

**Bestemmingsplan Hooghalen
Stationsstraat 2 (Ruimte voor Ruimte)**

Ontwerp

Opdrachtgever:
Rapportnummer:
Datum vrijgave:
Opsteller:
Goedkeuring:

AgriPlaza Bouwadvies
RB 10.518
Februari 2023
Dhr. M. Beek
Dhr. H. de Roo

Inhoudsopgave

.....	1
1	HOOFDSTUK 1 INLEIDEND HOOFDSTUK 4
1.1	Inleiding 4
1.2	Planologisch kader 6
1.3	Doel 7
1.4	Verantwoording 7
1.5	Leeswijzer 7
2	HOOFDSTUK 2 LOCATIEBESCHRIJVING 8
2.1	Locatie en historie 8
2.2	Het plangebied in zijn directe omgeving 9
2.3	Gewenste situatie en landschappelijke inpassing 10
3	HOOFDSTUK 3 BELEIDSKADER 16
3.1	Rijksbeleid 16
3.1.1	<i>Ruimtelijk – Structuurvisie Ruimte en Infrastructuur</i> 16
3.1.2	<i>Ladder voor duurzame verstedelijking</i> 16
3.2	Provinciaal beleid 17
3.2.1	<i>Omgevingsvisie Drenthe (versie 2021)</i> 17
3.2.2	<i>Provinciale omgevingsverordening</i> 19
3.2.3	<i>Kernkwaliteiten plangebied</i> 20
3.3	Gemeentelijk beleid 23
3.3.1	<i>Woonplan 2017 – 2021</i> 23
3.3.2	<i>Structuurvisie Midden-Drenthe 2030 “Platteland Leeft!”</i> 24
3.3.3	<i>Welstandsnota Midden-Drenthe 2018</i> 25
4	HOOFDSTUK 4 OMGEVINGSASPECTEN 26
4.1	Archeologie 26
4.2	Bodem 28
4.2.1	<i>Verkennd bodemonderzoek</i> 28
4.3	Ecologie 28
4.3.1	<i>Gebiedsbescherming</i> 29
4.3.2	<i>Soortbescherming</i> 29
4.3.3	<i>Stikstofdepositie</i> 31
4.4	Fysieke en externe veiligheid 31
4.5	Geluid 33
4.5.1	<i>Akoestisch onderzoek</i> 33
4.5.2	<i>Beoordeling akoestisch onderzoek door RUD</i> 35
4.6	Luchtkwaliteit 35
4.7	Milieu(hinder) 35
4.8	Watertoets 36
4.9	M.e.r.-beoordeling 38
5	HOOFDSTUK 5 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID 39
6	HOOFDSTUK 6 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID 40
7	HOOFDSTUK 7 JURIDISCHE VORMGEVING 41
7.1	Algemeen 41

7.2	Toelichting op de Toelichting.....	41
7.3	Toelichting op de planregels.....	42

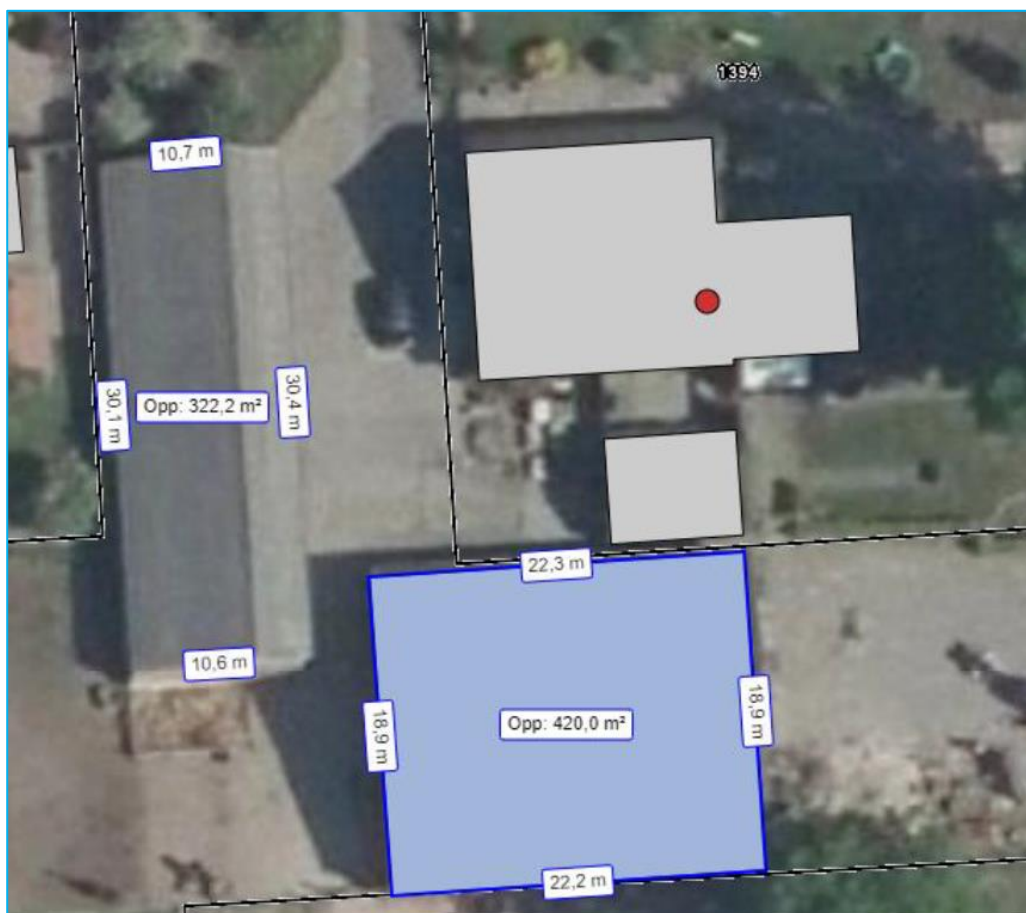
1 Hoofdstuk 1 Inleidend hoofdstuk

1.1 Inleiding

Voorliggend bestemmingsplan is bedoeld om het juridisch kader te bieden voor het kunnen uitvoeren van een gewenst bouwinitiatief. Tevens biedt voorliggend bestemmingsplan de onderbouwing waarom het gewenste ruimtelijk initiatief inpasbaar is op de door initiatiefnemer gewenste locatie. In dit geval gaat het om een project Ruimte voor Ruimte aan de Stationsstraat 2 te Hooghalen.

De Ruimte-voor-Ruimte regeling voorziet in de sloop van landschap ontsierende (agrarische) bedrijfsgebouwen ter verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het landelijk gebied. Om de sloop en procedurekosten te kunnen bekostigen worden in het kader van deze regeling compensatiewoningen toegestaan in de nabijheid van de slopen gebouwen, dan wel op andere gronden wanneer dit stedenbouwkundig en landschappelijk beter is te verantwoorden. Voor de regeling geldt één compensatiewoning voor de sloop van ten minste 750 m² met een afwijkingsmarge van 5%, mits het gaat om een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Aan de Stationsstraat 2 is momenteel 742 m² aan landschap ontsierende agrarische bedrijfsbebouwing aanwezig en valt hiermee ruimschoots binnen de afwijkingsmarge. Onderstaand een weergave van de ligging van het perceel vanuit de lucht gevolgd door een weergave met de oppervlaktes van de te slopen bebouwing.





Met het toepassen van de regeling worden alle bedrijfsgebouwen gesloopt en overtollige verhardingen en opslagen binnen deze inrichting verwijderd. Het agrarisch bedrijf ter plaatse is inmiddels beëindigd.

De gemeente Midden Drenthe wil hier in principe aan meewerken, mits de ruimtelijke kwaliteit versterkt wordt. Deels wordt dit bereikt door de sloop van landschapsontsierende bebouwing en deels door het landschappelijk goed inpassen van beide erven. Onderstaand een weergave van de ligging van het plangebied aan de Stationsstraat 2 te Hooghalen vanuit de lucht.

Op de weergave hierna is de beoogde inrichting van het plangebied zichtbaar na uitvoering van de ruimte voor ruimte regeling. In hoofdstuk 2 wordt nader ingegaan op het beoogde bouwplan.



1.2

Planologisch kader

De Stationsstraat 2 valt binnen het bestemmingsplan Hooghalen en is bestemd met de enkelbestemming Agrarisch – met waarden. Daarnaast beschikt het tevens over een dubbelbestemming waarde Archeologie 3 en is de boerderij bestemd als zijnde karakteristiek. Hierna volgt een weergave van de geldende verbeelding ter plaatse van het plangebied.



Binnen het bestemmingsplan bestaat geen directe wijzigingsbevoegdheid voor het gebruik van de Ruimte-voor-Ruimte regeling. Medewerking aan het plan is mogelijk via een gedeelte aanpassing van het geldende bestemmingsplan Hooghalen. Daarbij krijgt de bestaande boerderij de bestemming 'Wonen – Voormalige boerderij' en de nieuwe woning de bestemming 'Wonen'.

1.3 Doel

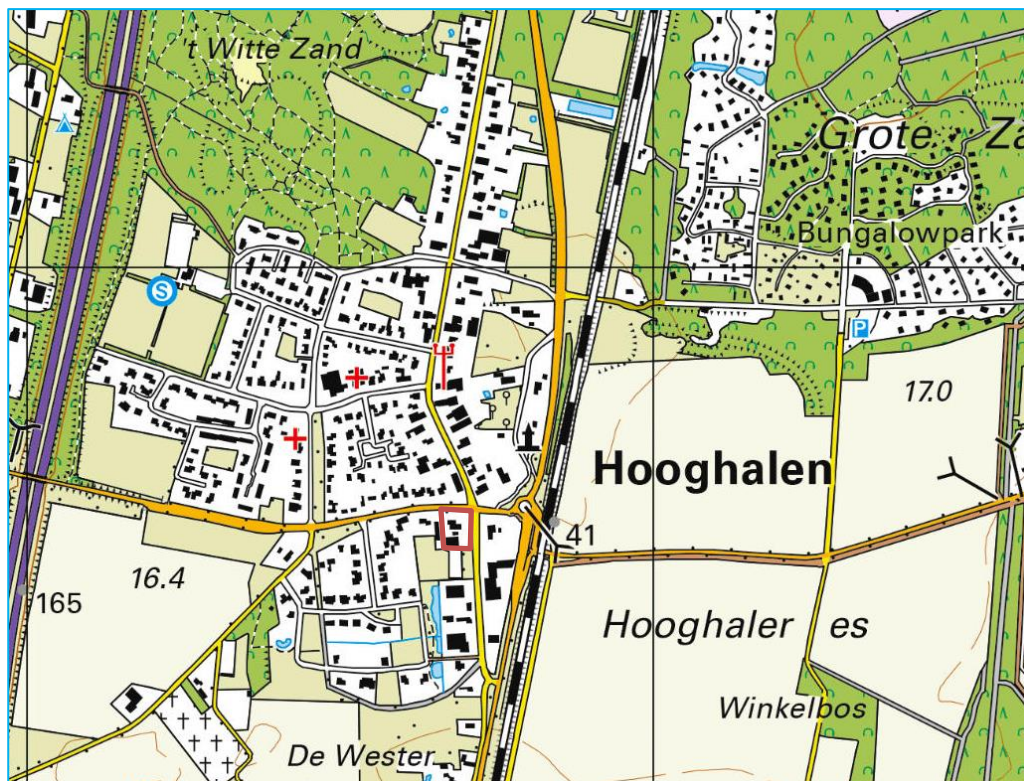
In dit bestemmingsplan wordt ingegaan op de (ruimtelijke) gevolgen van de voorgenomen ontwikkeling van het betreffende gebied. Het bestemmingsplan heeft daarbij als beoogd einddoel om na sloop van de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing hier in het kader van ruimte voor ruimte de bouw van een compensatiewoning mogelijk te maken. De bestaande boerderij krijgt daarbij de bestemming 'Wonen – Voormalige boerderijen', de nieuwe woning een bestemming 'Wonen' en het onbebouwde deel aan de westkant een bestemming 'Agrarisch met waarden' zonder bouwvlak.

