

BESTEMMINGSPLAN HOOGHALEN - BOERMARKEWEG 19

Vastgesteld 27 mei 2010

**Bestemmingsplan Hooghalen -
Boermarkeweg 19**

Code 099959 / 27-05-10

TOELICHTING

<u>INHOUDSOPGAVE</u>	<u>blz</u>
1. INLEIDING	1
1. 1. Leeswijzer	2
2. PLANBESCHRIJVING	3
2. 1. Huidige situatie plangebied	3
2. 2. Toekomstige situatie	4
3. BELEID	6
3. 1. Provinciaal beleid	6
3. 2. Gemeentelijk beleid	7
4. OMGEVINGSASPECTEN	8
4. 1. Milieuzonering	8
4. 2. Geluid	8
4. 3. Bodem	9
4. 4. Water	10
4. 5. Archeologie	10
4. 6. Ecologie	12
4. 7. Luchtkwaliteit	13
4. 8. Externe veiligheid	14
4. 9. Kabels en leidingen	14
5. JURIDISCHE VORMGEVING	15
5. 1. Bestemming	15
6. UITVOERBAARHEID	17
6. 1. Algemeen	17
6. 2. Exploitatieplan	17
6. 3. Economische uitvoerbaarheid	17
6. 4. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	17
7. OVERLEG	18
8. RAADSVASTSTELLING	20

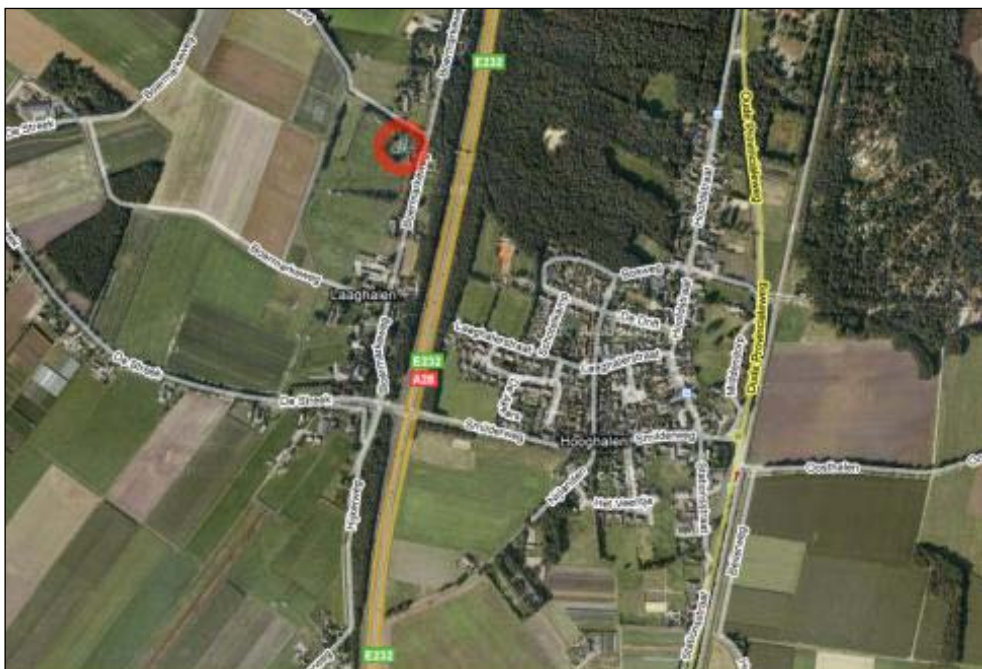
Bijlage 1 Akoestisch onderzoek

Bijlage 2 Wateradvies

Bijlage 3 Overlegreacties

1. INLEIDING

In de bosrijke omgeving van Hooghalen, staat aan de Boermarkeweg 19, een woning met een aantal schuren en kassen. Het perceel is gelegen ten noordoosten van de kern Hooghalen. Figuur 1 geeft de ligging weer. De eigenaar van het perceel wil hier een nieuwe woning realiseren van grotere omvang. Daarnaast wordt een bestaande schuur vergroot. Deze voorgenomen ontwikkeling is in strijd met het vigerende bestemmingsplan.



Figuur 1. Ligging plangebied

Het perceel valt onder de regeling van het bestemmingsplan *Landelijk Gebied Beilen* (vastgesteld op 29 september 1996 en van rechtswege goedgekeurd). Op het perceel is de bestemming “Essen en oude veldontginningen I” van toepassing, met een nadere aanduiding “Niet grondgebonden agrarisch bedrijf”.

De gemeente Midden-Drenthe is bereid medewerking te verlenen aan de voorgenomen ontwikkeling. Er wordt momenteel een nieuw bestemmingsplan voor het gehele buitengebied ontwikkeld. In het nieuwe bestemmingsplan voor het buitengebied, is voor het perceel een woonbestemming het uitgangspunt. De ontwikkeling past binnen het beoogde toekomstige beleid.

Het voorliggende bestemmingsplan biedt een ruimtelijk-planologische regeling waarbinnen de nieuw te bouwen woning en de uitbreiding van de schuur mogelijk wordt gemaakt.

