelen in de gemeente vormen de grafheuvels. Deze heuvels stammen uit de periode tussen 2800 voor Chr. tot aan het begin van de jaartelling. Pas in de Middeleeuwen begint de mens daadwerkelijk het landschap naar zijn hand te zetten. Zoals voor de hand ligt, wonen de mensen aanvankelijk op de hogere plekken: op de rug van Zuidwolde en op het Drents Plateau. Vanaf 900 voor Chr. worden de tot dan toe verplaatsende dorpsgebieden geformaliseerd in de marken, waarmee de grenzen worden bepaald en afspraken worden gemaakt over gemeenschapsgronden. In deze periode, die tot in de negentiende eeuw duurt, is het landbouwsysteem sturend voor de inrichting van het landschap. Elke boer was namelijk zelfvoorzienend. De eerste dorpen ontwikkelen zich op de overgangen naar de beekdalen, zoals Ruinen, Ansen, Echten en Zuidwolde. De lagere, natte delen bij de beek zijn de weilanden voor het vee en op de onbewerkbare heidevelden worden de schapen geweid. De hogere delen worden gebruikt voor de landbouw. Hier ontstaan ook de essen. De heideplaggen worden, vermengd met de stalmest uit de boerderijen, gebruikt als bemesting. Zo krijgen de essen in de loop der eeuwen hun karakteristieke bolling. Rond de essen worden bosjes aangelegd om het vee op afstand te houden en als hakhout te kunnen gebruiken. Als de dorpen in de loop van de eeuwen steeds groter groeien, worden satellietdorpen gesticht, zoals Veeningen.

MENSELIJKE BEWONING

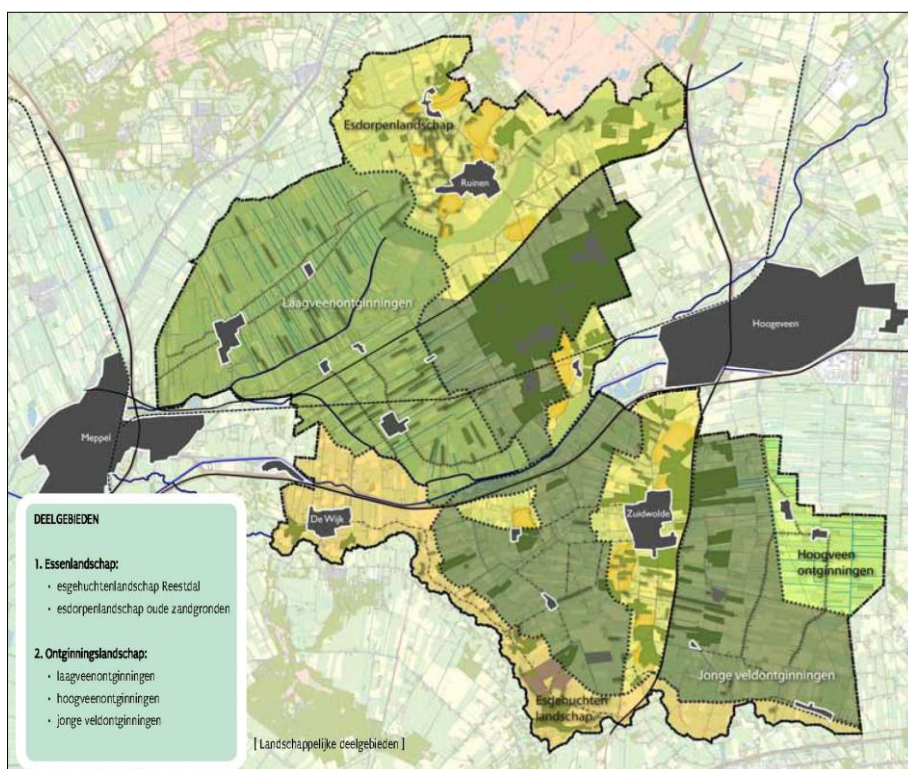
Ook in het Reestdal wordt gewoond en gewerkt volgens hetzelfde landbouwsysteem. Maar omdat hier de zandkopjes veel kleiner zijn, ontstaat een landschap van esgehuchten, waarbij een of enkele boerderijen bij elkaar liggen met elk hun eigen eenmanses. Het landschap heeft hierdoor een meer kleinschalig en fijnmaziger opzet dan rond de esdorpen.



Geomorfologische kaart met geheel aan de westzijde Ruinerwold

Vanaf de elfde eeuw wordt vanaf de randen van het Drents Plateau gestart met het ontginnen van de veengebieden; de zogenaamde randveenontginningen. In de Wolden worden deze ontginningen geïnitieerd door het klooster van Ruinen. De veengronden worden vanaf lage zandruggen strooksgewijs verdeeld. Door het graven van sloten wordt het veen ontwaterd, waarna het kan worden gebruikt voor de landbouw. Op de zandruggen worden op de kop van de percelen boerderijen gebouwd. Zo ontstaan de lintdorpen van Koekange en Ruinerwold. Pas in de zeventiende eeuw komt er verandering in deze situatie. Dan wordt onder leiding van de Compagnie van de 5000 morgen van jonkheer Roelof van Echten eerst de Hoogeteense Vaart gegraven die de Echteense venen verbindt met Meppel. Vervolgens wordt op een systematische wijze het hoogveen rond Hoogeteen ontgonnen. Vanaf een hoofdkanaal (de Zuidwolder opgaande) worden in een loodrechte hoek wijken gegraven voor de ontwatering van het veen. Langs de Zuidwolder Opgaande worden woningen gebouwd voor de veenarbeiders. Zo ontstaan de lintvormige dorpen van Alteveen en Kerkenveld, die later worden verdicht bij de kruisingen van wegen en water. Overigens wordt een deel van het fijnmazige systeem van kanalen en wijken, waaronder de Zuidwolder Opgaande, na de Tweede Wereldoorlog gedempt. Een belangrijke verandering vindt plaats in de 19e eeuw. De kunstmest wordt uitgevonden, waardoor het mogelijk wordt de tot dan toe onvruchtbare heidegronden te bemesten en geschikt te maken als landbouwgrond. Grote heidegebieden worden in fors tempo in cultuur gebracht. Aan de nieuwe wegen vestigen zich nieuwe boerderijen. Bovendien ontwikkelen zich nieuwe dorpen

als Fort (aan de Fortwijk) en Drogheropslagen. De twintigste eeuw is de periode van de grote vooruitgang. Boerderijen groeien met nieuwe stallen en er ontstaan grotere percelen. Dorpen breiden uit, industrie ontstaat, er komen allerlei recreatieterreinen en recreatieve trekkers, de natuurontwikkeling neemt een vlucht, zoals in het Reestdal en nieuwe infrastructuur (snelweg en spoorlijn) doorkruist de gemeente. Deze nieuwe infrastructuurlijnen zijn elementen van een hoger schaalniveau. Ze liggen boven op het landschap en onttrekken zich aan de lokale kenmerken van de directe omgeving. Ondanks de grote groei die vooral na de Tweede Wereldoorlog is ingezet, zijn veel van de historische sporen behouden gebleven.



Deelgebieden LOK en structuurvisie

Het LOK is een uitvloeisel van de gemeentelijke structuurvisie. Voor het LOK bleek een iets andere indeling van de landschapstypen handiger dan in de structuurvisie is gebruikt.

De gebieden komen echter als volgt overeen.

