

***Wijzigingsplan Boermarkeweg 4a te
Hooghalen.***

Vastgesteld

Opdrachtgever:
Rapportnummer:
Datum vrijgave:
Opsteller:
Goedkeuring:

RB 10.537
Maart 2022
Dhr. M. Beek
Dhr. H. de Roo

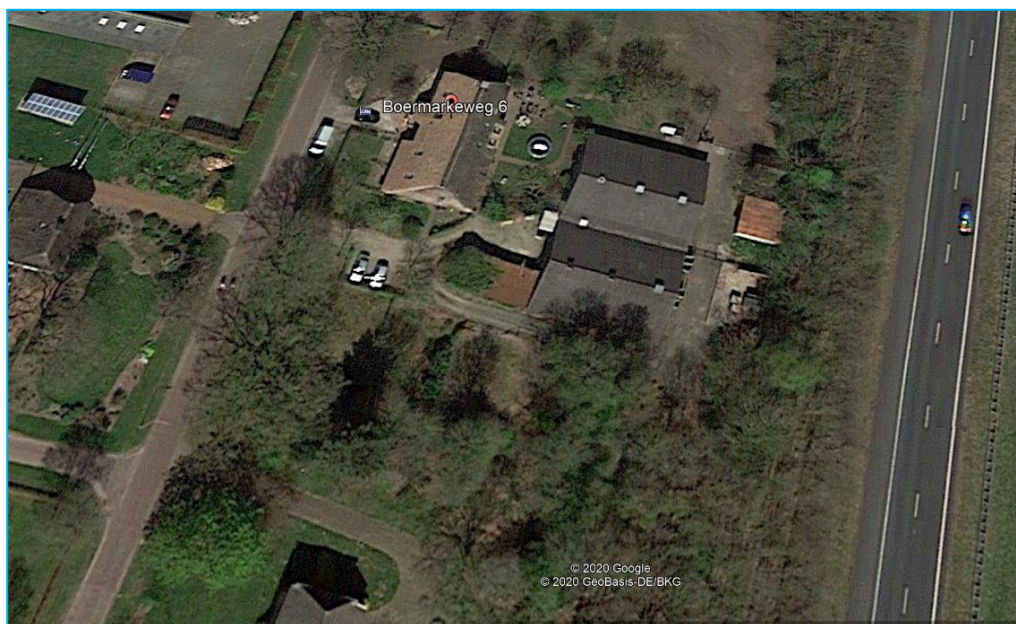
Inhoudsopgave

.....	1
1 HOOFDSTUK 1 INLEIDEND HOOFDSTUK	3
1.1 Inleiding	3
1.2 Aanleiding	3
1.3 Vigerend bestemmingsplan	4
1.4 Doel	6
1.5 Verantwoording	6
1.6 Leeswijzer	6
2 HOOFDSTUK 2 LOCATIE- EN PLANBESCHRIJVING	7
2.1 Ligging en historie	7
2.2 Landschappelijke inpassing	8
3 HOOFDSTUK 3 BELEIDSKADER	10
3.1 Rijksbeleid	10
3.1.1 Ruimtelijk – Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte en Barro	10
3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking	10
3.2 Provinciaal beleid	11
3.2.1 Omgevingsvisie Drenthe	11
3.2.2 Kernkwaliteiten plangebied	16
3.3 Gemeentelijk beleid	17
3.3.1 Woonplan 2012-2020	17
3.3.2 Bestemmingsplan Buitengebied Midden-Drenthe	17
4 HOOFDSTUK 4 OMGEVINGSASPECTEN	19
4.1 Archeologie	19
4.2 Bodem	19
4.3 Cultuurhistorie	21
4.4 Ecologie	22
4.4.1 Gebiedsbescherming	22
4.4.2 Soortenbescherming	24
4.4.3 Stikstofdepositie	25
4.5 Fysieke en externe veiligheid	26
4.5.2 Conclusie	28
4.6 Geluid	29
4.7 Luchtkwaliteit	30
4.8 M.e.r.-beoordeling	31
4.9 Milieu(hinder)	32
4.10 Watertoets	34
5 HOOFDSTUK 5 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	36
6 HOOFDSTUK 6 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	37
7 HOOFDSTUK 7 JURIDISCHE VORMGEVING	38
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 juridisch kader te bieden voor het kunnen uitvoeren van een particulier initiatief. Tevens biedt voorliggend wijzigingsplan de onderbouwing waarom het gewenste ruimtelijk initiatief inpasbaar is op de door initiatiefnemer gewenste locatie, in dit geval een project binnen het kader van Ruimte voor Ruimte waarbij, ter compensatie van de sloop van voormalige agrarische bedrijfsgebouwen een compensatiewoning kan worden gebouwd op het perceel Boemarkeweg 6 te Hooghalen. Onderstaand is het perceel Boemarkeweg 6 te Hooghalen zichtbaar gemaakt vanuit de lucht.



1.2 Aanleiding

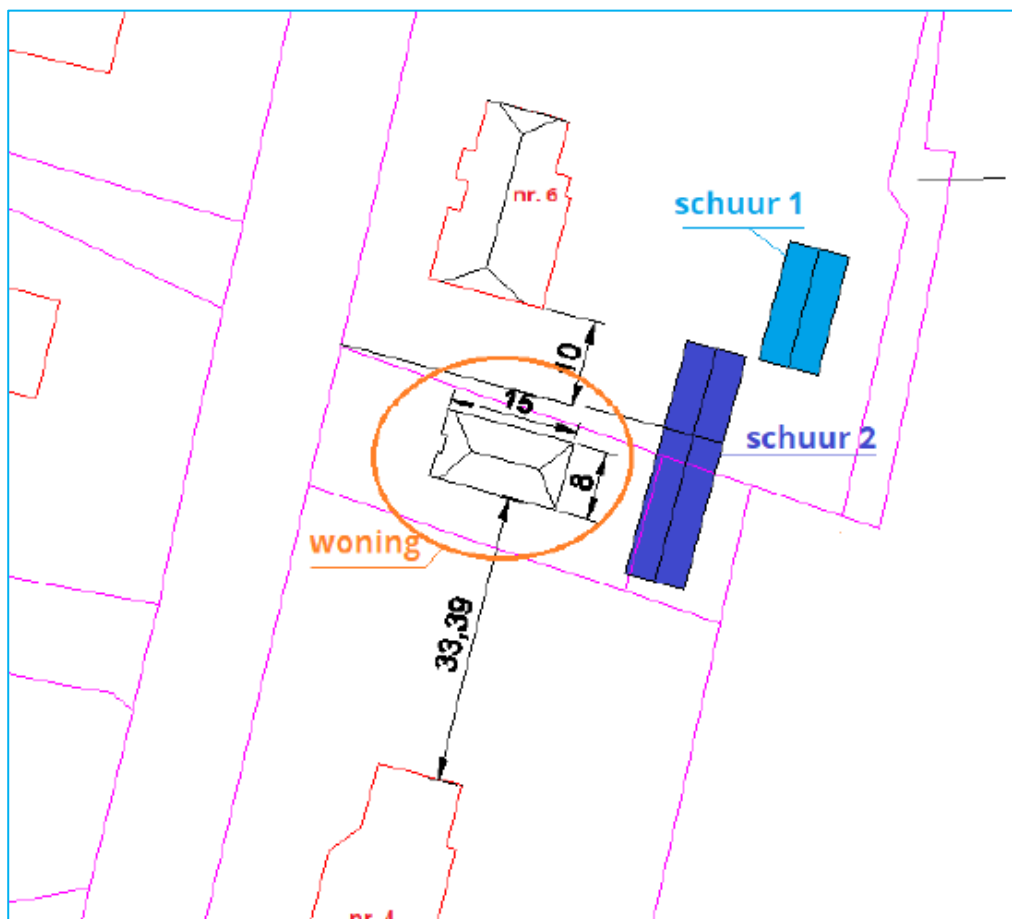
De initiatiefnemer heeft twee jonge kinderen en wonen sinds circa 25 jaar in de verbouwde woonboerderij. Op het erf van ruim 4500 m² is nog de bedrijfsinrichting van een voormalige varkenshouderij aanwezig. De grote schuur is zo langzamerhand een doorn in het oog en bevat veel asbest wat erodeert waardoor asbestvezels in het milieu kunnen komen, hetgeen vanuit de volksgezondheid een onwenselijke situatie is. De constructie en haar lage plafonds maakt het onmogelijk om nieuwe bestemming voor de schuren te vinden. Het slopen van de landschapsontsierende schuren is een verbetering voor de landschappelijke kwaliteit rond Boemarkeweg 6 en 4a.

Ook de overige opstallen zijn in slechte technische staat en bevatten asbest. Slopen van de opstallen draagt ook in dit geval bij aan de rijksregeling “Brede Nederlandse aanpak voor sanering asbestdaken” waarin staatssecretaris Dijkzma (Infrastructuur en Milieu), vertegenwoordigers van provincies en gemeenten en organisaties zoals LTO en het Verbond van Verzekeraars hernieuwde afspraken hebben gemaakt om alle daken voor 2024 asbestvrij te maken. Ook deze daken zullen dientengevolge moeten worden verwijderd, hetgeen een hoop kosten met zich meebrengt.

De initiatiefnemer wil daarom graag gebruik maken van de provinciale regeling Ruimte voor Ruimte en ter compensatie van de sloop van voormalige agrarische bedrijfsgebouwen een woning bouwen tussen Boermarkeweg 4 en 6. Op het perceel aan de Boermarkeweg zal daartoe 669 m² aan bebouwing worden gesloopt. Ook zal nog 225 m² aan bebouwing worden gesloopt op een perceel grond gelegen aan de Mantingerdijk 16 te Mantinge. Deze locatie heeft reeds een woonbestemming.

De direct aanwonende burens zijn reeds geïnformeerd over de plannen en staan hier positief tegenover. Het Ruimte voor Ruimtebeleid en het VAB-beleid bieden mogelijkheden om in de provincie Drenthe na de sloop van een bepaalde oppervlakte aan landschapsontsierende (voormalig) agrarische bebouwing een compensatiewoning te realiseren.

Op onderstaande figuur is zichtbaar waar de gewenste compensatiewoning zal gaan worden gebouwd.



1.3 Vigerend bestemmingsplan

De gronden waar de compensatiewoning is voorzien zijn opgenomen in het bestemmingsplan Buitengebied Midden-Drenthe (geconsolideerd 2014). Hierin zijn de gronden bestemd als 'Wonen – Voormalige boerderijen'. Tevens geldt een dubbelbestemming Waarde – Archeologie 2, een aanduiding 'karakteristiek' en geldt, in

samenhang met de ten zuiden gelegen bestemming Wonen – Voormalige boerderijen dat er maximaal 2 wooneenheden zijn toegestaan.