1. 1. Leeswijzer

De toelichting op het bestemmingsplan is als volgt opgebouwd. In hoofdstuk 2 wordt het beleidskader uiteengezet, waarin wordt ingegaan op de provinciale en gemeentelijke beleidsuitgangspunten ten aanzien van het plangebied. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op de ruimtelijke en functionele aspecten van het plangebied en het bouwplan. Hoofdstuk 4 behandelt vervolgens de verantwoording ten aanzien van de omgevingsaspecten die van belang zijn voor het bestemmingsplan. Hoofdstuk 5 gaat kort in op de juridische regeling van het bestemmingsplan, waarna in hoofdstuk 6 wordt ingegaan op de uitvoerbaarheid van het plan. Het laatste hoofdstuk gaat in op de overlegreacties.

2. PLANBESCHRIJVING

Het plangebied is gelegen in een gebied waar voornamelijk (voormalige) agrarische bedrijven zijn gevestigd. Grote kavels met oude boerderijen te midden van een bosrijke omgeving, bepalen het ruimtelijke beeld. Ten oosten van het plangebied, achter een strook bos, ligt de Rijksweg A28.



Figuur 2. Locatie plangebied

2. 1. Huidige situatie plangebied

Op het perceel staat een vrijstaande woning met daaraan gekoppeld een schuur. Daarnaast bevindt zich op het perceel een drietal schuren en een aantal kassen. De gebouwen op het perceel zijn in het verleden in gebruik geweest ten behoeve van een agrarisch bedrijf. Tegenwoordig wordt alleen nog gewoond op het perceel. Figuur 3 geeft een aantal afbeeldingen weer dat een beeld geeft van de huidige situatie.



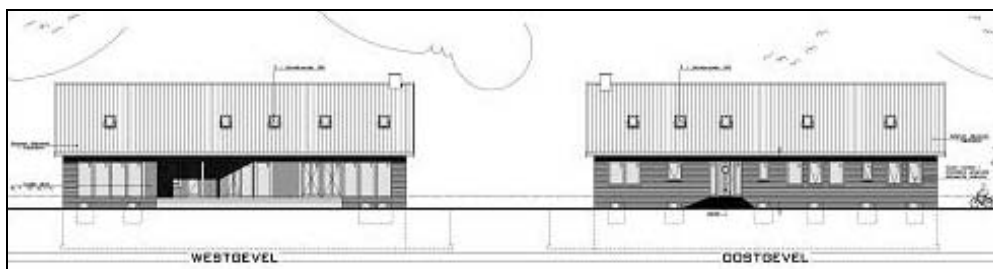
Figuur 3. Beeld van huidige situatie (bron: Bongers Architecten, april 2009).

2. 2. Toekomstige situatie

De initiatiefnemer van de ontwikkeling wil de diverse schuren en kassen op het perceel slopen. Ook de woning zal worden gesloopt. Hiervoor in de plaats komt een nieuwe woning. Er is tevens sprake van een apart woon-gedeelte dat als aanleunwoning zal worden gebruikt.

Ten aanzien van de ontwikkeling geldt als hoofduitgangspunt dat de nieuwe woning en de uitbreiding van de schuur op een goede manier wordt ingepast in het landschap. Dit landschap kenmerkt zich door een essenland-schap, waarin de openheid van de es een belangrijke rol speelt.

De nieuwe woning heeft een omvang van 24,8 bij 10,4 meter. De nieuwe woning biedt meer kwaliteit en woonruimte dan de bestaande woning. Figuur 4 geeft de gevelaanzichten van de woning weer. De woning krijgt een "Zweedse stijl" die goed past in de bosrijke omgeving. Ook qua omvang past de woning in het bebouwingsbeeld van de omgeving, gelet op de omvang van de panden van de (voormalige) agrarische bedrijven. Wat betreft de uitbreiding van de bestaande schuur; deze ontwikkeling komt ten goede aan het ruimtelijk en landschappelijk beeld. Met de uitbreiding wordt het beeld dat wordt bepaald door de diverse schuren en kassen een stuk rustiger.



Figuur 4. Gevelaanzichten toekomstige woning (bron: Bongers Architecten, april 2009).

Met de sloop van de oude schuren en de nieuwbouw van de woning en de uitbreiding van de schuur, blijft een percentage bebouwd oppervlak over van 42% van de oorspronkelijk bebouwing. Er ontstaat een beter ruimtelijk beeld, waarbij ruimte ontstaat voor een aantrekkelijke tuin. Het geheel is landschappelijk op een goede manier ingepast, omdat de esranden beter zichtbaar worden door het verwijderen van de schuren.



Figuur 5. Huidige en toekomstige situatie (bron: Bongers Architecten, april 2009).

Zowel in functioneel als ruimtelijk opzicht is er sprake van een vooruitgang. Ten aanzien van de parkeerbehoefte is er in de praktijk geen sprake van een verandering. Het betreft hier de vervanging van een woning door een nieuwe woning met aanleunwoning. Er kan ruim worden voorzien in de parkeerbehoefte die op eigen erf kan worden opgelost.

3. BELEID

Dit hoofdstuk behandelt het beleid dat betrekking heeft op dit bestemmingsplan. Rijksbeleid is hiertoe niet van belang. Er zal daarom alleen worden ingegaan op het provinciale en gemeentelijke beleid dat een relatie heeft met de onderhavige ontwikkeling.

