

Wijzigingsplan **Oranjekanaal ZZ 7 te Zwiggelte**

Omgevingsvergunningen

Wijzigingsplannen

Uw specialist in Bestemmingsplannen

Rood voor Rood - Ruimte voor Ruimte

Ruimtelijk advies

Wijzigingsplan Oranjekanaal ZZ 7 te Zwiggelte

Plannaam: Wijzigingsplan Oranjekanaal ZZ 7 te Zwiggelte
IMRO-IDN: NL.IMRO.1731.OranjekanZZ7ZW-WVS1
Plantype: Wijzigingsplan
Status: Vastgesteld



**Dokter van Deenweg 13
8025 BP Zwolle**

**Twentepoort Oost 16a
7609 RG Almelo**

**T: 0546 - 45 44 66
E: info@bjz.nu
I: www.bjz.nu**

Toelichting

INHOUDSOPGAVE

TOELICHTING 3

HOOFDSTUK 1	INLEIDING	5
1.1	AANLEIDING	5
1.2	LIGGING VAN HET PLANGEBIED	6
1.3	DE BIJ HET PLAN BEHORENDE STUKKEN	6
1.4	HUIDIGE PLANOLOGISCHE REGIME	6
1.5	LEESWIJZER	8
HOOFDSTUK 2	DE HUIDIGE EN GEWENSTE SITUATIE	9
2.1	HUIDIGE SITUATIE	9
2.2	GEWENSTE SITUATIE	10
2.3	VERKEER EN PARKEREN	12
HOOFDSTUK 3	BELEIDSKADER	13
3.1	RIKSBELEID	13
3.2	PROVINCIAAL BELEID	14
3.3	GEMEENTELIJK BELEID	18
HOOFDSTUK 4	MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	24
4.1	GELUID	24
4.2	BODEMKWALITEIT	24
4.3	LUCHTKWALITEIT	25
4.4	EXTERNE VEILIGHEID	26
4.5	MILIEUZONERING	27
4.6	GEUR	29
4.7	ECOLOGIE	30
4.8	ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE	32
HOOFDSTUK 5	WATERASPECTEN	33
5.1	RELEVANT WATERBELEID	33
5.2	WATERPARAGRAAF	33
HOOFDSTUK 6	JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING	35
6.1	INLEIDING	35
6.2	OPZET VAN DE REGELS	35
6.3	VERANTWOORDING VAN DE REGELS	36
HOOFDSTUK 7	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	38
HOOFDSTUK 8	VOOROVERLEG, INSPRAAK EN ZIENSWIJZEN	39
8.1	VOOROVERLEG	39
8.2	INSPRAAK	39
8.3	ZIENSWIJZEN	39
BIJLAGE BIJ DE TOELICHTING	40	
BIJLAGE 1	RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN	41
BIJLAGE 2	VERKENNEND BODEMONDERZOEK	42
BIJLAGE 3	QUICKSCAN FLORA EN FAUNA	43
BIJLAGE 4	WATERTOETSRESULTAAT	44
BIJLAGE 5	ZIENSWIJZENNOTA	45

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Aan het Oranjekanaal Zuidzijde 7 te Zwiggelte, in het buitengebied van de gemeente Midden-Drenthe, bevindt zich een voormalig agrarisch bedrijf met bijbehorende agrarische opstallen en bedrijfswoning. De bedrijfsactiviteiten ter plaatse zijn beëindigd, waardoor de agrarische opstallen geen vervolgfunctie hebben en er niet langer in onderhoud van deze bebouwing geïnvesteerd gaat worden. Het voornemen bestaat om de agrarische opstallen te slopen en in het kader van de Ruimte voor Ruimte regeling ter plaatse een compensatiewoning met bijgebouw te realiseren. De bestaande voormalige bedrijfswoning blijft gehandhaafd. De compensatiewoning met bijgebouw wordt op het nieuwe woonperceel gerealiseerd.

Op grond van het bestemmingsplan “Buitengebied Midden-Drenthe” hebben de gronden de bestemming ‘Agrarisch met waarden -1’. Om de gewenste ruimte voor ruimte regeling planologisch mogelijk te maken, dient het bestemmingsplan te worden gewijzigd, waarbij de bestemming ‘Agrarisch met waarden - 1’ wordt omgezet naar de bestemming ‘Wonen’. In het geldende bestemmingsplan Buitengebied Midden Drenthe is in artikel 4.9 lid h een binnenplanse wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het toepassen van de Ruimte voor Ruimte-regeling

Binnen het nieuwe plan zullen zowel de bedrijfswoning als de compensatiewoning worden bestemd als reguliere woningen.

