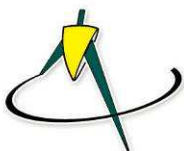


TOELICHTING

Bestemmingsplan Nieuwe Es 6A en 8 Wijster



TOELICHTING

	blz
INHOUDSOPGAVE	
1. INLEIDING	4
2. RUIMTELIJKE - EN PLANOLOGISCHE ASPECTEN	5
2. 1. Huidige situatie	5
2. 2. Gewenste situatie	8
2. 3. Het bouwplan	10
2. 4. Ruimtelijke en architectonische inpasbaarheid	11
3. BELEIDSKADER	12
3. 1. Provinciaal beleid	12
3. 2. Gemeentelijk beleid	14
4. OMGEVINGSASPECTEN	16
4. 1. Ecologie	16
4. 2. Archeologie	17
4. 3. Bodem	19
4. 4. Geluid	19
4. 5. Luchtkwaliteit	19
4. 6. Milieuzonering	20
4. 7. Kabels en leidingen	20
4. 8. Externe veiligheid	21
4. 9. Watertoets	21
5. JURIDISCHE VORMGEVING	23
5. 1. Gekozen systematiek	23
5. 2. Bestemmingen	23
5. 3. Algemene regels	24
5. 4. Overgangs- en slotregels	24
5. 5. Opbouw van de regels en de verbeelding	24
6. UITVOERBAARHEID	25
6. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	25
6. 2. Economische uitvoerbaarheid	25

BIJLAGEN

- 4.1. Rapportage Ecologische Quikscan
- 4.2. Archeologisch Veldonderzoek
- 4.6. Contourberekening geuronderzoek
- 4.9. Watertoets Reest & Wieden
- 6.1. Reacties andere overheden
- 6.1. Nota van zienswijzen
- 6.1. Raadsbesluit

Inleiding

1

1.1. Aanleiding

Voorliggend bestemmingsplan betreft de percelen Nieuwe Es 6A en Nieuwe Es 8 in het dorp Wijster. De percelen zijn in eigendom van de heer H. Reinds (Nieuwe Es 6A) en de heer. G. Gils (Nieuwe Es 8). Beide eigenaren wensen de bestaande bebouwing te slopen en op perceel Nieuwe Es 6A een vrijstaande woning te bouwen en op perceel Nieuwe Es 8 een twee-onder-één-kapwoning te bouwen.

De huidige planologische regeling voor beide percelen Nieuwe Es 6A & 8 is opgenomen in het bestemmingsplan "Wijster 1995". De percelen zijn tezamen met het perceel Nieuwe Es 6 te Wijster aangeduid als "Woondoeleinden (EB)". Binnen deze bestemming zijn geen meerdere vrijstaande woningen toegestaan. Het voornemen om een vrijstaande woning (met twee wooneenheden) en een twee-onder-één-kapwoning te bouwen past dan ook niet binnen dit bestemmingsplan.

Vigerend
Bestemmingsplan

De beoogde ontwikkeling voorziet in een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Hierdoor is de gemeente Midden-Drenthe in principe bereid mee te werken aan de plannen van de heren Reinds en Gils. Hieraan verbindt de gemeente Midden-Drenthe de volgende voorwaarden:

- de ruimtelijke kwaliteit aantoonbaar wordt verbeterd;
- de nieuwe woningen aansluiten bij de woningbehoefte voor het segment woningzoekers;
- het plan voldoende rekening houdt met zijn omgeving;
- er voldaan wordt aan alle redelijke eisen met betrekking tot de uitvoerbaarheid van het plan conform het handboek bestemmingsplannen.

1.2. Leeswijzer

Deze toelichting is als volgt opgebouwd:

- in hoofdstuk 2 zijn het projectgebied en de gewenste nieuwe situatie gemotiveerd. Naast een beschrijving, wordt het project in dit hoofdstuk getoetst aan het vigerend bestemmingsplan;
- hoofdstuk 3 bevat een beknopte weergave van het relevante provinciaal en gemeentelijk beleid;
- de omgevingsaspecten waarmee in elk ruimtelijk plan rekening moet worden gehouden, zijn in hoofdstuk 4 beschreven;
- in hoofdstuk 5 wordt een toelichting op de systematiek en de inhoud van de verschillende toegekende bestemmingen van het bestemmingsplan gegeven;
- in hoofdstuk 6 wordt ingegaan op de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid van het project;
- Als bijlagen zijn bijgevoegd:
 - 4.1. Rapportage Ecologische Quikscan
 - 4.2. Archeologisch Veldonderzoek
 - 4.6. Contourberekening geuronderzoek
 - 4.9. Watertoets Reest & Wieden

2.1. Huidige situatie

Het dorp Wijster ligt in het Drentse esdorpenlandschap. Typisch voor esdorpen is een webachtig wegenpatroon waarin open ruimten, de zogenaamde brinken, zijn opgenomen en een onafhankelijke oriëntatie van de bebouwing.

In veel dorpen, zo ook in Wijster, zijn er in de loop der tijd grote delen van de brink bebouwd en is door de verdichting en bebouwing langs de wegen aan de es de ruimtelijke relatie met de es geheel of gedeeltelijk verdwenen.

De oude weg Nieuwe Es daarentegen is een historisch verbindingslint dat begint in het dorp Wijster en wordt gekenmerkt door zijn bochten en bomen welke de weg begeleiden. De bebouwing aan dit lint heeft een gemengd karakter en bestaat hoofdzakelijk uit boerderijen, woningen en enkele dienstverlenende bedrijvigheid. De afstand van de bebouwing tot de weg varieert, evenals de onderlinge afstand tussen de bebouwing. Typisch voor de Nieuwe Es is ook dat een groot deel van de bebouwing met de achterzijde op de weg is georiënteerd, de nokrichting is over het algemeen haaks op de weg.

De omgeving van het plangebied



Plangebied

Figuur 1. Topografische kaart, ca.2010

Het plangebied Nieuwe Es 6A en 8 ligt binnen de bebouwde kom van Wijster. Van oudsher maken de percelen 6A en 8 deel uit van Nieuwe Es 6. Hier staat een oude boerderij met een aantal bijgebouwen. Deze boerderij heeft vroeger een agrarische functie gehad. Echter door de jaren heen is de agrarische sector aan verandering onderhevig, waardoor deze boerderij met zijn bijgebouwen ook een andere functie heeft gekregen.

Omstreeks 1996 heeft er een kavelsplitting plaatsgevonden op het perceel wat Nieuwe Es 6 wordt genoemd. Dit perceel is destijds in drieën gedeeld, waarbij de heer H. Reinds de aan de noordzijde van de boerderij Nieuwe Es 6A in eigendom heeft gekregen en de heer G. Gils het deel aan de zuidzijde van de boerderij Nieuwe Es 8. Beide heren gebruiken de voormalig agrarische bouwwerken als opslagruimte voor hun bedrijven. Daarnaast wordt op perceel Nieuwe Es 8 het kleine bouwwerk op moment onder het overgangsrecht permanent bewoond. In figuur 2 wordt een impressie gegeven van het projectgebied.



