

**Bestemmingsplan RvR Looveen 1a en
Drijberseweg in Wijster**



VASTGESTELD



BügelHajema

Plek voor ideeën

Bestemmingsplan RvR Looveen 1a en Drijberseweg in Wijster

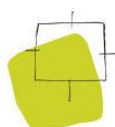
V A S T G E S T E L D

Inhoud

Toelichting
Regels
Verbeelding

Separaat bijgevoegd:
Berekening geurbelasting (V-Stacks)
Watertoets
Verkennd bodemonderzoek
Rekenbladen
Aanvraagformulier hogere grenswaarden
Advies archeologie
Overlegreacties
Ingekomen zienswijze
Zienswijzenverslag

28 juni 2012
Projectnummer 153.03.50.00.00



Ideeën voor een plek

Overzichtskaart



Gemeente Midden-Drenthe, bron: Topografische Dienst

Toelichting

Inhoudsopgave

1	Inleiding	9
2	Planbeschrijving	11
2.1	Bestaande situatie	11
2.2	Toekomstige situatie	13
2.3	Landschappelijke inpassing	14
3	Beleid	19
3.1	Rijksbeleid	19
3.2	Provinciaal beleid	19
3.3	Gemeentelijk beleid	23
4	Onderzoeken	27
4.1	Milieuzonering	27
4.2	Bodem	29
4.3	Water	30
4.4	Geluid	33
4.5	Luchtkwaliteit	35
4.6	Externe veiligheid	37
4.6.1	Inrichtingen	37
4.6.2	Vervoer van gevaarlijke stoffen	38
4.6.3	Buisleidingen	39
4.7	Archeologie	39
4.8	Ecologie	40
5	Juridische vormgeving	45
5.1	Inleiding	45
5.2	Opzet van de regels	46
5.3	Bestemmingsregels	46
6	Economische uitvoerbaarheid	49
7	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	51

Inleiding



De aanleiding voor het opstellen van het voorliggende bestemmingsplan is het voornemen om aan de Drijberseweg in Wijster een compensatiewoning in het kader van de Ruimte voor Ruimte regeling te bouwen. Conform deze regeling dient er ook een bepaald oppervlakte aan schuren van een agrarisch bedrijf te worden gesloopt. Deze te slopen schuren staan op het perceel aan de Looveen 1a in Wijster. Het voorliggende bestemmingsplan heeft derhalve betrekking op twee deelgebieden.

AANLEIDING

Het deelgebied aan de Looveen 1a ligt ten noordwesten van de kern Wijster en het deelgebied aan de Drijberseweg ligt ten zuiden van de kern Wijster. De ligging van beide gebieden staat aangegeven op de overzichtskaart voorin deze toelichting.

LIGGING PLANGEBIED

De deelgebieden liggen in twee verschillende bestemmingsplannen. Het deelgebied aan de Looveen 1a ligt in het vigerend bestemmingsplan Landelijk gebied van de voormalige gemeente Beilen (vastgesteld op 29 augustus 1996 en goedgekeurd op 5 mei 1997). In dit bestemmingsplan heeft het deelgebied aan de Looveen 1a de bestemming Jonge veld- en veenontginningsgebieden met de aanduidingen niet-grondgebonden bedrijf en gebied voor permanent en tijdelijk bos.

VIGEREND BESTEMMINGS-
PLAN

Het deelgebied aan de Drijberseweg ligt in het vigerende bestemmingsplan VAM-terrein en omgeving van de voormalige gemeente Beilen (vastgesteld op 27 juni 1991 en goedgekeurd op 19 november 1991). In dit bestemmingsplan heeft het deelgebied aan de Drijberseweg de bestemming Agrarische doeleinden B (produktiegebied) met de aanduiding zonering schuilstallen.

De reden voor het opstellen van dit bestemmingsplan is tweeledig. Ten eerste dient in het kader van de Ruimte voor Ruimte regeling de bestemming van het perceel aan de Looveen 1a te worden gewijzigd in wonen en ten tweede is het binnen de bestemming van het perceel aan de Drijberseweg niet toegestaan om een woning te realiseren.

Ten tijde van het opstellen van het onderhavige bestemmingsplan, was een bestemmingsplan voor het gehele buitengebied van de gemeente Midden-Drenthe in voorbereiding. Dit bestemmingsplan, het bestemmingsplan Buitengebied Midden-Drenthe, bevond zich ten tijde van het opstellen van het onderhavige bestemmingsplan nog in de ontwerpfase. Het voorliggende bestemmingsplan sluit aan bij dat ontwerpbestemmingsplan.

Het onderhavige bestemmingsplan is opgesteld volgens de eisen van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2008 (SVBP 2008).

Hoofdstuk 2 gaat in op de planbeschrijving. In dit hoofdstuk worden de bestaande situatie, de nieuwe situatie en de landschappelijke inpassing behandeld. In hoofdstuk 3 wordt het relevante beleid van het Rijk, de provincie Drenthe en de gemeente Midden-Drenthe behandeld. In hoofdstuk 4 komen de verschillende voor het bestemmingsplan uitgevoerde onderzoeken aan de orde. De onderdelen die in dit hoofdstuk worden behandeld, zijn: milieuzonering, bodem, water, geluid, luchtkwaliteit, externe veiligheid, archeologie en ecologie. In de daarna volgende hoofdstukken wordt achtereenvolgens ingegaan op de juridische vormgeving en de economische uitvoerbaarheid van het plan. Ten slotte komt in hoofdstuk 7 de maatschappelijke uitvoerbaarheid aan bod.

Planbeschrijving

2

2.1

Bestaande situatie

De beide deelgebieden liggen in het buitengebied van de gemeente Midden-Drenthe. Het perceel aan de Looveen 1a is gelegen ten noordwesten van Wijster en het perceel aan de Drijberseweg is gelegen ten zuiden van Wijster. In de onderstaande luchtfoto is de globale ligging van de beide deelgebieden aangegeven.



Figuur 1. Luchtfoto met de globale ligging van de twee deelgebieden, bron: Google Earth

Looveen 1a

Het deelgebied aan de Looveen 1a wordt aan de oostzijde begrensd door de weg Looveen. Aan de noordzijde wordt dit deelgebied begrensd door een perceel waarop een agrarisch bedrijf is gevestigd. Aan de zuidzijde grenst dit deelgebied aan een perceel waarop een woning is gesitueerd. Aan de westzijde grenst het deelgebied aan een perceel dat agrarisch wordt gebruikt.

LIGGING EN BEGRENZING

In de bestaande situatie staan op het perceel aan de Looveen 1a drie gebouwen. Het betreft twee schuren en een bedrijfswoning. De oppervlakte van de woning bedraagt 68 m². De oppervlakte van de noordelijke schuur is circa 630 m² en de oppervlakte van de zuidelijke schuur is circa 710 m². De oppervlakte van de beide schuren samen bedraagt hiermee dus circa 1.340 m². De schuren waren in gebruik bij het pluimveebedrijf dat op het perceel was gevestigd.

BEBOUWING EN GEBRUIK

WEGENSTRUCTUUR EN
VERHARDING

Het perceel wordt ontsloten door de weg Looveen. Deze weg loopt in noordelijke richting naar Beilen. In zuidelijke richting sluit deze weg aan op de weg Spier-Wijster. De uitweg van het perceel ligt ten noorden van de woning. Op het perceel is aan de voorzijde van de schuren enige erfverharding aangebracht.

GROENSTRUCTUUR

Langs de noord- en oostrand van het perceel staat een rij bomen. Ten oosten van de woning ligt een tuin. Tussen de beide schuren en langs de noordelijke rand van het perceel ligt gras.

WATERSTRUCTUUR

Langs de oost- en noordrand van het plangebied ligt in de bestaande situatie een sloot.

OMGEVING PLANGEBIED

Het perceel ligt circa 700 m ten noordoosten van het centrum van Wijster. Direct ten oosten van de weg Looveen loopt de spoorlijn Groningen-Zwolle. De omgeving bestaat voornamelijk uit percelen die in agrarisch gebruik zijn, afgewisseld met boerderijen.

De onderstaande luchtfoto geeft een beeld van de globale ligging van het deelgebied aan de Looveen 1a en de omgeving.



Figuur 2. De globale ligging van het perceel aan de Looveen 1a, bron: Google Earth

LIGGING EN BEGRENZING

Drijberseweg

Het deelgebied dat is gelegen aan de Drijberseweg, wordt aan de oostzijde begrensd door deze weg. De Drijberseweg loopt in noordelijke richting naar Wijster en in zuidelijke richting naar Drijber. Aan de noordzijde grenst dit deelgebied aan een perceel met daarop een woning van derden. Aan de overige zijden grenst het deelgebied aan percelen die agrarisch in gebruik zijn.

In de bestaande situatie is het perceel in gebruik als landbouwgrond en staan er geen gebouwen.

BEBOUWING EN GEBRUIK

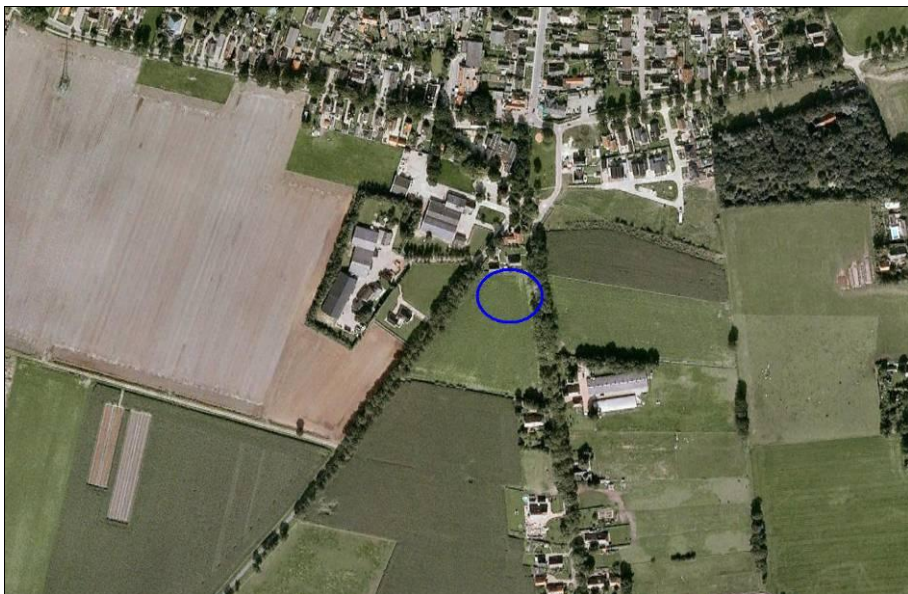
Aan weerszijden van de Drijberseweg staan bomen. Ter hoogte van het deelgebied is deze bomenrij onderbroken. Aan de oostzijde van dit deelgebied, langs de Drijberseweg, loopt een sloot.