Samenvattend bestaat de ontwikkeling uit:

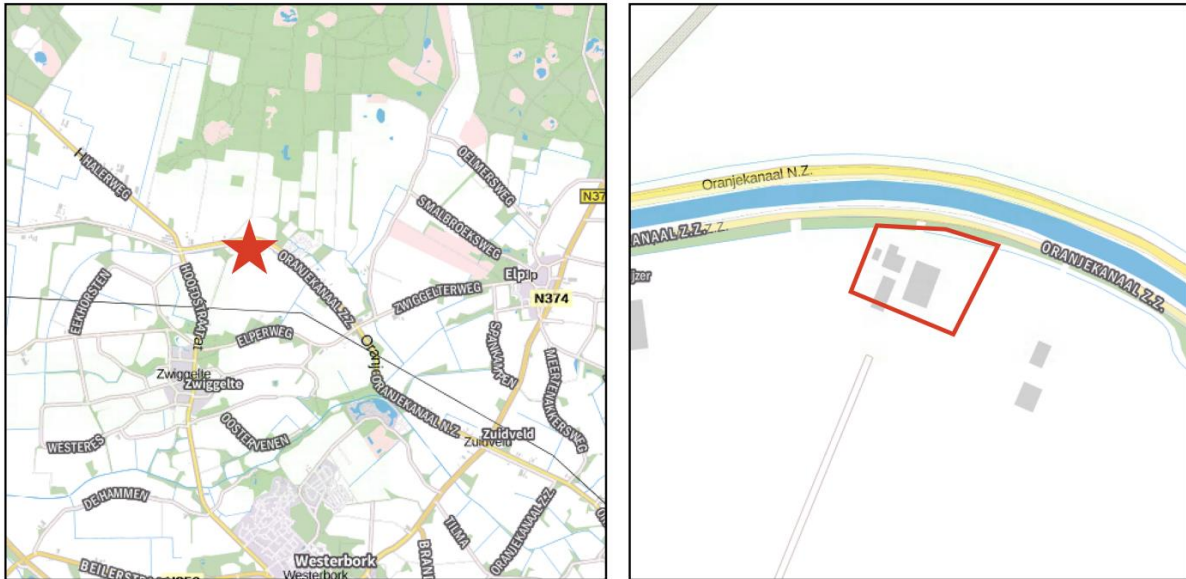
- Sloop van 1.050 m² aan landschapsontsiende bebouwing inclusief asbestsanering;
- Realisatie van één compensatiewoning met bijgebouw in het kader van Ruimte voor Ruimte;
- Het tot reguliere woning bestemmen van de bestaande bedrijfswoning;
- Het geheel zorgvuldig landschappelijk inpassen.

De gemeente Midden-Drenthe heeft in dit geval medewerking verleend aan een principeverzoek, indachtig het Ruimte voor Ruimte beleid. Door middel van dit wijzigingsplan wordt uitvoering gegeven aan het principebesluit.

Voorliggend wijzigingsplan voorziet in het gewenste juridisch-planologisch kader om de bouw van de woning mogelijk te maken. Hierbij wordt aangetoond dat er sprake is van ‘een goede ruimtelijke ordening’.

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Oranjekanaal Zuidzijde 7, in het buitengebied, ten noorden van de kern Zwiggelte (zie afbeelding 1.1). Het perceel staat kadastraal bekend als gemeente Westerbork, sectie U, perceelnummer 727.



Afbeelding 1.1: Ligging van het plangebied (Bron: PDOK)

1.3 De bij het plan behorende stukken

Het Wijzigingsplan Oranjekanaal ZZ 7 te Zwiggelte (NL.IMRO.1731.OranjekanZZ7ZW-WVS1) bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding en een renvooi;
- regels.