Door een compensatiewoning te bouwen wordt niet meer voldaan aan dat er maximaal 2 wooneenheden zijn toegestaan, immers er zijn dan 3 nodig. Het plan is in strijd met het geldende bestemmingsplan.

In het geldende bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen die, door middel van toepassing van Ruimte voor Ruimte, ter compensatie van de sloop van voormalige agrarische bebouwing, een compensatiewoning mogelijk kan maken. De wijzigingsbevoegdheid is als volgt in het geldende bestemmingsplan opgenomen:

29.7 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat:

- a. binnen een bestemmingsvlak een tweede woning wordt gebouwd (Ruimte voor Ruimte-regeling), mits:
 1. deze wijziging niet wordt toegepast indien het bestemmingsvlak is gelegen binnen de grenzen van de gebiedsbestemming 'Agrarisch met waarden - 3';
 2. deze wijziging uitsluitend wordt toegepast ter compensatie van de afbraak van bestaande binnen het bestemmingsvlak aanwezige of bij het bestemmingsvlak behorende voormalige agrarische bedrijfsgebouwen;
 3. op het betreffende voormalige bouwperceel ten minste 750 m² met een afwijkingmarge van 5% aan voormalige agrarische bedrijfsgebouwen, niet zijnde cultuurhistorisch waardevolle gebouwen, moet worden gesloopt;
 4. de ter compensatie van de sloop nieuw te bouwen woning direct achter of naast het voormalig boerderijpand moet worden gebouwd, met dien verstande dat de bebouwing niet mag plaatsvinden in gebieden die in de provinciale omgevingsvisie zijn aangewezen als Ecologische Hoofdstructuur;
 5. er middels een beeldkwaliteitsplan sprake is van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en milieukwaliteit;

6. is aangetoond dat er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
7. de geluidsbelasting van de geluidsgevoelige gebouwen niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een verkregen hogere waarde;
8. is aangetoond dat er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de natuurlijke en landschappelijke waarden, de geomorfologische, cultuurhistorische en archeologische waarden, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;

In hoofdstuk 3 onder het gemeentelijk beleid wordt nader ingegaan op deze wijzigingsbevoegdheid en wordt gemotiveerd waarom er aan voldaan kan worden. Medewerking is mogelijk via een wijziging van het geldende bestemmingsplan. Voorliggend wijzigingsplan voorziet hierin.

1.4 Doel

Doel van dit wijzigingsplan is het mogelijk maken van de gewenste compensatiewoning op het adres Boermarkeweg 4a te Hooghalen. Er zal worden aangetoond dat dit doel bereikt kan worden waarbij het plan aantoonbaar niet in strijd is met een zogeheten goede ruimtelijke ordening.

1.5 Verantwoording

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

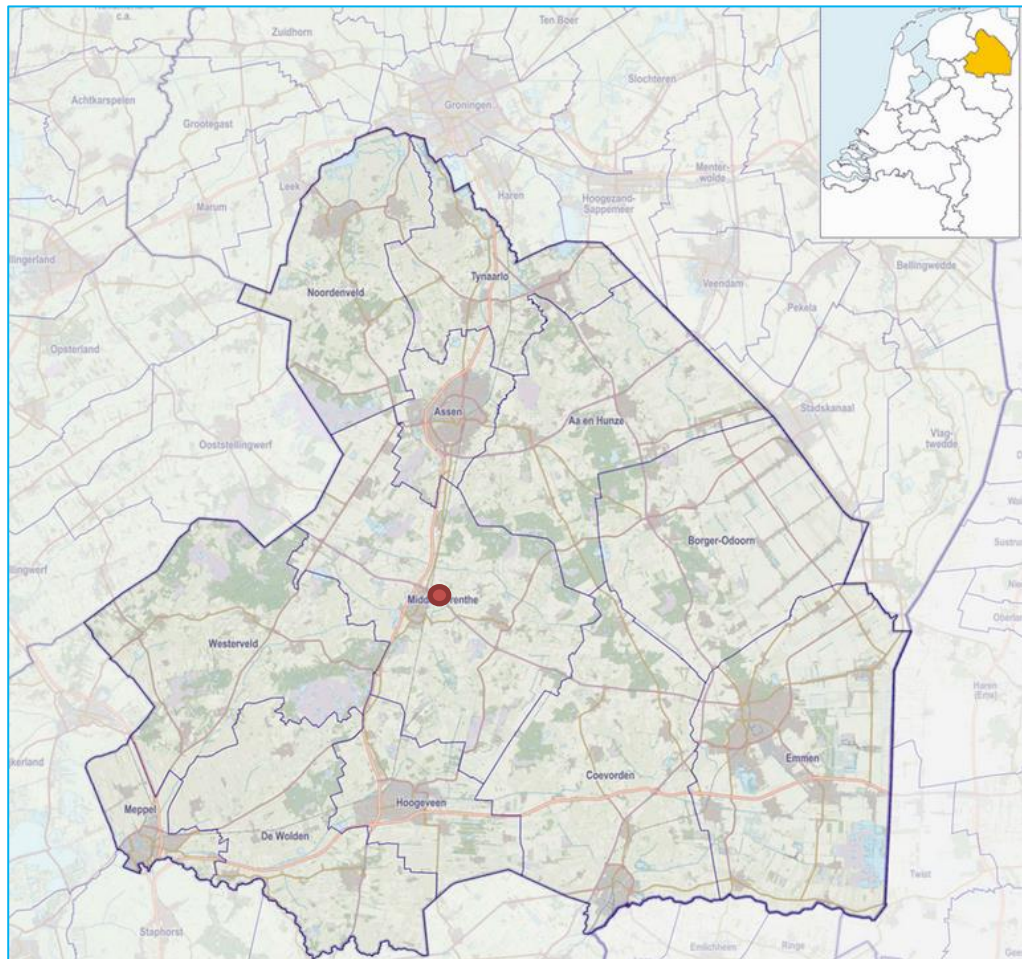
1.6 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 een weergave gegeven van de historie en ligging van het plangebied + een uitgebreide weergave van het plan. In Hoofdstuk 3 komen de verschillende relevante beleidsstukken voorbij die van toepassing zijn op het plan en uitgewerkt van provinciaal niveau tot gemeentelijk niveau. Hoofdstuk 4 geeft de invloed weer van het plan tot de verschillende omgevingsaspecten. In hoofdstuk 5 staat de economische uitvoerbaarheid centraal. Hoofdstuk 6 doet verslag van de inspraak- en overlegreacties, waarna hoofdstuk 7 ingaat op de juridische vertaling van het plan. Daarna volgen nog de regels, de verbeelding en de bijbehorende bijlagen die tezamen het wijzigingsplan vormen.

2 Hoofdstuk 2 Locatie- en planbeschrijving

2.1 Ligging en historie

Het perceel Boemarkeweg 6 te Hooghalen behoort toe aan het grondgebied van de gemeente Midden-Drenthe. Onderstaand een weergave van de ligging van Hooghalen vanuit een hoger perspectief.



Nederland, de provincie Drenthe, de gemeente Midden-Drenthe en de ligging van Hooghalen in één oogopslag.

Hooghalen

Hooghalen is een esdorp op de flank van de zandgronden met ongeveer 940 inwoners. Het ligt boven een zoutdiapier. De belangrijkste bezienswaardigheid van Hooghalen is het Herinneringscentrum Kamp Westerbork. Hier wordt de geschiedenis verteld van Kamp Westerbork en de Jodenvervolging in het algemeen. Het doorvoerkamp Westerbork lag aan de rand van de vroegere buurgemeente Westerbork en is daar die gemeente genoemd en niet naar Hooghalen. Het dorp Westerbork is een stuk zuidelijker gelegen.

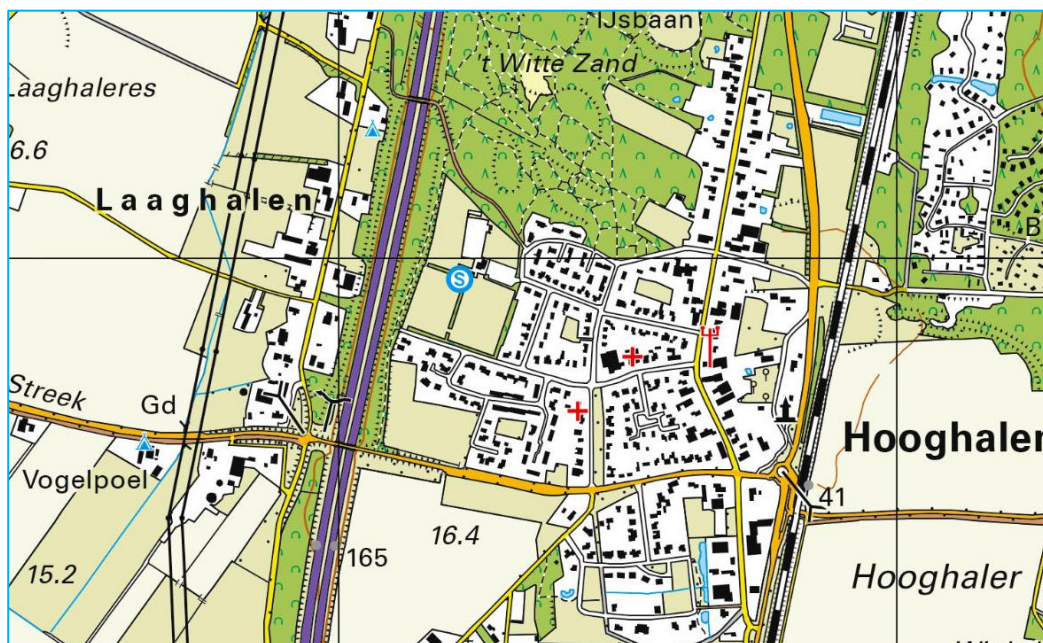
Het dorp kent een buitengebied, welke de streken Laaghalen, Laaghalerveen en Oosthalen bevat. Inwoners van dit buitengebied zijn georiënteerd op Hooghalen. Samen wordt dit gebied ook wel Haolen genoemd, het totale inwonertal is ongeveer 1400 personen, ruim 500 huishoudens.

Hooghalen ligt centraal in de provincie Drenthe. Het ligt tussen de hoofdstad Assen en het hoofddorp van de gemeente, Beilen, in. Het dorp Hooghalen is ingesloten tussen snelweg aan de westelijke zijde en het spoor aan de oostelijke zijde.

