

Bestemmingsplan
Heirweg 4a, Garminge en Oranjekanaal
N.Z. 37, Zuidveld

(Ruimte-voor-Ruimte)

NL.IMRO.1731.Heirweg4aGA-ONT1

Inhoud: Toelichting en bijlagen
Regels en bijlagen
Verbeelding

Initiatiefnemer: Fam. Uineken

Datum: 26 april 2021
Opsteller: M. Sollie

ZUIDEMA
Omgevingsrecht

Inhoud

1. Inleiding	2
1.1 Aanleiding	2
1.2 Ligging plangebied	2
1.3 Verantwoording	3
1.4 Leeswijzer	3
2. Beschrijving van het plangebied	4
2.1 Plangebied 1	4
2.2 Plangebied 2	6
2.3 Planologische situatie	8
3. Beleid	10
3.1 Rijksbeleid	10
3.2 Provinciaal beleid	10
3.3 Waterschapsbeleid	14
3.4 Gemeentelijk beleid	15
4. Omgevingsaspecten	17
4.1 Milieuzonering	17
4.2 Bodem	19
4.3 Geluid	20
4.4 Luchtkwaliteit	20
4.5 Externe veiligheid	21
4.6 Cultuurhistorie & Archeologie	22
4.7 Water	24
4.8 Ecologie	25
4.9 m.e.r.	26
5 Juridische vormgeving	27
5.1 Algemeen	27
5.2 Wijze van bestemmen	29
6 Economische- en maatschappelijke uitvoerbaarheid	30
6.1 Economische uitvoerbaarheid	30
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	30

Bijlagen

Bijlage 1 Natuurwaarden onderzoek

Bijlage 2 Bodemrapport

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Op het perceel Heirweg 4a te Garminge is initiatiefnemer voornemens twee compensatiewoningen met bijbehorende bouwwerken te bouwen. Dit plan is gebaseerd op het Ruimte-voor-Ruimte beleid van de gemeente Midden-Drenthe, ter compensatie voor de afbraak van voormalige agrarische bedrijfsbebouwing aan zowel de Heirweg 4a als op het perceel Oranjekanaal N.Z. 37 te Zuidveld. Zowel de Heirweg 4a (hierna te noemen plangebied 1) als de slooplocatie (hierna te noemen plangebied 2) worden in dit bestemmingsplan meegenomen.

In het vooroverleg is aan initiatiefnemers namens het college van burgemeester en wethouders aangegeven dat men positief is over het voorgedachte plan.

Plangebied 1 (bouwlocatie)

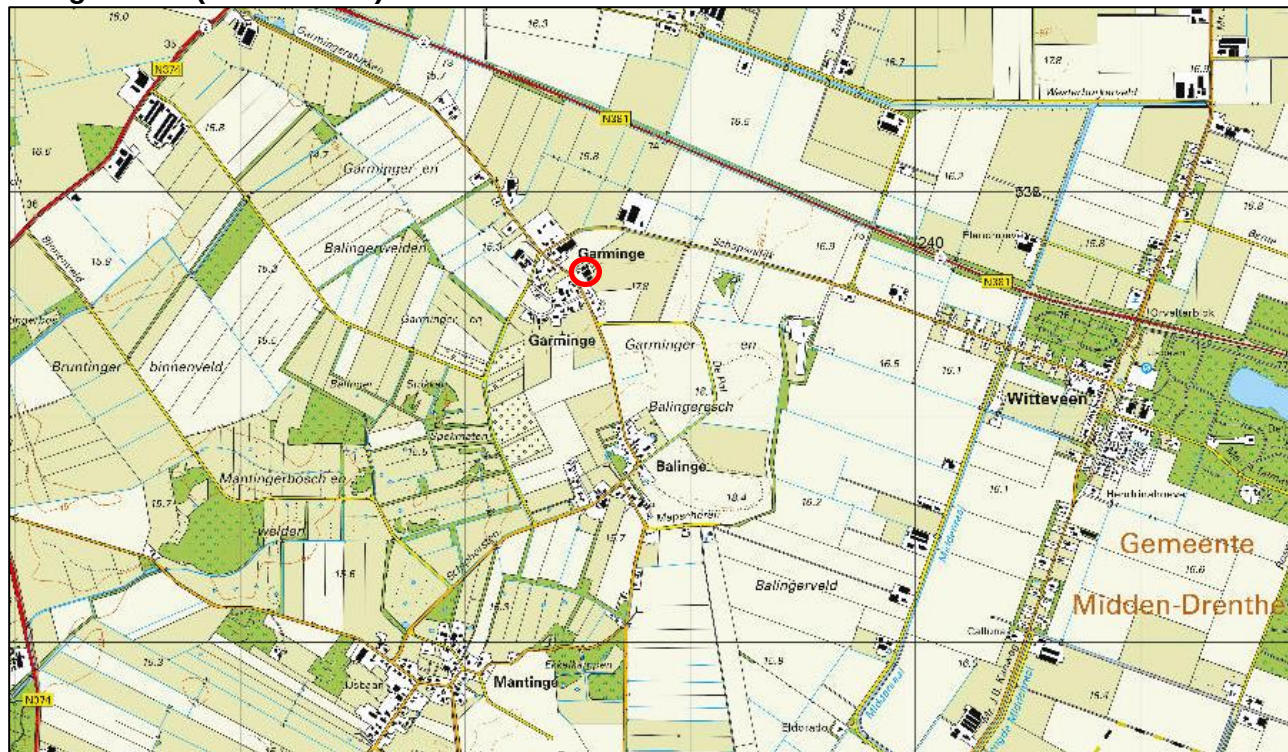
Met dit plan wordt aan de Heirweg 4a de huidige agrarische bestemming herzien tot bestemming "Wonen", voormalige agrarische bebouwing wordt gesloopt en de bouw van twee compensatiewoningen met bijbehorende bouwwerken wordt mogelijk gemaakt. Tevens wordt hiermee de voormalige bedrijfswoning voorzien van de bestemming 'Wonen – voormalige boerderijen'. De te slopen agrarische bebouwing aan de Heirweg maakt de bouw van één compensatiewoning mogelijk. De tweede compensatiewoning wordt gebouwd omdat er agrarische bebouwing gesloopt wordt aan Oranjekanaal N.Z. 37 te Zuidveld.

Plangebied 2 (slooplocatie)

Met dit plan wordt aan de Oranjekanaal N.Z. 37 te Zuidveld de huidige agrarische bestemming herzien tot bestemming "Wonen – voormalige boerderijen". De voormalige agrarische bebouwing wordt gesloopt. Op basis van de omvang van de te slopen bebouwing is de bouw van twee compensatiewoningen mogelijk. Daarvan zal één woning aan de Heirweg 4a worden gesitueerd. De tweede compensatiewoning wordt elders gebouwd en valt niet binnen de reikwijdte van dit bestemmingsplan.

1.2 Ligging plangebied

Plangebied 1 (bouwlocatie)



Afbeelding 1.1: ligging van het plangebied Bron: topotijdreis.nl

Het plangebied is gelegen in het buitengebied van de gemeente Midden-Drenthe ten noorden van Balinge en ten noordoosten van Mantinge. Het plangebied is plaatselijk bekend als Heirweg 4a te Garminge. In afbeelding 1.1 is de ligging van het plangebied aangeduid met een rode cirkel.

Plangebied 2 (slooplocatie)

Het plangebied is gelegen in het buitengebied van gemeente Midden-Drenthe. Het ligt ten noordoosten van Westerbork. Het plangebied is plaatselijk bekend als Oranjekanaal N.Z. 37 te Zuidveld. In afbeelding 1.2 is het plangebied aangegeven met een rode cirkel.



Afbeelding 1.2: ligging van het plangebied Bron: topotijdsreis.nl

1.3 Verantwoording

Bij het opstellen van dit plan is gebruik gemaakt van websites, visiedocumenten, beleidsstukken en rapportages. Waar nodig zijn de teksten en/of afbeeldingen integraal overgenomen om de inhoud zoveel mogelijk te waarborgen. Voor het overige is de naam en/of vindplaats van de bronnen weergegeven.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt de huidige- en gewenste situatie in het plangebied beschreven. Vervolgens komt in hoofdstuk 3 het, rijks-, provinciale- en gemeentelijk beleid aan de orde. In hoofdstuk 4 worden de omgevingsaspecten beschreven. In hoofdstuk 5 is de indeling en de (juridische) opzet van het bestemmingsplan toegelicht. Hoofdstuk 6 gaat in op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan.

2. Beschrijving van het plangebied

2.1 Plangebied 1

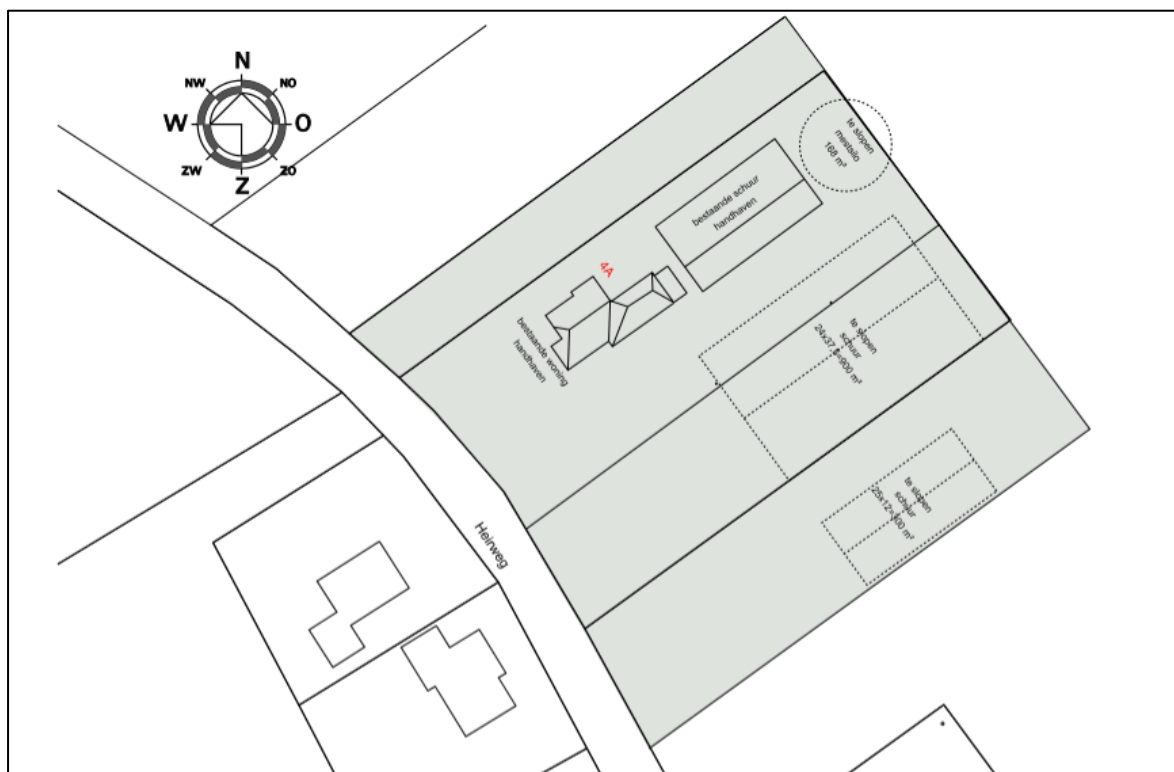
Huidige situatie

Op het perceel Heirweg 4a te Garminge was een melkveehouderij gevestigd. De voormalige agrarische bedrijfsbebouwing is nog aanwezig en is niet meer in gebruik. Tevens is een voormalige bedrijfswoning met bijbehorende bouwwerken aanwezig. Op onderstaande afbeelding 2.1 zijn twee vooraanzichten getoond van het plangebied vanaf de Heirweg.



Afbeelding 2.1 Vooraanzichten Heirweg 4a te Garminge
Bron: Google Streetview

De bestaande voormalige bedrijfsbebouwing omvat een ligboxenstal (900 m²) en een veldschuur (300 m²). Tevens is een mestlo groot ca. 168 m³, de mestplaat en overige erfverharding aanwezig. In afbeelding 2.2 is de bestaande situatie verbeeld.



