

**Bestemmingsplan Middendorp 3a en 5
te Hooghalen**

Vastgesteld

Opdrachtgever:
Rapportnummer:
Datum vrijgave:
Opsteller:
Goedkeuring:

Bouwbedrijf H. Stoffers
RB 10.345
September 2018
Dhr. M. Beek
Dhr. H. de Roo

Inhoudsopgave

.....	1
1 HOOFDSTUK 1 INLEIDEND HOOFDSTUK	4
1.1 Inleiding	4
1.2 Aanleiding	4
1.3 Het vigerend bestemmingsplan	5
1.4 Procedurekeuze	5
1.5 Doel	6
1.6 Verantwoording	6
1.7 Leeswijzer	6
2 HOOFDSTUK 2 GEBIEDS- EN LOCATIEBESCHRIJVING	7
2.1 Ligging van Hooghalen	7
2.2 Ligging van het plangebied	8
2.3 Omschrijving van het plan	10
3 HOOFDSTUK 3 BELEIDSKADER	14
3.1 Rijksbeleid	14
3.1.1 Ruimtelijk – Structuurvisie Ruimte en Infrastructuur	14
3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking	14
3.2 Provinciaal beleid	15
3.2.1 Actualisatie Omgevingsvisie 2014	15
3.2.2 Kernkwaliteiten	17
3.3 Gemeentelijk beleid	18
3.3.1 Structuurvisie Midden-Drenthe 2030 “Platteland Leeft!”	18
3.3.2 Woonplan Midden-Drenthe 2012-2020	18
3.3.3 Dorpsvisie Hooghalen	19
3.3.4 Welstandsnota	19
3.4 Conclusie	20
4 HOOFDSTUK 4 OMGEVINGSFACTOREN	21
4.1 Inleiding	21
4.2 Archeologie	21
4.3 Bodem	22
4.4 Ecologie	22
4.5 Externe veiligheid	24
4.5.2 Conclusie	27
4.6 Geluid	27
4.8 Luchtkwaliteit	30
4.9 M.E.R.-beoordeling	31
4.10 Milieu(hinder)	31
4.11 Trillingshinder	33
4.12 Verkeer en Vervoer	34
5 HOOFDSTUK 5 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	36
6 HOOFDSTUK 6 OVERLEG EN INSPRAAK	37
7 HOOFDSTUK 7 JURIDISCHE TOELICHTING	38
7.1 Algemeen	38
7.2 Toelichting op de toelichting	38
7.3 Toelichting op de planregels	39

1 Hoofdstuk 1 Inleidend hoofdstuk

1.1 Inleiding

Voorliggend bestemmingsplan is bedoeld om het juridisch kader te bieden voor het kunnen uitvoeren van een ruimtelijk initiatief. Tevens biedt voorliggend bestemmingsplan de onderbouwing van waarom het gewenste ruimtelijk initiatief inpasbaar is op de door initiatiefnemer gewenste locatie, in dit geval het wijzigen van de agrarische bestemming naar een woonbestemming en de bouw van een schuurwoning op het perceel Middenweg 5 te Hooghalen.

1.2 Aanleiding

Op een perceel aan de Middenweg 5 te Hooghalen is een voormalig agrarisch perceel gelegen. De huidige agrarische bestemming van dat perceel wordt beëindigd. De bestemming wordt gewijzigd naar een woonbestemming. Daarnaast willen initiatiefnemers in zuidelijke richting naast de bestaande woning een schuurwoning realiseren. Directe aanleiding voor de realisatie van de schuurwoning is de intensieve zorg aan hun zoon. Door de geringe afstand tussen beide woningen kunnen de grootouders ondersteuning geven bij de intensieve zorg.



Figuur 1.1: Weergave van de beoogde projectie van de nieuwe schuurwoning. Het blauwe kader betreft het plangebied.

1.3 Het vigerend bestemmingsplan

Het perceel Middendorp 5 te Hooghalen is gelegen in het bestemmingsplan “Hooghalen”. Op het perceel rust de enkelbestemming “Agrarisch met waarden”. Verder is er sprake van een dubbelbestemming “Waarde – Archeologie 3” en een gebiedsaanduiding “vrijwaringszone – radiotelescoop”.



Figuur 1.2: Uitsnede van de verbeelding van het bestemmingsplan Hooghalen, met in het zwarte kader het plangebied.

De gronden binnen de bestemming “Agrarische waarden” zijn bestemd voor het uitoefenen van grondgebonden agrarische bedrijven en/of agrarisch cultuurgrond. Ten behoeve van het agrarisch bedrijf is ter plaatse van de aanduiding ‘bedrijfswoning’ wonen toegestaan. De realisatie van een extra woning (schuurwoning) voldoet hier niet aan en is in strijd met het bestemmingsplan.

De wijziging van de agrarische bestemming naar wonen is voorzien in het geldend bestemmingsplan in artikel 3.9 onder a. Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming wijzigen in een bestemming ‘Wonen - Voormalige boerderijen’, met dien verstande dat aan gestelde voorwaarden wordt voldaan.

1.4 Procedurekeuze

Het geldende bestemmingsplan voorziet niet in medewerking aan de gewenste (schuur)woning op de gewenste plek en de beëindiging van de agrarische bedrijfsvoering. De meest recht zekere procedure is die van een (gedeeltelijke) aanpassing van het bestemmingsplan Hooghalen voor het plangebied, waarbij er ten behoeve van de realisatie van de (schuur)woning een bestemming “Wonen” wordt

opgenomen. Tevens wordt hierin de agrarische bestemming in het plangebied gewijzigd naar een bestemming “Wonen – Voormalige boerderij”.

1.5 Doel

In voorliggend bestemmingsplan wordt ingegaan op de (ruimtelijke) gevolgen van de voorgenomen ontwikkeling van het betreffende gebied. De realisatie van de gewenste (schuur)woning binnen een nieuw toe te kennen bestemming “Wonen” moet aantoonbaar niet in strijd zijn met een goede ruimtelijke ordening. Daarnaast moet de wijziging van de bestemming naar “Wonen – Voormalige boerderij” voldoen aan de in artikel 3.9 onder a. van het bestemmingsplan gestelde voorwaarden.

1.6 Verantwoording

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

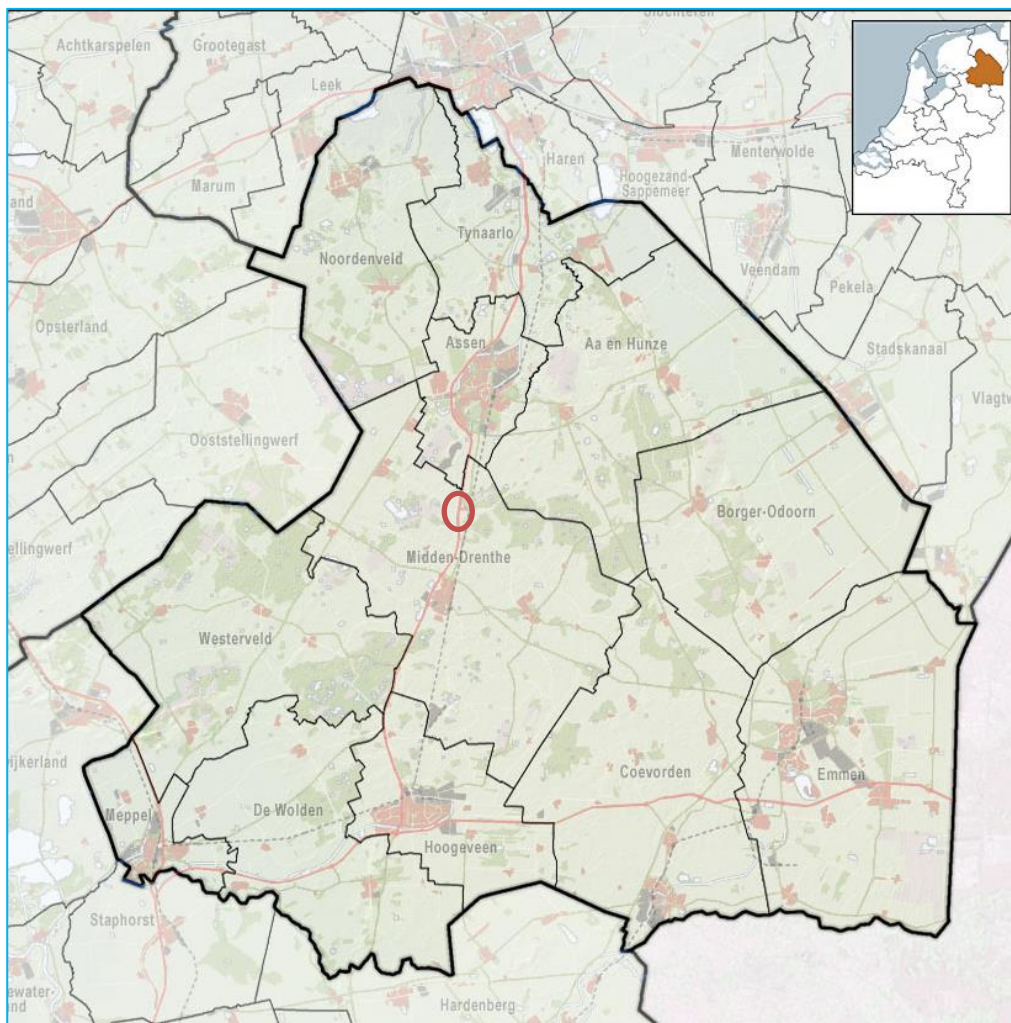
1.7 Leeswijzer

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

2 Hoofdstuk 2 Gebieds- en locatiebeschrijving

2.1 Ligging van Hooghalen

Het perceel Middendorp 5 te Hooghalen bevindt zich binnen het grondgebied van de Drentse gemeente Midden-Drenthe. Hieronder is de ligging van Hooghalen vanuit een hoger perspectief weergegeven.



Figuur 2.1: Nederland, provincie Drenthe, gemeente Midden-Drenthe en Hooghalen in één oogopslag.

Hooghalen

Hooghalen is een esdorp op de flank van de zandgronden. Het ligt boven een zoutdiapier. De belangrijkste bezienswaardigheid van Hooghalen is het Herinneringscentrum Kamp Westerbork. Hier wordt de geschiedenis verteld van Kamp Westerbork en de Jodenvervolging in het algemeen. Het voormalige kamp ligt tegen de rand van het zuidelijker gelegen dorp Westerbork.

De omgeving van Hooghalen is zeer de moeite waard. Aan de noordrand van het dorp ligt een klein bosgebied, 't Witte Zand. Ten oosten van het dorp ligt niet alleen de bescheiden es, maar ook een groot natuurgebied: de Boswachterij Hooghalen. Dit bestaat niet alleen uit naaldbos, maar ook uit een hoogveengebied (het Hingstveen) en

heidevelden. Het kampterrein ligt midden in het gebied, het herinneringscentrum aan de rand ervan. Sinds eind jaren zestig staat er een rij grote radiotelescopen, de Westerbork Synthese Radio Telescoop. Om storing van de waarnemingen te voorkomen, is gemotoriseerd verkeer en het gebruik van mobiele telefoons in de wijde omgeving niet toegestaan.

Het Heuvingerzand maakt eveneens deel uit van de boswachterij. Dat geldt niet voor het Groote Zand, een bos- en heidegebied ten noordoosten van Hooghalen dat in eigendom is van Het Drentse Landschap. Daarnaast ligt er tussen Hooghalen en Hijken het Hijkerveld, welke bestaat uit heidegronden, vennen, veenrestanten en loofbos. Tevens is hier een schaapskooi, waarbij de herder elke dag om half tien vertrekt met zijn Schoonebekers naar de heide, en de schapen om half vijf weer terugbrengt naar de kooi.