GROEN- EN WATERSTRUCTUREN

Het perceel aan de Drijberseweg ligt circa 175 m ten zuiden van het centrum van Wijster. Voor het overige bestaat de omgeving voornamelijk uit percelen die in agrarisch gebruik zijn, afgewisseld met boerderijen.

OMGEVING PLANGEBIED

De onderstaande luchtfoto geeft een beeld van de globale ligging van het deelgebied aan de Drijberseweg en de omgeving.



Figuur 3. De globale ligging van het perceel aan de Drijberseweg, bron: Google Earth

2.2

Toekomstige situatie

Looveen 1a

De beide schuren op het perceel aan de Looveen 1a worden gesloopt. Tevens wordt een deel van de bestaande erfverharding verwijderd. De bestaande woning blijft behouden.

Daarnaast wordt op het perceel een nieuwe schuur gebouwd, voor niet-bedrijfsmatig gebruik. De schuur wordt ten noordwesten van de bestaande woning gebouwd.

Drijberseweg

Op het perceel aan de Drijberseweg wordt een vrijstaande woning met een inhoud van circa 700 m³ gebouwd. Het betreft een compensatiewoning in het kader van de Ruimte voor Ruimte regeling.

2.3

Landschappelijke inpassing

Inleiding

Het voornemen bestaat om de twee grote stallen op het perceel Looveen 1a af te breken en in het kader van Ruimte voor Ruimte nieuwe woonbebouwing op te richten. In dit geval betekent dat, dat op de locatie Looveen 1a een nieuwe schuur met een oppervlakte van circa 180 m² wordt opgericht. De compensatiewoning wordt op een andere locatie gebouwd. Hiervoor is een geschikte perceel gevonden aan de Drijberseweg net buiten de bebouwde kom van Wijsster, tussen de nummers 8 en 12.

Wonen op het Drentse platteland spreekt veel mensen aan. Nieuwe woningen in het buitengebied zijn niet toegestaan. Wel biedt vrijgekomen agrarische bebouwing mogelijkheden voor vervangende nieuwbouw. Om deze ontwikkelingen in goede banen te leiden, heeft de gemeente Midden-Drenthe hiervoor en voor uitbreiding van agrarische activiteiten beleid ontwikkeld in de vorm van een beeldkwaliteitsplan: Beeldkwaliteitsplan Buitengebied gemeente Midden-Drenthe - Uitbreiding agrarische bebouwing en (her)bouw burgerwoningen, 7 december 2010 BügelHajema Adviseurs (afgekort tot BKP Buitengebied).

Bij het opstellen van de voorstellen voor de landschappelijke inpassing van de erven Looveen 1a en Drijberseweg, zijn de criteria uit deze nota leidend. Beide locaties vallen binnen het landschap van de jonge veldontginningen. Opmerkelijk daarbij is dat zij beide tegen oude escomplexen zijn gelegen.

Per locatie zal worden ingegaan op de kwaliteiten van de plek en zal worden aangegeven hoe de criteria voor de opbouw en inrichting van de erven verwerkt zijn in de voorstellen.

Richtlijnen vervangende nieuwbouw

In het BKP buitengebied worden duidelijke richtlijnen gegeven voor nieuwe bebouwing. In navolgende tekst worden deze richtlijnen benoemd, voor zover zij van toepassing zijn op beide locaties. Daarnaast wordt ook nog ingegaan op het ontwerp bestemmingsplan buitengebied. Hierin zijn voor nieuwe woningen de volgende regels opgenomen:

- het maximum oppervlak van een woning bedraagt 150 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.

Bij vervangende nieuwbouw wordt gestreefd naar een herbouw die qua maat en schaal aansluit bij de bestaande bebouwing. Daarnaast gelden de volgende richtlijnen:

- 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;
- 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 versterking 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).

Voor bedrijfsgebouwen gelden de volgende richtlijnen:

- stallen of loodsen liggen teruggerooid achter de achtergevel van het hoofdgebouw (de bestaande boerderij);
- streven naar een ruimtelijke scheiding tussen woonerf en bedrijfserf en versterking van beide erven;
- streven naar een duidelijk onderscheid tussen het erf en de openbare weg door middel van een informele overgang;
- vormgeven van goede overgangen van het erf naar de omgeving door middel van streekeigen erfbeplantingen;
- de nieuwe bebouwing is eenvoudig en rechthoekig van vorm;
- de nieuwe bebouwing is voorzien van een kap, waarbij de kapvorm aansluit bij de bestaande bebouwing;
- de hoogte van de bebouwing wordt visueel verkleind door een lage goot, een dakoverstek of door het gebruik van erfbeplanting;
- kleur- en materiaalgebruik zijn afgestemd op de omgeving (gedekte kleuren, gevels en dakbedekking in matte afwerking);
- architectuur van de bebouwing wordt belangrijker naarmate de erfbeplanting minder is.

Looveen 1a

De jonge veldontginningen dateren uit het begin van de twintigste eeuw. Het zijn over het algemeen grote gebieden die planmatig ontgonnen zijn op basis van een blokvormig wegen- en verkavelingspatroon. Looveen maakt deel uit van een grotere landschappelijke eenheid ten westen van de kern van Wijster. De spoorlijn Zwolle-Groningen loopt aan de oostzijde evenwijdig langs Looveen. Ten zuidoosten van het erf bevindt zich een klein heideveld en boscomplexen met voorzieningen voor verblijfsrecreatie. De grote openheid van deze jonge veldontginning wordt hierdoor onderbroken.

Op het erf staan een burgerwoning en twee lange stallen. Deze stallen hebben een lengte van meer dan 50 m en hebben een lage goot- en noklijn. Hierdoor wijken ze sterk af van oorspronkelijke compactere stallen met een hoge noklijn, zoals op het naastgelegen erf. De tuin aan de voorzijde van de woning kent een eenvoudige inrichting die past bij de jonge veldontginningen. Bomen begeleiden de weg, een lage haag markeert de contouren van het gazon rond de woning. Vanaf de weg zijn er doorkijken mogelijk naar het achterliggende open agrarisch gebied.

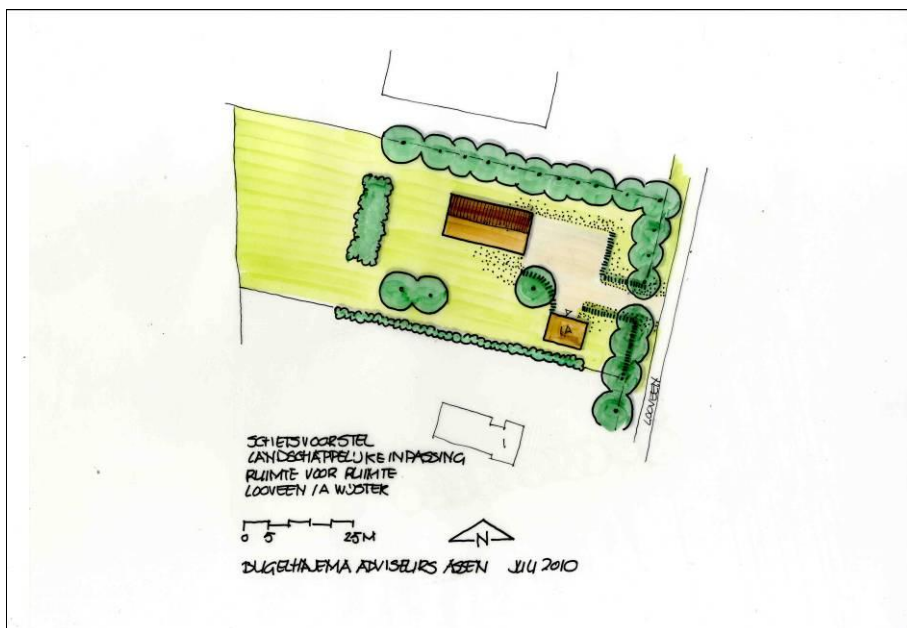
Ten behoeve van het behoud van deze doorkijken wordt het nieuw te bouwen bijgebouw op dezelfde plek gebouwd als één van de huidige schuren. De voorgevel valt samen met de voorgevelrooilijn van een grote schuur op het naastgelegen noordelijke erf. De nieuwe schuur is veel geringer in oppervlak dan deze naastgelegen schuur. De achtergevel van de nieuwe schuur ligt hierdoor fors terug ten opzichte van de grote bestaande schuur op het noordelijk gelegen erf, waardoor het zicht op de nieuwe schuur vanuit de omgeving beperkt blijft.

De nieuwe schuur zal worden gebruikt:

- voor het hobbymatig houden van paarden, de opslag van een paarden-trailer, voer en dergelijke;
- voor het stallen van caravan en boot;
- als hobbywerkplaats.

De te bouwen schuur is dusdanig groot dat er daarmee geen verdere uitbreidingsmogelijkheden voor woning en bijgebouwen op het perceel mogelijk zijn.

Woning en nieuwe schuur maken gebruik van dezelfde uitweg naar Looveen. Achter de woning bestaat de mogelijkheid om een grote privétuin in te richten, door een stevige haag afgeschermd van het voorterrein. Het erf wordt aan de achterzijde begrensd door een brede singel met opgaande beplanting. Hierdoor wordt het erf afgerond en de nieuwe schuur ingepast. De singel ligt in het verlengde van de achterrooilijn van de bebouwing op het aangrenzende erf. Vanuit de woning is een doorzicht mogelijk langs deze beplanting naar het achterliggende open agrarische land. De bestaande bomen langs Looveen en aan de noordzijde van het erf en de smalle strook beplanting op de erfgrans met Looveen 1 blijven behouden.



Figuur 4. Schetsvoorstel landschappelijke inpassing Looveen 1a

Drijberseweg

De huidige locatie is een open landbouwperceel tussen Drijberseweg en Zuideres. Ten noorden hiervan staan twee woningen die horen bij de kern van Wijster. Ten zuiden van het perceel staat een voormalige boerderij. Deze bebouwing is karakteristiek voor de streek vanwege de lage gootlijn en de kap met wolfseinden. Langs zowel de Drijberseweg als de Zuideres staan eiken. Ter hoogte van de kavel aan de Drijberseweg is deze laanbeplanting onderbroken. Aan de Zuideres en Drijberseweg staan boerderijen. Met de positionering van de woning moet rekening worden gehouden met hindercirkels.