Afbeelding 2.2: agrarisch bedrijfsperceel in bestaande toestand
(Bron: tekening Bouwkundig Ontwerpbureau Muntinga, mei 2020)

Gewenste situatie

Dit plan is gebaseerd op het Ruimte-voor-Ruimte beleid van de gemeente Midden-Drenthe, ter compensatie voor de afbraak van voormalige agrarische bedrijfsbebouwing. Het Ruimte-voor-Ruimte beleid maakt het mogelijk om bij sloop van ten minste 750 m² aan voormalige agrarische bedrijfsbebouwing een woning (ter compensatie) terug te bouwen. Het heeft de voorkeur om de compensatiewoning binnen dan wel aansluitend op het voormalige agrarische bouwvlak te realiseren. Met dit plan wordt hieraan voldaan.

Initiatiefnemer is voornemens ter plaatse twee woningen met bijbehorende bouwwerken te bouwen ter compensatie van het slopen van de ligboxenstal, de veldschuur met een gezamenlijk oppervlak van 1200 m² en mestilo en de slooprechten die verkregen worden door het slopen van de agrarische bebouwing aan Oranjekanaal N.Z 37 (plangebied 2). De bestaande bedrijfswoning met aanbouw en vrijstaande schuur blijven behouden (zie tabel 1).

	Opp. Perceel m ²	Woning m ²	Schuur m ²	Verharding m ²
Bestaand perceel	3000	148	290	300
Perceel A	2000	150	100	150
Perceel B	3650	150	150	300

Tabel 1: Inrichting percelen in m²

De beoogde woningen zullen passend in het straat- en bebouwingsbeeld worden vormgegeven. In de vervolgpcedure zal aandacht worden besteed aan het ontwerp in relatie tot beeldkwaliteitsplan 'De Broekstreek'.

Afbeelding 2.3 toont een weergave van de gewenste situatie.



Afbeelding 2.3 Weergave gewenste situatie drie woonpercelen.
Bron: Bouwkundig ontwerpbureau Muntinga, 20-8-2020

In het kader van dit plan is een erfinrichtingsplan opgesteld voor de drie woonpercelen. De aanleg en instandhouding van de daarin aangegeven landschappelijke maatregelen is geborgd in de regels van dit plan.

Ten behoeve van deze woningen zal de bestaande toegang tot de stal behouden en/of verbeterd worden. Tevens zal voorzien worden in voldoende parkeerruimte op eigen terrein. Van de bedrijfswoning zal de bestaande toegang behouden blijven. Op dit erf is sprake van voldoende parkeerruimte. Overige bestaande erfverharding zal worden verwijderd.

2.2 Plangebied 2

Huidige situatie

Tot januari 2020 werd de agrarische bebouwing gebruikt ten behoeve van opfokkennens in zogenaamde kooihuisvesting (legbatterijen). Sinds 1 januari 2020 staan de stallen leeg. De stallen zijn in de jaren zeventig gebouwd en voldoen niet meer aan hedendaagse eisen. Er is geen mogelijkheid om enige vorm van intensieve veehouderij voort te zetten op deze locatie. Afbeelding 2.4 toont de aanwezige stallen op het perceel.



Afbeelding 2.4: aanwezige stallen op het perceel
Bron: Hoeve advies 27 maart 2020

De huidige bebouwing omvat twee pluimveestallen met een verzamelhal voor droge kippenmest, een drijfmestsilo, een bedrijfswoning en een kleine schuur.

Gewenste situatie

Men is voornemens de twee pluimveestallen, de verzamelhal en de drijfmestsilo met een gezamenlijk oppervlak van 2.877 m² te slopen. De bedrijfswoning blijft behouden, de kleine schuur zal worden vervangen. De bestemming van de bedrijfswoning wordt gewijzigd in 'Wonen – Voormalige boerderijen'. In afbeelding 2.5 wordt de te slopen bebouwing getoond.



Afbeelding 2.5: Te slopen gebouwen Oranjekanaal N.Z. 37
Bron: Hoeve Advies 2020

Het perceel zal worden heringericht, waarbij de woning behouden blijft. Er wordt een nieuwe schuur gebouwd en een tuinberging opgericht. Er is reeds een zwembad aangelegd, zie tabel 2 en afbeelding 2.6. De nieuw op te richten schuur biedt onder andere plaats aan een aantal ezels, ten behoeve van het hobbymatig houden van ezels.

	Woning	Schuur	Tuinberging	Zwembad	Verharding
Oranjekanaal N.Z. 37	180 m ²	150m ²	42m ²	45 m ²	350 m ²

Tabel 2: inrichting perceel in m²



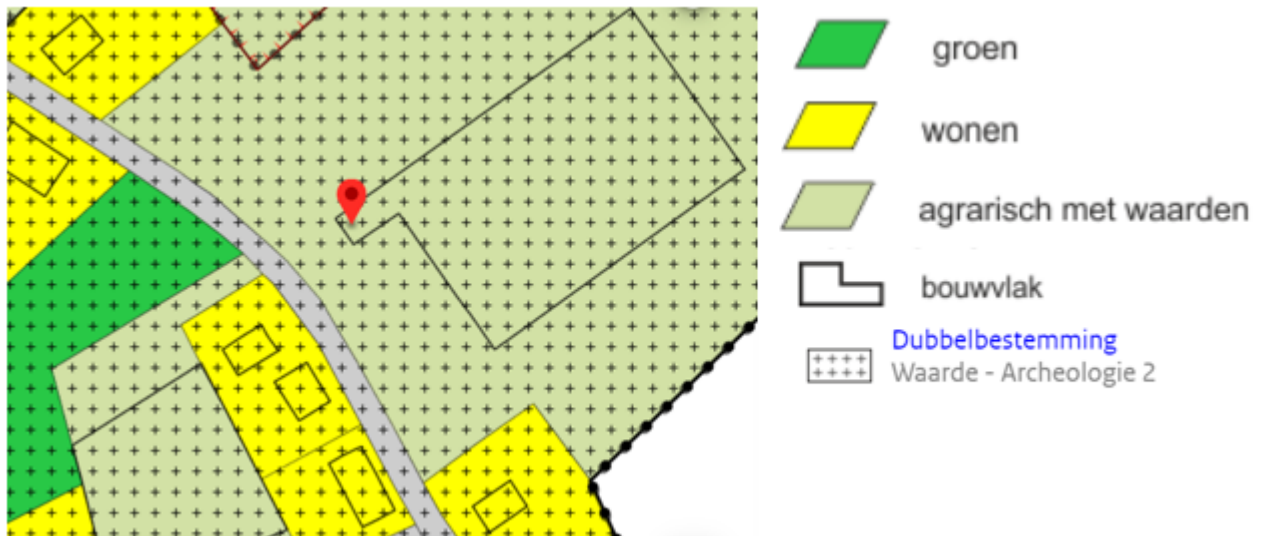
Afbeelding 2.6: Inrichtingstekening 20248.SI. 2 van 28-10-2020 Oranjekanaal N.Z. 37
Bron: Bouwkundig ontwerp bureau Muntinga

2.3 Planologische situatie

Plangebied 1

Het perceel Heirweg 4a is gelegen binnen het plangebied van het bestemmingsplan De Broekstreek en is daarin aangeduid met de bestemming 'Agrarisch met waarden', voorzien van een bouwvlak. Tevens is het plangebied aangeduid met 'Waarde-Archeologie 2'. Afbeelding 2.7 toont een uitsnede van de bestemmingsplankaart.

Op gronden met deze bestemming is de bouw van de voorgenomen woning alsmede het gebruik van de bedrijfswoning voor reguliere (burger)bewoning, niet bij recht toegestaan.



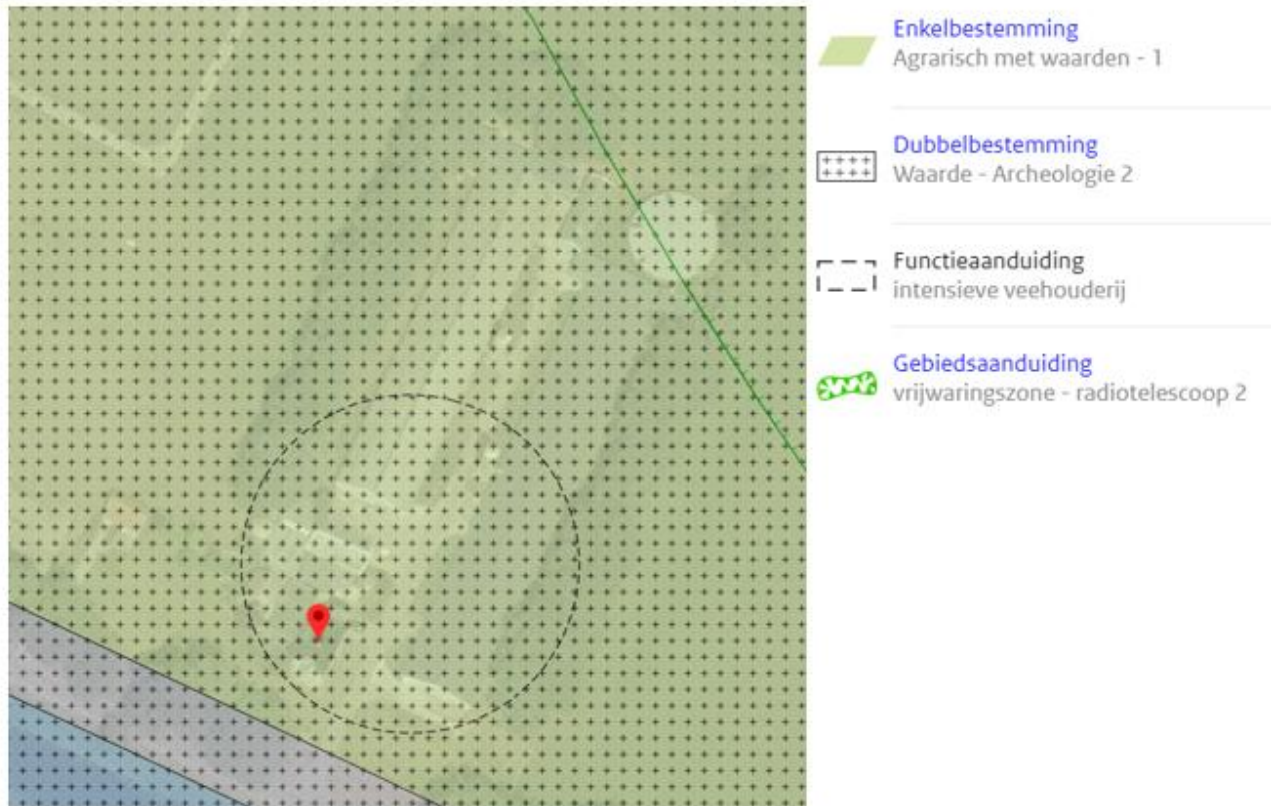
Afbeelding 2.7 Uitsnede bestemmingsplankaart Heirweg 4a
Bron: ruimtelijkeplannen.nl

Met dit plan wordt de huidige agrarische bestemming herzien tot bestemming 'Wonen' en 'Agrarisch met waarden'. Binnen de woonbestemming wordt de bouw van een compensatiewoning met bijbehorende bouwwerken mogelijk gemaakt.

Tevens wordt daarmee de voormalige bedrijfswoning voorzien van bestemming 'Wonen'. Het overige deel van het voormalige agrarische bedrijfsperceel behoudt de agrarische bestemming zonder bouwvlak.

Plangebied 2

Het perceel Oranjekanaal N.Z. 37 te Zuidveld is gelegen binnen de grenzen van het bestemmingsplan Buitengebied Midden-Drenthe (geconsolideerd 2014-08-20). Het heeft enkelbestemming 'Agrarisch met waarden -1' met dubbelsbestemming 'Waarde – Archeologie 2' met functieaanduiding 'intensieve veehouderij' en gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – radiotelescoop 2'. Zie afbeelding 2.8.



