

**Wijzigingsplan 'Nieuw wonen aan de  
Boerkoelweg'**

***Ontwerp***

Opdrachtgever:  
Rapportnummer:  
Datum vrijgave:  
Opsteller:  
Goedkeuring:

|                |
|----------------|
|                |
| RB 10.513      |
| Oktober 2020   |
| Dhr. M. Beek   |
| Dhr. H. de Roo |

## Inhoudsopgave

|                                                                           |           |
|---------------------------------------------------------------------------|-----------|
| .....                                                                     | 1         |
| <b>1 HOOFDSTUK 1 INLEIDEND HOOFDSTUK.....</b>                             | <b>3</b>  |
| 1.1 Inleiding.....                                                        | 3         |
| 1.2 Aanleiding .....                                                      | 3         |
| 1.3 Leeswijzer .....                                                      | 4         |
| <b>2 HOOFDSTUK 2 LOCATIE- EN PLANBESCHRIJVING.....</b>                    | <b>5</b>  |
| 2.1 Huidige situatie.....                                                 | 5         |
| 2.2 Gewenste situatie.....                                                | 7         |
| 2.3 Beeldkwaliteit .....                                                  | 9         |
| <b>3 HOOFDSTUK 3 BELEIDSKADER .....</b>                                   | <b>12</b> |
| 3.1 Rijksbeleid.....                                                      | 12        |
| 3.1.1 Ruimtelijk – Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte en Barro ..... | 12        |
| 3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking.....                           | 12        |
| 3.2 Provinciaal beleid .....                                              | 13        |
| 3.2.1 Omgevingsvisie Drenthe 2018.....                                    | 13        |
| 3.2.2 Provinciale kernkwaliteiten Drenthe .....                           | 15        |
| 3.3 Gemeentelijk beleid.....                                              | 17        |
| 3.3.1 Welstandsnota Midden – Drenthe 2018 .....                           | 17        |
| 3.3.2 Structuurvisie Midden Drenthe 2030 .....                            | 17        |
| 3.3.3 Woonplan.....                                                       | 18        |
| 3.3.4 Gemeentelijk verkeers- en vervoerplan (GVVP).....                   | 19        |
| <b>4 HOOFDSTUK 4 OMGEVINGSASPECTEN .....</b>                              | <b>21</b> |
| 4.1 Archeologie .....                                                     | 21        |
| 4.2 Bodem .....                                                           | 22        |
| 4.3 Cultuurhistorie .....                                                 | 22        |
| 4.4 Ecologie .....                                                        | 23        |
| 4.4.1 Gebiedsbescherming.....                                             | 23        |
| 4.4.2 Soortenbescherming.....                                             | 25        |
| 4.4.3 Stikstofdepositie .....                                             | 25        |
| 4.5 Fysieke en externe veiligheid.....                                    | 26        |
| 4.5.2 Conclusie .....                                                     | 27        |
| 4.6 Geluid .....                                                          | 27        |
| 4.7 Luchtkwaliteit.....                                                   | 27        |
| 4.8 M.e.r-beoordeling .....                                               | 28        |
| 4.9 Milieu(hinder) .....                                                  | 29        |
| 4.10 Watertoets.....                                                      | 31        |
| <b>5 HOOFDSTUK 5 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID.....</b>                     | <b>36</b> |
| <b>6 HOOFDSTUK 6 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID .....</b>               | <b>37</b> |
| <b>7 HOOFDSTUK 7 JURIDISCHE VORMGEVING.....</b>                           | <b>38</b> |
| 7.1 Algemeen.....                                                         | 38        |
| 7.2 Toelichting.....                                                      | 38        |
| 7.3 Toelichting op de planregels .....                                    | 39        |

## 1 Hoofdstuk 1 Inleidend hoofdstuk

### 1.1 Inleiding

Voorliggend wijzigingsplan is bedoeld om het juridische kader te bieden voor het kunnen uitvoeren van een ruimtelijk initiatief. Tevens biedt voorliggend wijzigingsplan de onderbouwing waarom het gewenste ruimtelijk initiatief inpasbaar is op de door initiatiefnemer gewenste locatie.

### 1.2 Aanleiding

In het dorp Wijster, ligt het projectgebied Boerkoelweg kadastraal bekend: Beilen sectie P nummer 1287, welke in eigendom is van de familie H.J. Bos. Eigenaren wensen op deze locatie 5 woningen te bouwen welke in lijn liggen met de omgeving. De uitstraling zal een gesegmenteerd "Saksische" schuurmodel zijn welke wordt gevormd door 3 vrijstaande woningen en een twee-onder-één-kapwoning. Onderstaand is de gewenste situatie weergegeven.



De huidige planologische regeling voor dit perceel gelegen aan de Boerkoelweg is opgenomen in het bestemmingsplan "Wijster". Het perceel is aangeduid als "WRO-zone – wijzigingsgebied 2".

Middels de in het bestemmingsplan opgenomen wijzigingsbevoegdheid kan gemeente Midden-Drenthe ter plaatse van de aanduiding WRO-wijzigingsgebied 2, de bestemming wijzigen in de bestemming Wonen, met dien verstande dat men kan voldoen aan het gestelde in Artikel 3.9 onder b van het desbetreffende bestemmingsplan "Wijster". Op de volgende figuur is het genoemde 'wijzigingsgebied' zichtbaar binnen de 'rode aanduiding'.



Voorliggend wijzigingsplan geeft uitvoering aan genoemde wijzigingsbevoegdheid.

### 1.3

#### Leeswijzer

Deze ruimtelijke onderbouwing is als volgt opgebouwd:

- In hoofdstuk 2 zijn het projectgebied en de gewenste nieuwe situatie gemotiveerd. Naast een beschrijving, wordt het project in dit hoofdstuk getoetst aan het vigerend bestemmingsplan;
- hoofdstuk 3 bevat een beknopte weergave van het relevante provinciaal en gemeentelijk beleid;
- de omgevingsaspecten waarmee in elk ruimtelijk plan rekening moet worden gehouden, zijn in hoofdstuk 4 beschreven;
- In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op de uitvoerbaarheid van het project;

Als bijlagen zijn bijgevoegd:

1. Rapportage Ecologische Quikscan
2. Watertoets Reest & Wieden

## **2 Hoofdstuk 2 Locatie- en planbeschrijving**

### **2.1 Huidige situatie**

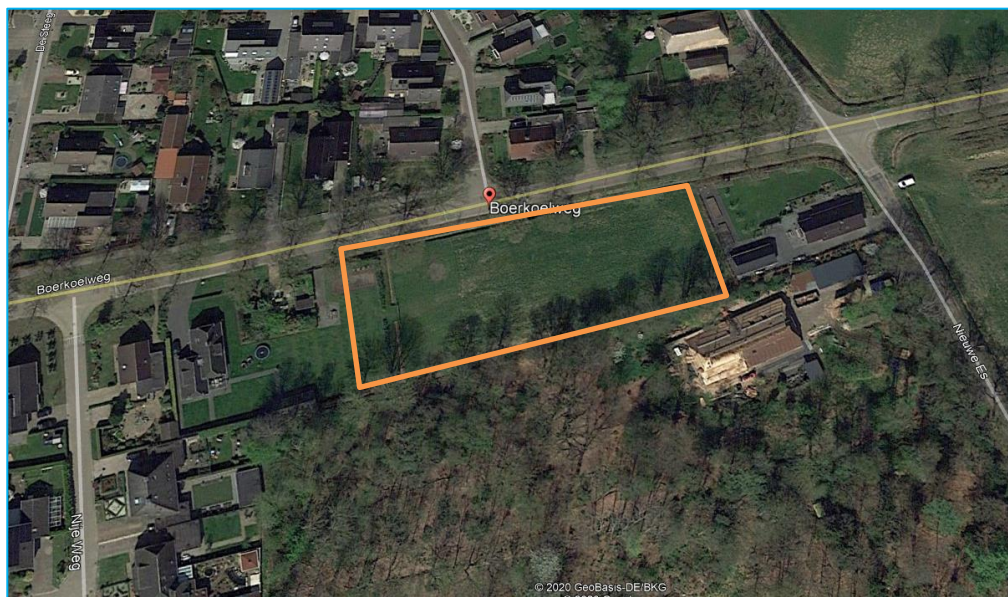
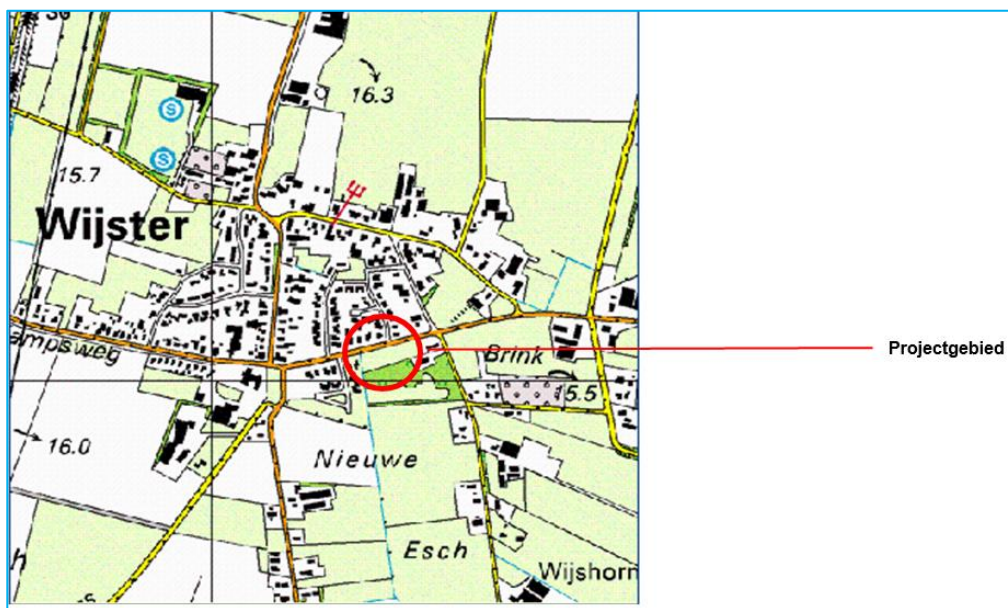
Wijster is van oorsprong een esdorp. Doordat de dorpskom van Wijster nog steeds tussen de essen is gelegen, is de verwevenheid tussen de kern en het landschap een belangrijke karakteristiek van Wijster. De Noorder Es en de Zuider Es hebben ondanks de aanwezigheid van een hoogspanningsleiding en het spoor Groningen–Zwolle de eigen kenmerkende openheid voor een belangrijk deel weten te behouden. De Nieuwe Es heeft door de aanwezige randbebouwing en houtwallen een meer besloten karakter.