Esdorpenlandschap SV:

- essenlandschap LOK
- jonge veldontginningen LOK

Slagenlandschap SV:

- laagveenontginningen LOK

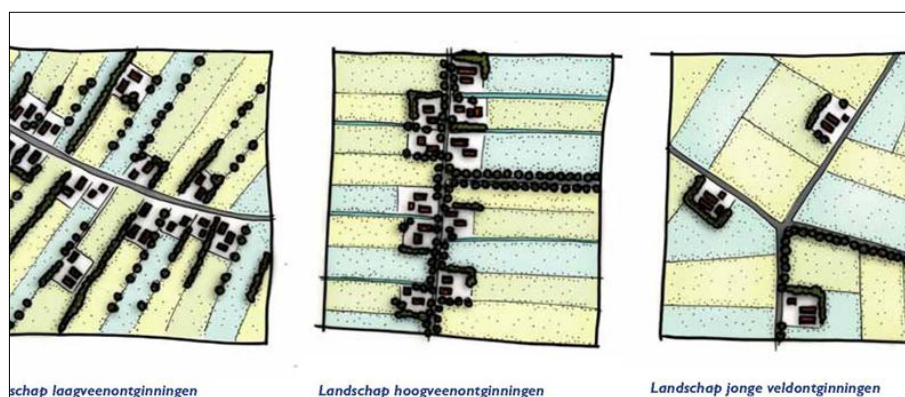
Landschap van de hoogveenontginningen SV:

- hoogveenontginningen LOK

De kenmerken van een landschap komen voort uit het ontstaan en het gebruik van het landschap. Ze geven elk gebied iets eigens. Binnen de gemeente De Wolden kunnen op hoofdlijnen 2 landschappen worden onderscheiden, het essen- en ontginningslandschap. Het projectgebied valt in het ontginningslandschap. Het essenlandschap bestaat uit het esgehuchtenlandschap van het Reestdal en de esdorpen op de zandgronden die als eerste in cultuur zijn gebracht. Het is het landschap dat als eerste is bewoond en waar de bewoners de inrichting van het land hebben geplooid naar de natuurlijke omstandigheden. In tegenstelling tot het ontginningslandschap, waar de bewoners op een rationele wijze grote gebieden land (min of meer) in een keer in cultuur hebben gebracht. Deze ontginningen hebben vele eeuwen geduurd. We kunnen op basis van de bodemsamenstelling en de periode van ontginning drie deelgebieden onderscheiden binnen het ontginningslandschap: de laag-

DEELGEBIEDEN

veenontginningen (slagenlandschap, het projectgebied), de hoogveenontginningen en de jonge veldontginningen.



In het navolgende wordt allereerst ingegaan op het laagveenontginningsgebied (slagenlandschap), en vervolgens ingezoomd op het lint Wolddijk.

LANDSCHAPPELIJKE KAKTERISTIEK LAAGVEEN-ONTGINNINGEN

De laagveenontginningen zijn ontstaan in de Middeleeuwen. Vanaf smalle zandruggen zijn lange, zeer smalle ontginningspercelen opgezet die tot ver het land in lopen. Op de zandrug ontwikkelen zich boerderijen op de kop van de percelen. De lange bebouwingslinten zijn als ontginningsas nog steeds markant aanwezig in het landschap. Vooral rond Ruinerwold is de opstrekkende verkaveling nog duidelijk zichtbaar door de aanwezige elzensingels op de perceelgrenzen. De rijkdom van de ontginningen weerspiegelt zich in de woningen. De oudere woningen uit de beginperiode zijn nog sober, met een lage goot en vaak een rieten dak. De latere bebouwing, zeker bij Ruinerwold, toont de rijkdom van toen door grote boerderijen met chique voorhuizen en royale tuinen.

Hieronder komen in tabelvorm de specifieke kenmerken van dit landschap aan de orde.

LANDSCHAPPELIJKE ONDERLEGGER LAAGVEENONTGINNINGEN	
ONDERGROND	• Laagveen • Smalle zandruggen en enkele dekzandkop
OCCUPATIEPATRONEN	
Landschap	
- water	• Beken, zoals Koekanger Aa en Wold Aa • Sloten als perceelsscheiding in regelmatig patroon
- wegen en dijken	• Langgerekte wegen over zandrug • Dijken langs beek als bescherming van lage achterland (Wolddijk)
- bebouwing	• Dorpen als verdichting bij kruising van wegen • Bebouwing op zandrug en later langs 2e of 3e ontginningsas • Nieuwe erven langs nieuwe wegen in achterland
- beplanting	• Bosstroken en singelbeplanting op perceelsgrenzen (bij Ruinerwold deels verdwenen) • Erfbeplantingen, kleine boselementen en langs wegen • Elzensingels (met hulst) op perceelsgrenzen • Perenbomen Dr.Larijweg bijzondere kwaliteit
- verkaveling	• Smalle opstreckende verkaveling (slagen)
Dorp	• Wegdorpen • Ruinerwold bijzonder dubbellint met kenmerkende open ruimte tussen linten • Koekange meerdere ontginningsassen • Groene dorpsentrees door fraaie laanbeplanting • Dorp en landschap lopen in elkaar over • Bedrijventerrein Ruinerwold ligt hard aan rand van het dorp
Erf	• Erven duidelijke koppeling aan de weg, bij Koekange ook in de tweede lijn • Bijzonder rijke erven met grote voorhuizen en siertuinen in Haakswold (Golden Endje) • Erven en bebouwing haaks op de weg, in wisselende rooilijn (soms ook gestaffeld) • Veel erfbeplanting, bij Koekange vaak als singels doorlopend in landschap • Veel erven historische waarde

Van oudsher hebben de gebieden een sterk besloten karakter door de vele elzensingels op de perceelsgrenzen. Door schaalvergroting in de landbouw en de wens om de gronden efficiënter te benutten zijn veel elzensingels echter weggehaald. Bovendien zijn door ruilverkavelingen veel gronden samengevoegd. Bij Koekange zijn de karakteristieke slagen dan ook deels verdwenen. Het streven is dat nieuwe ontwikkelingen juist de opstreckende verkaveling weer te accentueren.

AANDACHTSPUNTEN
LAAGVEENONTGINNINGS-
LANDSCHAP

3.2

Karakteristieken Wolddijk

De Wolddijk is het tweede ontginningslint van Ruinerwold. De oudste bebouwing staat langs de Dr. Larijweg. Pas in de negentiende eeuw raakt de Wolddijk, die tot die tijd alleen een dijk was om de achterliggende bebouwing te beschermen tegen de Wold Aa, bebouwd. De Dr. Larijweg vormt nog steeds een fraai decor vanaf de Wolddijk door de open ruimte tussen beide linten. De bebouwing aan de Wolddijk ligt dan ook merendeels 'buitendijks', meestal direct aan de weg, maar ook wel in de tweede of derde bebouwingslijn. De erven en de bebouwing staan haaks op de weg. Kenmerkend is het verschil aan bebouwing. De oudere woningen uit de beginperiode zijn sober, met een lage goot en vaak een rieten dak. Nieuwere woningen, meest boerderijen, weerspiegelen de rijkdom uit de laat negentiende eeuw door rijk gedetailleerde voorhuizen en de parkachtige tuinaanleg. Het geeft een fraaie variatie aan het lint. Aan de Wolddijk is de opstreckende verkaveling nog goed zichtbaar. In het eerste deel vanaf Ruinen vooral te zien door de vele sloten, wat het gebied daar een weids en open karakter geeft. Richting Ruinerwold wordt de Wolddijk meer besloten door de van oudsher aanwezige elzensingels op de perceelsranden.

Het lint heeft de volgende kwaliteiten:

- zicht op de Dr. Larijweg door open ruimte daarvoor;
- afwisselend bebouwingspatroon met een variatie aan bebouwing (rijk en sober) en open plekken in een wisselende rooilijn;
- weidsheid in het oostelijk deel van het lint, beslotenheid in het westelijk deel;
- opstreckende verkavelingsrichting, die wordt benadrukt door sloten en perceelsrandbeplantingen en erven en bebouwing haaks op de weg.

In dit lint mag 'landschappelijk gebouwd' worden. Landschappelijk bouwen in het lint houdt in dat nieuwbouw plaatsvindt passend in de stijl en de opzet van het landschap en het dorp. Aan de Wolddijk kan dat op twee manieren:

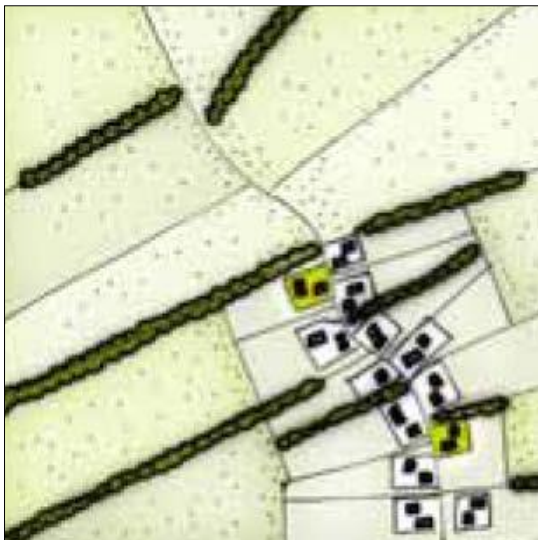
- verder bouwen aan het lint;
- bouwen op een bestaand erf.