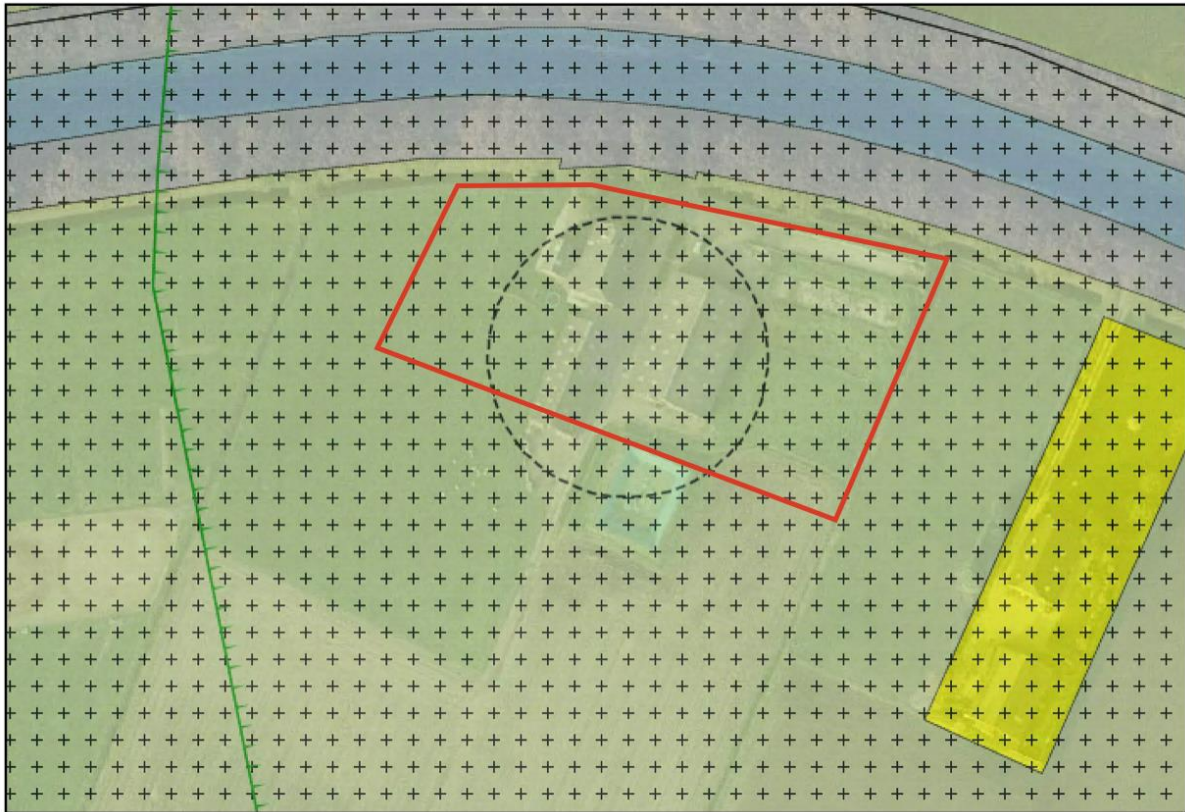
Op de verbeelding zijn de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden weergegeven. In de regels zijn bepalingen opgenomen om de uitgangspunten van het plan zeker te stellen. Het plan gaat vergezeld met een toelichting. De toelichting geeft een duidelijk beeld van het wijzigingsplan en van de daaraan ten grondslag liggende gedachten maar maakt geen deel uit van het juridisch bindende deel van het wijzigingsplan.

1.4 Huidige planologische regime

1.4.1 Algemeen

Het plangebied is gelegen binnen het geldende bestemmingsplan “Buitengebied Midden-Drenthe” (vastgesteld op 26 januari 2012). Nadien is er één correctieve herziening vastgesteld. Beide plannen zijn vervat in de geconsolideerde versie van het bestemmingsplan “Buitengebied Midden-Drenthe”, vastgesteld op 20 augustus 2014.

Hieronder is een uitsnede weergegeven van de verbeeldingen van het geldende bestemmingsplan. Het plangebied is met rode lijn weergegeven.



Afbeelding 1.2: Uitsnede geldende bestemmingsplannen (Bron: Ruimtelijkeplannen.nl)

1.4.2 Beschrijving bestemmingen en aanduiding

Op basis van het bestemmingsplan “Buitengebied Midden-Drenthe” zijn de gronden in het plangebied bestemd als ‘Agrarisch met waarden – 1’. Op de gronden gelden tevens de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 2’, de functieaanduiding ‘specifieke vorm van agrarisch – grondgebonden agrarisch bedrijf’, de gebiedsaanduiding ‘milieuzone – hydrologische beïnvloeding’ en de vrijwaringszone ‘radiotelescoop 2’.

Gronden met de bestemming ‘Agrarisch met waarden – 1’ zijn onder andere bestemd voor cultuurgrond, de uitoefening van het agrarisch bedrijf met een grondgebonden agrarische bedrijfsvoering ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke vorm van agrarisch – grondgebonden agrarisch bedrijf’, bedrijfsgebouwen, bedrijfswoningen en bouwwerken gebouwd zijnde. Per bedrijf mag het aantal bedrijfswoningen hoogstens één bedragen.

Daarnaast geldt op het gehele plangebied de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 2’. In verband met (verwachte) archeologische waarden is voor het gebied een dubbelbestemming opgenomen en is bepaald dat een onderzoeksplicht geldt voor bodemingrepen groter dan 1000 m² en dieper dan 30 cm.

Tot slot gelden er:

De gebiedsaanduiding ‘Milieuzone – hydrologische beïnvloeding’, waarvoor geldt dat binnen deze zone de hydrologische waarden dienen te worden hersteld, behouden en ontwikkeld.