De kavel met de nieuwe woning wordt midden op het landbouwperceel geplaatst met een ontsluiting naar de Drijberseweg. De woning is ook naar deze weg ontsloten. De woning krijgt een plek aan de noordzijde van de kavel in dezelfde rooilijn als nummer 8. Hierdoor ontstaat aansluiting met de noordelijker gelegen woningen langs de Drijberseweg. De vorm van de woning en de schuur is indicatief. In de bestemming Wonen worden regels gegeven met betrekking tot de positionering van de bebouwing. De afstand van de kavel tot nummer 8 zorgt ervoor dat een open lintbebouwing ontstaat met doorzichten naar Zuideres. Het nieuwe erf krijgt een stevige omlijsting met opgaande beplanting aan de zuid- en westzijde, zodat op het erf een beschut milieu ontstaat. Eventueel kunnen in deze beplantingssingel één of meerdere zichtlijnen vanuit de woning naar de omgeving worden vrijgehouden van beplanting. Aan de noordzijde krijgt het erf een meer open karakter door de aanplant van een rij bomen, zodat een duidelijke relatie met de overige bebouwing wordt gelegd. Langs de straatzijde komt een lage haag, zoals dat ook bij de nummers 6 en 8 het geval is. Ten zuiden van de woning is een boomgroep aangegeven van fruitbomen, passend bij een landelijke tuin.



Figuur 5. Schetsvoorstel landschappelijke inpassing Drijberseweg

3.1

Rijksbeleid

Nota Ruimte

In de Nota Ruimte is opgenomen dat de komende jaren het aantal vrijkomende gebouwen in het buitengebied zal blijven stijgen. Ten aanzien van Ruimte voor Ruimte is in de nota opgenomen dat, om te voorkomen dat gebouwen langdurig leegstaan en verpauperen, provincies de mogelijkheid hebben om, naast hergebruik, deze gebouwen te slopen en in ruil daarvoor en ter financiering daarvan woningen terug te bouwen. Ruimte voor Ruimte leidt per saldo tot een substantiële vermindering van het bebouwde oppervlak.

Het rijksbeleid biedt provincies de mogelijkheid om een kader op te stellen dat bepaalt onder welke omstandigheden en in welke gebieden een Ruimte voor Ruimte aanpak aan de orde is.

3.2

Provinciaal beleid

Omgevingsvisie

Door de Wet ruimtelijke ordening is de positie van de provincie als bestuurlijke partner in de ruimtelijke ordening ingrijpend veranderd. Het nieuwe motto luidt 'centraal wat moet, decentraal wat kan'. De provincie zal voortaan alleen nog op thema's met een (inter)regionaal of bovenlokaal belang de (hoofd)koers aangeven. Het is aan de gemeenten om daaraan op lokaal niveau invulling te geven. Een en ander heeft de provincie vastgelegd in de Omgevingsvisie Drenthe. Deze omgevingsvisie is op 2 juni 2010 door Provinciale Staten van de provincie vastgesteld.

De omgevingsvisie is het strategische kader voor de ruimtelijk-economische ontwikkeling van Drenthe tot 2020, met in sommige gevallen een doorkijk voor de periode daarna. De visie formuleert de belangen, ambities, rollen, verantwoordelijkheden en sturing van de provincie in het ruimtelijke domein.

De missie uit de omgevingsvisie luidt: 'Het koesteren van de Drentse kernkwaliteiten en het ontwikkelen van een bruisend Drenthe passend bij deze kernkwaliteiten'.

De kernkwaliteiten zijn:

- rust, ruimte, natuur en landschap;
- oorspronkelijkheid;

- naoberschap;
- menselijke maat;
- veiligheid;
- kleinschaligheid (Drentse schaal).

Om deze missie te bereiken, heeft de provincie in de omgevingsvisie diverse ambities en belangen opgenomen. Ten aanzien van het wonen streeft de provincie naar aantrekkelijke en gevarieerde woonmilieus die voorzien in de woonvraag.

Tevens is in de omgevingsvisie opgenomen dat de provincie ruimte biedt voor woningbouw ter vervanging van landschapsontsierende (voormalige) agrarische bedrijfsgebouwen (Ruimte voor Ruimte regeling). Als dit leidt tot eventuele aantasting van de kernkwaliteiten, dan streeft de provincie naar compensatie.

Uitbreidingen in landelijk gebied zijn niet vanzelfsprekend. De provincie geeft aan dat gemeenten bij nieuwbouwplannen een werkwijze moeten hanteren die leidt tot zorgvuldig ruimtegebruik. Bij het inpassen van ruimtevragende functies, stelt de provincie voor om de SER-ladder als denkmodel te hanteren. Dit model stelt onder meer dat extra ruimte voor wonen zoveel mogelijk moet worden gezocht in of aansluitend aan bestaand bebouwd gebied.

In het kort komt de SER-ladder erop neer dat bij ruimtelijke ontwikkelingen eerst moet worden gekeken naar ruimte die al voor een bepaalde functie beschikbaar is of die door herstructurering beschikbaar gesteld kan worden. Hierna kan gekeken worden naar de mogelijkheden om door meervoudig ruimtegebruik de ruimteproductiviteit te verhogen. Pas als dit ook geen oplossing biedt is de optie van uitbreiding van het ruimtegebruik aan de orde. Als er sprake is van deze optie dan dienen de verschillende relevante waarden en belangen goed te worden afgewogen in een gebiedsgerichte aanpak.

Op de bij de omgevingsvisie behorende visiekaart 2020 heeft zowel het deelgebied aan de Looveen 1a als het deelgebied aan de Drijberseweg de functie landbouw. In deze gebieden biedt de provincie de landbouw maximale speelruimte.

De beide deelgebieden vallen niet onder een van de kernkwaliteiten zoals aangeduid op de bij de omgevingsvisie behorende kernkwaliteitenkaart.

Ruimte voor Ruimte regeling

De provincie heeft in de voorloper van de omgevingsvisie, het Provinciaal Omgevingsplan (POP II), opgenomen dat zij een uitwerkingsplan zal opstellen voor een Ruimte voor Ruimte regeling in de vorm van een voorbeeldregeling voor gemeenten. Deze regeling is op 7 februari 2006 door Gedeputeerde Staten vastgesteld.

In verband met het opstellen van de omgevingsvisie en de evaluatie van de voorbeeldregeling is in 2010 door Gedeputeerde Staten een geactualiseerde Ruimte voor Ruimte regeling opgesteld. Deze regeling zal worden opgenomen in de Uitvoeringsagenda van de omgevingsvisie.

De (geactualiseerde) regeling heeft als doel om de ruimtelijke kwaliteit van het landelijk gebied te verbeteren door het verwijderen van landschapsontsierende (voormalige) agrarische bebouwing, waarbij de agrarische functie definitief wordt beëindigd.

Bij toepassing van de regeling wordt de agrarische bestemming gewijzigd in een woonbestemming. De regeling maakt het mogelijk om na de sloop van een bepaalde oppervlakte aan landschapsontsierende bebouwing één of twee compensatiewoningen te realiseren.

De Ruimte voor Ruimte regeling is van toepassing in de volgende gevallen:

- vrijkomende agrarische bedrijven;
- voormalige agrarische bedrijven;
- bedrijfsverplaatsingen (onder voorwaarden).

De regeling kan niet worden gebruikt voor agrarische bedrijven die op de huidige locatie nog voldoende ontwikkelingsmogelijkheden hebben.

De Ruimte voor Ruimte regeling kent een aantal randvoorwaarden:

- het uitgangspunt is, dat alle aanwezige landschapsontsierende bebouwing wordt verwijderd;
- er dient te worden aangegeven waarom de te slopen gebouwen als landschapsontsierend aangemerkt worden;
- er dient te worden aangegeven hoe de bedrijfsbeëindiging formeel geregeld wordt. De milieuvergunning moet worden ingetrokken;
- bij de sloop van bedrijfsbebouwing met een oppervlakte tussen de 1.000 m² en 2.000 m² is het mogelijk om één compensatiewoning terug te bouwen. Hierbij geldt de reguliere landschappelijke inpassing;
- de compensatiewoning kan niet worden gebouwd in de gebieden die zijn aangewezen met de functie 'natuur' en de functie 'beekdal', zoals aangegeven op de visiekaart 2020 behorend bij de omgevingsvisie;
- de compensatiewoning kan niet worden gebouwd in gebieden die op de visiekaart 2020 zijn gelegen binnen de functie 'multifunctioneel' en die zijn aangewezen als EHS (aangewezen beheersgebieden);
- de compensatiewoning mag geen belemmering vormen voor de uitoefening van de landbouw;
- als een compensatiewoning niet wordt teruggebouwd op de kavel, zal aansluiting gezocht moeten worden bij een bestaande kern of bestaande bebouwingslinten/clusters;
- altijd moet sprake zijn van een substantiële vermindering van het aantal vierkante meters bebouwing ten opzichte van de bestaande situatie en de aard en de omvang van de toegevoegde functie moet passend zijn in het beleid geldend voor het buitengebied;
- de compensatiewoning moet passen binnen de karakteristiek (onder andere het verkavelingspatroon en het landschappelijk patroon) van het gebied;
- bij het zoeken naar een locatie voor een compensatiewoning is maatwerk gewenst. De waarden in een gebied vormen het uitgangspunt voor het zoeken naar een locatie en deze waarden dienen in stand te blijven.

De omgevingsvisie geeft hier kaders voor. Het gaat dan met name om landschappelijke, natuurlijke en cultuurhistorische waarden;

- bij de bouw van de compensatiewoning is landschappelijke inpassing een belangrijk aspect. Er moet blijken dat er een 'plus' voor het landschap ontstaat;
- de landschappelijke inpassing van de percelen die zijn gelegen binnen een kernkwaliteit, zoals aangegeven op de kernkwaliteitenkaart behorend bij de omgevingsvisie, is van provinciaal belang;
- er moeten voldoende waarborgen zijn voor de daadwerkelijke beëindiging van de bedrijfsactiviteiten en de sloop van de bedrijfsgebouwen en het verwijderen van de overige agrarische bouwwerken, voordat planologische medewerking wordt verleend.

Toetsing aan provinciaal beleid

In de omgevingsvisie is opgenomen dat de provincie op basis van de Ruimte voor Ruimte regeling ruimte biedt voor woningbouw ter vervanging van landschapsontsierende bebouwing. Op basis van de Ruimte voor Ruimte regeling kan door de sloop van de schuren op het perceel aan de Looveen 1a, met een oppervlakte van circa 1.340 m², één compensatiewoning worden gebouwd. Deze nieuwe woning heeft, inclusief bijgebouwen, een maximum oppervlakte van 250 m², en hiermee is dus sprake van een substantiële afname van het bebouwd oppervlak.

