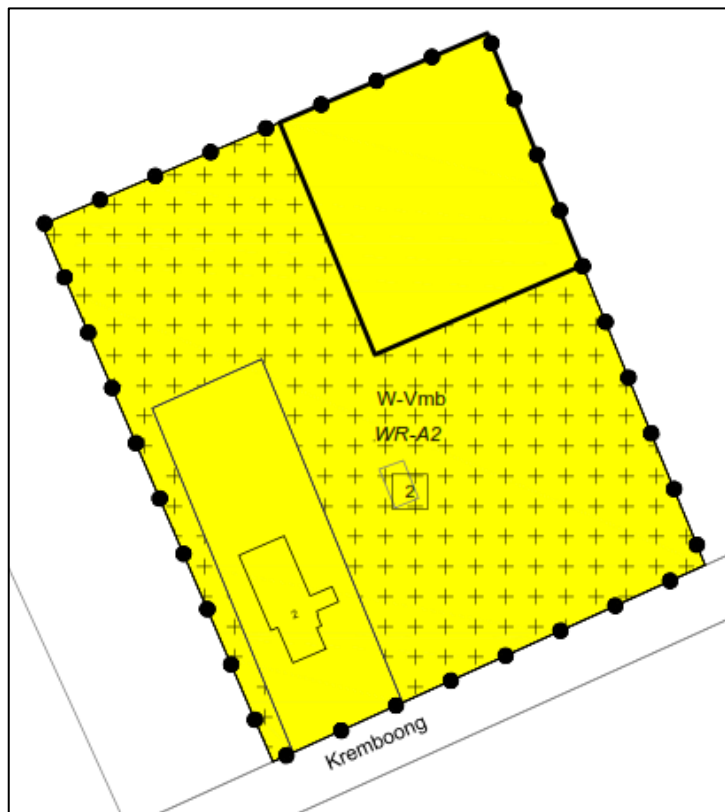


Wijzigingsplan Buitengebied

RvR Kremboong 2a in Tiendeveen

Ruimte-voor-ruimte woning

NL.IMRO.1731.Kremboong2aTIE-WVS1



Inhoud: Toelichting en bijlagen
Regels
Verbeelding

Initiatiefnemer: de heer G. Schoonewille en
Mevrouw L. Schoonewille
Berkenweg 35
7937 TD Tiendeveen

Datum: 12 juli 2016

Planopsteller: Omgevingsrecht Zuidema
R.G. Zuidema

ZUIDEMA
OMGEVINGSRECHT

Toelichting

Inhoud

1 Inleiding	2
1.1 Aanleiding.....	2
1.2 Ligging.....	2
1.3 Vigerend bestemmingsplan.....	2
1.4 Leeswijzer	2
2 Planbeschrijving.....	3
2.1 huidige situatie	3
2.2 toekomstige situatie	4
2.3 Ruimtelijke kwaliteit.....	5
3 Beleid	7
3.1 Rijksbeleid.....	7
3.2 Provinciaal beleid	7
3.3 Gemeentelijk beleid	9
4 Omgevingsaspecten	12
4.1 milieuzonering	12
4.2 bodem	13
4.3 Water.....	13
4.4 Geluid	14
4.5 externe veiligheid	16
4.6 Cultuurhistorie.....	17
4.7 Ecologie	19
5 Juridische vormgeving	20
6 Uitvoerbaarheid	21
6.1 Economische uitvoerbaarheid.....	21
6.2 maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	21

Bijlagen:

- I. Erfinrichtingsplan Kremboong 2a, gedateerd 8 maart 2016
- II. Verkennend bodemonderzoek, gedateerd 7 maart 2016
- III. Digitale watertoets gedateerd 26 februari 2016,
- IV. Flora en Fauna onderzoek, gedateerd 25 februari 2016
- V. Berekening geluidsbelasting wegverkeerslawaaï, gedateerd 22 maart 2016.

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Het voorliggende wijzigingsplan voorziet in het voornemen van de familie Schoonewille om op het perceel Kremboong 2 in Tiendeveen een compensatiewoning in het kader van de Ruimte-voor-ruimte regeling te bouwen. Conform de Ruimte-voor-ruimte regeling wordt een nieuwe bouwka-vel, ten behoeve van een woning, gecreëerd 'in ruil' voor het slopen van landschap ontsierende voormalige agrarische bebouwing (kippenschuren).

1.2 Ligging

Het plangebied ligt in Zuidwest-Drenthe, in de gemeente Midden-Drenthe, tussen de dorpen Tiendeveen en Drijber op de grens met de gemeente Hogeveen. Het betreft een voormalig agrarische bedrijfslocatie.

Het perceel is gelegen in het open landschap met verspreide woon- en werkerven. Het perceel wordt ontsloten aan de 'landweg' Kremboong.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het perceel Kremboong 2 is gelegen in het vigerend bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Midden-Drenthe (vastgesteld op 26 januari 2012) en de Correctieve herziening bestemmingsplan Buitengebied Midden Drenthe (vastgesteld op 6 maart 2014) waarin het perceel is aangeduid met de bestemming 'Wonen - Voormalige boerderijen' en dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2'.

De bouw van een compensatiewoning is op grond van het vigerende bestemmingsplan Buitengebied niet mogelijk.

Met dit plan wordt conform de Ruimte-voor-ruimte regeling de bouw van een aanvullende woning mogelijk gemaakt. De gemeente heeft aangegeven medewerking te willen verlenen aan dit bouwvoornemen op basis van artikel 29.8 onder a (wijzigingsbevoegdheid) van het bestemmingsplan buitengebied Midden-Drenthe en het bestemmingsplan correctieve herziening Buitengebied Midden-Drenthe.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 van het voorliggende wijzigingsplan wordt ingegaan op de planbeschrijving waarbij de bestaande situatie, de nieuwe situatie en de landschappelijke inpassing worden behandeld. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op het relevante beleid van het Rijk, de provincie Drenthe en de gemeente Midden-Drenthe. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de omgevingsaspecten, waaronder milieuzonering, bodem, water, geluid, luchtkwaliteit, externe veiligheid, cultuurhistorie en ecologie. Paragraaf 4.6 Cultuurhistorie is opgesteld door Rosegaar Omgevingsmanagement in het kader van een werkervaringsproject. In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op de juridische vormgeving van het plan. Ten slotte komt in hoofdstuk 6 de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van dit plan aan bod.

2 Planbeschrijving

2.1 huidige situatie

Het plan omvat het perceel van het voormalige agrarische bedrijf aan de Kremboong 2 te Tiendeveen. Het plangebied ligt in Zuidwest-Drenthe, in de gemeente Midden-Drenthe, tussen de dorpen Tiendeveen en Drijber op de grens met de gemeente Hoogeveen. Het perceel is gelegen in het noordelijk zandgebied, wat wordt gekenmerkt door het Drents plateau, beekdalen en stuifzanden. Het Actueel Hoogtebestand Nederland laat zien dat het plangebied relatief hoog ligt (+14,2 meter boven NAP).