Figuur 2. Huidige situatie projectgebied Nieuwe Es 6A & 8 te Wijster.
Figuur 3. Straatbeeld Nieuwe Es vanuit zuidelijke richting.





Figuur 4. Straatbeeld vanuit zuidelijke richting t.p.v. Nieuwe Es 8.



Figuur 5. Straatbeeld vanuit zuidelijke richting t.p.v. Nieuwe Es 6.





Figuur 7. Straatbeeld vanuit noordelijke richting t.p.v. De Goorns.

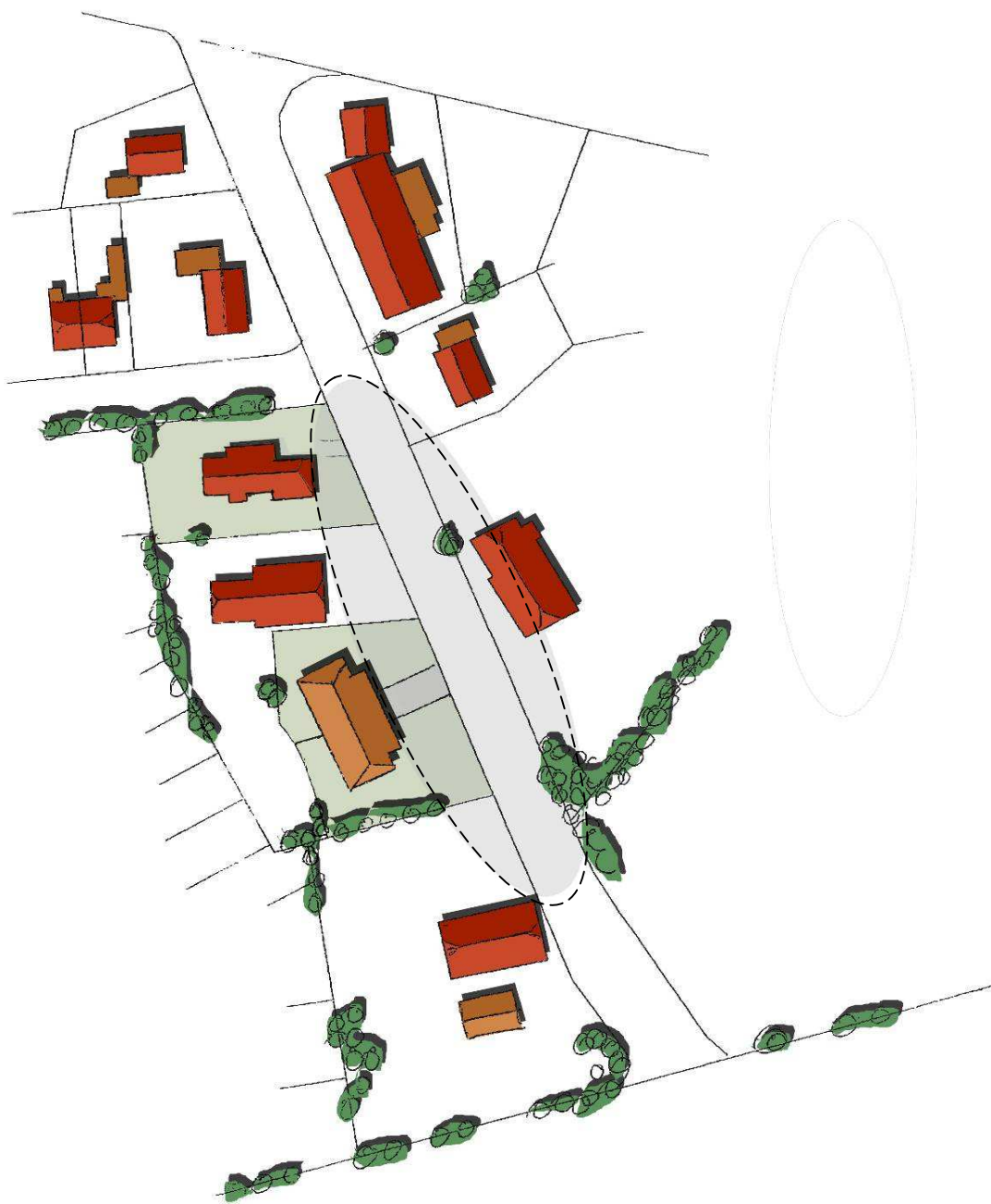
2.2. Gewenste situatie

De heren H. Reinds en G. Gils hebben het plan opgevat, om de bestaande bebouwing op percelen 6A & 8 te slopen en hier 1 nieuwe vrijstaande woning met daarin 2 wooneenheden en 1 twee-onder-één-kap voor terug te bouwen.

Gelet op de inhoud van de plannen en daarmee de door de gemeente gewenste ruimtelijke verbetering, hebben de heren Reinds en Gils de gemeente Midden-Drenthe verzocht om aan hun plannen voor de percelen Nieuwe Es 6A & 8 mee te werken.



Figuur 8. Impressie van de gewenste ruimtelijke verbetering Nieuwe Es 6A & 8.



Figuur 9. De locatie met de gewenste bebouwing op de percelen weergegeven.

2.3. Het Bouwplan

In opdracht van de heer Reinds en de heer Gils, heeft Bouwkundig Ontwerpbureau Muntinga een ontwerp gemaakt voor de herontwikkeling van de percelen Nieuwe Es 6A & 8. Dit plan voorziet in een nieuw te bouwen vrijstaande woning met daarin twee wooneenheden in boerderijvorm op perceel Nieuwe Es 6A en een twee-onder-één-kapwoning model schuur op perceel Nieuwe Es 8. Hierbij zal alle huidige op de percelen aanwezige bebouwing gesloopt worden.

Het feit dat het een herontwikkeling van een bestaande structuur betreft, vraagt dit een specifiek aandacht. Gelet op de inhoud van de plannen en daarmee de door de gemeente gewenste ruimtelijke verbetering, wordt er vanuit ruimtelijke zin gevraagd om een passende vorm aansluitend bij de andere Saksische bebouwing. Verbetering van de ruimtelijke kwaliteit wordt niet alleen verbeterd door de sloop van de voormalige agrarische bebouwing, maar ook door de bouw en grootte van de woningen. Gevraagd wordt om een kloeki bebouwing en dus grotere woningen dan normaliter mogelijk is.