De bossen en heide in de directe omgeving worden zeer gewaardeerd. De oude esgronden in Hooghalen en Laaghalen zijn nog steeds herkenbaar en in gebruik door de landbouw. De afwisseling van het landschap maakt de omgeving heel bijzonder.

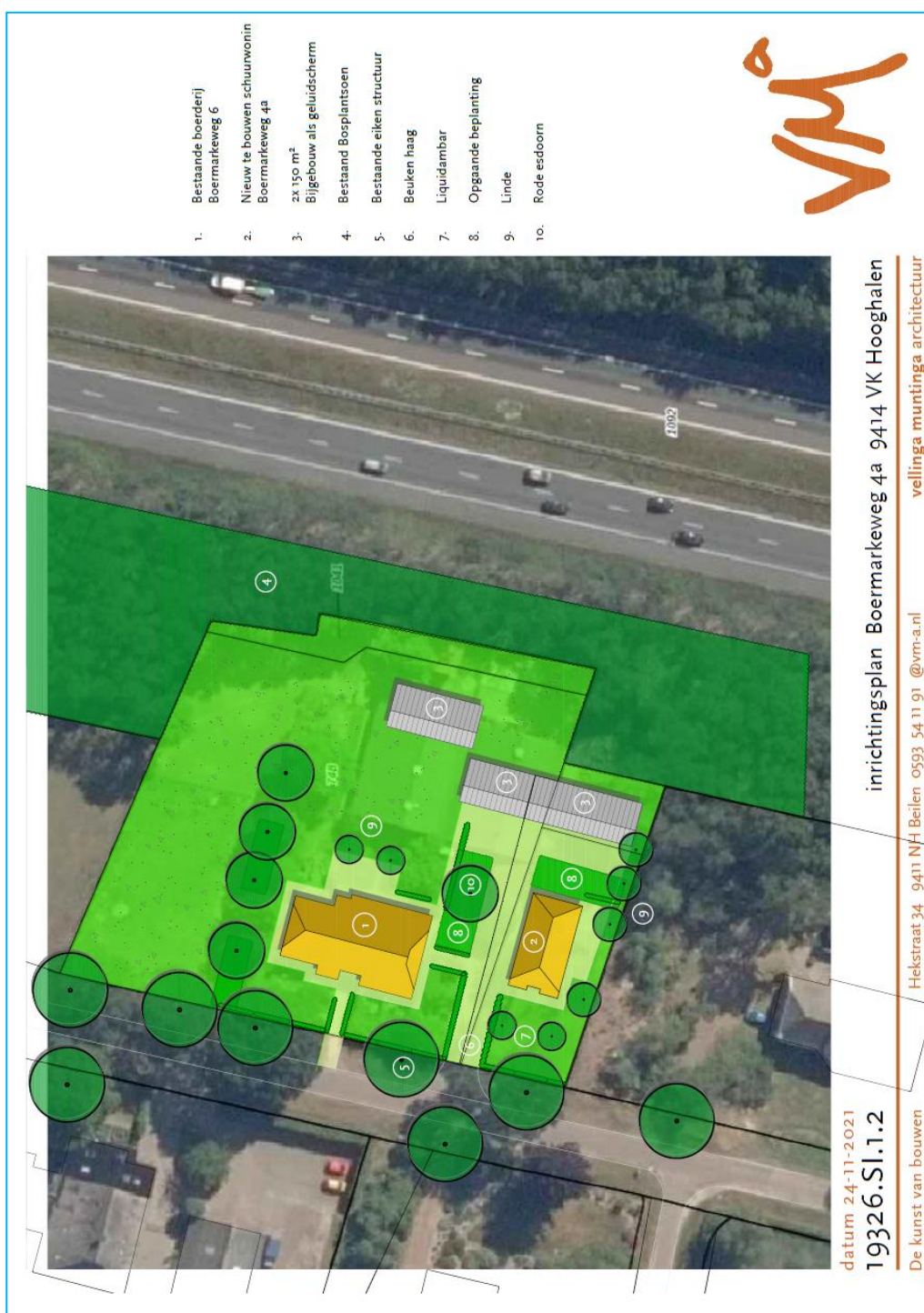
Het plangebied aan de is gelegen aan de zuidzijde van het dorp Hooghalen. Hieronder een weergave van het plangebied (blauwe cirkel) ten opzichte van het dorp (oranje cirkel) vanuit de lucht.

Onderstaand is de ligging van het perceel ten opzichte van de kern Hooghalen weergegeven binnen de rode cirkel.



2.2 Landschappelijke inpassing

Ten behoeve van de erfinrichting van het plan is wel al een erfinrichtingsplan opgesteld. Door middel van een zogeheten 'voorwaardelijke verplichting' is deze ook gekoppeld aan de regels van voorliggend wijzigingsplan en daarmee is de uitvoering ervan geborgd. Hierna volgt een weergave van het erfinrichtingsplan.



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 óf 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 wijzigingsplan gaat uit van de bouw/realisatie van maximaal 1 nieuwe compensatiewoning en is daarmee niet ladderplichtig.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Drenthe

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 de regeling 'Ruimte voor ruimte' en 'Wonen'.

3.2.1.1

Provinciale regeling Ruimte voor Ruimte

Als onderdeel van de provinciale omgevingsvisie is de zogeheten Ruimte voor Ruimte – regeling opgesteld. Dit is een regeling ter verbetering van de ruimtelijke kwaliteit in het landelijk gebied door het verwijderen van landschap-ontsierende agrarische bedrijfsgebouwen en waarvoor ter compensatie van de sloop een woning mag worden gebouwd.

Dit onderwerp is verder doorvertaald vertaald in de Provinciale Omgevingsverordening. Bij eventuele aantasting van de kernkwaliteiten streeft de provincie naar compensatie. In overleg met gemeenten en andere partners wordt hier verder invulling aan gegeven.

In de provinciale omgevingsverordening is in artikel 2.16 is het beleidsuitgangspunt aangaande de ruimte-voor-ruimte regeling doorvertaald in de regels, deze luiden als volgt:

Artikel 2.16 Ruimte-voor-ruimte regeling

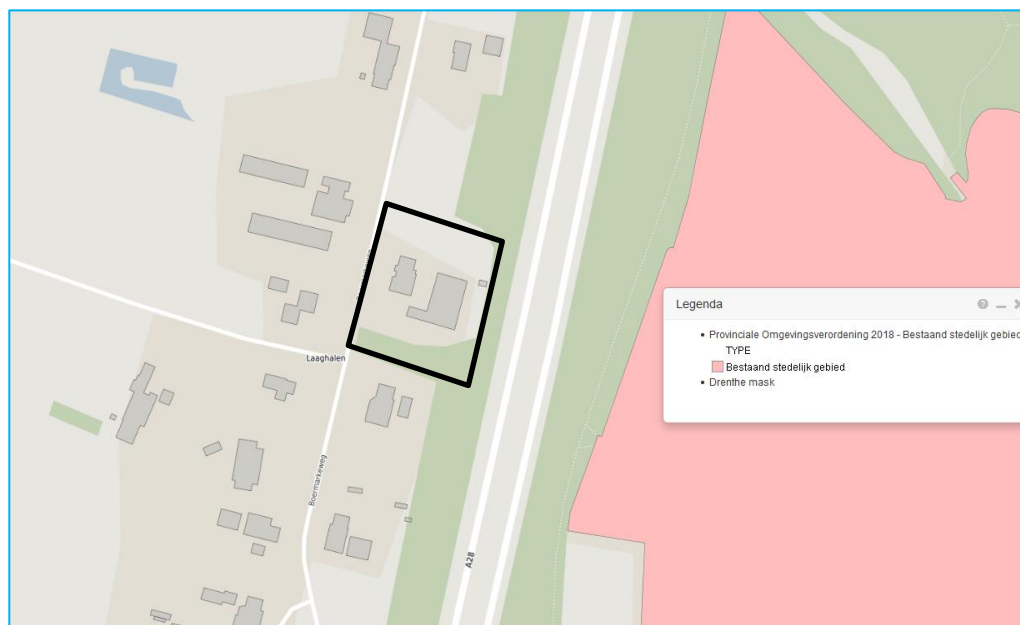
1. Een ruimtelijk plan voor een gebied, niet gelegen binnen het bestaand stedelijk gebied, kan voorzien in een ruimte-voor-ruimte regeling als in dat gebied voormalige agrarische bedrijfsbebouwing aanwezig is.
2. De ruimte-voor-ruimte regeling wordt vormgegeven met inachtneming van het volgende:
 - a. toepassing van de regeling is alleen mogelijk voor agrarische bedrijfsbebouwing die op 2 juni 2010 al aanwezig was;
 - b. de randvoorwaarde dat de sloopnorm voor 1 compensatiewoning tenminste 750 m2 en tenminste 2.000 m2 voor maximaal 2 compensatiewoningen aan agrarisch bedrijfsbebouwing bedraagt;
 - c. een beperkte afwijking van de onder b genoemde randvoorwaarde is mogelijk mits sprake is van een extra kwaliteitsslag;
 - d. in het ruimtelijk plan mag de mogelijkheid worden geboden tot het samenvoegen van agrarische bebouwing op meerdere percelen (saldering) om te kunnen komen tot de sloopnorm van 750 m2 of tot 2.000 m2;

- e. randvoorwaarden voor inpassing, omvang, inhoud en uiterlijk van de compensatiewoning worden vastgelegd;
- f. de randvoorwaarde dat bouw van een compensatiewoning niet plaatsvindt in gebieden die op kaart D3 (Natuurnetwerk Nederland) en/of kaart D11 (Beekdal en bergingsgebied) zijn aangeduid, tenzij de oorspronkelijke agrarische bedrijfsbebouwing wordt verwijderd in de betreffende gebieden.

Van belang hierbij is het feit dat de provinciale regeling Ruimte voor Ruimte alleen mogelijkheden biedt voor situaties in het landelijk gebied/buitengebied. Daarvan is hier sprake zodat gebruik kan worden gemaakt van de regeling. Hierna wordt nader ingegaan op de bij de regeling behorende voorwaarden in relatie tot voorliggend plan.

1. *Een ruimtelijk plan voor een gebied, niet gelegen binnen het bestaand stedelijk gebied, kan voorzien in een ruimte-voor-ruimte regeling als in dat gebied voormalige agrarische bedrijfsbebouwing aanwezig is.*

Het gebied is niet aangemerkt als 'bestaand stedelijk gebied'. De regeling kan formeel gezien worden toegepast binnen de kaders van de provinciale regeling. Onderstaand is zichtbaar dat het gebied niet is gelegen in het bestaand stedelijk gebied.