Deze compensatiewoning kan vanwege milieutechnische belemmeringen (zie paragraaf 4.1) niet gebouwd worden op de kavel waar gesloopt wordt. Derhalve is gezocht naar een andere locatie. De betreffende locatie aan de Drijberseweg voldoet aan de voorwaarden van de Ruimte voor Ruimte regeling, want deze locatie is gelegen in aansluiting bij de bestaande kern Wijster en ligt niet in een gebied waar conform de Ruimte voor Ruimte regeling geen compensatiewoning gebouwd kan worden. De compensatiewoning vormt, zoals uit paragraaf 4.1 blijkt, ook geen belemmering voor de bestaande landbouw-bedrijven in de omgeving van de Drijberseweg.

Zoals uit paragraaf 2.2 blijkt, zijn de bestaande stallen vanwege de lengte en de lage goot- en noklijn landschapsontsierend. Tevens blijkt uit deze paragraaf dat wordt voldaan aan de voorwaarden van de landschappelijke inpassing en het in stand houden van de landschappelijke, natuurlijke en cultuurhistorische waarden.

Om de beëindiging van de bedrijfsactiviteiten te waarborgen, wordt door de gemeente Midden-Drenthe een zogenaamde Ruimte voor Ruimte overeenkomst opgesteld. Het bestemmingsplan wordt pas in procedure gebracht als deze overeenkomst door de initiatiefnemer en de gemeente is ondertekend. Tevens dient, op verzoek van de houder van de milieuvergunning voor het bedrijf aan de Looveen 1a, de milieuvergunning te zijn ingetrokken.

De ontwikkelingen in de beide deelgebieden passen hiermee binnen het beleid van de provincie Drenthe.

3.3

Gemeentelijk beleid

Bestemmingsplan

De deelgebieden liggen in twee verschillende bestemmingsplannen. Het deelgebied aan de Looveen 1a ligt in het vigerende bestemmingsplan Landelijk gebied van de voormalige gemeente Beilen (vastgesteld op 29 augustus 1996 en goedgekeurd op 5 mei 1997). In dit bestemmingsplan heeft het gebied aan de Looveen 1a de bestemming Jonge veld- en veenontginningsgebieden met de aanduidingen niet-grondgebonden bedrijf en gebied voor permanent en tijdelijk bos. In het kader van de Ruimte voor Ruimte regeling dient dit perceel een woonbestemming te krijgen.

Het deelgebied aan de Drijberseweg ligt in het vigerende bestemmingsplan VAM-terrein en omgeving van de voormalige gemeente Beilen (vastgesteld op 27 juni 1991 en goedgekeurd op 19 november 1991). In dit bestemmingsplan heeft het deelgebied aan de Drijberseweg de bestemming Agrarische doeleinden B (productiegebied) met de aanduiding zonering schuilstallen. De bouw van een woning is binnen deze bestemming niet mogelijk.

Ontwerpbestemmingsplan Buitengebied

Ten tijde van het opstellen van het onderhavige bestemmingsplan was een bestemmingsplan voor het gehele buitengebied van de gemeente Midden-Drenthe in voorbereiding. Dit bestemmingsplan, het bestemmingsplan Buitengebied Midden-Drenthe, bevond zich ten tijde van het opstellen van het onderhavige bestemmingsplan nog in de ontwerpfasen.

De Ruimte voor Ruimte-regeling is vertaald in het ontwerpbestemmingsplan. De regeling is in dat bestemmingsplan opgenomen in de daarvoor in aanmerking komende gebiedsbestemmingen, alsmede in de bestemming Wonen - voormalige boerderijen. Voor de sloop van minimaal 1.000 m² aan bijgebouwen kan een woning worden herbouwd. Het voorliggende bestemmingsplan sluit aan bij de regeling zoals die is opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied Midden-Drenthe.

Beeldkwaliteitsplan Buitengebied Midden-Drenthe

Gelijktijdig met het opstellen van het bestemmingsplan voor het buitengebied, wordt door de gemeente een beeldkwaliteitsplan voor het buitengebied voorbereid. In het beeldkwaliteitsplan zijn vanuit het landschap specifieke richtlijnen voor de inpassing van ontwikkelingen in het buitengebied geformuleerd. Daarbij gaat het om richtlijnen voor de inpassing van nieuwe stallen en loodsen, paardenhouderijen, silo's en nieuwe woningen in het buitengebied.

Binnen het beeldkwaliteitsplan is rekening gehouden met de verschillende landschapstypen binnen de gemeente. Hierdoor kan dezelfde ontwikkeling in verschillende landschapstypen anders worden vormgegeven.

De landschappelijke inpassing van de compensatiewoning aan de Drijberseweg en de bouw van de schuur aan de Looveen 1a zijn afgestemd met het beeldkwaliteitsplan Buitengebied Midden-Drenthe.

Welstandsnota Midden-Drenthe

In maart 2004 heeft de gemeente Midden-Drenthe de gemeentelijke welstandsnota vastgesteld. Deze nota bevat het welstandsbeleid voor het gehele grondgebied van de gemeente Midden-Drenthe.

Het deelgebied aan de Looveen 1a valt in de welstandsnota onder de aanduiding 'verspreide bebouwing in het esdorpenlandschap'. In dit gebied geldt een regulier welstandsregime van respecteren, waarbij het respecteren van de landschappelijke en natuurlijke waarden het uitgangspunt is.

In de welstandsnota zijn per deelgebied een aantal welstandscriteria opgenomen waaraan nieuwe ontwikkelingen worden getoetst. Deze criteria hebben onder meer betrekking op de ligging, de detaillering, de massa en de vorm en het materiaal- en kleurgebruik. Voor het deelgebied aan de Looveen 1a gelden onder andere de volgende criteria:

- bij vervanging en uitbreiding zijn in principe de huidige voorgevellijn en de nokrichting bepalend;
- bij vervanging en uitbreiding van gebouwen wordt de ruimte tussen de gebouwen gerespecteerd;
- een bestaande nokrichting haaks op de weg of evenwijdig aan de zijdelingse perceelsgrens bij vervanging en uitbreiding handhaven;
- de gebouwen zijn individueel herkenbaar.

Het deelgebied aan de Drijberseweg valt in de welstandsnota onder de aanduiding 'historische verbindingslinten'. In dit gebied geldt een regulier welstandsregime, waarbij het respecteren van de bestaande lintbebouwing het uitgangspunt is. Bij het incidenteel wijzigen van de bebouwing zijn de ruimte tussen de bebouwing en de gevarieerdheid belangrijke voorwaarden.

Voor het deelgebied aan de Drijberseweg gelden onder andere de volgende welstandscriteria:

- oriëntatie van de hoofdgebouwen op de weg;
- de bebouwing vormt een cluster op het erf;
- de kap van het hoofdgebouw is beelddominant.

De schetsontwerpen van de schuur en de woning worden nog voorgelegd aan en beoordeeld door de Welstandscommissie.

Midden-Drenthe 2020: Platteland leeft!

De gemeente Midden-Drenthe wil duidelijk uitspreken wat voor gemeente ze wil zijn. Hiertoe heeft de gemeente in 2008 de visie 'Midden-Drenthe 2020: Platteland leeft!' opgesteld.

De ambitie van de gemeente is om in 2020 een mooie plattelandsgemeente te zijn. Wie door Midden-Drenthe rijdt, ziet boerderijen, weilanden en koeien, afgewisseld door natuurgebieden. Hierbij is het evenwicht tussen landbouw en natuur in stand gehouden. Vrijgekomen agrarische bedrijven in en rond de

kleine kernen hebben een andere bestemming gekregen. Maar ze zien er nog steeds zo uit dat ze blijven passen in de bestaande omgeving. Dat geldt net zo voor de dorpen: het aanzicht en het karakter van de dorpen blijft, ook als er wordt gebouwd, behouden.

Toetsing aan gemeentelijk beleid

De ontwikkelingen op zowel het perceel aan de Looveen 1a als aan de Drijberseweg passen binnen het beleid van de gemeente Midden-Drenthe. Bij de landschappelijke inpassing zijn de van toepassing zijnde eisen uit het beeldkwaliteitsplan Buitengebied Midden-Drenthe gehanteerd en de plannen passen binnen de ambities zoals die geformuleerd zijn in de visie 'Platteland leeft'. Tevens worden de schetsontwerpen voor de schuur en de woning nog voorgelegd aan de Welstandscommissie.

4.1**Milieuzonering****Looveen 1a**

Het voorliggende bestemmingsplan leidt ertoe dat de bestemming van de woning aan de Looveen 1a wijzigt van een agrarische bedrijfswoning naar een reguliere woning. Het is van belang om na te gaan welke gevolgen deze wijziging heeft voor de omliggende bedrijven. In tabel 1 staan de bedrijven die in de directe omgeving van het perceel aan de Looveen 1a liggen.

Tabel 1. Bedrijven in de directe omgeving van het perceel aan de Looveen 1a

Adres	Soort bedrijf
Looveen 2	Akkerbouwbedrijf
Looveen 4	Melkrundveebedrijf
Looveen 6	Intensieve varkenshouderij

Het bedrijf aan de Looveen 2 valt onder het Besluit landbouw. In het kader van het Besluit landbouw is een agrarische bedrijfswoning een categorie IV object. Na de bestemmingswijziging wordt de woning aan het Looveen 1a een categorie III object. De aan te houden afstand van een akkerbouwbedrijf tot zowel een categorie III als IV object bedraagt 25 m. Deze afstand wijzigt niet en daardoor treedt dus geen verslechtering op voor het bedrijf aan de Looveen 2. Een compensatiewoning wordt op basis van het Besluit landbouw als een categorie III object beschouwd. Hiervoor geldt dus eveneens een afstand van 25 m vanaf het perceel aan de Looveen 2. Gezien de situering van de bestaande woning op het perceel en op basis van de aan te houden afstand, zou de compensatiewoning achter de bestaande woning moeten worden gebouwd. Dit is stedenbouwkundig gezien niet wenselijk, daarom is ervoor gekozen om de compensatiewoning niet op het perceel aan de Looveen te bouwen.

Het bedrijf aan de Looveen 4 valt eveneens onder het Besluit landbouw. In het kader van dit besluit is de aan te houden afstand tussen een intensieve veehouderij en een categorie III en IV object 50 m. Deze afstand wijzigt niet en betekent daardoor geen verslechtering voor het bedrijf aan de Looveen 4.

Voor het bedrijf aan de Looveen 6 is de Wet geurhinder en veehouderij het toetsingskader. In de Wet geurhinder en veehouderij worden waarden gegeven voor geurbelasting en aan te houden afstanden tussen veehouderijen en geurgevoelige objecten. Op grond van deze wet moet voor een geurgevoelig object dat onderdeel uitmaakt van een andere veehouderij of dat op of na 19 maart 2000 heeft opgehouden deel uit te maken van een andere veehoude-

rij, een afstand van 50 m worden aangehouden indien het geurgevoelig object is gelegen buiten de bebouwde kom. Het bedrijf aan de Looveen 6 ligt op meer dan 500 m afstand van de compensatiewoning, waarmee dus aan deze afstand wordt voldaan.