Afbeelding 2.8: Uitsnede bestemmingsplankaart Oranjekanaal N.Z. 37
Bron: ruimtelijkeplannen.nl

Met dit plan wordt de huidige bedrijfswoning omgezet naar bestemming 'Wonen – Voormalige boerderijen'. Het overige deel van het voormalige agrarische bedrijfsperceel behoudt de agrarische bestemming zonder bouwvlak.

3. Beleid

3.1 Rijksbeleid

Op 13 maart 2012 is de Rijkstructuurvisie Infrastructuur en Ruimte (hierna SVIR) vastgesteld. Daarin is aangegeven dat het Rijk streeft naar 'Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig'. Het Rijk kiest drie doelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren en ruimtelijk zeker stellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Het Rijk kiest daarbij voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

Een aantal van deze nationale belangen worden juridisch geborgd via het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro).

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is de 'ladder voor duurzame verstedelijking' geïntroduceerd en vervolgens vastgelegd als procesvereiste in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Met de ladder voor duurzame verstedelijking wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten nagestreefd.

Volgens de Nota van Toelichting van het Bro worden ontwikkelingen die geen extra verstedelijking tot gevolg hebben, maar bebouwing reduceren of verplaatsen, zoals bijvoorbeeld de Ruimte-voor-Ruimte regelingen, niet gezien als stedelijke ontwikkeling in de zin van de Ladder. Daarnaast volgt uit jurisprudentie dat wanneer sprake is van een functiewijziging moet worden beoordeeld of er sprake is van een naar aard en omvang zodanige functiewijziging dat desalniettemin sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Daarbij is vast komen te staan dat plannen waarbij sprake is van salderen binnen een plangebied en/of reductie van onbebouwde plancapaciteit, zoals een Ruimte-voor-Ruimte plan, Laddervrij is.

Conclusie

Voor dit plan zijn in de SVIR dan wel de Barro geen onderwerpen van nationaal belang opgenomen waarmee rekening dient te worden gehouden.

3.2 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Drenthe

Op 2 juni 2010 hebben Provinciale Staten de Omgevingsvisie Drenthe vastgesteld. De laatst geactualiseerde visie is in werking getreden op 3 oktober 2018.

In de omgevingsvisie zijn de belangen, ambities, rollen, verantwoordelijkheden en sturing van de provincie in het ruimtelijk domein geformuleerd. De omgevingsvisie vormt het strategisch kader voor de ruimtelijk economische ontwikkeling van Drenthe in de periode tot 2020, met in sommige gevallen een doorkijk naar de periode daarna. De Omgevingsvisie Drenthe is een integraal document en fungeert als provinciale structuurvisie op grond van de Wet ruimtelijke ordening, als provinciaal milieubeleidsplan, als regionaal waterplan en als provinciaal verkeers- en vervoersplan.

Beide plangebieden behoren tot de provincie Drenthe en liggen in gemeente Midden-Drenthe. In tabel 3.1 worden de kernkwaliteiten per plangebied getoond.

Kernkwaliteit/ locatie	<i>Heirweg 4a Garminge</i>	<i>Oranjekanaal N.Z. 37</i>
<i>Visiekaart</i>	Oostelijk deel: Multifunctionele gebieden Westelijk deel: Landbouwgebied	Landbouwgebied
<i>Landschap</i>	Esdorpenlandschap met aanduiding 'Es'	Esdorpenlandschap
<i>Natuur</i>	-	-
<i>Cultuurhistorie</i>	Deelgebied 6 'Respecteren	Deelgebied 6 'Respecteren'
<i>Archeologie</i>	Generiek 1 en Archeologische waarden 'es' 4	Generiek 1
<i>Aardkundig</i>	Generiek 1	Generiek 1
<i>Rust</i>	-	-

Tabel 3.1: kernkwaliteiten per plangebied
Bron: ruimtelijkeplannen.nl

Beide plangebieden worden hier nader besproken. Op de visiekaart 2020 is het westelijk deel van het plangebied 1 aangeduid als 'Multifunctionele gebieden' en het oostelijke deel is aangeduid als 'Landbouwgebied'. Plangebied 2 is geheel aangeduid als 'Landbouwgebied'.

Multifunctionele gebieden zijn gebieden waar geen sprake is van een hoofdfunctie die leidend is. Van belang voor deze gebieden is dat de functies en kernkwaliteiten moeten worden behouden en worden ontwikkeld. Vaak is hier sprake van een gebiedsgerichte benadering waarbij maatwerk is vereist. Het uitgangspunt is dat de van oudsher bestaande en/of dominante functie zo min mogelijk negatieve gevolgen mag ondervinden van de ontwikkeling van nieuwe of andere functies.

In de gebieden aangewezen als landbouwgebied wordt de landbouw maximale speelruimte geboden. Bij de te nemen inrichtingsmaatregelen voor de landbouw dient zo veel mogelijk rekening gehouden te worden met de kernkwaliteiten. Ontwikkelingen in deze gebieden mogen daarom geen negatief effect hebben op de landbouw. In deze gebieden streeft de provincie naar een waterhuishoudkundige inrichting die is afgestemd op de functie Landbouw.

Het behouden en ontwikkelen van de kernkwaliteiten is belangrijk voor een gezonde en aantrekkelijke leefomgeving in Drenthe, maar even belangrijk is een gezond economisch klimaat, met voldoende bedrijvigheid en werkgelegenheid, en een gezond sociaal klimaat, met voldoende variatie in het aanbod van woonmilieus en voorzieningen met een hoge leefbaarheid. De provincie Drenthe wil voorwaarden creëren voor het ontwikkelen van een robuuste sociaaleconomische structuur van Drenthe, met daarbij centraal het onderscheid tussen stad en land en het complementaire karakter van deze gebieden.

Kernkwaliteiten

In de omgevingsvisie zijn de provinciale belangen benoemd, waarmee gemeenten rekening dienen te houden bij het beoordelen van bestemmingsplannen. De provinciale belangen zijn verdeeld in Drentse kwaliteiten en ontwikkelingen. Binnen de Drentse kwaliteiten staat het behoud en de ontwikkeling van de kernkwaliteiten, de dynamiek van bedrijvigheid, de biodiversiteit en de milieu- en leefomgevingskwaliteit centraal. De kernkwaliteiten zijn opgenomen op een kernkwaliteitenkaart. Op het gebied van ontwikkelingen zijn onder meer het regionale economische vestigingsklimaat, de landbouw, het toerisme, de demografische ontwikkeling, de mobiliteit en de ontwikkeling van natuur en landschap (ecologische hoofdstructuur, diversiteit in landschapstypen) als provinciaal belang benoemt.

De kernkwaliteiten vormen de belangrijkste basis voor het begrip 'ruimtelijke kwaliteit'. Daarnaast is zorgvuldig ruimtegebruik en milieu- en leefomgevingskwaliteit van belang.

Kernkwaliteit Landschap

Beide plangebieden zijn aangeduid met kernkwaliteit Landschap. Plangebied 1 heeft daarnaast de nadere aanduiding 'Es'.

Het Drents plateau bestaat voornamelijk uit esdorpenlandschap. Dit landschapstype bevat enkele telkens terugkerende onderdelen, namelijk het dorp, de es, het beekdal en de velden/bossen/heide. Elk onderdeel komt voort uit het agrarisch gebruik en is gerelateerd aan het functioneren van de lokale agrarische dorpsgemeenschap. Op hoger gelegen gronden ontwikkelden zich door de eeuwen heen de essen, omzoomd door bosjes, strubben of soms een ringwal.

Het provinciaal beleid is gericht op het behoud van de open ruimte en het versterken van esrandbeplanting en op het behoud van het onbebouwde karakter en het versterken van karakteristieke beekdal(rand)beplanting.

Kernkwaliteit Aardkundige waarden en Cultuurhistorie

Beide plangebieden zijn voor de kernkwaliteit Aardkundige waarden aangeduid met het beschermingsniveau “beschermingsniveau generiek (aw)” en voor de kernkwaliteit cultuurhistorie aangewezen met het beschermingsniveau “Respecteren”. Voor de kernkwaliteit cultuurhistorie heeft het plangebied nog een tweede aanduiding namelijk “Deelgebied 6: de velden in centraal Drenthe - van nut maken van de stille heide”.

Het beschermingsniveau is het laagste sturingsniveau en is voorzien over het grootste deel van het grondgebied van de provincie Drenthe. Voor de gebieden aangewezen met het beschermingsniveau Respecteren richt men zich op het waarborgen van de cultuurhistorische samenhang voor de toekomst. Daarbij hebben initiatiefnemers de verantwoordelijkheid om de cultuurhistorische hoofdstructuur als inspiratiebron te benutten.

De structuur van “Deelgebied 6: de velden in centraal Drenthe - van nut maken van de stille heide” wordt gedomineerd door de twee grote bos- en heidegebieden van het Dwingelderveld en bij Hooghalen, door de beekdalen van de Elperstroom en de Westerborkerstroom met de daarbij gelegen esdorpen die al in de middeleeuwen zijn ontstaan.

De volgende structuren zijn in dit gebied van provinciaal belang:

- Aaneengesloten complexen van stuifzandbossen, boswachterijen en heidegebieden met daarbinnen sporen van oude paden, markegrenzen, postwegen en jongere relictten als radiotelescopen en sporen van de Tweede Wereldoorlog;
- Beekdalen van de Elper- en Westerborkerstroom, soms duidelijk begrensd door houtwallen;
- Visuele relatie tussen dorp, es en beekdal door open doorzichten, dorpsstructuur van open en gesloten ruimtes en verspreide bebouwing;
- Binnen de scherp begrensde bosenheden de blokindeling van de boswachterijen of de grilliger padenloop van de stuifzandbossen;
- Een krans van esdorpen rondom het Dwingelderveld en langs de beekdalen met hun structuur van open en gesloten ruimtes, verspreide bebouwing en doorzichten naar het buitengebied;
- In het gebied rond Hooghalen een dichtheid aan prehistorische bewoningssporen en Grafmonumenten die deels corresponderen met een oude route die het zuidwesten met het midden van Drenthe verbond;
- Het herinneringscentrum Westerbork met de sporen van Kamp Westerbork en Schattenberg;
- De radiotelescopen van Dwingeloo en Hooghalen.

De richtinggevende ambitie voor dit deelgebied is het herkenbaar houden van de samenhang van twee bos- en heidegebieden met de nabijgelegen esdorpen. De bos- en heidegebieden van het Dwingelderveld en van Hooghalen zijn een resultante van de ontginning van de woeste gronden rond de esdorpen.

Kernkwaliteit archeologie

Beide plangebieden zijn voor de kernkwaliteit archeologie aangeduid als ‘Beschermingsniveau 1: generiek’, maar plangebied 1 heeft daarnaast deels “Beschermingsniveau 4: verwachte archeologische waarden, es”.

In gebieden of terreinen waar archeologische waarden worden verwacht (verwachtingsgebieden) die van provinciaal belang zijn, wordt gestuurd op een goede uitvoering van archeologisch onderzoek, conform de gangbare, in de archeologische beroepsgroep geldende kwaliteitseisen. Onder deze verwachtingsgebieden vallen alle Drentse essen en beekdalen, het Holtingerveld (voorheen de Havelterberg), het Drentsche Aa-gebied, de gebieden waar Celtic fields worden verwacht, offerveentjes en het vermoede traject van de prehistorische weg over de Hondsrug. Als daar archeologische waarden worden aangetroffen, wordt verwacht dat deze door hun ruimtelijke spreiding, samenhang, zeldzaamheid, tijdsdiepte en/of goede fysieke kwaliteit van provinciaal belang zullen zijn.

Beide plangebieden worden gerekend tot 'Hartje Drenthe' waar aanvullende gebiedsinformatie over bekend is. Wat betreft archeologie scoort Hartje Drenthe hoog als het gaat om archeologie van de essen en de beekdalen, Celtic Fields en grafheuvelgroepen. Op de Drentse zandgronden is door archeologisch onderzoek over een periode van 3000 jaar de ontwikkeling van de boerderij te volgen. Vrij recent (1991 en 2010) zijn er resten van mammoeten en wolharige neushoorns gevonden in Hartje Drenthe nabij Orvelte.