2. *De ruimte-voor-ruimte regeling wordt vormgegeven met inachtneming van het volgende:*
 - a. *toepassing van de regeling is alleen mogelijk voor agrarische bedrijfsbebouwing die op 2 juni 2010 al aanwezig was;*

Vanuit onderstaande luchtfoto uit 2005 blijkt al dat de bebouwing aanwezig was, er wordt voldaan aan genoemde voorwaarde.



Luchtfoto uit 2005

- b. de randvoorwaarde dat de sloopnorm voor 1 compensatiewoning tenminste 750 m² en tenminste 2.000 m² voor maximaal 2 compensatiewoningen aan agrarisch bedrijfsbebouwing bedraagt;*

Er wordt voor minsten 750 m² gesloopt. Er wordt concreet voor 894 m² gesloopt over twee locaties (669 m² op het perceel aan de Boermarkeweg 6 en de overige m² op een perceel aan de Mantingerdijk 16 te Mantinge) . Er wordt voldaan aan genoemde voorwaarde.

- c. een beperkte afwijking van de onder b genoemde randvoorwaarde is mogelijk mits sprake is van een extra kwaliteitsslag;*

Deze is niet nodig omdat wordt voldaan aan de genoemde sloopnorm qua bebouwing.

- d. in het ruimtelijk plan mag de mogelijkheid worden geboden tot het samenvoegen van agrarische bebouwing op meerdere percelen (saldering) om te kunnen komen tot de sloopnorm van 750 m² of tot 2.000 m²;*

Hier wordt gebruik van gemaakt door te slopen bebouwing op het perceel aan de Mantingerdijk 16 te Mantinge.

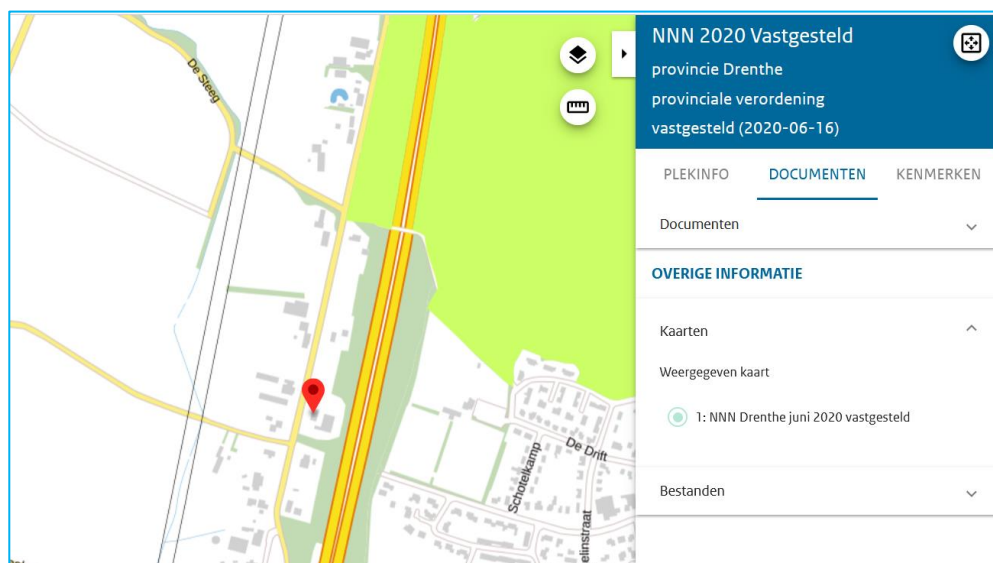
- e. randvoorwaarden voor inpassing, omvang, inhoud en uiterlijk van de compensatiewoning worden vastgelegd;*

In de bestaande situatie is het perceel al nagenoeg volledig landschappelijk ingepast. In de nieuwe situatie blijft deze bestaande inpassing bestaan. Ten aanzien van de compensatiewoning gelden de criteria vanuit de welstandsnota, zodat het geheel op

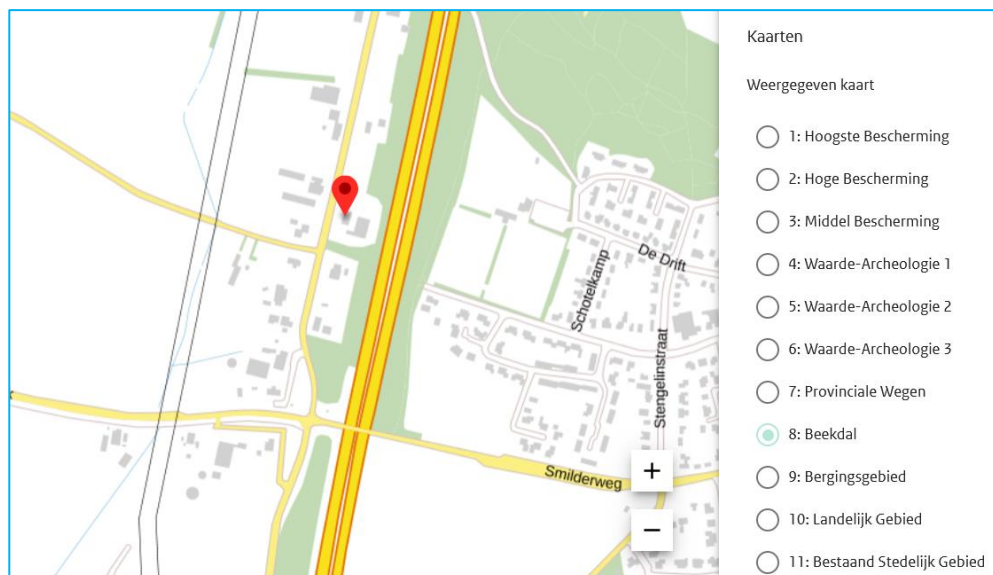
gedegen wijze zich zal voegen in het ter plaatse aanwezige landschap en bebouwingspatroon.

- f. *de randvoorwaarde dat bouw van een compensatiewoning niet plaatsvindt in gebieden die als Natuurnetwerk Nederland en/of als Beekdal en bergingsgebied zijn aangeduid, tenzij de oorspronkelijke agrarische bedrijfsbebouwing wordt verwijderd in de betreffende gebieden.*

Op basis van onderstaande kaart is zichtbaar dat het gebied niet in een NNN gebied ligt en ook niet in een beekdal/bergingsgebied.



Weergave NNN gebieden in het groen



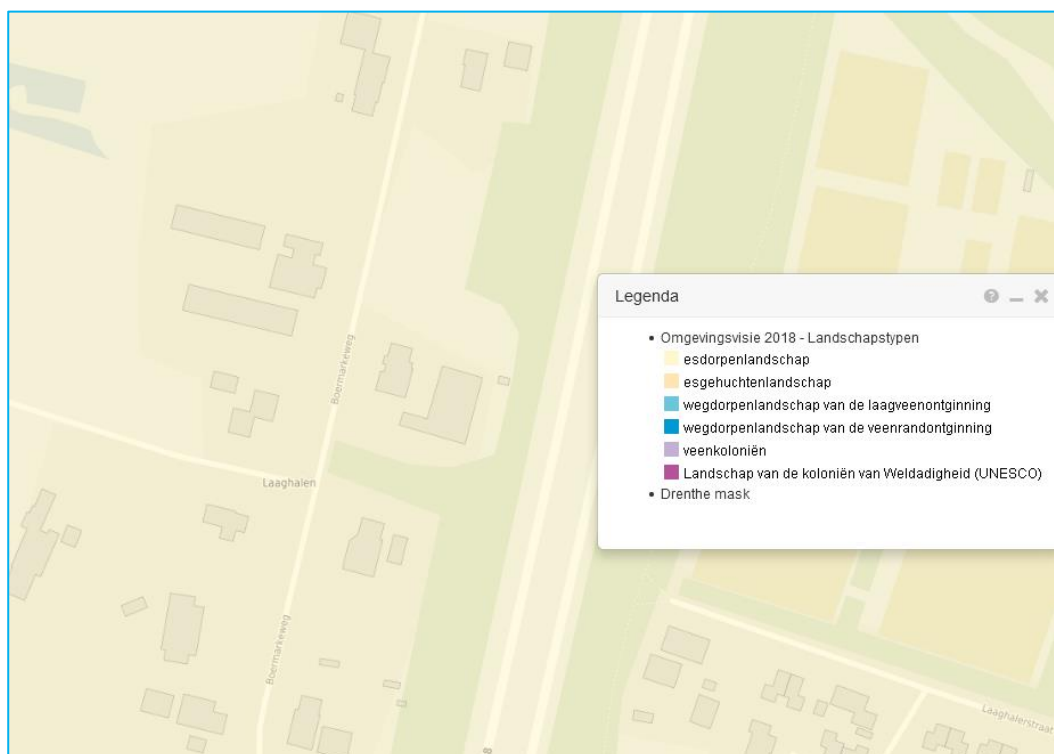
Weergave beekdal – deze zijn niet aanwezig in de omgeving

3.2.2 Kernkwaliteiten plangebied

Daarnaast is beoordeeld of er sprake is van zogeheten Kernkwaliteiten waarmee rekening dient te worden gehouden. Daartoe is gebruik gemaakt van de kaartenviewer behorend bij de Omgevingsvisie. In totaal zijn er 6 provinciale kernkwaliteiten die aan de orde kunnen zijn, te weten Aardkundige waarden, Rust, Natuur, Landschap, Cultuurhistorie en als laatste Archeologie. Voor dit plangebied geldt dat alleen de kernkwaliteit Landschap van belang is. Van de andere kernkwaliteiten is sprake van een dusdanig laag niveau dat er geen sprake is van een provinciale doorwerking.

Kernkwaliteit Landschap

Er is sprake van een kernkwaliteit Landschap, te weten Esdorpenlandschap. Hieronder is dat zichtbaar gemaakt.