1.4 Verantwoording

Bij het opstellen van voorliggend bestemmingsplan is gebruik gemaakt van diverse (beleids)documenten en websites. Sommige (beleids)documenten en beeldbeschrijvende documenten zijn in voorkomende gevallen integraal overgenomen om de inhoud zoveel mogelijk te waarborgen. Daar waar bronnen zijn gebruikt is dat in de tekst weergegeven.

1.5 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 een uitgebreidere beschrijving gegeven van het plan. In hoofdstuk 3 komen de verschillende relevante beleidsstukken voorbij die van toepassing zijn op het plan en uitgewerkt van provinciaal niveau tot gemeentelijk niveau. Hoofdstuk 4 geeft de invloed weer van het plan tot de verschillende omgevingsaspecten. In hoofdstuk 5 staat de economische uitvoerbaarheid centraal. Hoofdstuk 6 de maatschappelijke uitvoerbaarheid, waarna hoofdstuk 7 ingaat op de juridische vertaling van het plan, gevolgd door de Regels en de Verbeelding, die tezamen met deze toelichting het bestemmingsplan vormen.



Figuur 2.2.: Weergave van het plangebied ten opzichte van de kern Hooghalen

2.2 Het plangebied in zijn directe omgeving

Het erf is één van de oude erven van Hooghalen. Op de historische kaart van 1900 al zichtbaar, zoals hieronder zichtbaar is.



Het dorp is een typisch esdorp dat kenmerkend is in de omgeving. Tweede helft van de 20e eeuw is het dorp fors gegroeid. Ook is er aan de zuidzijde een bedrijventerrein ontwikkeld. Enkel de oude boerderijen en de oude wegbeplanting herinneren aan hoe het esdorp ooit is geweest. Veel groener, kleinschaliger en meer verbonden met de oostelijk gelegen es en de westelijk gelegen beek. De overgang naar het landschap wordt nu begrenst door de A28 aan de westzijde en de spoorlijn aan de oostzijde. Het dorp heeft een stedelijke uitstraling gekregen.

Het plangebied bestaat uit een boerderij met enkele opstallen. Deze opstallen zijn landschapsontsierend door de verschijning, kleurstelling en omvang. Initiatiefnemer is voornemens om deze stallen te slopen en hiervoor een compensatiewoning te bouwen.

Deze zal ten zuiden van de boerderij in de weide worden gesitueerd. Van oorsprong stond de boerderij met het voorhuis noord-zuid. Na de oorlog (de boerderij was onherstelbaar beschadigd) is deze oost-west herbouwd. Enkele grote waardevolle eiken op het perceel herinneren aan deze oude structuur. Het erf kent geen harde grens, de schuren zijn te zien uit de omgeving en voor de boerderij is een passende tuin voorzien. Middels beukenhagen is een passende overgang gemaakt naar het dorp. Met het toevoegen van een extra woning is het belangrijk dat deze ruimtelijk aansluit op de bestaande structuur. Een afgewogen orientatie van de gebouwen, de landschappelijke inpassing en relatie met de stedenbouwkundigestructuur is daarbij belangrijk. Hiermee wordt het erf goed verankert in de omgeving.



één van de te slopen schuren

de bestaande boerderij

2.3 Gewenste situatie en landschappelijke inpassing

Ten behoeve van het plan is een ruimtelijk kwaliteitsplan opgesteld door De Erfontwikkelaar. Door middel van een voorwaardelijke verplichting is de inrichting en uitvoering ervan ook geborgd, zodat er sprake zal zijn van een plan dat een ruimtelijke kwaliteitsverbetering vormt en kan rekenen op een gedegen, in het ter plaatse aanwezige cultuurlandschap, passende landschappelijke inpassing.

Het erf valt binnen het beeldkwaliteitsplan wederom in de oude Veldontginning. Een van de ruimtelijke kenmerken van bebouwing op de veldontginningsgronden is dat de erfopzet onregelmatig is. Van oudsher is de bebouwing op deze erven georganiseerd rond een (denkbeeldige) centrale ruimte.

Tegenwoordig is van deze opzet weinig terug te zien, omdat de meeste erven juist rechthoekig zijn opgezet. Erfbeplanting in de oude veldontginningen bestond vaak uit boomgroepen op het erf. Dit kunnen fruitbomen of notenbomen zijn. Om dit karakter terug te brengen, wordt geen beplanting van erfgronden gevraagd, maar een beplanting in boomgroepen op het erf. Hierbij is de grootte van de boomgroep afhankelijk van de grootte van de nieuw te realiseren bebouwing. De oudste boerderijen staan met de

achterzijde naar de weg gekeerd. Erfbeplanting bestaat uit boomgroepen en boomgaarden. Vaak wordt het erf aan één zijde begeleid door houtwallen.

Situering compensatiewoning en bijgebouwen

Het erf aan de Stationsstraat 2 kent momenteel veel landschapsontsierende bebouwing. Aangezien het agrarische bedrijf gestaakt is hebben de schuren geen gebruikswaarde meer. Alle landschapsontsierende bebouwing wordt gesloopt, hiermee wordt het erf kleiner. Daarnaast zal er ten zuiden van de bestaande bedrijfswoning, dat nu in gebruik is als weide, een compensatiewoning gebouwd worden.



Het bestaande bijgebouw dat bij de bedrijfswoning hoort blijft behouden. Aangezien er in de weide drie waardevolle zomereiken staan is er voor gekozen om de compensatiewoning hier 'achter' te bouwen. De verschijning van de compensatiewoning moeten aansluiten op de bestaande bebouwing in de nabije omgeving en wordt getoetst aan de welstandsnota. Een belangrijke ruimtelijke voorwaarde is dat het erf zich als eenheid in het landschap moet blijven presenteren.

Dat wordt deels bereikt door geen harde grenzen op het erf te maken in de vorm van hoge hagen/ schuttingen of andere bouwkundige elementen. Middels een afgewogen positionering van de woning en de bijgebouwen blijft de eenheid op het erf behouden maar krijgt iedere wooneenheid wel een eigen plek met privacy.

Groenstructuur en inrichting erf:

Vanuit het landschapsontwikkelingsplan is het gewenst om erven in te passen met gebiedseigen groen. Dit wordt bereikt door het toevoegen van structuurbepalend groen ten noorden en oosten op het erf. Er is gekozen voor bomen in een losse setting omdat deze aansluiten op het karakter van het dorp. De erven lopen natuurlijk in elkaar over en kennen in tegenstelling tot de jonge erven geen harde grenzen. Enkel het voorerf blijft afgekaderd met een beukenhaag.

Hiermee blijft het zicht op het omliggende gebied behouden en wordt het erf niet geheel afgeschermd. Aan de oostzijde daarentegen wordt het erf deels afgeschermd met groepen Rhododendrons, dit past bij de beoogde klasieke bouwstijl van de compensatiewoning.

De erven langs de Stationsstraat komen sterk overeen met de omschreven karakteristiek van het landschapsontwikkelingsplan. Dit houdt in dat over het algemeen bebouwing georiënteerd op de weg staat en dat de erven halfopen zijn. Richting de weg zijn de tuinen open en er is zicht op de bebouwing.

Op het erf is gekozen om enkele solitaire bomen toe te voegen. Dit maakt het erf groener en versterkt de eenheid met het bestaande erf. De entree wordt versterkt met een solitaire beuk.

De keuze voor de verharding moet in afstemming gemaakt worden met de materialisering van de architectuur. Verharding moet in een gedekte kleurstelling sober toegepast worden. Dit in afstemming met de kleurstelling van de gevels en overige materialisering van het woonhuis en de overige gebouwen. Schuttingen en hoge opgaande exoten moeten in het buitengebied voorkomen worden.

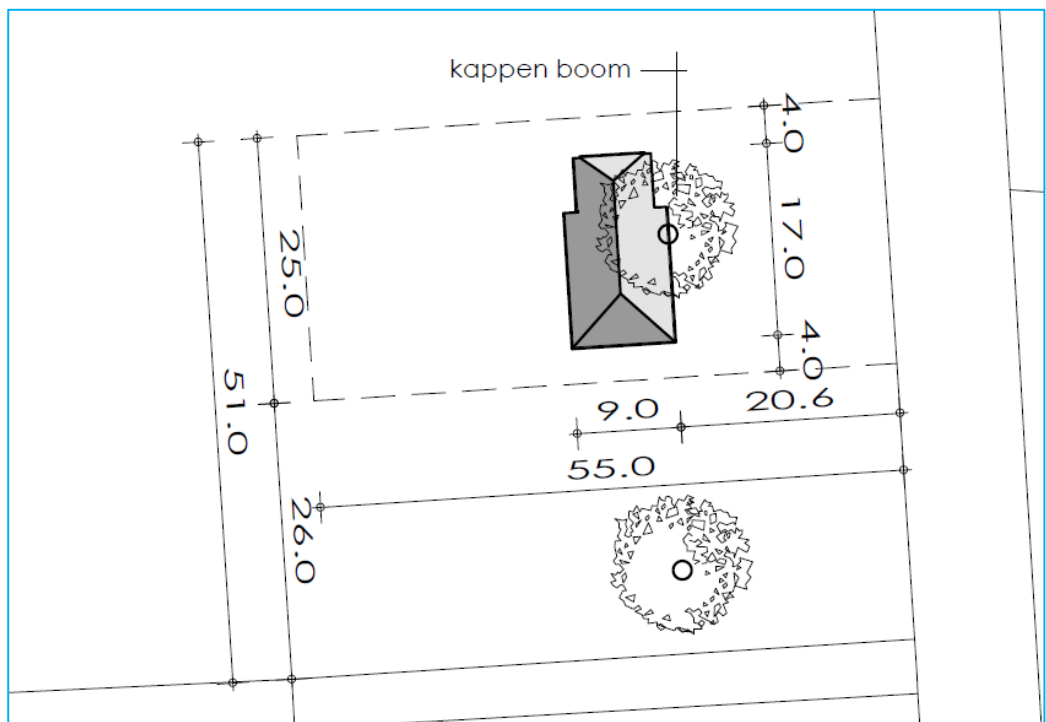
Het hiervoor genoemde heeft geleid tot de hierna weergegeven inrichting van het plangebied na uitvoering van het project.

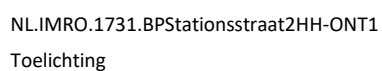
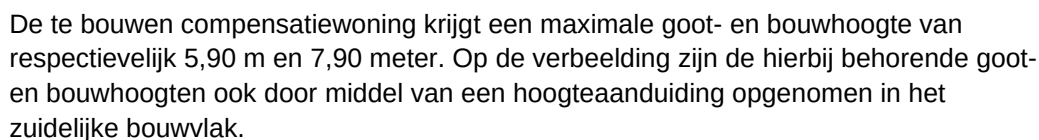


Hierna volgt nog de weergave van het beplantingsplan.



Ook is voor de te bouwen compensatiewoning reeds een bouwtekening gemaakt. Hierna volgt de situatietekening van het bouwplan gevolgd door enkele weergaven van de te bouwen bebouwing van de compensatiewoning.







3 Hoofdstuk 3 Beleidskader

Binnen het ruimtelijk werkveld is door de verschillende overheidslagen veel beleid opgesteld. Middels dit beleid is getracht richting te geven aan de inrichting en het beheer van de openbare ruimte.

Getoetst wordt of het plan past binnen het vigerende planologisch kader en binnen het ruimtelijk beleid van de verschillende overheidslagen. In dit hoofdstuk staat een overzicht van het van toepassing zijnde beleid in relatie tot de gewenste ontwikkelingen van de gemeente Midden-Drenthe op deze locatie.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 *Ruimtelijk – Structuurvisie Ruimte en Infrastructuur*

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 22 november 2011 onder aanvaarding van een aantal moties door de Tweede Kamer aangenomen en 13 maart 2012 vastgesteld. Onderdeel van deze structuurvisie is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro).

Met de structuurvisie kiest het rijk voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

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

3.1.2 *Ladder voor duurzame verstedelijking*

De Ladder voor duurzame verstedelijking (hierna: Ladder) is een instrument voor efficiënt ruimtegebruik, met een motiveringsvereiste voor het bevoegd gezag als nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt. Bij besluit van 28 augustus 2012 is de Ladder toegevoegd aan artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en vervolgens op 1 oktober 2012 in werking getreden. Op 1 juli 2017 is het Bro gewijzigd, waarbij een nieuwe Laddersystematiek geldt.