Rond 1830 bestond het esdorp Wijster nog hoofdzakelijk uit boerderijen en niet of nauwelijks uit burgerwoningen. Kenmerkend voor de oorspronkelijke dorpsstructuur van Wijster is de losse, langs en nabij de naar buiten uitstralende wegen gegroepeerde bebouwing en de goede zichtrelatie met het omringende landschap. De oudste bebouwing is gesitueerd langs en nabij de Beilerweg, Bruntingerweg en Nieuwe es. Van de oorspronkelijke bebouwing zijn enkele fraaie boerderijen overgebleven, vooral rondom het kruispunt van de Beilerweg en Bruntingerweg.

De behoefte aan uitbreiding van het dorp werd aanvankelijk opgevangen langs de Kampsweg en de Meester Haddersstraat en in de open ruimten tussen de bestaande boerderijen. Hierbij bleef het oorspronkelijke esdorpkarakter van Wijster behouden. Echter, naarmate het dorp langs de wegen verder naar buiten groeide werd de behoefte aan een meer compacte wijze van uitbreiden groter en vonden meer geconcentreerde uitbreidingen van het dorp plaats; eerst westelijk en daarna in het open gebied tussen Meester Haddersstraat en Nieuwe es. Door deze ontwikkeling kunnen in het dorp drie verschillende delen worden onderscheiden: het oude wijdmazige dorp met losse, langs en nabij naar buiten uitstralende wegen gegroepeerde bebouwing en de twee woningbouw clusters ten westen en oosten van de Meester Haddersstraat met een relatief compacte wijze van bouwen, zoals het uiterlijk van de meeste dorpsuitbreidingen uit die perioden. Aan de zuidkant van het dorp ligt de meest recente uitbreidingslocatie voor woningbouw: de Nije Weg.

In het bestemmingsplan Wijster uit 1995 is al aangegeven welke gebieden in de toekomst mogelijk nog voor woningbouw in aanmerking zouden kunnen komen. Naast de ontwikkeling aan de Nije Weg is het projectgebied ten zuiden van de Boerkoelweg als mogelijke uitbreidingsrichting aangegeven.

Vanwege milieuzonering van een aangrenzend agrarisch bedrijf is verdere woningbouw aan de Nije Weg op dit moment niet mogelijk. Om toch in de behoefte te kunnen voorzien, is er destijds voor gekozen om het perceel aan de Boerkoelweg als extra locatie op te nemen, waar woningbouw t.z.t. mogelijk kan worden gemaakt. Omdat destijds de invulling nog niet concreet was, heeft men voor dit gebied een wijzigingsbevoegdheid opgenomen in het vigerende bestemmingsplan.



Op basis van Artikel 3.9 onder b, van het bestemmingsplan kunnen Burgemeester en wethouders middels een wijzigingsbesluit ter plaatse van de aanduiding “WRO-zone-wijzigingsgebied 2” de bestemming wijzigen in de bestemming “Wonen”, met dien verstande dat:

1. het aantal woningen niet meer bedraagt dan vijf;
2. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de regels van artikel 12 van overeenkomstige toepassing zijn;
3. per hoofdgebouw voldoende parkeerplaatsen op eigen erf worden gerealiseerd;
4. de wijziging niet mag leiden tot een beperking van het functioneren van omliggende (agrarische) bedrijvigheid;
5. een verzoek om wijziging van het plan gepaard gaat met een voorstel tot landschappelijke inpassing van de bebouwing;

6. de geluidsbelasting op de woning niet meer mag bedragen dan de daarvoor geldende voorkeurswaarde of een hoger verkregen grenswaarde zoals bedoeld in de Wet geluidhinder;
7. rekening wordt gehouden met de mogelijke aanwezigheid van de te beschermen planten- en diersoorten op grond van de Flora- en faunawet;
8. er rekening wordt gehouden met het nabij gelegen rioolgemaal;
9. de behoefte aan de woningen moet zijn aangetoond.



Projectgebied Locatie Boerkoelweg met weergave van het betreffende WRO-zone-wijzigingsgebied 2.

## 2.2

### Gewenste situatie

Door het ontbreken van bouwmogelijkheden binnen het dorp Wijster, heeft familie Bos, eigenaar van het perceel Boerkoelweg, het plan opgevat, om gebruik te maken van de wijzigingsbevoegdheid met als doel aan te kunnen sluiten bij de in het dorp ontstane behoefte aan bouw kavels. Het plan dient ruimte te bieden aan 3 nieuwe vrijstaande woning en 1 twee-onder-één-kap en is gebaseerd op het op 18 maart 2017 uitgevoerde “behoefte onderzoek”.

In nauw overleg met het kwaliteitsteam van de gemeente Midden-Drenthe zijn de stedenbouwkundige uitgangspunten voor de nieuwbouwlocatie van familie Bos vertaald in de hierna getoonde figuren 4 t/m 6. De in deze schetsen vertaalde ambitie dient als grondslag voor de ontwikkeling van dit plangebied Boerkoelweg.

Het feit dat het een nieuwe ontwikkeling betreft, vraagt dit een specifiek aandacht. Gelet op de inhoud van de plannen en daarmee de door de gemeente gewenste ruimtelijke verbetering, wordt er vanuit ruimtelijke zin gevraagd om een passende vorm aansluitend bij de van oorsprong Saksische kenmerken van het dorp en gezien te worden als 1 ontwikkeling.

Dit principe is vertaald in een segmentatie van een eigentijdse en hedendaagse interpretatie van een kloeke Saksische veldschuur, zoals deze van oorsprong naast de

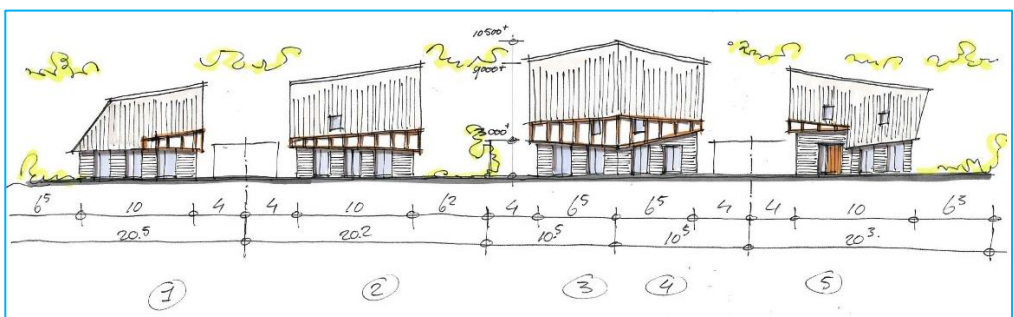
naastgelegen boerderij gelegen aan de Nieuwe Es, zou kunnen hebben gestaan. De segmenten hebben qua volume verschillende afmetingen, zodat er een divers woningaanbod ontstaat, waar van jong tot oud gewoond kan worden.



*Impressie gewenste bebouwing*



*De locatie met de gewenste bebouwing en kavelverdeling*



*De locatie met het gewenste straatbeeld*

## 2.3

### Beeldkwaliteit

Ten aanzien van het beoogde woningbouwplan is onderstaand beeldkwaliteitsplan opgesteld. Het volledige beeldkwaliteitsplan is als bijlage bij dit wijzigingsplan gevoegd.

#### Wensbeeld

Voor deze locatie dient aansluiting gezocht te worden bij de oorspronkelijke ruimtelijke structuur van het dorp. Dat wil zeggen: Nieuwe bebouwing op het perceel moet geen hoofdrol gaan vervullen in het bestaande dorpsbeeld, maar dient zich bescheiden te presenteren als bebouwing aan de doorgaande weg. Uitgangspunt is dat de 5 woonheden als 1 ontwikkeling / 1 architectonische eenheid word vormgegeven, om aan te sluiten bij het bebouwingsbeeld van de achtergelegen saksische boerderijen gelegen aan de Nieuwe Es.

De losse woningen moeten in één rooilijn gesitueerd worden. Dit hoeft geen rechte lijn te zijn, maar wel een continue lijn. In vormgeving, nokrichting en bouwvolume moeten de woningen op elkaar zijn afgestemd. Vooral de noklijn moet in een lijn staan, alsof alle eenheden uit één volume ontstaan zijn.

#### Oriëntatie

Het nieuwe erf is zo compact mogelijk gehouden, waarbij de nieuwe bebouwing als 1 architectonische familie vormgegeven dient te worden en een nieuw ensemble gaat vormen. De nieuw te bouwen bouwwerken dienen in het bouwblok gebouwd te worden.

De nokrichting volgt de richting van het bouwblok en in samenspel met haar omgeving.

- De hoofdgebouwen dienen binnen het daarvoor bedoelde in het bestemmingsplan opgenomen bouwblok gerealiseerd te worden.
- Bij vervanging en uitbreiding van gebouwen wordt de ruimte tussen de gebouwen gerespecteerd.
- Bijgebouwen en overkappingen dienen achter, dan wel opgenomen te zijn in het hoofdvolume.

#### Erfsituatie

Informeel dorps als weide voor de boerderij. Alleen oprit oppervlakken aan verharding aanbrengen als zijnde karrespoor. Voorerf en ontsluiting krijgen een groen weide karakter. Bestaande bomen handhaven. Zie impressie blad 11. Geen erfafscheiding voor de rooilijn van het gehele ensemble. Verdere aanleg van nieuwe erfbeplanting in de vorm van hagen van inheemse soorten voor alle percelen in samenhang ontwerpen alleen parallel langs de weg.

#### Hoofdvorm

Samenhang tussen de woningen in 1 hoofdvorm, vormgeving en geveluitwerking. De kap is beelddominant voor de hoofd- en bijgebouwen. Ingrepen in het dak, zoals dakkapellen, dakopbouwen en openingen, alleen aan de achterkant en blijven ondergeschikt qua afmeting aan het dakvlak. Zonnepanelen maken onderdeel uit van de architectuur van de woning(en) en zijn ook alleen aan de achterkant gesitueerd.

#### Detailering

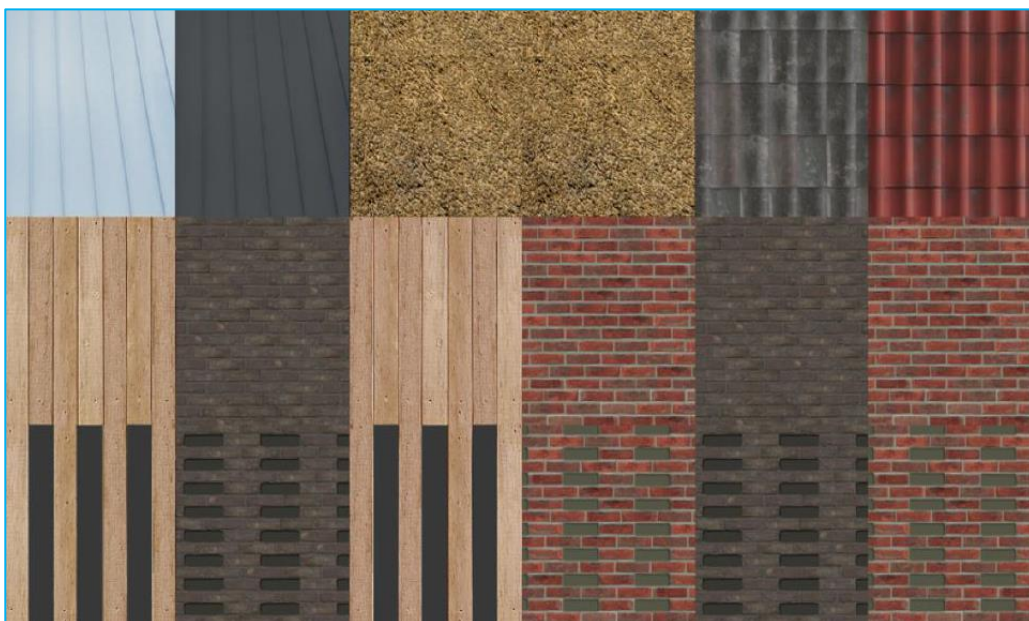
Een goed plan valt en staat met de uitwerking van materiaal en detailering. Dit zijn de thema's waar het bouwwerk in haar verschijningsvorm voor de dag komt. Verzorgd en eigentijds detailleren.