Bij ruimtelijke ontwikkelingen in deze gebieden met een verwachting die van provinciaal belang (archeologie) is, is een onderzoeksvrijstelling tot maximaal 1000 m² mogelijk. Daarnaast zijn agrarische bodemingrepen van de bovenste 30 cm, vermeerderd met 10 cm voor niet-kerend woelen, vrijgesteld van archeologisch onderzoek.

Kernkwaliteit natuur en rust

De plangebieden zijn betreffende de kernkwaliteiten natuur en rust niet voorzien van enige aanduiding.

Provinciale omgevingsverordening Drenthe

De Provinciale omgevingsverordening Drenthe, met inbegrip van de navolgende wijzigingen, geeft de randvoorwaarden voor het opstellen van ruimtelijke plannen. De verordening heeft onder meer als doel om de kernkwaliteiten van Drenthe te behouden en te versterken. Als bij een ruimtelijk plan kernkwaliteiten betrokken zijn, moet in het ruimtelijk plan uiteengezet worden dat met het desbetreffende plan wordt bijgedragen aan behoud en ontwikkeling van de bij het plan betrokken kernkwaliteiten conform de provinciale ontwikkelingsvisie. Een ruimtelijk plan mag geen nieuwe activiteiten dan wel wijziging van bestaande activiteiten mogelijk maken die de kernkwaliteiten significant aantasten.

Op grond van artikel 2.16 (Ruimte-voor-Ruimte regeling) mag een ruimtelijk plan voor een gebied, niet gelegen binnen het Bestaand Stedelijk Gebied, voorzien in een Ruimte-voor-Ruimte regeling wanneer:

- Er agrarische bedrijfsbebouwing aanwezig is die al aanwezig was op 2 juni 2010;
- De sloopnorm voor 1 compensatiewoning tenminste 750² en tenminste 2000 m² voor max 2 compensatiewoningen aan agrarische bedrijfsbebouwing bedraagt;
- Mits sprake is van een extra kwaliteitsslag er beperkt afgeweken kan worden van de sloopnorm;
- In het ruimtelijk plan de mogelijkheid geboden wordt tot het samenvoegen van agrarische bebouwing op meerdere percelen (saldering) om te kunnen komen tot de sloopnorm.
- Er randvoorwaarden voor inpassing, omvang, inhoud en uiterlijk van de compensatiewoning worden vastgelegd;
- De bouw van een compensatiewoning niet plaatsvindt in gebieden die onder Natuurnetwerk Nederland en/of beekdal en bergingsgebied zijn aangeduid, tenzij de oorspronkelijke agrarische bedrijfsbebouwing wordt verwijderd in de betreffende gebieden.

Onder agrarische bedrijfsbebouwing wordt verstaan alle gebouwen inclusief bouwwerken geen gebouwen zijnde zoals een mestsilo en kuilplaten. De voorwaarden voor deze provinciale Ruimte-voor-Ruimte regeling zijn overgenomen en nader uitgewerkt in het gemeentelijk Ruimte-voor-Ruimte beleid.

Overweging provinciaal beleid

Plangebied 1 (bouwlocatie)

Met dit plan worden ter compensatie van de sloop van voormalige agrarische bebouwing twee extra vrijstaande woningen met bijbehorende bouwwerken mogelijk gemaakt. De bestaande bedrijfswoning met vrijstaande schuur blijft intact.

De nieuwe bebouwing is gesitueerd ter hoogte van de te slopen bebouwing binnen het bestaande agrarische bouwvlak. Met het plan wordt voldaan aan het provinciale Ruimte-voor-Ruimte regeling.

De bestaande verkaveling blijft met dit plan intact. Met de beoogde erfinrichting zal het perceel opgedeeld worden in drie woonerven, welke afgescheiden zijn met kavelbeplanting. De bestaande waarden van het gebied worden gerespecteerd. Door toevoeging van de oostelijke gronden aan het open agrarische landschap wordt de oorspronkelijke kleinschaligheid hersteld.

Uit paragraaf 4.1 blijkt dat met dit plan nabijgelegen agrarische bedrijven niet worden belemmerd. Daarmee wordt met dit plan het landbouwgebied niet onevenredig aangetast en kan de gestelde maximale speelruimte voor de landbouw behouden blijven.

De te roeren gronden overschrijden de grens van de onderzoekvrijstelling niet, waarmee in beginsel geen archeologisch onderzoek vereist is. In paragraaf 4.6 wordt nader ingegaan op de archeologische waarden.

Plangebied 2 (slooplocatie)

Met dit plan wordt de agrarische bebouwing op dit perceel gesloopt. Onder de Ruimte-voor-Ruimte regeling mogen er twee compensatiewoningen voor teruggebouwd worden. Om maximale speelruimte voor de landbouw behouden te laten blijven en de omliggende agrarische bedrijven niet te belemmeren worden de twee compensatiewoningen elders gebouwd.

Conclusie:

Dit plan is in overeenstemming met het provinciaal beleid.

3.3 Waterschapsbeleid

Het plan is gelegen binnen het beheersgebied van het waterschap Drentse Overijsselse Delta. In het waterbeheerplan is beschreven hoe het waterschap uitvoering geeft aan haar watertaken in de periode 2016-2021. Het waterbeheerplan geeft de koers aan voor de komende jaren.

De doelen in het waterbeheerplan zijn.

- Overstromingen, wateroverlast of droogte te voorkomen of beperken. Inwoners kunnen hierdoor op een goede manier wonen en werken. Boeren en natuurbeheerders kunnen goed gebruik maken van de grond.
- Beschermen en verbeteren van de kwaliteit van het water in de volle breedte. Een goede ecologische en chemische kwaliteit van het (oppervlakte)water is belangrijk. Het water is schoon en gezond en inwoners kunnen hiervan genieten.
- Ook de doelen voor waterkwaliteit die voortvloeien uit Europese wetgeving; de Kaderrichtlijn Water (KRW) maken onderdeel uit van het plan.
- Afvalwater in de afvalwaterzuiveringsinstallaties effectief en efficiënt behandelen. We proberen niet alleen schadelijke stoffen uit het water te halen. Ook willen we van deze stoffen nieuwe producten maken en nieuwe toepassingen zoeken.

Overweging Waterschapsbeleid

Het plan betreft een geringe ruimtelijke ingreep welke geen invloed van betekenis heeft in het kader van de waterhuishouding in deze regio en op grond daarvan vormt dit plan geen beletsel voor de uitvoering van het Waterschapsbeleid. Er is in het kader van dit plan uitvoering gegeven aan de digitale watertoets (zie paragraaf 4.7).

Conclusie

Dit plan is in overeenstemming met het Waterschapsbeleid.

3.4 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Midden-Drenthe 2030 "Platteland Leeft!"

Op 28 juni 2012 heeft de gemeenteraad de Structuurvisie Midden-Drenthe 2030 "Platteland Leeft!" vastgesteld. Deze visie vormt het toetsingskader voor ruimtelijke ontwikkelingen met 2030 als zichtjaar. De structuurvisie geldt voor de hele gemeente en zet de mens centraal.

Gemeente Midden-Drenthe heeft een aantal kernwaarden die de gemeente typeren. 'Veranderend Noaberschap' zorgt voor levendigheid van het platteland'. Onderliggende pijlers hiervan zijn wonen, landbouw, natuur en toerisme. 'Verbondenheid' met omliggende steden is belangrijk voor werkgelegenheid, (hoger) onderwijs en grootstedelijke voorzieningen. Midden-Drenthe heeft een 'lage bebouwingsdichtheid' en sluit daarmee aan bij de identiteit van Midden-Drenthe als plattelandsgemeente. De gemeente streeft ernaar dat de ruimte die er is ook ervaren kan worden door inwoners, ondernemers of toeristen. Hierbij is de verbondenheid met het (agrarische) landschap leidend en moet er een balans zijn tussen de ontwikkelingsruimte voor wonen, (agrarische) bedrijven, recreatie en natuur. Het vinden, benoemen en behouden van deze balans is de belangrijkste opgave waaraan in de structuurvisie handvatten worden gegeven.

Naast wonen vormen landbouw, natuur en recreatie de belangrijkste pijlers van het landschap in Midden-Drenthe. De gemeente maakt deel uit van het keileemlandschap. De keileemgronden vormen de hogere delen binnen de gemeente. Smeltwater uit de voorlaatste ijstijd zorgde voor een doorsnijding van deze gronden en de vorming van beekdalen in het gebied. Aan de randen van het plateau bevinden zich de lager gelegen voormalige veenontginningen. De ontstaansgeschiedenis van het Drents plateau is nog altijd goed leesbaar.

Op kleine schaal, maar noodzakelijk voor de borging van levendigheid en sociale cohesie, kan er een beperkte groei plaatsvinden in overige kernen, in de schaal, maat en het ritme van de kern. Nieuwe ontwikkelingen moeten passen binnen de schaal van het aanwezige landschap en daarbij de landschappelijke kwaliteiten versterken. Nieuwbouw van woningen in het kader van de Ruimte voor Ruimte regeling, kan plaatsvinden in het nieuwe dorp of bij één van de andere kernen.

Welstandsnota

Met de welstandsnota geeft de gemeente invulling aan de visie op gemeente Midden-Drenthe 'Platteland leeft!'. Deze nota geeft invulling aan het begrip noaberschap. De gemeente verwacht dat de initiatiefnemer rekening houdt met de burens, maar ook met de hele omgeving en de cultuurhistorische betekenis van die omgeving. Het gaat hierbij om de relatie tussen bebouwing en de omgeving.

Beeldkwaliteitsplan De Broekstreek

Er moet rekening gehouden worden met de omgeving in het geval van het bouwen van een nieuwe woning. Er moet aan een aantal basisuitgangspunten worden voldaan. De vormgeving van de bebouwing moet tot stand komen met respect voor de omgeving, de cultuurhistorie, de toekomst en de situatie.

De omgeving van Garminge, Balinge en Mantinge ontleent haar vorm aan het boerenlandleven. Het landschap is open, doorkruist met verbindingswegen richting een volgende clustering van boerderijen en stallen. Er heerst een zeer ruimtelijke sfeer.

Wat betreft bebouwing van hoofdgebouwen en bijgebouwen moet rekening gehouden worden met een aantal aspecten:

- Ligging > nokrichting bij voorkeur georiënteerd als naastgelegen bouwwerken en/of in samenspel met het landschap. Bijgebouwen worden achter het hoofdgebouw geplaatst of in ondergeschikte positie.
- Oriëntatie > Het hoofdgebouw is op de weg georiënteerd.
- Representativiteit > Het bouwwerk representeert iets, uitstraling is van belang.
- Architectonische waarde > aandacht voor conserverend agrarisch bouwen met gevoel voor een ambachtelijke bouwstijl. Het gaat hierbij om acceptatie van het gebouw in de omgeving.
- Karakter > Landelijk, dorps.

- Volume/maat > Lage gootlijn, geen platte afdekking van de aan de straat gelegen hoofdmassa.
- Dakvorm > Vergelijkbare dakopbouw en dakhellingen als gebouwen in omgeving leiden tot gevoel van saamhorigheid.
- Gevelopbouw
- Detaillering > Gemetselde gevels in donker rood, roodbruin, grijs of antraciet. Houten gevels in zwart, diep donkerbruin of natuurkleur. Dakpannen (niet glanzend) of rietbedekking. Schilderwerk in gebroken wit, schuttingen in zwart, diep donkerbruin of natuurkleur.

Overweging gemeentelijk beleid

Plangebied 1

Dit plan voorziet in twee woningen met bijbehorende werken passend binnen het geldende Ruimte voor Ruimte beleid. Met de sloop van de twee agrarische bedrijfsgebouwen zal de ruimtelijke kwaliteit binnen het plangebied toenemen. De bestaande bedrijfswoning en te behouden bijbehorende bouwwerken blijven in stand.