Het plangebied omvat het voormalige agrarische bouwvlak op het perceel Kremboong 2 te Tiendeveen en is inmiddels in het vigerende bestemmingsplan gedeeltelijk voorzien van een woonbestemming (wonen - voormalige boerderijen). Op het perceel is de voormalige bedrijfswoning met bijgebouw aanwezig. De voormalige bedrijfswoning wordt bewoond. De gronden waar de nieuwe woning en bijgebouwen zullen worden gebouwd zijn nu in gebruik als akkerland.

Daarnaast zijn op het perceel oude barakken, die afkomstig zijn uit een Joods werkkamp, aanwezig. Ze komen van verschillende locaties in Nederland, maar niet van het oorspronkelijke werkkamp Kremboong. Mogelijk worden de barakken vanwege hun historische waarde niet gesloopt, maar gedomonteerd, zodat men ze elders kan wederopbouwen. De barakken zijn in gebruik geweest als kippenschuren bij het voormalige agrarische bedrijf Kremboong 2. De schuren zijn tot de zomer 2016 in gebruik voor de stalling van caravans. Dit landschap ontsierende voormalige agrarisch bebouwing zal worden verwijderd ten behoeve van de bouw van de voorgenomen compensatie woning.

Tevens is op het perceel een transformatorgebouw aanwezig. Deze blijft ongewijzigd in stand. Door Initiatiefnemer is overleg gepleegd met de betreffende netbeheerder van deze nutsvoorziening.



Afbeelding 1, Luchtfoto met de globale ligging van het plangebied (bron: Google Earth)

2.2 toekomstige situatie

Initiatiefnemer is voornemens de vier voormalige kippenschuren met een totaal oppervlak van 1170 m² te slopen en ter compensatie een woning met bijgebouwen te bouwen. De nieuwe woning zal een oppervlakte van ten hoogste 250 m² omvatten. De bijgebouwen te samen zullen een oppervlakte van ten hoogste 200 m² omvatten, waarbij de oppervlakte van een afzonderlijk bijgebouw niet meer zal bedragen dan 150 m². De voorgenomen woning met bijgebouwen is voorzien op de naast de bestaande schuren gelegen maïsakker.



Afbeelding 2, aanzichtfoto huidige bebouwing (bron: Google Earth)

Van gemeentewege is aangegeven dat men medewerking wil verlenen aan dit bouwvoornemen op basis van artikel 29.8 onder a (wijzigingsbevoegdheid) van het bestemmingsplan buitengebied Midden-Drenthe en het bestemmingsplan correctieve herziening Buitengebied Midden-Drenthe. Waarbij ter compensatie van de sloop van 1170 m² landschap ontsierende bebouwing de bouw van een woning van 250 m² met een gezamenlijk oppervlak aan bijgebouwen van 200 m² wordt toegestaan. De te bouwen woning met bijgebouwen zijn schuin achter de bestaande bedrijfswoning gesitueerd.

Het plan voorzien in verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en milieukwaliteit. De ruimtelijke kwaliteit en het daarvoor opgestelde inpassingsplan wordt nader behandeld in paragraaf 2.3. Door dit plan worden de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende (agrarische) bedrijven niet belemmerd, tevens vindt er geen onevenredige afbreuk plaats van de milieusituatie, de natuurlijke en landschappelijke waarden, de geomorfologische, cultuurhistorische en archeologische waarden, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden. De nadere onderbouwing daarvan is aangegeven in paragraaf 3.3 (gemeentelijk beleid) en paragraaf 4.1 (milieuzonering).

2.3 Ruimtelijke kwaliteit

Door de sloop of demontage van de landschap ontsierende bebouwing welke dienst hebben gedaan als kippenschuren zal de ruimtelijke kwaliteit binnen het plangebied fors worden vergroot. Het nieuwe woonerf met bebouwing zal landschappelijk worden ingepast.

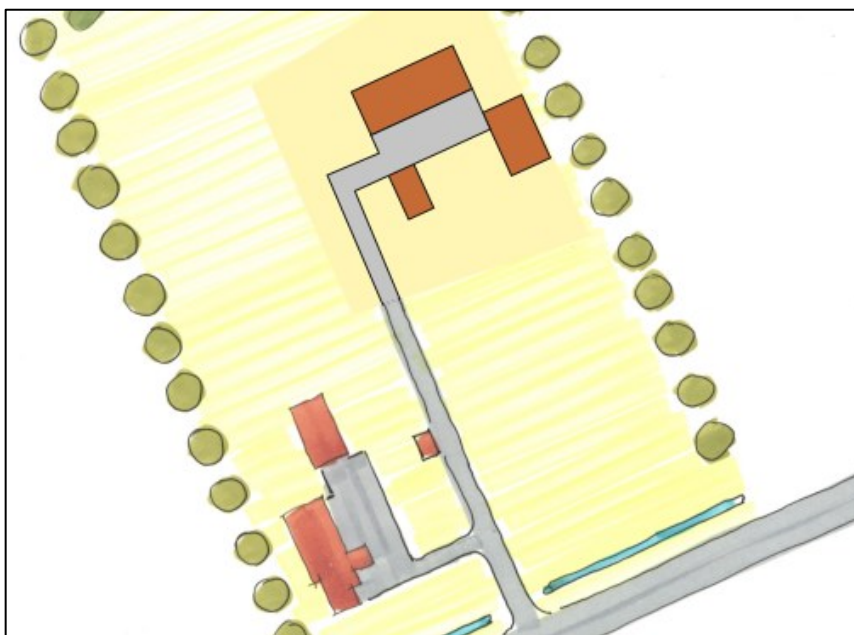
In het kader van dit plan is door de initiatiefnemer in samenspraak met de heer van der Laan, dorpsbouwmeester van de gemeente Midden Drenthe een erfinrichtingsplan opgesteld. Het erfinrichtingsplan is bij dit plan gevoegd als bijlage 1.

Er is sprake van een perceel dat typisch en karakteristiek is voor deze omgeving, met name door veel bebouwing en weinig groen. Het erf is niet storend aanwezig in het landschap, mede door het volume en de relatieve laagbouw van de barakken. Op het perceel is sprake van een redelijke hiërarchie/samenhang tussen de bebouwing, namelijk een voorerf, een woning en daarachter respectievelijk naastgelegen de bedrijfsgebouwen.

De plaatselijke landschappelijke open hoofdstructuur van het omliggende gebied wordt begrensd door de begeleidende beplanting langs de wegen en sloten in de omgeving. De openheid en de zogenaamde doorkijken zijn redelijk groot. Het omliggende gebied heeft een 'echte' agrarische functie. In de directe omgeving staan diverse type schuren en andere bouwwerken die allen meedoen in het huidige beeld en de uitstraling van het landschap.