De Ladder staat als instrument niet op zichzelf, maar geeft mede vorm aan de systeemverantwoordelijkheid van de minister van Infrastructuur en Milieu voor een goede ruimtelijke ordening. Deze verantwoordelijkheid brengt met zich mee, dat de minister er voor zorgt dat decentrale overheden over de juiste instrumenten kunnen beschikken voor een zorgvuldige benutting van de ruimte. Hieronder wordt begrepen het voorkomen van overprogrammering, het faciliteren van groei, het anticiperen op stagnatie en het leefbaar houden van krimpregio's.

De Ladder is onder andere van toepassing op woningbouwplannen die worden aangemerkt als nieuwe stedelijke ontwikkeling. Bij het bepalen of en hoe de Ladder moet worden toegepast zijn de volgende aspecten van belang:

1. Is er sprake van een stedelijke ontwikkeling
2. Is de stedelijke ontwikkeling nieuw
3. Wat is het ruimtelijk verzorgingsgebied

4. Is er behoefte aan de voorgenomen ontwikkeling
5. Ligt de ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in een ruimte voor ruimte project op het perceel Stationsstraat 2 te Hooghalen. De ontwikkeling leidt dan per saldo niet tot nieuw ruimtebeslag, eerder tot een afname aan bebouwing en verharding. Het bouwen van één woning wordt vanuit een vaste lijn uit de jurisprudentie niet gezien als een stedelijke ontwikkeling.

In onderhavig project is geen sprake van een verstedelijking en is daarmee niet ladderplichtig.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Drenthe (versie 2021)

De Omgevingsvisie Drenthe is een strategisch plan: het geeft de belangen, ambities, rollen, verantwoordelijkheden en sturing weer voor de provincie Drenthe. Het geeft het wenselijke beeld van hoe de provincie er in 2030 uit moet zien.

In de Omgevingsvisie zijn vier wettelijk voorgeschreven provinciale planvormen samengenomen, te weten:

- De provinciale structuurvisie op grond van de Wro;
- Het provinciaal milieubeleidsplan op grond van de Wet milieubeheer (Wm);
- Het regionaal waterplan op grond van de waterwetgeving;
- Het Provinciaal Verkeers- en Vervoersplan op grond van de Planwet verkeer en vervoer.

De Omgevingsvisie beschrijft de ruimtelijk-economische ontwikkeling van Drenthe voor de periode tot 2030, met in sommige gevallen een doorkijk naar de periode erna.

Missie

De missie van de omgevingsvisie is de volgende:

“Het waarden van de Drentse kernkwaliteiten en het ontwikkelen van een bruisend Drenthe, passend bij deze kernkwaliteiten”.

De kernkwaliteiten zijn:

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

Ruimtelijke ontwikkelingen

De provincie wil ontwikkelingen stimuleren die een bijdrage leveren aan de ruimtelijke kwaliteit. Deze kwaliteit zit voor de provincie in het zorgvuldig gebruikmaken van de ruimte, het behouden en waar mogelijk versterken van de kernkwaliteiten en het waarborgen van de kwaliteit van het milieu en de leefomgeving.

Hieronder volgen de relevante delen uit de Omgevingsvisie die relevant zijn voor het voorliggende ruimtelijk initiatief.

Ruimtelijke kwaliteit

Ontwikkelingen die een bijdrage leveren aan de ruimtelijke kwaliteit van Drenthe worden gestimuleerd. Deze kwaliteit zit 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. Hierbij wordt niet enkel gekeken naar de bovengrond, maar houdt ook rekening met de eigenschappen en functies van de ondergrond.

De ruimtelijke kwaliteit van Drenthe is hoog. Het tot dusver gevoerde ruimtelijk beleid heeft ertoe geleid dat ontwikkelingen nauwelijks los van de ondergrond en los van de cultuurhistorische basis hebben plaatsgevonden.

Er is evenwicht tussen stad en platteland, tussen rust en dynamiek, tussen historie en heden. Het landschap is rijk aan herinneringen aan vroegere bewoning, kent karakteristieke bebouwingspatronen en borgt hoge natuurwaarden. De kernkwaliteiten vormen de belangrijkste basis voor het begrip 'ruimtelijke kwaliteit'. Daarnaast zijn zorgvuldig ruimtegebruik en milieu- en leefomgevingskwaliteit van belang.

De kernkwaliteiten die van provinciaal belang zijn, aangegeven op de kaart "Kernkwaliteiten". De kernkwaliteiten die niet op de kaart zijn aangegeven, vallen onder de verantwoordelijkheid van de gemeenten. Voor een weergave van de kernkwaliteiten zie verder ook paragraaf 3.2.3 waar nader op de kernkwaliteiten wordt ingegaan.

Zorgvuldig ruimtegebruik

De provincie wil zorgvuldig omgaan met de beschikbare ruimte in Drenthe. Grootschalige bouwplannen en uitbreidingen in het landelijk gebied, los van bestaande bebouwingslocaties, zijn niet vanzelfsprekend. De provincie vindt dat gemeenten bij nieuwbouwplannen een werkwijze moeten hanteren die leidt tot zorgvuldig ruimtegebruik en verwijst naar de Ladder voor Duurzame verstedelijking zoals opgenomen in art. 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening.

Om zorgvuldig ruimtegebruik in Drenthe te stimuleren, wordt gestreefd naar het bundelen van wonen en werken. Inbreiding gaat vóór uitbreiding. Extra ruimte voor wonen en werken is er in (of aansluitend op) het bestaande bebouwde gebied en gebundeld rond de regionale voorzieningen voor infrastructuur en openbaar vervoer. Uiteraard is het niet de bedoeling dat dit streven ten koste gaat van cultuurhistorisch waardevolle dorpskernen. In zulke situaties wordt met de betrokken partijen naar een maatwerkoplossing gezocht.

Het verzoek past binnen het provinciaal beleid, er is sprake van een project Ruimte-voor-Ruimte.

Wonen

De provincie biedt ruimte voor woningbouw ter vervanging van landschapsontsierende (voormalige) agrarische bedrijfsgebouwen met de ruimte-voor-ruimte-regeling. Dit onderwerp is ook vertaald in de Provinciale Omgevingsverordening. Bij eventuele aantasting van de kernkwaliteiten streeft de provincie naar compensatie. In overleg met gemeenten en andere partners geven ze hier verder invulling aan..

3.2.2

Provinciale omgevingsverordening

In voorliggend geval zijn artikel 2.16 (ruimte-voor-ruimte regeling), 2.17 (woningbouw) en artikel 2.25 (radioastronomie) van belang om nader te belichten.

Artikel 2.16: Ruimte-voor-ruimte regeling

1. Een ruimtelijk plan voor een gebied, niet gelegen binnen het Bestaand Stedelijk Gebied, kan voorzien in een ruimte-voor-ruimte regeling als in dat gebied voormalige agrarische bedrijfsbebouwing aanwezig is.
2. De ruimte-voor-ruimte regeling wordt vormgegeven met inachtneming van het volgende:
 - a. toepassing van de regeling is alleen mogelijk voor agrarische bedrijfsbebouwing die op 2 juni 2010 al aanwezig was;
 - b. de randvoorwaarde dat de sloopnorm voor 1 compensatiewoning 750 m² en 2.000 m² voor 2 compensatiewoningen aan agrarisch bedrijfsbebouwing bedraagt;
 - c. een beperkte afwijking van de onder b genoemde randvoorwaarde is mogelijk mits sprake is van een extra kwaliteitsslag;
 - d. in het ruimtelijk plan mag de mogelijkheid worden geboden tot het samenvoegen van agrarische bebouwing op meerdere percelen (saldering) om te kunnen komen tot de sloopnorm van 750 m² of tot 2.000 m²;
 - e. randvoorwaarden voor inpassing, omvang, inhoud en uiterlijk van de compensatiewoning worden vastgelegd;
 - f. de randvoorwaarde dat bouw van een compensatiewoning niet plaatsvindt in gebieden die op kaart D3 (Natuurnetwerk Nederland) en/of kaart D11 (Beekdal en bergingsgebied) zijn aangeduid, tenzij de oorspronkelijke agrarische bedrijfsbebouwing wordt verwijderd in de betreffende gebieden.

Artikel 2.16: Ruimte-voor-ruimte regeling

1. In het gebied is voormalig agrarische bedrijfsbebouwing aanwezig
2. Voorwaarden:
 - a. De bebouwing is voor 2010 gebouwd;
 - b. In totaal wordt er circa 742 m² gesloopt, waardoor 1 compensatiekavel kan worden gerealiseerd;
 - c. N.v.t.
 - d. N.v.t.
 - e. De randvoorwaarden worden vastgelegd middels een bouwplan dat zal worden getoetst door de gemeentelijke welstand;
 - f. Het plangebied is niet gelegen in een gebied met de functie 'Natuur' of 'Beekdalen'.

Artikel 2.17: Woningbouw

Een ruimtelijk plan kan voorzien in incidentele bouwmogelijkheden buiten het bestaand stedelijk gebied in de gevallen:

- a. bedrijfswoningen, een tweede woning bij een agrarisch bedrijf, het splitsen van boerderijen in twee of meer woningen, **en nieuwbouw die past binnen de kaders van de ruimte-voor-ruimte-regeling;**
- b. incidentele nieuwbouw.

Het ruimtelijk plan wordt mogelijk gemaakt op grond van de ruimte-voor-ruimte regeling. De provinciale regeling ruimte voor ruimte is echter alleen van toepassing op gebieden gelegen buiten het bestaand bebouwd gebied. Het plangebied bevindt zich binnen het bestaand bebouwd gebied zodat formeel gezien de provinciale regeling niet toegepast

kan worden. waarmee het plan voldoet aan hetgeen gesteld in punt 2 onder a: 'incidentele bouwmogelijkheden in het kader van de ruimte-voor-ruimte regeling zijn mogelijk. Er zal dan moeten worden voldaan aan het gestelde in artikel 2.17 lid 2 onder b te weten 'incidentele woningbouw'.

Vooraf het aspect zorgvuldig ruimtegebruik is van belang. Er wordt ongeveer 742 m² aan bebouwing gesloopt en er wordt een agrarische bestemming verwijderd uit het dorp wat zowel qua ruimtegebruik als ook qua hinder als een enorme kwaliteitsverbetering kan worden gezien. Tevens is het zo omdat er sprake is van een te bouwen woning binnen het bestaand bebouwd gebied dat ook als passend binnen het provinciaal beleid wordt beschouwd.

Artikel 2.25: Radioastronomie

1. Een ruimtelijk plan kan, voor zover deze gebieden bestrijkt die op de bij deze verordening behorende kaart D8 zijn aangeduid als 'Zonering radioastronomie zone I', alleen voorzien in nieuwe bebouwings- en gebruiksmogelijkheden als hierbij geen elektromagnetische straling ontstaat die een storend effect heeft op de waarnemingen van de radiotelescopieën in die gebieden.
2. Een ruimtelijk plan kan, voor zover dat gebieden bestrijkt die op de bij deze verordening behorende kaart D8 zijn aangeduid als 'Zonering radioastronomie zone II', alleen voorzien in bedrijfsvestiging, -uitbreiding, intensivering van verkeer en andere activiteiten als hierbij geen elektromagnetische straling ontstaat die een storend effect heeft op de waarnemingen van de radiotelescopieën in die gebieden.

Het plangebied is gelegen in een gebied met de aanduiding 'Zonering radioastronomie II'. Met het voorliggend plan wordt een woning gerealiseerd en landschapsontsierende bebouwing gesloopt. Er ontstaat hierbij geen elektromagnetische straling die een storend effect zou kunnen hebben op de waarnemingen van radiotelescopieën in het gebied. Ter bescherming van de radioastronomie wordt de 'vrijwaringszone – radiotelescoop' conform het geldende bestemmingsplan opgenomen.

3.2.3 Kernkwaliteiten plangebied

Daarnaast is beoordeeld of er sprake is van zogeheten Kernkwaliteiten waarmee rekening dient te worden gehouden. Daartoe is gebruik gemaakt van de kaartenvierter behorend bij de Omgevingsvisie. Er is alleen sprake van een kernkwaliteit Landschap, te weten 'esdorpenlandschap'. De overige kernkwaliteiten (aardkundige waarden, rust, natuur, cultuurhistorie en archeologie) zijn dan wel niet aanwezig dan wel van een waarde 'respecteren' zonder provinciale doorwerking.