In nauw overleg met de gemeente Midden-Drenthe zijn de stedenbouwkundige uitgangspunten door Bouwkundig Ontwerpbureau Muntinga vertaald in de bovengetoonde figuren 8 & 9. De in deze schetsen vertaalde ambitie dient als grondslag voor de herontwikkeling van dit plangebied Nieuwe Es 6A & 8.

Zoals in figuur 8 & 9 is weergegeven zal de “Boerderij” nr. 6A zich voegen naast nr. 6 in de zelfde nokrichting. De boerderij staat met de achterzijde naar de weg toegekeerd net als nr. 6. Het bestemmingsplan zal hiervoor maatwerk bieden en een specifieke aanduiding op de plek aangeven. Hier zijn geen bijgebouwen mogelijk en zal het gehele programma binnen het maximale bouwblok van 10 x 20 meter gerealiseerd dienen te worden.

De “Schuur” met maximaal 2 wooneenheden (nr.8) zal als stedenbouwkundige rol als bijgebouw van nr. 6 gaan fungeren. Hierbij wordt de ronding in een denkbeeldige zichtlijn gevolgd, zoals in figuur 7 en 8 is weergegeven. Dit geeft op deze plek een erfgevoel, zodat de schuur en het pand op nr. 6 een samenhang krijgen.

Ten aanzien van het erfgevoel zullen zowel de volumes als panden op nr. 3, 6 en 10 maatgevend zijn als beeldkwaliteit voor het ontwerp en ontstaat een beeld dat beter dan nu past bij het cultuurhistorische waardevolle ensemble van dit deel van de Nieuwe Es.



*Figuur 10.
Impressie
“Boerderij”
op perceel
Nieuwe Es 6A.*



Figuur 11. Impressie "Schuur" op perceel Nieuwe Es 8.

2.4. Ruimtelijke en architectonische inpasbaarheid

Gemeente Midden-Drenthe heeft aangegeven in principe positief te staan tegenover de voorgenomen planontwikkeling Nieuwe Es 6A en 8. Het plan voorziet in een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en houdt voldoende rekening met zijn omgeving. Hierbij dienen de volgende voorwaarden in acht te worden genomen:

- de ruimtelijke kwaliteit aantoonbaar word verbeterd;
- de nieuwe woningen aansluiten bij de woningbehoefte voor het segment woningzoekers;
- het plan voldoende rekening houd met zijn omgeving;
- er voldaan wordt aan alle redelijke eisen met betrekking tot de uitvoerbaarheid van het plan conform handboek bestemmingsplannen.

Deze voorwaarden zijn in nauw overleg met de gemeente Midden-Drenthe vertaald in de door Bouwkundig Ontwerpbureau Muntinga gemaakte presentatie, welke ten grondslag ligt voor de stedenbouwkundige uitgangspunten.

10191.02 Nieuwe Es 8 (Schuur) te Wijster d.d. 13-06-2012.

10192.S02 Nieuwe Es 6A (Boerderij) te Wijster d.d. 05-10-2012.

Om het kwaliteitsniveau van de plannen te kunnen waarborgen gelden de bovengenoemde presentaties als beeldkwaliteitsplan voor de percelen Nieuwe Es 6A & 8 te Wijster. Tevens staat gemeente Midden-Drenthe *niet* toe dat de bedrijfsactiviteiten op het perceel Nieuwe Es 6A, die momenteel onder het overgangsrecht van het vigerende bestemmingsplan vallen, kunnen worden voortgezet

3.1. Provinciaal beleid

Op 2 juni 2010 is door Provinciale Staten de Omgevingsvisie Drenthe vastgesteld. Deze opvolger van POP II beschrijft de ruimtelijk-economische ontwikkeling van Drenthe tot 2020 en heeft als missie: 'Het koesteren van de Drentse kernkwaliteiten en het ontwikkelen van een bruisend Drenthe, passend bij deze kernkwaliteiten.' De kernkwaliteiten zijn: rust, ruimte, natuur, landschap, oorspronkelijkheid, kleinschaligheid, naoberschap, menselijke maat en veiligheid. Onder een 'bruisend Drenthe' verstaat de provincie een plek 'waarin het goed wonen en werken is en waar voldoende te doen is voor jong en oud'.

Omgevingsvisie
Drenthe

Het kernenbeleid uit het POP II ten aanzien van wonen, werken en voorzieningen wordt in grote lijnen voortgezet in de Omgevingsvisie. De provincie wil de leefkwaliteit van kernen op een hoog niveau houden. Behoud van voorzieningen wordt in dat verband van belang geacht.

Uitgangspunt voor ruimtelijke ontwikkelingen is de zogenaamde SER-ladder (zie kader). Het model stelt onder meer dat extra ruimte voor wonen en werken zo veel mogelijk moet worden gezocht in of aansluitend aan bestaand bebouwd gebied en gebundeld rond de nationale en regionale infrastructuur en de openbare vervoervoorzieningen.

S E R - l a d d e r

1. Gebruik de ruimte die al beschikbaar is gesteld voor een bepaalde functie of door herstructurering beschikbaar kan worden gemaakt.
2. Maak optimaal gebruik van de mogelijkheden om door meervoudig ruimtegebruik de ruimteproductiviteit te verhogen.
3. Indien het voorgaande onvoldoende soelaas biedt, is de optie van uitbreiding van het ruimtegebruik aan de orde. Daarbij dienen de verschillende relevante waarden en belangen goed te worden afgewogen in een gebiedsgerichte aanpak. Door een zorgvuldige keuze van de locatie van 'rode' functies en door investeringen in kwaliteitsverbetering van de omliggende groene ruimte moet worden verzekerd dat het meerdere ruimtegebruik voor wonen, bedrijventerreinen of infrastructuur de kwaliteit van natuur en landschap respecteert en waar mogelijk versterkt.

Met de omgevingsverordening vertaalt de provincie Drenthe zijn Omgevingsvisie (deels) door naar een verordening voor zover het planologisch relevante aspecten betreft. In de verordening is aangegeven dat als bij een ruimtelijk plan kernkwaliteiten betrokken zijn in het ruimtelijk plan wordt uiteengezet dat met het desbetreffende plan wordt bijgedragen aan behoud en ontwikkeling van de bij het plan betrokken kernkwaliteiten conform de provinciale ontwikkelingsvisie zoals uiteengezet in de Omgevingsvisie en de uitwerkingen ervan. Verder maakt het

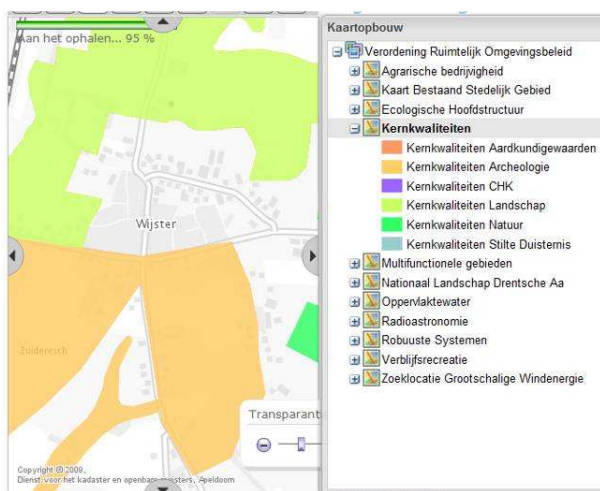
Omgevings-
verordening

desbetreffende ruimtelijke plan geen nieuwe activiteiten dan wel wijziging van bestaande activiteiten mogelijk die deze kernkwaliteiten significant aantasten.