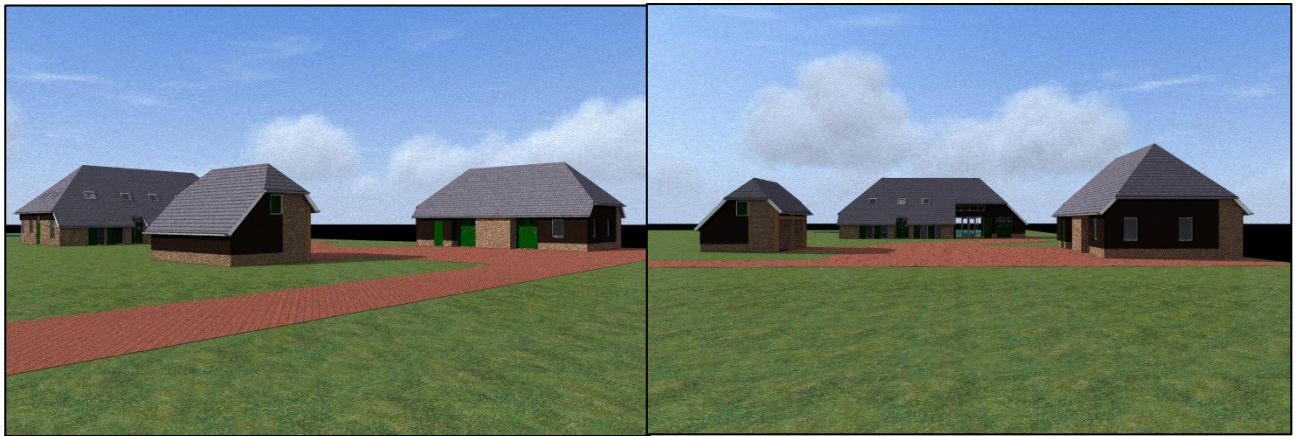
In het plan is het bestaande erf en het nieuw te realiseren landschappelijk erf als een visueel erf vormgegeven en ingericht voor twee woningen met bijgebouwen. Uitgangspunt is dat het gehele erf als landschappelijk eenheid moet blijven werken.

De bestaande boerderij, het meest bij de weg gelegen, is uit ruimtelijk oogpunt in principe de woning van het ensemble gebouwen. De overige bebouwing zal een ruimtelijke uitstraling als zijnde agrarische bedrijfsgebouwen moeten hebben, met andere woorden de nieuw te bouwen woning met bijgebouwen zullen een ruimtelijke uitstraling als schuren moeten omvatten. Het erf en de route over het erf moeten zorgen voor een ruimtelijke verbinding van en naar de verschillende bouwdelen.



Afbeelding 3, uitsnede tekening inrichtingsplan d.d. 8 maart 2016

Ondanks dat de bebouwing in de nieuwe opzet verspreid over het erf ligt, behouden ze eenheid in uitstraling door ze te typeren als schuren. De uitstraling van de functie dient ondergeschikt te blijven aan het karakter schuur. Tevens zal het bouwvlak met gebiedseigen houtwal/bomen omlijst worden.



Afbeelding 3, impressie woning en bijgebouwen op het perceel Kremboong 2a
(bron: initiatiefnemers, december 2015)

Met het inrichtingsplan is aangetoond dat de ruimtelijke samenhang op het perceel en de landschappelijke inpassing van het perceel door de te realiseren woning met bijgebouwen wordt verbeterd. De aangeleverde schetsen geven een goede indruk wat bedoeld is met een vormgeving van de woning en bijgebouwen met een ruimtelijke typering als zijnde schuren. Met deze paragraaf is voldoende aangetoond dat met dit plan in een goede beeldkwaliteit respectievelijk ruimtelijke kwaliteit wordt voorzien.

3 Beleid

3.1 Rijksbeleid

Op 13 maart 2012 is de Rijksstructuurvisie 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 zekerstellen 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 wordt juridisch geborgd via het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro).

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

Provinciale Staten hebben op 2 juli 2014 ingestemd met de Actualisatie Omgevingsvisie Drenthe 2014. De actualiseerde visie is in werking getreden op 20 augustus 2014. 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.

De provincie biedt in de omgevingsvisie ruimte voor woningbouw ter vervanging van landschap ontsierende (voormalige) agrarische bedrijfsgebouwen (Ruimte-voor-ruimte regeling). Als dit leidt tot eventuele aantasting van de kernkwaliteiten, dan streeft de provincie naar compensatie.

Visiekaart

Op de visiekaart 2020 is het plangebied aangeduid als Robuust Landbouwsysteem, landbouwgebied. In deze gebieden wil de provincie Drenthe de landbouw maximale speelruimte bieden. Bij de te nemen inrichtingsmaatregelen voor de landbouw wordt zo veel mogelijk rekening gehouden met de kernkwaliteiten. Ontwikkelingen in deze gebieden mogen geen negatief effect hebben op de landbouw. In deze gebieden streven we naar een waterhuishoudkundige inrichting die is afgestemd op de functie Landbouw.

Met dit plan wordt op een voormalig agrarisch bouwperceel een compensatiewoning met bijgebouwen mogelijk gemaakt onder de voorwaarde dat de landschap ontsierende schuren worden gesloopt. Dit plan heeft geen negatief effect op de landbouw en waterhuishoudkundige inrichting.

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

Het plangebied is met de kernkwaliteit Landschap aangeduid als esdorpenlandschap. Het plangebied is voor de kernkwaliteit aardheidkundige waarden 'Generiek beschermingsniveau: respecteren'. Binnen het esdorpenlandschap zijn de essen, vanwege de kenmerkende open ruimtes veelal omgeven met esrandbeplanting en de beekdalen, vanwege het onbebouwd gebied met kleinschalige beplantingstructuren en beekdal(rand)beplanting, van provinciaal belang. Het provinciaal beleid is gericht op het behoud van de open ruimte, het versterken van esrandbeplanting, het behoud van het onbebouwde karakter en het versterken van de karakteristieke beekdal(rand)beplanting. De karakteristieken van het landschap en de daarbij aangegeven provinciale belangen en beleidsuitgangspunten zijn nader uitgewerkt in het Beeldkwaliteitsplan Buitengebied gemeente Midden-Drenthe (hierna: Beeldkwaliteitsplan buitengebied). In paragraaf 3.3 gemeentelijk beleid wordt daar nader op ingegaan.