CONCLUSIE De bestemmingswijziging van de agrarische bedrijfswoning op het perceel aan de Looveen 1a naar een reguliere woning heeft geen nadelige gevolgen voor de omliggende bedrijven.

Drijberseweg

Het voorliggende bestemmingsplan leidt ertoe dat aan de Drijberseweg een woning kan worden opgericht. Het is van belang om na te gaan of deze woning van invloed is op bedrijven die in de omgeving van deze woning liggen. In tabel 2 staan de bedrijven die in de directe omgeving van het perceel aan de Drijberseweg liggen.

Tabel 2. Bedrijven in de directe omgeving van het perceel aan de Drijberseweg

Adres	Soort bedrijf
Zuideres 2	Akkerbouwbedrijf
Zuideres 4	Akkerbouwbedrijf
Zuideres 6	Akkerbouwbedrijf
Drijberseweg 7	Intensieve veehouderij

De bedrijven aan de Zuideres 2, 4 en 6 vallen onder het Besluit landbouw. De compensatiewoning is op basis van het Besluit landbouw een categorie III object. Derhalve geldt een aan te houden afstand van 25 m vanaf de perceelsgrens van deze bedrijven. In het voorliggende bestemmingsplan is hiermee rekening gehouden, want op basis van het voorliggende bestemmingsplan ligt de te bouwen compensatiewoning op meer dan 25 m afstand van de perceelsgrens van de betreffende bedrijven.

Voor de intensieve veehouderij aan de Drijberseweg 7 is de Wet geurhinder en veehouderij het toetsingskader. In de Wet geurhinder en veehouderij worden waarden voor geurbelasting en aan te houden afstanden tussen veehouderijen en geurgevoelige objecten gegeven. De Wet geurhinder en veehouderij maakt onderscheid tussen gebieden binnen en buiten de bebouwde kom. Het plangebied wordt beschouwd als buiten de bebouwde kom.

Daarnaast maakt de Wet geurhinder en veehouderij onderscheid tussen dieren met en dieren zonder een geuremissiefactor. Voor diercategorieën waarvan de geuremissie is vastgesteld, wordt de waarde uitgedrukt in een ten hoogste toegestane geurbelasting op een geurgevoelig object, uitgedrukt in odeur units per kubieke meter lucht (ou/m³).

Zonder een actief geurbeleid bedragen de wettelijke normen voor dieren met een geuremissiefactor in de gemeente Midden-Drenthe 2 ou/m³ voor gebieden binnen de bebouwde kom en 8 ou/m³ voor gebieden buiten de bebouwde kom. De gemeente kent echter een actief geurbeleid en heeft tijdens de raadvergadering van 31 maart 2011 een geurverordening vastgesteld. Voor het betref-

fende gebied geldt nu een norm van 14 ou/m³ voor gebieden buiten de bebouwde kom.

De gemeente heeft een V-stacks-berekening uitgevoerd om na te gaan wat de geurbelasting van het bedrijf aan de Drijberseweg 7 op de nieuw te bouwen woning is. Bij deze berekening is uitgegaan van een 'worst case-benadering', met de veronderstelling dat de nieuwe woning achter de bestaande rooilijnen tegen de perceelsgrens zal worden gebouwd. Formeel zou daarbij het emissiepunt van het bedrijf aan de Drijberseweg 7 op de grens van het bouwblok moeten worden gelegd. Echter, indien dit wordt gedaan zal de geurbelasting van de bestaande woning aan de Drijberseweg 12 toenemen tot meer dan 14 ou/m³ en wordt een nieuwe overbelaste situatie gecreëerd op deze bestaande woning. Met andere woorden, niet de bouw van de burgerwoning die in dit bestemmingsplan aan de orde is, maar de bouw van een nieuwe stal op het theoretische hoekpunt van het bouwblok wordt dan de veroorzaker van de overbelaste situatie van de woning aan de Drijberseweg 12. Verplaatsing van het emissiepunt in de richting van de te realiseren woning is derhalve op voorhand al niet mogelijk. Dit worst case-scenario is daarom alleen theoretisch en niet realistisch.

Een realistisch worst case-scenario betreft de situatie waarbij Drijberseweg 12 niet overbelast is (max 14 ou/m³). Deze V-stacks berekening is in de bijlagen opgenomen. Uit deze berekening blijkt dat de geurbelasting van de nieuw te realiseren burgerwoning maximaal 12,5 ou/m³ is en in dit scenario de nieuw te bouwen burgerwoning nooit de beperkende factor is.

Dit houdt in dat de pluimveehouderij aan de Drijberseweg 7 door de komst van de woning niet extra is beperkt of gehinderd.

De bouw van de compensatiewoning aan de Drijberseweg heeft geen nadelige gevolgen voor de omliggende bedrijven.

CONCLUSIE

4.2

B o d e m

De procedure voor het verlenen van bouwvergunningen schrijft voor dat voordat met bouwwerkzaamheden wordt begonnen, onderzoek naar eventuele bodem- en grondwaterverontreiniging moet zijn uitgevoerd. Als blijkt dat de milieuhygiënische gesteldheid van de bodem geen beletsel vormt voor de beoogde bestemming, zal een bodemgeschiktheidsverklaring worden afgegeven. Als er wel bodemverontreiniging aan het licht komt, kunnen saneringsmaatregelen noodzakelijk zijn.

Looveen 1a

Het bestemmingsplan maakt de bouw van een schuur op deze locatie mogelijk. In eerste instantie wordt op deze locatie echter geen nieuwe bebouwing gerealiseerd. Daarom is voor dit bestemmingsplan geen bodemonderzoek op deze locatie uitgevoerd. Het bodemonderzoek dient te worden uitgevoerd in het kader van de bouwaanvraag.

Drijberseweg

Op het perceel aan de Drijberseweg is door Sigma Bouw & Milieu een verkennend milieukundig bodemonderzoek¹ uitgevoerd.

CONCLUSIE Dit onderzoek komt tot de conclusie dat er op basis van de onderzoeksresultaten uit milieuhygiënische overwegingen in relatie tot de bodemkwaliteit geen belemmeringen zijn ten aanzien van de beoogde nieuwbouw van een woning op de onderzoekslocatie.

AANBEVELINGEN Indien op de locatie, als gevolg van grondverzet, grond vrijkomt dienen de toepassingsmogelijkheden te worden vastgesteld aan de hand van het Besluit Bodemkwaliteit. Indien grond van het eigen terrein moet worden afgevoerd, zal deze verwerkt dienen te worden conform de eisen van het Besluit Bodemkwaliteit. De mogelijkheden hiertoe kunnen worden vastgesteld na overleg met de betrokken overheidsinstanties.

Het door Sigma Bouw & Milieu uitgevoerde onderzoek is opgenomen in de bijlagen.

4.3

Water

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.

Beide deelgebieden vallen onder het Waterschap Reest en Wieden. Bij dit waterschap kan de watertoets digitaal (via www.dewatertoets.nl) worden uitgevoerd. Voor beide deelgebieden is op 25 augustus 2010 de watertoets ingevuld. De uitkomst is dat voor het deelgebied aan de Looveen 1a de normale procedure wordt gevolgd en voor het deelgebied aan de Drijberseweg de korte procedure. Hieronder wordt per deelgebied ingegaan op de watertoets.

Looveen 1a

De uitkomst van de watertoets was dat voor dit deelgebied de normale procedure moet worden gevolgd. Als onderdeel van de normale procedure beoordeelt het waterschap de informatie die is toegestuurd. Het waterschap heeft op 23 september 2010 per e-mail laten weten dat na bestudering van de informatie het plan in aanmerking komt voor de korte procedure. Het waterschap heeft hiertoe een standaardwaterparagraaf toegezonden, deze paragraaf is hierna opgenomen.

¹ Verkennend milieukundig bodemonderzoek Drijberseweg naast nr. 8 te Wijster uitgevoerd door Sigma Bouw & Milieu, projectnummer 10-M5365, d.d. 17 september 2010.

“Deze waterparagraaf heeft betrekking op het deelgebied aan de Looveen 1a te Wijster. De bestaande schuren op het perceel aan de Looveen 1a (met een totale oppervlakte van circa 1.340 m²) worden gesloopt. Hiervoor in de plaats wordt een nieuwe schuur gebouwd met een oppervlakte van circa 180 m². De woning blijft staan. De sloop van de schuren gebeurt in het kader van de Ruimte voor Ruimte regeling van de provincie Drenthe. Op basis van deze regeling wordt op het perceel ten zuiden van de Drijberseweg 8 te Wijster een nieuwe woning opgericht.

STANDAARDWATER-
PARAGRAAF

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 1.500 m², namelijk een afname van circa 1.160 m².

WATERHUISHOUDING

In het plan wordt gestreefd het voorkeursbeleid van het waterschap op te volgen. Als de hemelwaterafvoer (a) niet wordt aangesloten op een gescheiden rioolstelsel of (b) er niet 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.

VOORKEURSBELEID EN
HEMELWATERAFVOER

Uitgangspunt bij het plan is om het hemelwater af te voeren op de omringende sloot en het afvalwater af te voeren via de bestaande drukriolering.

In het plan vindt een lozing plaats van water in het oppervlaktewater. Hemelwater van schone oppervlakken (zoals daken en tuinen) mag rechtstreeks geloosd worden. Hemelwater dat van een parkeerterrein afstroomt (of anderszins) vervuild raakt, dient via een bodempassage af te voeren. Indien u grondwater gaat onttrekken tijdens de aanleg en u wilt dat lozen in oppervlaktewater dan gelden er specifieke regels. Neem hierover contact op met de medewerker advies Waterwet van het waterschap.”

WETGEVING LOZEN IN
OPPERVLAKTEWATER

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 ertoe 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.

WATERTOETSPROCES

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

De e-mail van het Waterschap van 23 september 2010 is opgenomen in de bijlagen.

Drijberseweg

De uitkomst van de watertoets is dat voor het deelgebied aan de Drijberseweg de korte procedure wordt gevolgd. Dit houdt in dat het waterschap na het invullen van de watertoets een standaard waterparagraaf heeft toegezonden. Deze waterparagraaf is hieronder opgenomen.

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 deelgebied geen wateroverlast of grondwateroverlast geconstateerd. De toename van het verharde oppervlak is minder dan 1.500 m².
VOORKEURSBELEID HE- MELWATERAFVOER	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 het 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. Uitgangspunt bij het plan is om het hemelwater af te voeren naar de omliggende sloten. De afvoer van het afvalwater wordt aangesloten op het bestaande rioolstelsel.
HET GEBRUIK VAN MATERIALEN	Het waterschap is verantwoordelijk voor een goede waterkwaliteit van het regionale watersysteem. Om verontreiniging van het watersysteem te voorkomen, adviseert het waterschap om materialen zoals lood, koper en zink niet te gebruiken als hemelwater vrij afstroomt naar het watersysteem.
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	Het Waterschap Reest en Wieden is geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets. De beantwoording van de vragen heeft ertoe 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.