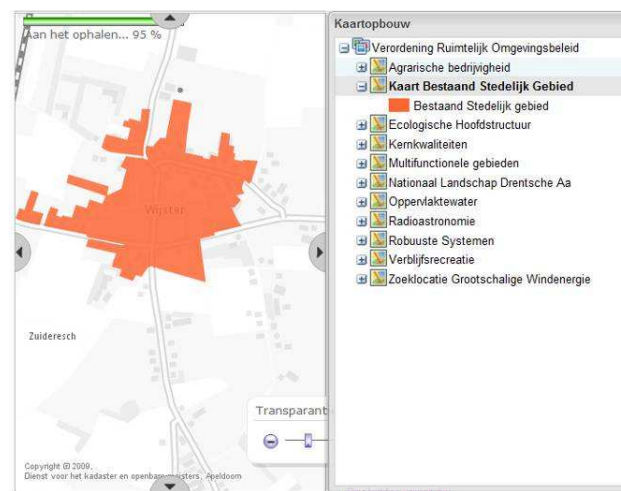
De planontwikkelingen van de heren Gils en Reinds passen binnen het denkmodel van de SER-ladder. Door de sloop van de bestaande bebouwing op percelen Nieuwe Es 6A & 8, waarbij de twee bedrijfspanden en de illegale bewoning word opgeheven. En door hier een twee-onder-één-kapwoning en een vrijstaande woning met daarin twee wooneenheden te realiseren, ontstaat er een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit in de vorm van “inbreiding”, waarbij gebruik gemaakt wordt van de ruimte die al beschikbaar is.

Kernkwaliteiten

De provincie heeft de kernkwaliteiten in beeld gebracht op een kaart. De kernkwaliteiten zijn voornamelijk voor de omgeving van de kern Wijster van toepassing, zoals in figuur 12 is weergegeven.



Figuur 12. Kaart Kernkwaliteiten



Figuur 13. Kaart Bestaand Stedelijk Gebied

Het bestaand stedelijk gebied (Figuur 13) komt neer op het feitelijke stedelijk gebied, aangevuld met verleende bouwrechten in onherroepelijk geworden bestemmingsplannen en inpassingsplannen. Tot het stedelijk gebruik wordt gerekend woon- en bedrijfsbebouwing, waartoe ook gerekend worden openbare voorzieningen en verkeersinfrastructuur, van een stad, dorp of kern.

Voor de kern zelf is een archeologisch terrein geregistreerd. De gemeente Midden-Drenthe heeft alle archeologische waarden van de kernen op een ‘archeologische verwachtings- en beleidskaart historische kernen van de gemeente Midden-Drenthe’ vastgelegd. Op deze kaart is te zien dat een groot deel van het plangebied valt onder een geregistreerd archeologisch terrein (AMK) met een hoge archeologische waarde.

Vanuit de verordening is er ten aanzien van bouwen geen verder provinciaal belang.

3.2. Gemeentelijk beleid

De gemeenteraad heeft op 7 juli 2011 de Welstandnota Midden-Drenthe 2011, Rekening houden met je omgeving, vastgesteld. Met de welstandsnota is een deel van het gemeentelijke beleid voor de openbare ruimte vastgelegd. In de welstandsnota gaat het daarbij om de vraag hoe allerlei bouwwerken 'er uit zien'. Op zich zelf, maar ook als je kijkt naar de gebouwen er om heen en naar de openbare ruimte (de straat, het groen en dergelijke).

Door de hele welstandsnota heen loopt als rode draad de richtlijn: houd bij het bouwen rekening met je burens/omgeving. Daarmee wordt de sociale en ruimtelijke component in de gemeente verbonden. Een gemeente waarin naoberschap aanwezig is. Dat willen we zo houden en zo mogelijk uitbouwen. Dat naoberschap betekent ook dat je als inwoner bij je bouwplannen rekening houdt met de bouwwerken van de burens/omgeving.

Welstand

Er ligt op dit moment een concreet vormgegeven inbreidingsplan, wat reeds besproken is met de gemeente Midden-Drenthe en planologisch - stedenbouwkundig akkoord is bevonden. De welstandnota Midden-Drenthe 2011 is op dit plan van toepassing en is door de welstandscommissie beoordeeld en van een positief advies voorzien.

De Structuurvisie Midden-Drenthe 2030 vastgesteld op 28 juni 2012, is een integraal ruimtelijk plan voor de gehele gemeente Midden-Drenthe. De visie is een uitwerking van de in 2008 door de gemeenteraad vastgestelde visie 'Gemeente Midden-Drenthe "Platteland Leeft!"'. In de structuurvisie zijn de geformuleerde ambities uit 'Platteland leeft' geconcretiseerd, aangescherpt en verankerd.

Structuurvisie

De structuurvisie Midden-Drenthe 2030 geeft op hoofdlijnen richting aan de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente op de gebieden wonen, werken, voorzieningen, recreatie en toerisme, mobiliteit, natuur, water en landbouw tot 2030. De visie vormt daarmee het kader voor de integrale afweging van concrete ruimtelijke beslissingen en voor de inzet daartoe van bestuurlijke uitvoeringsinstrumenten, zoals het vaststellen van nieuwe bestemmingsplannen, 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 wil zich profileren 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 & Naoberschap 2.0 vormen daarbij het afwegingskader.

Ter versterking van de vitaliteit van de overige dorpen en buurten is ook daar een beperkte ruimte om te groeien, waarbij de nieuwe woningen vanuit kwalitatief oogpunt van toegevoegde waarde zijn voor de levendigheid in het dorp. De groei past qua ritme en korrel bij de kern.

Gemeente Midden-Drenthe heeft een Woonplan opgesteld wat een uitwerking is van het Visiedocument Wonen. Hierin heeft gemeente Midden-Drenthe het woonbeleid voor de komende jaren weer (2012-2020).

De visie en ambities en de uitkomsten van het woningmarktonderzoek hebben consequenties voor het benodigde woonaanbod. Zoals hieruit blijkt is er nieuwbouw van woningen nodig om de woningvoorraad aan te laten sluiten bij de verwachte huishoudensgroei.