Voor beide manieren gelden verschillende spelregels.

Verder bouwen aan het lint

- bouwen kan niet in het weidse oostelijke deel en aan de noordzijde van de Wolddijk;
- waardevolle doorzichten of open ruimten blijven behouden;
- woning kan alleen worden toegevoegd als de resterende onbebouwde kavel tenminste 60m breed is;
- op een erf een hoofdgebouw met eventueel bijgebouwen;
- de grootte van het erf en de grootte van de bebouwing sluiten aan bij wat in de omgeving gebruikelijk is (korrelgrootte);

- woning bij voorkeur in 2e lijn, georiënteerd op de Wolddijk, met de nokrichting in de richting van de opstreckende verkaveling;
- bij de opzet van een nieuw erf is er aandacht voor de voor- en de achterzijde van het erf;
- de overgangen tussen erf en omgeving zijn informeel en in ieder geval aan een zijde voorzien van erfbeplanting in de vorm van een elzensingel die de landschappelijke structuur benadrukt en bij voorkeur in het landschap doorloopt.



Bouwen op een bestaand erf

- er is een duidelijk onderscheid tussen het aloude hoofdgebouw (de oorspronkelijke boerderij) en de nieuw te bouwen woning;
- bij de opzet van het erf met een nieuwe woning is er aandacht voor de hooftopzet van het erf (voorzijde, achterzijde) en de erfbeplanting;
- de overgangen tussen erf en omgeving zijn informeel;
- bestaande in onbruik geraakte en niet karakteristieke bebouwing wordt gesloopt.

In dit projectplan wordt gebouwd op een bestaand erf, echter er wordt alleen een schuur gebouwd.

Erfinrichting ontginningslandschap

De kenmerken van het ontginningslandschap zien we ook terug in de erven. In het ontginningslandschap liggen de erven vaak gekoppeld aan de ontginningsas: de weg of het kanaal (bij de hoogveenontginningen). Soms liggen ze direct aan de weg, maar ook met regelmaat in de tweede of zelfs derde lijn, waarbij een lange toegangsweg de erven verbindt met de doorgaande weg.

De erven liggen vaak in de verkavelingsstructuur. In de laagveenontginningen en hoogveenontginningen accentueren de erven de opstreckende verkaveling. In de jonge veldontginningen zijn de erven meer vierkant, passend bij de meer

blokvormige verkaveling. Net als het ontginningslandschap zijn ook de erven rationeel van opzet.

Het voorerf grenst aan de weg, het achtererf aan de landerijen. Zo is de bebouwing ook gerangschikt. Op het voorerf staat de oorspronkelijke boerderij of het woonhuis en ligt de siertuin en de eventuele moestuin, op het achtererf staan juist de stallen. Desondanks is het van oudsher aanwezige onderscheid tussen voorerf en achtererf op sommige plaatsen niet altijd meer zichtbaar. Daar zijn bijvoorbeeld de sleufsilos of de opslag op het voorerf terecht gekomen. De bebouwing bestaat zowel uit boerderijen met woonhuis en stal onder één dak als losse woonhuizen met stallen. Het onderscheid tussen de verschillende ontginningen toont zich vooral in de wijze waarop de erven zijn beplant. In de jonge veldontginningen bestaat de erfbeplanting uit een boomsingel, die vaak meerdere zijden van het erf begrenst. De erven tonen zich dan als groene clusters in het gebied. In de laagveenontginningen valt de erfbeplanting juist vaak samen met de perceelsrandbeplanting. De erven zijn zo in het landschap verweven. In de hoogveenontginningen tot slot zijn de erven vaak stevig beplant met in ieder geval een tweezijdige boomsingel. Door hun ligging aan het ook beplante ontginningslint zijn het verdichte clusters aan de doorgaande wegen. Vaak is te zien dat meer recente uitbreidingen van de erven kaal in het landschap liggen. Het is de bedoeling dit te voorkomen.

Stappenplan inrichtingsplan

Bij het opstellen van een erfinrichtingsplan borduren we voort op de landschappelijke kenmerken van het ontginningslandschap. De belangrijkste uitgangspunten bij aanpassingen aan erven in het ontginningslandschap zijn:

- vasthouden aan de rationele opzet van de verkaveling en van de erven;
- waar het landschap wordt gedomineerd door een opstreckende verkaveling wordt door de situering van bebouwing, nokrichting en de richting van de beplanting deze verkavelingsrichting versterkt;
- iets 'roods' gaat gepaard met iets 'groens';
- het silhouet van het erf als groen cluster in het landelijk gebied behouden;
- respecteren van een onderscheid tussen een voorerf waar gewoonlijk wordt en een achtererf waar wordt gewerkt en de bijgebouwen staan.

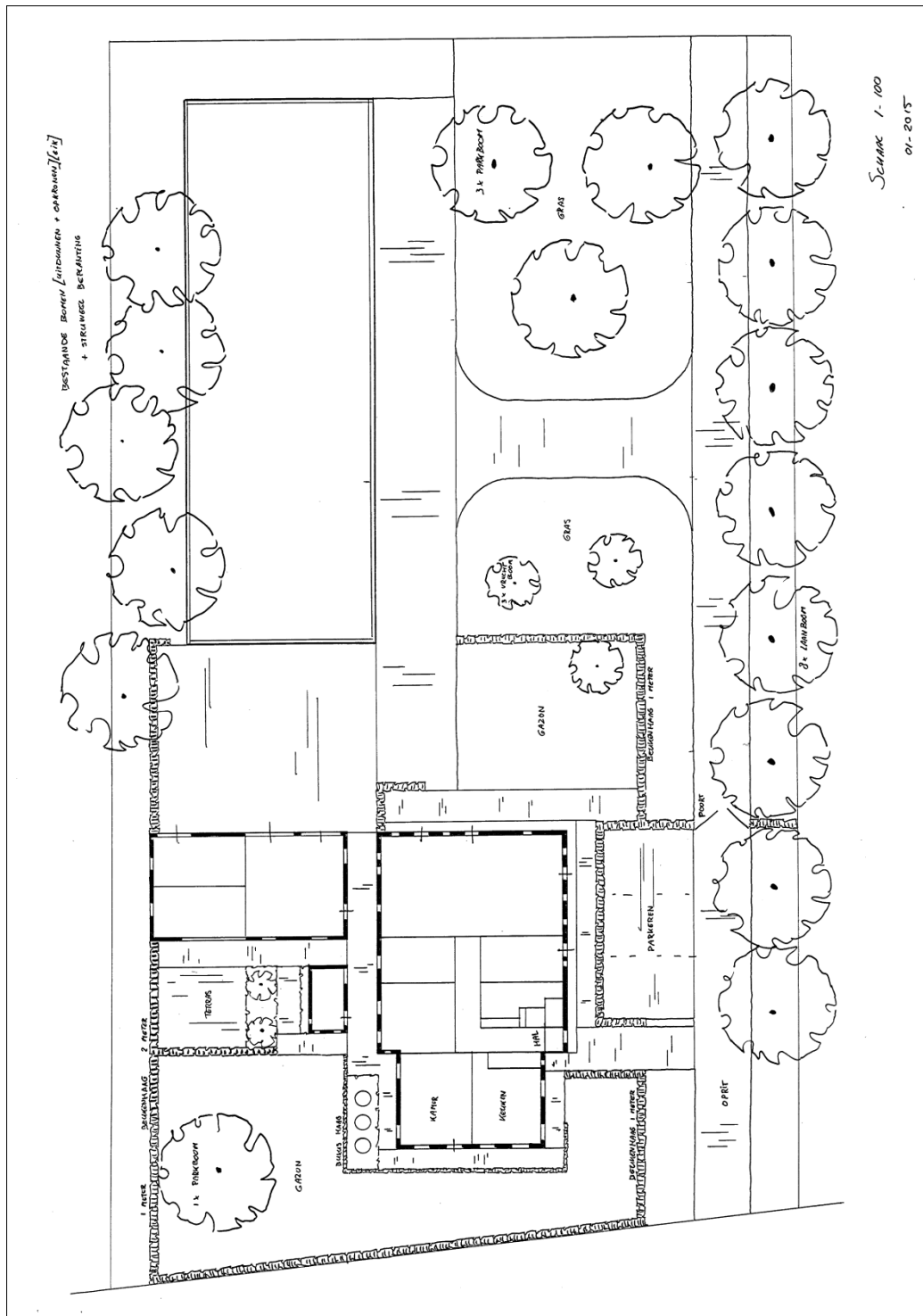
Om een goed erfinrichtingsplan op te kunnen stellen, wordt gewerkt van 'groot naar klein'. Begonnen wordt met het in beeld brengen van de bestaande situatie, aanwezige landschappelijke bijzonderheden en geëindigd wordt met de voorwaarden voor de vormgeving van de gebouwen.