Het plangebied is voor de kernkwaliteit archeologie aangeduid met 'Generiek: behoudens waardige vindplaatsen kunnen niet ongezien verdwijnen'. Het plangebied is voor de kernkwaliteit cultuurhistorie aangewezen met beschermingsniveau 'Respecteren'. Het beschermingsniveau is het laagste sturingsniveau en is voorzien over het grootste deel van het grondgebied van de provincie Drenthe. De kernkwaliteit cultuurhistorie is bedoeld om de ruimtelijke identiteit te versterken. Men wil dit bereiken door ruimtelijke ontwikkelingen te sturen vanuit samenhangende cultuurhistorische kwaliteiten, met respect en durf, met ruimte voor inspiratie en met eigen afwegingen van gemeenten. Voor de gebieden aangewezen met beschermingsniveau 'Respecteren' richt men zich op het waarborgen van de cultuurhistorische samenhang voor de toekomst. Daarbij hebben Initiatiefnemer de verantwoordelijkheid om de cultuurhistorische hoofdstructuur als inspiratiebron te benutten. In paragraaf 4.6 Cultuurhistorie wordt hier nader op ingegaan.

Het plangebied is betreffende de kernkwaliteiten natuur en rust niet voorzien van enige waarde aanduiding.

Met dit plan worden de kernkwaliteiten van het gebied niet aangetast.

Provinciale omgevingsverordening Drenthe

De geactualiseerde Provinciale omgevingsverordening Drenthe (per 17 oktober 2015 in werking), 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 worden uiteengezet 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 3.21 mag een ruimtelijk plan dat betrekking heeft op locaties die op de bij de Omgevingsvisie Drenthe behorende Visiekaart zijn aangeduid als landbouwgebieden, niet voorzien in ontwikkelingen die een structureel negatief effect hebben op het functioneren van de agrarische sector in het gebied.

De ontwikkeling die mogelijk gemaakt wordt met dit plan blijft binnen het bestaande bouwvlak. De ontwikkeling betreft een bestemmingswijziging en een geringe bouwmogelijkheid welke weinig tot geen invloed heeft op de omliggende agrarische landbouwgebieden. Dit plan heeft weinig tot geen invloed op de omliggende agrarische landbouwgebieden.

In artikel 3.23 zijn de voorwaarden inzake het gebruik van de ruimte-voor-ruimte regeling aangegeven. Dit plan voldoet daaraan.

Conclusie:

Dit plan is in overeenstemming met het provinciaal beleid.

3.3 Gemeentelijk beleid

Woonplan

Het Woonplan is een uitwerking van het in 2010 vastgestelde 'Visiedocument Wonen' (28 januari 2010) en geeft het woonbeleid voor de periode 2012-2020 weer. In het woonplan wordt een hoge waarde toegekend aan de kwaliteit van de woonomgeving. Meer groen in en rond de dorpen wordt belangrijk geacht. Bij de ontwikkeling van nieuwe woningbouwlocaties moet aandacht worden besteed aan de duurzaamheid van woningen en verdient het gebruik van alternatieve energiebronnen bijzondere aandacht.

In het woonplan wordt Tiendeveen niet specifiek benoemd. Tiendeveen valt te scharen onder het gebied van de kerncluster Westerbork. Met dit plan wordt een nieuwe woning mogelijk gemaakt op grond van de ruimte-voor-ruimte regeling.

Structuurvisie

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

- 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 de nieuwe buurtschap of bij één van de andere kernen.

Beeldkwaliteitsplan Buitengebied

Op grond van het Beeldkwaliteitsplan buitengebied is het plangebied gelegen in een 'jonge veldontginning' tussen Tiendeveen en Drijber. De gemeente Midden Drenthe wil de kwaliteiten van het buitengebied hoog houden. Nieuwe ontwikkelingen moeten worden ingepast met het oog op de aanwezige landschappelijke kwaliteiten. Om hieraan sturing te geven zijn voor de meest voorkomende ontwikkelingen in het buitengebied richtlijnen opgesteld in het Beeldkwaliteitsplan buitengebied.

Voor nieuwe woningen geldende volgende richtlijnen:

- het maximum oppervlak van een woning bedraagt 150 m², waarbij ontheffing verleend kan worden tot 250 m²;
- de goothoogte is bepaald op maximaal 3,50 m en de nokhoogte op maximaal 9,00 m;
- voor bijgebouwen is een maximaal oppervlak van 100 m² toegestaan, waarbij ontheffing verleend kan worden tot 150 m².

Inpassing en situering:

- de huidige plaatsing, oriëntatie en nokrichting vormen het vertrekpunt;
- bestaande rooilijnen worden zoveel mogelijk gerespecteerd;
- rekening houden met de richting van het landschap en de richting en samenhang van de bebouwing in de directe omgeving;
- vormgeven van goede overgangen van het erf naar de omgeving door middel van streekeigen erfbeplantingen.

Bebouwing:

- de karakteristiek van de nieuwe bebouwing sluit aan bij de bebouwing in de directe omgeving;
- de nieuwe woning is voorzien van een kap en een lage gootlijn;
- de kopgevel van de nieuwe woning is maximaal 10 m breed om verstening van het aanzicht vanaf de weg te voorkomen;
- eventuele bijgebouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdgebouw;
- kleur- en materiaalgebruik zijn ingetogen en afgestemd op de omgeving (gedekte kleuren, natuurlijke materialen).

Aan dit plan wordt medewerking verleend op basis van artikel 29.8 onder a (wijzigingsbevoegdheid) van het bestemmingsplan buitengebied Midden-Drenthe en het bestemmingsplan correctieve herziening Buitengebied Midden-Drenthe. Er zal binnen het plangebied 1170 m² landschap ontsierende bebouwing worden gesloopt en een woning met een oppervlak van 250 m² worden gebouwd. De sloopvoorwaarde van de voornoemde wijzigingsbevoegdheid bedraagt echter 750 m². Met dit plan is voorzien in de sloop van 420 m² meer dan de minimale sloopvoorwaarde.

Op grond van artikel 29 onder b sub 4 van de voornoemde bestemmingsplannen buitengebied mogen bestaande bijgebouwen bij een hoofdgebouw worden herbouwd tot een maximum van 250 m². Op basis hiervan wordt de overgebleven 420 m² ontsierende bebouwing met dit plan vervangen door de bouw van twee nieuwe bijgebouwen met een gezamenlijk oppervlak van 200 m².

Zoals in paragraaf 2.3 (ruimtelijke kwaliteit) is aangegeven wordt de met dit plan voorgenomen woning met bijgebouwen ruimtelijk vormgegeven met het karakter schuur. Daarmee zal de karakteristiek van de nieuwe bebouwing aan sluiten bij de bebouwing in de directe omgeving.

Met dit plan wordt bij recht een woning van 250 m² met een gezamenlijk oppervlak aan bijgebouwen van 200 m² mogelijk gemaakt. Daarbij is bepaald dat een bijgebouw afzonderlijk ten hoogste 150 m² mag bedragen.

De landschappelijke inpassing van dit plan is met het opgestelde erfinrichtingsplan afgestemd op het Beeldkwaliteitsplan buitengebied Midden-drenthe. De richtlijnen aangaande de vormgeving van de te bouwen woning en bijgebouwen zullen naderhand op basis van een aanvraag omgevingsvergunning getoetst worden aan het Beeldkwaliteitsplan buitengebied Midden-drenthe. In dit plan is het Beeldkwaliteitsplan buitengebied geborgd doordat Burgemeester en wethouder nadere eis kunnen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing.