Hooghalen in relatie tot de omgeving

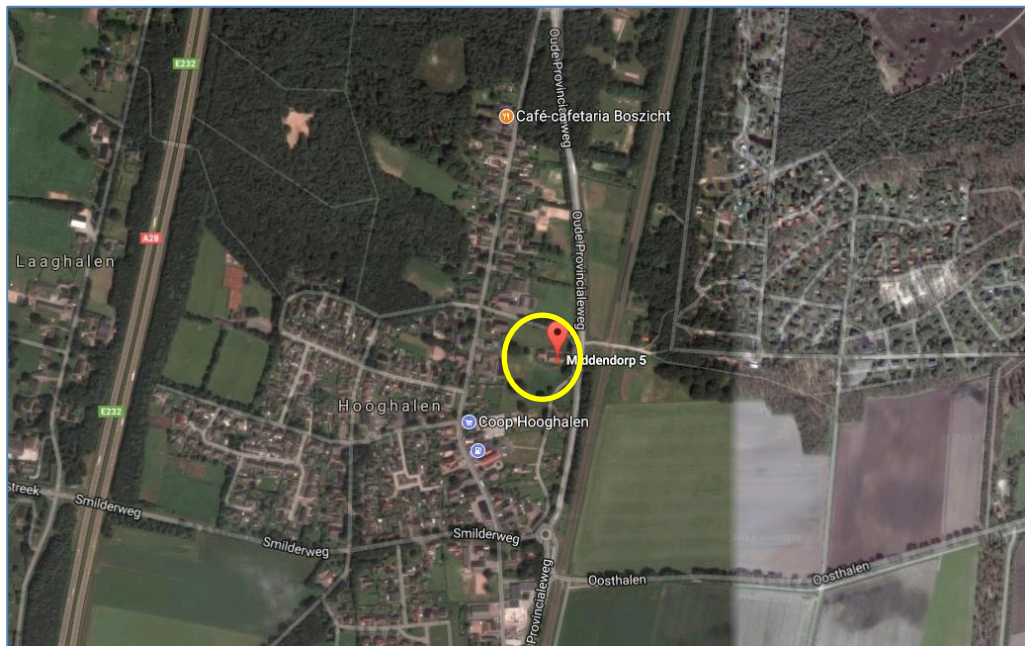
Westelijk van het dorp Hooghalen loopt de snelweg A28, het gaat om het wegstuk Assen - Beilen. Het dorp heeft geen directe aantakking op de snelweg, daarvoor zijn mogelijkheden nabij Beilen (zuidelijk) en Assen (noordelijk). De Oude Provincieweg biedt een ontsluiting naar de genoemde aantakkingen. Oostelijk van het dorp loopt een spoorweg tussen dezelfde plaatsen. Voor een station zijn de bewoners aangewezen op Assen of Beilen.

Het dorp is omgeven door groene gebieden, het gaat daarbij om natuur- en landbouwgebieden. De natuurgebieden bestaan vooral uit bos en heide. Het dichtstbijzijnde natuurgebied grenst direct ten noorden aan het plangebied. De agrarische gronden zijn vooral weidegronden. Ten zuidwesten en westen van het plangebied zijn enkele grondgebonden agrarische bedrijven aanwezig, het gaat vooral om veehouderijen.

Op circa 4 kilometer ten oosten van het plangebied staat in de Boswachterij Hooghalen de sterrenwacht. Bij deze sterrenwacht zijn radiotelescopen aanwezig. Deze telescopen worden gebruikt voor astronomisch onderzoek.

2.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied bevindt zich aan de oostelijke rand van de kern Hooghalen. Het perceel Middendorp 5 te Hooghalen ligt in de hoek waar de Hof van Halenweg overgaat in de Middendorp. Op abstract niveau ligt het plangebied aan de Oude Provincialeweg en het spoortraject Hoogeveen - Groningen. De Middendorp is als ware de parallelweg van de Oude Provincialeweg. In oostelijke richting van het plangebied, aan de andere kant van het spoor, is het park Landgoed Het Grote Zand gelegen.



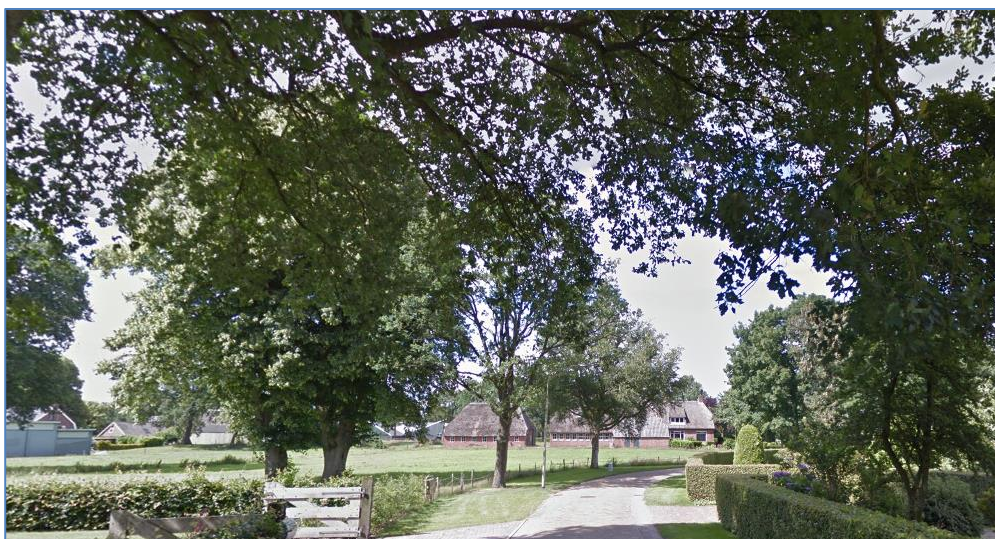
Figuur 2.2: Het plangebied (gele cirkel) ten opzicht van de directe omgeving en de kern Hooghalen.



Figuur 2.3: De bestaande woning en bijbehorende bouwwerken op het perceel Middendorp 5 te Hooghalen.



Figuur 2.4: Het plangebied waarop de schuurwoning gerealiseerd moet worden. Rechts is de bestaande bebouwing van Middendorp 5 te Hooghalen te zien.



Figuur 2.5: Het plangebied gezien vanaf de zuidkant van de Middendorp.

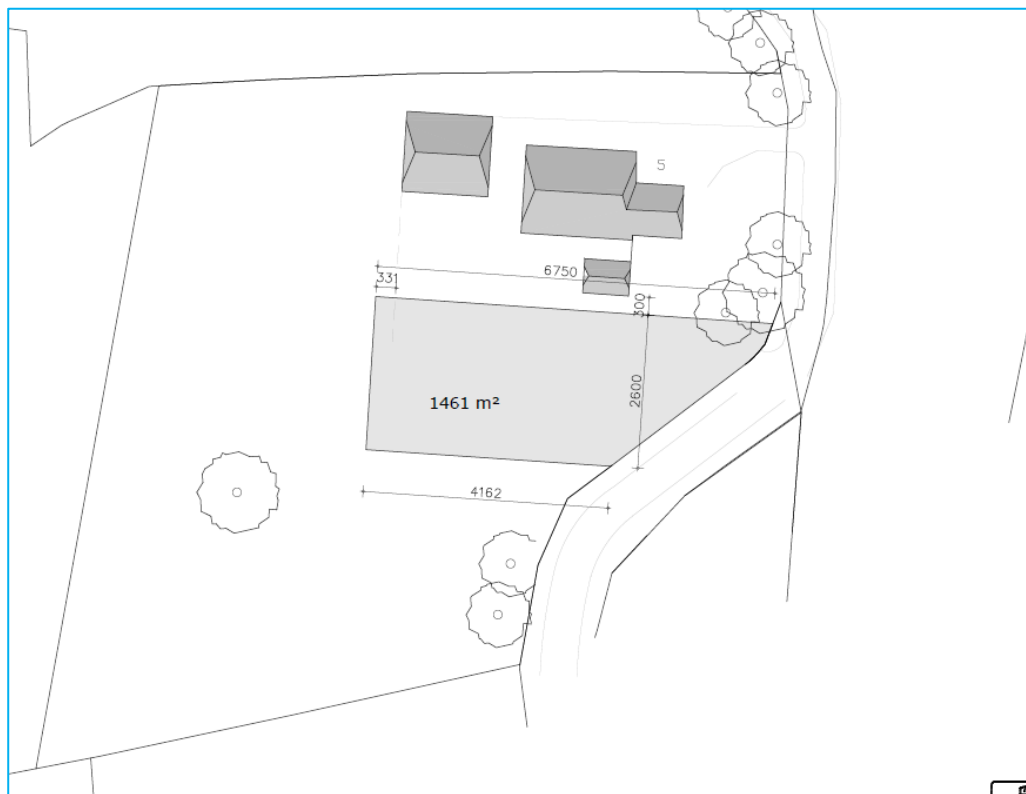
2.3

Omschrijving van het plan

De directe aanleiding voor het plan is beschreven in artikel 1.2. De gewenste schuurwoning heeft een directe relatie met de bestaande woning op het perceel Middendorp 5 te Hooghalen.

Wat een schuurwoning bouwen bijzonder maakt, is vooral de eenvoudige hoofdvorm, passend in het landschap en aangrenzende (voormalige) agrarische erven.

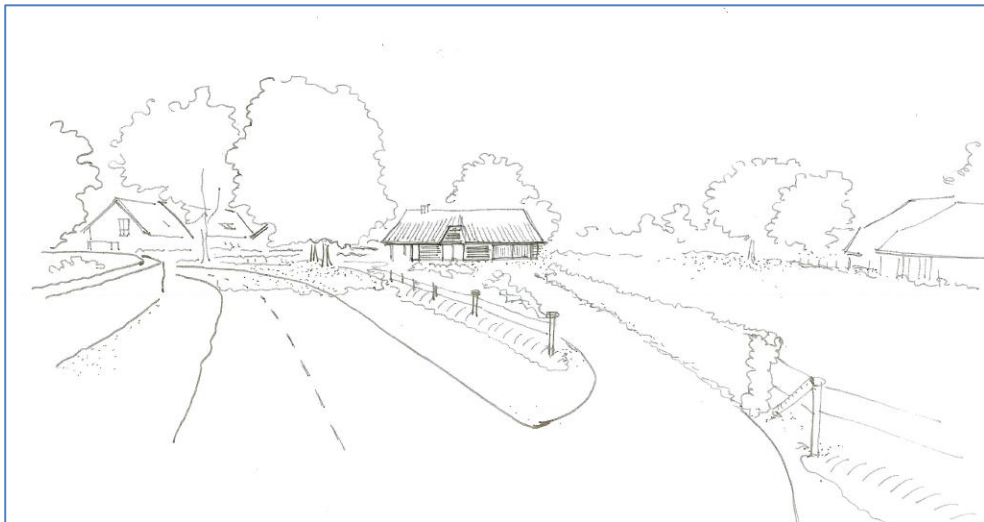
Onderstaand is de beoogde nieuwe kavelindeling weergegeven.





Figuur 2.6: Vanaf de Middendorp gezien het plangebied en de kavel ten behoeve van te realiseren schuurwoning.

Hierna volgen nog enkele impressies van het gewenste bouwplan.



Figuur 2.7: Ten opzicht van figuur 2.6 hetzelfde beeld maar dan met de impressie van de schuurwoning op deze locatie.