3. 1. Provinciaal beleid

Provinciaal omgevingsplan

Het omgevingsbeleid van de provincie Drenthe is verwoord in het Provinciaal Omgevingsplan (POP II, 2004). Het POP II vormt het beleidskader voor het totale omgevingsbeleid. Uitgangspunt van het omgevingsbeleid is dat het eigen gezicht van de Drentse steden en dorpen moet worden behouden en versterkt. Het omgevingsbeleid richt zich op een bijdrage aan een goede kwaliteit van de bebouwde omgeving op alle schaalniveaus van planvorming, van structuurvisie tot bouwplannen. Het beleid is er in eerste instantie op gericht om de mogelijkheden te benutten om nieuwe ontwikkelingen in de bestaande structuren in te passen.

Het plangebied is gelegen in het buitengebied van Hooghalen, in een functiezone 2. Dit is een zone aangewezen voor met name grondgebonden landbouw met mogelijkheden voor recreatie binnen de landschappelijke en cultuurhistorische hoofdstructuur. Over het plangebied loopt, zoals op functiekaart 2 van het POP II is weergegeven, een straalpad. Als gevolg van het straalpad bedraagt de maximale bouwhoogte in het plangebied 40 meter.

Landschap

In relatie tot het plan vormt het beleid ten aanzien van natuur en landschap een belangrijk kader, aangezien in het plan sprake is van een relatief grote verandering op een perceel dat is gelegen in een beheersgebied landschap. In het Integraal gebiedsplan natuur- en landschapsdoelen 2008 (vastgesteld op 24 juni 2008), worden de provinciale beleidsdoelen uitgewerkt naar landschapseenheden. De landschappelijke doelstelling voor het essenlandschap, dat van toepassing is op het plangebied, is het handhaven en het versterken van de openheid van de es en de beplantingen van de esrand (bosjes en houtsingels). In en rondom het dorp wordt gestreefd naar het behoud en het herstellen van het samenhangende patroon van kleine landschapselementen (zandwegen, bermen, bosjes, wallen en singels). Deze landschapselementen en in het bijzonder de esranden, worden met het onderhavige plan behouden en versterkt. De essen zijn met het verwijderen van de schuren beter zichtbaar en het perceel is in de nieuwe situatie wat de invulling betreft, minder "rommelig". Op deze manier komt de grootschaligheid van het perceel, die kenmerkend is voor de omgeving, beter tot zijn recht.

Wonen

In de Beleidsnota wonen Drenthe (2001) heeft de provincie aangegeven meer nadruk te willen geven aan woonkwaliteit in brede zin.

Het uitgangspunt is, zoveel mogelijk de woonwensen van mensen te honoreren. In het onderhavige plan is er sprake van de herbouw van een woning (met een uitbreiding van een schuur) die in kwalitatief opzicht een verbetering met zich mee brengt. Geconcludeerd kan worden dat het bouwplan past binnen de hoofdlijnen van het provinciaal beleid.

3. 2. Gemeentelijk beleid

Bestemmingsplan Buitengebied

De gemeente Midden-Drenthe is bezig met het ontwikkelen van een nieuw bestemmingsplan voor het gehele buitengebied. Gelet op de feitelijke functie van het onderhavige perceel, wordt het perceel in het nieuwe bestemmingsplan voor het buitengebied bestemd als "Wonen". In het kader hiervan is het wenselijk hier kwaliteit te bieden aan de woonfunctie. Het voorliggende bestemmingsplan sluit inhoudelijk aan bij de regeling van het plangebied in het nieuwe bestemmingsplan voor het buitengebied.

Duurzaam bouwen (DUBO)

Duurzaam bouwen is een kwestie van goed ontwerpen, kwaliteitsbewustzijn en gezond verstand. Het is een manier van bouwen die gericht is op een gezond en verantwoord leefklimaat. Op het gebied van duurzaam bouwen heeft de gemeente Midden-Drenthe zich aangesloten bij het provinciale convenant duurzaam bouwen.

De ondertekenaars van het convenant spreken met elkaar af dat zij ruimtelijke plannen en bouwprojecten (laten) ontwerpen en uitvoeren aan de hand van de Nationale Pakketten Duurzaam Bouwen en de andere richtlijnen in het convenant.

Welstand

De gemeente Midden-Drenthe heeft haar welstandsbeleid verwoord in de *Welstandnota Midden-Drenthe 2004*. Het welstandsbeleid voor de *esdorpen*, waartoe onderhavig plan kan worden gerekend, is gericht op behoud en herstel van de ruimtelijke, de functionele en de cultuurhistorische waardevolle karakteristiek van de dorpen. Nieuwe ontwikkelingen zullen zich beperken tot vervanging en uitbreiding. De waardering voor deze kernen is hoog; vanwege de fraaie settings van brinken met zware bomen, de karakteristieke boerderijen met open erven en de doorkijken naar het omringen van het landschap. Voor de historische kernen van de esdorpen geldt een bijzonder welstandsregime dat is gericht op het handhaven van de ruimtelijke structuur met haar karakteristieke bebouwing.

Het uitgangspunt is dat het uiteindelijke bouwplan kan rekenen op een positieve welstandsbeoordeling.

4. OMGEVINGSASPECTEN

Het uitgangspunt is dat met de ontwikkelingen in het plangebied een goede omgevingssituatie ontstaat. Daarom zijn in het kader van dit bestemmingsplan de (wettelijk) noodzakelijke toetsen verricht.

4. 1. Milieuzonering

Als uitgangspunt geldt dat de ontwikkeling geen beperkingen oplegt voor bestaande functies in de omgeving. Een "Staat van Bedrijfsactiviteiten" geeft aan welke activiteiten zijn toegelaten en welke afstand tussen bedrijf en gevoelige functie nodig is.