Welstandsnota

Op 7 juli 2011 heeft de gemeente Midden-Drenthe de gemeentelijke welstandsnota 'Rekening houden met je omgeving' vastgesteld. Deze nota bevat het welstandsbeleid voor het gehele grondgebied van de gemeente Midden-Drenthe.

Het gaat de gemeente om de kwaliteit van de ruimtelijke omgeving. In de welstandnota gaat het daar bij om de relatie tussen de bebouwing en de omgeving. Met kwaliteit drukken we de waardering uit voor hoe die relatie er uit ziet en hoe de inwoners die ervaren en beleven. De welstandsnota draagt bij aan het versterken van deze kwaliteit.

De te bouwen woning en bijgebouwen zullen naderhand op basis van een aanvraag omgevingsvergunning getoetst worden aan de welstandnota.

Landschapsbeleidsplan

Het gemeentelijk beleid voor landschap en natuur in het buitengebied is neergelegd in het Landschapsbeleidsplan Midden-Drenthe. Het beleid richt zich op het versterken van de beleefbare kenmerken van en het contrast tussen plateau en rand. De ruimtelijke en ecologische kenmerken van het gemeentelijk gebied worden bepaald door deze tweedeling. De rand wordt gevormd door een tweetal veenkoloniale ontginningen die ieder een geheel eigen karakter hebben.

Het plangebied is gelegen binnen het gebied dat is aangeduid als 'jonge ontginningen'. In de jonge ontginningen dient het grootschalige karakter behouden te blijven. De structuur in deze gebieden wordt bepaald door gesloten bosgebieden aan de randen en beplanting langs belangrijke wegen. De landschappelijke inpassing van de compensatiewoning is afgestemd op het landschapsbeleidsplan.

Conclusie

Dit plan is in overeenstemming met het gemeentelijk beleid.

4 Omgevingsaspecten

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.

Er wordt met dit plan binnen een bestaande bestemming een nieuwe woning mogelijk gemaakt. Met dit plan wordt geen functie mogelijk gemaakt waarvan percelen in de nabije omgeving hinder kunnen ondervinden. Verder is bezien of er door dit plan bedrijven in hun bedrijfsvoering belemmerd worden. In een straal van 200 meter van het plangebied is de veehouderij Kerkweg 44 gelegen. Verder is op ruim 1,5 km bedrijventerrein ETP-MERA Wijster, met stortlocatie en afvalverwerking, gelegen. Beide inrichtingen worden deze paragraaf behandeld. In deze paragraaf wordt nader bezien of dit plan een belemmering vormt door deze veehouderij dan wel de stortlocatie.

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.

Volgens de richtlijnen van de VNG publicatie dient tot een rundveehouderij een afstand van 100 meter in acht te worden gehouden. Deze afstanden zijn gebaseerd op de grootste afstand bepaald op het aspect geur. Het bestemmingsvlak van de inrichting Kerkweg 44 is gelegen op een grotere afstand van de genoemde 100 meter van het plangebied.

Volgens de VNG publicatie dient tot een afvalverwerkingslocatie/vuilstort (sbi code 383202) een afstand van 300 meter in acht worden genomen. Het bestemmingsvlakken van deze inrichting is gelegen op een grotere afstand van de genoemde 300 meter van het plangebied.

Een aanvaardbaar woon- en leefklimaat van de voorgenomen woning binnen dit plan is gegarandeerd.

Belemmering bedrijfsvoering

De genoemde inrichting Kerkweg 44 valt onder het Activiteitenbesluit. Voor een rundveehouderij geldt een minimale afstand van 50 meter tussen het dichtstbijzijnde emissiepunt en een geurgevoelig object (woning) buiten de bebouwde kom. Het plangebied ligt op een grotere afstand van de genoemde 50 meter van het plangebied. Daarmee wordt ruimschoots aan de minimale afstand voldaan.

Conclusie

Vooralsnog zijn er vanuit het aspect milieuzonering geen belemmeringen betreffende dit plan

4.2 bodem

In het kader van de te bouwen woning dient te worden bepaald of de milieu hygiënische gesteldheid van de bodem voldoende is om een woonfunctie in het plangebied te kunnen realiseren. Er is op 17 februari een veldonderzoek uitgevoerd door Terra Bodemonderzoek op de locatie waar de voorgenomen woning met bijgebouwen is voorzien. De resultaten van het onderzoek zijn weergegeven in de rapportage verkennend bodemonderzoek van 7 maart 2016 met nummer 16056 (bijlage 2).

In het rapport is het volgende geconcludeerd en aanbevolen:

“Onderzoekshypothese

De onderzoekshypothese "onverdacht" kan worden aanvaard. De gehalten van alle onderzochte parameters voldoen aan de achtergrondwaarden en de streefwaarden.

Zintuiglijke waarnemingen

Op het maaiveld zijn plaatselijk glas- en puinresten aangetroffen. De onderzochte grond bevat geen puin. Het gemiddelde puingehalte ligt vermoedelijk beneden de 1% (W/W). Door de bemonsteringsmethode (edelmanboor) is deze schatting indicatief van aard.

Beoordeling grondkwaliteit

In de grond zijn geen verontreinigingen aangetroffen.

Op basis van de indicatieve toetsing aan het Besluit bodemkwaliteit voldoet de onderzochte grond aan de achtergrondwaarden en valt de grond in de categorie ‘altijd toepasbaar’.

Beoordeling grondwaterkwaliteit

In het grondwater zijn geen verontreinigingen aangetroffen.

Aanbevelingen

De zeer geringe hoeveelheid puin in de grond geeft, ons inziens, geen aanleiding tot verder asbestonderzoek. De aangetroffen concentraties vormen geen risico's voor de volksgezondheid, het milieu en/of het ecosysteem. Uit milieuhygiënisch oogpunt is er geen bezwaar tegen de voorgenomen nieuwbouwplannen.

Werken in of met verontreinigde grond

Omdat de onderzochte grond voldoet aan de achtergrondwaarde hoeven bij graafwerkzaamheden geen arbeidshygiënische maatregelen te worden getroffen”

Conclusie

Vanuit het aspect bodem zijn er geen belemmeringen betreffende dit plan.

4.3 Water

In het kader van dit plan is de digitale watertoets uitgevoerd (zie bijlage 3). Op basis van deze toets volgt dat kan worden volstaan met de korte procedure. Dit houdt in dat de planvorming doorgang kan vinden onder de voorwaarde dat de hieronder gevoegde standaard waterparagraaf wordt toepast.

STANDAARD WATERPARAGRAAF

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is het verplicht de Watertoets uit te voeren. De Watertoets is een waarborg voor water in ruimtelijke plannen en besluiten. Deze standaard waterparagraaf heeft betrekking op het plan RVR Kremboong 2 Tiendeveen.