De stappen 0 tot en met 4 zijn als bijlage opgenomen in dit rapport. Ze vormen de basis van het inrichtingsplan dat hieronder aan de orde komt.

3.3

Inrichtingsplan Wolddijk 25

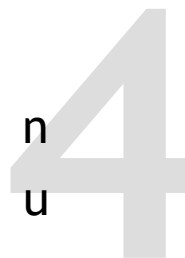
Hieronder is weergegeven hoe het inrichtingsplan van de (nieuwe) bebouwing en beplanting van het perceel Wolddijk 25 eruit ziet.



In de huidige situatie is gedeeltelijk volwassen (streekeigen) boom- en struweelbeplanting langs de perceelsgrenzen aanwezig. Deze wordt in de nieuwe situatie ter hoogte van het achtererf voortgezet. Op deze wijze wordt het kenmerkende karakter van het laagveenontginningslandschap versterkt. Aan de voorzijde zal de bestaande beukenhaag worden doorgetrokken. Deze beukenhaag markeert het onderscheid tussen het woonerf en het werkerf. In de voortuin (noordzijde) is ruimte voor een grote parkboom, aan de oostzijde is een (nieuwe) oprit met laanbomen gesitueerd. Ter hoogte van het karakteristieke woonhuis wordt een kleinschalig, goed ingepast parkeerterrein aangelegd.

In de lengterichting van het perceel wordt op het achtererf een nostalgische kapschuur van 416 m² gerealiseerd. De schuur kent een omvang van 35 m lang en 12 m breed. De (lage) goothoogte bedraagt aan de landzijde 3 m, en aan de erfzijde 5 m in verband met de doorrijhoogte. De nokhoogte is op het hoogste punt 8 m. De bebouwing heeft een eenvoudige, rechthoekige vorm. Het dak van de schuur wordt in een donkergrijze of zwarte kleurstelling gerealiseerd, de muren worden voorzien van zwarte of donkergroene/bruine gepotdekselde damwandprofielen. Gepotdekseld hout is niet mogelijk in verband met het brandgevaar (opslag riet).

Onderzoek en milieu



4.1

Bodem

Het initiatief heeft betrekking op het realiseren van een bouwwerk waarin niet voortdurend mensen zullen verblijven. Bodemonderzoek is in dit geval niet aan de orde.

4.2

Archeologie

De Monumentenwet 1988 verplicht gemeenten om bij de vaststelling van een bestemmingsplan en bij de bestemming van de in het plan begrepen gronden, ofwel bij overige ruimtelijke ontwikkelingen, rekening te houden met de in de bodem aanwezige dan wel te verwachten archeologische waarden. Dit is in lijn met het Europese Verdrag van Malta.

Archeologische waarden zijn in Nederland veelal onzichtbaar, omdat ze grotendeels verborgen liggen in de bodem, waardoor ze niet eenvoudig te karteren zijn. Voor de onbekende waarden heeft de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed de Indicatieve Kaart van Archeologische Waarden (IKAW) opgesteld. Voor de bekende waarden is de Archeologische Monumentenkaart (AMK) opgesteld. Deze waarden zijn opgenomen in de gemeentelijke archeologische beleidsadvieskaart.



Uitsnede archeologische beleidskaart

Onderzoek

Het plangebied waar de functiewijziging betrekking op heeft ligt in een gebied dat op de gemeentelijke beleidsadvieskaart wordt aangemerkt als terrein met een lage verwachtingswaarde. Onderzoek is op deze gronden verplicht indien de ingreep groter is dan 3 ha en de bodem dieper dan 30 cm wordt geroerd. Gezien de oppervlakte en de diepte van de voorgenomen ontwikkeling kan archeologisch onderzoek achterwege blijven.

4.3

Bedrijven en milieuzonering

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering verstaan wij het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast. Milieuzonering heeft twee doelen:

- het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;

- het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Als uitgangspunt voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt veelal de VNG-uitgave "Bedrijven en Milieuzonering" uit 2009 gehanteerd. Deze uitgave bevat een lijst, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten (naar SBI-code gerangschikt) richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke indicatieve richtafstand. De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de grens van de bestemming die de milieubelastende functie(s) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een milieugevoelige functie die op grond van het plan mogelijk is.

Onderzoek

De bedrijfsvoering is niet zwaar, op het perceel zelf vindt in principe alleen opslag van riet en materiaal plaats. De werkzaamheden vinden plaats op een andere locatie. In het kader van milieuzonering kan een rietdekkersbedrijf worden vergeleken met een klein aannemersbedrijf. Hiervoor geldt milieucategorie 2 met een richtafstand van 30 m tot hindergevoelige functies. De VAB-bestemming biedt in beginsel mogelijkheden aan bedrijven tot en met milieucategorie 3.1 (richtafstand 50 m).

Binnen een zone van 50 m van het perceel bevinden zich hindergevoelige functies. Aan de overzijde van de weg ligt een woonperceel (Wolddijk 46).

Omdat de bedrijfsactiviteiten op het achtererf gaan plaatsvinden is de benodigde afstand van 30 m tot Wolddijk 46 echter wel haalbaar. Via planologisch maatwerk wordt vastgelegd dat de bedrijfsactiviteiten op minimaal 30 m van Wolddijk 46 plaatsvinden en de bedrijvigheid maximaal milieucategorie 2 mag zijn.

4.4

Wegverkeerslawaa

Onderzoek

Het voorliggende plan biedt de mogelijkheid tot de vestiging van Rietdekkersbedrijf Schipper en het realiseren van een opslagschuur. De Wet geluidhinder (Wgh) beschouwt opslagschuren als zogenaamde niet-geluidsgevoelige objecten. Aangezien op het perceel Wolddijk 25 reeds gewoond mag worden, kan onderzoek of toetsing aan de Wet geluidhinder ten aanzien van de opslagschuur en de woonbebouwing achterwege blijven.

4.5

Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is het onderdeel luchtkwaliteit van de Wet milieubeheer in werking getreden. Kern van de wet is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). 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 er 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/m³ NO₂ of PM₁₀) als 'niet in betekenende mate' wordt beschouwd.

Onderzoek

Het onderhavige plan maakt de vestiging van een rietdekkersbedrijf en de uitbreiding met een opslagschuur mogelijk. Deze ontwikkeling leidt niet tot een verkeerstoename van meer dan 1.200 motorvoertuigen per etmaal. Het plan kan daarom worden beschouwd als een nibm-project.

4.6

Externe veiligheid

Onder externe veiligheid verstaat men het beheersen van risico's die voortvloeien uit de opslag, productie, het gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen.

Inrichtingen met gevaarlijke stoffen

Op 27 oktober 2004 is het Besluit externe veiligheid inrichtingen in werking getreden. Dit besluit 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.

Op 13-02-2009 is het gewijzigde Bevi in werking getreden. Deze wijzigingen betreffen een uitbreiding van de lijst met (beperkt) kwetsbare objecten en risicovolle inrichtingen. Ook is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening in het Bevi doorgevoerd.

De risicobenadering kent twee begrippen om het risiconiveau voor activiteiten met gevaarlijke stoffen in relatie tot de omgeving, aan te geven. Er zijn normen opgesteld voor het plaatsgebonden risico (PR, locatiegericht) en groepsrisico (GR, gericht op grootte van een slachtoffergroep).

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico van een bepaalde activiteit is de kans dat een persoon die continu en onbeschermd op die plaats aanwezig is, komt te overlijden als gevolg van een ongeval met die activiteit. De 10⁻⁶ contour geldt hiervoor als risicomaat.

Groepsrisico

Het groepsrisico is de cumulatieve kans per jaar dat ten minste 10, 100 of 1000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is. Het groepsrisico wordt weergegeven in een fN-curve en vergeleken met de oriëntatiewaarde.