Figuur 2.8: plattegronden van de schuurwoning



3 Hoofdstuk 3 Beleidskader

Binnen het ruimtelijk werkveld is door de verschillende overheidslagen veel beleid opgesteld. Middels dit beleid is getracht richting te geven aan de inrichting en het beheer van de openbare ruimte.

Getoetst wordt of het plan past binnen het vigerende planologisch kader en binnen het ruimtelijk beleid van de verschillende overheidslagen. In dit hoofdstuk staat een overzicht van het van toepassing zijnde beleid in relatie tot de gewenste ontwikkelingen van de initiatiefnemer.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 *Ruimtelijk – Structuurvisie Ruimte en Infrastructuur*

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 22 november 2011 onder aanvaarding van een aantal moties door de Tweede Kamer aangenomen en 13 maart 2012 vastgesteld. Onderdeel van deze structuurvisie is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro).

Met de structuurvisie kiest het rijk voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

Voor dit deel van Hooghalen zijn in de SVIR geen onderwerpen opgenomen die aangemerkt worden als nationaal belang waarmee rekening gehouden dient te worden.

3.1.2 *Ladder voor duurzame verstedelijking*

Op 1 oktober 2012 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd, en is 'de ladder voor duurzame verstedelijking' daaraan toegevoegd. De ladder ondersteunt gemeenten en provincies in vraaggerichte programmering van hun grondgebied, het voorkomen van overprogrammering en de keuzes die daaruit volgen. De Minister van Infrastructuur en Milieu heeft een handreiking beschikbaar gesteld als hulpmiddel bij de toepassing van de ladder.

Doel

De ladder voor duurzame verstedelijking is in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geïntroduceerd. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Het Rijk wil met de introductie van de ladder vraaggerichte programmering bevorderen. De ladder beoogt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten.

Motiveringsplicht en resultaat

Overheden dienen nieuwe stedelijke ontwikkeling te motiveren met de drie opeenvolgende stappen. De stappen bewerkstelligen dat de wens om een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk te maken, nadrukkelijk wordt gemotiveerd en afgewogen met oog voor (1) de ruimtevraag, (2) de beschikbare ruimte en (3) de ontwikkeling van de omgeving waarin het gebied ligt.

De stappen schrijven geen vooraf bepaald resultaat voor, omdat het optimale resultaat moet worden beoordeeld door het bevoegd gezag dat de regionale en lokale omstandigheden kent. Dit gezag draagt de verantwoordelijkheid voor de ruimtelijke afweging over die ontwikkeling.

Wettelijk kader

De ladder voor duurzame verstedelijking is het kader voor alle juridisch verbindende ruimtelijke plannen van de decentrale overheden.

Trede 1 Bepalen regionale vraag naar ruimte

Trede 1 vraagt de regionale ruimtevraag (kwantitatief én kwalitatief) voor stedelijke ontwikkelingen te bepalen. Dit betreft wonen, werken, detailhandel en overige stedelijke voorzieningen. Het gaat om de ruimtevraag waarin elders in de regio nog niet is voorzien. Is de vraag gelijk aan de behoefte minus het aanbod (in plannen én in de bestaande voorraad met eenzelfde kwaliteit als de gevraagde kwaliteit).

Met de regionale ruimtevraag in beeld kan worden beoordeeld of een voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte. Zo ja, dan is trede 2 aan de orde.

Trede 1 in relatie tot de locatie Middendorp 5 te Hooghalen

Er wordt, naast een bestemmingswijziging, tevens voorzien in de toename van 1 woning tot de woningvoorraad. Momenteel is jurisprudentie in ontwikkeling over het begrip 'stedelijke ontwikkeling' in relatie tot woningbouwplannen. In een uitspraak van de Raad van State (Uitspraak 201500601/1/R2 d.d. 2 september 2015) is bepaald dat een woningbouwproject van 6 woningen niet is aan te merken als een stedelijke ontwikkeling. In voorliggend bestemmingsplan wordt uitgegaan van het toevoegen van 1 nieuwe woning ten opzichte van de bestaande situatie en is er derhalve geen sprake van een stedelijke ontwikkeling. Hierdoor hoeft bij voorliggende casus de ladder voor duurzame verstedelijking niet verder te worden toegepast.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Actualisatie Omgevingsvisie 2014

Op 2 juli 2014 is de Actualisatie omgevingsvisie Drenthe 2014 vastgesteld. De omgevingsvisie is hét strategische kader voor de ruimtelijk-economische ontwikkeling van Drenthe. De visie formuleert de belangen, ambities, rollen, verantwoordelijkheden en sturing van de provincie in het ruimtelijke domein.

In de Omgevingsvisie zijn vier wettelijk voorgeschreven provinciale planvormen samengenomen, te weten:

- De provinciale structuurvisie op grond van de Wro;
- Het provinciaal milieubeleidsplan op grond van de Wet milieubeheer (Wm);
- Het regionaal waterplan op grond van de waterwetgeving;
- Het Provinciaal Verkeers- en Vervoersplan op grond van de Planwet verkeer en vervoer.

De Omgevingsvisie beschrijft de ruimtelijk-economische ontwikkeling van Drenthe voor de periode tot 2020, met in sommige gevallen een doorkijk naar de periode erna.

Missie

De missie uit de Omgevingsvisie luidt: 'Het ontwikkelen van een bruisend Drenthe, passend bij de kernkwaliteiten die de provincie rijk is'.

De kernkwaliteiten zijn:

- rust, ruimte, natuur en landschap;
- oorspronkelijkheid;
- naoberschap;
- menselijke maat;
- veiligheid;
- kleinschaligheid (Drentse schaal).

Ruimtelijke ontwikkelingen

De provincie wil ontwikkelingen stimuleren die een bijdrage leveren aan de ruimtelijke kwaliteit. Deze kwaliteit zit voor de provincie in het zorgvuldig gebruikmaken van de ruimte, het behouden en waar mogelijk versterken van de kernkwaliteiten en het waarborgen van de kwaliteit van het milieu en de leefomgeving.

Hierna volgen de relevante delen uit de Omgevingsvisie die relevant zijn voor het voorliggende ruimtelijk initiatief.

Wonen

De provincie streeft naar aantrekkelijke, gevarieerde en leefbare woonmilieus die voorzien in de woonvraag. Het maken van bovenlokale afspraken hierover is van provinciaal belang. Gemeenten werken hun aandeel in het woonaanbod en de woonmilieus uit in de Gemeentelijke structuurvisie of het Woonplan. Zij houden daarbij rekening met de huidige kernenstructuur in de gemeente en de behoefte aan verschillende woonmilieus.

Vanuit de doelstelling om zorgvuldig en doelmatig om te gaan met de ruimte in Drenthe, hanteert de provincie het uitgangspunt 'inbreiding gaat voor uitbreiding'. Dit houdt in dat de provincie Drenthe prioriteit geeft aan herstructurering (inclusief verduurzaming) van de woningvoorraad en aan het herontwikkelen en herbestemmen van gronden en panden. Daarnaast ligt er een beperkte opgave om de woningvoorraad uit te breiden. De huidige plancapaciteiten in de gemeenten zijn voldoende om aan de woningvraag tot 2020 te voldoen.

Zorgvuldig ruimtegebruik

De provincie wil zorgvuldig omgaan met de beschikbare ruimte in de provincie. Grootschalige bouwplannen en uitbreidingen in het landelijk gebied, los van bestaande bebouwingslocaties, zijn niet vanzelfsprekend. De provincie vindt dat gemeenten bij nieuwbouwplannen een werkwijze moeten hanteren die leidt tot zorgvuldig ruimtegebruik. Zorgvuldig ruimtegebruik is van provinciaal belang.

Sociaal-Economisch Raad (SER)-ladder en bundelingsbeleid

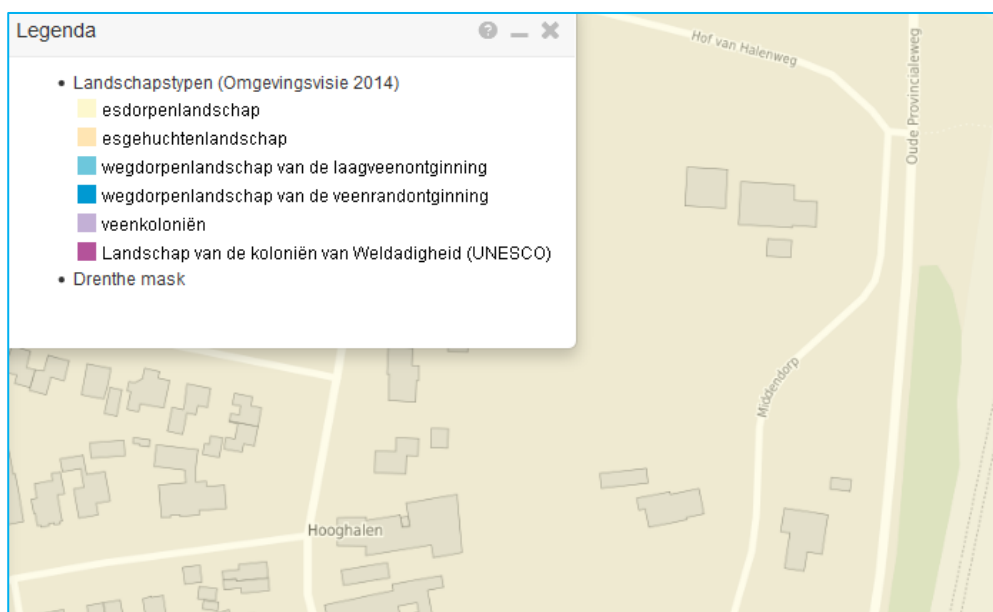
Voor het inpassen van ruimteveragende functies stelt de provincie voor de SER-ladder als denkmodel te hanteren. Deze methode, geïntroduceerd door de SER, helpt een goede afweging te maken bij het inpassen van ruimtebehoefte voor wonen, bedrijvigheid en infrastructuur. Het model stelt onder meer dat extra ruimte voor wonen en werken zoveel mogelijk moet worden gezocht in of aansluitend aan bestaand bebouwd gebied en gebundeld rond de nationale en regionale infrastructuur en de

openbaar vervoervoorzieningen. Met bundeling en intensivering van verstedelijking ontstaat voldoende massa voor hoogwaardige voorzieningen. De verzorgingsfunctie van stedelijke centra wordt daardoor versterkt en er ontstaan kansen voor het verbeteren van de bereikbaarheid met openbaar vervoer.

3.2.2

Kernkwaliteiten

Tevens is beoordeeld of er sprake is van zogeheten Kernkwaliteiten, waarmee rekening dient te worden gehouden. Daartoe is gebruik gemaakt van de kaartenviewer behorend bij de Omgevingsvisie. Dit levert voor het plangebied het volgende beeld op.



Kernkwaliteit Landschap

Er is op het plangebied sprake van een kernkwaliteit landschap, te weten het landschapstype 'Esdorpenlandschap'.

De kwaliteit en de diversiteit van het Drentse landschap dragen sterk bij aan het aantrekkelijke milieu om te wonen, te werken en te recreëren. De identiteit van het Drentse landschap wordt bepaald door de ontstaansgeschiedenis en de diversiteit aan landschapstypen.

De provinciale ambitie is het behouden en versterken van de verscheidenheid, de kwaliteit, de identiteit en de beleefbaarheid van het landschap. Van provinciaal belang is het behouden van landschapskenmerken en de onderlinge samenhang en het versterken van de verschillende landschapstypen.

De doelstellingen voor de kernkwaliteit landschap zijn:

- Het behouden en versterken van de ruimtelijke afwisseling van landschapstypen;
- Het behouden en versterken van de volgende karakteristieke kenmerken van de verschillende landschapstypen:
 - in esdorpenlandschap/esgehuchten: de essen en beekdalen.