Het document dat naar aanleiding van de watertoets door het waterschap is toegezonden, is opgenomen in de bijlagen.

4.4

Geluid

Looveen 1a

Op deze locatie is in de bestaande situatie al een woning gesitueerd. Het voorliggende bestemmingsplan wijzigt de bestemming van het perceel waarop de woning is gesitueerd, de functie van de woning wordt echter niet gewijzigd. Derhalve is sprake van een bestaande situatie en daarom is een akoestisch onderzoek voor deze locatie niet aan de orde.

Drijberseweg

Het bestemmingsplan biedt voor het deelgebied aan de Drijberseweg de mogelijkheid tot het realiseren van een woning. De Wet geluidhinder beschouwt een woning als een zogenaamd geluidsgevoelig gebouw. Onderzocht dient te worden of de betreffende woning moet worden getoetst aan de Wet geluidhinder.

WET GELUIDHINDER

In het kader van de Wet geluidhinder bevinden zich langs alle wegen zones, met uitzondering van wegen die zijn gelegen binnen een als woonerf aangeduid gebied en wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt. Buiten de bebouwde kom bedraagt de zonebreedte voor tweestrookswegen die aan weerszijden van de weg, gerekend vanuit de wegas, in acht moet worden genomen 250 m. In geval van het realiseren van geluidsgevoelige bebouwing binnen deze zone dient een akoestisch onderzoek plaats te vinden.

De langs de onderhavige locatie gelegen Drijberseweg en Zuideres kennen formeel een snelheidslimiet van 80 km/uur. Voor de Wet geluidhinder zijn deze wegen van belang, omdat de te realiseren woning binnen de zone van deze wegen ligt. Ten behoeve van de te realiseren woning dient derhalve akoestisch onderzoek te worden verricht.

Behoudens situaties waarbij door Gedeputeerde Staten of burgemeester en wethouders een hogere waarde is vastgesteld, geldt voor geluidsgevoelige bebouwing binnen een zone als hoogst toelaatbare geluidsbelasting van de gevel 48 dB (Wet geluidhinder 2006). Bij het voorbereiden van een ruimtelijk plan dat geheel of gedeeltelijk betrekking heeft op grond behorende bij een zone dient door burgemeester en wethouders akoestisch onderzoek te worden ingesteld (artikel 77 van de Wet geluidhinder).

NORMEN

Indien de geluidsbelasting de voorkeursgrenswaarde van 48 dB te boven gaat, kunnen, mits gemotiveerd, burgemeester en wethouders een hogere waarde vaststellen (artikel 83 van de Wet geluidhinder).

Indien het nog niet geprojecteerde geluidsgevoelige bebouwing langs een aanwezige weg betreft, kunnen burgemeester en wethouders in 'buitenstedelijk' gebied een hogere waarde tot maximaal 53 dB vaststellen.

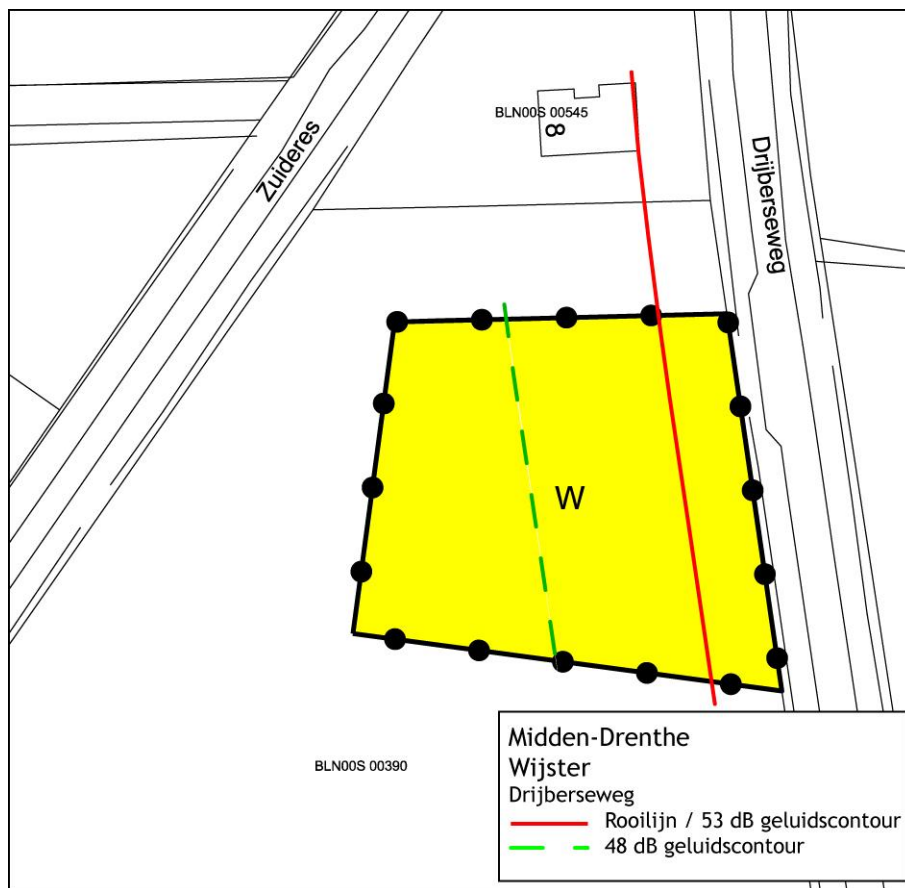
VERKEERSINTENSITEITEN EN BEREKENINGEN

Van de Zuideres zijn geen verkeersintensiteiten bekend. Daarom is berekend bij welke verkeersintensiteit de voorkeursgrenswaarde van 48 dB aan de gevel van de te realiseren woning wordt overschreden.

De berekening is geschied onder vrijeveldcondities. Dat wil zeggen dat geen rekening is gehouden met eventuele afschermende bebouwing tussen de te realiseren woning en de Zuideres. Berekend is dat de geluidsbelasting van 48 dB wordt overschreden bij een verkeersintensiteit van meer dan ongeveer 1.200 mvt/etmaal. Bij de berekeningen is rekening gehouden met een aftrek van 2 dB op grond van artikel 110g van de Wet geluidhinder 2006. Het rekenblad is in de bijlagen opgenomen.

De Drijberseweg kent volgens het verkeersmodel van de gemeente een verkeersintensiteit van 1.280 mvt/etmaal. Berekend is de 48 dB-geluidscontour van deze weg. De afstand tussen de wegas en de 48 dB-geluidscontour bedraagt ongeveer 36 m. Bij de berekeningen is rekening gehouden met een aftrek van 2 dB op grond van artikel 110g van de Wet geluidhinder 2006. Daarnaast zijn de berekeningen uitgevoerd onder zogenaamde vrijeveldcondities. Dat wil zeggen dat geen rekening is gehouden met de afscherming van eventuele aanwezige bebouwing.

De betreffende woning ligt binnen de 48 dB-geluidscontour van de Drijberseweg. De geluidsbelasting van deze woning vanwege de Drijberseweg bedraagt afgerond 53 dB. Het rekenblad is in de bijlagen opgenomen.



Gelet op de ondergeschikte verkeersfunctie van de Zuideres (ontsluiting van aanliggende percelen) en de beschikbare verkeersintensiteiten van omliggende wegen ligt het niet in de lijn der verwachting dat deze verkeersintensiteit binnen 10 jaar wordt overschreden. Aan de eisen van de Wet geluidhinder wordt wat betreft de Zuideres voldaan.

De nieuwbouwlocatie voldoet niet aan de wettelijke voorkeursgrenswaarde van 48 dB wat betreft de Drijberseweg. De overschrijding van de voorkeursgrenswaarde vanwege deze weg bedraagt 5 dB.

Hiervoor is een hogere waarde bij het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Midden-Drenthe aangevraagd. De motivatie daarvan is opgenomen in de bijlagen. Het ontwerpbesluit heeft gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen binnengekomen.

4.5

Luchtkwaliteit

Sinds mei 2008 is er een nieuwe EU-richtlijn 2008/50/EG betreffende de luchtkwaliteit en schonere lucht voor Europa. Deze nieuwe richtlijn vervangt de tot dan toe geldende EU-richtlijnen betreffende de luchtkwaliteit (behalve de 4e

REGELGEVING EUROPA

dochterrichtlijn). Ten opzichte van de vorige regelgeving zijn onder andere de volgende zaken gewijzigd:

- die locaties waarop de regelgeving van toepassing is;
- de definitie van natuurlijke bronnen;
- mogelijkheden tot uitstel.

De Nederlandse regelgeving voor de luchtkwaliteit is aan deze nieuwe richtlijn aangepast.

REGELGEVING NEDERLAND

Nederland heeft de Europese regels ten aanzien van luchtkwaliteit geïmplementeerd in de Wet milieubeheer. De in deze wet gehanteerde normen gelden overall, met uitzondering van een arbeidsplaats (hierop is de Arbeidsomstandighedenwet van toepassing) en 'locaties waartoe leden van het publiek gewoonlijk geen toegang hebben'.

NSL/NIBM

Op 15 november 2007 is het onderdeel luchtkwaliteit van de Wet milieubeheer in werking getreden.

Kern van de wet is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Hierin staat wanneer en hoe overschrijdingen van de luchtkwaliteit moeten worden aangepakt. Het programma houdt rekening met nieuwe ontwikkelingen, zoals bouwprojecten of de aanleg van infrastructuur. Projecten die passen in dit programma, hoeven niet meer te worden getoetst aan de normen (grenswaarden) voor luchtkwaliteit.

De ministerraad heeft op voorstel van de minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer ingestemd met het NSL. Het NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden.

Ook projecten die 'niet in betekenende mate' (nibm) van invloed zijn op de luchtkwaliteit hoeven niet meer te worden getoetst aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. De criteria om te kunnen beoordelen of voor een project sprake is van nibm, zijn vastgelegd in de AMvB-nibm.

In de AMvB-nibm is vastgelegd dat na vaststelling van het NSL of een regionaal programma een grens van 3% verslechtering van de luchtkwaliteit (een toename van maximaal 1,2 µg/m³ NO₂ of PM₁₀) als 'niet in betekenende mate' wordt beschouwd.

BESTEMMINGSPLAN

Het bestemmingsplan biedt voor het perceel aan de Drijberseweg de mogelijkheid tot de realisatie van één woning. Op basis van de CROW-publicatie nr. 256 'Verkeersgeneratie woon- en werkgebieden' (oktober 2007) is de ritproductie van een woning bepaald op zeven ritten per etmaal.