Voor het Esdorpenlandschap geldt dat van provinciaal belang is:

- de essen: deze voor het esdorpenlandschap kenmerkende open ruimtes zijn veelal omgeven met esrandbeplanting;

Het provinciaal beleid is gericht op:

- behoud van de open ruimte en het versterken van esrandbeplanting;

Ten aanzien van voorliggend plan geldt dat het bestaande perceel al robuust is ingepast in het groen. Er wordt verouderde bebouwing gesloopt en er komt een in het ter plaatse aanwezige landschap passende woning voor terug. De bestaande kernkwaliteit wordt niet aangetast.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Woonplan 2012-2020

Het woonbeleid van de gemeente Midden-Drenthe wordt vertaald in het Woonplan 2012-2020, vastgesteld door de gemeenteraad op 13 december 2012. Voor dit plan zijn de volgende twee speerpunten uit het woonbeleid van gemeente Drenthe van belang:

- In kleinschalige gebieden herbestemmen van boerderijen tot bijvoorbeeld het nieuwe erven concept (= voormalige boerderijen waar burgers bij elkaar op een erf wonen en het landschap eromheen beheren);
- Nieuwbouw van woningen ter compensatie van een bedrijfsbeëindiging in een grootschalig landbouwgebied, in het kader van de Ruimte voor Ruimte regeling, kan plaatsvinden in het nieuwe buurtschap of bij één van de andere kernen.

Omdat dit plan wordt gerealiseerd in het kader van de Ruimte voor Ruimte regeling voldoet het ook aan het woonbeleid van de gemeente Midden-Drenthe. De Ruimte voor Ruimte-regeling is doorvertaald in het bestemmingsplan Buitengebied Midden Drenthe. In de navolgende paragraaf 3.3.2 wordt onderbouwd dat het plan voldoet aan de voorschriften welke hieraan zijn verbonden.

3.3.2 Bestemmingsplan Buitengebied Midden-Drenthe

De projectlocatie is gelegen binnen het bestemmingsplan 'Buitengebied Midden-Drenthe' en heeft de bestemming 'wonen-voormalige boerderijen' en de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2'. Daarnaast geldt op deze bestemming de bouwaanduiding 'karakteristiek', deze is echter van toepassing op het hoofdgebouw aan de Boermarkeweg 6 en wordt overgenomen in voorliggend wijzigingsplan.

Het bestemmingsplan buitengebied kent een wijzigingsbevoegdheid. Het beoogde project voldoet aan de voorwaarden voor de Ruimte voor Ruimte-regeling, welke is bedoeld om het buitengebied landschappelijk fraaier te maken door het slopen van landschapsontsierende (voormalige) agrarische bebouwing.

Lid 29.8, onder a van de planregels geeft burgemeester en wethouders de bevoegdheid om de bestemming te wijzigen, in die zin dat binnen een bestemmingsvlak een tweede woning wordt toegevoegd, mits:

1. deze wijziging niet wordt toegepast indien het bestemmingsvlak is gelegen binnen de grenzen van de gebiedsbestemming 'Agrarisch met waarden - 3';
2. deze wijziging uitsluitend wordt toegepast ter compensatie van de afbraak van bestaande binnen het bestemmingsvlak aanwezige of bij het bestemmingsvlak behorende voormalige agrarische bedrijfsgebouwen;
3. op het betreffende voormalige bouwperceel ten minste 750 m² met een afwijkingsmarge van 5% aan voormalige agrarische bedrijfsgebouwen, niet zijnde cultuurhistorisch waardevolle gebouwen, moet worden gesloopt;
4. de ter compensatie van de sloop nieuw te bouwen woning direct achter of naast het voormalig boerderijpand moet worden gebouwd, met dien verstande dat de bebouwing niet mag plaatsvinden in gebieden die in de provinciale omgevingsvisie zijn aangewezen als Ecologische Hoofdstructuur anno 2021 het NNN);
5. er middels een beeldkwaliteitsplan sprake is van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en milieukwaliteit;

6. is aangetoond dat er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
7. de geluidsbelasting van de geluidsgevoelige gebouwen niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een verkregen hogere waarde;
8. is aangetoond dat er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de natuurlijke en landschappelijke waarden, de geomorfologische, cultuurhistorische en archeologische waarden, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Doorwerking naar het plan:

Voorliggend project voldoet aan de voorwaarden.

Ad 1: De locatie valt niet binnen de gebiedsbestemming 'Agrarisch met waarden – 3'.

Ad 2. De wijziging wordt toegepast ter compensatie van voormalige agrarische bebouwing, voorheen behorend bij de boerderij aan de Boermarkeweg 6.

Ad 3. Op het betreffende perceel wordt 669 m² voormalige bedrijfsbebouwing gesloopt.

Ad 4. De situering van de woning is hierop afgestemd.

Ad 5. De voorwaarde om te voldoen aan het erfinrichtingsplan wordt meegenomen in de regels van het wijzigingsplan door middel van een voorwaardelijke verplichting (het erfinrichtingsplan wordt nog afzonderlijk opgesteld).

Ad 6. Omringende (agrarische) bedrijven worden niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden beperkt (zie hoofdstuk 4)

Ad 7. De geluidsbelasting is hoger dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde. Er zal daarom een 'hogere waarde procedure' moeten worden doorlopen voor het vaststellen van een hogere waarde. Het college van B&W is bevoegd tot het vaststellen van een hogere grenswaarde (zie paragraaf 4.6).

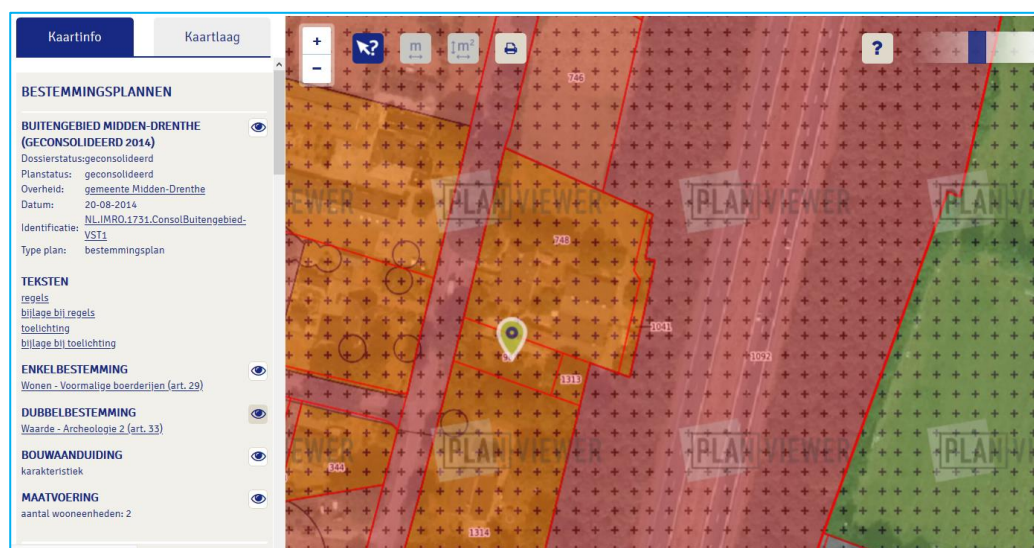
Ad 8. Met deze aspecten is rekening gehouden. De toetsing aan het beeldkwaliteitsplan van de gemeente Midden-Drenthe vormt hier een belangrijk onderdeel van.

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 (Erfgoedwet 2016) en hoe met het oog op het noodzakelijk onderzoek met het aspect archeologie is omgegaan. Eventuele onderzoeksrapporten moeten als bijlage bij de toelichting worden gevoegd.



Op basis van het geldende bestemmingsplan zijn de gronden voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2'. Bij ingrepen groter dan 1.000 m² én dieper dan 0,30 meter diepte is dan een archeologisch onderzoek nodig. De compensatiewoning zal minder dan 1.000 m² groot zijn, zodat archeologisch onderzoek niet nodig is.

Wel blijft de zorgplicht overeenkomstig artikel 5.10 van de Erfgoedwet in stand. Indien er tijdens de werkzaamheden toch archeologische resten worden aangetroffen dienen deze te worden gemeld bij de archeologische deskundige van de gemeente.

4.2 Bodem

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

De bodemonderzoeksplicht geldt alleen voor bouwwerken waarvoor:

- een reguliere omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen is vereist;
- waarin voortdurend of nagenoeg voortdurend (1,5 of meer uren per dag) mensen kunnen verblijven;
- die de grond raken;
- waarvan het bestaande gebruik wijzigt (interne verbouwing van niet-verblijfsruimte naar verblijfsruimte);
- die niet naar aard en omvang gelijk zijn aan een bouwwerk genoemd in het Besluit bouwwerken;
- waarvan geen reeds bruikbare recente onderzoeksresultaten aanwezig zijn;
- die geen tijdelijk bouwwerk betreffen waarbij uit het vooronderzoek blijkt dat de locatie onverdacht is.

Er wordt straks voorzien in de bouw van een compensatiewoning. Een woning is aan te merken als een verblijfsruimte waarin voortdurend of nagenoeg voortdurend verbleven kan worden. Er is een verkennend bodemonderzoek nodig.

Door onderzoeksbureau Sigma Bouw en Milieu is vervolgens een verkennend bodemonderzoek en nader asbestonderzoek uitgevoerd. Het bij het onderzoek behorende rapport is als bijlage bij dit wijzigingsplan gevoegd. Hierna volgen de bevindingen van het uitgevoerde onderzoek.

Naar aanleiding van de resultaten van het verkennend milieukundig bodemonderzoek worden de volgende conclusies getrokken en aanbevelingen gedaan.

zintuiglijke waarnemingen

Op basis van zintuiglijke waarnemingen zijn in het opgeboorde bodemmateriaal geen afwijkingen waargenomen.

Een samenvatting van de onderzoeksresultaten staat weergegeven in onderstaande tabel.

Mengmonster	Boringen	Diepte	Zintuiglijk	>AW of >S	>T	>I	Indicatieve toetsing Bbk*
Grond							
1 (MM1)	1 t/m 6	0-0,5	-	-	-	-	AW*
2 (MM2)	1+2	0,6-2,0	-	-	-	-	AW*
Grondwater							
Pb1	1	3,0-4,0	-	-	-	-	n.v.t.

Legenda

>AW / >S overschrijding achtergrondwaarde/streefwaarde (bodemindex $\leq 0,5$)

>T overschrijding tussenwaarde (criteria voor nader onderzoek, bodemindex $> 0,5$)

>I overschrijding interventiewaarde (bodemindex > 1)

*= beoordeling is excl. onderzoek naar PFAS-verbindingen, onderzoek naar deze verbindingen is vanaf 8 juli 2019 verplicht bij beoordeling van hergebruiksmogelijkheden van de grond

grond

bovengrond (0-0,5 m-mv)

Bovengrondmengmonster MM1 (boring 1 t/m 6) bevat geen van de onderzochte stoffen verhoogd t.o.v. de achtergrondwaarde en/of detectiewaarde.

ondergrond (0,6-2,0 m-mv)

Ondergrondmengmonster MM2 (boring 1+2) bevat geen van de onderzochte stoffen verhoogd t.o.v. de achtergrondwaarde en/of detectiewaarde.

grondwater

peilbuis 1 (3,0-4,0 m-mv)

Het grondwater ter plaatse van peilbuis 1 bevat geen van de onderzochte stoffen verhoogd t.o.v. de streefwaarde en/of detectiewaarde.

toetsing hypothese

Op basis van de vooraf gestelde hypothese is de onderzoekslocatie in eerste aanleg als milieuhygiënisch onverdacht aangemerkt. In onderstaande tabel is de noodzaak tot vervolgonderzoek beoordeeld aan de hand van de onderzoeksresultaten.