Het plan van de heer Gils is om de twee-onder-één-kapwoningen op perceel Nieuwe Es 8, op de vrije markt te verkopen of te gaan verhuren. De heer Reinds is voornemens zelf de ene wooneenheid op perceel Nieuwe Es 6A te betrekken en de andere te verkopen/verhuren. De voorgenomen planontwikkeling op de Nieuwe Es sluit aan bij de visie en ambities van de gemeente Midden-Drenthe

Het plan is strijdig met het vigerende bestemmingsplan "Wijster 1995". Doordat het plan voorziet in een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit, is gemeente Midden-Drenthe in principe bereid voor de plannen van de heren Reinds en Gils een nieuw bestemmingsplan in procedure te brengen, mits:

- de ruimtelijke kwaliteit aantoonbaar word verbeterd;
- de nieuwe woningen aansluiten bij de woningbehoefte voor het segment woningzoekers;
- het plan voldoende rekening houdt met zijn omgeving;
- er voldaan wordt aan alle redelijke eisen met betrekking tot de uitvoerbaarheid van het plan conform handboek bestemmingsplannen.

In deze toelichting is aangetoond dat de voorgenomen plannen van de heren H. Reinds en G. Gils hier aan voldoen. De gemeente Midden-Drenthe heeft vanuit ruimtelijk oogpunt gevraagd om een kloeke bebouwing passend bij de andere Saksische bebouwing. Het bestemmingsplan in combinatie met het beeldkwaliteitsplan biedt hiervoor maatwerk. Hierdoor is het kwaliteitsniveau gewaarborgd.

OMGEVINGSASPECTEN

4.1. Ecologie

In het algemeen dient rekening te worden gehouden met Europees en nationaal beleid en wetgeving ten aanzien van de natuurbescherming. Uitgangspunt voor het onderhavige project is dat er geen strijdigheid ontstaat met het beleid en de wetgeving ten aanzien van de natuurbescherming.

De wettelijke bescherming van ecologische waarden volgt twee sporen: de gebiedsbescherming (Natuurbeschermingswet) en daarnaast de soortenbescherming (Flora- en faunawet).

De Natuurbeschermingswet is de Nederlandse uitwerking van het internationale beleid, vastgesteld in de Europese Habitat- en Vogelrichtlijn. Per 1 oktober 2005 is de gewijzigde Natuurbeschermingswet in werking getreden en zijn op grond van deze Habitat- en Vogelrichtlijnen Natura 2000-gebieden aangewezen. Binnen een straal van 3 km van de woning bevinden zich geen Vogel- en / of habitatrichtlijngebieden (zoals beschreven in de Vogel- en habitatrichtlijn en Natura 2000), noch andere gebieden die in het kader van de Natuurbeschermingswet beschermd moeten worden. Het project heeft geen invloed op natura 2000-gebieden.

Gebiedsbescherming

Door de in april 2002 in werking getreden Flora- en faunawet is de verplichting ontstaan om ruimtelijke plannen aan deze wet te toetsen. Het doel van de wet is om in het wild levende planten en dieren te beschermen. De wet wil schadelijke handelingen voor deze soorten voorkomen door middel van de volgende maatregelen:

Soortenbescherming

- verbod op handelingen die de instandhouding van de in het wild levende planten en dieren in gevaar kunnen brengen;
- kleine objecten of terreinen waarvan één of meerdere soorten van belang kunnen zijn, kunnen door de provincie worden aangewezen als beschermde leefomgeving;
- bescherming van soorten die voorkomen op de "Rode Lijst".

Alle vogelsoorten vallen in de Flora- en faunawet onder het zwaarste beschermingsregime. Dit betekent dat werkzaamheden of gebruik van ruimte waarbij vogels worden gedood of verontrust, of waardoor hun nesten of vaste rust- of verblijfplaatsen worden verstoord, verboden zijn. In sommige gevallen is onder voorwaarden ontheffing van dit verbod mogelijk. In de praktijk betekent dit dat het vooral de broedtijd is die ten allen tijde dient te worden ontzien. Indien hier rekening mee wordt gehouden is - met uitzondering van vogels met vaste nest- of verblijfplaatsen zoals uilen – geen sprake van verstoring.

Ten aanzien van de flora- en faunawet is er op 18 april 2012 een Ecologisch Quicksan uitgevoerd door "Vos Ecologisch Onderzoek". De rapportage van dit onderzoek is aan deze toelichting als bijlage bijgevoegd. Dit veldonderzoek heeft geleid tot de volgende aanbeveling:

- Ter voorbereiding van een omgevingsvergunning zal voor de schuur aan de Nieuwe Es 8 nader veldonderzoek moeten worden gedaan naar de aanwezigheid van vleermuizen en Huismus. Dit kan het beste

plaatsvinden in de periode mei/juni en tenminste een jaar voorafgaand aan de werkzaamheden, zodat, indien nodig, tijdig verzachtende maatregelen kunnen worden genomen. Afhankelijk van de resultaten kan het wat betreft vleermuizen nodig zijn om waarnemingen te doen in de nazomer/herfst; dit staat niet de uitvoerbaarheid van het plan in de weg.

- Wat betreft soorten als Huiszwaluw en Spreeuw zijn verzachtende maatregelen niet verplicht. Men kan deze soorten, die beide achteruitgaan, helpen door nestgelegenheid te bieden (voorbeelden op o.a. www.vivara.nl).
- Broedvogels: verstoring van broedvogels moet worden voorkomen. Het verwijderen van beplanting en sloopwerkzaamheden moeten plaatsvinden buiten het broedseizoen, tenzij vastgesteld is dat er geen broedende vogels zijn;
- Voor algemene beschermde soorten (FF1) geldt een automatische vrijstelling in het kader van ruimtelijke inrichting en beheer. Voor deze soorten, vaatplanten, algemene zoogdieren en amfibieën hoeft geen ontheffing te worden aangevraagd;
- Overige streng beschermde soorten ondervinden geen schade. Er zijn voor deze soorten geen aanvullende vergunningen of ontheffingen nodig.

4.2. Archeologie

Voortvloeiend uit het Europese Verdrag van Malta, moet in ruimtelijke plannen bescherming van archeologische waarden plaatsvinden. Hierbij gaat het niet alleen om bestaande waarden, maar ook om de verwachtingswaarden. Uitgangspunt is om rekening te houden met de archeologische waarden.