Voor het esdorpenlandschap is het provinciale belang gericht op de essen en de beekdalen. De essen zijn de in het esdorpenlandschap kenmerkende open ruimtes die veelal omgeven zijn met esrandbeplanting. De beekdalen zijn onbebouwde gebieden met kleinschalige beplantingstructuren en beekdal(rand)beplanting. Het provinciale beleid is bij de essen gericht op het behoud van die open ruimte en het versterken van de esrandbeplanting en bij de beekdalen op het behoud van het onbebouwde karakter en het versterken van de karakteristieke beekdal(rand)beplanting.

Voor dit bestemmingsplan geldt dat ter plaatse een schuurwoning gebouwd gaat worden die qua uiterlijke verschijningsvorm goed aansluit bij de bestaande landschapskarakteristiek. Er vindt geen aantasting plaats van de aanwezige kernkwaliteit.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 *Structuurvisie Midden-Drenthe 2030 "Platteland Leeft!"*

Op 28 juni 2012 is de gemeentelijke Structuurvisie Midden-Drenthe 2030 "Platteland Leeft!" vastgesteld. Deze structuurvisie geldt voor de hele gemeente en legt in grote lijnen het beleid voor de komende tijd vast.

De structuurvisie Midden-Drenthe 2030 geeft op hoofdlijnen richting aan de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente tot 2030 op verschillende gebieden, waaronder wonen, werken en natuur. De visie vormt daarmee het kader voor de integrale afweging van concrete ruimtelijke beslissingen en voor de inzet daartoe van bestuurlijke uitvoeringsinstrumenten. Daarbij hoort onder meer de vaststelling van dit bestemmingsplan, het beschikbaar stellen van financiële middelen en het sluiten van bestuursovereenkomsten. Tot slot verschaft de structuurvisie een planologisch-financiële basis voor het verhalen van kosten op basis van de nieuwe Wet ruimtelijke Ordening (Wro).

Midden-Drenthe profileert zich als levendige plattelandsgemeente. In de visie wordt beschreven hoe de toekomstige ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente deze ambitie ondersteunt. De kernwaarden lage dichtheid & ruimte, Drents Plateau en verbondenheid & landschappelijke diversiteit in maat en schaal & Noaberschap 2.0 vormen daarbij het afwegingskader.

In Hooghalen is specifiek aangegeven dat er alleen nog ruimte is voor een beperkte uitbreiding van het dorp. De ligging van deze kern nabij de te ontwikkelen Florijn-as in Assen biedt kansen voor het aanbieden van een exclusieve dorpse woonkwaliteit, complementair aan de woonmilieus die binnen Assen aangeboden worden.

3.3.2 *Woonplan Midden-Drenthe 2012-2020*

In het Woonplan 2012-2020 is vastgelegd welke standpunt de gemeenteraad inneemt ten aanzien van het toekomstige woonbeleid. Dit rapport voorziet in een visie die op hoofdlijnen een aantal beleidskeuzes voor het toekomstige woonbeleid bevat.

In het woonprogramma zijn per kern (potentiële) locaties voor woningbouw opgenomen. Welke woningen precies moeten worden gebouwd hangt af van concrete

kansen, van de locatie en van de omgevingskenmerken. Mogelijk komen er de komende periode nog nieuwe of andere kansrijke locaties in beeld. Er moet ruimte blijven om in te kunnen spelen op nieuwe ontwikkelingen en marktvraag. Wanneer de aantallen binnen de woonprogramma's per kern hiervoor geen ruimte bieden, zijn er binnen het eerdergenoemde gemeente brede nieuwbouwprogramma 40 woningen beschikbaar om dergelijke gewenste ontwikkelingen toch mogelijk te kunnen maken.

In het algemeen moet nieuwbouw in omvang en qua uitstraling passen bij het eigene van de dorpen. Verder zijn de volgende uitgangspunten richtinggevend bij het invullen van programma's voor specifieke locaties in de dorpen:

Er wordt ingezet op locatie specifieke aanpak van kwaliteitsverbetering in de Kernen. In Hooghalen is ruimte voor een beperkte uitbreiding van het dorp. De ligging van deze kern nabij de te ontwikkelen Florijn-as in Assen biedt kansen voor het aanbieden van een exclusieve dorpse woonkwaliteit, complementair aan de woonmilieus die binnen Assen reeds aanwezig zijn.

Voor voorliggend bestemmingsplan geldt naast een bestemmingswijziging het toevoegen van 1 extra (schuur)woning. Het project is niet in strijd met het woonplan.

3.3.3 Dorpsvisie Hooghalen

In 2006 is voor Hooghalen een dorpsvisie opgesteld. In de visie zijn meerdere uitgangspunten geformuleerd. Deze zijn:

- Het in stand houden en/of verbeteren van het bestaande voorzieningenniveau. Daarbij wordt gericht op het koppelen van voorzieningen en een herschikking van voorzieningen, zodat de beperkte ruimte beter benut wordt.
- De woninguitbreiding van het dorp zeker stellen, waarbij het gaat om uitbreiding na afronding van het plan Brootacker. Daarbij moet ruimte worden gereserveerd voor de doelgroepen senioren en jongeren.
- De integratie van het voormalige AZC-terrein bij het dorp. Ingezet wordt op de verplaatsing van de Oude Provinciale weg.

Waar het gaat om concrete uitwerkingen van de uitgangspunten, zijn deze meegenomen in dit bestemmingsplan.

3.3.4 Welstandsnota

De gemeenteraad heeft op 7 juli 2011 de Welstandsnota Midden-Drenthe 2011 "Rekening houden met je omgeving" vastgesteld. Met de welstandsnota ligt een deel van het beleid voor de openbare ruimte vast. In de welstandsnota gaat het om de vraag hoe allerlei bouwwerken 'er uit zien'. Op zichzelf, maar ook in relatie tot de gebouwen er omheen en de openbare ruimte (de straat, het groen en dergelijke). De Welstandsnota geldt voor de hele gemeente Midden-Drenthe.

Door de welstandsnota loopt als rode draad de richtlijn: houd bij het bouwen rekening met je bureu/omgeving. Daarmee wordt de sociale en ruimtelijke component aan elkaar gekoppeld. In de gemeente staat naoberschap hoog in het vaandel. Dat wordt, waar mogelijk, versterkt. Naoberschap betekent ook dat je als inwoner bij je bouwplannen rekening houdt met de bouwwerken van de bureu/omgeving. Daarnaast wil de gemeente met de welstandsnota bijdragen aan verhoging van de beeldkwaliteit: "Het is

onze wens en overtuiging dat we met deze nota op een eigentijdse manier Midden-Drenthe nóg mooier maken!”

Bij het welstandsbeleid dat is opgesteld, is gekeken naar de bestaande beeldkwaliteit van de gebieden. Wanneer een omgevingsvergunning binnen het plangebied wordt aangevraagd, moet worden voldaan aan de welstandsnota. De schuurwoning zal bij omgevingsvergunning voor het bouwen worden getoetst aan de welstandsnota.

3.4 Conclusie

Voorliggend initiatief voldoet aan het gemeentelijk, provinciaal en rijksbeleid.

4 Hoofdstuk 4 Omgevingsfactoren

4.1 Inleiding

Ruimtelijke plannen kunnen van invloed zijn op de omgeving. Anderzijds kan ook de zichtbare en soms niet zichtbare omgeving van invloed zijn op de uitvoerbaarheid van de voorgenomen plannen. In dit hoofdstuk worden de omgevingsfactoren beschreven. Daarnaast wordt per omgevingsfactor beoordeeld wat de invloed op het plan kan zijn.

4.2 Archeologie

In deze ruimtelijke onderbouwing moet worden aangegeven hoe het cultureel erfgoed wordt beschermd in relatie tot de wettelijke bepalingen (Wet op de archeologische monumentenzorg) en hoe met het oog op het noodzakelijk onderzoek met het aspect archeologie is omgegaan.

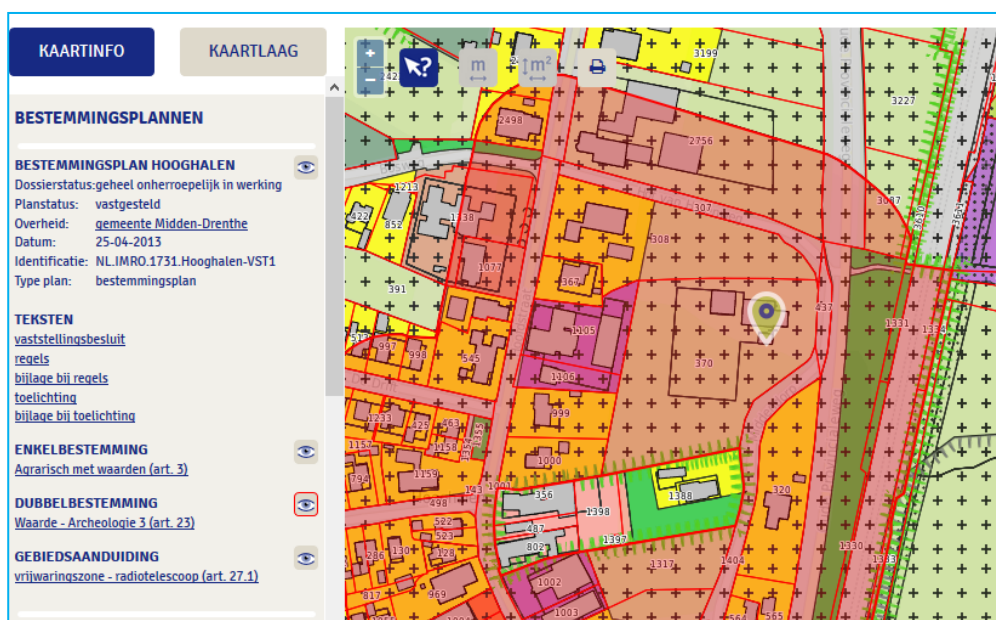


Fig. 4.1: Uitsnede van de verbeelding van het geldend bestemmingsplan

De verbeelding van het geldend bestemmingsplan geeft ter plaatse een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3'. Dat betekent bij een ruimtelijke ingreep die groter is dan 100 m² én dieper dan 0,30 meter er nader onderzoek naar archeologie nodig is.

Het project voorziet in een planologisch-juridische wijzigen van de agrarische bestemming naar wonen en het realiseren van een nieuwe (schuur)woning. Het juridisch-planologisch wijzigen van de bestemming gaat niet gepaard met een bodemingreep. Het realiseren van een schuurwoning wel. Aangezien deze groter zal zijn dan 100 m² is nader onderzoek naar archeologie nodig.

Door archeologisch onderzoeksbureau ArGeoBoor is vervolgens onderzoek uitgevoerd. De onderzoeksrapportage is als bijlage bij dit wijzigingsplan gevoegd. Hierna een weergave van de resultaten van het uitgevoerde onderzoek.

Op basis van het bureauonderzoek was de archeologische verwachting hoog. Het verkennend booronderzoek heeft deze hoge verwachting niet bevestigd. De bodem in het plangebied is sterk geroerd tot in de C-horizont. In het plangebied worden geen archeologische resten meer verwacht. Er zijn sterke aanwijzingen dat het terrein is afgegraven. Er worden geen archeologische resten meer verwacht dus deze worden ook niet bedreigd.

Het wordt aanbevolen om in het plangebied geen archeologisch vervolgonderzoek uit te voeren. Er is op archeologische gronden geen bezwaar tegen de voorziene nieuwbouw.