Kernkwaliteit Landschap

Er is sprake van de kernkwaliteit Landschap, te weten 'esdorpenlandschap'. Hieronder is dat zichtbaar gemaakt.



De kwaliteit en de diversiteit van het Drentse landschap dragen sterk bij aan het aantrekkelijke milieu om te wonen, te werken en te recreëren. De identiteit van het Drentse landschap wordt bepaald door de ontstaansgeschiedenis en de diversiteit aan landschapstypen.

De provinciale ambitie is het behouden en versterken van de verscheidenheid, de kwaliteit, de identiteit en de beleefbaarheid van het landschap. Van provinciaal belang is het behouden van landschapskenmerken en de onderlinge samenhang en het versterken van de verschillende landschapstypen.

De doelstellingen voor de kernkwaliteit landschap zijn:

- Het behouden en versterken van de ruimtelijke afwisseling van landschapstypen;
- Het behouden en versterken van de volgende karakteristieke kenmerken van de verschillende landschapstypen:
 - in esdorpenlandschap/esgehuchten: de essen en beekdalen.

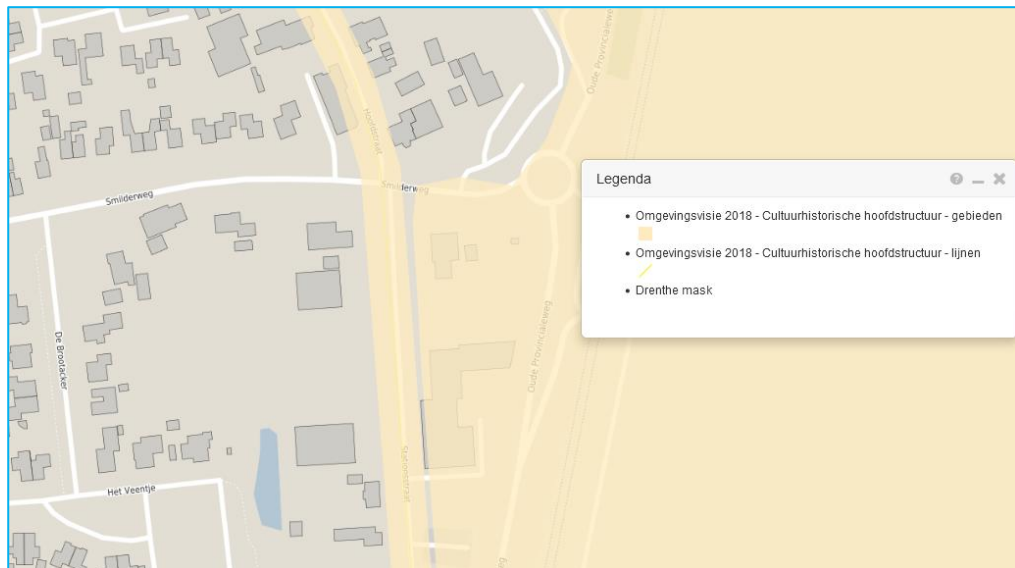
Voor het esdorpenlandschap is het provinciale belang gericht op de essen en de beekdalen. De essen zijn de in het esdorpenlandschap kenmerkende open ruimtes die veelal omgeven zijn met esrandbeplanting. De beekdalen zijn onbebouwde gebieden met kleinschalige beplantingstructuren en beekdal(rand)beplanting. Het provinciale beleid is bij de essen gericht op het behoud van die open ruimte en het versterken van de esrandbeplanting en bij de beekdalen op het behoud van het onbebouwde karakter en het versterken van de karakteristieke beekdal(rand)beplanting.

Vanuit het landschapsontwikkelingsplan is het gewenst om erven in te passen met gebiedseigen groen. Dit wordt bereikt door het toevoegen van structuurbepalend groen ten noorden en oosten op het erf. Er is gekozen voor bomen in een losse setting omdat deze aansluiten op het karakter als esdorp van het dorp. De erven lopen natuurlijk in elkaar over en kennen in tegenstelling tot de jonge erven geen harde grenzen. Enkel het voorerf blijft afgekaderd met een beukenhaag. Hiermee blijft het zicht op het omliggende gebied behouden en wordt het erf niet geheel afgeschermd. Op het erf is gekozen om enkele solitaire bomen toe te voegen. Dit maakt het erf groener en versterkt de eenheid met het bestaande erf. De entree wordt versterkt met

een solitaire beuk. Op deze wijze is zoveel als mogelijk rekening gehouden met de bestaande karakteristieken van het plangebied ten opzichte van het omliggende landschap.

Kernkwaliteit Cultuurhistorie

Het bestaande erf valt volgens de cultuurhistorische waardenkaart uit het Cultuurhistorisch kompas onder de sturingscategorie respecteren.



Respecteren geldt voor alle onderdelen van de cultuurhistorische hoofdstructuur. De cultuurhistorische samenhang, zoals die in de hoofdstructuur is verwoord en verbeeld, is van provinciaal belang. Daarom willen we die cultuurhistorische samenhang veilig stellen voor de toekomst. De categorie is vooral van toepassing in gebieden waar de ontwikkelingen meer kleinschalig zijn en in een laag tempo zich voltrekken.

Bij ontwikkelingen ligt de inzet bij het waarborgen van de cultuurhistorische samenhang voor de toekomst. Initiatiefnemers hebben de verantwoordelijkheid om de cultuurhistorische hoofdstructuur als inspiratiebron te benutten voor ontwikkelingen.

Over de structuur van het plangebied wordt het volgende genoemd:

Beekdalen van de Elper- en Westerborkerstroom, soms duidelijk begrensd door houtwallen; visuele relatie tussen dorp, es en beekdal door open doorzichten, en dorpsstructuur van open en gesloten ruimtes en verspreide bebouwing;

Aan de Beilerstroom en Dwingelderstroom en aan hun zijbeken hebben zich esdorpen ontwikkeld, waarvan de wortels in veel gevallen teruggrijpen tot in de prehistorie. Typerend voor dit gebied is dat in de Middeleeuwen vanuit deze esdorpen veel kleine nieuwe nederzettingen zijn ontstaan. Zo zijn Eursinge, Garminge, Mantinge, Balinge en Bruntinge allemaal vanuit Westerbork gesticht. Aan de naamgeving is dat vaak nog te horen. Eursinge betekent 'over de es gelegen' dorp.

In eerste instantie heeft het esdorpenlandschap met het ontginnen van vele woeste gronden een transformatie ondergaan. Belangrijker nog zijn de ruilverkavelingprojecten in dit deel van het gebied die in de jaren '60 en '70 van de vorige eeuw in uitvoering zijn

genomen om grote melkveehouderijen een plaats te bieden. Het traditionele boerenlandschap is daarbij grootschalig op de schop gegaan. Met behulp van fikse rijkssubsidies wordt de ontsluiting verbeterd, worden boerderijen verplaatst en worden de percelen grootte en -vorm aangepast aan de eisen vanuit de landbouwmechanisatie. Er ontstaat een veel rationeler landschap, waarin de oorspronkelijke samenhang tussen dorpen en omgeving op veel plaatsen is verdwenen.

De dorpen hebben hun karakteristieke dorpsstructuur goed behouden. Binnen de esdorpen staan de overwegend traditionele hallehuisboerderijen met hun werkgedeelte, de baander, naar de weg of de brink gericht en met paden naar de es en de hooilanden. De jongere boerderijen staan vaak aan de uitvalswegen en met het woongedeelte naar de weg toe geplaatst. Binnen dit systeem zijn geleidelijk de verdere dorpse functies gegroeid zoals woonhuizen, winkels, scholen en (ambachtelijke) bedrijvigheid.

Ambitie (van toepassing)

Het herkenbaar houden van de grote tijdsdiepte van de bossen rond Hooghalen. Deze tijdsdiepte is te ervaren in zichtbare en niet zichtbare elementen uit de prehistorie, blokvormige ontginningsstructuren.

Binnen het inrichtingsplan is rekening gehouden met de bepalende structuur. Zo is de noklijn van de compensatiewoning gelijk aan de oorspronkelijke verkaveling structuur gepositioneerd. Ook de oorspronkelijke boerderij stond noord-zuid (en haaks op de Smilderweg, deze is later herbouwd gelijk aan de Smilderweg.) Het woongedeelte wordt dus overeenkomstig de wens vanuit het cultuurhistorisch kompas richting de Smilderweg gesitueerd. Het erf blijft transparant met bomen waarmee er zicht op de compensatiewoning komt. Middels de aanplant van hagen en (fruit-) bomen wordt het woongedeelte (noordzijde) geaccentueerd.

Ook bevindt zich aan de overzijde van de weg nog een karakteristiek pand. Dit pand bevindt zich aan de Stationsstraat 1. Het betreft hier een provinciaal monument, te weten de zogeheten 'wederopbouwboerderij Meijering'. Door het slopen van de voormalige agrarische bebouwing op het perceel Stationsstraat 2 ontstaat langs de Stationsstraat een meer (half)open landschap en dat komt de belevingswaarde van de wederopbouwboerderij ten goede. Deze zal door dit project een verhoging van de ruimtelijke belevingswaarde teweeg gaan brengen.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Woonplan 2017 – 2021

Het Woonplan geeft het gemeentelijke woonbeleid voor de komende jaren weer. Het Woonplan is een beleidsnota en daarmee richtinggevend voor de toekomst. Wonen is een thema dat steeds in beweging is.

In de kerncluster Beilen (waarin ook Hooghalen valt) wordt een huishoudensgroei voorzien. In de periode 2015 – 2021 een toename van 385 huishoudens, waaronder in de overige kernen (waar Hooghalen onder valt) een toename van 40 huishoudens.

Voor de woningvraag zijn niet alleen ontwikkelingen in leeftijdsopbouw en huishouden samenstelling van belang.

Visie en ambities voor wonen

In Midden-Drenthe is het prettig wonen voor iedereen, nu en in de toekomst. Dat is de visie van de gemeente op het wonen. Om deze visie te kunnen verwezenlijken onderscheiden we vijf belangrijke ambities:

1. Ontwikkeling van de woningvoorraad: bouwen in het ritme van vraag en aanbod.
2. Voldoende betaalbare woningen.
3. Impuls voor kwaliteitsverbetering en verduurzaming van bestaande woningen.
4. Onze kernen en wijken zijn én blijven vitaal en leefbaar.
5. Wonen, welzijn, zorg: iedereen kan een leven lang wonen in Midden-Drenthe.

Voorliggend project kan worden gezien als een vorm van kwaliteitsverbetering waarbij landschappelijk ontsierende (agrarische) bebouwing wordt gesaneerd en wordt hergebruikt voor woningbouw. Aangezien er sprake is van een particulier initiatief hoeft de behoefte niet verder aangetoond te worden.

3.3.2 *Structuurvisie Midden-Drenthe 2030 “Platteland Leeft!”*

In de Structuurvisie Midden-Drenthe (28 juni 2012) is het thema wonen nog eens nader geconcretiseerd. De agenda tot 2030 op het gebied van wonen in deze visie omvat de volgende punten:

Locatie specifieke aanpak van kwaliteitsverbetering in de kernen:

1. Westerbork inbreiden;
2. Smilde en Bovensmilde herstructureren;
3. In Hooghalen is ruimte voor een beperkte uitbreiding van het dorp. De ligging van deze kern nabij de te ontwikkelen Florijn-as in Assen biedt kansen voor het aanbieden van een exclusieve dorpse woonkwaliteit, complementair aan de woonmilieus die binnen Assen reeds aanwezig zijn.