In een dergelijke lijst zijn onder andere opgenomen:

- een gesystematiseerde bedrijfsindeling volgens de Standaard Bedrijfsindeling (SBI)-codering;
- de onderverdeling van bedrijfsactiviteiten naar milieuhinder, op basis van de VNG-lijst ¹⁾, die onderverdeling uit zich in aan te houden afstanden tussen de bedrijfsactiviteiten en een rustige woonwijk.

De VNG-lijst is opgesteld op basis van de standaard bedrijfsindeling (SBI) van het Centraal Bureau voor de Statistiek. De nieuw te bouwen woning is een milieugevoelige functie. In en rondom het plangebied bevinden zich echter alleen woningen en geen instellingen of bedrijven die vanuit milieuhygiënisch oogpunt beperkingen opleggen.

4. 2. Geluid

Ten aanzien van geluidhinder is de *Wet geluidhinder (Wgh)* van kracht. Doel van deze wet is het terugdringen van hinder als gevolg van geluid en het voorkomen van een toename van geluidhinder in de toekomst. In de wet is bepaald dat elke weg in principe een zone heeft, waar aandacht aan geluidhinder moet worden besteed. De *Wgh* onderscheidt geluidsgevoelige objecten enerzijds en niet-geluidsgevoelige objecten anderzijds.

De nieuw te bouwen woning is een geluidsgevoelige functie die is gelegen langs zoneplichtige wegen: de Boermarkeweg en de Rijksweg A28. De nieuwe woning komt op dezelfde afstand te liggen ten opzichte van de oostelijk gelegen weg, hetgeen ook betrekking heeft op de snelweg. Wel wordt woning in de lengterichting groter dan de bestaande woning. In theorie staat de noordgevel hierdoor dichterbij de noordelijk gelegen weg.

Er is geconstateerd dat de schuur met de toekomstige uitbreiding en de beplanting langs de perceelgrens een geluidsafschermende werking hebben. Ook is de noordelijk gelegen weg geen doorgaande weg, met een lage verkeersintensiteit.

¹⁾ VNG, Bedrijven en milieuzonering, 2007.

Voor de ontwikkelingen in het plangebied is akoestisch onderzoek uitgevoerd. Hierbij is gerekend met de volgende input:

Verkeersintensiteiten Rijksweg A28: situatie 2020 (bron: verkeersmodel Midden-Drenthe) Verharding: ZOAB					
Intensiteit [mvtg/etmaal]	65922	Verdeling [%]	Dag	avond	nacht
Daguur	6,7%	Lichte mvtg	81,30%	75,30%	69,30%
Avonduur	2,9%	Middelzware mvtg	10,30%	11,40%	12,50%
Nachtuur	1,0%	Zware mvtg	8,40%	13,30%	18,20%

In bijlage 1 is de geluidbelasting in beeld gebracht. De geluidbelasting op de woning bedraagt 57 dB exclusief 2 dB aftrek artikel 110g van de *Wgh*. Voor de verdere procedure betekent zal de geluidwering van de gevel conform bouwbesluit berekend moeten worden teneinde aan de eisen aan het binnenniveau te voldoen. De nieuw, vervangende woning zal hier aan voldoen ²⁾.

De conclusie is echter dat de berekende geluidsbelasting (55 dB inclusief aftrek artikel 110g van de *Wgh*) hoger is dan de voorkeursgrenswaarde (48 dB). Een *Besluit hogere grenswaarde* zal daarom noodzakelijk zijn. Een dergelijke waarde kan tot maximaal 58 dB worden afgegeven, in geval van vervangende nieuwbouw buiten de bebouwde kom. De hogere waarde procedure zal parallel aan de bestemmingsplanprocedure verlopen, opdat tegelijkertijd met de vaststelling van het bestemmingsplan tevens de hogere waarde ten gevolge van wegverkeersgeluid wordt vastgesteld.

4. 3. Bodem

Voor het onderhavige plan geldt als uitgangspunt dat de grond geschikt is voor de toekomstige functie. Verdachte plekken dienen hierbij te worden gesignaleerd. Waar nodig moeten de saneringsmaatregelen worden aangegeven. Bij nieuwbouw waarborgt de *Wet bodembescherming* dat er geen risico's voor de volksgezondheid aanwezig zijn.

In het onderhavige plan is er sprake van de nieuwbouw van een woning. Op kaart 9 van het POP bestaat er voor het plangebied geen vermelding. Wel geldt voor het plangebied dat er in het verleden sprake is geweest van bodembedreigende activiteiten, die betrekking hebben op de opslag van bestrijdingsmiddelen. Aangezien er sprake is van nieuw te bebouwen gronden, moet bodemonderzoek aantonen dat de grond geschikt is voor de beoogde functie. Omdat er geen sprake van een functiewijziging is, kan het bodemonderzoek gekoppeld worden aan de bouwaanvraag.

²⁾ De nieuwe woning wordt uitgevoerd in 3 dubbel glas, dubbele aanslag, stenen gevels, aan de buitenzijde en 250 mm isolatie, aan de binnenzijde plaatmateriaal en dubbel gips 2 x 12,5 mm.