Transport gevaarlijke stoffen over wegen

Zoals bij inrichtingen het Bevi voorwaarden stelt aan de omgang met externe veiligheid, zo zijn bij vervoer van gevaarlijke stoffen deze voorwaarden opgenomen de circulaire ‘Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen’ (cRNVGS).

De cRNVGS is een uitwerking van de nota Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen en bepaalt dat ruimtelijke plannen getoetst moeten worden aan de norm voor het plaatsgebonden risico en de oriëntatiewaarde van het groepsrisico.

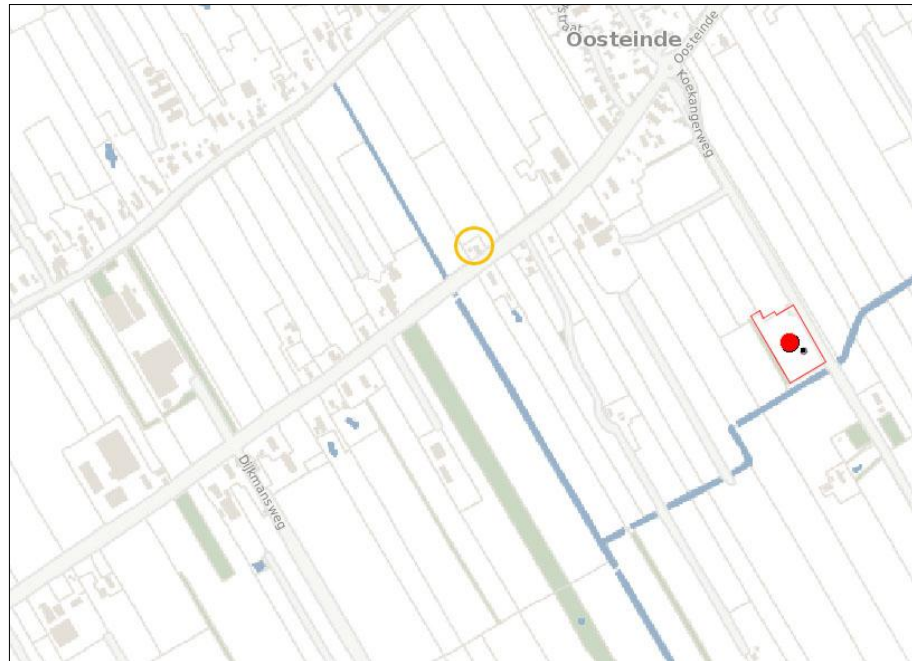
Transport gevaarlijke stoffen door buisleidingen

Op 1-1-2011 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.

In plaats van de bebouwings- en toetsingsafstanden waar in de oude circulaire van werd uitgegaan, dienen nu de belemmeringenstrook (5 m), de plaatsgebonden risicocontour (10⁻⁶) en het invloedsgebied van het groepsrisico (1%-letaliteitsgrens) in acht te worden gehouden bij ruimtelijke ontwikkelingen.

Onderzoek en conclusie

Om te bepalen of in de nabijheid van het plangebied risicovolle objecten aanwezig zijn, is de professionele risicokaart geraadpleegd.



Uitsnede risicokaart

Uit de risicokaart blijkt dat de risicovolle inrichtingen op een dusdanige afstand liggen, dat het plangebied buiten de invloedssfeer ligt. Op dit punt zijn geen belemmeringen aanwezig. Ook vindt in de directe nabijheid van het plangebied geen transport van gevaarlijke stoffen over wegen en/of door buisleidingen plaats.

4.7

Water

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening dient in de toelichting van ruimtelijke plannen een waterparagraaf te worden opgenomen. In die paragraaf dient te worden uiteengezet wat voor gevolgen het plan in kwestie heeft voor de waterhuishouding, dat wil zeggen het grondwater en het oppervlaktewater.

Op 25 maart 2015 is, conform de wens van het Waterschap Reest en Wieden, de digitale watertoets (www.dewatertoets.nl) doorlopen. Hieruit blijkt dat de normale procedure dient te worden doorlopen. De watertoets is als bijlage aan dit plan toegevoegd.

4.8

Natuurwaarden

KADER

Om de uitvoerbaarheid van onderhavig project te toetsen, is een bureau inventarisatie van natuurwaarden uitgevoerd. Het doel hiervan is om na te gaan of een vooronderzoek in het kader van de Flora- en faunawet (Ffw), een Voor- toets in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 (Nbw 1998) of een

analyse in het kader van het provinciaal ruimtelijk natuurbeleid noodzakelijk is.

De beoogde locatie van de nieuwe bedrijfsschuur is gelegen op gronden die in de bestaande situatie in gebruik zijn als rijbak voor paarden en als regulier agrarisch grasland. De toplaag van de rijbak bestaat uit zand en is onbegroeid. Aan de westzijde grenst de locatie aan een boomsingel, met relatief jonge loofbomen. Ten behoeve van de ecologische beoordeling zijn foto's van het projectgebied ontvangen die genomen zijn op 15 maart 2015.

PROJECTGEBIED



Aanzicht projectgebied vanuit noorden (15 maart 2015)

Flora- en faunawet

Achter de Ffw staat het idee van de zorgplicht voor in het wild levende beschermde dieren en planten en hun leefomgeving.

Beschermde soorten worden opgesomd in de 'lijsten beschermde inheemse planten- en diersoorten'. De Algemene Maatregel van Bestuur ex artikel 75 van de Flora- en faunawet van 23 februari 2005, kent een driedeling voor het beschermingsniveau van planten- en diersoorten, hierna te noemen: licht beschermd, middelzwaar beschermd en streng beschermd. De inheemse vogelsoorten hebben een eigen afwijkend beschermingsregime; ze vallen zowel onder het middelzware als strenge beschermingsregime.

Op basis van de beoordeling van de verkregen foto's blijkt dat het projectgebied een beperkte natuurwaarde kent. De aanwezigheid van beschermde planten wordt op basis van de terreinomstandigheden ter plaatse niet verwacht. In de rijbak is in het geheel geen begroeiing aanwezig. In het grasland zijn enkele molshopen aanwezig, wat wijst op de aanwezigheid van mol. Verder kan hier veldmuis worden verwacht. Het gaat hierbij om licht beschermde zoogdier-soorten. In de aangrenzende boomsingel (blijft behouden) kunnen tijdens het broedseizoen vogels, zoals merel en houtduif, nestelen. Het gaat hierbij uitsluitend om vogelsoorten waarvan het nest alleen beschermd is tijdens het gebruik als nestplaats, dus tijdens het broedseizoen. Als gevolg van het te

INVENTARISATIE

verwachte intensieve gebruik van de rijbak en het vrij open karakter van de boomsingel, is de kans op de aanwezigheid van nestelende vogels echter klein. Gezien de ligging nabij opgaande beplanting en bebouwing worden ter plaatse en in de directe omgeving geen nesten van weidevogels verwacht. Alle inheemse vogelsoorten zijn streng beschermd. Het projectgebied heeft verder geen belangrijke waarde als foerageergebied voor vleermuizen.

TOETSING

Bij het vergraven van de grond ten behoeve van de bouwwerkzaamheden kunnen enkele verblijfplaatsen van algemeen voorkomende zoogdiersoorten worden vernietigd (artikel 11 van de Ffw). Ook kunnen bij de werkzaamheden enkele exemplaren worden gedood (artikel 9 van de Ffw). Het betreft hier algemeen voorkomende soorten die onder het lichte beschermingsniveau vallen. Deze soorten worden niet in hun voortbestaan bedreigd en vallen in de vrijstellingsregeling bij ruimtelijke ontwikkelingen.

Indien bouwwerkzaamheden tijdens het broedseizoen worden uitgevoerd kunnen in gebruik zijnde nesten van vogels (in de directe omgeving van het projectgebied) worden verstoord en vernietigd. Hierbij wordt opgemerkt dat het niet waarschijnlijk is dat ter plaatse van de uitbreidingslocaties vogels tot broeden komen. Het is verboden nesten van vogels (indien nog in functie) te verstoren of te vernietigen (artikel 11 en 12 van de Ffw). Daarom dient bij de planning van en gedurende de uitvoering van de werkzaamheden rekening te worden gehouden met het broedseizoen van vogels. Verstoring van broedgevallen van vogels dient te worden voorkomen. Voor de rond de uitbreidingslocatie te verwachten vogelsoorten kan dit plaatsvinden door werkzaamheden buiten de broedperiode uit te voeren. Ook kunnen voorbereidende maatregelen worden getroffen om te voorkomen dat vogels tot broeden kunnen komen binnen en nabij de terreindelen waar werkzaamheden dienen plaats te vinden. Voor het broedseizoen wordt geen standaardperiode gehanteerd in het kader van de Ffw. Van belang is of een broedgeval aanwezig is, ongeacht de periode. Voor de meeste vogels geldt dat het broedseizoen ongeveer van 15 maart tot 15 juli duurt. Het broedseizoen van houtduif kan onder gunstige omstandigheden echter doorlopen tot in november.