Ter versterking van de vitaliteit van de overige dorpen en buurten is ook daar een beperkte ruimte om te groeien, waarbij de nieuwe woningen vanuit kwalitatief oogpunt van toegevoegde waarde zijn voor de levendigheid in het dorp. De groei past qua ritme en korrel bij de kern;

- Nieuwbouw sluit aan op de woningbehoefte, waarbij flexibiliteit geboden wordt in tijd en doelgroep (= levensbestendig bouwen).
- Vraag naar woningen is nu met name eenpersoonshuishoudens en gezinswoningen voor ‘lager’ opgeleiden en woningen voor terugkerende jonge gezinnen, waarvan de ouders tijdens studie vertrokken zijn.
- In kleinschalige gebieden herbestemmen van boerderijen tot bij voorbeeld het nieuwe erven concept (= voormalige boerderijen waar burgers bij elkaar op een erf wonen en het landschap eromheen beheren).
- Nieuwbouw van woningen ter compensatie van een bedrijfsbeëindiging in een grootschalig landbouwgebied, in het kader van de Ruimte voor Ruimte regeling, kan plaatsvinden in het nieuwe buurtschap of bij één van de andere kernen.

In de laatste bullet is de ruimte voor ruimte regeling genoemd. Het plan is daarmee passend, immers de compensatiewoning wordt gebouwd in de kern Hooghalen.

3.3.3

Welstandsnota Midden-Drenthe 2018

Het plangebied is opgenomen in de op 1 februari 2018 door de gemeenteraad vastgestelde Welstandsnota Midden-Drenthe 2018. Het project voorziet aan de Stationsstraat 2 te Hooghalen in het nieuwbouwen van een compensatiewoning. Ten aanzien van welstand kan worden opgemerkt dat het bouwplan na besluitvorming van de omgevingsvergunning voor de bouwactiviteit (artikel 2.1 lid 1.a Wabo) voldoet aan de redelijke eisen van welstand.

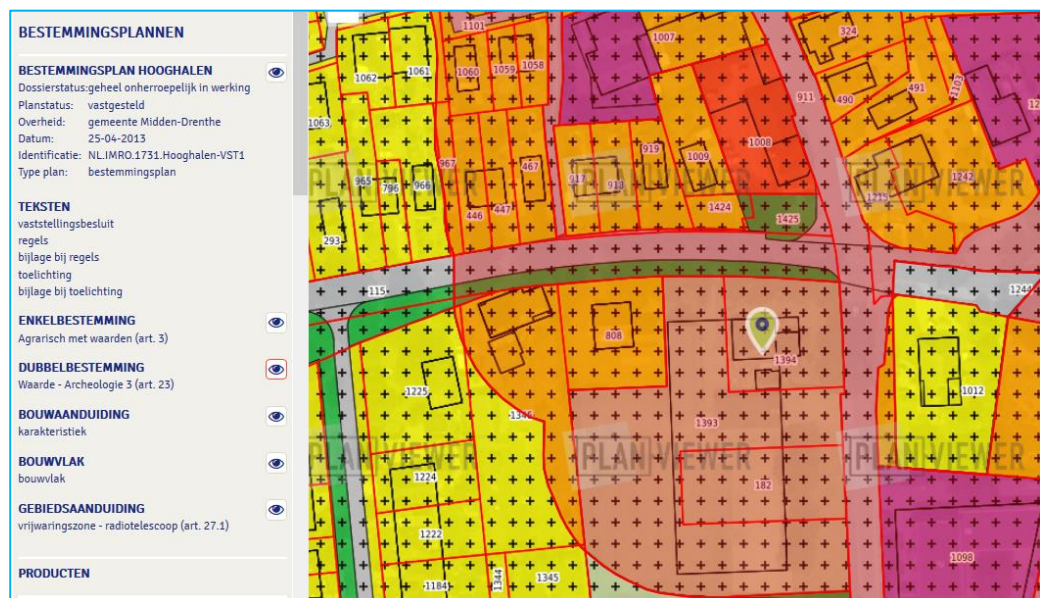
4 Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten

Ruimtelijke plannen kunnen van invloed zijn op de omgeving. Anderzijds kan ook de zichtbare en soms niet zichtbare omgeving van invloed zijn op de uitvoerbaarheid van de voorgenomen plannen. In dit hoofdstuk worden de omgevingsfactoren beschreven. Daarnaast wordt per omgevingsfactor beoordeeld wat de invloed op het plan kan zijn.

4.1 Archeologie

In de toelichting moet worden aangegeven hoe het cultureel erfgoed wordt beschermd in relatie tot de wettelijke bepalingen (Wet op de archeologische monumentenzorg) en hoe met het oog op het noodzakelijk onderzoek met het aspect archeologie is omgegaan. Eventuele onderzoeksrapporten moeten als bijlage bij de toelichting worden gevoegd.

Op basis van het geldende bestemmingsplan Hooghalen geldt voor het plangebied een archeologische dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3'. Hieronder is dat zichtbaar gemaakt.



Voor deze dubbelbestemming geldt dat onderzoek nodig is bij een ruimtelijke (en daarmee gepaard gaande bodemverstorende activiteit) van meer dan 100 m² én dieper dan 0,30 meter diepte.

Daar waar de compensatiewoning wordt gebouwd is nu sprake van een buitenrijbak. Er is hier sprake van geroerde grond (zie foto's) en er is daar tevens drainage aangebracht destijds ten behoeve van de paardenbak. De bodem is daar over dat gehele terrein van de paardenbak verstoord en gedraineerd tot minstens 60 – 80 centimeter diepte, zo dik is namelijk het gehele terrein van de paardenbak voorzien van gele grond. Zodoende is geen archeologisch onderzoek nodig.



Er zijn geen significante belemmeringen voor de archeologie. Wel dient aandacht te zijn voor de diepte van de ontgraving tot de vaste bodem, die vermoedelijk dieper ligt dan het huidige niveau. Gezien de strokenfundering wil niet zeggen dat het geheel niet ontgraven wordt. De compensatiewoning is gelegen aan de rand van het AMK -terrein. De kans bestaat dat er hierdoor archeologische sporen aanwezig kunnen zijn. Indien er sporen worden aangetroffen dan dient op grond van de Erfgoedwet art. 5.10 melding te worden gedaan bij bevoegd gezag.

4.2 Bodem

In het bestemmingsplan dient aangegeven te worden wat de kwaliteit van de bodem ter plaatse van het plangebied is. Tevens dient, op basis van de Mor (Ministeriële regeling omgevingsrecht), bij de aanvraag van een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen een rapportage van een recent uitgevoerd verkennend bodemonderzoek toegevoegd te worden. Voor verkennend bodemonderzoek op een locatie wordt de norm NEN 5740 gehanteerd (onderzoeksstrategie voor verkennend bodemonderzoek).

4.2.1 Verkennend bodemonderzoek

Door onderzoeksbureau Klijn is vervolgens een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Het bij het onderzoek behorende rapport is als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd. Hierna volgt een uiteenzetting van het resultaat van het uitgevoerde onderzoek.

Gezien de resultaten van het onderzoek wordt geconcludeerd dat de voor de onderzoekslocatie opgestelde hypothese “verdachte locatie”, juist is. Er zijn immers op de locatie enkele licht tot matig verhoogde gehalten aangetroffen.

Met uitzondering van de van nature aanwezige matig verhoogde gehalten aan zink in het grondwater ter plaatse van peilbuizen 1 en 2 liggen de geconstateerde verhoogde gehalten onder de indexwaarde van 0,5 en/of interventiewaarde en vormen géén aanleiding tot het instellen van een nader bodemonderzoek.

Wel kan worden overwogen om de peilbuizen over een half jaar opnieuw te bemonsteren en de grondwatermonsters te laten analyseren op het gehalte aan zink. Hiermee kan eventueel worden aangetoond dat het matig verhoogde gehalte aan zink in het grondwater een momentopname is geweest.

Op basis van de onderzoeksresultaten bestaan er, vanuit milieuhygiënisch oogpunt gezien, geen belemmeringen ten aanzien van het gebruik van het terrein en de omvorming van agrarische bestemming naar een woonbestemming. Ook bestaan voor de eventuele afgifte van een omgevingsvergunning ten behoeve van de geplande bouwactiviteiten op het terrein geen belemmeringen.

De RUD heeft ingestemd met de resultaten van het verkennend bodemonderzoek.

4.3 Ecologie

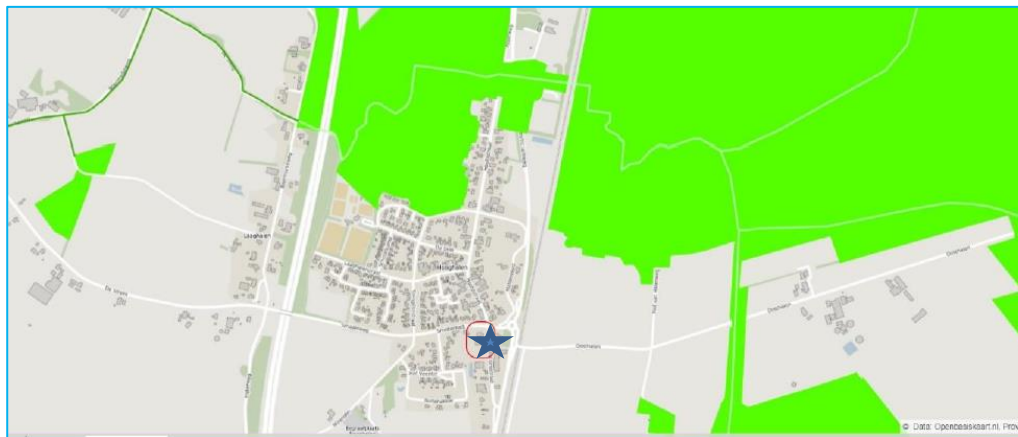
De bescherming van plant- en diersoorten is in Nederland geregeld in Wet Natuurbescherming (verder te noemen WNB). Deze wet is op 1 januari 2017 in werking getreden en beschermd ruim 900 soorten in Nederland voorkomende planten- en

diersoorten. Deze wet vervangt de huidige Flora- en faunawet, Natuurbeschermingswet en Boswet.

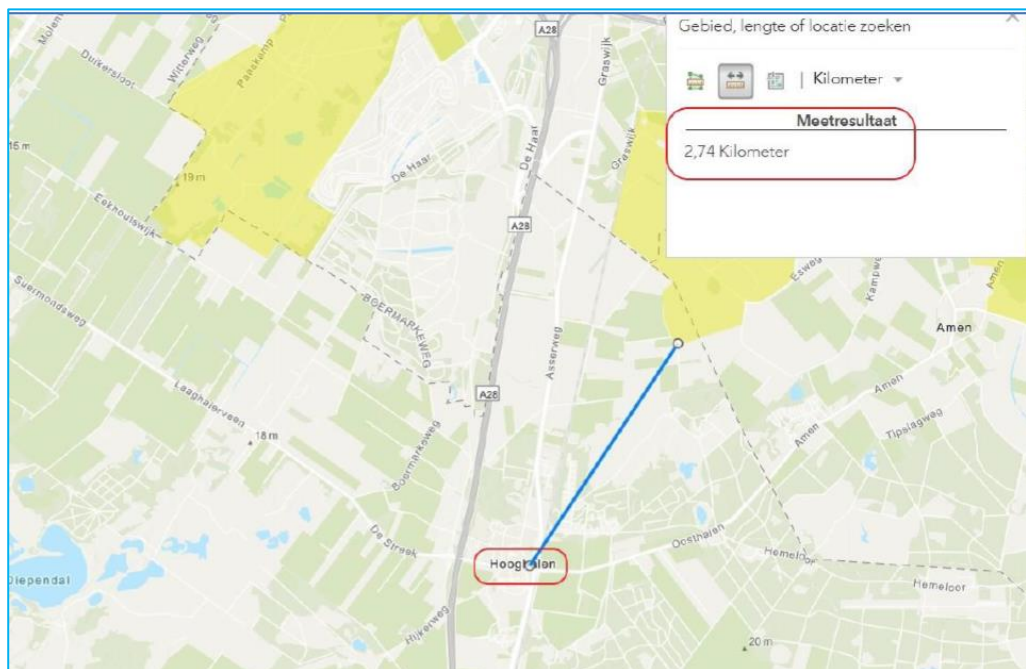
4.3.1 Gebiedsbescherming

Nationaal Natuurwerk (NNN) en Natura 2000 (N2000)

De onderzochte locatie ligt niet in het NNN en tevens niet in een Natura 2000 gebied.