Waterhuishouding

Het plan loopt geen verhoogd risico op wateroverlast als gevolg van overstromingen. Het plan heeft geen schadelijke gevolgen voor de waterkwaliteit en ecologie. In het verleden is er in of rondom het plangebied geen wateroverlast of grondwateroverlast geconstateerd. De toename van het verharde oppervlak is minder dan 1500m².

Voorkeursbeleid hemelwaterafvoer

In het plan wordt gestreefd het voorkeursbeleid van het waterschap op te volgen. Als het hemelwater niet wordt aangekoppeld of wordt afgekoppeld van het bestaande rioolstelsel is oppervlakkige afvoer en infiltreren in de bodem uitgangspunt. Als infiltratie in de bodem niet mogelijk is, is lozing op het oppervlaktewater via een bodempassage gewenst. Speciale aandacht wordt besteed aan duurzaam bouwen en een duurzaam gebruik van de openbare ruimte om een goede kwaliteit van het afgekoppelde hemelwater te garanderen.

Aanleghoogte van de bebouwing

Voor de aanleghoogte van de gebouwen (onderkant vloer begane grond) wordt een ontwateringsdiepte geadviseerd van minimaal 80 centimeter ten opzichte van de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG). Bij een afwijkende maatvoering is de kans op structurele grondwateroverlast groot. Bij het bouwen zonder kruipruimte kan worden volstaan met een geringere ontwateringsdiepte. Om wateroverlast en schade in woningen en bedrijven te voorkomen wordt geadviseerd om een drempelhoogte van 30 centimeter boven het straatpeil te hanteren. Ook voor lager, beneden het maaiveld, gelegen ruimtes (kelders, parkeergarages) moet aandacht worden besteed aan het voorkomen van wateroverlast.

Watertoetsproces

De initiatiefnemer heeft het Waterschap Reest en Wieden 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.

De procedure in het kader van de watertoets is goed doorlopen conform de Handreiking Watertoets III. Waterschap Reest en Wieden geeft een positief wateradvies.

Conclusie

Vanuit het aspect water zijn er geen belemmeringen betreffende dit plan.

4.4 Geluid

De Wet geluidhinder (Wgh) heeft tot doel de mensen te beschermen tegen geluids(over)last ten gevolge van wegverkeer, spoorwegverkeer of industrieterreinen. Op basis van deze wet dient bij het opstellen van het wijzigingsplan dan ook aandacht te worden geschonken aan het aspect "geluid".

In de Wgh is een zonering van industrieterreinen, wegen en spoorwegen geregeld. Enerzijds betekent dit dat (geluids)eisen kunnen worden gesteld aan de milieubelastende functies, anderzijds betekent dit dat beperkingen kunnen worden opgelegd aan milieugevoelige functies.

Onderzoeksverplichting

De verplichting tot het uitvoeren van een akoestisch onderzoek in relatie tot het opstellen van een wijzigingsplan geldt indien in dat wijzigingsplan mogelijkheden worden geboden voor het realiseren van nieuwe woningen en andere geluidgevoelige objecten. Aangezien er sprake is van een extra woonfunctie wordt een nieuw geluidgevoelig object in het plangebied mogelijk gemaakt. Hierdoor is nader onderzoek verplicht.

Zones langs wegen

Langs alle wegen is op grond van de Wet geluidhinder (Wgh) sprake van geluidszones waarbinnen de geluidhinder vanwege de weg getoetst moet worden. De breedte van de geluidszone is afhankelijk van het aantal rijstroken en van binnen of buiten stedelijke ligging.

Een dergelijke zone geldt echter niet voor wegen die gelegen zijn binnen een als woonerf aangewezen gebied of wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt. Het plangebied ligt in een dergelijk zone van 80 en 60 km/uur.

Er zijn berekeningen uitgevoerd naar de geluidbelasting van de gezoneerde wegen in het plangebied. De berekening is bijgevoegd als bijlage 5. Uit de berekeningen blijkt dat het geluid van wegverkeer geen belemmeringen vormt voor de nieuwe woning.



afbeelding 4: 48 dB Lden-contouren incl. aftrek artikel 3.4 Reken en Meetvoorschrift Geluid 2012
(bron: berekening uitgevoerd door de RUD Drenthe d.d. 22 maart 2016)

Bedrijven

Voor veel bedrijven wordt het aspect geluid beoordeeld in het kader van de milieuregelgeving. Afhankelijk van de aard van het bedrijf kan er een vergunningplicht van toepassing zijn. In dat geval zijn in de vergunning grenswaarden ten aanzien van geluid opgenomen. De grenswaarden zijn opgesteld ter bescherming van de leefomgeving tegen hinderlijke bedrijfssituaties en geven bedrijven een bepaalde geluidsruijnte.

Er zijn in het plangebied geen bedrijven aanwezig waarvoor de nieuwe woning een belemmering zou kunnen vormen in de bedrijfsvoering, hoogstens is er na afwijking van het bestemmingsplan ondergeschikte bedrijvigheid aan huis toegestaan. Dit betekent dat er bij de woonbestemming een zekere mate van flexibiliteit aanwezig is voor het toelaten van ondergeschikte bedrijvigheid. Het gaat dan om lichte bedrijvigheid als ondergeschikte nevenactiviteit, waardoor een goed leefklimaat gewaarborgd is.

De nieuwe woning vormt geen belemmering voor de bestaande bedrijven in het plangebied.

Conclusie

Vanuit het aspect geluid zijn er geen belemmeringen betreffende 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 de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen.

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), het groepsrisico (GR) en de eventuele toename hiervan, te worden bepaald.

Dit plan voorziet in bouwmogelijkheden voor een eengezinswoning. Een woning is aan te merken als een kwetsbaar object.

Plaatsgebonden Risico

Het plaatsgebonden risico (PR) is de kans per jaar op overlijden van een onbeschermd individu op een bepaalde locatie naar aanleiding van een incident met gevaarlijke stoffen. Voor het PR zijn getalsnormen vastgesteld. Voor nieuwe situaties is de maximale toelaatbare overlijdenskans van een persoon 10^{-6} per jaar (1 op een miljoen). Dit betekent dat de grenswaarde wordt overschreden als de voorgenomen woning zich tussen de 10^{-6} risicocontour en de inrichting of transportroute bevindt.

De risicokaart van het Interprovinciaal Overleg is nagezien voor risicobronnen in de nabijheid van het plangebied.

Inrichtingen

Volgens de risicokaart zijn in de nabijheid van het plangebied geen risicovolle inrichtingen aanwezig die de voorgenomen ontwikkeling belemmeren.

Transport gevaarlijke stoffen

Vervoer van gevaarlijke stoffen kan worden onderverdeeld in wegen, spoor en water.

Over de wegen in de nabijheid van het plangebied vindt een dusdanig laag transport van gevaarlijke stoffen plaats, dat geen belemmeringen voor de omgeving aanwezig zijn. Het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg vormt derhalve geen belemmering voor dit plan.