4. 4. Water

Sinds 1 november 2003 is het verplicht plannen in het kader van de Wet op de Ruimtelijke Ordening te toetsen op water. Het doel van deze 'watertoets' is waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op een evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen. De waterhuishouding bestaat uit de overheidszorg die zich richt op het op en in de bodem vrij aanwezige water, met het oog op de daarbij behorende belangen. Zowel het oppervlaktewater als het grondwater valt onder de zorg voor de waterhuishouding. Naast veiligheid en wateroverlast (waterkwantiteit) worden ook de gevolgen van het plan voor de waterkwaliteit en verdroging onderzocht. De belangrijkste beleidsdocumenten op het gebied van de waterhuishouding zijn de Vierde Nota Waterhuishouding, Anders omgaan met water: Waterbeleid 21e eeuw, de Europese Kaderrichtlijn Water, Beleidslijn ruimte voor de rivier en de nota Ruimte.

Het plangebied valt in het werkgebied van het Waterschap Hunze en Aa's. In het plangebied is sprake van een afname van de hoeveelheid verhard oppervlak (van circa 850 m² naar circa 565 m²), zoals in figuur 5 is weergegeven.

Het waterschap zoekt naar duurzame oplossingen en wil dat het water zoveel mogelijk binnen een plangebied wordt vastgehouden en dat relatief schoon water ook relatief schoon blijft. Een toename van het verharde oppervlak in risicogebieden of beekdalen wordt gecompenseerd met extra waterberging. Regenwater dat op verharde oppervlaktes valt en schoon genoeg is, moet zoveel mogelijk worden vastgehouden of geborgen. De laatste mogelijkheid is afvoeren via bestaande watergangen.

Er is een wateradvies aangevraagd bij het waterschap Hunze en Aa's. Dit advies is opgenomen in bijlage 2. In zijn algemeenheid geeft het waterschap een positief wateradvies. Voor de verdere procedurele afhandeling van de watertoets is het niet noodzakelijk het waterschap verder te betrekken bij de planuitwerking, wanneer rekening wordt gehouden met de adviespunten in bijlage 2.

4. 5. Archeologie

In het Europese Verdrag van Malta, ondertekend door een groot aantal EU-landen, waaronder ook Nederland is de veiligstelling van het (Europese) archeologische erfgoed als doelstelling opgenomen. Dit moet met name gestalte krijgen in het ruimtelijke ordeningsbeleid. Ter implementatie van het Verdrag van Malta in de Nederlandse wetgeving is in 2007 de *Wet op de archeologische monumentenzorg* in werking treden. De kern van deze wet is dat wanneer de bodem wordt verstoord, de archeologische resten intact moeten blijven. De wet verplicht gemeenten bij het opstellen van bestemmingsplannen rekening te houden met de in hun bodem aanwezige waarden.

Bij de voorbereiding van ruimtelijke plannen moet aandacht worden besteed aan de (mogelijke) aanwezigheid van archeologische waarden. Op basis van het POPII kan worden vastgesteld of voor het plangebied een aanwezigheid, c.q. een bescherming van archeologische waarden van toepassing is. Voor deze specifieke situatie wordt het volgende opgemerkt.

Uit de Archeologische Monumentenkaart (AMK) uit het POPII van provincie Drenthe blijkt dat het plangebied gelegen is in een gebied zonder archeologische waarden of betekenissen. Een AMK-terrein is aanwezig binnen een afstand van 50 meter. Blijkens de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW) van de provincie Drenthe is het plangebied echter wel gelegen in een gebied met een middelhoge archeologische verwachting (zie figuur 6).

De provincie Drenthe hanteert sinds 2 juli 2007 een onderzoeksvrijstelling van 500 m². De provincie Drenthe hanteert sinds 2 juli 2007 een onderzoeksvrijstelling voor archeologisch onderzoek voor een ontwikkeling in een gebied met een middelhoge of hoge verwachtingswaarde, waarbij de te verstoren gronden een oppervlakte hebben kleiner dan 500 m².



Figuur 6. Archeologische verwachtingswaarde plangebied (bron: POP, kaart H)

Aangezien er op het perceel sprake is van een te verstoren oppervlak van kleiner dan 500 m², kan worden aangesloten bij deze regeling. Archeologisch onderzoek is daarom *niet* noodzakelijk.

4. 6. Ecologie

Bij elk ruimtelijk plan dient met het oog op de natuurbescherming rekening te worden gehouden met de *Natuurbeschermingswet* en de *Flora- en faunawet*. Hierbij dient te worden aangetoond dat als gevolg van de geplande activiteiten de gunstige staat van instandhouding van waardevolle dier- en plantensoorten niet in het geding komt. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in gebiedsbescherming en soortenbescherming.

Gebiedsbescherming

Ten aanzien van gebiedsbescherming zijn in het kader van de Europese richtlijnen in Nederland speciale beschermingszones aangewezen die een hoge wettelijke bescherming kennen. Hiervoor zijn Natura 2000 en gebieden onderdeel uitmakend van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) aangewezen.

Het plangebied ligt echter niet in of tegen een EHS-gebied of Natura 2000-gebied. Bovendien is er in het plangebied sprake van een nieuwe woning die een bestaande woning vervangt. Er is geen sprake van een verandering in het feitelijke gebruik van het perceel. Gelet op het voorgaande, is het *niet* aannemelijk dat de ontwikkeling schade toebrengt aan beschermde gebieden.

Soortenbescherming

In de *Flora- en faunawet* is de soortbescherming geregeld. In de *Flora- en faunawet* heeft de overheid van nature in Nederland voorkomende planten- en diersoorten aangewezen die beschermd moeten worden. De bescherming houdt in dat het verboden is beschermde, inheemse planten te beschadigen en om beschermde, inheemse dieren te doden, te verontrusten, dan wel hun nesten, holen of andere voortplantings- of vaste rust- en verblijfplaatsen te beschadigen, te vernielen, uit te halen of te verstoren.