4.3

Bodem

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

De bodemonderzoeksplicht geldt alleen voor bouwwerken waarvoor:

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

Het project voorziet in een planologisch-juridische wijzigen van de agrarische bestemming naar wonen en het realiseren van een nieuwe (schuur)woning. Het juridisch-planologisch wijzigen van de bestemming gaat niet gepaard met een bodemingreep. Voor het realiseren van een schuurwoning, waarin voortdurend of nagenoeg voortdurend mensen (kunnen) verblijven is een verkennend bodemonderzoek noodzakelijk.

Het verkennend bodemonderzoek wordt aangeleverd ten tijde van de aanvraag om omgevingsvergunning voor de activiteit bodem, de opdracht hiertoe is reeds gegund aan onderzoeksbureau Sigma Bouw en Milieu uit Emmen. Er zijn vooralsnog geen aanwijzingen aan te nemen dat de gronden ter plaatse verontreinigd zouden zijn, deze zijn altijd landbouwkundig in gebruik geweest.

4.4

Ecologie

Gebiedsbescherming

In de Natuurbeschermingswet is de bescherming van gebieden geregeld. Bij de gebiedsbescherming spelen de volgende aspecten:

- beschermde Natuurmonumenten;
- Natura 2000-gebieden (vogel- en habitatrictlijngebieden): de Europese Unie heeft een zeer gevarieerde en rijke natuur, die van grote biologische, esthetische en economische waarde is. Om deze natuur te behouden heeft de Europese Unie het initiatief genomen voor Natura 2000. Dit is een samenhangend netwerk van beschermde natuurgebieden;
- Ecologische Hoofdstructuur (EHS): de EHS is een netwerk van gebieden in Nederland waar de natuur voorrang heeft. Het netwerk helpt voorkomen dat planten en dieren in geïsoleerde gebieden uitsterven en dat natuurgebieden hun waarde verliezen. De EHS kan worden gezien als de ruggengraat van de Nederlandse natuur.

Hierna is de eventuele ligging van bovengenoemde natuurgebieden weergegeven, waarbij het plangebied centraal in de oranje cirkel ligt en eventuele waardevolle gebieden binnen een straal van 3 kilometer rondom het plangebied zijn weergegeven.

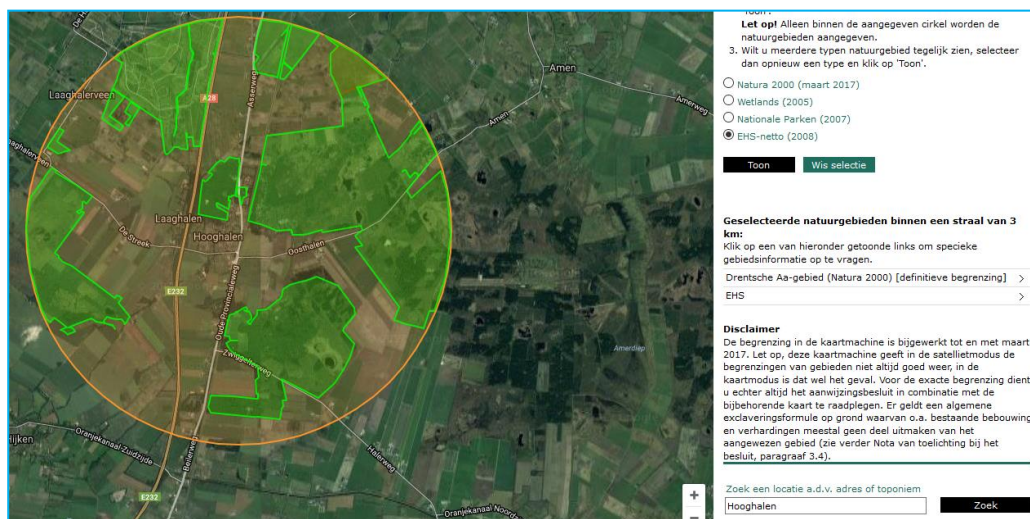


Fig. 4.2: Uitsnede van de kaartenmachine van www.synbios.alterra.nl

Nationaal Natuurwerk (NNN) en Natura 2000 (N2000)

De onderzochte locatie ligt niet in het NNN. Zodoende is geen onderzoek naar gebiedsbescherming nodig.

Soortbescherming

Artikelen 3.1 tot en met 3.11 van de Wet natuurbescherming regelen de bescherming van soorten. De bescherming is opgedeeld in vijf categorieën met soorten:

- Vogels met jaarrond beschermde nesten;
- Overige vogels;
- Soorten van de Habitatrictlijn (bijlage IV) en de Verdragen van Bern (bijlage II) en Bonn (bijlage I);
- Overige soorten die op nationaal niveau beschermd zijn en waarvoor provinciaal geen vrijstelling geldt;
- Overige soorten die op nationaal niveau beschermd zijn, maar waarvoor provinciaal wel een vrijstelling geldt.

Voor vogels geldt dat er twee categorieën zijn: de vogels met jaarrond beschermde nesten (o.a. Huismus, Gierzwaluw en Buizerd) en de overige broedvogels. Vogels met

jaarrond beschermde nesten hebben een strikte beschermingsstatus binnen de Wet natuurbescherming. Van overige broedvogels zijn hun nesten alleen tijdens de broedseizoen beschermd (periode van nestbouw, eileg, broeden en voeren van de jongen op het nest). Voor soorten van de Habitatrichtlijn en de Verdragen van Bern en Bonn zijn in artikel 3.5 verboden vastgelegd (o.a. verboden om dieren te doden en voortplantings- of rustplaatsen te vernielen) en geldt een strikte beschermingsstatus. Soorten die op nationaal niveau beschermd zijn, kunnen ingedeeld worden in twee categorieën. Provincies mogen besluiten om bepaalde soorten vrij te stellen van bescherming in het kader van ruimtelijke ingrepen, beheer en onderhoud. In de meeste provincies geldt - onder andere voor ruimtelijke ontwikkelingen - een vrijstelling voor een selectie van zoogdieren en amfibieën. Voor de overige soorten gelden vergelijkbare verboden (zie artikel 3.10) als voor soorten van de Habitatrichtlijn en de Verdragen van Bern en Bonn en geldt eveneens een strikte beschermingsstatus.

Voor het overtreden van verbodsartikelen bij ruimtelijke ingrepen is het noodzakelijk om ontheffing aan te vragen bij bevoegd gezag (veelal de provincie waarbinnen de ingreep of activiteit plaatsvindt). Voor het verkrijgen van een ontheffing dient een uitgebreide rapportage opgesteld te worden waarin o.a. wordt aangegeven hoe gezorgd wordt dat schade tot een minimum beperkt blijft en of compenserende maatregelen aan de orde zijn.

Van belang is om na te gaan of er sprake is of kan zijn van genoemde verbodsactiviteiten. Het juridisch-planologisch wijzigen van de bestemming gaat op zich niet gepaard met een aantasting van ecologische waarden. Wel kan het zijn dat als gevolg van het realiseren van de (schuur)woning ecologische waarden aangetast zouden gaan worden. De betreffende agrarische gronden ten behoeve van de beoogde realisatie van de gewenste (schuur)woning zijn door het agrarische gebruik intensief gebruikt en reeds geroerd en het is in gebruik als grasland/weiland. Naar verwachting bevinden zich hier geen voor de flora- en fauna wetgeving waardevolle soorten.



4.5

Externe veiligheid

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen richt zich primair op inrichtingen zoals bedoeld in de Wet milieubeheer. In artikel 2, lid 1 van het BEVI staan de inrichtingen genoemd waarop het besluit van toepassing is. Deze inrichtingen brengen risico's met

zich mee voor de in de omgeving aanwezige risicogevoelige objecten. Woningen worden niet aangemerkt als een risicobron. Echter, woningen worden wel aangemerkt als een (beperkt) kwetsbaar object, zodat wel beoordeeld dient te worden of er in de nabijheid van het terrein geen Bevi-inrichtingen zijn die van invloed zijn/kunnen zijn op de plannen. Hiertoe is getoetst aan de risicokaart Drenthe. Dit levert het volgende beeld op (het plangebied is weergegeven bij de blauwe ster).

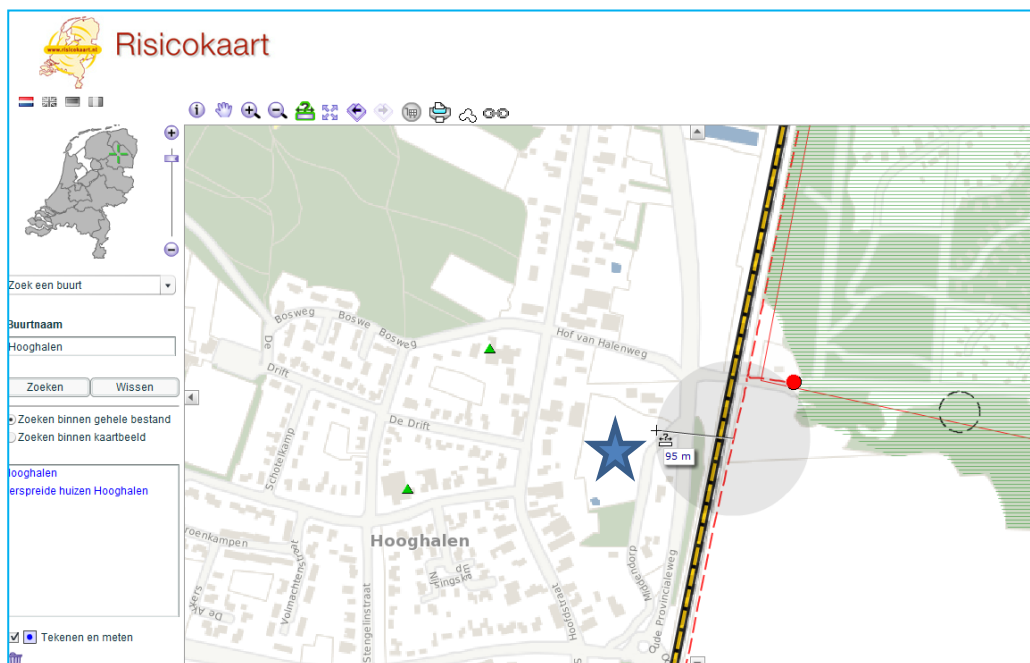


Fig. 4.3: Uitsnede van de risicokaart ter hoogte van het plangebied (blauwe aanduiding)

4.5.1.1 Bevi-inrichtingen binnen het plangebied

Binnen het plangebied zelf bevinden zich geen Bevi-inrichtingen.

4.5.1.2 Bevi-inrichtingen buiten het plangebied

Buiten het plangebied zelf bevinden zich geen Bevi-inrichtingen.

4.5.1.3 Buisleidingen

Op ruim 95 meter in oostelijke richting van het plangebied is een buisleiding van de Gasunie gelegen. Het betreft een hogedrukgasleiding met een diameter van 6,26 inch en een maximale werkdruk van 40 bar.

Details buisleiding			
Beheerder	Gasunie Transport Services B.V.		
Uitwendige diameter	159,00 [mm]	6,26 [inch]	
Wanddikte buisleiding	5,00 [mm]	0,20 [inch]	
Maximale werkdruk	40,00 [bar]	4000,00 [kpa]	
Ligging bovenkant buisleidingdeel [cm]	79		
Staalsoort	St.35.8(1A)-RE=235 N/mm2		
Maatregel			

diameter (inch)	diameter (nominaal)	inventarisatieafstand (KA) (m)		
		40 bar	66,2 bar	80 bar
4	DN100	45	60	65
6	DN150	70	90	95
8	DN200	95	120	130
10	DN250	120	150	160
12	DN300	140	170	180
14	DN350	150	190	200
16	DN500	170	210	230
18	DN450	200	240	260
20	DN500	220	270	290
24	DN600	260	310	330
30	DN750	310	380	400
36	DN900	360	430	470
42	DN1050	400	490	520
48	DN1200	440	540	580

Fig. 4.4: Detailinformatie over de betreffende buisleiding met de daarbij behorende tabel over inventarisatieafstanden.