Ten behoeve van dit plan is een erfinrichtingsplan opgesteld waarbij voorzien wordt in een landschappelijke inpassing van de bestaande en beoogde bebouwing in het landschap.

De beoogde nieuw te bouwen woning en bijbehorende bouwwerken zijn passend in het straat- en bebouwingsbeeld ontworpen.

Plangebied 2

Met dit plan wordt de agrarische bebouwing op dit perceel gesloopt en komt er veelal weidegrond voor terug. De bestaande woning blijft behouden. Er wordt een schuur bijgebouwd, evenals een kleine tuinberging. De omliggende gronden worden voor een klein deel ingericht als tuin met daarin een zwembad, de overige gronden krijgen een agrarische bestemming en zullen als weidegrond gebruikt worden.

Conclusie

Dit plan voldoet aan de doelstellingen en criteria van het voornoemde gemeentelijk beleid.

4. Omgevingsaspecten

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de relevante omgevingsaspecten. Op grond van artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening (Wro) dient te worden bezien of het plan uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening verenigbaar is met de eisen die aan de omgeving worden gesteld. Het plan dient een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te waarborgen en de belangen van omwonenden niet te schaden.

Met dit plan worden ter compensatie van de sloop van voormalige agrarische bebouwing op twee locaties, twee compensatiewoningen met bijbehorende bouwwerken gerealiseerd aan de Heirweg 4a. De bestaande bedrijfswoning met aanbouw en vrijstaande schuur blijft intact.

4.1 Milieuzonering

Een goed woon- en leefklimaat wordt bereikt als er balans is tussen de milieubelastende en milieugevoelige activiteiten, er is als het ware een goede mix van wonen en werken. In dat kader dient te worden beoordeeld of in de omgeving van het plangebied functies voorkomen die kunnen worden gehinderd door dit plan of waarvan het plan juist hinder ondervindt.

Bedrijven en Milieuzonering

Afstemming van bestaande en nieuwe functies gebeurt door het aanhouden van zogenaamde richtafstanden. Hierbij wordt gebruik gemaakt van de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' van de VNG (2009). Bij deze richtafstanden wordt rekening gehouden met milieuaspecten als geur-, stof en geluidhinder.

De genoemde richtafstanden zijn gebaseerd op een rustige woonwijk dan wel rustig landelijk gebied. In gebied welke getypeerd kan worden als 'gemengd gebied' kunnen de in de VNG-Reeks gestelde normafstanden met één stap worden verlaagd. Als gemengd gebied wordt gezien: "Een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor, zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid. Daarnaast gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen." Op dit punt wordt in de rechtspraak sterk naar de feitelijke situatie gekeken.

Rondom plangebied 1 bevinden zich enkele woonbestemmingen en een aantal agrarische bestemmingen. Daarbij is het plangebied gelegen aan de doorgaande weg door het dorp Garminge. Daarmee is er geen sprake van een typisch rustige woonwijk dan wel rustig landelijk gebied. Maar er kan ook niet gesteld worden dat sprake is van zogenaamd gemengd gebied. Daarom wordt in dezen getoetst aan de reguliere algemene richtafstanden.

De richtafstanden dienen te worden gemeten vanaf het agrarische bouwvlak tot aan het plangebied.

Plangebied 1

Woningen zijn geurgevoelige objecten. De toevoeging van twee woningen kan gevolgen hebben voor nabijgelegen inrichtingen. Daarbij dient ter hoogte van de woningen sprake te zijn van een goed woon- en leefklimaat.

In de nabijheid (straal 100 meter) van het plangebied zijn de volgende percelen met een agrarische bedrijfsbestemming gelegen. Op deze percelen is het uitoefenen van grondgebonden agrarische bedrijven al dan niet in combinatie met een kleine intensieve neventak en/of agrarische cultuurgrond en het uitoefenen van bestaande intensieve veehouderijbedrijven, toegestaan. In onderstaande tabel zijn de voor deze bedrijfsactiviteiten geldende richtafstanden alsmede de afstand tot plangebied 1 getoond.

Adres	SBI-code en Categorie	Hinderrichtafstand	Afstand plangebied - bouwvlak bedrijf
Heirweg 2	011,012,013 Akkerbouw en fruitteelt (bedrijfsgebouwen) Categorie 2	30 meter	ca. 46 meter
Dorpsstraat 8	0141,0142 Fokken en houden van rundvee Categorie 3.2	100 meter	ca. 63 meter
*afstand gemeten vanaf www.ruimtelijkeplannen.nl . De aangegeven maten zijn afgerond en kunnen beperkte afwijking omvatten ten opzichte van de werkelijkheid.			

Heirweg 2

Blijkens het in procedure zijnde 'Wijzigingsplan Heirweg 2 te Garminge' is ter plaatse een akkerbouwbedrijf gevestigd. Uit voorgaande tabel blijkt dat wordt voldaan aan de hinderrichtafstand. Daarmee wordt dit agrarische bedrijf niet in de bedrijfsvoering belemmerd en is sprake van een goed woon- en leefklimaat.

Dorpsstraat 8

Uit gemeentelijke informatie blijkt ter plaatse jongvee wordt gehouden. Uit de voornoemde tabel blijkt dat niet wordt voldaan aan de hinderrichtafstand betreffende het houden van rundvee. Deze hinderafstand is gebaseerd op de grootste hinderfactor geur. Voor de overige hinderfactoren geldt een richtafstand van 30 meter voor stof en geluid en 0 meter voor gevaar. Betreffende stof, geluid en gevaar wordt dus wel voldaan aan de daarvoor geldende richtafstand.

Voor geur is tevens de Wet geurhinder veehouderij van toepassing. Uit hetgeen hieronder is vermeld blijkt dat wordt voldaan aan de geldende (vaste) afstand en dat voornoemde bedrijven niet belemmerd worden door dit plan en dat er alsnog sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Wet geurhinder veehouderij

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) is het toetsingskader voor de omgevingsvergunning milieu voor het aspect geurhinder van dierenverblijven van veehouderijen.

In de Regeling geurhinder en veehouderij (Rgv) zijn geuremissiefactoren opgenomen voor de berekening van de geuremissie van een dierenverblijf. Daarbij is onderscheid gemaakt in dieren met geuremissiefactor en dieren zonder geuremissiefactor. Voor dieren met geuremissiefactor is een maximale waarde aangegeven welke is uitgedrukt in het aantal odour units per seconde per dier. Voor dieren zonder geuremissiefactor gelden vaste minimumafstanden.

Op beide agrarische bedrijven worden geen dieren gehouden waar een geuremissiefactor is vastgesteld, wat betekent dat op grond van de Wgv en de gemeentelijke milieuverordening er een vaste afstand geldt van 50 meter. Deze afstand wordt gemeten vanaf de gevel van het geurgevoelige object tot de nieuw te bouwen woning(en).

Met dit plan zijn de nieuw te bouwen woning op meer dan 50 meter van enig geurgevoelig object van de voornoemde agrarische bedrijven gelegen. Daarmee wordt aan de Wet geurhinder en veehouderij voldaan en worden de hiervoor genoemde agrarische bedrijven niet in hun bedrijfsvoering belemmerd door dit plan..

Daarnaast zijn andere bestaande woningen van derden reeds op kortere afstand van deze agrarische bedrijven gelegen en daarmee reeds (mogelijk) een bestaande belemmering voor de agrarische bedrijfsvoering.

Plangebied 2

Er wordt geen milieugevoelig object toegevoegd in plangebied 2. De bestaande bedrijfswoning blijft intact. De compensatiewoningen worden elders gebouwd om geen belemmering te vormen voor nabij gelegen agrarische bedrijven.

Conclusie

Het aspect 'milieuzonering' vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit plan.

4.2 Bodem

In het kader van een bestemmingsplan dient gemotiveerd te worden dat de bestemming (functie) die in het bestemmingsplan wordt toegelaten, passend wordt geacht in relatie tot de bodemkwaliteit. De te bouwen woningen zijn gevoelige functies.

Plangebied 1

In dezen is het bodemloket nagezien. Daarbij is betreffende het plangebied aangegeven dat het uitgevoerde (historische) bodemonderzoek aangeeft dat de (voormalige) activiteiten en/of de onderzoekslocatie voldoende zijn onderzocht in het kader van de Wet bodembescherming. Volgens de vermelding is sprake van een dieseltank (bovengronds) welke geplaatst is in 1983. Daarbij is geen einddatum vermeld. Deze dieseltank is reeds verwijderd. Er is tevens verkennend bodemonderzoek uitgevoerd door Sigma Bouw&Milieu. Zij concluderen in een rapport van 20 april 2020 met nummer 21-M9812 het volgende:

“Het grondwater t.p.v. peilbuis 8 bevat o.a. een verhoogd gehalte barium en lood (zware metalen) t.o.v. de tussenwaarde/ bodemindex-waarde (>0.5).

De matig verhoogd gemeten gehalten barium en lood (zware metalen) in het grondwater ter plaatse van peilbuis 8 hangen naar verwachting op voorhand niet samen met een locatiespecifieke verontreiniging. Geadviseerd wordt met de gemeente af te stemmen of dergelijk verhoogde gehalten aan barium en lood (zware metalen) in het grondwater in de omgeving vaker worden gemeten, dit mogelijk als gevolg van een natuurlijke achtergrondwaarde. Indien dit niet het geval is wordt aanbevolen, ter verificatie van het gemeten gehalte barium en lood, een herbemonstering en heranalyse van het grondwater uit te voeren.”

Uit overleg met de gemeente blijkt dat het niet bekend is dat er van nature verhoogde waarden barium en lood voorkomen in de omgeving. Er zal een herbemonstering en heranalyse van het grondwater plaatsvinden. De uitkomsten van dit onderzoek kunnen leiden tot nadere voorwaarden ten aanzien van afwatering en bronbemaling ten tijde van de werkzaamheden. De verhoogde gehalten hebben geen negatieve invloed op de voorgenen functie 'wonen'.

De te slopen stallen bevatten (deels) asbesthoudende dakbedekking. Bij het slopen van de voormalige agrarische bebouwing zijn de regels van het Bouwbesluit ten aanzien van asbestverwijdering van toepassing. Met de sanering van het asbest zal grond onder de druppellijn van de asbesthoudende dakbedekking afgegraven en afgevoerd worden. In het kader van de asbestsanering zal eventuele verontreiniging vanwege asbest(deeltjes) in de bodem worden beoordeeld aangaande de geldende wet- en regelgeving en indien nodig onderzocht. De met deze sanering gepaard gaande kosten staan in redelijke verhouding tot de meerwaarde van de gronden waarin dit plan voorziet.

Plangebied 2

Er worden na het slopen van de agrarische bebouwing geen gevoelige functies in dit plangebied toegevoegd. De gronden krijgen bestemming 'Agrarisch met waarden-1'.

Conclusie:

Het aspect 'bodem' vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit plan.

4.3 Geluid

Plangebied 1

In dit plangebied is sprake van de toevoeging van geluidsgevoelige objecten. Op grond van de Wet geluidhinder (Wgh) dient er een akoestische afweging in het kader van dit op te stellen bestemmingsplan te worden gemaakt.

Wegverkeerslawaai

De verkeersintensiteit op deze weg bedraagt volgens het verkeersmodel 800 motorvoertuigen in het jaar 2020. Bij een autonome groei van 1% per jaar zou dit afgerond 900 motorvoertuigen in het jaar 2030 zijn.

Er wordt uitgegaan van klinkers in keperverband en een wettelijke rijsnelheid van 50 km/h. De 48 dB contour (inclusief aftrek art. 110g Wgh) ligt dan circa 22 meter uit het hart van de weg. De woningen worden circa 35 meter uit het hart van de weg gebouwd en daarmee zal de geluidbelasting op deze woningen niet meer bedragen dan de voorkeursgrenswaarde van $L_{den} = 48$ dB (incl. aftrek 110g Wgh).