Er wordt onderscheid gemaakt in drie soorten. De indeling is bepaald door de zeldzaamheid of de mate van bedreiging van de soorten in Nederland. Het gaat om de volgende soorten:

- soorten waarvoor vrijstelling mogelijk is (licht beschermde soorten);
- soorten waarvoor vrijstelling mogelijk is, mits aantoonbaar wordt gewerkt conform een goedgekeurde gedragscode (middelzwaar beschermde soorten);
- soorten waarvoor ontheffing moet worden aangevraagd (zwaar beschermde soorten).

Voor vogels geldt een algemene bescherming, waarbij het verboden is vogels en hun nesten in het broedseizoen te verstoren. Dat betekent dat het in die periode niet is toegestaan om werkzaamheden in een gebied te starten die bedreigend zijn voor broedvogels. Voor de meeste vogels geldt een broedseizoen van 15 maart tot en met 15 juli.

Op grond van de *Flora- en faunawet* gelden algemene verboden tot het verwijderen van beschermde plantensoorten van hun groeiplaats, het beschadigen, vernielen, wegnemen of verstoren van voortplantings- of vaste rustplaatsen of verblijfplaatsen van beschermde diersoorten of het opzettelijk verontrusten van een beschermde diersoort.

Voor het plangebied kan worden gezegd dat het is gelegen langs een drukke weg waarlangs woningen en (agrarische)bedrijven zijn gelegen. Ook bevindt het plangebied zich nabij een snelweg. Gezien de omgeving en het huidige gebruik van het perceel kan worden geconcludeerd dat sprake is van een "verstoorde" situatie, waarin geen ruimte is voor beschermde plant- en diersoorten.

Wel staan op het perceel diverse schuren en kassen die zullen worden gesloopt. Het betreft schuren die in het verleden ook in gebruik waren ten behoeve van een agrarisch bedrijf en momenteel in gebruik zijn voor privédoeleinden. Indien een sloopvergunning wordt aangevraagd voor de te slopen schuren, wordt met de ecologische belangen rekening gehouden. Het aanvragen van een ontheffing is gezien de omgeving en het gebruik van het plangebied zeer waarschijnlijk niet aan de orde.

Daarnaast geldt voor alle in het wild levende dieren en planten en hun directe omgeving "de zorgplicht". Dit houdt in dat iedereen dient te voorkomen dat zijn handelen nadelige gevolgen voor flora en fauna heeft. De zorgplicht geldt altijd, zowel voor beschermde als onbeschermde soorten. Bij de verdere uitvoering van het project zal rekening worden gehouden met het bovenstaande.

4. 7. Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de *Wet luchtkwaliteit* in werking getreden als onderdeel van een wijziging in de *Wet milieubeheer*. De wet is enerzijds bedoeld om de negatieve effecten op de volksgezondheid aan te pakken, als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging.

Anderzijds heeft de wet tot doel mogelijkheden te creëren voor ruimtelijke ontwikkeling, ondanks overschrijdingen van de Europese grenswaarden voor luchtkwaliteit.

De lucht in Drenthe is schoon in vergelijking met andere gebieden in Nederland. Dat blijkt uit het ontwerp van het Provinciaal Programma Luchtkwaliteit dat het college van Gedeputeerde Staten op 17 januari 2007 heeft vastgesteld.

De provincie Drenthe heeft de huidige situatie van de luchtkwaliteit in Drenthe laten onderzoeken, waarbij onder andere gebruik gemaakt is van de gemeentelijke rapportages over luchtkwaliteit. Uit het onderzoek ³⁾ is gebleken dat er geen overschrijdingen van de wettelijke grenswaarden in de provincie Drenthe bestaan.

³⁾ Rapport CE "Achtergronddocument bij het Provinciaal Programma Luchtkwaliteit Drenthe 2007-2010".

Ook voor het jaar 2010 is nagegaan wat de kwaliteit van de lucht zal zijn, rekening houdend met de nu bekende voornemens voor nieuwe ruimtelijke en economische ontwikkelingen.

Ook voor 2010 is de kans op overschrijding van de wettelijke grenswaarden niet groot.

In de nabije toekomst bestaat er alleen een kleine kans dat er nog lokaal overschrijdingen voor fijn stof plaatsvinden. Hier is in het plangebied echter geen sprake van. Op de lange termijn is deze kans te verwaarlozen. Met betrekking tot het plan, is er geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde. Bovendien is er geen sprake van een extra verkeersaantrekkende werking omdat een woning door een nieuwe woning wordt vervangen.

Geconcludeerd kan worden dat de luchtkwaliteit volgens de *Wet luchtkwaliteit* geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkelingen.

4. 8. Externe veiligheid

Op 27 oktober 2004 is de nieuwe AmvB Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen in werking getreden. Hierin is het externe veiligheidsbeleid voor inrichtingen vastgelegd. Een belangrijke consequentie van deze AMvB voor het bestemmingsplan is dat er bij het opstellen van een bestemmingsplan rekening moet worden gehouden met het feit dat er geen kwetsbare functies binnen een 10^{-6} risicocontour van een gevaarzettende functie worden gepland. Bovendien moet gekeken worden naar de beperkt kwetsbare functies binnen zo'n contour.