Tabel 10: Noodzaak vervolgonderzoek				
Locatie	Hypothese	Correct?	Verkenkend onderzoek met nieuwe hypothese?	Nader onderzoek?
Boermarkeweg 6	onverdacht	ja, geen verhoogde gehalten aangetoond	nee, onderzoeksinspanning voldoende	nee, er zijn geen matig tot sterk verhoogde gehalten in de grond en/of het grondwater gemeten.

Op basis van de resultaten van het verkennend bodemonderzoek blijkt dat de locatie vrij is van bodemverontreiniging.

De vooraf gehanteerde hypothese is gezien de doelstelling van het onderzoek alsmede de bekende onderzoeksresultaten voldoende om conclusies te verbinden betreffende de kwaliteit van de bodem t.p.v. de onderzoekslocatie.

In het kader van het verkennend bodemonderzoek is, zoals aangegeven door het onderzoeksbureau, geen onderzoek naar asbest uitgevoerd. Hierover kan worden aangegeven dat als de te slopen bedrijfsgebouwen gesloopt gaan worden dan zal hier een asbest-inventarisatie onderzoek voor worden uitgevoerd en kan, indien wenselijk, de bodem ook op asbest worden onderzocht. Overigens wordt de compensatiewoning gebouwd op een locatie waar geen agrarische bedrijfsgebouwen hebben gestaan en die locatie is dan op voorhand niet asbestverdacht.

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 wijzigingsplan 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 verdronken 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 ontginningsassen.

De bestaande boerderij is als karakteristiek aangeduid. Vanuit deze karakteristieke waarde zijn beschermende regels opgenomen ter bescherming en behoud van de bestaande karakteristiek. Op deze wijze wordt in voldoende mate rekening gehouden met de aanwezige cultuurhistorische waarden.

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 wijzigingsplan 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.

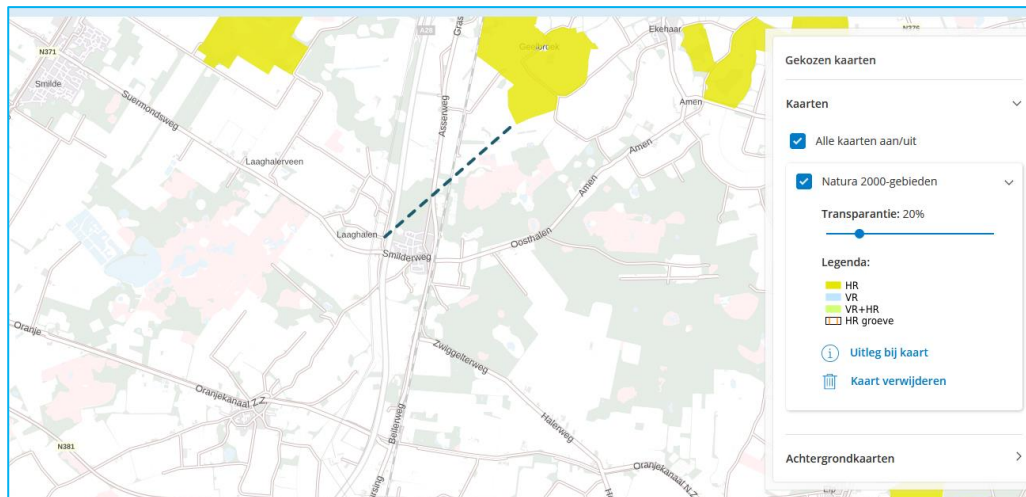
4.4.1 Gebiedsbescherming

4.4.1.1 Natura 2000

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.

Het plangebied is geen onderdeel van het netwerk Natura 2000. Het dichtstbij zijnde Natura 2000-gebied is een Natura 2000-gebied als onderdeel van het Drentsche Aa gebied (deelgebied Geelbroek) op circa 2,9 kilometer afstand.



4.4.1.2

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. Er is geen onderzoek nodig naar de invloed van het plan op het NNN.

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. Er is een ecologische quickscan nodig.

Door onderzoeksbureau Alcedo Natuurprojecten is vervolgens een ecologisch onderzoek uitgevoerd. Het onderzoeksrapport is als bijlage bij het wijzigingsplan gevoegd.

Op basis van deze quickscan kan het volgende worden geconcludeerd:

- Op de onderzochte locatie kan worden uitgesloten dat er jaarrond beschermde nestplaatsen van vogels aanwezig zijn;
- Op de onderzochte locatie kan worden uitgesloten dat er vaste verblijfplaatsen zoals hollen en burchten van grondgebonden zoogdieren aanwezig zijn;

- Op de onderzochte locatie kan worden uitgesloten dat er vaste verblijfplaatsen van vleermuizen aanwezig zijn;
- De onderzochte locatie functioneert als foerageerbied voor vleermuizen en vervult ook een mogelijk onderdeel van een vliegroute voor vleermuizen, deze functionaliteiten komen echter niet in gevaar door de voorgenomen ingreep;
- De onderzochte locatie grenst niet aan het NNN en de geplande werkzaamheden zijn van dien aard dat de kernwaarden van het NNN niet worden aangetast;
- De onderzochte locatie ligt op circa 2,95 kilometer afstand van N2000 gebied. Het laten uitvoeren van een Aeries calculatie is sinds 1 juli 2021 voor de aanlegfase niet meer noodzakelijk.

Op basis van deze quickscan wordt het volgende geadviseerd:

- Richt de nieuwbouw in op een natuur-inclusieve wijze. Dat wil zeggen: integreer huismussen- en vleermuiskasten in de spouwmuur. Informatie hierover is te vinden op www.vivara-pro.nl;
- Gebruik voor de beplanting rondom de nieuwbouw inheems bosplantsoen. Informatie hierover en plantgoed is te vinden op www.arborealis.nl

NB: Dit zijn vrijblijvende adviezen en deze vloeien niet voort uit de onderzoeksresultaten als zijnde een verplichting. Wel is de initiatiefnemer hiervan reeds op de hoogte gebracht. Deze heeft ook reeds aangegeven natuurinclusieve voorzieningen in de bouw te willen gaan toepassen.

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 de gebruiksfase van de compensatiewoning. Sinds op 1 juli 2021 de Wet en het Besluit stikstofreductie en natuurverbetering (Stikstofwet) in werking is gereden hoeft de aanlegfase niet meer te worden berekend.

Voor de woningbouw zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd.

- Gasloos (conform het bouwbesluit) en haardloos wonen;
- Ammoniakemissies als gevolg van menselijk gebruik, huisdieren e.d. worden niet aan woningbouw toegerekend en blijven conform het document "Instructie gegevensinvoer voor AERIUS Calculator 2019" buiten beschouwing.

Onder deze aannames is de mogelijke stikstofdepositie ten gevolge van de aanlegfase in vrijwel alle omstandigheden dominant. De onderstaande tabel geeft inzicht in het verloop van deze depositie, uitgaande van een gemiddelde situatie en de daarbij behorende afstand.

Samengevat: bij maximaal 50 laagbouwoningen, gebouwd op zandgrond op minimaal 7 km afstand van een Natura 2000-gebied, is de stikstofdepositie onder gemiddelde omstandigheden 0,00 mol/ha/jaar.

Indicatieve depositie (mol/ha/jaar) als functie van de afstand tussen de woningen en het natuurgebied								
Aantal woningen	50		100		250		500	
Afstand (km)	Gebruik	Aanleg	Gebruik	Aanleg	Gebruik	Aanleg	Gebruik	Aanleg
1	0,01	0,09	0,02	0,18	0,04	0,44	0,08	0,89
2	0,00	0,03	0,00	0,06	0,01	0,14	0,02	0,28
3	0,00	0,02	0,00	0,03	0,01	0,08	0,01	0,15
4	0,00	0,01	0,00	0,02	0,00	0,05	0,01	0,10
5	0,00	0,01	0,00	0,02	0,00	0,04	0,01	0,08
6	0,00	0,01	0,00	0,01	0,00	0,03	0,00	0,05
7	0,00	0,00	0,00	0,01	0,00	0,02	0,00	0,04
8	0,00	0,00	0,00	0,01	0,00	0,02	0,00	0,04
9	0,00	0,00	0,00	0,01	0,00	0,01	0,00	0,03
10	0,00	0,00	0,00	0,01	0,00	0,01	0,00	0,03

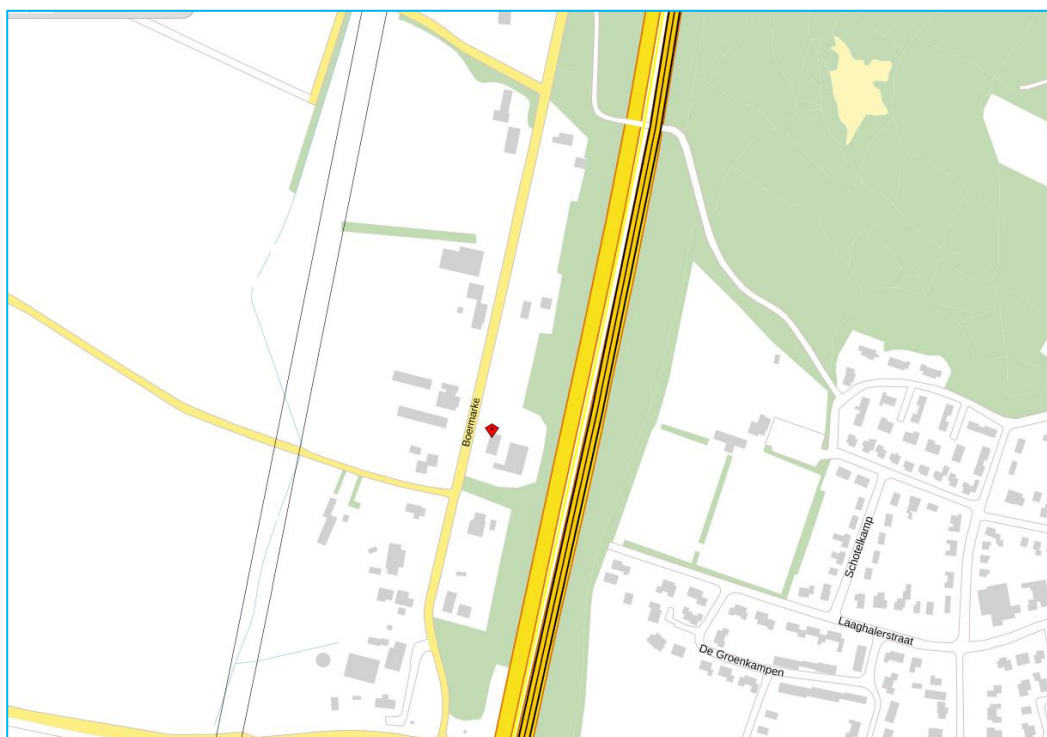
Fig. 4.3: Tabel uit het document “Instructie gegevensinvoer voor AERIUS Calculator 2019”

Ter vergelijking. Op een afstand van circa 2 kilometer afstand bedraagt de emissie van 50 woningen op een Natura 2000 gebied al 0,00 mol/ha/jaar. De nieuwe woning in het plangebied zal ten aanzien van de gebruiksfase daarmee aannemelijk ook niet boven de 0,00 mol/ha/jaar uitkomen, immers de afstand tot een Natura 2000 gebied bedraagt circa 2,9 kilometer. Er is voor voorliggend wijzigingsplan 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 Bestluit 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.