Een dergelijke buisleiding heeft een zogeheten invloedsgebied van 70 meter. Het plangebied ligt op circa 110 meter en ligt buiten het invloedsgebied. Hierdoor is geen andere verantwoording van de toename van de groepsrisico nodig.

4.5.1.4

Route gevaarlijke stoffen

Er bevindt zich in noordelijke richting op circa 40 meter van het plangebied een spoortraject (nummer 62N.2).

Op grond van de Circulaire Risiconormering Vervoer Gevaarlijke Stoffen (CRNVGS) houdt het bevoegd gezag bij vaststelling van plan in het kader van Wet ruimtelijke ordening rekening met de risico's van het vervoer van gevaarlijke stoffen over de spoorlijn Hoogeveen - Groningen.

Het vervoer van gevaarlijke stoffen per spoorlijn gemaximaliseerd. Het volgende vervoer van gevaarlijke stoffen kan over spoorlijn Hoogeveen - Groningen plaatsvinden: A (LPG, brandbare gassen): 1430, B2 (Toxische gassen): 910, B3 (zeer toxische gassen): 0, C3 (brandbare vloeistoffen): 5620, D3 (toxische vloeistoffen): 1110 en D4 (zeer toxische vloeistoffen): 180.

Bij een berekening van het plaatsgebonden risico met RDM II op basis van deze aantallen blijkt dat de 10-6 risicocontour is aanwezig met een afstand van 1 meter. Voor de 10-7 en 10-8 risicocontouren geldt een afstand van 15 meter respectievelijk 142 meter. Het plangebied bevindt zich op een afstand van ongeveer 90 meter en ligt daarmee buiten de 10-6 en 10-7 risicocontour, maar binnen de 10-8 risicocontour.

Gezien de ligging van het plangebied binnen het invloedsgebied van de spoorlijn, is een verantwoording van het groepsrisico nodig. Op grond van de Circulaire Risiconormering Vervoer Gevaarlijke Stoffen paragraaf 4.3, moet bij een toename of een overschrijding

van de oriëntatiewaarde een verantwoording groepsrisico worden afgelegd. De uitkomst dat de 10-8 contour zich op 90 meter van de spoorlijn bevindt, en derhalve binnen het plangebied ligt, geeft voldoende aanleiding om het groepsrisico nader te verantwoorden.

4.5.1.5 *Hoogspanningsleidingen*

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

4.5.2 **Conclusie**

Er wordt echter slechts 1 extra woning gebouwd die niet leidt tot een dusdanige verhoging van het groepsrisico dat een nadere verantwoording nodig is.

4.6 **Geluid**

In het kader van de Wet geluidhinder bevinden zich langs alle wegen zones. Uitzondering hierop zijn wegen waar een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt en wegen die zijn gelegen binnen een als woonerf aangeduid gebied. Aan de Middendorp en de kern Hooghalen is sprake van een weg waarover naar 30 km/uur mag worden gereden. Een dergelijke weg heeft geen geluidzone. Echter ligt het plangebied ook tegen de Oude Provincialeweg. Op die weg geldt een maximum snelheid van 80 km/uur. Deze weg ligt buiten de bebouwde kom waardoor de geluidzone van deze weg 250 meter bedraagt. Het plangebied bevindt zich binnen de geluidzone van de weg. Tevens bevindt het plangebied zich in de zone van de spoorlijn Hoogeveen – Groningen.

Door onderzoeksbureau Geluidmeesters is vervolgens een akoestisch onderzoek uitgevoerd. De rapportage daarvan, bekend onder de gegevens 'Akoestische onderbouwing nieuwbouw woning Middendorp te Hooghalen, Kenmerk: 0009-R-17-H, d.d. 25 januari 2018 is als bijlage bij dit plan gevoegd. Onderstaand een weergave van de resultaten van het uitgevoerde onderzoek.

Uit voorliggend onderzoek blijkt dat de geluidbelasting, ten gevolge van de wettelijk gezonde bronnen de voorkeursgrenswaarde overschrijdt. De geluidbelasting van het wegverkeer bedraagt ten hoogste 53 dB Lden en overschrijdt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB Lden met ten hoogste 5 dB. De geluidbelasting van railverkeer bedraagt ten hoogste 62 dB Lden en overschrijdt de voorkeursgrenswaarde van 55 dB Lden met ten hoogste 7 dB. Redelijkerwijs zijn er geen doelmatige maatregelen, in de vorm van bron en overdracht, mogelijk om de geluidbelasting te reduceren.

De gecumuleerde geluidbelasting resulteert, op basis van de milieukwaliteitsmaat, in een goed tot matige omgeving qua hinderlijkheid. De gecumuleerde geluidbelasting overschrijdt niet de maximale ontheffingswaarde van de afzonderlijke geluidbronnen.

Op basis daarvan wordt gesteld dat er geen sprake is van een onaanvaardbare geluidbelasting en het bevoegd gezag derhalve medewerking kan verlenen aan een hogere waarde procedure.

Om de woning te realiseren dient een hogere waarde procedure te worden doorlopen voor de geluidbelasting ten gevolge van het weg- en railverkeer. De vast te stellen hogere waarden zijn opgenomen in tabel 3.2 en 4.1 van genoemd akoestisch rapport.

In een vervolgonderzoek dient de gevelwering van de te realiseren woning beschouwd te worden. Voldaan dient te worden aan de vereisten uit het Bouwbesluit (binnenniveau ten hoogste 33 dB). Hierbij mag geen rekening worden gehouden met de aftrek art. 110g van de Wet geluidhinder.

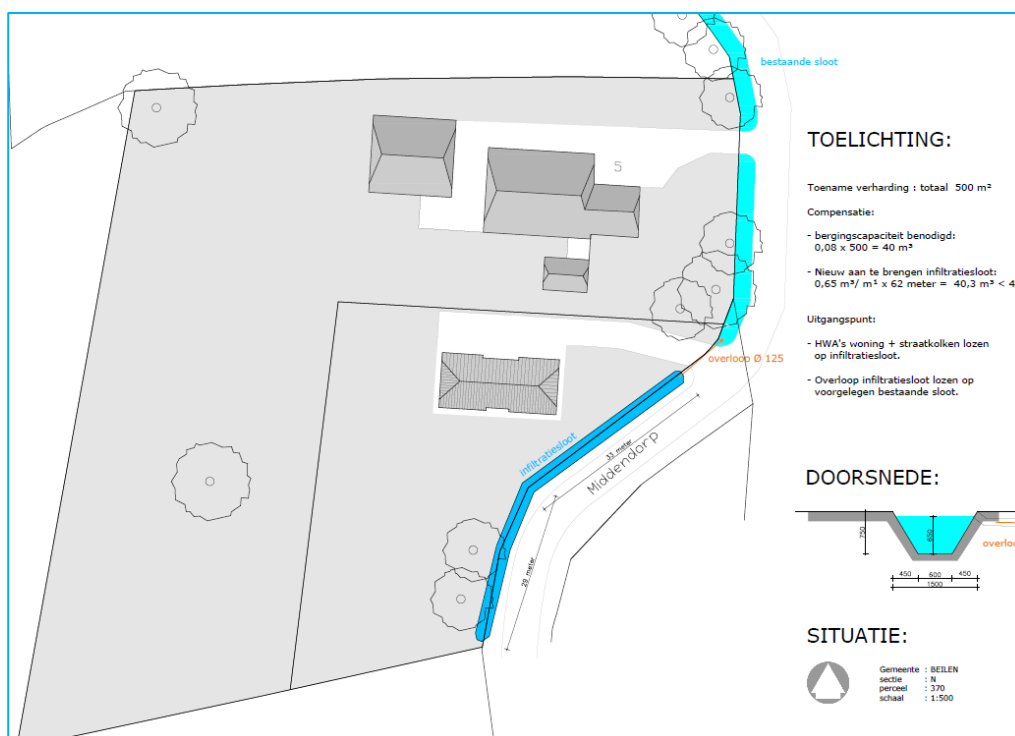
4.7 Water

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 Middendorp 3a en 5 te Hooghalen.

Watertoetsproces

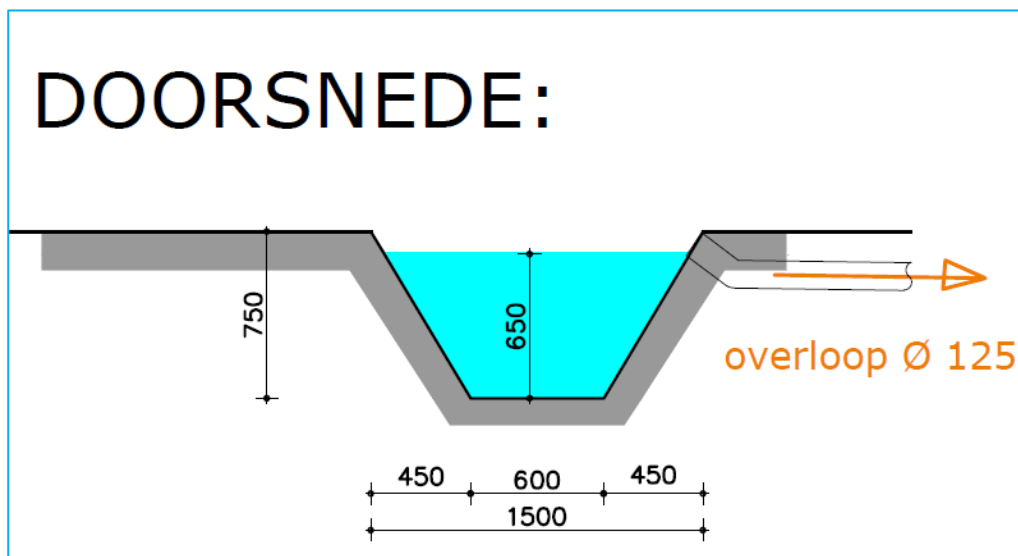
Namens de initiatiefnemer is waterschap Hunze en Aa's op 2 mei 2018 geïnformeerd over het plan Middendorp 5 te Hooghalen door gebruik te maken van de digitale watertoets. De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat de Normale procedure van de watertoets moet worden doorlopen. Dit houdt in dat het waterschap Hunze en Aa's een maatwerk wateradvies moet maken.

Ten aanzien van het aspect water kan het volgende worden aangegeven. Er wordt voorzien in een toename van het verhard oppervlakte van circa 500 m². Op onderstaande figuur is dat inzichtelijk gemaakt.



Op basis van deze toename van het verhard oppervlakte is vanuit de watertoets en compensatie noodzakelijk van 500 m² x 0,08 = 40 m³. Deze compensatie wordt bewerkstelligd door op eigen terrein een sloot/greppel te realiseren met een lengte van circa 62 meter en uitgaande van onderstaand slootprofiel. Deze sloot krijgt daarmee de benodigde opvangcapaciteit.

Omdat op basis van de AHN 2 hoogtekaart het terrein mogelijk te laag ligt voor een gedegen afwatering is besloten om deze infiltratiesloot aan de straatzijde te gaan realiseren, waardoor de overloop eenvoudiger is te realiseren en te garanderen is.