Negatieve effecten op vleermuizen worden niet verwacht. Er zijn geen verblijfplaatsen of vliegroutes in het geding en er is een ruim aanbod aan foerageergebied in de omgeving aanwezig.

Gebiedsbescherming

Voor onderhavig projectgebied is de volgende wet- en regelgeving op het gebied van gebiedsbescherming relevant: de Natuurbeschermingswet 1998 en de provinciale structuurvisie en verordening.

NATUURBESCHERMINGS- WET 1998

In de Nbw 1998 is de bescherming van specifieke (natuur)gebieden geregeld. Onder de Nbw 1998 worden drie typen gebieden aangewezen en beschermd: Natura 2000-gebieden, Beschermde Natuurmonumenten en Wetlands. Plannen en projecten met negatieve effecten op deze gebieden zijn vergunningsplichtig. Relevant daarbij is dat de Nbw 1998 een externe werking kent.

De EHS is een samenhangend netwerk van bestaande en nog te ontwikkelen belangrijke natuurgebieden in Nederland en vormt de basis voor het nationale natuurbeleid. De begrenzing en ruimtelijke bescherming van de provinciale EHS is voor provincie Drenthe uitgewerkt in de Omgevingsvisie Drenthe en de bijbehorende Provinciale omgevingsverordening Drenthe (provinciaal ruimtelijk natuurbeleid).

ECOLOGISCHE HOOFD-
STRUCTUUR

Het projectgebied is geen onderdeel van en grenst niet aan een beschermd gebied in het kader van de Nbw 1998. Op een afstand van ruim 1 kilometer ten noorden van het projectgebied ligt het Natura 2000-gebied Holtingerveld. Het Holtingerveld is in april 2010 door de staatssecretaris van het ministerie van Economische Zaken definitief aangewezen als Natura 2000-gebied. Verder ligt op ruim 7 kilometer ten noordoosten van het projectgebied het Natura 2000-gebied Dwingelderveld. Het Dwingelderveld is in juni 2013 door de staatssecretaris van het ministerie van Economische Zaken definitief aangewezen als Natura 2000-gebied. In de aanwijzingsbesluiten zijn de begrenzing en de instandhoudingsdoelen opgenomen. Er is voor beide gebieden nog geen definitief beheerplan vastgesteld. Wel is het proces opgestart.

INVENTARISATIE

Het projectgebied heeft geen belangrijke ecologische relaties met beschermde gebieden.

Het projectgebied en de omgeving hebben geen betrekking op gronden die deel uitmaken van de EHS of ecologische verbindingzones.

Het gebied sluit aan bij bestaande bebouwing en opgaande beplanting en heeft geen belangrijke ecologische relaties met beschermde gebieden. Gezien de ligging van het projectgebied ten opzichte van beschermde gebieden en de aard van het plan worden negatieve op Natura 2000-gebieden niet verwacht.

TOETSING

Conclusie

Op basis van de uitgevoerde ecologische inventarisatie is gezien de terreinomstandigheden en het aard van het plan een voldoende beeld van de natuurwaarden ontstaan.

Uit de ecologische inventarisatie is naar voren gekomen dat een vooronderzoek in het kader van de Ffw, een Voortoets in het kader van de Nbw 1998 of een analyse in het kader van het provinciaal ruimtelijk natuurbeleid niet noodzakelijk is. Bij de planning en uitvoering van de werkzaamheden dient wel rekening te worden gehouden met de mogelijkheid van nestelende vogels in de directe omgeving.

Voor het plan is geen ontheffing van de Ffw of een vergunning op grond van de Nbw 1998 nodig. Het plan is daarnaast op het punt van EHS niet in strijd met de Provinciale omgevingsverordening Drenthe.

Op voorhand kan in redelijkheid worden gesteld dat natuurwet en -regelgeving de uitvoerbaarheid van het plan niet in de weg staat.

Juridische vormgeving

5

5.1

Afwijking

Dit rapport bevat een ruimtelijke onderbouwing ten behoeve van het afwijken van de beheersverordening (artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht). Het rapport wordt toegevoegd aan de omgevingsvergunning.

Een omgevingsvergunning dient te worden afgegeven op basis van een goede ruimtelijke onderbouwing. Dit houdt in dat moet worden ingegaan op:

- de huidige en de toekomstige situatie, zowel van het gebruik en de inrichting, als van de planologisch-juridische situatie;
- de wijze waarop het bouwplan voldoet aan het provinciaal beleid en het gemeentelijk beleid;
- de milieuaspecten, zoals bodemkwaliteit, milieuzonering, luchtkwaliteit, geluidhinder en externe veiligheid;
- water, archeologie en ecologie;
- de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid.

Deze aspecten zijn in het voorliggende rapport aan de orde gekomen.

5.2

Handhaving

Wanneer een aanvrager in de toekomst, om welke reden ook, niet langer voldoet aan het bestemmingsplan c.q. de ontheffing of de overeenkomst, zal het gemeentebestuur daartegen optreden.

Economische uitvoerbaarheid



6.1

Kosten

Alle procedurele kosten die door de gemeente moeten worden gemaakt omtrent ontwikkeling van dit projectplan zullen met leges terug worden gevorderd. Daarnaast wordt een overeenkomst met de initiatiefnemer getekend, dit in het kader van het VAB beleid.

6.2

Overeenkomst

Uitgangspunt bij aanvragen voor invulling van VAB's is dat zoveel mogelijk publiekrechtelijk wordt geregeld door middel van een planologische procedure en de benodigde vergunningen. Om uitvoering van het inrichtingsplan te garanderen, in situaties waarbij sprake is van een 'bij recht' vestiging, is een privaatrechtelijke aanvulling noodzakelijk. De afspraken worden vastgelegd in een privaatrechtelijke overeenkomst.

In bedoelde privaatrechtelijke overeenkomst zal een kettingbeding worden opgenomen, zodat de overeenkomst ook van toepassing is op eventuele toekomstige rechtsopvolgers. Bij het, om welke reden ook, niet nakomen van de afspraken, zal een bedrag verschuldigd zijn aan de gemeente. Hiertoe zal een boetebeding in de overeenkomst worden opgenomen. Een planologische procedure zal niet worden gestart, voordat de privaatrechtelijke overeenkomst is ondertekend.

B i j l a g e

Stap 0. Bestaande situatie

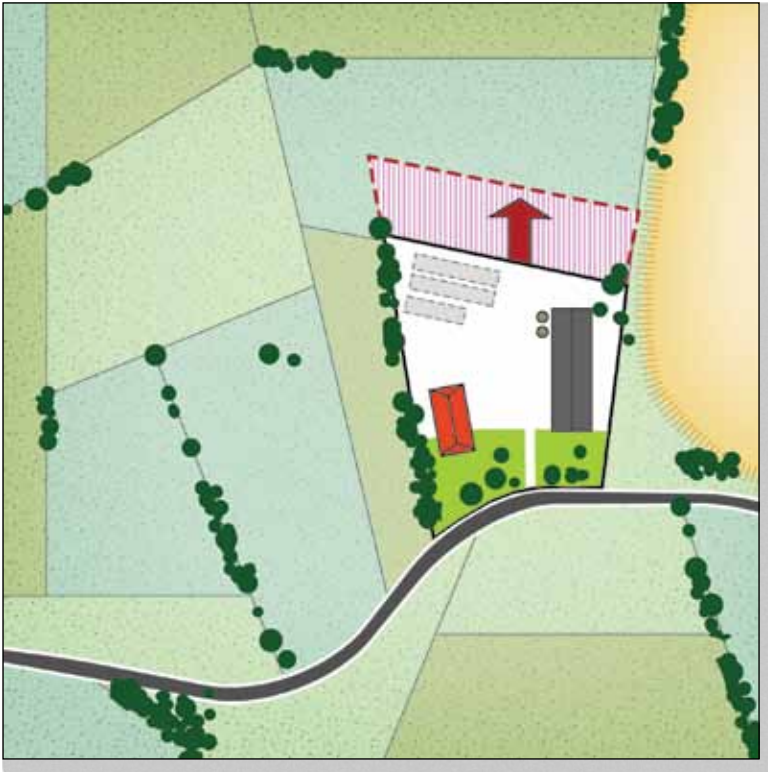
Een erfinrichtingsplan begint met het weergeven van de bestaande situatie. Dat is het vertrekpunt. Waar staat de huidige bebouwing, welke bebouwing wordt eventueel gesloopt, waar liggen de grenzen van het erf? Maar we kijken ook in de omgeving. Zijn er bijzonderheden in de directe omgeving van het erf? Een mooi doorzicht bijvoorbeeld of de es direct naast uw erf.