De spoorlijn Zwolle-Groningen loopt ruim 2 km ten noordwesten van het plangebied. Over dit traject vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. Deze afstand is dusdanig groot dat transport over het spoor geen belemmering kan opleveren voor dit plan.

De risicokaart geeft ook de ligging van de buisleidingen (aardgastransportleidingen) weer. Voor het plangebied geldt dat de dichtstbijzijnde leiding op ruim 1,5 km ten oosten van dit perceel ligt. Gezien deze afstanden leiden deze buisleidingen niet tot belemmeringen voor dit plan.

Conclusie

Vanuit het aspect externe veiligheid zijn er geen belemmeringen betreffende dit plan.

4.6 Cultuurhistorie

Het plangebied wordt omgeven door veen- en zanddorpen. Het ontginningsspatroon wordt in het 'Beeldkwaliteitsplan Buitengebied gemeente Midden-Drenthe' aangemerkt als 'jonge veldontginning'. Dit ontginningsspatroon dateert uit het begin van de twintigste eeuw¹. Deze ontginningen zijn mede ontstaan dankzij grote veranderingen in de landbouwsector die destijds plaatsvonden. Grote oppervlakten 'woeste gronden' zijn gecultiveerd en geëgaliseerd, tot en met diepten van 80 centimeter².

Zowel het kavel- als het wegenpatroon zijn blokvormig, mede om deze geschikt te maken voor de (voormalige) agrarische functie van het gebied. De kavels en wegen worden gescheiden middels afrasteringen en sloten¹. De zandgronden waren oorspronkelijk begroeid met eiken-berkenbos of eiken-beukenbos. De hoge zandgronden (waar tevens het perceel aan de Kremboong 2 onder valt) zijn nu vooral in gebruik als weilanden en akkerbouwgronden².

Kenmerkend voor 'jonge veldontginningen' zijn de volgende aspecten²:

- Rechthoekige wegen met beplanting
- Afwatering middels sloten ten behoeve van de (oorspronkelijke) agrarische functie
- Gebouwen (overwegend agrarisch) staan langs doorgaande wegen
- De erven zijn doorgaans direct aan de weg gelegen
- Erfpercelen zijn doorgaans rechthoekig van vorm (blokverkaveling)
- Beperkte erfbeplanting; (agrarische) gebouwen liggen 'bloot' in het landschap
- Recreatieparken bevinden zich in of nabij bossen

Archeologische waarden

De mogelijke archeologische waarden van de omgeving rond Kremboong 2 en het eigenlijke plangebied kunnen worden afgeleid van de 'Indicatieve Kaart Archeologische Waarden' (IKAW) en 'Archeologische Monumentenkaart' (AMK). Voor de archeologische beschouwing is tevens het beleid van de gemeente Midden-Drenthe nagezien.

Indicatieve Kaart Archeologische Waarden

De 'Indicatieve Kaart Archeologische Waarden' (IKAW) laat zien dat het plangebied een 'middelhogere trefkans' heeft met betrekking tot landschappelijke archeologische waarden³. Deze typering komt overeen met de Archeologische verwachtings- en beleidskaart van de gemeente Midden-Drenthe.

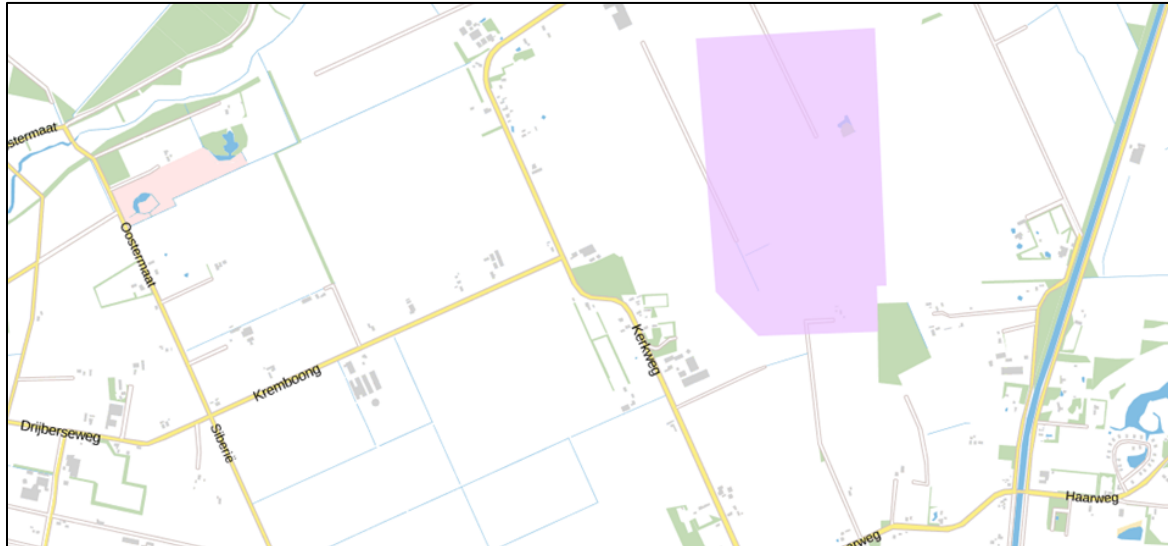
¹ Bügel Hajema (2011), Beeldkwaliteitsplan Buitengebied gemeente Midden-Drenthe – Uitbreiding agrarische bebouwing en (her)bouw burgerwoningen. Assen: Bügel Hajema.

² Berendsen, H.J.A. (2008), Landschappelijk Nederland – Fysische geografie van Nederland. Assen: Koninklijke Van Gorcum.

³ Indicatieve Archeologische Waarden Kaart 3 (2008)

Archeologische Monumentenkaart

De 'Archeologische Monumentenkaart' laat zien dat er geen archeologische verwachtingswaarde is gedefinieerd voor het plangebied waarin Kremboong 2 is gelegen. Het dichtstbijzijnde gebied dat op de kaart staat aangemerkt als archeologisch monumentaal, betreft het 'Drijbersche Veld'. Dit gebied heeft een archeologische verwachtingswaarde van de laagste prioriteit (afbeelding 5).



Afbeelding 5, Archeologische Monumentenkaart Kremboong heeft geen archeologische verwachtingswaarde. 'Drijbersche Veld' aangegeven met paars. Bron: Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (2016)

Archeologisch beleid gemeente Midden-Drenthe

De bestemmingsplannen van de gemeente Midden-Drenthe waarborgen archeologische waarden in drie artikelen: Archeologie 1, 2 en 3. Het plangebied Kremboong 2 valt onder Artikel 33, Waarde Archeologie 2 van het bestemmingsplan Buitengebied Midden-Drenthe. Het beleid van de gemeente Midden-Drenthe is erop ingericht om de mogelijke archeologische waarden te behouden betreffende de gronden die onder deze bestemming vallen. Deze doelstelling is gewaarborgd in de archeologische verwachtings- en beleidskaart van de gemeente Midden-Drenthe.