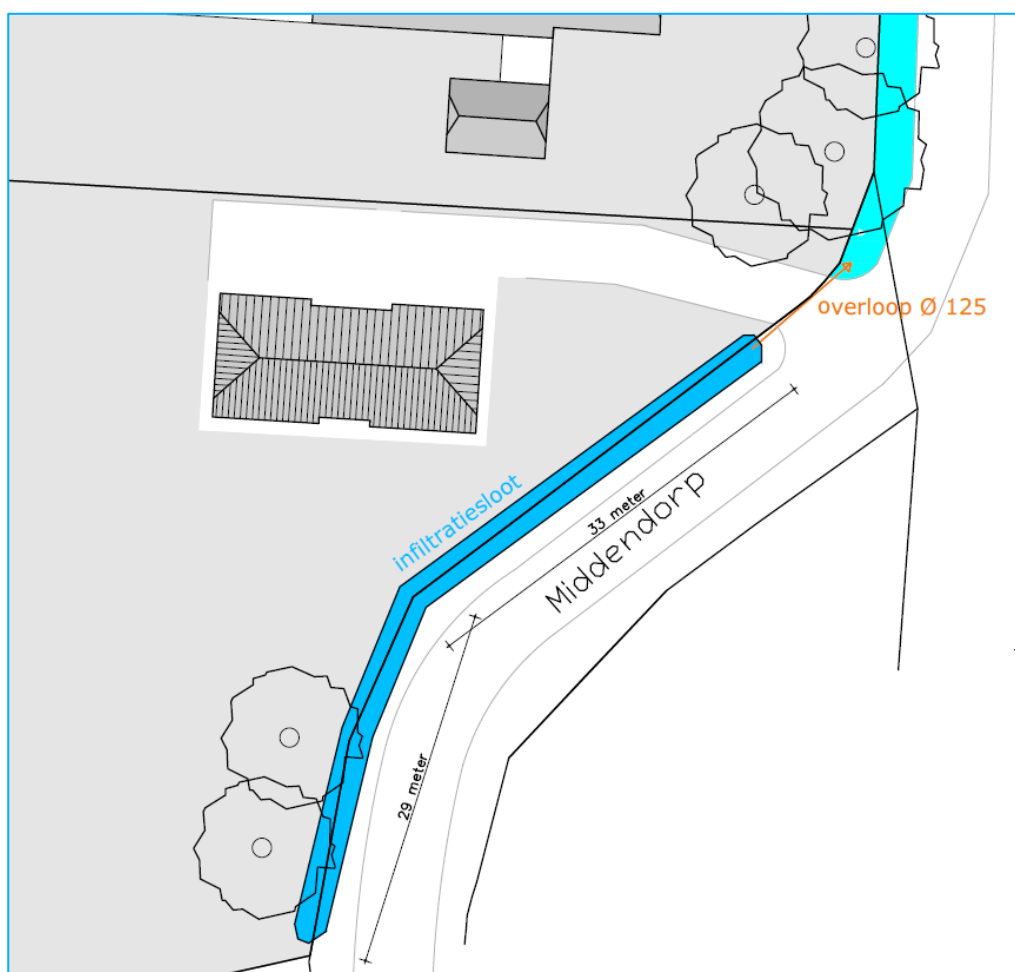


Op deze sloot worden de HWA's van de woning en de straatkolen aangesloten. Er zal een overloopvoorziening worden aangebracht op de voorgelegen bestaande sloot. Naast infiltratiesloot zal deze sloot eveneens gaan fungeren als fysieke erfafscheiding en zal deze visueel gezien doorlopen met de huidige sloot.

Verder kan nog worden aangegeven dat de gronden ter plaatse bestaan uit zandgronden. Deze zandgronden kennen op natuurlijke wijze hier ter plaatse reeds een goede natuurlijke infiltratie. Vanuit eigen ervaringen ter plaatse is ook aangegeven dat er nooit plassen water op de gronden blijven staan.

De nieuw te bouwen woning wordt ook circa 200 mm boven het straatniveau gerealiseerd, gelijk aan het naastgelegen pang Middendorp 3.

Op onderstaande tekening is deze overloop naar de bestaande sloot zichtbaar.



Verder kan worden aangegeven dat in dit plan geen uitlogende materialen gebruikt gaan worden.

4.8 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is het onderdeel luchtkwaliteit van de Wet milieubeheer in werking getreden. Kern van de wet is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

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

Zo is een project waarbij in totaal 1.500 woningen aan één ontsluitingsweg worden gebouwd nog aangemerkt als een Nibm-project. Hier betreft het project dat voorziet in een bestemmingsplanwijziging en het toevoegen van maximaal 1 woning aan de woningvoorraad en blijft hiermee ruimschoots onder deze drempelnorm. Nader onderzoek naar luchtkwaliteit is niet nodig.

4.9 M.E.R.-beoordeling

De milieueffectrapportage is een hulpmiddel om bij diverse procedures het milieubelang een volwaardige plaats in de besluitvorming te geven. De m.e.r.-procedure is gekoppeld aan de 'moederprocedure'. Dit is de procedure op grond waarvan de besluitvorming plaatsvindt, bijvoorbeeld de bestemmingsplanprocedure, of een milieuvergunningsprocedure.

In het Besluit m.e.r., bijlage D, onder artikel 11 (Woningbouw, Stedelijke ontwikkeling, Industrierterreinen) staat onder artikel 11.3 genoemd dat een m.e.r.-beoordeling moet plaatsvinden in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject (met inbegrip van winkelcentra of parkeerterreinen): indien:

- De oppervlakte een aaneengesloten gebied betreft van 100 hectare en groter dan 2000 woningen betreft.

Qua aard, omvang en ligging is voorliggend ruimtelijk plan niet gelijk te stellen aan de betreffende en omschreven activiteit zoals bedoeld in het Besluit m.e.r.

Echter, op 1 april 2011 heeft een wijziging van het Besluit m.e.r. plaatsgevonden. Daardoor is nu een beoordeling van een activiteit zoals die voorkomt op lijst D noodzakelijk, zelfs al is de omvang van de activiteit ver onder de drempelwaarde gelegen.

Voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst en die beneden de drempelwaarden vallen moet een toets worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee uitkomsten leiden:

- Belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r.-beoordeling noodzakelijk;
- Belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een m.e.r.-beoordeling plaatsvinden of er kan direct worden gekozen voor een m.e.r.

In bijlage III van de EU-richtlijn m.e.r. staan de criteria genoemd waarnaar moet worden gekeken bij de beoordeling. In voorliggende casus is gekeken naar deze Europese criteria.

Op basis van de uitkomsten in dit hoofdstuk 4 – Omgevingsfactoren – is inzichtelijk gemaakt dat er geen belangrijk nadelige gevolgen zijn voor de omgeving en het milieu. Verder hebben de locatie en de omgeving verder geen bijzondere kenmerken die geschaad worden door het initiatief. Gezien de aard van de ingrepen zijn verder geen negatieve effecten te verwachten, zodat op basis hiervan verder kan worden afgezien van het verrichten van een (vorm)vrije m.e.r.-beoordeling.

4.10 Milieu(hinder)

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het van belang dat bij de aanwezigheid van bedrijven in de omgeving van geplande milieugevoelige functies, zoals seniorenwoningen, ter plaatse van de seniorenwoningen een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd en dat rekening wordt gehouden met de

bedrijfsvoering en de milieuruimte van de betreffende milieubelastende functies. Om te komen tot een ruimtelijk relevante toetsing van bedrijfsvestigingen op milieuhygiënische aspecten wordt milieuzonering gehanteerd. Hieronder wordt verstaan een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds milieubelastende bedrijven of inrichtingen en anderzijds milieugevoelige gebieden zoals woongebieden.

Milieuzonering beperkt zich tot milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie: geluid, geur, gevaar en stof. Om milieuzonering hanteerbaar te maken wordt gebruik gemaakt van de VNG publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (uitgave 2009). Deze publicatie bevat onder meer lijsten met richtafstanden van diverse milieuhinderlijke activiteiten en stappenplannen voor concrete situaties. De richtafstanden uit bijlage 1 voor de VNG publicatie gaan uit van een 'rustige woonwijk'. Indien er sprake is van het omgevingstype 'gemengd gebied' dan kan de richtafstand terug worden gebracht met één afstandsstap. Onderstaand in tabelvorm de normafstanden.

Milieucategorie	Normafstand tot rustige woonomgeving	Normafstand tot gemengd gebied
1	10 meter	0 meter
2	30 meter	10 meter
3.1	50 meter	30 meter
3.2	100 meter	50 meter
4.1	200 meter	100 meter
4.2	300 meter	200 meter
5.1	500 meter	300 meter
5.2	700 meter	500 meter
5.3	1000 meter	700 meter
6.1	1500 meter	1000 meter

De opgenomen richtafstanden zijn geen normen, maar afstanden waarvan gemotiveerd mag worden afgeweken. De afstanden worden gemeten vanaf de grens van de bestemming die milieubelastende functies toelaat tot aan de dichtstbij gelegen gevel van de gevoelige functie.

Een “rustige woonwijk en rustig buitengebied” is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van enkele wijkgebonden voorzieningen zijn er vrijwel geen andere functies. Er is weinig storend verkeer. Een vergelijkbaar omgevingstype is een rustig buitengebied (inclusief eventueel verblijfsrecreatie), een stiltegebied of een natuurgebied.

Een “gemengd gebied” is een gebied met matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen kunnen winkels, horeca of kleine bedrijven voorkomen. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere activiteiten kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die direct langs de (hoofd)infrastructuur liggen behoren eveneens tot het gemengd gebied.

Uit de weergave van het bestemmingsplan (figuur 1.2) blijkt dat diverse functies en bestemmingen rondom het plangebied planologisch mogelijk zijn. Er kan dus gemotiveerd worden gezegd dat er sprake is van een zekere menging van functies waardoor het omgevingstype is te karakteriseren als ‘gemengd gebied’ en daarom is een verlaging van de afstandsnormen te rechtvaardigen.

Vanuit de woning naar de omgeving.

Voor woningen gelden op basis van de genoemde VNG-reeks geen richtafstanden. Er geldt dus geen belemmering vanuit milieuhygiënisch oogpunt vanuit de nieuwe woning op bestaande, rondom gelegen woningen.

Vanuit de omgeving naar de woning.

Er is sprake van een gemengd gebied. Op basis van het bestemmingsplan zijn de bestemmingen op de diverse percelen te zien. De meest “nadelige” bestemming is in westelijke richting van het plangebied gelegen. Aan de Hoofdstraat 24 te Hooghalen een bedrijvenbestemming bestemd. Op het betreffende perceel zijn bedrijven toegestaan tot en met milieucategorie 2. Deze hebben, nu er sprake is van gemengd gebied, een grootste normafstand van 10 meter voor de omgevingsaspecten zoals genoemd in de VNG-Reeks ‘Bedrijven en Milieuzonering’. Het plangebied ten behoeve van de realisatie van de gewenste (schuur)woning is op circa 40 meter gelegen. Er is geen sprake van bedrijvigheid die door het project onevenredig gehinderd wordt.

4.11 Trillingshinder

Bij het ontwikkelen van een nieuw ruimtelijk plan kan het belangrijk zijn om rekening te houden met trillingsbronnen en de mogelijke overlast daarvan. Bijvoorbeeld hinder of verstoring. Dit is in het kader van een goede ruimtelijke ordening.

De toelichting van het bestemmingsplan bevat een paragraaf over de wijze waarop in de juridische regeling is omgegaan met het aspect trilling. Deze verplichting vloeit voort uit artikel 3.1.6 onder d van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro).

Er vindt geen directe vertaling plaats van het aspect trilling in de juridische regeling van het bestemmingsplan (verbeelding en regels). Wel moet in de planvorming rekening worden gehouden met het aspect trilling in relatie tot toegelaten functies. De toelichting van het bestemmingsplan of ruimtelijke onderbouwing gaat in op de functie die wordt toegestaan en de relatie met trilling.