- Geveluitwerking en detaillering passend bij de architectuur.
- Gevelaccenten vormen een onderdeel van het geheel.
- Eenvoudige detaillering.

#### Materiaal en kleurgebruik

De volumes zullen worden vormgegeven met overwegend natuurlijk materiaal en kleurgebruik. Er dient gezocht te worden naar een warme doch sobere uitstraling en consequent doorgezet worden per woning. Het is niet toegestaan de woning in materiaal, kleurgebruik en detaillering te individualiseren. M.a.w. alle eenheden zijn van hetzelfde materiaal, kleurgebruik en detaillering.

- Gevels van hoofdgebouwen in baksteen of hout.
- Het gegeven kleurenpalet voor baksteen bestaat uit kleuren: bruin, antraciet, donkerrood, roodbruin. De bakstenen dienen bij voorkeur handvormstenen te zijn met een grove structuur. Om een fabrieksmatige uitstraling te voorkomen wordt een halfsteens metselverband afgeraden. Bij toepassing van hout als gevelbekleding dient dit bij voorkeur onbehandeld dan wel zwart/antraciet behandeld aangebracht te worden.
- Het dak kan bestaan uit een zwart, antraciet of rood kleiproduct, een metalen roevendak of riet. Voor dakpannen is het niet toegestaan glanzende geglazuurde pannen te gebruiken.
- Het schilderwerk van kozijnen, windveren, dakoverstekken en boeiboorden in gebroken wit of grijs tinten.



#### Ontsluiting

Ontsluiting van de nieuwe woningen op de Boerkoelweg middels dammen voorzien van een duiker over de voorgelegen sloot. Deze dammen dienen indien mogelijk, zoveel mogelijk gebundeld te worden.

#### Parkeren

Parkeren gebeurt overwegend op eigen terrein en zijn bij voorkeur ondergebracht achter de voorgevellijn van de hoofdvolumes. Hier geldt een parkeernorm van 2 auto's per wooneenheid.

### Impressie gewenste bebouwing



### 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 initiatiefnemer.

#### 3.1 Rijksbeleid

##### 3.1.1 *Ruimtelijk – Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte en Barro*

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) van kracht geworden. In de SVIR is de visie van de rijksoverheid op de ruimtelijke en mobiliteitsopgaven voor Nederland richting 2040 aangegeven.

Dit betreft een integraal kader dat de basis vormt voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. In de SVIR is gekozen voor een meer selectieve inzet van het rijksbeleid dan voorheen. Voor de periode tot 2028 zijn de ambities van het Rijk in drie doelen uitgewerkt:

- vergroten van de concurrentiekracht door versterking van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- verbeteren van de bereikbaarheid;
- zorgen voor een leefbare en veilige omgeving met unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden.

Met de hiervoor genoemde doelen zijn dertien nationale belangen aan de orde die in de SVIR verder gebiedsgericht zijn uitgewerkt in concrete opgaven voor de diverse onderscheiden regio's. Buiten deze nationale belangen hebben decentrale overheden meer beleidsvrijheid op het terrein van de ruimtelijke ordening gekregen; het kabinet is van mening dat provincies en gemeenten beter op de hoogte zijn van de actuele situatie in de regio en de vraag van bewoners, bedrijven en organisaties en daardoor beter kunnen afwegen welke (ruimtelijke) ingrepen in een gebied nodig zijn.

Bij gebiedsontwikkeling is 'een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten' van belang. Hierbij hanteert het Rijk de ladder van duurzame verstedelijking. Deze is opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening heeft het Rijk voorts enkele nationale belangen voorzien van bindende regels. Deze dienen bij ruimtelijke plannen in acht te worden gehouden. Het plangebied ligt niet in een gebied waarvoor bindende regels zijn opgenomen, zodat dit beleid niet direct doorwerkt in het wijzigingsplan.

##### 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 over-programmering, 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

Momenteel is in jurisprudentie de lijn aanwezig dat een woningbouwproject vanaf 12 woningen wordt aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling. Voorliggend bestemmingsplan gaat uit van de bouw/realisatie van maximaal 5 woningen en is daarmee niet ladderplichtig.

Wel heeft initiatiefnemer nog onderzoek laten doen naar de behoefte voor woningen in Wijster. Dat heeft de volgende visie opgeleverd vanuit de makelaarskant naar de vraag naar woningen in Wijster.

*Er kan gesteld worden dat de vraag naar woningen het aanbod overstijgt. Wijster loopt parallel met de landelijke trend, het aanbod loopt terug. Als de ontwikkeling doorgaat zal de woningvoorraad binnen afzienbare tijd verdampen. Op dorpsniveau is er vraag naaar bouwlocaties van onder andere ingezetenen die al dan niet in combinatie met eigen werkzaamheden een woning willen bouwen in het dorp. De gevarieerde woningbouw lijkt bij uitstek een geschikte invulling te zijn voor de locatie zonder dat het dorpsgezicht wordt aangetast.*

## **3.2 Provinciaal beleid**

### **3.2.1 Omgevingsvisie Drenthe 2018**

In oktober 2018 is de Omgevingsvisie Drenthe 2018 vastgesteld. 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 waarderen 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 op het gebied van het 'Wonen'.

#### *Wonen*

##### Omgevingsbeeld

De verschillen in bevolkingsontwikkeling tussen de stedelijke gebieden en ook in het landelijk gebied worden groter. Op basis van de huidige prognoses blijft de bevolking van Assen stabiel en profiteert de noordzijde van Drenthe van de groei van Groningen. De zuidelijke as laat in de prognoses een sterk verloop zien, van groei in de gemeente Meppel tot het doorzetten van de krimp in de gemeente Emmen die in 2014 is ingezet. De regio Oost-Drenthe is door het Rijk aangewezen als één van de regio's waar de bevolkingskrimp in Nederland het sterkst is. Lokaal laten, ook in Oost-Drenthe, sterke dorpen nog steeds bescheiden groeicijfers zien. Op de woningmarkt worden de verschillen tussen stad en platteland, zand en veen en gebieden met wel of geen krimp groter. Vraag en aanbod passen niet altijd goed meer bij elkaar, wat leidt tot een vraag naar nieuwe woningen. Dit terwijl een deel van de bestaande woningvoorraad leeg blijft staan of in kwaliteit afneemt en huishoudens niet kunnen doorstromen naar passende woningen.

De woningbouwopgave in Drenthe krijgt tot 2030 te maken met een daling van circa 1.100 huishoudens. Daarnaast bestaat er onder de huidige huishoudens, ongeveer 2500, een vraag naar nieuwe woningen. Hoewel het aantal huishoudens afneemt, blijven mensen in nieuwe woningen willen wonen (vervangingsvraag). Op lange termijn

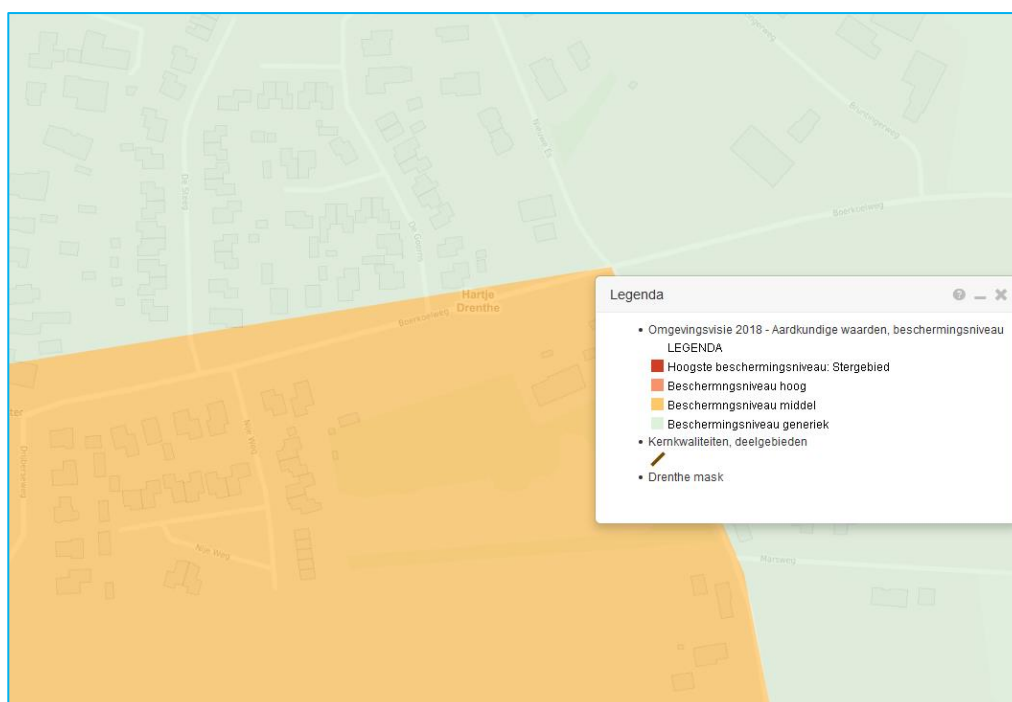
(2040) verwachten we een geschatte daling van 5.000 huishoudens. De geschatte vervangingsvraag in 2040 bedraagt ook ongeveer 5.000 woningen. Geografisch gezien speelt deze opgave met name in Zuidoost-Drenthe en in gebieden waar bevolkingsdaling speelt. Daarnaast daalt de woningvoorraad naar verwachting licht in kleine kernen, met name in de veenkoloniale lintdorpen, vergrijzende zanddorpen en in de oudere buitenwijken, doordat de vervangingsvraag wordt gerealiseerd in de grotere kernen en rondom de bestaande voorzieningen. Deze gebieden worden daarmee intensiever bebouwd, met herbestemming van bedrijfs- en winkelpanden en/of gestapelde woningbouw.