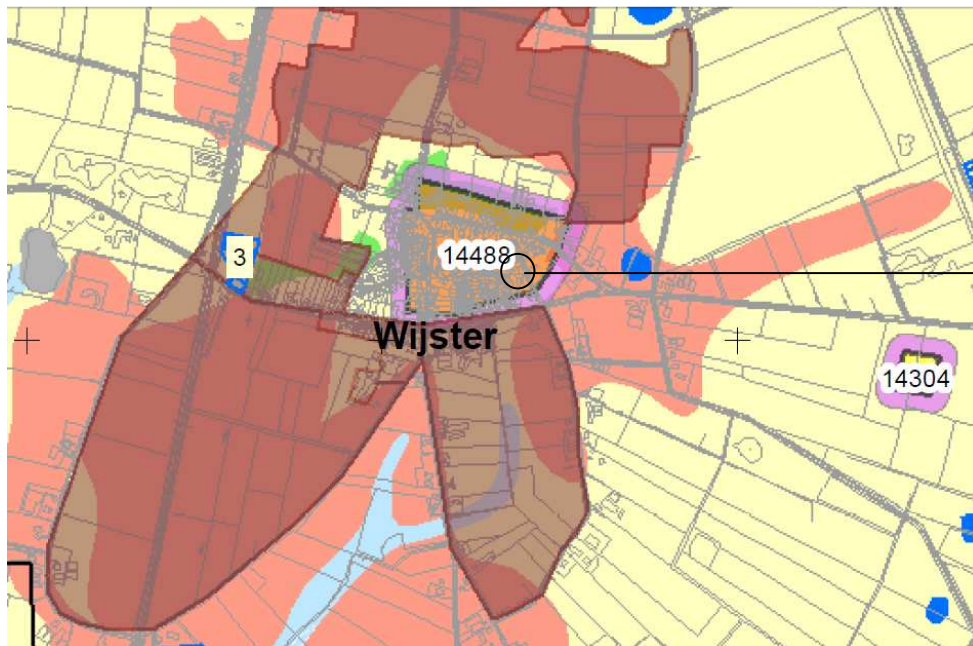
Met het vaststellen van een archeologische verwachtings- en beleidskaart neemt de gemeente Midden-Drenthe haar verantwoordelijkheden ten aanzien van de archeologische waarden binnen haar grondgebied, die een belangrijk onderdeel vormen van de cultuurhistorie. Een andere taak van de gemeente is om klantvriendelijk om te gaan met haar inwoners. Met deze verwachtings- en beleidskaart en webversie van de kaart, kunnen burgers en bedrijven duidelijker worden voorgelicht over eventuele onderzoeksinspanningen die zij moeten doen bij ingrepen in de bodem.

De Archeologische verwachtings- en beleidskaart gemeente Midden-Drenthe geeft de te verwachten kans op het aantreffen van archeologische waarden aan. Het projectgebied Nieuwe Es 6A en 8 liggen in de geregistreerde historische kern Wijster-dorp (AMK-nr. 14488) zie figuur 14.

**Archeologische
waarden**

Op 20 april 2012 is er door "ADC ArcheoProjecten" een archeologisch onderzoek uitgevoerd in de vorm van een Bureauonderzoek en Inventariserend Veldonderzoek in de vorm van een verkennend booronderzoek, welke aan deze toelichting als bijlage is bijgevoegd. Dit veldonderzoek heeft geleid tot de volgende aanbeveling:

ADC ArcheoProjecten adviseert om het plangebied Nieuwe Es 6A vrij te geven voor de voorgenomen ontwikkeling. Het is echter niet volledig uit te sluiten dat binnen het onderzochte gebied toch nog archeologische resten voorkomen.



Projectgebied Nieuwe Es

Figuur 14. Fragment Archeologische verwachtings- en beleidskaart gemeente Midden- Drenthe met globale ligging projectgebied

Het verdient daarom aanbeveling om de uitvoerder van het grondwerk te wijzen op de plicht archeologische vondsten te melden bij de bevoegde overheid, zoals aangegeven in artikel 53 van de Monumentenwet.

Voor het plangebied Nieuwe Es 8 adviseert ADC ArcheoProjecten om tijdens de graafwerkzaamheden gerelateerd aan de sloop en nieuwbouw in een archeologische begeleiding te voorzien. De archeologische begeleiding dient hetzelfde doel als een inventariserend veldonderzoek door middel van het aanleggen van proefsleuven (IVO-P). Dit betekent dat indien bij de civiele werkzaamheden toch vondsten of archeologische sporen worden aangetroffen, deze worden geregistreerd en, in zover de werkzaamheden dat toelaten, worden gedocumenteerd. De exacte invulling van de werkzaamheden dient te worden vastgelegd in een door de gemeente goed te keuren Programma van Eisen (PvE).

Het verdient verder de aanbeveling om de uitvoerder van het grondwerk te wijzen op de plicht archeologische vondsten te melden bij de gemeente, zoals aangegeven in artikel 53 van de Monumentenwet.

4.3. Bodem

Voor het onderhavige project geldt als uitgangspunt dat de grond geschikt is voor de functie. Vanuit het gebruik van de grond tot op heden wordt de grond niet aangemeld als verdachte locatie. Uit de Regionale Bodemkaart Drenthe vastgesteld 3 juli 2012, blijkt geen historische activiteit die een belemmering kan vormen voor het plan. De kwaliteit van de bodem is tot op heden nog niet vastgesteld. Voor de activiteit die zal gaan plaats vinden zal te zijner tijd een afweging gemaakt dienen te worden, bij de beoordeling van de omgevingsvergunning. Dit staat de uitvoerbaarheid na eventuele bodemsanering niet in de weg.

4.4. Geluid

Ten aanzien van het aspect geluid is de *Wet geluidhinder* (Wgh) bepalend. Op grond van de wet zijn verschillende vormen van geluidhinder te onderscheiden die directe raakvlakken hebben met de ruimtelijke ordening (wegen, spoorwegen, vliegvelden). Voor het voorliggende plan is het aspect wegverkeerslawaaai van belang. Uitgangspunt is dat er geen situaties ontstaan, die strijdig zijn met de wet.

Geluid
Wegverkeerslawaaai

In de *Wet geluidhinder* (Wgh) is bepaald dat elke weg in principe een zone heeft, waar aandacht aan geluidhinder moet worden besteed. Daarbij onderscheidt de Wgh geluidsgevoelige gebouwen enerzijds en niet-geluidsgevoelige gebouwen anderzijds.

(Bedrijfs)woningen zijn geluidsgevoelige gebouwen. Als geluidsgevoelige gebouwen binnen een zone behorend bij een zoneplichtige weg worden geprojecteerd bij een bestemmingsplanprocedure, dient door middel van akoestisch onderzoek te worden aangetoond dat wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Wegen waar deze zone in principe niet geldt, zijn:

- wegen die gelegen zijn binnen een als woonerf aangeduid gebied;
- wegen waarvoor een maximumsnelheid geldt van 30 km/uur.