Weergaven NNN gebied tov plangebied



Weergave Natura 2000 gebied tov plangebied

4.3.2 Soortbescherming

Artikelen 3.1 tot en met 3.11 van de Wet natuurbescherming regelen de bescherming van soorten. De bescherming is opgedeeld in vijf categorieën met soorten:

- Vogels met jaarrond beschermde nesten;
- Overige vogels;

- Soorten van de Habitatrichtlijn (bijlage IV) en de Verdragen van Bern (bijlage II) en Bonn (bijlage I);
- Overige soorten die op nationaal niveau beschermd zijn en waarvoor provinciaal geen vrijstelling geldt;
- Overige soorten die op nationaal niveau beschermd zijn, maar waarvoor provinciaal wel een vrijstelling geldt.

Voor vogels geldt dat er twee categorieën zijn: de vogels met jaarrond beschermde nesten (o.a. Huismus, Gierzwaluw en Buizerd) en de overige broedvogels. Vogels met jaarrond beschermde nesten hebben een strikte beschermingsstatus binnen de Wet natuurbescherming. Van overige broedvogels zijn hun nesten alleen tijdens de broedseizoenen beschermd (periode van nestbouw, eileg, broeden en voeren van de jongen op het nest). Voor soorten van de Habitatrichtlijn en de Verdragen van Bern en Bonn zijn in artikel 3.5 verboden vastgelegd (o.a. verboden om dieren te doden en voortplantings- of rustplaatsen te vernielen) en geldt een strikte beschermingsstatus. Soorten die op nationaal niveau beschermd zijn, kunnen ingedeeld worden in twee categorieën. Provincies mogen besluiten om bepaalde soorten vrij te stellen van bescherming in het kader van ruimtelijke ingrepen, beheer en onderhoud. In de meeste provincies geldt - onder andere voor ruimtelijke ontwikkelingen - een vrijstelling voor een selectie van zoogdieren en amfibieën. Voor de overige soorten gelden vergelijkbare verboden (zie artikel 3.10) als voor soorten van de Habitatrichtlijn en de Verdragen van Bern en Bonn en geldt eveneens een strikte beschermingsstatus.

Voor het overtreden van verbodsartikelen bij ruimtelijke ingrepen is het noodzakelijk om ontheffing aan te vragen bij bevoegd gezag (veelal de provincie waarbinnen de ingreep of activiteit plaatsvindt). Voor het verkrijgen van een ontheffing dient een uitgebreide rapportage opgesteld te worden waarin o.a. wordt aangegeven hoe gezorgd wordt dat schade tot een minimum beperkt blijft en of compenserende maatregelen aan de orde zijn.

In het kader van de ruimte voor ruimte worden (agrarische) bebouwing gesloopt. De kans bestaat dat door de sloop van de panden geschikt leefgebied verloren gaat van middels de Wet Natuurbescherming (Wnb) beschermde plant- of diersoorten. Zodoende is door Alcedo Natuurprojecten een ecologische quickscan (projectnummer 2019-043) uitgevoerd. De bij het onderzoek behorende rapportage is als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd.

Op basis van deze quickscan is het volgende geconcludeerd:

- Er zijn geen jaarrond beschermde nesten van vogels aangetroffen;
- Vervolgonderzoek op basis van kennisdocument huismus is niet noodzakelijk;
- Het wordt niet noodzakelijk geacht vervolgonderzoek uit te laten voeren volgens het vleermuisprotocol 2017, omdat kan worden uitgesloten dat er ter plaatse vaste verblijfplaatsen aanwezig zijn van gebouw- of boom-bewonende vleermuissoorten;
- Er gaat geen foerageergebied van vleermuizen verloren en er zullen geen vliegroutes van vleermuizen worden doorsneden;
- Er zijn geen vaste verblijfplaatsen van grondgebonden zoogdieren aangetroffen;
- Het is niet noodzakelijk om voor de voorgenomen plannen een ontheffing in het kader van de Wnb aan te vragen bij de Provincie Drenthe;
- Het is noodzakelijk om voor de voorgenomen plannen een Aeries calculatie uit te laten voeren omdat de onderzochte locatie op minder dan 3 kilometer afstand van N2000 gebied ligt.

Op basis van deze quickscan wordt het volgende geadviseerd:

- Voer de sloopwerkzaamheden uit buiten het broedseizoen (datumgrenzen broedseizoen: 15 maart – 15 juli);
- Gezien de aanwezigheid van soorten als huismus, spreeuw en boerenwaluw, verdient het aanbeveling om natuur-inclusief te bouwen en ook voor deze soorten voorzieningen aan te brengen in de nieuwbouw. Bij voorkeur door het plaatsen van nestkasten of het aanbieden van kunstnesten op geschikte nestlocaties. Zodoende kan de biodiversiteit ter plaatse verder worden vergroot;
- Ook het plaatsen van nestkasten voor holenduif wordt aanbevolen. Deze kunnen worden opgehangen in de eiken die in het weiland staan;
- Ook het plaatsen van enkele vleermuiskasten wordt van harte aanbevolen;
- Voorts wordt aanbevolen om voor de beplanting rondom de nieuwbouw inheems en gebiedseigen plantgoed te gebruiken en/of oude landschapselementen te herstellen.

De aanbevelingen uit het ecologisch onderzoek zijn onder de aandacht gebracht bij de initiatiefnemer en deze heeft aangegeven rekening te gaan houden met de inrichting van het erf en de nieuwbouw.

4.3.3 Stikstofdepositie

Woningbouwplannen of vergelijkbare projecten kunnen leiden tot een toename van de stikstofdepositie ter plaatse van stikstofgevoelige habitattypen in een Natura 2000-gebied. Deze toename van de stikstofdepositie kan het gevolg zijn van bouwwerkzaamheden in de aanlegfase (bijvoorbeeld als gevolg van de aanvoer van bouwmaterialen naar en grondverzet op de bouwplaats) en de gebruiksfase.

Voor het plan is door Agriplaza Bouwadvies een zogeheten Aerius-berekening uitgevoerd. De berekening en de bijbehorende toelichting zijn als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd. Hierna de conclusie van het uitgevoerde onderzoek.

Gelet op de beperkte omvang, de aard van het project en de depositieberekening kan geconcludeerd worden dat het plan niet zal leiden tot een toename van de stikstofdepositie in de kritische gebieden en dat het daarom duidelijk is dat deze in redelijkheid, gelet op de instandhoudingsdoelstellingen voor een Natura 2000-gebied de kwaliteit van de natuurlijke habitats of de habitats van soorten in dat gebied niet kunnen verslechteren of een significant verstorend effect hebben op de soorten waarvoor dat gebied is aangewezen. Ofwel: het is voldoende duidelijk dat de toename van stikstofdepositie op gebieden waarvan de kritische depositiewaarde wordt overschreden ten hoogste 0,00 mol/hectare/jaar is.

Er is sprake van een uitvoerbaar initiatief in het kader van de Wet natuurbescherming.

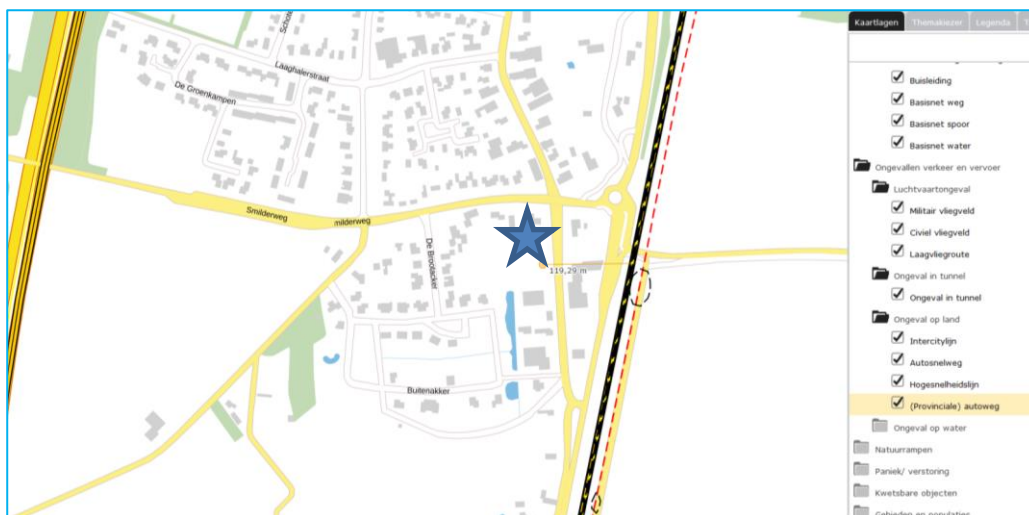
4.4 Fysieke en externe veiligheid

Het aspect externe veiligheid bestaat uit verschillende onderdelen. Externe veiligheid gaat onder andere over buisleidingen (geregeld in het Besluit externe veiligheid buisleidingen), het transport van gevaarlijke stoffen over bepaalde transportassen (geregeld in het Besluit externe veiligheid transportroutes), de opslag van explosieven (geregeld in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening) en het Bevi. Het Besluit

externe veiligheid inrichtingen richt zich primair op inrichtingen zoals bedoeld in de Wet milieubeheer. In artikel 2, lid 1 van het Bevi staan de inrichtingen genoemd waarop het besluit van toepassing is.

Het project voorziet in het toevoegen van een woning op het perceel Stationsstraat 2 te Hooghalen. Een woning is aan te merken als een (beperkt) kwetsbaar object.

Zorgvuldigheid halve is de risicokaart Drenthe geraadpleegd. Daaruit blijkt dat in de nabije omgeving geen Bevi-inrichtingen, buisleidingen, route gevaarlijke stoffen etc. aanwezig zijn. Onderstaand een weergave van de risicokaart voor de locatie.



4.4.1.1 *Bevi-inrichtingen binnen en buiten het plangebied*

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

4.4.1.2 *Buisleidingen*

Op een afstand van circa 130 meter ten oosten van de te bouwen woning bevindt zich een hogedrukgasleiding van de Gasunie. Deze leiding heeft een diameter van circa 6 inch en een maximale werkdruk van 40 bar. Deze buisleiding heeft een zogeheten 'inventarisatieafstand' van circa 70 meter afstand aan weerszijden van de leiding. De locatie van de te bouwen compensatiewoning bevindt zich buiten deze afstand, zodat er geen nader onderzoek nodig is voor deze gasleiding.

4.4.1.3 *Routes (gevaarlijke stoffen)*

Op een afstand van circa 120 meter ten oosten van de te bouwen woning bevindt zich de spoorlijn Zwolle – Groningen. Rond het spoor is bij Hooghalen geen veiligheidszone aanwezig, omdat de referentiewaarde kleiner is dan 0,3 maal de oriëntatiewaarde (groepsrisico). Er hoeft geen onderzoek plaats te vinden voor dit aspect. De A28 ligt op een te grote afstand om van invloed te zijn.

4.4.1.4 *Hoogspanningsleidingen*

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

4.4.1.5

Conclusie

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

4.5

Geluid

De eventuele verplichting tot uitvoering van een akoestisch onderzoek is vastgelegd in de Wet geluidhinder (Wgh). De Wgh bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaai, industrielawaai en luchtvaartlawaai. De Wgh geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een bestemmingsplan, indien het plan een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt. Een eventueel akoestisch onderzoek moet uitwijzen of de wettelijke voorkeursgrenswaarde bij geluidgevoelige objecten wordt overschreden en zo ja, welke maatregelen nodig zijn om aan de voorkeursgrenswaarde te voldoen.

De te bouwen compensatiewoning is te beschouwen als een nieuw geluidgevoelig object. Op onderstaande geluidkaart op basis van de Atlas van de Leefomgeving blijft dat de nieuwe woning wordt gebouwd in een zone waar de maximale geluidsbelasting op de gevel circa 60 dB kan bedragen, hetgeen een hogere waarde is dan de wettelijke voorkeursgrenswaarde van 48 dB.



Er is een akoestisch onderzoek nodig om de exacte geluidbelasting te berekenen en eventueel een hogere grenswaarde af te moeten geven.

4.5.1

Akoestisch onderzoek

Door onderzoeksbureau Geluidmeesters is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Het onderzoeksrapport is als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd. Hierna volgen de resultaten van het onderzoek.

Wegverkeerslawaai:

De locatie is gelegen binnen de wettelijke geluidzone van de Oude Provincialeweg en de Smilderweg. De Stationsstraat is niet wettelijk gezoneerd omdat deze weg een snelheidsregime heeft van 30 km/uur. Uit de resultaten blijkt dat alle wegvakken voldoen aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB Lden.