### 3.2.2 Provinciale kernkwaliteiten Drenthe

Er is ook nog beoordeeld of voor het plangebied sprake is van provinciale kernkwaliteiten waarmee rekening mee moet worden gehouden. Vanuit een beoordeling aan het Geoportaal Drenthe blijkt dat de kernkwaliteiten 'aardkundige waarden' en 'landschap' van belang zijn. Hierna worden deze twee kernkwaliteiten behandeld. De overige provinciale kernkwaliteiten (Archeologie, Cultuurhistorie, Natuur en Rust) zijn van een dermate lage waarde dat deze geen directe doorwerking hebben op het plan.

#### Kernkwaliteit aardkundige waarden

Er is sprake van een kernkwaliteit aardkundige waarden, te weten 'beschermingsniveau middel'. Onderstaand is dat zichtbaar gemaakt.



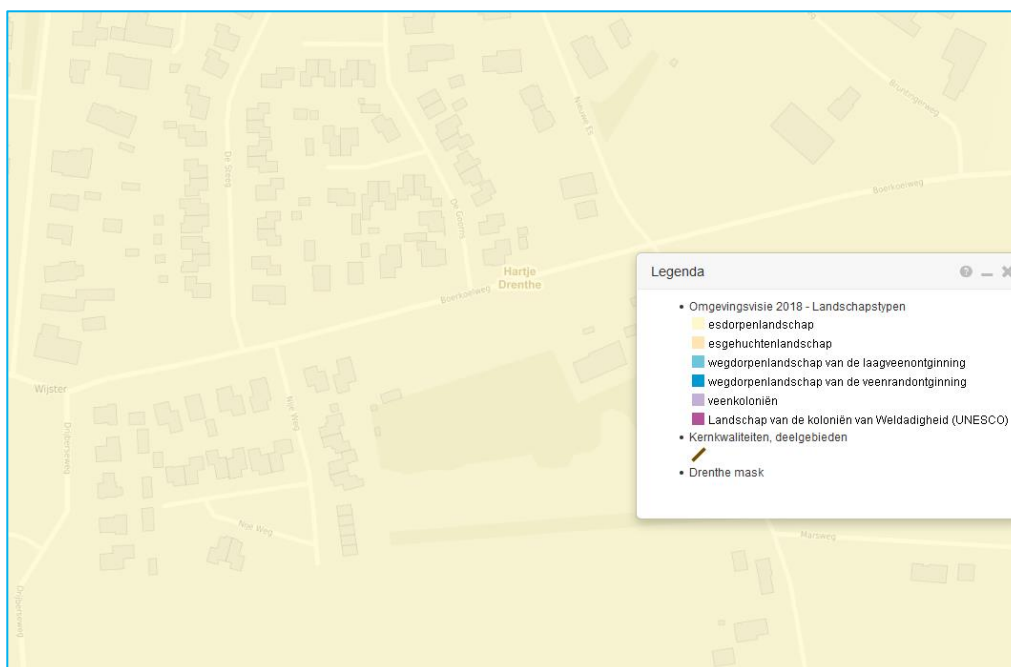
#### Algemeen

Drenthe heeft een eigen karakter, een eigen (ruimtelijke) identiteit, die door inwoners en bezoekers hoog gewaardeerd wordt. Het aardkundige landschap van Drenthe is hiervoor in belangrijke mate bepalend. Het provinciaal aardkundig erfgoed is de enige informatiebron over de natuurlijke ontstaansgeschiedenis van Drenthe. Net als archeologische waarden zijn aardkundige waarden voor het merendeel onzichtbaar,

onvervangbaar en niet te compenseren. Ze zijn per definitie kwetsbaar voor ruimtelijke ontwikkelingen die met bodemingrepen gepaard gaan. De provincie wil aardkundige waarden die bijdragen aan het specifieke Drentse karakter behouden en waar mogelijk herstellen zonder daarbij het normale landbouwkundig gebruik te belemmeren. Voor aardkundige waarden onderscheidt de provincie drie beschermingsniveaus die verschillen in de mate van inzet van de provincie.

Voor gebieden die zijn aangeduid als 'middel – regisseren' geldt dat bij ontwikkelingen in deze gebieden de aardkundige kenmerken een randvoorwaarde vormen. Initiatiefnemers hebben daarmee de verantwoordelijkheid om vroegtijdig in het planproces inzichtelijk te maken op welke wijze de aardkundige kwaliteiten als (ruimtelijke) onderlegger voor nieuwe plannen worden benut. De provincie is daarbij beschikbaar voor (het regelen van) begeleiding van het planvormingsproces, waarbij de kansen vanuit de aardkundige samenhang uitgangspunt zijn.

Er is sprake van een kernkwaliteit Landschap, te weten 'Esdorpenlandschap'.



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.

Er is sprake van een locatie die zich bevindt binnen het bestaand bebouwd gebied waarbij de wezenlijke kenmerken van de es niet aanwezig zijn. Wel zal een nieuwe randbeplanting worden aangebracht zoals dat voor een esdorp kenmerkend is.

### **3.3 Gemeentelijk beleid**

#### **3.3.1 Welstandsnota Midden – Drenthe 2018**

De gemeenteraad heeft op 12 februari 2018 de Welstandsnota Midden-Drenthe 2018, Rekening houden met je omgeving, vastgesteld. Met de welstandsnota is een deel van het gemeentelijke beleid voor de openbare ruimte vastgelegd. In de welstandsnota gaat het daarbij om de vraag hoe allerlei bouwwerken 'er uit zien'. Op zich zelf, maar ook als je kijkt naar de gebouwen er om heen en naar de openbare ruimte (de straat, het groen en dergelijke).

Door de hele welstandsnota heen loopt als rode draad de richtlijn: houd bij het bouwen rekening met je bureu/omgeving. Daarmee word de sociale en ruimtelijke component in de gemeente verbonden. Een gemeente waarin naoberschap aanwezig is. Dat willen we zo houden en zo mogelijk uitbouwen. Dat naoberschap betekent ook dat je als inwoner bij je bouwplannen rekening houdt met de bouwwerken van de bureu/omgeving.

Er ligt op dit moment een concreet vormgegeven inbreidingsplan, wat reeds besproken is met de gemeente Midden-Drenthe en planologisch - stedenbouwkundig akkoord is bevonden. De welstandsnota Midden-Drenthe 2011 is op dit plan van toepassing en is door de welstandscommissie beoordeeld en van een positief advies voorzien.

Tevens zal er een beeldkwaliteitsplan worden opgesteld, die gaat fungeren als aanvulling op de welstandsnota.

#### **3.3.2 Structuurvisie Midden Drenthe 2030**

De Structuurvisie Midden-Drenthe 2030, is een integraal ruimtelijk plan voor de gehele gemeente Midden-Drenthe. De visie is een uitwerking van de in 2006 door de gemeenteraad vastgestelde visie 'Gemeente Midden-Drenthe "Platteland Leeft!"'. In de structuurvisie zijn de geformuleerde ambities uit 'Platteland leeft' geconcretiseerd, aangescherpt en verankerd.

De structuurvisie Midden-Drenthe 2030 geeft op hoofdlijnen richting aan de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente op de gebieden wonen, werken, voorzieningen, recreatie en toerisme, mobiliteit, natuur, water en landbouw tot 2030. De

visie vormt daarmee het kader voor de integrale afweging van concrete ruimtelijke beslissingen en voor de inzet daartoe van bestuurlijke uitvoeringsinstrumenten, zoals het vaststellen van nieuwe bestemmingsplannen, het beschikbaar stellen van financiële middelen en het sluiten van bestuursovereenkomsten. Tot slot verschaft de structuurvisie een planologisch- financiële basis voor het verhalen van kosten op basis van de nieuwe Wet ruimtelijke Ordening (Wro).

Midden-Drenthe wil zich profileren als levendige plattelandsgemeente. In de visie wordt beschreven hoe de toekomstige ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente deze ambitie ondersteunt. De kernwaarden lage dichtheid & ruimte, Drents Plateau en verbondenheid & landschappelijke diversiteit in maat en schaal & Naoberschap 2.0 vormen daarbij het afwegingskader.

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.

### 3.3.3 Woonplan

In het Woonplan 2017-2021 is vastgelegd welke standpunt de gemeenteraad inneemt ten aanzien van het toekomstige woonbeleid. Dit rapport voorziet in een visie die op hoofdlijnen een aantal beleidskeuzes voor het toekomstige woonbeleid bevat. Wijster hoort toe aan het kerncluster Beilen

#### Kerncluster Beilen

Het kerncluster Beilen bestaat uit de kernen Beilen, Hijken, Oranje, Hooghalen, Wijster, Spier en Drijber. De verwachting is dat het grootste deel van de gemeentelijke huishoudensgroei van de komende jaren zal neerslaan in dit kerncluster, vooral in de kern Beilen.

De verwachte huishoudensprognose is weergegeven in onderstaande tabel. Voor het gehele kerncluster gaat het om 385 woningen in de periode tot 2025.

|                           | 2015         | 2020         | 2025         | 2015-2025   |
|---------------------------|--------------|--------------|--------------|-------------|
| Beilen                    | 4.685        | 4.885        | 5.030        | +345        |
| Overige kernen            | 1.870        | 1.895        | 1.910        | +40         |
| <b>Kerncluster Beilen</b> | <b>6.555</b> | <b>6.780</b> | <b>6.940</b> | <b>+385</b> |

In de kernen Wijster en Hijken hebben de afgelopen periode succesvolle projecten voor starters plaatsgevonden.

In de kernen van het kerncluster Beilen neemt het aantal huishoudens de komende periode nog toe. In de periode tot 2025 gaat het om een toename van circa 40 huishoudens voor het totale kerncluster. De nu bekende plancapaciteit in de dorpen ligt hoger: circa 65 woningen. Het gaat om zowel harde (planologisch geregeld) als zachte plannen (voornemen). De plannen zijn weergegeven in de onderstaande tabel.