Uit de Risicokaart Drenthe blijkt dat voor deze locatie geen risicofactoren aanwezig zijn. De regeling met betrekking tot de externe veiligheid vormt geen belemmering voor de nieuwbouw van de woning en de uitbreiding van de schuur.

4. 9. Kabels en leidingen

In en rondom het plangebied zijn geen kabels en leidingen (zoals gasleidingen en hoogspanningsmasten) aanwezig die beperkingen opleggen aan de voorgenomen activiteiten in het plangebied.

Het straalpad dat over het plangebied loopt, heeft een maximale bouwhoogte van 40 meter tot gevolg. Het straalpad is in de planregeling meegenomen.

5. JURIDISCHE VORMGEVING

Bij de juridische planopzet wordt een toelichting gegeven op de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden van de bestemming zoals die in het voorliggende bestemmingsplan zijn opgenomen. De bestemming is juridisch vastgelegd in de tekst van de planregels en op de plankaart. Bovendien wordt het plan in het kader van de nieuwe wet- en regelgeving technisch als een digitaal raadpleegbare versie uitgevoerd (IMRO) en voldoet het aan de eisen van DURP (digitale uitwisseling in ruimtelijke processen). Het plan kan in het informatiesysteem van de gemeente en diverse andere overheden worden ingevoerd en worden ontsloten via internet. De digitale versie is bedoeld om de burger "online" informatie te verschaffen omtrent het bestemmingsplan. Bovendien is de digitale versie bedoeld voor uitwisseling van gegevens binnen de gemeente en met andere overheidsinstanties.

In de nieuwe Wro is een aantal essentiële onderdelen in het bestemmingsplan veranderd. Het betreffen onder meer:

- het vervallen van de gebruiksbepaling en de strafbepaling. Deze is opgenomen in de nieuwe Wro;
- een gestandaardiseerde bepaling met betrekking tot het overgangsrecht en anti-dubbeltelbepaling. De tekst hiervan is integraal overgenomen uit het nieuwe Bro;
- het vervallen van de uitsluiting van de aanvullende werking van de Bouwverordening. Bepalingen met betrekking tot bijvoorbeeld erf- en terreinafscheidingen die vooreerst aan de Bouwverordening konden worden overgelaten, worden nu in het bestemmingsplan geregeld;
- binnenplanse vrijstellingen worden nu ontheffingen genoemd.

Het bestemmingsplan is daarnaast opgezet volgens de verplichte landelijke Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP 2008). Deze standaard - welke slechts een systematische standaardisering betreft en geen inhoudelijke standaard is - wordt verplicht in het nieuwe Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro).

5. 1. Bestemming

De regels bevatten allereerst een bestemmingsomschrijving. Hierin is uitgewerkt voor welk doel of doeleinden de gronden mogen worden benut. Naast de bestemmingsomschrijving zijn hierin de bouwregels, aanlegvergunningen en gebruiksregels opgenomen. In de bouwregels zijn - gerelateerd aan de toegelaten gebruiksfuncties - eisen gesteld aan de hoogte, aard, nadere situering, diepte, aantal bouwlagen enzovoorts van gebouwen en bouwwerken. De gebruiksregels verbieden bepaalde vormen van gebruik binnen een bestemming (specifieke gebruiksregels) dan wel alle gebruik in strijd met de gegeven bestemming (algemene gebruiksregels).

Voor de regeling wordt aangesloten bij het bestemmingsplan voor het buitengebied, dat in ontwikkeling is.

Wonen

Op het perceel Boermarkeweg 19 is een bestemming "Wonen" gelegd. Binnen deze bestemming wordt de nieuwe woning mogelijk gemaakt, waarbij de oppervlakte van de woning niet meer dan 250 m² bedraagt. De goot- en bouwhoogte bedragen respectievelijk 3,50 en 9 meter. Om te voorzien in de behoefte van een ruimte voor mantelzorg, wordt dit binnen de bestemming mogelijk gemaakt. Op het perceel mag ten hoogste één woning worden gebouwd, al dan niet in combinatie met een ruimte voor een aan huis gebonden beroep dan wel mantelzorg.

Vrijstaande bijgebouwen dienen op een afstand van ten hoogste 25 meter vanuit het dichtstbijzijnde punt van het hoofdgebouw te worden gebouwd. Bij ontheffing is ook een grotere afstand mogelijk. De gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen zal ten hoogste 450 m² bedragen.

Vrijwaringszone - straalpad

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding "vrijwaringszone - straalpad" geldt een maximale bouwhoogte van 40 meter.

6. UITVOERBAARHEID

6. 1. Algemeen

Bij de uitvoering van een plan kan in zijn algemeenheid onderscheid worden gemaakt tussen de maatschappelijk uitvoerbaarheid en de economische uitvoerbaarheid. Bij het eerste gaat het er om hoe de verwezenlijking door de maatschappij (overheid en burgers samen) wordt gedragen. Bij het tweede gaat het om de kosten en andere economische aspecten die met de verwezenlijking van het plan samenhangen. Tevens is in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) geregeld dat in het kader van een bestemmingsplan de grondexploitatieregeling van toepassing is.