Als gemeente vinden we dat waardevolle erfbeplanting gespaard moet blijven. Op de bestaande situatie kunt u (indicatief) deze erfbeplanting dan ook aangeven. Wat waardevol is, is niet op voorhand goed aan te geven. Over het algemeen vinden we volwassen bomen die passen in de streek (eik, beuk, kastanje, linde) en die het silhouet van het erf markeren waardevol.



- + Maak foto's van het bestaande erf en bekijk luchtfoto's
- + Teken de bestaande bebouwing en beplanting in
- + Geef aan waar de grenzen van het erf liggen
- + Geef aan welke beplanting waardevol is
- + Geef aan of er in de directe omgeving van uw erf bijzondere landschappelijke waarden zijn

Stap 1. Uitbreidingsrichting



De eerste stap waar we dan naar kijken is de richting waarin u uw erf wilt uitbreiden. Als gemeente vinden we dat de uitbreidingsrichting moet passen binnen de verkavelingsrichting. Het essenlandschap kenmerkt zich door een variabele blokvormige verkaveling. Dat biedt diverse mogelijkheden om uw erf in de gewenste richting uit te breiden. Daarbij plaatsen we de volgende kanttekeningen:

- niet uitbreiden de es op, tenzij er geen redelijk alternatief is;
- niet uitbreiden een beekdal in, tenzij er geen redelijk alternatief is;
- bij voorkeur uitbreiden aan de achterzijde van het erf.

We adviseren u de ruimte te nemen voor de inpassing van uw bouwplan. Dat biedt niet alleen voldoende kansen voor een goede inpassing, maar maakt het ook mogelijk om eventuele latere aanpassingen aan uw erf gemakkelijker te realiseren. Een krappe opzet kan de ontwikkeling van het erf in een latere fase juist op slot zetten. Ook is in die gevallen vaak de ruimte voor de aanplant van bomen en struiken beperkt.



- + Geef aan welk deel de uitbreiding is van uw erf
- + Zet de maatvoeringen van het nieuwe erf op de schets

Stap 2. Inrichting erf

De volgende stap is het inpassen van de nieuwe gebouwen, bouwwerken of andere elementen op het erf. De belangrijkste leidraad die we hierbij hanteren is het al eerder genoemde onderscheid tussen een voorerf en een achtererf. Het voorerf is representatief. De boerderij is daar de blikvanger. We vinden dan ook dat stallen, schuren, paardenbakken en andere onderdelen die niets met het wonen van doen hebben, niet op het voorerf thuishoren, maar op het achtererf. Dat geldt ook voor het parkeren, als er bijvoorbeeld een bedrijfsfunctie of manege is gevestigd op het erf. De positionering van de nieuwe bebouwing moet de bestaande informele ordening van de bebouwing ondersteunen.

Voor zover dat mogelijk is, worden (kuilvoer)opslag, stalling en bijvoorbeeld (mest)silo's zoveel mogelijk achter op het erf geplaatst, achter de bestaande bebouwing. Voersilo's staan in ieder geval niet voor de stallen.



- + Teken de nieuwe bebouwing en bouwwerken in. Houd daarbij rekening met afstand tot de zijdelingse perceelsgrens in geval sprake is van een hoeksituatie.
- + Geef aan, indien van toepassing, waar opslag, stalling of parkeren plaatsvindt.

Stap 3. Inpassing erf



Een belangrijk onderdeel in het erfinrichtingsplan is de beplanting. Een mooi erf is goed ingepast in de omgeving. We hechten veel waarde aan een goede erfbeplanting. Zoals gezegd verwachten we als gemeente dat bijvoorbeeld voor het bouwen van een schuur of stal of de aanleg van een paardenbak ook in nieuwe erfbeplanting wordt voorzien.

In het essenlandschap bestaat de erfbeplanting vaak uit een eenzijdige (onregelmatige) boomsingel en één of enkele boomgroepen. Soms staat er een boom los op het voorerf. Ook een boomgaard komt veel voor, net als beukenhagen.

Dit beeld, dat bepalend is voor het rafelig silhouet van het erf, zien we graag terug in uw erfinrichtingsplan. De beplanting die u gebruikt moet wel streekeigen zijn en passen bij de bodemsoort (zie daarvoor de bijlage met beplantingstypen). Denk bij de inpassing ook aan de inpassing van sleufsilos, bijvoorbeeld met een aarden wal of struiken.



- + Teken in het schetsplan de nieuw toe te voegen erfbeplanting
- + Geef aan welk type erfbeplanting wordt gekozen (bijv. bomenrij, houtsingel)
- + Geef een indicatie van de toe te passen soorten

Stap 4. Vormgeving bebouwing

Tot slot kan een goede vormgeving van de bebouwing en andere bouwwerken bijdragen aan een goed eindbeeld van een fraai erf. In het essenlandschap is de bebouwing vaak eenvoudig van vorm. Een simpele rechthoekige schuur met kap, een eenvoudige boerderij met een rieten dak, lage goot en een wolfseind. Dat is kenmerkend voor dit eeuwenoude landschap.

In zijn algemeenheid houden wij vast aan eenduidige bouwvolumes met natuurlijke en gebiedseigen kleuren en materialen. Moderne (kunststoffen) materialen mogen wel worden gebruikt, mits ze donkergekleurd zijn. Wat altijd goed past zijn riet, donkere rode tot bruine baksteen, donker houtwerk en eenvoudige donkergrijze dakpannen. Wat wij in ieder geval afkeuren zijn hoogglanzende geglaazuurde dakpannen, veel wit (en andere lichte kleuren) en glimmende oppervlakken. Ook opvallend gekleurde en grote hekwerken rond paardenbakken en als erfafscherming vinden we niet passend. Om het gevoel van de kleine schaal van het essenlandschap te behouden, willen we graag een lage gootlijn voor de bebouwing, in ieder geval aan de zijde die aan het landschap grenst. Als dat niet kan, overweeg dan een dakoverstek te gebruiken of een rij beplanting om de gootlijn voor het oog laag te houden.

In de beschermde dorpsgezichten zal de gevraagde kwaliteit van de bebouwing hoger zijn.



- + Voeg, indien aanwezig, de bouwtekeningen toe
- + Gebruik eventueel referentiebeelden om te laten zien welk eindbeeld u voor ogen heeft



Voorbeelden inpassing

Het stappenplan op de vorige pagina's laat de inpassing van een nieuwe stal zien. De principes die daar worden gebruikt, gelden ook voor de inpassing van andere elementen op een erf, zoals een camping of paardenbak. De belangrijkste uitgangspunten blijven:

- een onderscheid in voor- en achtererf;
- het nieuwe erf vormgeven als één erf;
- de toepassing van beplanting op de erfgrenzen.



[Bestaande situatie]



[Stal op achtererf]



[Paardenbak aan achterzijde erf]



[Kleinschalig kamperen aan achterzijde erf]



[Functieverandering naar bedrijf]



[Toepassing ruimte voor ruimte - splitsen van erf]



[Toepassing ruimte voor ruimte op bestaand erf]

Uitbreidingsrichting

- Kies zo mogelijk voor een uitbreiding aan de achterzijde van het erf;
- Probeer de uitbreiding binnen de bestaande perceelsgrenzen te situeren;
- Houd belangrijke doorzichten vanaf de weg naar het landschap vrij;
- Zorg dat u de ruimte neemt voor uw bouwplan. Past het bouwplan niet op het erf, kies dan voor een vergroting van het erf.