Wat betreft het perceel aan de Looveen 1a biedt het bestemmingsplan de mogelijkheid tot het bouwen van een schuur. Er wordt aangenomen dat dit niet leidt tot een toename van het aantal verkeersbewegingen, mede omdat het agrarische bedrijf op het perceel verdwijnt.

De totale ritproductie op basis van het voorliggende bestemmingsplan, bedraagt derhalve zeven ritten per etmaal.

Voor kleinere ruimtelijke en verkeersplannen die effect kunnen hebben op de luchtkwaliteit, heeft het Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer in samenwerking met InfoMil de nibm-tool 12-05-2010 ontwikkeld. Daarmee kan op een eenvoudige en snelle manier worden bepaald of een plan niet in betekenende mate bijdraagt aan luchtverontreiniging. Met behulp van deze rekentool is de toename van de stoffen NO₂ en PM₁₀ bepaald.

NIBM-TOOL

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit			
Extra verkeer als gevolg van het plan			
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)			7
Aandeel vrachtverkeer			5,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³		0,01
	PM ₁₀ in µg/m ³		0,00
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³			1,2
Conclusie			
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig			

Uit de berekeningen met de nibm-tool blijkt dat het plan de grens van 3% (een toename van 1,2 µg/m³ NO₂ of PM₁₀) niet overschrijdt. Het project moet derhalve worden beschouwd als een nibm-project. Nader onderzoek naar de luchtkwaliteit kan derhalve achterwege blijven.

4.6

Externe veiligheid

4.6.1

Inrichtingen

Op 13 februari 2009 is het gewijzigde Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) in werking getreden. Dit besluit geeft voorwaarden voor nieuwe en bestaande situaties ten aanzien van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico van inrichtingen waarin bepaalde gevaarlijke stoffen worden gebruikt, opgeslagen of geproduceerd.

REGELGEVING

Om te bepalen of in de nabijheid van de beide deelgebieden risicovolle inrichtingen aanwezig zijn die de voorgenomen ontwikkelingen belemmeren, is de risicokaart van de provincie Drenthe geraadpleegd. Hieruit blijkt dat er in de directe omgeving van de beide deelgebieden geen inrichtingen aanwezig zijn.

ONDERZOEK

4.6.2

Vervoer van gevaarlijke stoffen

REGELGEVING

Het thema vervoer van gevaarlijke stoffen kan worden onderverdeeld in wegen, spoor en water. In 2001 en 2003 zijn voor deze onderwerpen risicoatlassen opgesteld, waarin staat vermeld of langs de route een plaatsgebonden risico en/of een groepsrisico aanwezig is.

Het Rijk is op dit moment bezig met het opstellen van een nieuwe wetgeving rond transportroutes: het Besluit transportroutes externe veiligheid (Btev) met bijbehorende basisnetten wegen, spoor en water. Het definitieve ontwerp Basisnet Weg is reeds beschikbaar.

Deze wetgeving gaat de huidige Circulaire Risiconormering Vervoer van Gevaarlijke Stoffen vervangen. Naar verwachting treedt deze nieuwe wetgeving binnen de planperiode van dit bestemmingsplan in werking, waardoor reeds is geanticipeerd op de bepalingen hierin.

Wegen

ONDERZOEK

De A28 ligt circa 2,4 km ten westen van het deelgebied aan de Looveen 1a en circa 3,5 km ten westen van het deelgebied aan de Drijberseweg.

De A28 is opgenomen in het definitieve ontwerp Basisnet Weg. In het ontwerp basisnet heeft het betreffende wegvak van de A28, wegvak D31 (afrit 31 Westerbork - afrit 27 Fluitenberg), geen veiligheidszone, een plasbrandaandachtsgebied van 30 m en een groepsrisicoaandachtsgebied van 200 m. Beide deelgebieden vallen hierbuiten.

Over de overige 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 de ontwikkelingen in deze beide deelgebieden.

Spoorwegen

ONDERZOEK

De spoorlijn Zwolle-Groningen loopt circa 15 m ten oosten van het deelgebied aan de Looveen 1a en circa 600 m ten westen van het perceel aan de Drijberseweg. Over dit traject vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats.

Looveen 1a

Het plangebied aan de Looveen 1a ligt circa 15 m ten oosten van de spoorlijn. De plaatsgebonden risicocontour (10^{-6}) van het spoor valt niet buiten de spoorlijn, waardoor geen belemmeringen aanwezig zijn voor de omgeving.

Op basis van de nieuwe wetgeving kent het spoor eveneens een plasbrandaandachtsgebied van 30 m (aan weerszijden van het spoor). Op basis van het voorliggende bestemmingsplan dient de schuur minimaal 3 m achter de naar de weg gekeerde gevel van het hoofdgebouw te worden gebouwd. Hierdoor bedraagt de afstand tussen de schuur en het spoor meer dan 30 m en hiermee valt de op te richten schuur dus buiten het plasbrandaandachtsgebied.

Op basis van de nieuwe wetgeving kent het spoor een groepsrisico aandachtsgebied van 200 m. Bij ontwikkelingen in deze zone dient een berekening ten aanzien van het groepsrisico plaats te vinden waarbij onder andere wordt ingegaan op de aspecten bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid. Het plangebied aan de Looveen 1a ligt binnen het groepsrisicoaandachtsgebied. Het onderhavige bestemmingsplan maakt echter alleen de bouw van een schuur, voor niet bedrijfsmatige activiteiten, mogelijk. Deze schuur is niet gericht op een toename van de personendichtheid. Derhalve is voor het onderhavige bestemmingsplan geen groepsrisicoberekening uitgevoerd en heeft geen nadere verantwoording plaatsgevonden.

Drijberseweg

Het perceel aan de Drijberseweg ligt circa 600 m ten westen van de spoorlijn. Zoals uit het bovenstaande blijkt, ligt het perceel aan de Drijberseweg buiten de plaatsgebonden risicocontour, het plasbrandaandachtsgebied en het aandachtsgebied voor het groepsrisico van de spoorlijn.

4.6.3

Buisleidingen

Met betrekking tot externe veiligheid rond aardgastransportleidingen geldt momenteel nog de circulaire 'Transport hogedruk aardgastransportleidingen' (1984).

REGELGEVING

Het Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer (VROM) is echter bezig met het vernieuwen van het externe veiligheidsbeleid rondom aardgasleidingen (het Besluit externe veiligheid buisleidingen, Bevb). Deze nieuwe wetgeving en de bijbehorende nieuwe afstanden (voor het plaatsgebonden risico en het groepsrisico) zijn nog niet definitief vastgesteld. De verwachting is dat de nieuwe wetgeving begin 2011 van kracht wordt.

Vanwege de verwachte inwerkingtreding van de nieuwe wetgeving gedurende de looptijd van het voorliggende bestemmingsplan, is het externe veiligheidsonderzoek gebaseerd op de nieuwe wetgeving.

De risicokaart geeft ook de ligging van de buisleidingen (aardgastransportleidingen) weer. Voor het deelgebied aan de Looveen 1a geldt dat de dichtstbijzijnde leiding circa 1.800 m ten oosten van dit perceel ligt. Voor het deelgebied aan de Drijberseweg geldt dat de dichtstbijzijnde leiding circa 1.100 m ten zuidoosten van dit perceel ligt. Gezien deze afstanden leiden deze buisleidingen niet tot belemmeringen voor de ontwikkelingen in de beide deelgebieden.

ONDERZOEK

4.7

Archeologie

Archeologische (verwachtings)waarden dienen vanwege de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz, 1 september 2007) en de op grond daarvan

REGELGEVING

gewijzigde Monumentenwet 1988 te worden mee gewogen in de besluitvorming over ruimtelijke ingrepen. Doel van de Wet op de archeologische monumentenzorg is namelijk 'bescherming van aanwezige en te verwachten archeologische waarden door het reguleren van bodemverstorende activiteiten'. Bij het opstellen en het uitvoeren van ruimtelijke plannen wordt rekening gehouden met zowel de bekende als de te verwachten archeologische waarden.

Looveen 1a

Het voorliggende bestemmingsplan maakt de bouw van een schuur op het perceel aan de Looveen 1a mogelijk. In eerste instantie wordt op dit perceel echter geen nieuwe bebouwing gerealiseerd. Daarom is voor deze locatie geen archeologisch onderzoek uitgevoerd. Op het moment dat de schuur zal worden gerealiseerd, dient wel advies te worden gevraagd bij de provinciaal archeoloog.

Drijberseweg

Voor de locatie aan de Drijberseweg is advies gevraagd aan het Drents Plateau. Uit het advies blijkt dat het perceel, volgens de archeologische verwachtings- en beleidskaart buitengebied van de gemeente Midden-Drenthe, in een zone ligt met hoge trefkans op archeologie. Volgens het provinciaal archeologiebeleid geldt voor dergelijke zones een vrijstelling van archeologisch onderzoek als de oppervlakte van de bodemingrepen beperkt blijft tot maximaal 500 m².

Het voorliggende bestemmingsplan maakt op het perceel aan de Drijberseweg de realisatie van een woning, inclusief bijgebouwen, met een maximum oppervlakte van 250 m² mogelijk. De oppervlakte van de nieuw te bouwen woning blijft hiermee binnen de onderzoeksvrijstelling van 500 m² en derhalve hoeft er geen archeologisch onderzoek plaats te vinden.

Wel blijft de meldingsplicht conform artikel 53 van de Monumentenwet van kracht. Dit houdt in dat als er tijdens de uitvoering van de werkzaamheden toch archeologische resten worden gevonden, de initiatiefnemer dit onmiddellijk dient te melden bij de provinciaal archeoloog.

Het advies van het Drents Plateau is opgenomen in de bijlagen.

4.8

Ecologie

Om de uitvoerbaarheid van onderhavig plan te toetsen, is een ecologische inventarisatie van de natuurwaarden in het projectgebied uitgevoerd. Tevens is gekeken naar de effecten op beschermde gebieden in de omgeving. Het doel hiervan is om na te gaan of een vooronderzoek in het kader van de Flora- en faunawet en/of een oriënterend onderzoek in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 of de Ecologische Hoofdstructuur noodzakelijk is. Het projectgebied is daartoe op 29 juli 2010 bezocht door een ecooloog van Bügel-Hajema Adviseurs.



Situatie projectgebied aan de Drijberseweg op 29 juli 2010

Soortenbescherming

Inventarisatie

Het plangebied bestaat uit twee afzonderlijke deelgebieden, namelijk de voormalige kippenstallen aan de Looveen 1a en de locatie voor de nieuwe woning, een akker aan de Drijberseweg (zie foto) te Wijster.