Railverkeerslawaai:

De locatie is gelegen binnen de wettelijke geluidzone van het spoortraject "Assen-Zwolle". Uit de resultaten blijkt dat de voorkeursgrenswaarde van 55 dB Lden op slechts één gevel met ten hoogste 3 dB wordt overschreden. Daarmee wordt voldaan aan de (ontheffingswaarde) van ten hoogste 68 dB Lden. Het treffen van maatregelen om de geluidbelasting te reduceren zijn gelet op de omvang van het project niet doelmatig. Het bevoegd gezag wordt verzocht hogere waarden vast te stellen.

Industrielawaai "bedrijven":

In de directe omgeving zijn bedrijven van derden gelegen. Deze zijn gevestigd ten zuiden (Uitzendkoning) en oosten (Bakker Elektrotechniek) van de te realiseren woning.

Beide bedrijven voldoen aan de afstandseisen uit de VNG-Reeks 'Bedrijven en Milieuzonering'. Daarmee zijn er vanuit ruimtelijk oogpunt geen akoestische belemmeringen geconstateerd om de woning te realiseren.

Naast het ruimtelijke spoor dient ook beoordeeld te worden of de bedrijven "Uitzendkoning" en "Bakker Elektrotechniek", door de realisatie van de woning, niet in hun functioneren worden beperkt. Uit onderzoek blijkt dat zowel de optredende langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus (LAr,LT) als de optredende maximale geluidniveaus (LAm_{ax}) van Bakker Elektrotechniek als de Uitzendkoning voldoen aan de geluidvoorschriften uit het Activiteitenbesluit milieubeheer. De bedrijven worden dan ook door de realisatie van de woning niet belemmerd.

Cumulatie:

Om vast te stellen of sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat, en het vaststellen van hogere waarden, dient naast de separate geluidbronnen ook rekening te worden gehouden met de cumulatieve effecten.

Uit de resultaten blijkt dat ter plaatse van drie gevels sprake is van een omgevingskwaliteit van redelijk tot goed. Aan de geluidluwe zijde, met de kwalificatie goed, is de achtertuin van de te realiseren woningen gesitueerd. Slechts één gevel heeft de kwalificatie matig. Dit betreft de voorgevel waarvoor met betrekking tot railverkeerslawaai een hogere waarde vastgesteld moet worden. Deze gevel zal dusdanig worden geïsoleerd dat in pandig voldaan kan worden aan het wettelijk vereiste ruimteniveau van 33 dB (eis nieuwbouw Bouwbesluit).

De gecumuleerde geluidbelasting is voor de ligging binnen een omgevingstype 'gemengd gebied' als acceptabel woon- en leefklimaat aan te merken.

4.5.2 **Beoordeling akoestisch onderzoek door RUD**

Voor het industrie- en wegverkeerslawaaï gelden geen beperkingen. Er is vanwege raillawaai een hogere waarde nodig van 58 dB. Dat betekent dat er een besluit tot hogere waarde genomen zal moeten worden. Een bouwakoestisch onderzoek is noodzakelijk en moet ter beoordeling aan de RUD worden voorgelegd. De gecumuleerde geluidsbelasting is gezien het omgevingstype “gemengd gebied” als acceptabel woon- en leefklimaat aan te merken. De woning zal moeten voldoen aan het bouwbesluit waarbij maximaal 33 dB geldt voor de geluidsgevoelige binnenruimten.

4.6 **Luchtkwaliteit**

Op 15 november 2007 is het onderdeel luchtkwaliteit van de Wet milieubeheer in werking getreden. Kern van de wet is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

Projecten die ‘niet in betekende mate’ (nibm) van invloed zijn op de luchtkwaliteit hoeven niet meer getoetst te worden aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. In de AMvB-nibm zijn de criteria vastgelegd om te kunnen beoordelen of voor een project sprake is van nibm.

Zo is een project waarbij in totaal 1.500 woningen aan één ontsluitingsweg worden gebouwd nog aangemerkt als een Nibm-project. Voorliggend project blijft ruimschoots onder deze drempelnorm. Nader onderzoek naar luchtkwaliteit is niet nodig.

4.7 **Milieu(hinder)**

Nieuwe functies kunnen milieuhinderlijk zijn voor omringende woningen dan wel bedrijven. Er dient een beoordeling plaats te vinden of de nieuwe functie wel milieu hygiënisch inpasbaar is. Daartoe is beoordeeld hoe het bestemmingsplan zich verhoudt tot hetgeen is verwoord in de VNG-Reeks ‘Bedrijven en Milieuzonering’ en is daaraan getoetst en gemotiveerd.

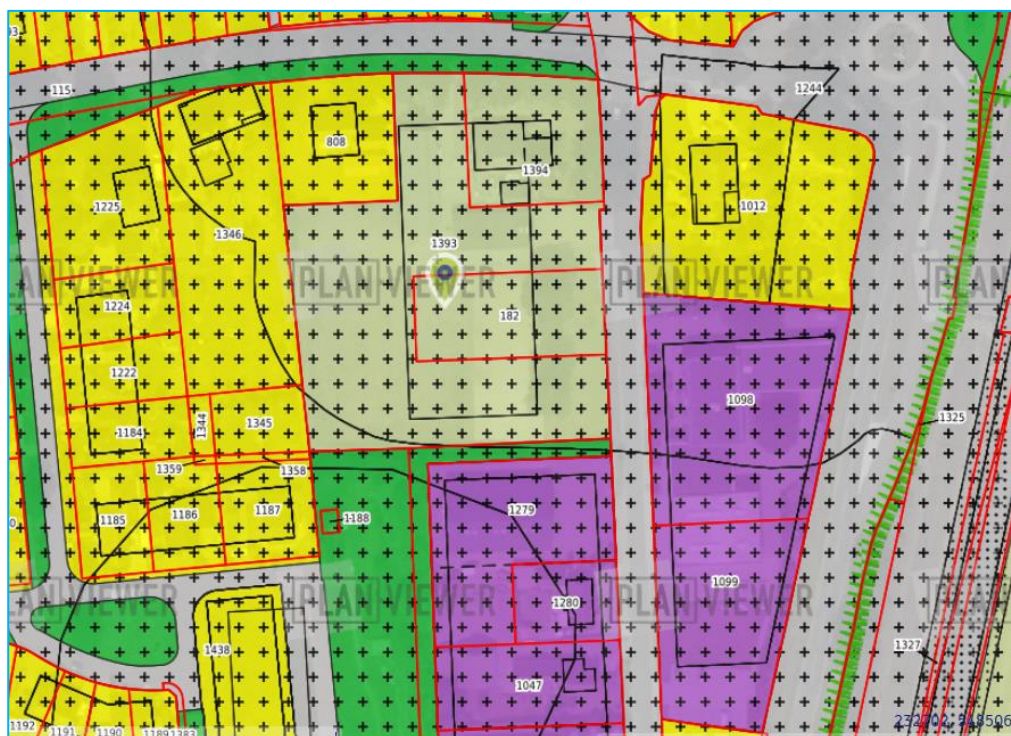
De (indicatieve) lijst “Bedrijven en Milieuzonering 2009”, uitgegeven door de Vereniging Nederlandse gemeenten, geeft weer wat de richtafstanden zijn voor milieubelastende activiteiten. In deze publicatie worden de indicatieve richtafstanden gegeven voor de vier ruimtelijk relevante milieuaspecten geur,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

Bij het bepalen van de richtafstanden wordt uitgegaan van de volgende uitgangspunten:

- het betreft gemiddeld moderne bedrijfsactiviteiten met gebruikelijke productieprocessen en voorzieningen;
- de richtafstanden hebben betrekking op de omgevingstypen ‘rustige woonwijk’ en ‘rustig buitengebied’;
- de richtafstanden bieden in beginsel ruimte voor normale groei van de bedrijfsactiviteiten;
- bij activiteiten met ruimtelijk duidelijk te onderscheiden deelactiviteiten kunnen deze activiteiten desgewenst als afzonderlijk te zoneren activiteiten worden beschouwd, bijvoorbeeld bij de ligging van de activiteit binnen zones met een verschillende milieucategorie.

De gegeven richtafstanden zijn in het algemeen richtafstanden en geen harde afstandseisen. Ze moeten daarom gemotiveerd worden toegepast. Dit betekent dat geringe afwijkingen in de lokale situatie mogelijk zijn. Het is aan te bevelen deze afwijkingen te benoemen en te motiveren.

Van belang is om na te gaan welke functies of bedrijven zich rondom het plangebied bevinden, daartoe hierna een weergave van de geldende verbeelding van het bestemmingsplan.



Aan de westkant bevinden zich woonbestemmingen. Aan de zuid- en zuidoost kant van de te bouwen compensatiewoning bevinden zich bedrijvenbestemmingen. Het gaat hier om lichte bedrijfsbestemmingen waar bedrijvigheid tot en met de milieucategorie 2 zijn toegestaan. Aangezien hier sprake is van een omgevingstype 'gemengd gebied' geldt voor deze bedrijfsbestemmingen een grootste normafstand van 10 meter. De te bouwen woning wordt op grotere afstand gebouwd van deze bedrijfsbestemmingen dan 10 meter, zodat er geen milieuhinder te verwachten is.

4.8

Watertoets

Op 28 september 2020 is de watertoets uitgevoerd. Het plangebied bevindt zich binnen het beheersgebied van het waterschap Hunze en Aa's. De aanmelding heeft ertoe geleid dat de korte procedure wordt doorlopen. Dit houdt in dat via de digitale watertoets deze standaard waterparagraaf wordt verstrekt, met voor het plan relevante adviezen.

In de waterparagraaf (+ bijlage) dient het door het waterschap afgegeven advies te zijn verwoord. Bij het afwijken van het wateradvies, dient er door de gemeente een onderbouwing te zijn opgenomen die tot het afwijken van het wateradvies heeft geleid.

In de definitieve uitgangspuntennotitie (onderdeel 1) zijn plan specifieke en aanvullende uitgangspunten (adviezen) opgenomen voor dit plan. De verdere opbouw van dit document bestaat uit 5 thema's; waterveiligheid, waterkwantiteit, waterkwaliteit, aanvullende belangen waterschap en gerelateerde belangen van derden. Per thema is voor dit plan relevante informatie opgenomen en zijn uitgangspunten opgesteld.

Waterveiligheid

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

Doorwerking naar het plan thema waterveiligheid

Binnen het plangebied is geen sprake van zeekeringen of boezemkades waarmee rekening gehouden moet worden, zodat het thema waterveiligheid geen doorwerking heeft richting het plan.

Waterkwantiteit

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

Doorwerking naar het plan thema waterkwantiteit

Ten opzichte van de bestaande situatie is er sprake van een afname aan bebouwing en agrarische erfverharding. In de nieuwe situatie komt er aanzienlijk meer groen in het plangebied terug. Dit groen zorgt er tevens voor dat schoon hemelwater op eigen terrein kan infiltreren en vastgehouden kan worden. Er wordt voldaan aan het principe van 'vasthouden, bergen, afvoeren'.

Waterkwaliteit

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

Vervuiling van het oppervlaktewater moet in ieder geval zoveel mogelijk voorkomen worden. Om deze reden vraagt het waterschap op de toepassing van uitlopende materialen zoveel mogelijk te beperken en om vervuiling door bedrijfsmatige activiteiten te voorkomen. Afstromend hemelwater dat vervuild is geraakt moet zo veel mogelijk

gescheiden worden afgevoerd, of moet worden gezuiverd. Dit volgt de trits ; "schoonhouden, scheiden, zuiveren".

Doorwerking naar het thema waterkwaliteit

Initiatiefnemer heeft aangegeven geen gebruik te gaan maken van uitlogende materialen. Verder zal het vrijkomende schone hemelwater qua afvoer ervan gaan afvoeren op de aanwezige sloot.

Aanvullende waterschapsbelangen

Onder dit thema zijn, indien van toepassing, een aantal onderwerpen opgenomen die mogelijk een belang raakt voor het waterschap of die van gerelateerde partners. Dit betreft enerzijds locatie specifieke eigenschappen die in een toekomstige situatie de effecten op het waterbeheer kunnen vergroten. Anderzijds kunnen ook watergerelateerde gebiedseigenschappen zijn opgenomen buiten de jurisdictie van het waterschap, maar die wel indirect de belangen van het waterbeheer raken.