In de nabijheid van de nieuw te bouwen woning bevindt zich de spoorlijn Zwolle – Groningen. Op onderstaande figuur is dat zichtbaar gemaakt. De afstand tot de spoorlijn bedraagt circa 70 meter, zo is ook onderstaand zichtbaar.



Om trillinghinder in de nieuwe woning te voorkomen zal - al dan niet met behulp van onderzoek naar trillinghinder - aan de omgevingsvergunning voor het bouwen de voorwaarde worden verbonden dat er dienaangaande eisen worden gesteld aan de constructie van de woning. In de regels van het bestemmingsplan is een voorwaardelijke verplichting opgenomen om dit te borgen.

Op grond van het bovenstaande wordt het bestemmingsplan niet door onaanvaardbare nadelige gevolgen wat betreft trillinghinder belemmerd.

Nieuwe functies betekenen meestal ook dat er sprake is of zal zijn van een toename van verkeersbewegingen, alsmede ontstaat er een parkeerbehoefte. Uitgangspunt is dat nieuwe functies geen onevenredige extra hinder veroorzaken voor reeds aanwezige functies in de omgeving.

Om de verkeerstoename en bijbehorende parkeerbalans te bepalen is het noodzakelijk de verdeling van het plan inzichtelijk te maken en per functie te oordelen over de

verkeerstoename en parkeerbalans. Er is hiertoe gebruik gemaakt van de online rekentool van de CROW.

Onderstaand de weergave van de berekening uitgaande van de gemeente Midden-Drenthe en de bouw van 1 woning in de sector vrijstaand.

**Rekentool Verkeersgeneratie & Parkeren**

voorziening: wonen
koop, vrijstaand

Functieprofiel

grootte	1 woningen
gemeente	Midden-Drenthe
ligging	schil centrum

Mobiliteitsprofiel - op basis defaultwaarden

autogebruik klanten/bezoekers	n.v.t. %
autobezetting klanten/bezoekers	n.v.t. pers/auto
autogebruik werknemers	n.v.t. %
autobezetting werknemers	n.v.t. pers/auto
% bezoekers maatgevende maand	8 %
% bezoekers maatgevende openingsdag	15 %
% bezoekers maatgevend uur	n.v.t. %
verblijftijd bezoekers	n.v.t. min

Resultaat - Verkeersgeneratie

gemiddelde weekdag	8 mvt/etmaal ¹ +/- 4%
gemiddelde openingsdag	8 mvt/etmaal ² +/- 4%
maatgevende openingsdag (gemiddelde maand)	8 mvt/etmaal ³ +/- 4% (gemiddelde werkdag)
maatgevende openingsdag (maatgevende maand)	8 mvt/etmaal ⁴ +/- 4% (gemiddelde werkdag / gemiddeld)

Resultaat - Parkeren

obv mobiliteitsprofiel, minimaal	2 parkeerplaatsen
obv mobiliteitsprofiel, maximaal	3 parkeerplaatsen

In totaal zijn er minimaal 2 en maximaal 3 parkeerplaatsen nodig voor voorliggend initiatief. Het is de bedoeling dat de parkeerplaatsen worden gerealiseerd op eigen terrein. Hierdoor zijn er voldoende parkeerplaatsen beschikbaar in de toekomstige situatie.

5 Hoofdstuk 5 Economische uitvoerbaarheid

De kosten die gepaard gaan met de uitvoering van de plannen zullen door de initiatiefnemer worden gedragen. Tevens wordt een planschade-overeenkomst gesloten tussen de gemeente en de initiatiefnemer. De plannen zijn daarmee economisch uitvoerbaar.

6 Hoofdstuk 6 Overleg en inspraak

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

Ontwerp-Bestemmingsplan

Het ontwerp-bestemmingsplan heeft, met de bijbehorende stukken, met ingang van 6 juni 2018 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn 2 zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn ingediend door het waterschap Hunze en Aa's en door ProRial. Over de zienswijzen heeft overleg plaatsgevonden met de betrokken partijen en op basis daarvan is de waterparagraaf uitgebreid en is een paragraaf over trillingshinder toegevoegd. De beide partijen hebben aangegeven in te kunnen stemmen met de inhoud daarvan en zien af van verdere stappen in de procedure.

7 Hoofdstuk 7 Juridische toelichting

7.1 Algemeen

Het wijzigingsplan regelt de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden van de gronden binnen het plangebied. De wijze waarop deze regeling juridisch kan worden vormgegeven, wordt in grote lijnen bepaald door de op 1 juli 2008 in werking getreden Wet ruimtelijke ordening, en door het daarbij behorende Besluit ruimtelijke ordening en de Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2012, zoals deze per 1 oktober 2012 in werking is getreden. De verbeelding dient in samenhang met de planregels te worden gelezen.

In de Wet ruimtelijke ordening (hierna Wro) met bijbehorend Besluit ruimtelijke ordening (hierna Bro) heeft het wijzigingsplan een belangrijke rol als normstellend instrument voor het ruimtelijk beleid van gemeenten, provincies en het rijk. In de ministeriële Regeling standaarden ruimtelijke ordening (hierna Rsro) is vastgelegd dat de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (hierna SVBP2012) de norm is voor de vergelijkbaarheid van wijzigingsplannen. Naast de SVBP2012 zijn ook het Informatiemodel Ruimtelijke Ordening (hierna IMRO2012) en de Standaard Toegankelijkheid Ruimtelijke Instrumenten (hierna STRI2012) normerend bij het vastleggen en beschikbaar stellen van wijzigingsplannen.

Conform Wro en Bro wordt een wijzigingsplan met de daarbij behorende toelichting in digitale geautoriseerde bronbestanden vastgelegd en in die vorm vastgesteld. Daarnaast kent de Wro een papieren versie van (hetzelfde) wijzigingsplan. Indien de inhoud van digitale stukken tot een andere uitleg leidt dan de stukken op papier, dan is de digitale inhoud beslissend. Het wijzigingsplan is daarmee een digitaal juridisch authentiek document. De informatie die is vastgelegd in het plan moet in elektronische vorm volledig toegankelijk en raadpleegbaar zijn. Dit wordt de digitale verbeelding genoemd.

De SVBP2012 geeft normen voor de opbouw van de planregels en voor de digitale verbeelding van het wijzigingsplan. De standaard heeft geen betrekking op de toelichting van het wijzigingsplan. Er worden geen normen gesteld omtrent de vormgeving en inrichting van de analoge weergave van het wijzigingsplan. De SVBP2012 heeft ook geen betrekking op de totstandkoming van de inhoud van een Wijzigingsplan. Dit is de verantwoordelijkheid van het bevoegde gezag. In de SVBP2012 is wel aangegeven hoe de inhoud van een wijzigingsplan digitaal moet worden weergegeven.

De SVBP2012 geeft bindende standaarden voor de opbouw en de verbeelding van het wijzigingsplan. De verbeelding en planregels van dit wijzigingsplan zijn opgesteld conform deze standaarden.

7.2 Toelichting op de toelichting

De informatie die is vastgelegd in het plan moet in elektronische vorm volledig toegankelijk en raadpleegbaar zijn. Dit wordt de digitale verbeelding genoemd. De digitale verbeelding is de verbeelding van het wijzigingsplan in een interactieve raadpleegomgeving, waarin alle relevante wijzigingsplaninformatie wordt getoond: de combinatie van (plan)kaart en regels met de toelichting.

Een raadpleger van het wijzigingsplan moet alle relevante wijzigingsplaninformatie op eenvoudige wijze voor ogen kunnen krijgen. De relevante wijzigingsplaninformatie heeft betrekking op de bestemmingen, dubbelbestemmingen en aanduidingen met bijbehorende regels in het wijzigingsplan. Voor zowel bestemmingen als aanduidingen geldt, dat deze zonder interactie zichtbaar moeten zijn in de digitale verbeelding. Uit interactie met de digitale verbeelding blijkt dan de inhoud van de bestemming en/of aanduiding.

7.3 Toelichting op de planregels

De inrichting van de planregels is deels voorgeschreven door de SVBP2012. De groepering van de planregels, de naamgeving van een aantal planregels en zelf de inrichting van bestemmingen is deels bepaald door de ministeriële regeling. Een aantal planregels is zelfs geheel voorgeschreven: het overgangsrecht, de anti-dubbelregel en de slotregel. De regels zijn standaard ingedeeld in vier hoofdstukken. Bij elke planregel (elk artikel) wordt hieronder een nadere toelichting gegeven.

Toelichting Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 : Begrippen

In dit artikel staan de belangrijkste begrippen verklaard zoals die in de planregels en in deze plantoelichting worden gebruikt. De lijst bevat meer begrippen dan mogelijk in dit wijzigingsplan gebruikt worden.

Artikel 2 : Wijze van meten

In dit artikel staan de belangrijkste begrippen verklaard zoals die in de planregels en in deze plantoelichting worden gebruikt. De lijst bevat meer begrippen dan mogelijk in dit wijzigingsplan gebruikt worden.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 : Wonen – Voormalige boerderijen

Binnen deze bestemming zijn de regels opgenomen binnen welke voorwaarden (hoogten, maatvoeringen e.d.) de woning mag worden gebouwd.

Artikel 4 : Waarde - Archeologie 3

Binnen deze dubbelbestemming is de bescherming van archeologische waarden verankerd. In de regels is vastgelegd onder welke condities bij ruimtelijke ingrepen een (verkenkend) archeologisch onderzoek nodig is.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 5 : Anti-dubbelregel

Deze regel is geheel voorgeschreven door het Besluit ruimtelijke ordening (in artikel 3.2.4 Bro). Deze standaardbepaling strekt ertoe te voorkomen dat van ruimte die in een bestemmingsplan voor de realisering van een bepaald gebruik of functie mogelijk is gemaakt, na realisering daarvan, ten gevolge van feitelijke functie- of gebruiksverandering van het gerealiseerde, nogmaals zou kunnen worden gebruik gemaakt.

Artikel 6 : Algemene gebruiksregels

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

Artikel 7 : Algemene aanduidingsregels – vrijwaringszone - radiotelescoop

Het plangebied ligt onder invloed van de zone van de radiotelescoop gelegen in de boswachterij Hooghalen. Met name hoge bebouwing en gemotoriseerd verkeer kunnen daarop van invloed zijn. Via de aanvullende regeling wordt daar rekening mee gehouden.

Artikel 8 : Algemene afwijkingsregels

In dit artikel zijn de algemene afwijkingsregels geformuleerd en is zichtbaar met welke afwijkingen binnen het plan het bevoegd gezag, onder genoemde voorwaarden, mee wenst te werken aan (kleinschalige) afwijkingen van het wijzigingsplan.

Artikel 9 : Algemene wijzigingsregels

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

Artikel 10 : Overige regels

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

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 11 : Overgangsregels

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

Artikel 12 : Slotregel

Deze regel is geheel voorgeschreven door de Ministeriële regeling Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen. Deze regel geeft aan hoe de planregels van dit plan kunnen worden aangehaald. Hiermee wordt de naam van het wijzigingsplan vastgelegd. Voor de digitale uitwisseling van plannen krijgt elk plan ook een unieke code van letters en cijfers.

Projectgegevens

Project : Middendorp 3a en 5 te Hooghalen
Projectnummer : RB 10.345
IMRO : NL.IMRO.1731.Middendorp3aen5HH-VST1
Versie : 01
Datum : September 2018

Opdrachtgever

Naam
Adres
PC en Plaats

RooBeek Advies

Nautilusstraat 7b
7821 AG Emmen
www.roobeek-advies.nl