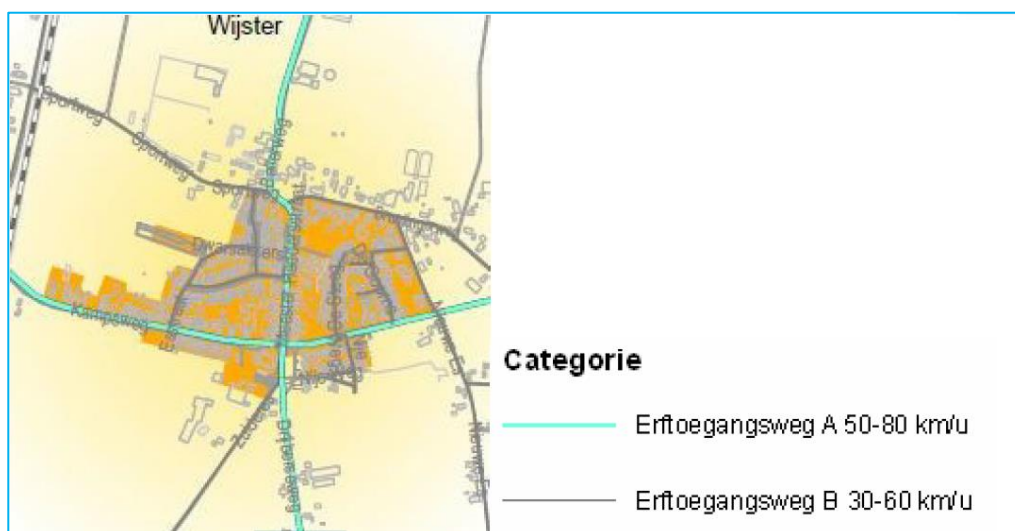
| Kern          | Plan                               | (resterende) plancapaciteit |
|---------------|------------------------------------|-----------------------------|
| Hijken        | Uitbreidingslocatie Zwartingerkamp | 6                           |
| Oranje        | Uitbreidingslocatie                | 8                           |
| Hooghalen     | Uitbreidingslocatie Brootacker II  | 28                          |
| Wijster       | Uitbreidingslocatie Nije Weg       | 4                           |
|               | Locatie Boerkoelweg                | 5                           |
|               | Losse bouwkvavels in het dorp      | 6                           |
| Drijber       | Uitbreidingslocatie Nijenkamp      | 8                           |
| <b>Totaal</b> |                                    | <b>65</b>                   |

De locatie Boerkoelweg staat er met een resterende plancapaciteit van 5 woningen in verwoord. Het wijzigingsplan is in overeenstemming met het woonbeleid, er is geen sprake van een nieuwe toevoeging buiten vastgesteld woonbeleid om.

### 3.3.4

#### **Gemeentelijk verkeers- en vervoerplan (GVVP)**

Het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoers Plan is een strategisch beleidsdocument ten behoeve van het verkeers- en vervoersbeleid. Het is een visiedocument waarin het verkeer- en vervoerbeleid van de Gemeente binnen een bepaalde tijdsperiode wordt omschreven. Over Wijster staat het volgende genoemd in het GVVP.



De doorgaande wegen in Wijster zullen erftoegangswegen type A blijven. Dit zijn de Mr. Haddersstraat, de Kampsweg, de Boerkoelweg en de Drijberseweg. De rest van de kern wordt een 30 km/u gebied. Het Looveen zal een 60 km/u zone worden

De gemeente Midden-Drenthe kan worden getypeerd als een autogemeente. Dit komt gedeeltelijk door het landelijke karakter, waardoor andere manieren van vervoer, zoals openbaar vervoer, niet frequent rijden, anderzijds doordat afstanden betrekkelijk groot zijn en er sprake is van veel woon – werkverkeer buiten de gemeente. Het gebruik van de auto gebeurt dus in de gemeente frequent. Wanneer deze auto's niet rijden moeten deze ergens geparkeerd moeten worden.

Daarnaast is er een trend te zien waarbij het autobezit landelijk ook toeneemt. Waar vroeger huishoudens vaak één auto hadden, is er nu sprake van twee of meer auto's. Parkeren wordt steeds vaker een issue wanneer het gaat over leefgenot van mensen en heeft duidelijk effect op de leefbaarheid. Voor nieuw te realiseren plannen of herinrichtingsprojecten is het van belang dat met deze toegenomen vraag naar parkeergelegenheid rekening wordt gehouden.

Daarom is het belangrijk om de hoogste parkeernorm te hanteren. De gebruikte parkeerrichtlijnen zijn die van het CROW. Het CROW is het nationale kennisplatform voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte. Door publicaties zijn voor diverse aandachtsgebieden richtlijnen en aanbevelingen opgesteld. Van belang is het uitgangspunt in de gemeente Midden – Drenthe dat bij nieuw te realiseren bedrijvigheid zo veel mogelijk geparkeerd kan worden op eigen terrein. Bij deze plannen kan worden afgeweken van het punt dat de hoogste parkeernorm gehanteerd wordt. Dit is enkel mogelijk wanneer er een goede toelichting is, zoals gecombineerd gebruik.

In dit plan worden 5 woningen gerealiseerd. Er dienen minimaal 2 parkeerplaatsen per woning op eigen terrein te worden gerealiseerd. Op eigen terrein is voldoende ruimte aanwezig voor het parkeren van minimaal 2 auto's op eigen terrein per woning. Via duikers over de bestaande sloot worden de woningen ontsloten op de Boerkoelweg.

## 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.

Onderstaand is zichtbaar dat ten aanzien van het plangebied er sprake is van een tweetal archeologische dubbelbestemmingen, te weten 'Waarde – Archeologie 1' en 'Waarde – Archeologie 2'. In onderstaande kaartbeelden is weergave gedaan (rode arcering) van de twee verschillende archeologische dubbelbestemmingen.



Waarde – Archeologie 1



Waarde – Archeologie 2

Bij een dergelijke dubbelbestemming 'Waarde – 1' moet nader archeologisch onderzoek worden uitgevoerd bij ruimtelijke ingrepen groter dan 70 m<sup>2</sup> én dieper dan 30 centimeter. Bij 'Waarde – 2' is dat bij 1.000 m<sup>2</sup> én dieper dan 0,30 meter.

Er is onderzoek nodig. Dit onderzoek is uitgevoerd door onderzoeksbureau Laagland Archeologie. Het bij het onderzoek behorende rapport is als bijlage bij dit wijzigingsplan gevoegd. Hierna volgt de uiteenzetting van het resultaat van het uitgevoerde onderzoek.

Op basis van de aardkundige gegevens blijkt dat het plangebied ligt in een droog dal, waar regelmatig hoge grondwaterstanden voorkwamen. Dit maakt het terrein ongeschikt voor bewoning. Uit de boorgegevens blijkt dat het terrein is opgehoogd. De veldpodzolgronden die op basis van de bodemkaart verwacht werden, zijn niet aangetroffen. De kaart blijkt hier onvoldoende detail te hebben. De verwachting is dat er geen archeologische resten in het plangebied voorkomen.

Geadviseerd wordt om geen archeologisch vervolgonderzoek in het plangebied uit te voeren aangezien de kans dat het plangebied archeologische resten bevat klein is.

Mochten bij graafwerkzaamheden onverhoopt toch archeologische resten worden aangetroffen, dan geldt conform de Erfgoedwet (art. 5.10) een meldingsplicht. Dit kan bij de gemeente Midden-Drenthe.

## 4.2 Bodem

Voor het onderhavige project geldt als uitgangspunt dat de grond geschikt is voor de functie. Vanuit het gebruik van de grond tot op heden wordt de grond niet aangemeld als verdachte locatie. Uit de Regionale Bodemkaart Drenthe vastgesteld 3 juli 2012, blijkt geen historische activiteit die een belemmering kan vormen voor het plan. De kwaliteit van de bodem is tot op heden nog niet vastgesteld. Voor de activiteit die zal gaan plaats vinden zal ter zijne tijd een afweging gemaakt dienen te worden, bij de beoordeling van de omgevingsvergunning. Dit staat de uitvoerbaarheid na eventuele bodemsanering niet in de weg.

## 4.3 Cultuurhistorie

### Modernisering Monumentenwet (MoMo)/Wijziging Bro

Per 1 januari 2012 is de wijziging van het Bro in werking getreden die een verplichting inhoudt om in de toelichting van het bestemmingsplan een beschrijving op te nemen van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden.

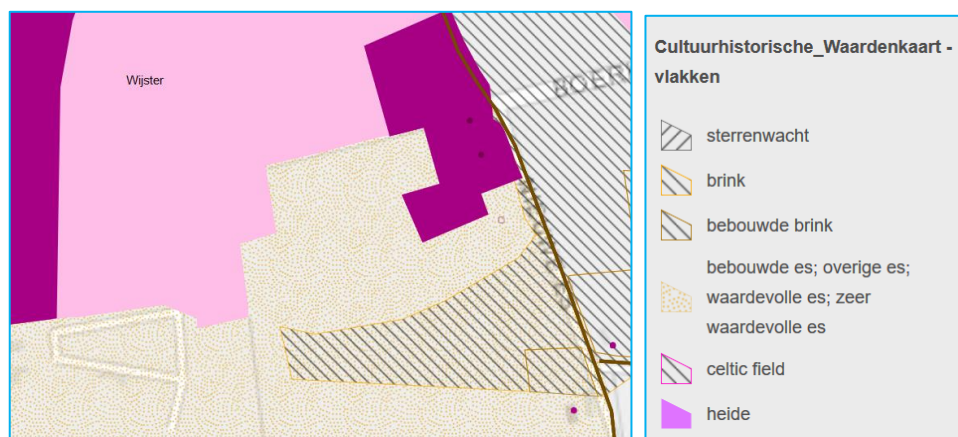
Wat zijn cultuurhistorische waarden? De Memorie van Toelichting bij het Besluit ruimtelijke ordening zegt met betrekking tot artikel 3.1.6 het volgende:

*"Bij cultuurhistorische waarden gaat het over de positieve waardering van sporen, objecten, patronen en structuren die zichtbaar of niet zichtbaar onderdeel uitmaken van onze leefomgeving en een beeld geven van een historische situatie of ontwikkeling. In veel gevallen bepalen deze cultuurhistorische waarden de identiteit van een plek of gebied en bieden ze aanknopingspunten voor toekomstige ontwikkelingen. Deze cultuurhistorische elementen kan men niet allemaal als beschermd monument of gezicht aanwijzen, maar zijn wel onderdeel van de manier waarop we ons land beleven, inrichten en gebruiken"*

Het begrip cultuurhistorie heeft drie aspecten:

1. Historische (stede)bouwkunde / bovengrondse monumentenzorg; bijvoorbeeld kastelen, kerken, oude boerderijen of landhuizen, maar ook stedenbouwkundige elementen als beschermde stads- of dorpsgezichten;
2. Archeologie; sporen en vondsten van menselijk handelen in het verleden in de bodem zijn achtergebleven, bijvoorbeeld potscherven, resten van voedselbereiding, graven, maar ook verkleuringen in de grond die duiden op bewoning of infrastructuur. Een verzamelterm hiervoor is 'archeologische waarden'. Alle archeologische waarden bij elkaar zijn het 'bodemarchief'. Deze sporen kunnen zich ook onder water bevinden zoals bijvoorbeeld verdrinken nederzettingen of scheepswrakken;
3. Cultuurlandschap/historische geografie: alle landschappelijke elementen die het gevolg zijn van menselijk handelen in het verleden, bijvoorbeeld verkavelingspatronen, pestbosjes, landgoederenzones of ontginningssassen.

Op basis van de concept Cultuurhistorische waardenkaart van de gemeente Midden Drenthe blijkt dat het plangebied onderdeel uitmaakt van een 'es'.



Het bouwplan volgt het bestaande stedenbouwkundig patroon van bebouwing langs de Boerkoelweg en blijft aan de binnenkant van de bestaande bosschages die aan de zuidkant het plangebied begrenzen. Op deze wijze vindt er zo weinig mogelijk aantasting plaats van deze es.