Hierna 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*

In de nabijheid van het plangebied bevinden zich geen buisleidingen.

4.5.1.4 *route gevaarlijke stoffen*

In de nabijheid van het plangebied is de A28 aanwezig. Dit is een weg waarover het transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Deze weg kent daartoe een zogeheten 'plasbrandaandachtgebied—zone' van 200 meter aan weerszijden van de weg. Deze ligt op ca. 50 meter vanaf de nieuwe woning. Aangezien de afstand tot de weg minder is dan de genoemde 200 meter is er advies gevraagd bij de RUD aangaande dit aspect. Hierna is het advies daarvan weergegeven.

Er is een risico-inventarisatie uitgevoerd m.b.v. de risicokaart. Het enige risicovol object- en/of transportader is de rijksweg A28 dat op ca. 55 meter ten oosten van het ruimtelijk plan is gesitueerd (figuur 1). Het ruimtelijk plan ligt ruim binnen de 200 meter zone vanaf het spoor en dan dient verantwoording van het groepsrisico plaats te vinden.



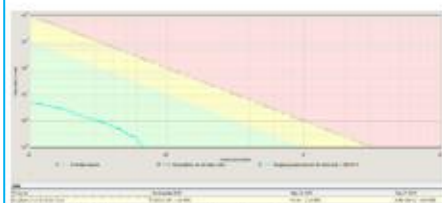
Figuur 1 : Ruimtelijk plan (rood rechthoekje)

De eventuele toename van de hoogte van het groepsrisico wordt met behulp van het rekenprogramma RBM II (groepsrisicobepaling) bepaald. In figuur 2 is het plangebied en de bestaande populatie in RBM II ingevoerd.



Figuur 2 : Ingevoerde woning en bestaande populatie (BAG populatiedienst)

In het vervoer hieronder is de fN-curve zichtbaar voor de bestaande situatie en is de hoogte van het GR ruim minder dan 0,1 van de oriënterende waarde van het GR. Het berekende groepsrisico van de rijksweg voor de huidige situatie bedraagt minder dan 0,1 % van de oriëntatiewaarde van het groepsrisico.



Figuur 3 : fN-curve bestaande situatie

Na berekening voor de nieuwe situatie (met nieuwe woning) blijft de hoogte van het GR ongewijzigd. Dus geconcludeerd kan worden dat verantwoording van het GR, buiten de verantwoording van zelfredzaamheid en hulpverlening, achterwege kan blijven. De gemeente dient de VRD in de gelegenheid te stellen om ten aanzien van deze ruimtelijke ontwikkeling te kunnen adviseren over de zelfredzaamheid en hulpverlening.

Conclusie

Externe veiligheid vormt geen knelpunt voor de realisatie van een nieuwe woning op de kavel tussen Boemarkeweg 4 en 6 Hooghalen.

4.5.1.5 Hoogspanningsleidingen

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

4.5.2 Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor het wijzigingsplan.

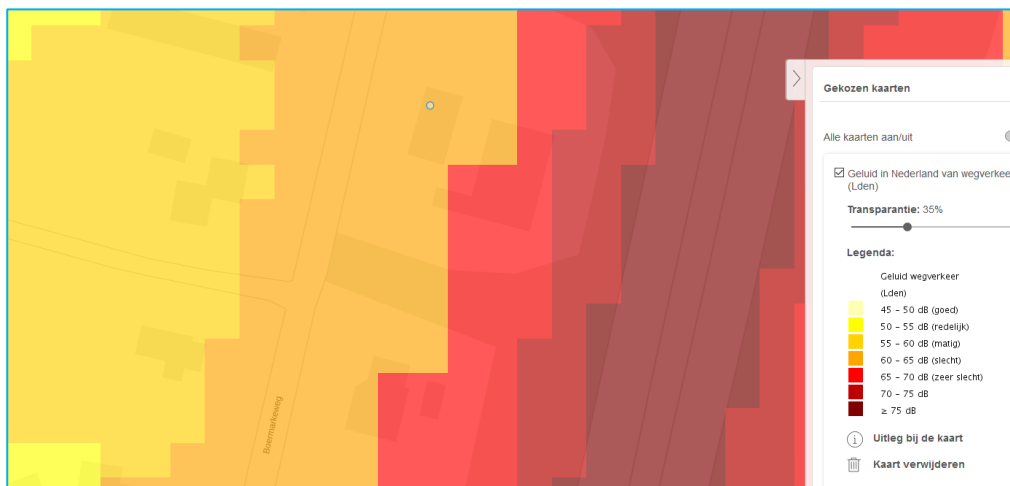
4.6

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.

In het kader van de Wet geluidhinder bevinden zich langs alle wegen zones. Uitzondering hierop zijn wegen waar een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt en wegen die zijn gelegen binnen een als woonerf aangeduid gebied.

Het plangebied bevindt zich binnen de geluidszone van de A28. Er is akoestisch onderzoek nodig. De kans is aanwezig dat er danwel een hogere grenswaarde zal moeten worden genomen dan wel dat het ontwerp van het gebouw rekening moet houden met akoestische maatregelen. Dat zal blijken uit het akoestisch onderzoek. Ook onderstaande tekening vanuit de Atlas van de Leefomgeving laat zien dat er ter plaatse sprake is van een te verwachten hoge geluidsbelasting op de gevel.



Door onderzoeksbureau Geluidmeesters BV is vervolgens een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Het bij het onderzoek behorende rapport is als bijlage bij dit wijzigingsplan gevoegd. Hierna volgen de resultaten van het uitgevoerde onderzoek.

Boermarkeweg

Uit de rekenresultaten blijkt dat de geluidbelasting als gevolg van het verkeer op de Boermarkeweg voldoet aan de voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder. Voor deze weg zijn er geen akoestische belemmeringen geconstateerd.

A28

De geluidbelasting van de Rijksweg A28 overschrijdt de maximale ontheffingswaarde (buiten stedelijk) op de tweede bouwlaag aan de oostgevel met ten hoogste 3 dB. Hierbij is rekening gehouden met de afscherming van een door initiatiefnemer voorgenomen plaatsing van een schuur. Gelet op het feit dat het hier gaat om het realiseren van één woonbestemming is het treffen van verdergaande maatregelen, in de vorm van bron (bijvoorbeeld stiller asfalt) en overdracht (of geluidschermen langs de weg) niet doelmatig.

Het voorgenomen plan, kan op de huidige positie, alleen worden toegestaan mits de tweede bouwlaag aan de oostgevel als een dove gevel wordt uitgevoerd. Een “dove gevel” is geen gevel in de zin van de Wet geluidhinder en hoeft dan ook niet getoetst te worden. Tevens is door middel van een voorwaardelijke verplichting in de regels van het bestemmingsplan geregeld dat er een directe koppeling is gelegd met het akoestisch onderzoek die voorschrijft dat de dove gevel moet worden gerealiseerd.

Ter plaatse van de eerste bouwlaag van de oostgevel en de gehele noord- en zuidgevel wordt nog steeds de voorkeursgrenswaarde overschreden. Hiertoe dienen er Hogere Waarden te worden vastgesteld door de gemeente voor een waarde van ten hoogste 53 dB (inclusief aftrek conform Wgh artikel 110g).

Om de planvorming mogelijk te maken dient daarnaast een verzoek tot hogere waarde bij de gemeente ingediend te worden. De te realiseren woning beschikt over een gevel (westgevel) waar de verschillende wegvakken de voorkeursgrenswaarde niet overschrijden. Deze gevel kan als geluidluw worden aangemerkt. De gecumuleerde geluidbelasting op de hoogst belaste gevel bedraagt ten hoogste 59 dB. Daarmee is sprake van een “matige” milieu gezondheidswaarde. De gecumuleerde geluidbelasting vormt ons inziens daarmee geen onacceptabel waarde. De beoordeling is uiteindelijk aan de gemeente.

Indien de gemeente bereid is medewerking te verlenen zal met een aanvullend bouwkundig geluidrapport de benodigde geluidwering van de gevels en het dak worden bepaald. In het kader van een goede ruimtelijke ordening en ter bescherming van de bewoner(s) tegen geluidoverlast heeft het akoestisch bureau geadviseerd de karakteristieke geluidwering van de uitwendige scheidingsconstructie minimaal gelijk te stellen aan het verschil tussen de gecumuleerde geluidbelasting op de uitwendige scheidingsconstructie en de binnengrenswaarde van 33 dB (eis nieuwbouw Bouwbesluit). Voor de maatgevende gevel komt dit neer op een benodigde geluidwering van $(59-33)= 26$ dB.

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 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	De ontwikkeling blijft onder de vrijstellingsnorm voor onderzoek.
Bodem	Het aspect bodem staat de planontwikkeling niet in de weg.
Externe veiligheid	Het aspect externe veiligheid staat de planontwikkeling niet in de weg.
Ecologie	Het aspect ecologie staat de planontwikkeling niet in de weg. Omwille van het verhogen van de soorten
Geluid	Er zal een dove gevel moeten worden aangebracht en er is een hogere grenswaarde benodigd.
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 aspect water staat de planontwikkeling niet in de weg.

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 omliggende 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.