Spoorweglawaai en industrielawaai

In de nabijheid van het plangebied is geen spoorweg gesitueerd. Tevens is het plangebied niet binnen een gezoneerd industrieterrein gelegen.

Plangebied 2

In dit plangebied worden geen gevoelige functies toegevoegd en daarmee is akoestisch onderzoek niet nodig.

Conclusie:

Het aspect 'geluid' vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit plan.

4.4 Luchtkwaliteit

De luchtkwaliteit dient te worden mee genomen in de ruimtelijke besluitvorming. Uitgangspunt is dat een plan niet leidt tot overschrijding van luchtkwaliteitsnormen. Als er wel sprake is van een overschrijding, dan mag een plan de luchtkwaliteit niet in betekenende mate verslechteren.

Luchtkwaliteitsnormen vormen onder de Wet milieubeheer geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkeling als aannemelijk is dat aan één of een combinatie van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. Er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde.
- b. Een project leidt per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit.
- c. Een project draagt slechts in 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging.
- d. Een project is opgenomen of past binnen het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) of een regionaal programma van maatregelen.

Van een verslechtering van de luchtkwaliteit in betekenende mate als bedoeld onder c is sprake indien zich één van de volgende ontwikkelingen voordoet:

- woningbouw: minimaal 1.500 woningen netto bij 1 ontsluitende weg of minimaal 3.000 woningen bij 2 ontsluitende wegen;
- infrastructuur: 3% concentratiebijdrage (verkeerseffecten gecorrigeerd voor minder congestie);
- kantoorlocaties: minimaal 100.000 m² brutovloeroppervlak bij 1 ontsluitende weg, minimaal 200.000 m² brutovloeroppervlak bij 2 ontsluitende wegen.

Dit plan voorziet in het mogelijk maken van één van de voornoemde ontwikkelingen. Er is in dezen sprake van een project dat 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

Conclusie:

Het aspect 'luchtkwaliteit' vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit plan.

4.5 Externe veiligheid

Externe veiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag of handelingen met gevaarlijke stoffen. Dit kan betrekking hebben op bedrijven, buisleidingen of transportroutes. Op deze categorieën is verschillende wet- en regelgeving van toepassing. Het huidige beleid voor inrichtingen (bedrijven) is afkomstig uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Voor buisleidingen geldt het Besluit buisleidingen externe veiligheid (Bevb). Het externe veiligheidsbeleid voor transport van gevaarlijke stoffen staat in het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt).

In het kader van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), gelezen in samenhang met de regels omtrent externe veiligheid, moet worden onderzocht of er sprake is van aanwezigheid van risicobronnen in de nabijheid van de locatie waarop het Wro besluit betrekking heeft en dienen plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR) en de eventuele toename hiervan, te worden bepaald.

Plangebied 1

Met dit plan wordt ter compensatie van de sloop van voormalige agrarische bebouwing twee compensatiewoningen met bijbehorende bebouwing gerealiseerd. De bestaande bedrijfswoning met schuur blijft intact. De bestaande woning is een bestaande gevoelige functie. Betreffende de toe te voegen woningen dient het risico te worden afgewogen.

Inrichtingen

Volgens www.Risicokaart.nl van het interprovinciaal Overleg komen in de directe omgeving van het plangebied (straal 500 meter) geen inrichtingen voor die met gevaarlijke stoffen werken en daardoor een calamiteitenrisico vormen voor hun omgeving.

Transport gevaarlijke stoffen

In de directe omgeving van het plangebied (straal 500 meter) zijn geen spoorwegen, wegen en/of wateren gelegen welke behoren tot het basisnet voor het transport van gevaarlijke stoffen. Er zijn geen buisleidingen gelegen binnen een straal van 500 meter. De dichtstbijzijnde aardgasleiding ligt op meer dan 1 km van plangebied 1.

Plangebied 2

In plangebied 2 wordt geen gevoelige functie toegevoegd. De bestaande bedrijfswoning blijft intact.

Conclusie

Het aspect 'externe veiligheid' vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit plan.

4.6 Cultuurhistorie & Archeologie

Goede ruimtelijke ordening betekent dat er een integrale afweging dient plaats te vinden van alle belangen die effect hebben op de kwaliteit van de ruimte. Een van die belangen is de cultuurhistorie ofwel de aanwezigheid van monumenten of archeologisch waardevolle gebieden.

Cultuurhistorie

Onder cultuurhistorische waarden worden alle structuren, elementen en gebieden bedoeld die cultuurhistorisch van belang zijn. Zij vertellen iets over de ontstaansgeschiedenis van het Nederlandse cultuurlandschap. Vaak is er een sterke relatie tussen aardkundige aspecten en cultuurhistorische aspecten.

Plangebied 1

Mantinge, Balinge en Garminge worden in de dertiende eeuw al beschreven. Typerend voor Hartje Drenthe is dat in de Middeleeuwen vanuit de esdorpen veel kleine nieuwe nederzettingen ontstonden. Zo werden Eursinge, Garminge, Mantinge, Balinge en Bruntinge alle vanuit Westerbork gesticht. De dorpen in dit gebied hebben hun karakteristieke dorpsstructuur goed behouden. De jonge boerderijen, waar de boerderij in het plangebied onder valt, staan vaak aan uitvalswegen met het woongedeelte naar de weg toe geplaatst.

Monumenten

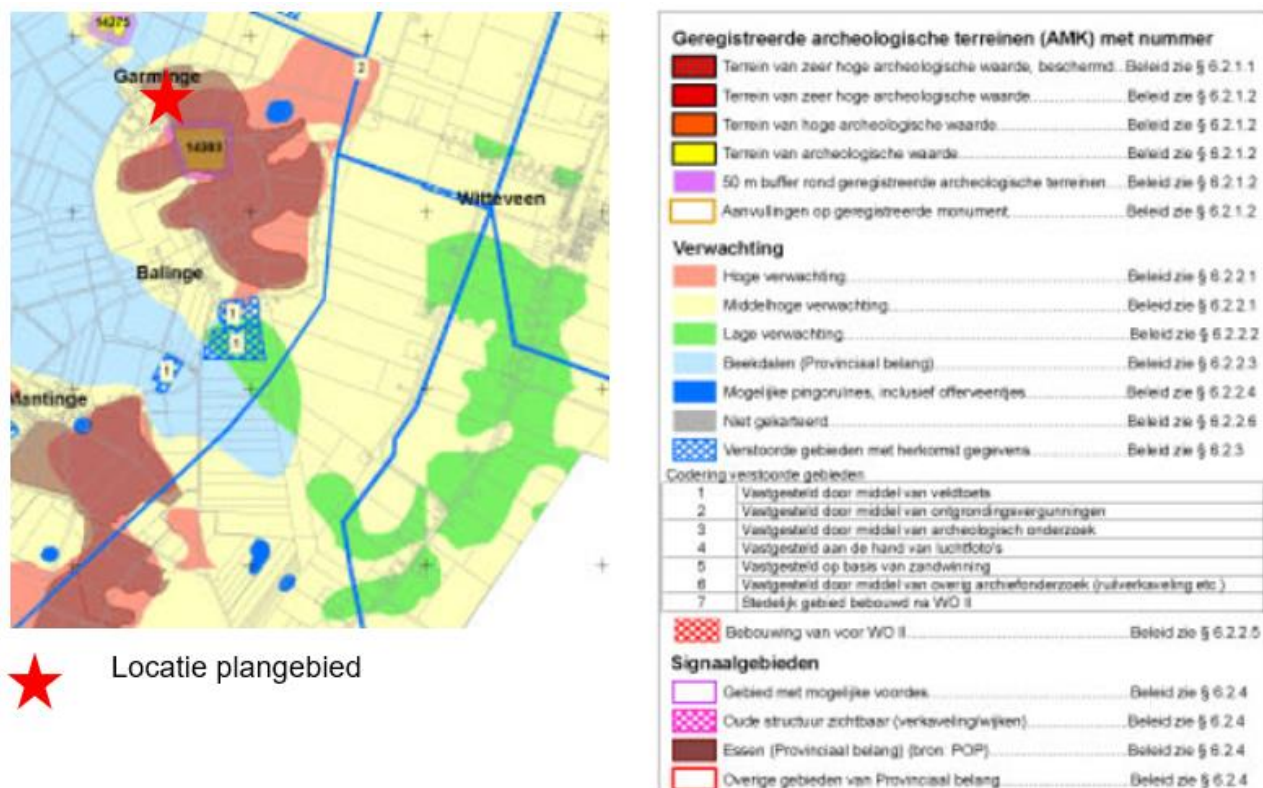
Op de monumentenlijst van gemeente Midden-Drenthe komen geen monumenten voor in Garminge. De binnen de gemeente Midden-Drenthe aangewezen (rijks)monumenten en provinciale monumenten zijn op ruime afstand van het plangebied gesitueerd, zodat de voorgenomen ontwikkeling niet van enige invloed is op deze beschermde gebouwen. Er zijn wel een aantal karakteristieke panden in Garminge, deze zijn niet in de directe omgeving van het plangebied gelegen. Alle direct omliggende woningen zijn niet karakteristiek en daarmee tast voorgenomen ontwikkeling de cultuurhistorische bebouwing in Garminge niet onevenredig aan.

Archeologische beleidskaart

In 2012 heeft de gemeente Midden-Drenthe een archeologische verwachtings- en beleidskaart uitgegeven. Afbeelding 4.1 toont een uitsnede van deze kaart waarop te zien is dat het plangebied de aanduiding "Essen" heeft. Dat betekent dat werkzaamheden op terreinen kleiner dan 1000 m² zijn vrijgesteld van archeologisch onderzoek. Het plangebied is echter groter dan voornoemde 1000 m². Met dit plan wordt ter compensatie van de sloop van voormalige agrarische bebouwing twee compensatiewoningen met bijbehorende bouwwerken gerealiseerd. De bestaande bedrijfswoning met schuur blijft intact.

Met de sloop van de stallen en de te verwijderen mestsilo, zal niet meer grond worden geroerd dan met de bouw destijds reeds is geroerd. De beoogde nieuwe woningen en bijbehorende bouwwerken hebben een fors kleiner oppervlak dan de voornoemde 1000 m². Daarmee zal met dit plan naar verwachting geen archeologische waarden worden geraakt. Met dit plan blijft de dubbelbestemming 'Waarde-archeologie 2' en daarbij horend toetsingskader behouden.

In het kader van artikel 5.10 in de Erfgoed is het wel verplicht om toevalsvondsten te melden bij bevoegd gezag.