#### 4.4 Ecologie

De Wet natuurbescherming (Wnb) is in werking getreden op 1 januari 2017. Deze wet vervangt de volgende drie wetten: de Natuurbeschermingswet 1998 (gebiedsbescherming), de Flora- en faunawet (soortenbescherming) en de Boswet (houtopstanden). De provincie is bij de Wnb het bevoegd gezag voor de toetsing van werkzaamheden en handelingen bij Natura 2000-gebieden en dier- en plantensoorten. Het Rijk blijft bevoegd gezag bij ruimtelijke ingrepen met grote nationale belangen. Voor gemeenten geldt dat zij het bevoegd gezag zijn voor omgevingsvergunningen.

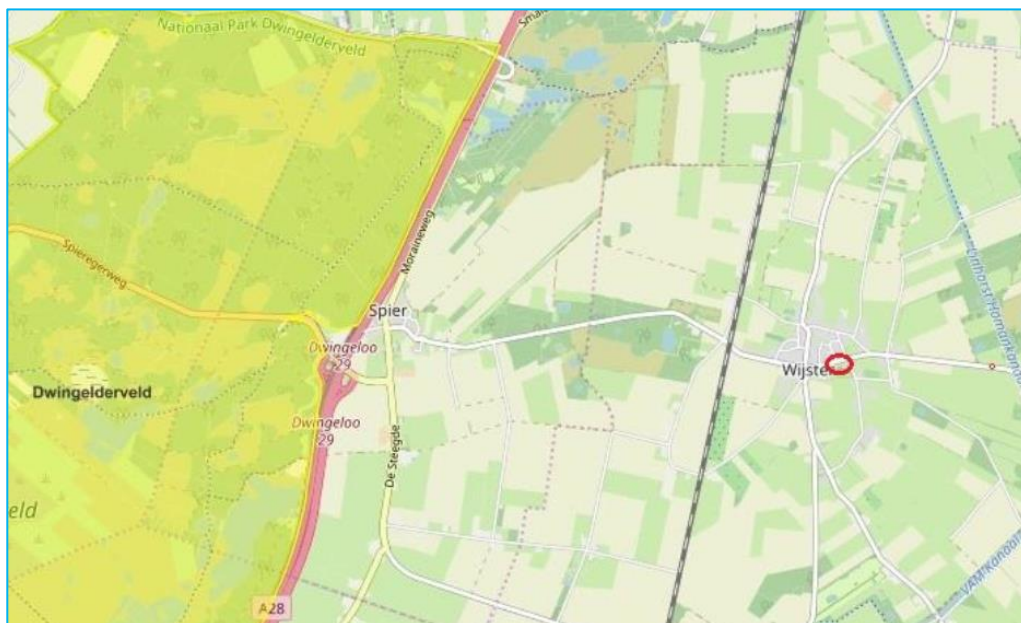
In het bestemmingsplan dient rekening te worden gehouden met Europese en nationale wetgeving en beleid ten aanzien van de natuurbescherming. Hierin wordt onderscheid gemaakt tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming.

##### 4.4.1 Gebiedsbescherming

In de Wnb is de bescherming van specifieke natuurgebieden geregeld. Het betreft de Natura 2000-gebieden, die een internationale bescherming genieten. Plannen en projecten met negatieve effecten op deze gebieden zijn vergunningplichtig. Relevant daarbij is dat de Wnb een externe werking kent. Van externe werking is sprake als activiteiten buiten een Natura 2000-gebied van invloed zijn op de natuurwaarden in een Natura 2000-gebied. Per Natura 2000-gebied zijn instandhoudingsdoelen voor soorten en vegetatietypen opgesteld.

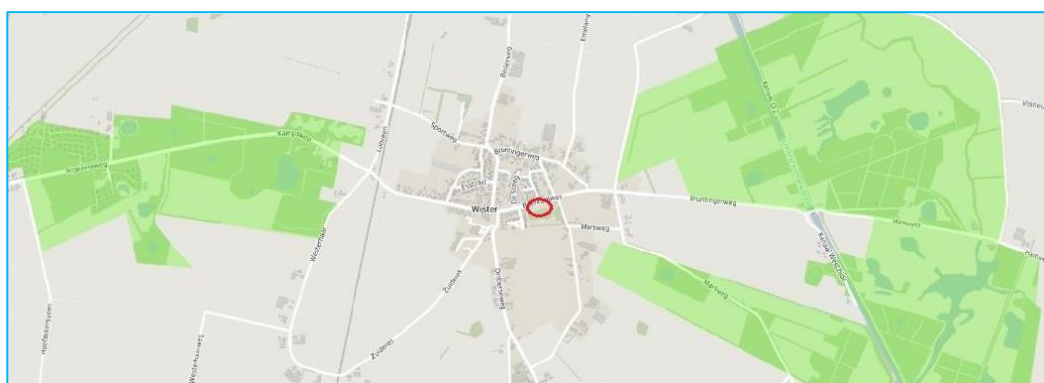
##### *Natura 2000*

Het plangebied is geen onderdeel van het netwerk Natura 2000. Het dichtstbij zijnde Natura 2000-gebied is het Natura 2000-gebied Dwingelderveld op circa 3,5 kilometer afstand. Door de afstand tussen het project gebied, de kwaliteit van het tussenliggende gebied, (agrarische landschap doorsneden door wegen) en de kleinschaligheid van de geplande ingrepen zijn geen effecten te verwachten op Natura 2000-gebieden.



#### *Natuurnetwerk Nederland*

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) - voorheen Ecologische Hoofdstructuur - is een samenhangend netwerk van bestaande en nog te ontwikkelen belangrijke natuurgebieden in Nederland en vormt de basis voor het natuurbeleid. Ten aanzien van ontwikkelingen binnen het NNN geldt het 'nee, tenzij-principe'. Het NNN is als beleidsdoel opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. De provincies zijn verantwoordelijk voor de begrenzing, ontwikkeling en bescherming van het NNN. De begrenzing en ruimtelijke bescherming van het NNN is voor de provincie Drenthe uitgewerkt in de Provinciale Omgevingsvisie en de bijbehorende Provinciale Omgevingsverordening. Op de kaart weergegeven op de volgende bladzijde is weergegeven of er zich in of in de nabijheid van het plangebied NNN gebieden bevinden.



De onderzochte locatie ligt niet in het NNN-gebied zelf. Nabij het plangebied zijn wel NNN-gebieden gelegen.

#### **4.4.2 Soortenbescherming**

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:

1. Vogels met jaarrond beschermde nesten;
2. Overige vogels;
3. Soorten van de Habitatrichtlijn (bijlage IV) en de Verdragen van Bern (bijlage II) en Bonn (bijlage I);
4. Overige soorten die op nationaal niveau beschermd zijn en waarvoor provinciaal geen vrijstelling geldt;
5. Overige soorten die op nationaal niveau beschermd zijn, maar waarvoor provinciaal wel een vrijstelling geldt.

Van belang is om na te gaan in hoeverre er sprake is of kan zijn van één of meerdere van de bovengenoemde 'verboden activiteiten'.

Er wordt voormalige agrarische bebouwing gesloopt. Op voorhand kan niet met zekerheid worden aangegeven of zich in deze te slopen gebouwen waardevolle soorten bevinden. Er is een ecologische quickscan nodig.

Door onderzoeksbureau Alcedo Natuurprojecten is vervolgens een ecologische quickscan uitgevoerd. Het bij het onderzoek behorende rapport is als bijlage bij dit wijzigingsplan gevoegd.

Op basis van deze Quickscan kan het volgende worden geconcludeerd:

- Op de onderzochte locatie is het voorkomen van middels de Wnb beschermde plant- of diersoorten niet aangetoond;
- Er zijn geen jaarrond beschermde nesten van vogels aangetroffen;
- Ten aanzien van de voorgenomen plannen is het niet noodzakelijk vervolgonderzoek uit te voeren volgens vleermuisprotocol;
- Ten aanzien van de voorgenomen plannen is het niet noodzakelijk vervolgonderzoek uit te voeren volgens kennisdocumenten.

Op basis van deze quickscan wordt het volgende geadviseerd:

- Richt de nieuw te bouwen woningen en de daar omheen aan te leggen groene omgeving in op een natuur inclusieve wijze. Dat wil zeggen: integreer in de bouw huismussenkasten, vleermuis kasten en beplant de omgeving met inheems plantgoed en kruidenrijke randen.

Met deze aanbevelingen gaat rekening worden gehouden. Er worden natuurinclusieve voorzieningen in de nieuwbouw aangebracht en bij de inpassing van de erven zal gebruik worden gemaakt van inheems plantgoed.

#### **4.4.3 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

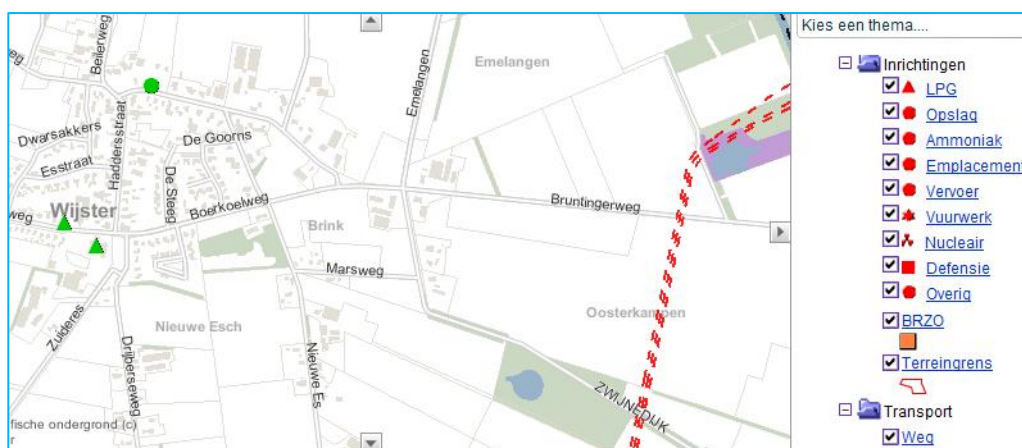
bouwwerkzaamheden in de aanlegfase (bijvoorbeeld als gevolg van de aanvoer van bouwmaterialen naar en grondverzet op de bouwplaats) en de gebruiksfase.

Voor het beoogde woningbouwplan is vervolgens een zogeheten Aeries-berekening uitgevoerd. Het rekenblad daarvan is als bijlage bij dit wijzigingsplan gevoegd. Op basis van de uitgevoerde berekening blijkt dat er geen depositieresultaten zijn die uitkomen boven 0,00 mol/ha/jr. Voor het project is geen vergunning in het kader van de Wet natuurbescherming nodig.

## 4.5 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.

Onderstaand is weergave gedaan van de risicokaart ter plaatse van het plangebied en omgeving.