Aangezien het bouwplan de nieuwbouw van totaal 4 woonheden betreft wat geluidsgevoelig gebouwen zijn, is in combinatie met de wegdektypen, de verkeersintensiteit op de Nieuwe Es en omliggende wegen (die 50 km/uur als maximum snelheid kennen) dermate laag, dat er vanuit het aspect verkeerslawaaai geen belemmeringen voor dit project zijn.

4.5. Luchtkwaliteit

Op grond van de wet milieubeheer dienen effecten van ruimtelijke projecten op de luchtkwaliteit binnen bepaalde normen te blijven. In het plangebied zullen 4 wooneenheden gerealiseerd worden en voormalig niet meer in bedrijf zijnde agrarische bebouwing gesloopt worden. Het effect van deze ingrepen op de luchtkwaliteit valt per saldo te verwaarlozen en zal ter plaatse zeker niet tot overschrijding van de normen leiden. Onderzoek naar de effecten is dan ook niet nodig.

4.6. Milieuzonering

De 4 nieuwe wooneenheden worden gerealiseerd in de buurt van een in bedrijf zijnde agrarisch bedrijf gelegen aan de Brunstingerweg 11. Er is op 6 april 2012 door "Agra Matic" een geuronderzoek uitgevoerd, waarin bekeken is of het toevoegen van de 4 wooneenheden consequenties heeft voor de bedrijfsvoering van dit bedrijf. Daarnaast mogen er geen nieuwe overbelaste situatie ontstaan.

Voor het beoordelen van het woon- en leefklimaat ter plaatse van Nieuwe Es is het nodig om de verwachte geurhinder te evalueren. Deze evaluatie betreft zowel de voorgrondbelasting als de achtergrondbelasting. Beide zijn berekend met V-Stacks-gebied.

Uit de onderzoeksresultaten van Agra-Matic (welke als bijlage zijn bijgevoegd), concluderen wij het volgende:

1. De realisatie van het plangebied vindt plaats binnen de geurcontouren van de bestaande veehouderijen maar het plangebied aan de Nieuwe Es is niet het meest belendende geurgevoelig object. De geurbelasting, veroorzaakt door de veehouderij aan de Bruntingerweg 11 kan feitelijk niet meer toenemen. De conclusie hieruit is dat de belangen van de omliggende veehouderijen niet worden geschaad.
2. Het leefklimaat op basis van de geurbelasting in zowel de huidige als de te verwachten toekomstige situatie is matig. Op grond hiervan kan geconcludeerd worden dat een aanvaardbaar woon- en leefklimaat is gegarandeerd.

4.7. Kabels en leidingen

In en rondom het projectgebied zijn geen kabels en leidingen (zoals gasleidingen en hoogspanningsmasten) aanwezig die beperkingen opleggen aan de voorgenomen activiteiten in het projectgebied.

4.8. Externe veiligheid

Uit de Risicokaart Drenthe (figuur 15) blijkt dat voor deze locatie geen risicofactoren aanwezig zijn. De regeling met betrekking tot de externe veiligheid vormt geen belemmering voor de geplande ontwikkelingen op percelen Nieuwe Es 6A en 8 te Wijster.



Figuur 15. Fragment Risicokaart Drenthe

4.9. Watertoets

Wijster en daarmee het plangebied, valt in het werkgebied van het Waterschap Reest & Wieden. Voor het uitbreidingsplan aan De Nieuwe Es is er op 27 maart 2012 een watertoets uitgevoerd voor zowel het perceel van de heer Reinds (Nieuwe Es 6A) als het perceel van de heer Gils (Nieuwe Es 8), welke als bijlagen zijn opgenomen.

Sinds 1 november 2003 is het verplicht plannen in het kader van de Wet op de Ruimtelijke Ordening te toetsen op water. Het doel van deze 'watertoets' is waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op een evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen. De waterhuishouding bestaat uit de overheidszorg die zich richt op het "op" en "in" de bodem vrij aanwezige water, met het oog op de daarbij behorende belangen. Zowel het oppervlaktewater als het grondwater valt onder de zorg voor de waterhuishouding. Naast veiligheid en wateroverlast (waterkwantiteit) worden ook de gevolgen van het project voor de waterkwaliteit en verdroging onderzocht. De belangrijkste beleidsdocumenten op het gebied van de waterhuishouding zijn de Vierde Nota

Waterhuishouding, Anders omgaan met water: Waterbeleid 21e eeuw, de Europese Kaderrichtlijn Water, Beleidslijn ruimte voor de rivier en de nota Ruimte. In het Nationaal Bestuursakkoord Water worden de gezamenlijke uitgangspunten geformuleerd voor een integraal waterbeleid in de 21e eeuw. De verantwoordelijkheid voor de te treffen waterhuishoudkundige maatregelen gericht

op vasthouden, bergen en afvoeren van water ligt bij het waterschap. Provincies en gemeenten zorgen voor een integrale afweging en leggen deze vast in provinciale beleidsplannen en streekplannen, respectievelijk structuur- en bestemmingsplannen. De provincie geeft richting aan ruimtelijke ontwikkeling door de gebieden te benadrukken die van nature het eerst onder water komen te staan bij hevige regenval of overstromingen. De provincie wil dat deze gebieden gevrijwaard blijven van kapitaalintensieve functies. In het KRW-rapport van Reest en Wieden is een stroomgebiedsvisie opgesteld waarin onder andere de risico's op wateroverlast zijn omschreven. De Kaderrichtlijn Water omvat regelgeving ter bescherming van alle wateren door middel van het stellen van haalbare doelen die in 2015 worden bereikt. De kaderrichtlijn gaat daarbij uit van een benadering vanuit de stroomgebieden. De uitvoering van de kaderrichtlijn vraagt een grote inspanning van verschillende partijen op internationaal, nationaal en regionaal niveau.

Het waterschap zoekt naar duurzame oplossingen en wil dat het water zoveel mogelijk binnen een projectgebied wordt vastgehouden en dat relatief schoon water ook relatief schoon blijft. Een toename van het verharde oppervlak in risicogebieden of beekdalen wordt gecompenseerd met extra waterberging. Regenwater dat op verharde oppervlaktes valt en schoon genoeg is, moet zoveel mogelijk worden vastgehouden of geborgen. De laatste mogelijkheid is afvoeren via bestaande watergangen.

Het beleid van waterschap Reest en Wieden is verwoord in de notitie "Watertoets 2011". De ruimtelijke zonering van de provincie heeft het waterschap vertaald naar een eigen zonering met water als belangrijkste element. Het waterschap benadrukt in haar functiezonering de volgende aspecten: de hoogte van de waterpeilen en het gewenste grondwaterregime (GGOR), een optimale aan- en afvoer van het water (waterkwantiteit), de waterkwaliteit voor verschillende functies en de inpassing van water in het landschap.

De initiatiefnemer heeft het Waterschap Reest en Wieden geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets. De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat de korte procedure van de watertoets is toegepast. De bestemming en de grootte van het plan hebben een geringe invloed op de waterhuishouding.