Verdere betrokkenheid waterschap

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

4.9

M.e.r.-beoordeling

De milieueffectrapportage is een hulpmiddel om bij diverse procedures het milieubelang een volwaardige plaats in de besluitvorming te geven. De m.e.r.-procedure is gekoppeld aan de 'moederprocedure'. Dit is de procedure op grond waarvan de besluitvorming plaatsvindt, bijvoorbeeld de bestemmingsplanprocedure (wijzigingsplanprocedure), of een milieuvergunningsprocedure.

In het Besluit m.e.r., bijlage D, onder artikel 11 (Woningbouw, Stedelijke ontwikkeling, Industrierterreinen) staat onder artikel 11.3 genoemd dat een m.e.r.-beoordeling moet plaatsvinden in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject (met inbegrip van winkelcentra of parkeerterreinen): indien:

- De oppervlakte een aaneengesloten gebied betreft van 100 hectare en groter dan 2000 woningen betreft.

Qua aard, omvang en ligging is voorliggend ruimtelijk plan niet gelijk te stellen aan de betreffende en omschreven activiteit zoals bedoeld in het Besluit m.e.r..

Uit deze effectbeoordeling van hoofdstuk 4 van voorliggende toelichting blijkt dat er **geen significant negatieve milieueffecten** te verwachten zijn bij uitvoering van de voorgenomen activiteit. De conclusie is dan ook dat voor de gekozen procedure er *geen* m.e.r.-plicht geldt en er dus *geen* milieueffectenrapportage hoeft te worden opgesteld.

5 Hoofdstuk 5 Economische uitvoerbaarheid

De kosten die gemoeid zijn met het opstellen van het bestemmingsplan zijn voor rekening van initiatiefnemers. Tevens wordt tussen de gemeente en de initiatiefnemer een planschadeovereenkomst gesloten.

6

Hoofdstuk 6 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In deze paragraaf worden, wanneer deze beschikbaar zijn en indien noodzakelijk, de resultaten van het overleg op grond van artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening uiteengezet. Ook de resultaten van de inspraak dan wel ter visie legging worden hier uiteengezet wanneer deze beschikbaar is.

Vooroverleg

Vanuit het wettelijke vooroverleg heeft de provincie Drenthe gereageerd dat men graag nog meer aandacht opgenomen wil zien in het plan ten aanzien van aanwezige cultuurhistorische waarden. In het ontwerp-bp is daar meer aandacht aan besteedt.

Ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan heeft, met de daarbij behorende stukken, gedurende zes weken ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

7 Hoofdstuk 7 Juridische vormgeving

7.1 Algemeen

Het bestemmingsplan regelt de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden van de gronden binnen het plangebied. De wijze waarop deze regeling juridisch kan worden vormgegeven, wordt in grote lijnen bepaald door de op 1 juli 2008 in werking getreden Wet ruimtelijke ordening, en door het daarbij behorende Besluit ruimtelijke ordening en de Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2012, zoals deze per 1 oktober 2012 in werking is getreden. De verbeelding dient in samenhang met de planregels te worden gelezen.

In de Wet ruimtelijke ordening (hierna Wro) met bijbehorend Besluit ruimtelijke ordening (hierna Bro) heeft het bestemmingsplan een belangrijke rol als normstellend instrument voor het ruimtelijk beleid van gemeenten, provincies en het rijk. In de ministeriële Regeling standaarden ruimtelijke ordening (hierna Rsro) is vastgelegd dat de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (hierna SVBP2012) de norm is voor de vergelijkbaarheid van bestemmingsplannen. Naast de SVBP2012 zijn ook het Informatiemodel Ruimtelijke Ordening (hierna IMRO2012) en de Standaard Toegankelijkheid Ruimtelijke Instrumenten (hierna STRI2012) normerend bij het vastleggen en beschikbaar stellen van bestemmingsplannen.

Conform Wro en Bro wordt een bestemmingsplan met de daarbij behorende toelichting in digitale geautoriseerde bronbestanden vastgelegd en in die vorm vastgesteld. Daarnaast kent de Wro een papieren versie van (hetzelfde) bestemmingsplan. Indien de inhoud van digitale stukken tot een andere uitleg leidt dan de stukken op papier, dan is de digitale inhoud beslissend. Het bestemmingsplan is daarmee een digitaal juridisch authentiek document. De informatie die is vastgelegd in het plan moet in elektronische vorm volledig toegankelijk en raadpleegbaar zijn. Dit wordt de digitale verbeelding genoemd.

De SVBP2012 geeft normen voor de opbouw van de planregels en voor de digitale verbeelding van het bestemmingsplan. De standaard heeft geen betrekking op de toelichting van het bestemmingsplan. Er worden geen normen gesteld omtrent de vormgeving en inrichting van de analoge weergave van het bestemmingsplan. De SVBP2012 heeft ook geen betrekking op de totstandkoming van de inhoud van een bestemmingsplan. Dit is de verantwoordelijkheid van het bevoegde gezag. In de SVBP2012 is wel aangegeven hoe de inhoud van een bestemmingsplan digitaal moet worden weergegeven.

De SVBP2012 geeft bindende standaarden voor de opbouw en de verbeelding van het bestemmingsplan. De verbeelding en planregels van dit bestemmingsplan zijn opgesteld conform deze standaarden.

7.2 Toelichting op de Toelichting

De informatie die is vastgelegd in het plan moet in elektronische vorm volledig toegankelijk en raadpleegbaar zijn. Dit wordt de digitale verbeelding genoemd. De digitale verbeelding is de verbeelding van het bestemmingsplan in een interactieve raadpleegomgeving, waarin alle relevante bestemmingsplaninformatie wordt getoond: de combinatie van (plan)kaart en regels met de toelichting.

Een raadpleger van het bestemmingsplan moet alle relevante bestemmingsplaninformatie op eenvoudige wijze voor ogen kunnen krijgen. De relevante bestemmingsplaninformatie heeft betrekking op de bestemmingen, dubbelbestemmingen en aanduidingen met bijbehorende regels in het bestemmingsplan. Voor zowel bestemmingen als aanduidingen geldt, dat deze zonder interactie zichtbaar moeten zijn in de digitale verbeelding. Uit interactie met de digitale verbeelding blijkt dan de inhoud van de bestemming en/of aanduiding.

7.3 Toelichting op de planregels

De inrichting van de planregels is deels voorgeschreven door de SVBP2012. De groepering van de planregels, de naamgeving van een aantal planregels en zelf de inrichting van bestemmingen is deels bepaald door de ministeriële regeling. Een aantal planregels is zelfs geheel voorgeschreven: het overgangsrecht, de anti-dubbeltelregel en de slotregel. De regels zijn standaard ingedeeld in vier hoofdstukken. Bij elke planregel (elk artikel) wordt hieronder een nadere toelichting gegeven.

Toelichting Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 : Begrippen

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

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

Artikel 2 : Wijze van meten

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 : Agrarisch met waarden

Voor de bestemming "Agrarisch met waarden" geldt in beginsel dat de gronden zijn bedoeld voor het uitoefenen van grondgebonden agrarische (bedrijfs)activiteiten en voor cultuurgrond. Daarnaast staat het behoud, het herstel en de ontwikkeling van natuurlijke geomorfologische en cultuurhistorische waarden van het landschap (bijvoorbeeld natuur- en landschapselementen) voorop. Ook de natuurontwikkeling, het agrarisch natuurbeheer en het extensief dagrecreatief medegebruik zijn van belang.

Artikel 4 : Wonen

De bestemming 'Wonen' is toegekend aan de gronden die in hoofdzaak bestemd zijn voor wonen. De verbeelding geeft bouwvlakken weer die primair zijn afgestemd op de aanwezige situatie. Binnen de daarvoor aangegeven ruimte op de verbeelding zijn

zekere ontwikkelingsmogelijkheden. De hoofdgebouwen dienen binnen het aangegeven bouwvlak te worden gebouwd.

De woonfunctie mag bij recht - onder voorwaarden - gecombineerd worden met een beroepsactiviteit aan huis: een beroep dat in of bij een woonhuis met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend en dat is gericht op het verlenen van diensten. Door middel van een ontheffing is een aan-huis-verbonden bedrijfsactiviteit mogelijk (zie bijlage 1 van de regels). Nevenactiviteiten (in de vorm van productiegebonden) detailhandel is binnen deze bestemming uitgesloten.

Artikel 5 Wonen – Voormalige boerderijen

Binnen deze bestemming zijn de regels opgenomen binnen welke voorwaarden (hoogten, maatvoeringen e.d.) de woning mag worden gebouwd.

Artikel 6 : Waarde – Archeologie 3

De gronden zijn, naast het bepaalde in de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen (basisbestemmingen), tevens bestemd voor het behoud van archeologische waarden. Deze aanvullende bestemming is gekoppeld aan een aanlegvergunningstelsel, alsmede aan de bouw- en sloopvergunningen. Ingrepen die het bodemarchief kunnen schaden, worden in deze gebieden afgeraden

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 7 : Anti-dubbeltelbepaling

Deze regel is geheel voorgeschreven door het Besluit ruimtelijke ordening (in artikel 3.2.4 Bro). Deze standaardbepaling strekt ertoe te voorkomen dat van ruimte die in een bestemmingsplan voor de realisering van een bepaald gebruik of functie mogelijk is gemaakt, na realisering daarvan, ten gevolge van feitelijke functie- of gebruiksverandering van het gerealiseerde, nogmaals zou kunnen worden gebruik gemaakt.

Artikel 8 : Algemene gebruiksregels

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

Artikel 9 : Algemene aanduidingsregels

Het plangebied ligt onder invloed van de zone van de radiotelescoop gelegen in de boswachterij Hooghalen. Met name hoge bebouwing en gemotoriseerd verkeer kunnen daarop van invloed zijn. Via de aanvullende regeling wordt daar rekening mee gehouden.

Artikel 10 : Algemene afwijkingsregels

In dit artikel zijn de algemene afwijkingsregels geformuleerd en is zichtbaar met welke afwijkingen binnen het plan het bevoegd gezag, onder genoemde voorwaarden, mee wenst te werken aan (kleinschalige) afwijkingen van het bestemmingsplan.

Artikel 11 : Algemene wijzigingsregels

Het plan bevat voor een aantal gevallen mogelijkheden om bestemmingen te wijzigen binnen de in de regels aangegeven grenzen. Het kan hierbij gaan om een algemene wijzigingsbevoegdheid voor de hele bestemming, dan wel een specifieke bevoegdheid

voor een bepaald gebied. In dit laatste geval zal worden verwezen naar een aanduiding in de verbeelding.

Artikel 12 : Overige regels

Hierin krijgen regelingen die betrekking hebben op de afstemming op andere regelgeving een plaats.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 13 : Overgangsrecht

Deze regels zijn geheel voorgeschreven door het Besluit ruimtelijke ordening (artikelen 3.2.1 en 3.2.2 Bro). Omdat een bestemmingsplan elke tien jaar moet worden herzien, betreffen de meeste bestemmingsplannen gebieden die reeds in gebruik en ingericht zijn. Een bestemmingsplan kan ruimte bieden voor ontwikkelingen en daarom soms ander gebruik en/of bebouwing toelaten dan er in werkelijkheid in het gebied aanwezig is. Bestaande rechten worden beschermd met overgangsrecht. Er is overgangsrecht voor bouwwerken en overgangsrecht voor gebruik van de gronden en bouwwerken.

Artikel 14 : Slotregel

Deze regel is geheel voorgeschreven door de Ministeriële regeling Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen. Deze regel geeft aan hoe de planregels van dit plan kunnen worden aangehaald. Hiermee wordt de naam van het bestemmingsplan vastgelegd. Voor de digitale uitwisseling van plannen krijgt elk plan ook een unieke code van letters en cijfers.

Projectgegevens

Project : Bestemmingsplan Hooghalen, Stationsstraat 2
Projectnummer : RB 10.518
IMRO : NL.IMRO.1731.BPStationsstraat2HH-ONT1
Versie : 01
Datum : Februari 2023

RooBeek Advies

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