### 4.5.1.1 Bevi-inrichtingen binnen het plangebied

Binnen het plangebied zelf bevinden zich geen Bevi-inrichtingen.

### 4.5.1.2 Bevi-inrichtingen buiten het plangebied

Nabij het plangebied bevinden zich geen Bevi-bedrijven die invloed hebben op de planlocatie.

#### 4.5.1.3 *Buisleidingen*

Er bevinden zich geen hogedruk-gasleidingen in de nabijheid van het plangebied.

#### 4.5.1.4 *route gevaarlijke stoffen*

Eventuele routes waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd liggen op te grote afstand om van invloed te zijn.

#### 4.5.1.5 *Hoogspanningsleidingen*

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

#### 4.5.2 **Conclusie**

Er is geen belemmering vanuit het aspect externe veiligheid aanwezig.

### 4.6 **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 wijzigingsplan, 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.

Aangezien het bouwplan de nieuwbouw van totaal 5 woonheden betreft wat geluidgevoelig gebouw zijn, is in combinatie met de wegdektypen, de verkeersintensiteit op de Boerkoelweg en omliggende wegen ( die 30 en 50 km/uur als maximum snelheid kennen ) dermate laag, dat er vanuit het aspect verkeerslawaai geen belemmeringen voor dit project zijn.

### 4.7 **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 waarbij het gaat om de bouw van maximaal 5 woningen blijft ruimschoots onder deze drempelnorm. Nader onderzoek naar luchtkwaliteit is niet nodig.

## 4.8 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.

Echter in juli 2017 heeft een wijziging van het Besluit m.e.r. plaatsgevonden. Daardoor is nu een beoordeling van een activiteit zoals die voorkomt op lijst D noodzakelijk, zelfs al is de omvang van de activiteit ver onder de drempelwaarde gelegen.

Voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst en die beneden de drempelwaarden vallen moet een toets worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee uitkomsten leiden:

- Belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r.-beoordeling noodzakelijk;
- Belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een m.e.r.-beoordeling plaatsvinden of er kan direct worden gekozen voor een m.e.r.

In bijlage III van de EU-richtlijn m.e.r. staan de criteria genoemd waarnaar moet worden gekeken bij de beoordeling. Het algemene uitgangspunt bij een dergelijke beoordeling is dat er geen MER hoeft worden opgesteld, tenzij er sprake is van bijzondere omstandigheden. Deze bijzondere omstandigheden kunnen betrekking hebben op:

1. de kenmerken van het project;
2. de plaats van het project;
3. de kenmerken van het potentiële effect.

In de volgende tabel is opgesomd of er sprake is van significante nadelige invloed op het milieu.

|             |                                                                                                                                                                             |
|-------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Archeologie | Op basis van uitgevoerd onderzoek wordt de kans klein geacht dat er zich archeologische resten bevinden binnen het plangebied.                                              |
| Bodem       | Op voorhand is de locatie niet als 'verdacht voor bodemverontreiniging' aangemerkt. Bij de aanvraag om omgevingsvergunning wordt een verkennend bodemonderzoek aangeleverd. |

|                    |                                                                                                               |
|--------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Externe veiligheid | Geen belemmering vanuit externe veiligheid.                                                                   |
| Ecologie           | Met inachtneming van de aanbevelingen kan de planvorming doorgaan zonder aantasting van ecologische waarden.  |
| Geluid             | Er is sprake van een goed woon- en leefklimaat.                                                               |
| Milieuhinder       | Het plan leidt niet tot wederzijdse milieuhinder van en naar de omgeving.                                     |
| Luchtkwaliteit     | Het project is aan te merken als Nibm, hetgeen betekent dat er geen nadelige invloed is op de luchtkwaliteit. |
| Water              | Het plan is verenigbaar vanuit het aspect water.                                                              |

Op basis van de uitkomsten in dit hoofdstuk 4 – Omgevingsfactoren – is inzichtelijk gemaakt dat er geen belangrijk nadelige gevolgen zijn voor de omgeving en het milieu. Verder hebben de locatie en de omgeving verder geen bijzondere kenmerken die geschaad worden door het initiatief. Gezien de aard van de ingrepen zijn verder geen negatieve effecten te verwachten, zodat op basis hiervan verder kan worden afgezien van het verrichten van een verdergaande (vorm)vrije m.e.r.-beoordeling.

#### 4.9 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 wijzigingsplan 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. Hierna volgt een weergave vanuit het bestemmingsplan waarbij de diverse

bestemmingen rondom het plangebied zichtbaar zijn en wetend dat het plangebied eveneens gaat worden bestemd voor het Wonen.

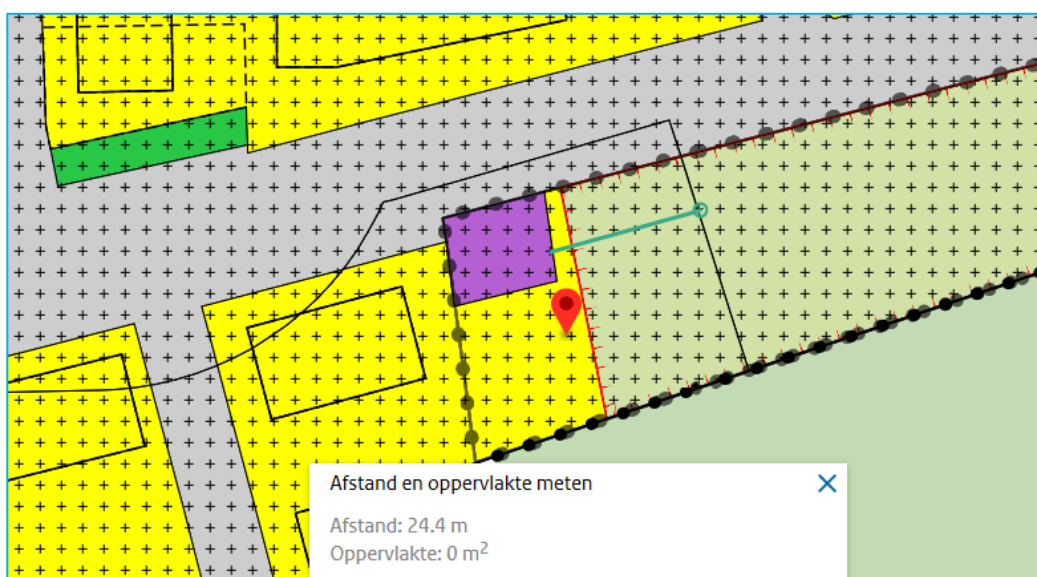


In de nabijheid van het plangebied bevinden zich woonbestemmingen en in de directe nabijheid bevindt zich een bestemming 'Bedrijf – Nutsvoorziening'. Het betreft hier een rioolvoorziening (rioolgemaal).

Vanuit wonen naar wonen gelden er vanuit de milieuzonering geen wederzijdse normafstanden ten aanzien van aspecten als geur, stof, geluid en gevaar.

Voor het rioolgemaaltje geldt een maximale normafstand van 30 meter voor het aspect geur ten opzichte van woningen. Dit betreft een normafstand en hier mag gemotiveerd van worden afgeweken.

De afstand van de grens van de bestemming van dit rioolgemaal tot het bouwvlak van de eerste woning bedraagt circa 24 meter.



Het betreft hier een afgesloten rioolgemaal die incidenteel open zal gaan voor onderhoud en reiniging. Het kan zijn dat er dan incidenteel en tijdelijk enige geuroverlast aanwezig kan zijn. Aan de westkant van dit gemaal bevindt zich op kortere afstand ook een woning, hier bedraagt de afstand van de grens van de bestemming van het rioolgemaal tot het bouwvlak van deze woning circa 7,5 meter. De eventuele overlast zal incidenteel en kortdurend zijn en vormt daarmee geen continue vorm van geurhinder.

Het thema 'milieuzonering' leidt niet tot belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling.

#### 4.10

#### Watertoets

Voor het plan is een watertoets uitgevoerd. Op basis van de uitgevoerde watertoets is rond 14 januari 2020 een uitgangspuntennotitie opgesteld door het waterschap Drents Overijsselse Delta (DOD).

##### Bestaande waterhuishouding

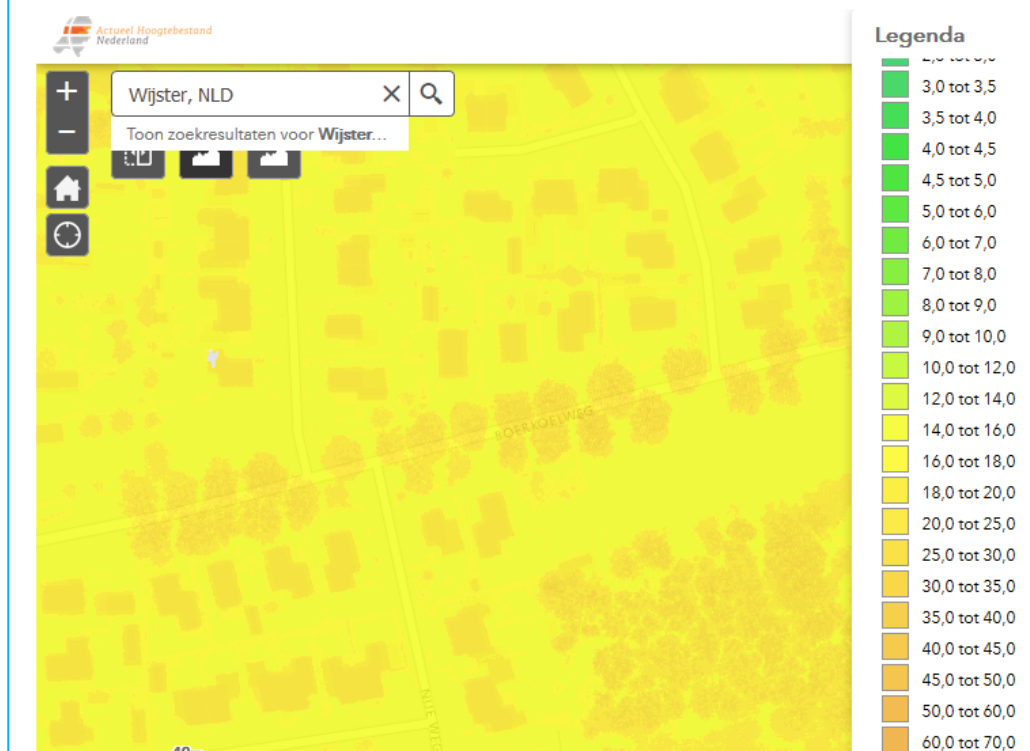
Het plan ligt in het stroomgebied Wold Aa. Aan de rand van het plangebied ligt een beduikerde secundaire watergang die in het beheer van het waterschap is. Het peilgebied heeft een maximumpeil van NAP +12,05 m. Dit peil is de instelhoogte van het kunstwerk. Lokaal kunnen er verschillen optreden in het peil afhankelijk van de afstand tot de instelhoogte.