De archeologische verwachtings- en beleidskaart maakt duidelijk dat het plangebied een 'middelhoge verwachtingswaarde' heeft. Het nog vigerende bestemmingsplan vraagt voor deze gronden om archeologisch onderzoek bij bouwplannen vanaf 1000m², gepaard gaande met graafwerkzaamheden vanaf 30 centimeter diepte. Gegeven de sloop- en bouwplannen voor het ingepaste erf aan de Kremboong 2 te Tiendeveen, is er geen aanvullend archeologisch onderzoek vereist.

Aanvullend archeologisch onderzoek vormt voor het plangebied Kremboong 2 waarschijnlijk geen meerwaarde, vanwege:

- De vrij recente ontginningsgeschiedenis
- De geringe landschappelijke en archeologische verwachtingswaarde
- De afwezigheid van (Rijks)monumenten en karakteristieke panden in de directe omgeving

Monumenten

Rond het plangebied zijn geen Rijksmonumenten aanwezig. De meest nabijgelegen monumenten bevinden zich in Bruntinge (+/- 10 kilometer van het plangebied gelegen). Het betreffen hier twee boerderijen. De gemeente Midden-Drenthe heeft geen gemeentelijke monumenten. Wel zijn er karakteristieke panden aangewezen welke zijn opgenomen in de betreffende bestemmingsplannen. In de bestemmingsplannen geldend voor Kremboong 2 komt deze bepaling niet naar voren. Dit geldt ook voor de omliggende percelen gelegen aan de Kremboong en de Berkenweg.

Conclusie

Vanuit het aspect cultuurhistorie zijn er geen belemmeringen betreffende dit plan.

4.7 Ecologie

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

Soort bescherming

Het plangebied omvat het voormalige agrarische bouwvlak Kremboong 2 te Tiendeveen. De te slopen schuren doen nu dienst als stalling van caravans. De gronden worden onderhouden door deze regulier te maaien.

Door Fopma natuuradvies is op 24 februari 2016 een veldonderzoek uitgevoerd. Tijdens het veldbezoek is gekeken naar de potenties van het plangebied voor beschermde diersoorten en de mogelijke functies. Op basis van expert judgement is een inschatting gemaakt wat de mogelijke effecten zijn van de ingreep op beschermde soorten. De uitkomsten van het veldonderzoek en bureauonderzoek zijn weergegeven in de rapportage d.d. 25 februari 2016 (bijlage 4).

In de rapportage is de volgende conclusie Flora- en faunawet aangegeven:

'Als de werkzaamheden buiten het broedseizoen aanvangen en de aanbevelingen worden uitgevoerd, dan kunnen effecten op vogels en vleermuizen voorkomen worden en is er voor vogels geen ontheffing art. 75 Flora- en faunawet noodzakelijk. Er is ook voor de overige natuurwaarden geen ontheffing art. 75 Flora- en faunawet noodzakelijk'

Het is raadzaam met de sloop en bouwwerkzaamheden te starten buiten het broedseizoen. Als de werkzaamheden in volle gang zijn bij aanvang van het broedseizoen, is het verstoringeffect op (broed)vogels minimaal. Het broedseizoen ligt, afhankelijk van de weeromstandigheden en aanwezige soorten, ruwweg tussen 15 maart en 15 juli. Broedgevallen buiten deze periode zijn ook beschermd.

Gebiedsbescherming

In het onderzoek door Fopma natuuradvies is tevens gekeken of er door de uitvoering van het voorgenomen plan sprake kan zijn van externe werking op nabijgelegen EHS of Natura 2000-gebieden.

Daarbij is het plangebied ver buiten de begrenzing van de EHS gelegen. De geplande ingreep op zichzelf heeft een geen effect op het EHS-gebied. De verstoring door de werkzaamheden is zeer gering en heeft op deze afstand geen effect op de kernkwaliteiten van de EHS-gebieden. Het plangebied ligt niet in de directe nabijheid van de Natura 2000 gebieden. Effecten op Natura 2000 gebieden zijn mede gelet op de aard van de werkzaamheden uitgesloten.

In de rapportage wordt geconcludeerd dat er met dit plan geen effecten zijn te verwachten op de EHS en Natura 2000 gebieden.

Conclusie

Vanuit het aspect ecologie zijn er geen belemmeringen betreffende dit plan indien de werkzaamheden buiten het broedseizoen voor vogels (tussen 15 maart en 15 juli) wordt gestart.

5 Juridische vormgeving

Ten aanzien van de in de wijziging begrepen gronden geldt dat de regels gegeven in het bestemmingsplan Buitengebied en de Correctieve herziening bestemmingsplan Buitengebied, respectievelijk vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Midden-Drenthe bij besluit van 26 januari 2012 en 6 maart 2014 van toepassing zijn.

De regels van het wijzigingsplan zijn als volgt opgebouwd:

- in artikel 1 zijn enkele noodzakelijke begrippen opgenomen;
- in artikel 2 is het ter zake gestelde in de voorschriften van het vigerende bestemmingsplan buitengebied van toepassing verklaard. Daarbij zijn ter garandering van de uitvoering en instandhouding van de van belang geachte landschappelijke inpassing enkele gebruiksregels toegevoegd;
- artikel 3 is de slotbepaling.

De regels van de bestemmingen 'Agrarisch met waarden – 1' (artikel 9) 'Wonen' (artikel 28) en 'Wonen - Voormalige boerderijen' (artikel 29) van de moederplannen worden door aanpassing van de verbeelding van toepassing op het plangebied.

De geldende dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2' blijft ter plaatse van kracht. Deze staan de uitvoerbaarheid van de nieuwe ontwikkelingen niet in de weg.

6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

De kosten voor het plan komen ten laste van de initiatiefnemer. De enige kosten die uit dit plan kunnen voortvloeien, zijn eventuele planschadekosten. In verband hiermee is tussen de gemeente en de initiatiefnemer een exploitatieovereenkomst en een planschadeovereenkomst gesloten.

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.

De bewoners van aangrenzende woningen zijn door de Initiatiefnemer schriftelijk geïnformeerd over het bouwvoornemen. Daarbij is hen de gelegenheid geboden aan- en opmerkingen te maken. Door geen van de aangeschreven bewoners is een reactie ontvangen.

Overleg

In het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 Bro is het ontwerp wijzigingsplan toegezonden aan de provincie en het waterschap.

Zienswijzen

Het voorliggend wijzigingsplan is als ontwerp ter visie gelegd met ingang 26 mei tot en met 6 juli 2016. Binnen deze termijn is en ieder in de gelegenheid gesteld een zienswijze op het plan in te dienen. Er zijn geen zienswijzen ontvangen.

Vaststelling

Bij besluit van 12 juli 2016 is dit wijzigingsplan vastgesteld.