"De procedure in het kader van de watertoets is goed doorlopen conform de Handreiking Watertoets III. Waterschap Reest en Wieden geeft een positief wateradvies". De volledige watertoetsen zijn als bijlage opgenomen.

De nieuwe woningen worden met een gescheiden rioleringssysteem aangelegd worden. Het vuilwater zal op het gemengde riool in de straat worden aangesloten. Het hemelwater zal op het plaatselijk aanwezige oppervlaktewater worden aangesloten.

5.1. Gekozen systematiek

In dit hoofdstuk worden de regels van het voorliggende bestemmingsplan nader toegelicht. De regels zijn afgestemd op de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en het gemeentelijk handboek.

Het Bro bevat een aantal onderdelen die verplicht moeten worden overgenomen in de regels van een bestemmingsplan. Dit betreft:

- de anti-dubbeltelbepaling;
- het overgangsrecht.

De Wro bevat een algemeen verbod om de gronden en bebouwing in strijd met het bestemmingsplan te gebruiken. Dit behoeft dus niet in de regels te worden opgenomen. Hetzelfde geldt voor de strafbepaling.

Het bestemmingsplan is overeenkomstig artikel 3.1.3 van het Bro vervat in een beschrijving van de bestemmingen, waarbij per bestemming het doel wordt of de doeleinden worden aangegeven. De inleidende regels (begrippen en wijze van meten) sluiten tevens aan bij de eisen van het Bro, de SVBP2012, het IMRO2012 en het gemeentelijk handboek.

5.2. Bestemmingen

Hoofdstuk 2 van de regels bevat de 'bestemmingsregels'. In dit hoofdstuk komen de verschillende bestemmingen met bijbehorende bouwregels en gebruiksregels aan bod. Vaak is daarnaast sprake van een nadere eisenregeling, een omgevingsvergunningstelsel, wijzigingsbevoegdheden e.d.

In onderhavig bestemmingsplan komt de volgende bestemming voor:

Wonen

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen, al dan niet in combinatie met een aan huis verbonden beroep. Hieraan ondergeschikt zijn ook groenvoorzieningen, infrastructurele voorzieningen, openbare nutsvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen toegestaan. Eén en ander met daarbij behorende tuinen, erven en terreinen. Door middel van een omgevingsvergunning voor het afwijken kan van de gebruiksregels worden afgeweken ten behoeve van een nieuwe aan huis verbonden bedrijfsactiviteiten of voor splitsing van een woongebouw in meerdere woningen.

De bouwregels binnen deze bestemming bevatten een uitgebreide regeling ten aanzien van het oprichten van (hoofd)gebouwen en overige bouwwerken. Er wordt hierbij een onderscheid gemaakt in bouwregels voor (hoofd)gebouwen, aan- en uitbouwen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Op de verbeelding is aangegeven hoeveel woningen maximaal per bouwvlak gebouwd mogen worden. Op het perceel Nieuwe Es 6a mag maximaal één woning met daarin twee wooneenheden gebouwd worden en op het perceel Nieuwe Es 8 maximaal twee woningen in de vorm van een twee-onder-één-kapwoning. Op de verbeelding zijn ook de maximale goot- en bouwhoogte weergegeven. Deze bedragen respectievelijk 3,5 en 9 meter, conform de maximale goot- en bouwhoogte van de omliggende woningen.

5.3. Algemene regels

Hoofdstuk 3 betreft de 'Algemene regels' ten aanzien van de volgende aspecten:

Anti-dubbeltelbepaling

De anti-dubbeltelbepaling is ter voorkoming van onbedoeld gebruik van de regels.

Algemene afwijkingsregels

Hierin worden voorwaarden geschept, zodat het college van burgemeester en wethouders in bepaalde gevallen kunnen afwijken van de voorgeschreven regels. Hierbij moet worden gedacht aan bijvoorbeeld het overschrijden van bestemmings- en/of bouwgrenzen.

5.4. Overgangs- en slotregels

Tot slot bevat hoofdstuk 4 de regels omtrent het overgangsrecht en de slotregel. Hier is het overgangsrecht te vinden met betrekking tot het bouwen van bouwwerken en het gebruik van gronden en opstallen. In de slotbepaling wordt de exacte naam van het bestemmingsplan gegeven.

5.5. Opbouw van de regels en de verbeelding

De verbeelding moet altijd in samenhang met de regels worden gelezen. De bestemming in de verbeelding is gekoppeld aan een artikel in de regels.

6.1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.1.1. Vooroverleg

Het bestemmingsplan 'Nieuwe Es 6A en 8 Wijster' is conform artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening aan het waterschap en de provincie Drenthe voorgelegd. Hun reacties zijn opgenomen in de bijlagen bij deze toelichting.

6.1.2. Vaststelling

Het ontwerpbestemmingsplan 'Nieuwe Es 6A en 8 Wijster' heeft met ingang van 18 juli 2013 gedurende zes weken ter inzage gelegen. In deze periode had eenieder de gelegenheid om een zienswijze in te dienen. Er is één zienswijze ingediend.

Na afloop van deze periode bleek dat niet alle bijlagen correct ter inzage waren gelegd. Dit is gecorrigeerd en vervolgens is het ontwerpbestemmingsplan met ingang van 3 oktober 2013 opnieuw ter inzage gelegd. Op grond van artikel 3:16 lid 3 jo. 6:10 van de Algemene wet bestuursrecht is de behandeling van de reeds ingediende zienswijze opgeschort tot aan het begin van de tweede termijn van terinzagelegging, omdat indiener tijdens de eerste terinzagelegging redelijkerwijs kon menen dat er een ontwerpbesluit tot stand was gekomen.

Tijdens de tweede terinzagelegging zijn geen nieuwe zienswijzen ingediend.

De zienswijze is beantwoord in een nota van zienswijzen, die is opgenomen in de bijlagen bij deze toelichting.

Het bestemmingsplan is gewijzigd vastgesteld ten opzichte van het ontwerp. In het ontwerp was opgenomen dat op het perceel Nieuwe Es 6A één wooneenheid gerealiseerd mocht worden. Op verzoek van de eigenaar van dit perceel en omdat het passend is in een goede ruimtelijke ordening, is dit gewijzigd in twee wooneenheden. Wel moet hierbij de afgesproken beeldkwaliteit gerealiseerd worden. De toelichting is hierop aangepast.

6.2. Economische uitvoerbaarheid

Het onderhavige project betreft een particulier initiatief dat uitgevoerd zal worden binnen de planologische randvoorwaarden, zoals die door de gemeente zijn gesteld. Er is een anterieure overeenkomst afgesloten tussen de initiatiefnemers en de gemeente. Derhalve is het opstellen van een exploitatieplan niet aan de orde.