Afbeelding 4.1 Verwachtings- en beleidskaart Zuid kaartnr. 234433-Zuid
Bron: Gemeente Midden-Drenthe

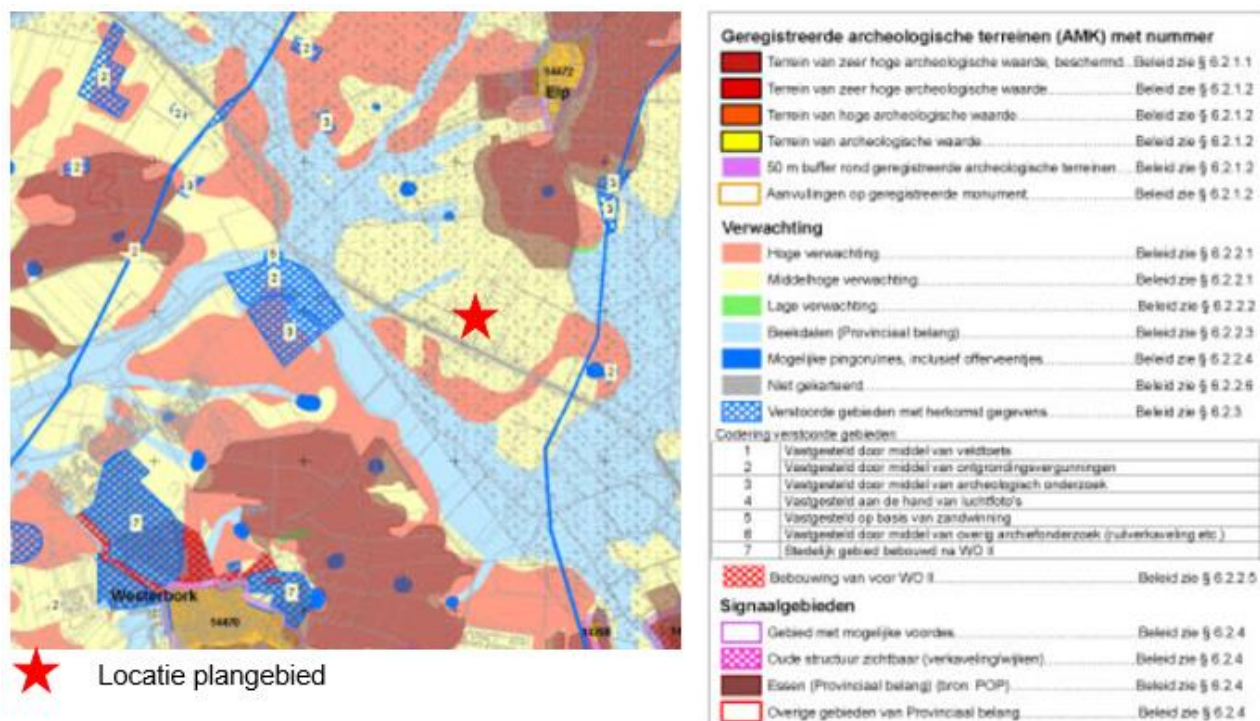
Plangebied 2

Monumenten

Op de monumentenlijst van gemeente Midden-Drenthe komen geen monumenten voor in Zuidveld. De binnen de gemeente Midden-Drenthe aangewezen (rijks)monumenten en provinciale monumenten zijn op ruime afstand van het plangebied gesitueerd, zodat de voorgenoemde ontwikkeling niet van enige invloed is op deze beschermde gebouwen.

Archeologische beleidskaart

In 2012 heeft de gemeente Midden-Drenthe een archeologische verwachtings- en beleidskaart uitgegeven. Afbeelding 4.2 toont een uitsnede van deze kaart waarop te zien is dat het plangebied een middelhoge verwachting heeft. Dat betekent dat werkzaamheden op terreinen kleiner dan 1000 m² zijn vrijgesteld van archeologisch onderzoek. Het plangebied is ruim kleiner dan voornoemde 1000 m² en daarmee is archeologisch onderzoek niet nodig.



Afbeelding 4.2 Verwachtings- en beleidskaart Zuid kaartnr. 234433-Zuid
Bron: Gemeente Midden-Drenthe

Conclusie

Het aspect 'cultuurhistorie & archeologie' vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit plan.

4.7 Water

In het kader van dit plan is op 30 september 2020 de digitale watertoets uitgevoerd. Op basis daarvan blijkt de korte procedure van toepassing.

STANDAARD WATERPARAGRAAF KORTE PROCEDURE

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is het verplicht ruimtelijke plannen te 'toetsen op water', de zogenaamde watertoets. De watertoets is een waarborg voor water in ruimtelijke plannen en besluiten. Deze waterparagraaf heeft betrekking op Heirweg 4a te Garminge.

Relevant beleid

Het beleid van het waterschap Drents Overijsselse Delta staat beschreven in het waterbeheerplan 2016-2021. Specifiek voor het stedelijke gebied heeft het waterschap het beleid geformuleerd in 'Water Raakt!'. Daarnaast is de Keur een belangrijk regelstellend instrument waarmee in ruimtelijke plannen rekening moet worden gehouden.

Invloed op de waterhuishouding

Het plan heeft geen schadelijke gevolgen voor de waterkwaliteit en ecologie. Binnen het bestemmingsplan worden niet meer dan tien wooneenheden gerealiseerd en de toename van het verharde oppervlak bedraagt niet meer dan 1500 m². Binnen het plangebied is geen sprake van (grond)wateroverlast. Voor de aanleghoogte wordt een ontwateringsdiepte geadviseerd van minimaal 80 centimeter. Dit is de afstand tussen de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) en onderzijde bouwvloer. Bij het bouwen zonder kruipruimte kan worden volstaan met een kleinere ontwateringsdiepte. Om wateroverlast binnen woningen en bedrijven te voorkomen adviseren wij om een drempelhoogte van 30 centimeter boven het straatpeil te hanteren (as van de weg). Voor lager gelegen ruimtes, zoals kelders en parkeergarages, wordt aandacht besteed aan het voorkomen van wateroverlast door bijvoorbeeld instromend hemelwater.

Voorkeursbeleid hemelwater

Bij de afvoer van overtollig hemelwater moet het afstromend hemelwater ter plaatse in de bodem dan wel op het oppervlaktewater worden teruggebracht. Het waterschap heeft de voorkeur om het hemelwater, daar waar mogelijk, te infiltreren in de bodem. Oppervlakkige afvoer naar de infiltratievoorziening en infiltratie via wadi's heeft daarbij de voorkeur. Als oppervlakkige infiltratie niet mogelijk is, is ondergrondse infiltratie door middel van bijvoorbeeld een infiltratieriool (IT-riool) of infiltratiekratten een mogelijkheid. Als infiltratie niet mogelijk is dan kan hemelwater via een bodempassage worden geloosd op oppervlaktewater. De afvoer van overtollig hemelwater uit het plangebied mag, ongeacht de toegepaste methode, niet tot wateroverlast leiden op aangrenzende percelen of het omliggende watersysteem. Schoon hemelwater (bijvoorbeeld vanaf dakoppervlakken) kan direct worden afgevoerd naar oppervlaktewater.

Het gebruik van uitlopende materialen

Het waterschap is verantwoordelijk voor een goede waterkwaliteit van het regionale watersysteem. Om verontreiniging van het watersysteem te voorkomen worden materialen die uitlogen en het oppervlaktewatersysteem kunnen verontreinigen niet gebruikt.

Watervergunning (of melding) op grond van de Keur

Het wateradvies dat is afgegeven in het kader van de watertoets is geen watervergunning of melding. Wanneer werkzaamheden worden verricht in de beschermingszone van een waterstaatswerk of hemelwater wordt afgevoerd op oppervlaktewater of er grondwater wordt onttrokken, moet een watervergunning worden aangevraagd. Onderhavig plan behoeft geen watervergunning.

Riolering

De ingetekende locatie voor de ontwikkeling raakt aan een zone van de rioolpersleiding van het waterschap, welke parallel aan de Heirweg loopt. Deze ligt op 1,5m diepte. Hierbij moet de ontwikkeling 3 meter uit de buurt blijven. Dit zal ook bij de klic-melding naar voren komen.

Watertoetsproces

De initiatiefnemer heeft het Waterschap Drents Overijsselse Delta geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets. De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat de korte procedure van de watertoets is toegepast. De bestemming en de grootte van het plan hebben een geringe invloed op de waterhuishouding in ruimtelijke zin. Deze conclusie is automatisch getrokken op basis van de ingevoerde gegevens op www.dewatertoets.nl. Het proces van de watertoets is goed doorlopen. Het waterschap Drents Overijsselse Delta gaat akkoord met het plan.

Planuitwerking

Met de verdere uitwerking van de te bouwen woningen en bijbehorende bouwwerken zullen aandachtspunten uit de waterparagraaf in acht worden genomen. De te bouwen woningen zullen aangesloten worden op het vuilwater riool. Het afstromende hemelwater zal op natuurlijke wijze worden geïnfiltreerd op het eigen erf, waarbij bij overvloedige regelval het water zal worden afgevoerd naar de omliggende waterlopen alsmede het agrarische gebied.

Conclusie

Het aspect 'water' vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit plan.

4.8 Ecologie

Bij de ruimtelijke planvorming dient aandacht te worden besteed aan de natuurwetgeving. Hierbij kan een tweedeling gemaakt worden in soortbescherming en gebiedsbescherming. Soortbescherming wordt geregeld in de Wet Natuurbescherming. De gebiedsbescherming vindt plaats via Vogel- en Habitatrichtlijn ('Natura 2000-gebieden').

Plangebied 1

Soortbescherming

De agrarische bebouwing is nog intact en wordt momenteel nog gebruikt. Met de sloop worden de natuurwaarden in acht genomen. Daarmee is te stellen dat sprake is van een zogenaamd verstoord gebied. Door de reguliere (agrarische) werkzaamheden zal het niet aannemelijk zijn dat beschermde fauna ter plaatse een langdurig (vaste) verblijfplaats heeft en is de fauna in de omgeving ingespeeld op deze werkzaamheden.

Voor dit plan is door Fopma natuuradvies een verkennend natuurwaarden onderzoek uitgevoerd. Daaruit blijkt dat wanneer het sloop- en het bouwrijp maken buiten het broedseizoen gebeurt effecten op beschermde soorten voorkomen kunnen worden. Er is geen ontheffing op grond van de Wet natuurbescherming noodzakelijk.

In bijlage 1 is de volledige rapportage van 3 oktober 2020 met nummer 2020-401 gevoegd.

Gebiedbescherming

Het plangebied is gelegen op 1,7 km van het Natura 2000 gebied 'Mantingerbos' en op circa 2,5 km van het Natura 2000 gebied 'Mantingerzand'. Het Mantingerzand is tevens aangewezen op grond van de Habitatrichtlijn. Het dichtstbij gelegen NNN-gebied bevindt zich op een afstand van circa 650 meter van het plangebied.

Voor dit plan is door Fopma natuuradvies een Aeriusberekening uitgevoerd. Daaruit blijkt dat zowel in de aanlegfase als de gebruiksfase de depositie van stikstof op geen enkel meetpunt in het Natura 2000-gebied hoger is dan 0,00 mol/ha/jaar. Daarbij wordt aangegeven dat ten opzichte van de bestaande situatie (bedrijf met vee) er sprake is van een significante afname van de stikstofdepositie. De berekening is onderdeel van het rapport natuurwaarden zoals bijgevoegd als bijlage 1.

Plangebied 2

Soortbescherming

De te slopen agrarische bebouwing is niet meer als zodanig in gebruik. Er is reeds aangevangen met voorbereidende werkzaamheden voor de sloop. Waar mogelijk worden delen ontmanteld. In het kader van de daadwerkelijke sloopwerkzaamheden zal natuurwetgeving in acht worden genomen.

Gebiedbescherming

Plangebied 2 is gelegen op 2,75 km van het Natura 2000 gebied 'Elperstroomgebied' en op meer dan 5 km gelegen van 'Mantingerbos'. Het dichtstbijzijnde NNN-gebied ligt op 450 meter van de perceelsgrens van het plangebied. Ten opzichte van de bestaande situatie zal er een significante afname van stikstofdepositie plaatsvinden door de beëindiging van het agrarisch bedrijf.

Conclusie

Het aspect 'ecologie' vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit plan.

4.9 m.e.r

Het bevoegd gezag moet zich ervan vergewissen of deze activiteit geen belangrijke nadelige milieugevolgen kan hebben. Beoordeeld moet dus worden of ervoor op een later te nemen besluit een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is. Deze toets, die een nieuw element is in de m.e.r.-beoordeling, vindt plaats volgens het nee, tenzij principe. Dit betekent dat er geen m.e.r. hoeft te worden opgesteld, tenzij bij het verlenen van de omgevingsvergunning in de toekomst de vraag aan de orde is of belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu op voorhand niet zijn uit te sluiten.

Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling bestaan geen vereisten voor de vorm, maar wel voor de inhoud. Met betrekking tot de inhoud ('wat moet er in de vormvrije worden onderzocht?') moet

aandacht besteed worden aan alle criteria die zijn opgenomen in Bijlage III bij de Europese richtlijn 'betreffende de milieubeoordeling van bepaalde openbare en particuliere projecten'.

Naar aanleiding van het gestelde in de voorgaande paragraaf, moet er een toets worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Het uitgangspunt is dat het gaat om een bestaande kern, dat planologisch wordt aangepast aan de eisen van deze tijd. De toets kan gebeuren aan de hand van die aspecten, die hiervoor al aan de orde zijn geweest voor zover ze van invloed zijn op het (natuurlijke) milieu.