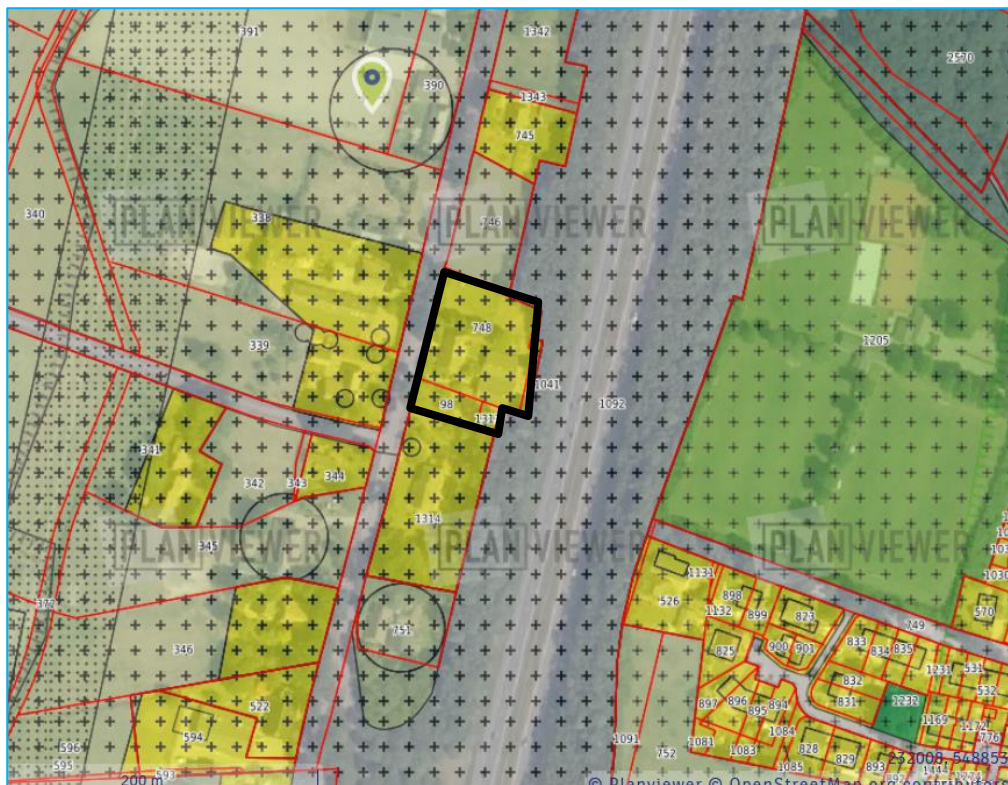
De (indicatieve) lijst "Bedrijven en Milieuzonering 2009", uitgegeven door de Vereniging Nederlandse gemeenten, geeft weer wat de richtafstanden zijn voor milieubelastende activiteiten. In deze publicatie worden de indicatieve richtafstanden gegeven voor de vier ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, 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 er nog een compensatiewoning wordt gebouwd op het zuidelijke deel van het perceel.



Rondom het plangebied bevinden zich woonbestemmingen en aan de noordwestkant nog een grondgebonden agrarisch bedrijf. Er is sprake van een zekere menging van functies, mede ook door de aanwezigheid van de A28, zodat er sprake is van een omgevingstype 'gemengd gebied', hetgeen van belang is bij de bepaling van normafstanden vanuit de VNG-Reeks Bedrijven en Milieuzonering.

Op die wijze wordt voldaan aan de normafstanden vanuit de VNG-Reeks en is er geen milieuhinder te verwachten. Van wonen naar wonen geldt dat er geen sprake is van wederzijdse milieuhinder. Het grondgebonden agrarisch bedrijf wordt in eerste aanleg eerder gehinderd door de dichterbij gelegen woonbestemming dan de locatie van de compensatiewoning. Er is geen milieuhinder te verwachten van rondom gelegen bedrijvigheid.

4.10

Watertoets

Op 27 augustus 2021 is de watertoets uitgevoerd. Als uitgangspunt voor de watertoets is aangehouden dat er geen sprake is van een toename van het aantal m² aan bebouwing. En ten aanzien van de wijze van afvoeren van de riolering is het zo dat in de straat geen hemelwaterriool aanwezig is. In de bestaande situatie is er een vrij verval riool met persriool. Hemelwater wordt via een sloot afgevoerd en via infiltratie op eigen perceel. Dit zal in de nieuwe situatie ook zo blijven. Met deze input is vervolgens de watertoets uitgevoerd.

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

Waterveiligheid

Waterveiligheid betreft het voorkomen, zo mogelijk uitsluiten, van levensbedreigende overstromingsrisico's voor mens en dier en het voorkomen van schade aan have en goed. Risico's die met name zullen optreden bij de doorbraak van een zeekering (primaire kering) of boezemkade (secundaire kering).

Ter plaatse van het plangebied is geen sprake van zeekeringen of boezemkaden.

Waterkwantiteit

Het waterschap heeft als taak de zorg voor voldoende water in droge perioden als de afvoer in perioden van overvloed. Een vergrote kans op wateroverlast of watertekort dient dus voorkomen te worden.

Wateroverlast vanuit het oppervlaktewater moet in ieder geval zoveel mogelijk voorkomen worden. Overtollig grond- en hemelwater dat tot afvoer komt volgt de trits ; "vasthouden, bergen, afvoeren".

Grondwaterstand en ontwateringsdiepte

Om grondwateroverlast te voorkomen is een minimale ontwateringsdiepte (de afstand tussen het maaiveld en de grondwaterstand) nodig. In het plangebied is de Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand (GHG) (plaatselijk) relatief hoog, waardoor de kans op overlast toeneemt. De voor het plan noodzakelijke ontwateringsnorm wordt mogelijk niet in het hele plangebied gehaald. Voor primaire wegen is de ontwateringsnorm 1,0 m-mv, voor woningen met kruipruimtes, industrieterreinen en secundaire wegen is dit 0,7 m-mv, voor tuinen en plantsoenen is dit 0,5 m-mv, en voor woningen zonder kruipruimte is de norm 0,3 m-mv. Mocht de beoogde functie van het ingediende plan overlast kunnen ondervinden door onvoldoende ontwateringsdiepte, is het te adviseren om hier rekening mee te houden in het ontwerp en bij de inrichting.

Met de adviezen zal rekening worden gehouden.

Waterkwaliteit

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

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

Bij de bouw van de compensatiewoning zal het gebruik van eventuele uitlogende materialen tot een minimum worden beperkt. Er vinden geen bedrijfsactiviteiten plaats die leiden tot vervuiling.

5

Hoofdstuk 5 Economische uitvoerbaarheid

De kosten die gemoeid zijn met het opstellen van het wijzigingsplan zijn voor rekening van initiatiefnemers. Tevens is tussen de gemeente en de initiatiefnemer een planschade-afwentelingsovereenkomst gesloten.

6

Hoofdstuk 6 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

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

Ontwerpwijzigingsplan

Het ontwerp-wijzigingsplan heeft met ingang van 20 januari 2022 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Er zijn 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 wijzigingsplan 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 wijzigingsplan met de daarbij behorende toelichting in digitale geautoriseerde bronbestanden vastgelegd en in die vorm vastgesteld. Daarnaast kent de Wro een papieren versie van (hetzelfde) wijzigingsplan. Indien de inhoud van digitale stukken tot een andere uitleg leidt dan de stukken op papier, dan is de digitale inhoud beslissend. Het wijzigingsplan 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 wijzigingsplan. De standaard heeft geen betrekking op de toelichting van het wijzigingsplan. Er worden geen normen gesteld omtrent de vormgeving en inrichting van de analoge weergave van het wijzigingsplan. De SVBP2012 heeft ook geen betrekking op de totstandkoming van de inhoud van een wijzigingsplan. Dit is de verantwoordelijkheid van het bevoegde gezag. In de SVBP2012 is wel aangegeven hoe de inhoud van een wijzigingsplan digitaal moet worden weergegeven.

De SVBP2012 geeft bindende standaarden voor de opbouw en de verbeelding van het wijzigingsplan. De verbeelding en planregels van dit wijzigingsplan 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 wijzigingsplan in een interactieve raadpleegomgeving, waarin alle relevante wijzigingsplaninformatie wordt getoond: de combinatie van (plan)kaart en regels met de toelichting.

Een raadpleger van het wijzigingsplan moet alle relevante wijzigingsplaninformatie op eenvoudige wijze voor ogen kunnen krijgen. De relevante wijzigingsplaninformatie heeft betrekking op de bestemmingen, dubbelbestemmingen en aanduidingen met bijbehorende regels in het wijzigingsplan. 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 wijzigingsplan 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 wijzigingsplan) 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 wijzigingsplan 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 woningen dienen in een bouwvlak te worden gebouwd. Voor ondergeschikte bebouwing op het erf zijn regels gesteld aan de omvang, hoogte en positie. Behalve de woonfunctie is een beroep- of bedrijf aan huis toegestaan, ondergeschikt aan de woonfunctie. Binnen de bouwregels wordt een onderscheid gemaakt tussen de woning, de bijbehorende bouwwerken en de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, allemaal met hun bijbehorende regels.

Artikel 4 Waarde – Archeologie 2

De waarde-archeologie bestemmingen zijn afgestemd op de beleidsadvieskaart van de gemeente. De archeologische verwachtingskaart is onderverdeeld in een aantal categorieën. Aan elke categorie zijn bepaalde beleidsadviezen gekoppeld. Deze beleidsadviezen zijn 'vertaald' in de waarde-archeologie bestemmingen in dit wijzigingsplan.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 5 : 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 wijzigingsplan 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 6 : Algemene gebruiksregels

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

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 wijzigingsplan.

Artikel 8 : algemene wijzigingsregels

Het plan bevat voor een aantal gevallen mogelijkheden om bestemmingen te wijzigen binnen de in de regels aangegeven grenzen. Het kan hierbij gaan om een algemene wijzigingsbevoegdheid voor de hele bestemming, dan wel een specifieke bevoegdheid voor een bepaald gebied. In dit laatste geval zal worden verwezen naar een aanduiding in de verbeelding.

Artikel 9 : Overige regels

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

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 10 : Overgangsrecht

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

Artikel 11 : 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 wijzigingsplan vastgelegd. Voor de digitale uitwisseling van plannen krijgt elk plan ook een unieke code van letters en cijfers.

Projectgegevens

Project : Boermarkeweg 4a Hooghalen
Projectnummer : RB 10.537
IMRO : NL.IMRO.1731.Boermarkeweg4aHH-WOVS1
Versie : 01
Datum : Maart 2022

RooBeek Advies

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

www.roobeek-advies.nl