Looveen 1a

Uit de informatie van Het Natuurloket² (kilometerhok 230-537, d.d. 28 juli 2010) blijkt dat in de directe omgeving van het plangebied naast enkele in het kader van de Flora- en faunawet licht beschermde diersoorten, ook enkele (middel)zwaar beschermde diersoorten voorkomen.

Op basis van het veldbezoek blijkt echter dat het projectgebied een beperkte natuurwaarde kent. Gezien de inrichting en het gebruik van het projectgebied, worden alleen enkele algemene, licht beschermde soorten (zoals spitsmuis) en zwaarder beschermde vogels in en direct rond het plangebied verwacht. Alle inheemse vogelsoorten zijn in het kader van de Flora- en faunawet zwaar beschermd. Tijdens de inspectie van de voormalige kippenstallen zijn geen aanwijzingen gevonden voor de aanwezigheid van vaste verblijfplaatsen van zwaar beschermde soorten zoals vleermuis of vogels zoals kerkuil of huismus. Door de sloop van de stallen zullen geen negatieve effecten op (middel)zwaar beschermde soorten optreden.

² Het Natuurloket is een onafhankelijke informatiemakelaar die gegevens over beschermde soorten toegankelijk maakt. Deze gegevens zijn afkomstig uit de databanken van talloze organisaties, verenigd in de Vereniging Onderzoek Flora en Fauna (VOFF). Het Natuurloket bezit zelf geen gegevens. Het Natuurloket is een initiatief van het Ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit en de organisaties binnen de VOFF (www.natuurloket.nl).

Drijberseweg

Uit de informatie van Het Natuurloket¹ (kilometerhok 231-536, d.d. 28 juli 2010) blijkt dat het kilometerhok niet of slecht is onderzocht op de aanwezigheid van verschillende soortgroepen. Op basis van het veldbezoek blijkt dat het projectgebied een beperkte natuurwaarde kent. Gezien de inrichting en het gebruik van het deelgebied als akker, worden alleen enkele algemene, licht beschermde soorten (zoals spitsmuis) en zwaarder beschermde vogels in en direct rond het plangebied verwacht. Alle inheemse vogelsoorten zijn in het kader van de Flora- en faunawet zwaar beschermd. In het projectgebied zijn geen potentiële verblijfplaatsen (gebouwen/bomen) voor vleermuizen aanwezig. Ook worden geen belangrijke lijnvormige landschapselementen doorkruist. Door de ontwikkelingen zullen geen negatieve effecten op vleermuizen optreden.

Effecten

Voor beide locaties geldt, dat de aanwezige licht beschermde soorten niet in hun voortbestaan worden bedreigd en vallen in de vrijstellingsregeling bij ruimtelijke ontwikkelingen. Voor deze soorten hoeft geen ontheffing te worden aangevraagd. Wel geldt voor deze soorten de zorgplicht van de Flora- en faunawet.

Het is verboden nesten van vogels (indien nog in functie) te vernietigen of te verstoren. Met betrekking tot de uitvoering van de werkzaamheden dient derhalve rekening te worden gehouden met het broedseizoen. De Flora- en faunawet kent geen standaardperiode voor het broedseizoen. Het is van belang of een broedgeval aanwezig is, ongeacht de periode. Voor de meeste vogels geldt dat het broedseizoen ongeveer van 15 maart tot 15 juli duurt.

Gebiedsbescherming

Inventarisatie

Het projectgebied ligt niet in of grenst niet aan een beschermd gebied in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998. Het meest nabijgelegen gebied uit de Natuurbeschermingswet 1998 betreft het Natura 2000-gebied Dwingelderveld, dat is gelegen op een afstand van ongeveer drie kilometer ten westen van beide deelgebieden. Deelgebied Looveen 1a grenst praktisch aan gebieden die deel uitmaken van de Ecologische Hoofdstructuur. Dit is mede de reden waarom de bedrijfsvoering wordt gestaakt en de stallen worden gesloopt. Het deelgebied aan de Drijberseweg ligt op ruime afstand van gebieden uit de Ecologische Hoofdstructuur (meer dan 500 m).

Effecten

De beschermde gebieden liggen, gezien de aard van de ingrepen, op een voldoende afstand van het projectgebied. Er zijn geen negatieve effecten als gevolg van de ontwikkelingen te verwachten. Voor deze activiteit is daarom geen vergunning op grond van de Natuurbeschermingswet 1998 nodig. De voorgenomen activiteit is ook niet in strijd met het 'nee, tenzij'-beleid uit de Nota Ruimte en de uitwerking daarvan in de Omgevingsvisie Drenthe voor de Ecolo-

gische Hoofdstructuur. Deze inventarisatie geeft geen aanleiding voor verder onderzoek.

Conclusie

Uit de ecologische inventarisatie is naar voren gekomen dat, wanneer er bij de planning en werkzaamheden voldoende rekening wordt gehouden met het broedseizoen van vogels, geen noodzaak bestaat voor een vooronderzoek in het kader van de Flora- en faunawet. Het plan is, wat betreft de Flora- en faunawet, uitvoerbaar.

Voorts is naar voren gekomen dat geen noodzaak bestaat een oriëntatiefase in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 dan wel een analyse van de Ecologische Hoofdstructuur uit te voeren. Het is aan het bevoegd gezag, het College van Gedeputeerde Staten van de provincie Drenthe, om de visie ten aanzien van beschermde gebieden te bevestigen.

Juridische vormgeving

5

5.1

Inleiding

In dit onderdeel van de toelichting wordt nader ingegaan op de vormgeving van de verbeelding en de regels.

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) bevat de regeling voor de opzet en de inhoud van een bestemmingsplan. In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is deze regeling verder uitgewerkt.

Het bestemmingsplan bestaat uit:

- a. een verbeelding van het bestemmingsplangebied waarin alle bestemmingen van de gronden worden aangewezen;
- b. de regels waarin de bestemmingen worden beschreven en waarbij per bestemming het doel wordt of de doeleinden worden genoemd.

Bij het bestemmingsplan hoort een toelichting.

Ook zijn de regels van de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2008 (SVBP 2008) toegepast. Met deze standaard worden de regels en de verbeelding zodanig opgebouwd en ingericht dat bestemmingsplannen goed met elkaar kunnen worden vergeleken.

Per 1 oktober 2010 zijn de bouwvergunning, de aanlegvergunning, de sloopvergunning en de binnenplanse ontheffing als instrumenten van het bestemmingsplan onderdeel geworden van de omgevingsvergunning (Wet algemene bepalingen omgevingsrecht). In het bestemmingsplan onder de Wabo wordt bijvoorbeeld niet meer gesproken van een ontheffing maar van een afwijking. Een bouwvergunning wordt een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk, en een aanlegvergunning wordt een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden. In het voorliggende bestemmingsplan worden de nieuwe begrippen uit de Wabo gehanteerd.

Het bestemmingsplan met de daarbij behorende toelichting wordt langs elektronische weg vastgelegd. Vanaf 1 januari 2010 wordt het bestemmingsplan ook in die vorm vastgesteld, tegelijk met een verbeelding van het bestemmingsplan op papier. Als de digitale en papieren verbeelding tot interpretatieverschillen leiden, is de digitale verbeelding beslissend.

5.2

Opzet van de regels

Wat betreft de inhoud van de regels, is aangesloten bij het Handboek bestemmingsplan Midden-Drenthe, versie 3 d.d. 23 december 2009 en bij het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied voor de gemeente Midden-Drenthe. Ook is rekening gehouden met het Beeldkwaliteitsplan Buitengebied Midden-Drenthe.

De regels zijn opgebouwd uit vier hoofdstukken:

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

De inleidende regels (begrippen en wijze van meten) sluiten aan bij de eisen van het nieuwe Bro. In de bestemmingsregels wordt aangegeven waarvoor en hoe de gronden mogen worden gebruikt. In hoofdstuk 3 is de anti-dubbeltelbepaling opgenomen. De algemene gebruiksregels en algemene ontheffingsregels sluiten aan bij het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied. Tot slot bevat hoofdstuk 4 het overgangsrecht en de slotregel. Het overgangsrecht en de anti-dubbeltelbepaling bevatten standaardbepalingen uit het Bro.

5.3

Bestemmingsregels

In het bestemmingsplan zijn drie bestemmingen opgenomen, alsmede een dubbelbestemming. Hierbij is aangesloten bij het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied.

Voor het perceel aan het Looveen 1a zijn de volgende bestemmingen opgenomen:

Wonen - Voormalige boerderijen

De woning aan het Looveen 1a is bestemd als Wonen - Voormalige boerderijen, omdat het hier een voormalige agrarische bedrijfswoning betreft, met bijbehorende bedrijfsgebouwen. De bestaande bedrijfsgebouwen worden gesloopt en ter vervanging wordt een nieuwe schuur gebouwd. In de bouwregels is bepaald dat de oppervlakte van de woning maximaal 150 m² mag bedragen, terwijl de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen maximaal 200 m² mag bedragen.

Agrarisch met waarden - 1

Het achterste deel van het voormalige agrarische bedrijfsperceel heeft een agrarische bestemming gekregen. Hiermee wordt beoogd dat hier geen nieuwe bebouwing komt. Wel bestaat de mogelijkheid om bij afwijking van de regels een paardrijbak aan te leggen.

Voor het perceel aan de Drijbersweg zijn de volgende bestemmingen opgenomen:

Wonen

De nieuw te bouwen woning aan de Drijberseweg is bestemd als Wonen. In het bestemmingsvlak mag ten hoogste één woning worden gebouwd met een oppervlakte van maximaal 150 m². Daarnaast mogen er aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen met een gezamenlijke maximale oppervlakte van 100 m² worden gebouwd.

Waarde - Archeologie 2

Het perceel aan de Drijberseweg heeft de dubbelbestemming Waarde - Archeologie 2, vanwege de mogelijk te verwachten archeologische waarden. Dit houdt onder meer in dat voor werken en werkzaamheden die betrekking hebben op een oppervlakte van meer dan 500 m², een archeologisch onderzoek moet worden verricht. Ook geldt in dat geval een omgevingsvergunningplicht voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden (voorheen aanlegvergunning) .

E c o n o m i s c h e u i t v o e r b a a r h e i d



Tussen de gemeente en de initiatiefnemer is een Ruimte voor Ruimte overeenkomst en een grondexploitatieovereenkomst gesloten.

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 planschadeovereenkomst afgesloten.

M a a t s c h a p p e l i j k e u i t v o e r b a a r h e i d



Inspraak en overleg

Er is geen inspraak gevoerd op basis van een voorontwerpbestemmingsplan.

Wel heeft op grond van artikel 3.1.1 Bro overleg plaatsgevonden met:

- provincie Drenthe;
- VROM-Inspectie;
- Waterschap Reest en Wieden.

Zij hebben geen bezwaar tegen het plan.

De overlegreacties zijn als bijlage bij dit plan gevoegd.