Om te bepalen of sprake is van een m.e.r.-(beoordelings)plichtig project, dient bepaald te worden of de ontwikkeling de drempelwaarden uit lijst C of D van het Besluit m.e.r. overschrijdt, of de ontwikkeling in een kwetsbaar gebied ligt en of er belangrijke milieugevolgen zijn.

Drempelwaarden Besluit m.e.r.

Dit project voorziet in een directe eindbestemming en voldoet daarmee aan de definitie van een 'besluit' zoals bedoeld in het Besluit m.e.r. Dit betekent dat dit project m.e.r.-(beoordelings)plichtig is indien activiteiten worden mogelijk gemaakt die genoemd worden in onderdeel C of D van het Besluit m.e.r. en de daarin opgenomen drempelwaarden overschrijden.

In dit geval is sprake van een ontwikkeling die niet wordt genoemd in onderdeel C van het Besluit m.e.r., er is derhalve geen sprake van een directe m.e.r.-plicht. Op basis van onderdeel D (De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen) is indien de volgende drempelwaarden worden overschreden sprake van een m.e.r.-beoordelingsplichtig project:

1. een oppervlakte van 100 hectare of meer,
2. een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of
3. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Met de ontwikkeling die dit project mogelijk maakt, worden de hiervoor genoemde drempelwaarden niet overschreden. Er is derhalve geen sprake van een directe m.e.r.-beoordelingsplicht.

Gevoelig gebied

Als gevoelig gebied zijn gebieden aangewezen die beschermd worden op basis van de natuurwaarden, landschappelijke waarden, cultuurhistorische waarden en waterwingebieden. Er is in dezen geen sprake van een gevoelig gebied.

Milieugevolgen

In dit plan zijn de verschillende milieueffecten beschouwd, zoals geluid, bodem en luchtkwaliteit. Hieruit blijkt dat dit bestemmingsplan geen belangrijk nadelige milieugevolgen tot gevolg heeft die het doorlopen van een m.e.r.-procedure noodzakelijk maken.

Conclusie

Het aspect 'milieueffectrapportage' vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit plan.

5 Juridische vormgeving

In de voorgaande hoofdstukken is ingegaan op het plangebied, het relevante beleid en de milieu- en omgevingsaspecten. Op basis van de informatie uit deze hoofdstukken zijn is het juridische bindende deel van het bestemmingsplan: de verbeelding en de regels, bepaald. De regels omvatten bepalingen betreffende het gebruik van de gronden, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing, regelingen betreffende het gebruik van aanwezige en/of op te richten bouwwerken. De verbeelding geeft de indeling van de bestemmingen en aanduidingen weer.

5.1 Algemeen

Het beleid en de planuitgangspunten, zoals verwoord in de voorgaande hoofdstukken, hebben in de regels van dit plan hun juridische vertaling gekregen. Daarmee zijn de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden van de gronden in het plangebied vastgelegd.

Het plan is opgesteld conform het Handboek bestemmingsplannen van de gemeente P.m. en de landelijke Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2012 (SVBP 2012).

De opzet van de bestemmingsregels is gebaseerd op de beheersverordening Buitengebied. Daarbij zijn de niet van toepassing zijnde begrippen en bepalingen niet opgenomen in dit plan.

De regels van het plan bestaan uit vier hoofdstukken, te weten:

1. Inleidende regels;
2. Bestemmingsregels;
3. Algemene regels;
4. Overgangs- en slotregels.

Inleidende regels

Begrippen (Artikel 1): In dit artikel is een omschrijving gegeven van de in regels van dit bestemmingsplan gebruikte begrippen.

Wijze van meten (Artikel 2): Hierbij is een omschrijving aangegeven over de wijze van meten van in de regels aangegeven afstanden, oppervlakte- en inhoudsmaten.

Bestemmingsregels

In dit hoofdstuk zijn de regels betreffende de binnen het plangebied voorkomende bestemmingen opgenomen. De bepalingen zijn als volgt opgebouwd:

1. Bestemmingsomschrijving: de omschrijving van het gebruik wat is toegestaan binnen de bestemming;
2. Bouwregels: de regels, waar en met welke maatvoering, mag worden gebouwd;
3. Nadere eisen: Eisen welke met het oog op het voorkomen van onevenredig aantasting van de aangegeven aspecten kunnen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing
4. Afwijken van de bouwregels: de afwijkingsmogelijkheden welke specifiek gelden voor de bouwregels van de betreffende bestemming;
5. Specifieke gebruiksregels: in de specifieke gebruiksregels wordt aangegeven welk gebruik in strijd is met de bestemming, waaronder indien nodig specifieke voorwaardelijke verplichtingen.
6. Afwijken van de gebruiksregels: de afwijkingsmogelijkheden welke specifiek gelden voor de gebruiksregels van de betreffende bestemming;
7. Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden: vergunningstelsel voor specifiek aangegeven werkzaamheden en werken

In paragraaf 6.2 wordt een nadere toelichting gegeven van en de binnen het plangebied voorkomende bestemmingen.

Algemene regels

De op het plan van toepassing zijnde algemene regels worden beschreven in hoofdstuk 3. Dit hoofdstuk is opgebouwd uit:

- Anti-dubbeltelregel: Deze regel is opgenomen om te voorkomen dat een perceel of een gedeelte daarvan, meer dan één keer betrokken wordt bij de beoordeling van een bouwplan en op die wijze meer wordt gebouwd dan het bestemmingsplan beoogd.
- Algemene gebruiksregels: In deze regel is aangegeven wat onder strijdig gebruik wordt verstaan. Deze regel gaat uit van de gedachte dat het gebruik uitsluitend mag plaatsvinden in overeenstemming met de bestemming.
- Algemene afwijkingsregels: In deze regel is aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid gegeven om bij een omgevingsvergunning af te wijken van bepaalde, in het bestemmingsplan geregelde, onderwerpen. De criteria, die bij toepassing van deze bevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn aangegeven.

Overgangs- en slotregels

In dit hoofdstuk staan de overgangs- en slotregels vermeld. In de overgangsregels is aangegeven wat de juridische consequenties zijn van bestaande situaties die in strijd zijn met dit bestemmingsplan. In de slotregel wordt aangegeven onder welke titel het plan bekend staat.

5.2 Wijze van bestemmen

In deze paragraaf worden de gemaakte keuzes nader onderbouwd. Hierbij zullen de bestemmingen in dezelfde volgorde als in de regels worden behandeld.

De navolgende bepalingen zijn gebaseerd op zowel bestemmingsplan Buitengebied Midden-Drenthe (vastgesteld 2012-01-26) als bestemmingsplan de Broekstreek (vastgesteld 2012-01-26). Daarbij zijn de niet van toepassing zijnde regels weggelaten.

Agrarisch met waarden (Artikel 3)

De gronden met bestemming 'Agrarisch met waarden' zijn in hoofdzaak bestemd voor agrarisch grondgebruik en cultuurgrond met bijbehorende tuinen, erven en terreinen met dien verstande dat de landschappelijke waarden van de door beplante perceelscheidingen gevormde verkaveling en de schaal worden beschermd. Er is op deze gronden enkel de bouw van andere bouwwerken toegestaan waaronder erfafscheidingen. Tevens is een ondergeschikt gebruik voor groen, infrastructuur, nutsvoorzieningen en de waterhuishouding toegestaan

Agrarisch met waarden – 1 (Artikel 4)

De gronden met bestemming 'Agrarisch met waarden – 1' zijn in hoofdzaak bestemd voor agrarisch grondgebruik en cultuurgrond met daarbij behorende bouwwerken geen gebouwen zijnde. Met daaraan ondergeschikt het behoud, herstel en de ontwikkeling de waarden van het landschap, doeleinden van natuurontwikkeling en agrarisch natuurbeheer. Tevens is een ondergeschikt gebruik voor groen, infrastructuur, nutsvoorzieningen en de waterhuishouding toegestaan.

Wonen (Artikel 5)

De gronden met bestemming 'Wonen' zijn in hoofdzaak bestemd voor wonen, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan huis verbonden beroep, mantelzorg en gastouderopvang met daarbij behorende woningen, aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen, tuinen, erven en terreinen, en bouwwerken geen gebouwen zijnde.

Het bouwen van hoofdgebouwen bestaande uit woningen met daarbij behorende bijbehorende bouwwerken en andere bouwwerken zijn overgenomen. De woningen dienen binnen het bouwvlak vrijstaand te worden gebouwd. Indien sprake is van afwijkende maatvoering van bestaande bouwwerken zijn deze van toepassing. De gezamenlijk oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken is maximaal 110 % van het grondoppervlak van het hoofdgebouw en niet meer dan 50% van het achtererf.

In het plan is een voorwaardelijke verplichting opgenomen aangaande de aanleg en instandhouding van de landschapsmaatregelen zoals genoemd in het erfinrichtingsplan.

Wonen – Voormalige boerderijen (Artikel 6)

De gronden met bestemming 'Wonen – voormalige boerderijen' zijn in hoofdzaak bestemd voor wonen, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan huis verbonden beroep danwel bedrijfsactiviteiten in de milieucategorieën 1 en 2, die zijn genoemd in de bij deze regels behorende Staat van bedrijven, danwel naar de aard en invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen bedrijvigheid, mantelzorg, sociale, culturele, medische, maatschappelijke en educatieve functies en gastouderopvang. Met daarbij behorende woningen, aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen; bouwwerken geen gebouw zijnde en tuinen, erven en terreinen.

Het bouwen van hoofdgebouwen bestaande uit woningen met daarbij behorende bijbehorende bouwwerken en andere bouwwerken zijn overgenomen. De woningen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd. Indien sprake is van afwijkende maatvoering van bestaande bouwwerken zijn deze van toepassing. De gezamenlijk oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken is maximaal 110 % van het grondoppervlak van het hoofdgebouw en niet meer dan 50% van het achtererf.

De huidige woning Oranje Kanaal NZ 37 bestaat uit meerdere delen welke samen een functionele eenheid vormen. Met deze hoofdvorm van de bestaande woning is er geen duidelijk verschil tussen het hoofdgebouw en bijbehorende bouwwerken. Daarom is een maatwerkregel opgenomen waarbij de

oppervlakte van de aan- en uitbouwen van de woning gelegen binnen het bouwvlak zijn uitgesloten van het voorgeschreven gezamenlijk oppervlak aan bijbehorende bouwwerken.

In het plan is een voorwaardelijke verplichting opgenomen aangaande de aanleg en instandhouding van de landschapsmaatregelen zoals genoemd in het erfinrichtingsplan.

Waarde – Archeologie 2 (Artikel 7)

De gronden met bestemming 'Waarde – Archeologie 2' zijn mede bestemd voor het behoud van de mogelijk te verwachten archeologische waarden.

6 Economische- en maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Het gaat om een particulier initiatief waarbij de initiatiefnemer garant staat voor de economische uitvoerbaarheid van het plan. Eventuele planschadekosten en aan dit plan verwante kosten komen daarmee voor rekening van de initiatiefnemer. De met dit plan gepaard gaande kosten staan in verhouding tot de meerwaarde van het eindresultaat waarin dit plan voorziet.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Inspraak

Het college heeft de bevoegdheid te besluiten of inspraak wordt verleend bij de voorbereiding van gemeentelijk beleid. Aangezien onderhavig plangebied gering van omvang is en de ruimtelijke consequenties beperkt zijn, is overeenkomstig het besluit van het college geen gelegenheid tot inspraak geboden.

Vooroverleg

In het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 Bro heeft het college het voorontwerpbestemmingsplan toegezonden aan de vooroverlegpartners die de mogelijkheid hadden om binnen 4 weken te reageren. Er zijn geen reacties ontvangen.

Zienswijzen

Het voorliggend bestemmingsplan heeft als ontwerp ter visie gelegen van p.m. tot en met p.m. Binnen deze termijn is eenieder in de gelegenheid een zienswijze op het plan in te dienen. Binnen de voornoemde periode zijn p.m. zienswijze reacties ontvangen.