Kaartbeeld bestaande waterhuishouding rond het plangebied.

- De hoogte van het maaiveld ligt gemiddeld op ongeveer NAP + 15 m, op onderstaande figuur is de hoogtekaart van Nederland zichtbaar gemaakt die deze hoogte laat zien op de kaart.

## AHN Viewer



- De bodem (deklaag) bestaat voornamelijk uit (zwak) lemig fijn zand. Er kunnen, door de aanwezigheid van slecht doorlatende lagen, schijngrondwaterstanden tot dicht onder het maaiveld voorkomen.
- De maximale grondwaterstand ligt op maximaal 40 cm onder het maaiveld.
- Bij extreme neerslag vindt er wateroverlast plaats in de openbare ruimte.

#### Uitgangspunten voor het plan op inrichtingsniveau

Het waterschap adviseert de onderstaande uitgangspunten te verwerken in het plan. De initiatiefnemer is vrij te bepalen op welke wijze wordt voldaan aan de uitgangspunten. Eventueel kan over maatregelen advies worden gevraagd aan het waterschap.

#### **Watersysteem**

1. Binnen het plangebied ligt een beschermingszone van een A-watgang en/of B-watgang van het Waterschap Drents Overijsselse Delta. De functie van deze watgang moet te allen tijde worden gegarandeerd.

#### *Doorwerking naar het plan*

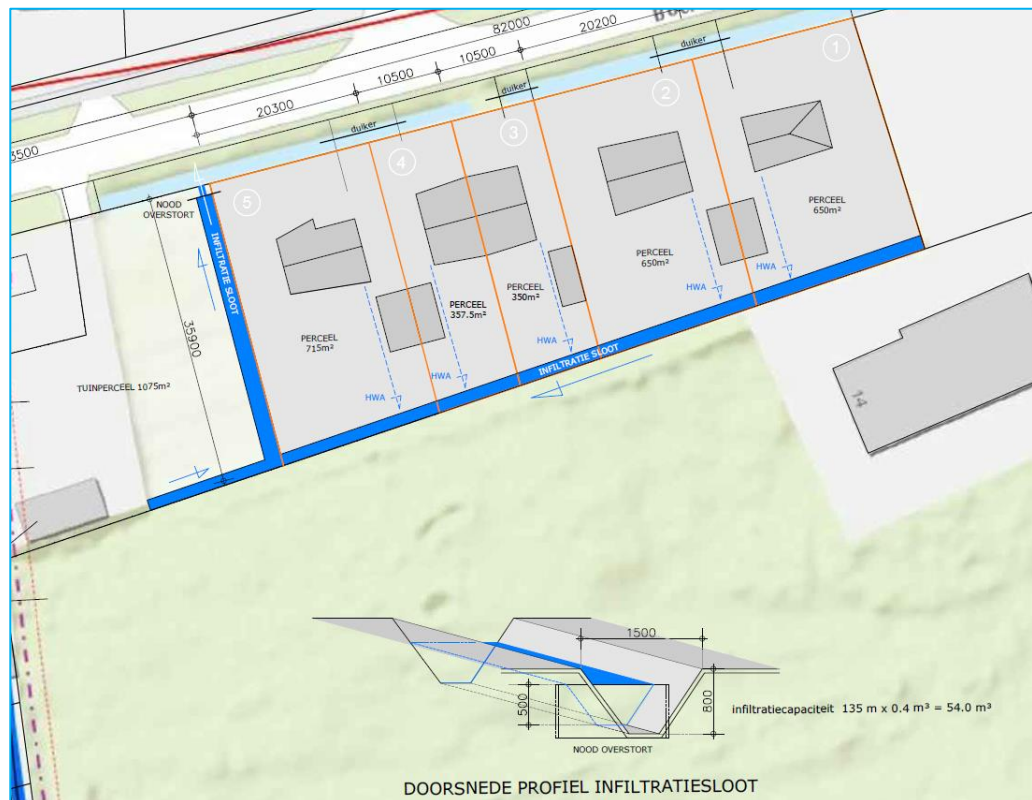
De sloot aan de noordzijde van het plangebied zal ten behoeve van de ontsluiting van de woningen gaan worden voorzien van duikers, zodat de functie van de sloot ongewijzigd blijft en de bewoners op een veilige manier hun ontsluiting op de Boerkoelweg krijgen.

#### **Wateroverlast**

##### *Compensatie nieuwbouw middelgrote plannen.*

1. Er gaat circa 800 m<sup>2</sup> aan extra verharding aangebracht worden. Dit houdt in dat een waterbergend oppervlak van circa 80 m<sup>2</sup> wordt aangelegd waarin maximaal 30cm peilstijging is toegestaan. De aan te leggen waterberging wordt ontworpen op basis van een vertraagde afvoer en/of infiltratiesituatie.

Ten aanzien van het plan worden infiltratiesloten aangelegd, zoals zichtbaar is op de hierna weergegeven figuur met bijbehorende profiel van de aan te brengen sloot. Op deze wijze wordt voorzien in voldoende bergingscapaciteit.

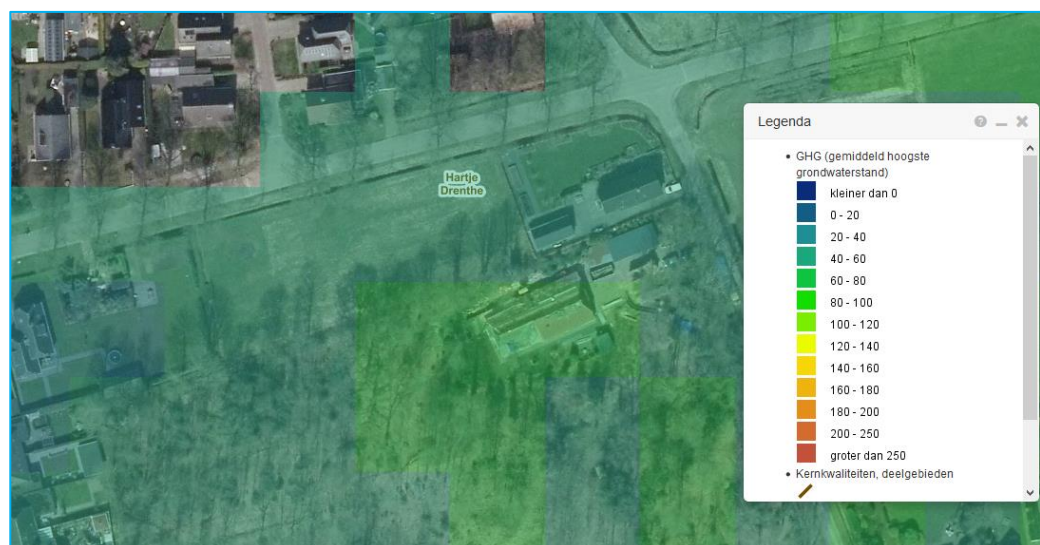


#### Grondwateroverlast bij bebouwing

Er wordt op voorhand niet voorzien in grondwateroverlast. Er kan met behulp van een kruipruimte worden gebouwd. Indien nodig zal hier drainage worden aangebracht.

#### Aanleghoogte van bebouwing

De aanleghoogte van de te bouwen gebouwen bedraagt circa 80 cm ten opzichte van de Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand (GHG). Op onderstaande kaart is zichtbaar dat de GHG ter plaatse circa 20 – 40 cm bedraagt.



### **Waterkwaliteit**

1. Schoon hemelwater zal worden afgevoerd naar de aan te leggen infiltratiesloten aan de west- en zuidkant van het plangebied.
2. Er worden geen vijvers of geïsoleerde watergangen aangebracht;
3. Er zal geen gebruik worden gemaakt van uitlogende materialen.

### **Riolering**

De woningen gaan qua afvoer grijs afvalwater worden aangesloten op het bestaande rioolstelsel langs de Boerkoelweg. Het schone regenwater wordt opgevangen en afgevoerd naar de aan te leggen infiltratiesloten die langs de west- en zuidkant van het plangebied gaan worden aangelegd. Op deze manier wordt voorzien in het gescheiden afvoeren van de rioolstromen.

## **5                    Hoofdstuk 5 Economische uitvoerbaarheid**

De kosten die gemoeid zijn met het opstellen van het wijzigingsplan zijn voor rekening van initiatiefnemers.

## 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

In het kader van het vooroverleg is het plan voorgelegd aan het waterschap. Deze kunnen instemmen met het plan.

#### Burgerparticipatie

Er is de afgelopen jaren meermalen (informeel) overleg met de omwonenden geweest. De burens zien allen de toegevoegde waarde van woningbouw en de zijn akkoord met het plan zoals deze er ligt. Ook dorpsbelangen Wijster steunt dit plan, vanuit de grote behoefte aan woningen in het dorp.

Door het tijdsverloop van het traject zijn er helaas 2 woningen waar andere bewoners zijn gekomen als gevolg van overlijden en verhuizing.

Met de nieuwe burens zijn de plannen ook weer op dezelfde wijze besproken. Met de achterburens is als enige een aanvullende afspraak gemaakt, betreffende de natuurlijke erfafscheiding over de gehele lengte. Dit zal voor hen worden verzorgd door de initiatiefnemer en worden aangevuld op de open plekken.

De burens hebben allen aangegeven geen bezwaar te maken tegen de huidige plannen en invulling.

#### Ontwerp-wijzigingsplan

Het ontwerp-wijzigingsplan "Nieuw wonen aan de Boerkoelweg" heeft, met de daarop betrekking hebbende stukken, zal met ingang van ..... gedurende zes weken ter inzage worden gelegd. Er zijn wel/geen zienswijzen ingediend.

## **7 Hoofdstuk 7 Juridische vormgeving**

### **7.1 Algemeen**

Het wijzigingsplan 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**

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 : Wonen

De voor wonen aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen, al dan niet in combinatie met een aan huis verbonden beroep.

##### Artikel 4 : Waarde – Archeologie 1

De voor Waarde – archeologie aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en) mede bestemd voor het behoud van de archeologische waarden.

##### Artikel 5 : Waarde – Archeologie 2

De voor Waarde – archeologie aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en) mede bestemd voor het behoud van de archeologische waarden.

### *Hoofdstuk 3 Algemene regels*

#### Artikel 6 : 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 7 : 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 8 : Overige regels

### *Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels*

#### Artikel 9 : Overangsrecht

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 overangsrecht. Er is overangsrecht voor bouwwerken en overangsrecht voor gebruik van de gronden en bouwwerken.

#### Artikel 10 : 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 : Boerkoelweg te Wijster bouw 5 woningen  
Projectnummer : RB 10.513  
IMRO : NL.IMRO.1731.BoerkoelwegWY-WON1  
Versie : 01  
Datum : Oktober 2020

**RooBeek Advies**

Nautilusstraat 7b  
7821 AG Emmen  
H. de Roo & M.Beek

[www.roobeek-advies.nl](http://www.roobeek-advies.nl)