Inrichting van het erf

- Maak onderscheid tussen een voorerf en een achtererf;
- Plaats nieuwe bebouwing op voldoende afstand van bestaande bebouwing. Houd rekening met eventuele toekomstige ontwikkelingen op uw erf. Denk aan mogelijkheden om (in de toekomst) overbodige bebouwing te slopen;
- Nieuwe bebouwing, opslag of stalling komt op het achtererf, achter de achtergevel van de oorspronkelijke boerderij;
- Laat de oorspronkelijke boerderij of de woning de blikvanger zijn; stem de positie van nieuwe bebouwing daar op af. Kies zo mogelijk voor stallen en bijgebouwen een lagere nokhoogte dan de hoogte van de oorspronkelijke boerderij.

Inpassing van het erf

- Behoud voor zover mogelijk de bestaande erfbeplanting, mits streekeigen en van voldoende kwaliteit;
- Nieuwe erfbeplanting in de vorm van boomgroepen op het erf en aan één zijde een houtsingel op de perceelsgrens, waarbij de nieuwe bebouwing voor een deel aan het zicht onttrokken wordt;
- Geef extra aandacht aan erfbeplanting aan de zijden van het erf die vanaf de openbare weg zichtbaar zijn;
- Pas ook sleufsilo's in, bijvoorbeeld met struiken of een lage aarden wal;
- Op het erf passen solitaire bomen en hoogstamfruitbomen in een boomgaard;
- Rond het voorerf past een haag;
- Voor sortimentskeuze zie de bijlage.

Vormgeving bebouwing

- Kies voor de bebouwing een eenvoudige vorm die past bij de functie (rechthoekige stal, silo's rond);
- Voor zover mogelijk, worden nieuwe gebouwen voorzien van een kap met een lage gootlijn;
- Kies kleuren en materialen die passen in het gebied en opgaan in hun omgeving (geen wit, geen glimmende oppervlakken).

STANDAARD WATERPARAGRAAF

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is het verplicht de Watertoets uit te voeren. De Watertoets is een waarborg voor water in ruimtelijke plannen en besluiten. Deze standaard waterparagraaf heeft betrekking op het plan "Vestiging van Rietdekkersbedrijf op het perceel Wolddijk 25 te Ruinerwold. Om het bedrijf te kunnen vestigen, is het voornemen een opslagschuur van maximaal 416 m² te bouwen. In de watertoets is bij de riolering aangegeven dat het gaat om een gemengd stelsel waarvan het hemelwater wordt afgevoerd naar de naastgelegen sloten."

Waterhuishouding

Het plan loopt geen verhoogd risico op wateroverlast als gevolg van overstromingen. Het plan heeft geen schadelijke gevolgen voor de waterkwaliteit en ecologie. In het verleden is er in of rondom het plangebied geen wateroverlast of grondwateroverlast geconstateerd. De toename van het verharde oppervlak is minder dan 1.500 m².

Voorkeursbeleid hemelwaterafvoer

In het plan wordt gestreefd het voorkeursbeleid van het waterschap op te volgen. Als de hemelwaterafvoer (a) niet wordt aangesloten op een gescheiden rioolstelsel of (b) er wordt niet afgekoppeld van het bestaande rioolstelsel is oppervlakkige afvoer en infiltreren in de bodem uitgangspunt. Als infiltratie in de bodem niet mogelijk is, is lozing op het oppervlaktewater via een bodempassage gewenst. Speciale aandacht wordt besteed aan duurzaam bouwen en een duurzaam gebruik van de openbare ruimte om een goede kwaliteit van het afgekoppelde hemelwater te garanderen.

Oppervlaktewater

Er wordt rekening gehouden met de wijze van onderhoud (varend of vanaf de kant) en de daarbij geldende voorwaarden. Voor werkzaamheden binnen de aangegeven zones van het waterschap is een vergunning op grond van de Waterwet noodzakelijk.

Het gebruik van materialen

Het waterschap is verantwoordelijk voor een goede waterkwaliteit van het regionale watersysteem. Om verontreiniging van het watersysteem te voorkomen adviseert het waterschap om materialen zoals lood, koper en zink niet te gebruiken als het hemelwater vrij afstroomt naar het watersysteem.

Aanleghoogte van de bebouwing

Voor de aanleghoogte van de gebouwen (onderkant vloer begane grond) wordt een ontwateringsdiepte geadviseerd van minimaal 80 centimeter ten opzichte van de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG). Bij een afwijkende maatvoering is de kans op structurele grondwateroverlast groot. Bij het bouwen zonder kruipruimte kan worden volstaan met een geringere ontwateringsdiepte. Om wateroverlast en schade in woningen en bedrijven te voorkomen wordt geadviseerd om een drempelhoogte van 30 centimeter boven het straatpeil te hanteren. Ook voor lager, beneden het maaiveld, gelegen ruimtes (kelders, parkeergarages) moet aandacht worden besteed aan het voorkomen van wateroverlast.

Wetgeving lozen in oppervlaktewater

In het plan vindt een lozing plaats van water in oppervlaktewater. Hemelwater van schone oppervlakken (zoals daken en tuinen) mag rechtstreeks geloosd worden. Hemelwater dat van een parkeerterrein afstroomt (of anderszins) vervuild raakt, dient via een bodempassage af te wateren. Indien u grondwater gaat onttrekken tijdens de aanleg en u wilt dat lozen in oppervlaktewater dan gelden er specifieke regels. Neem hierover contact op met de medewerker advies Waterwet van het waterschap.

Wetgeving grondwateronttrekking

Er vindt in het plan een grondwateronttrekking plaats. Gezien de verschillende belangen, die partijen hebben bij het grondwater, is het beheer van het grondwater wettelijk geregeld in de Waterwet. In het kort komt het er op neer dat u voor grote grondwateronttrekkingen vergunningplichtig bent. Voor kleinere onttrekkingen geldt een meldingsplicht. Neem contact op met de medewerker advies Waterwet van het waterschap.

Watertoetsproces

De initiatiefnemer heeft het Waterschap Reest en Wieden geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets. De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat de korte procedure van de watertoets is toegepast. De bestemming en de grootte van het plan hebben een geringe invloed op de waterhuishouding.

"De procedure in het kader van de watertoets is goed doorlopen conform de Handreiking Watertoets III. Waterschap Reest en Wieden geeft een positief wateradvies".

Heeft u een watervergunning nodig op grond van de waterwet?

Het wateradevisie dat is afgegeven in het kader van de watertoets is geen watervergunning. Gaat u werkzaamheden verrichten in de verbodszone, of gaat u grondwater onttrekken voor de werkzaamheden? Dan kunt u een watervergunning aanvragen op de website: www.omgevingsloket.nl. De aanvraag zal getoetst worden aan het dan vastgestelde beleid. Dat kan het huidige beleid zijn, afhankelijk van de tussenliggende periode, ook gewijzigd beleid.

© **Waterschap Reest en Wieden**

Dit document is opgesteld door K.T. Timmerman op 1 april 2015.

De geleverde informatie in dit watertoetsdocument is houdbaar tot maximaal 1 jaar na bovengenoemde datum en heeft alleen betrekking op het plan, zoals dat wordt genoemd bovenaan de eerste bladzijde. De informatie kan niet worden gebruikt ten behoeve van andere plannen.

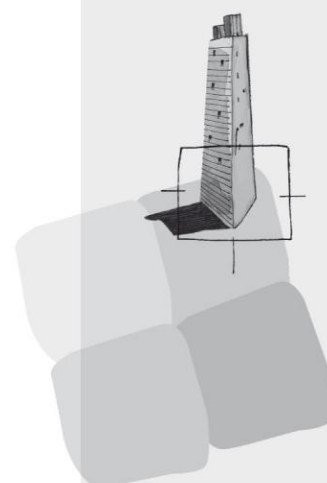
Colofon

Opdrachtgever
Rietdekkersbedrijf Schipper

Rapport
BügelHajema Adviseurs

Projectleiding
Mevrouw drs. H.H. Kerperien
BügelHajema Adviseurs

Projectnummer
277.64.50.00.00



BügelHajema Adviseurs bv
Bureau voor Ruimtelijke
Ordening en Milieu BNSP
Vaart nz 48-50
Postbus 274
9400 AG Assen
T 0592 316 206
F 0592 314 035
E assen@bugelhajema.nl
W www.bugelhajema.nl

Vestigingen te Assen,
Leeuwarden en Amersfoort