6. 2. Exploitatieplan

Door middel van de grondexploitatieregeling in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) beschikken gemeenten over mogelijkheden voor het verhalen van kosten. Hierbij valt te denken aan kosten voor het bouw- en woonrijp maken en kosten voor het bestemmingsplan. Daarnaast hebben gemeenten sturingsmogelijkheden, omdat in het geval van grondexploitatie door derden diverse eisen en regels gesteld kunnen worden. Indien sprake is van bepaalde bouwplannen, dient de gemeente hiervoor in beginsel een exploitatieplan op te stellen. Van het opstellen van een exploitatieplan kan worden afgezien als voornoemde kosten "anderszins verzekerd" zijn, bijvoorbeeld door overeenkomsten, en het stellen van eisen met betrekking tot kwaliteit en fasering niet noodzakelijk wordt geacht. Een combinatie van een exploitatieplan en overeenkomsten is ook mogelijk.

In het voorliggende plan wordt per saldo geen extra woning gerealiseerd, er is dus geen sprake van een bouwplan in de zin van de grondexploitatieregeling. Ook is tussen de gemeente Midden-Drenthe en de initiatiefnemers van het project een (planshade)overeenkomst afgesloten, waaruit blijkt dat de gemeente Midden-Drenthe geen kosten heeft aan het initiatief. Om bovenstaande redenen wordt er geen exploitatieplan vastgesteld.

6. 3. Economische uitvoerbaarheid

Het bouwplan is een particulier initiatief. De gemeente heeft in feite geen financiële bemoeienis met het plan. De initiatiefnemers van het plan zijn verantwoordelijk voor het kostenverhaal. De economische uitvoerbaarheid komt niet in het geding.

6. 4. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan is in de voorbereidingsfase in het kader van het Overleg verstuurd naar belanghebbende instanties. Het ontwerp van het bestemmingsplan heeft vervolgens overeenkomstig de Algemene wet bestuursrecht (afdeling 3.4) gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode werd de mogelijkheid geboden voor het indienen van zienswijzen.

7. OVERLEG

In het kader van het vooroverleg (het Overleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening) is het voorontwerp van het bestemmingsplan Hooghalen, Boermarkeweg 19 voorgelegd aan de volgende instanties:

1. Astron;
2. Rijksdienst voor het Culturele Erfgoed;
3. Ministerie van VROM;
4. NS;
5. ProRail;
6. Provincie Drenthe;
7. Rijkswaterstaat;
8. Waterschap Hunze en Aa's;
9. Veiligheidsregio Drenthe.

De schriftelijke reacties van de overlegpartners onder 3 en 9 zijn hierna afzonderlijk van commentaar voorzien. De overige instanties hebben aangegeven dat het voorontwerp van het bestemmingsplan Hooghalen, Boermarkeweg 19 hen geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen of hebben niet gereageerd. Alle ontvangen reacties zijn in bijlage 3 bij deze toelichting aan het plan toegevoegd.

Ad 3 Ministerie van VROM

Het ministerie van VROM geeft aan dat een inzicht in de ligging van de geluidszones van de Rijksweg A28 en de Boermarkeweg ontbreekt en verzoekt alsnog aandacht aan te besteden in de toelichting en de zone op te nemen in de verbeelding.

Reactie:

In het voorontwerp-bestemmingsplan is als bijlage 1 bij de toelichting een geluidonderzoek opgenomen waarbij de gecumuleerde geluidbelasting van de A28 en de Boermarkeweg is weergegeven. Op deze figuur kan de ligging van geluidcontouren worden afgelezen en is dit punt voldoende in beeld gebracht. In de bestemmingsplanregeling kan de geluidgevoelige bebouwing alleen in het bouwvlak mogelijk worden gemaakt waardoor een verdere juridische regeling (zoals het opnemen van de geluidcontouren op de verbeelding) niet noodzakelijk is. Daarnaast zal (parallel met de bestemmingsplanprocedure) een hogere waarde procedure worden doorlopen voor het verkrijgen van een hogere grenswaarde, hier ligt een akoestisch onderzoek aan ten grondslag.

Ad 9 Veiligheidsregio Drenthe

De veiligheidsregio constateert dat ten aanzien van externe veiligheid volgens het "Hoofdrapport Basisnet Weg" rekening moet worden gehouden met de veiligheidszone, het plasaandachtgebied en het groepsrisico van de A28 en geeft aan dat ten aanzien van externe veiligheid geen advies hoeft te worden uitgebracht.

Reactie:

De gemeente Midden-Drenthe neemt dit ter kennisgeving aan en zal hier bij de verdere uitwerking van het project rekening mee houden.

8. RAADSVASTSTELLING

Het ontwerpbestemmingsplan “Hooghalen - Boermarkeweg 19” heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen van 25 februari tot en met 7 april 2010. Tijdens deze periode is een ieder in de gelegenheid gesteld om zijn of haar zienswijze omtrent het plan kenbaar te maken. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Wel is het bestemmingsplan op twee onderdelen gewijzigd vastgesteld. Het betreft de volgende ambtelijke wijzigingen:

- artikel 3.2.2 sub e (bouwhoogte bijgebouw) is in overeenstemming gebracht met het bestemmingsplan voor het buitengebied;
- aan de bestemmingsplanregeling is een ontheffing toegevoegd om (onder voorwaarden en afwijkend van artikel 3.2.2 sub b) vrijstaande bijgebouwen en overkappingen buiten een afstand van 25 meter vanuit het dichtstbijzijnde punt van kunnen het hoofdgebouw worden gebouwd.

Op 27 mei 2010 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan “Hooghalen - Boermarkeweg 19” vastgesteld met de bovenstaande wijzigingen.

===