De gebiedsaanduiding ‘Vrijwaringszone radiotelescoop’, waarvoor het volgende geldt: Voor zover bouwwerken, andere werken en activiteiten, die zijn toegestaan op grond van de bestemmingsregels en die mogelijk storing voor de Westerbork Synthese Radiotelescoop met bijbehorende instrumenten kunnen veroorzaken, zijn gelegen binnen de als zodanig aangegeven zonering van de radiotelescoop, zal met het oog op de mogelijke storingsgevolgen bij het vergunning verlenen, dan wel het toestemming verlenen, vooraf overleg worden gepleegd met, dan wel advies gevraagd worden aan de Stichting ASTRON teneinde een beeld te krijgen van die mogelijke storing.

1.4.3 Strijdigheid

De provincie Drenthe beschikt over een Ruimte voor Ruimte regeling. Deze regeling is opgesteld ter stimulering van het verwijderen van landschapsontsierende bebouwing in het buitengebied. Ter compensatie van de sloopkosten kan dan een compensatiewoning gerealiseerd worden. Gelet op wat in 1.4.2 is beschreven, is de realisatie van deze compensatiewoning niet in overeenstemming met de geldende bestemming. Tevens is het bewonen van de huidige bedrijfswoning strijdig met het geldende bestemmingsplan, aangezien huisvesting gezien de bedrijfsbeëindiging niet op het terrein noodzakelijk is.

Om de compensatiewoning met bijbehorend bijgebouw mogelijk te maken wordt de bestemming van het plangebied middels deze wijziging herziening aangepast naar 'Wonen'. Het bestemmingsplan kent een wijzigingsbevoegdheid om dit in het kader van de Ruimte voor Ruimte regeling mogelijk te maken. Om hiervoor in aanmerking te komen, dient aan een aantal voorwaarden voldaan te worden. In paragraaf 3.3.1.3 worden deze voorwaarden benoemd en wordt eraan getoetst.

Voorliggend wijzigingsplan voorziet in de juridisch-planologische kaders om het gewenste gebruik mogelijk te maken. Aangetoond zal worden dat het initiatief in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

1.5 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 een beschrijving van de huidige en gewenste situatie gegeven. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op het beleidskader. Hierin wordt het beleid van rijk, provincie en de gemeente Midden-Drenthe beschreven. In hoofdstuk 4 passeren alle relevante milieu- en omgevingsaspecten de revue. Hoofdstuk 5 gaat in op de wateraspecten. In de hoofdstukken 6 en 7 wordt respectievelijk ingegaan op de juridische aspecten/planverantwoording en de economische uitvoerbaarheid van het plan. Hoofdstuk 8 gaat in op vooroverleg en inspraak.

HOOFDSTUK 2 DE HUIDIGE EN GEWENSTE SITUATIE

2.1 Huidige situatie

De locatie aan het Oranjekanaal Zuidzijde 7 ligt in het buitengebied van de gemeente Midden-Drenthe. De locatie is gelegen te noorden van de kern Zwiggelte. De ruimtelijk-functionele structuur van de directe omgeving bestaat uit enkele agrarische bedrijven, recreatieve functies (een bungalowpark en een groepsaccommodatie) en enkele woonfuncties. Deze functies zijn allen gelegen langs de Oranjekanaal Noordzijde en de Oranjekanaal Zuidzijde en worden omgeven door voornamelijk agrarische cultuurgronden. De belangrijkste structuurdragers in de omgeving betreffen het Oranjekanaal en de wegen Oranjekanaal Noord- en Zuidzijde en de Hoofdstraat/Halerweg.

Het plangebied omvat het perceel van een voormalig agrarisch bedrijf. De bebouwing op het perceel bestaat uit een tweetal agrarische opstallen (met een oppervlakte van circa 700 m² en 350 m²) en een woonboerderij met garage. De agrarische opstallen bevinden zich centraal op het perceel. De woonboerderij bevindt zich ten noordwesten van de agrarische opstallen. Het perceel is deels verhard. Het zuidwestelijke en zuidoostelijke deel van het perceel is grotendeel onverhard. De Oranjekanaal Zuidzijde ontsluit en begrenst het perceel aan de noordelijke zijde. Het perceel wordt aan de west- en oostzijde door grasland omringd. Ten zuiden van het perceel bevinden zich agrarische cultuurgronden. In afbeelding 2.1 is een luchtfoto van de huidige situatie opgenomen. In afbeelding 2.2 zijn straatbeelden weergegeven.



Afbeelding 2.1: Huidige situatie van het plangebied (Bron: Provincie Drenthe)



Afbeelding 2.2: Zicht op het perceel vanaf de Oranjekanaal Zuidzijde (Bron: Google Streetview)

2.2 Gewenste situatie

2.2.1 Algemeen

De bedrijfsactiviteiten ter plaatse zijn beëindigd. Het voornemen bestaat om het de agrarische opstallen, met een totale oppervlakte van circa 1050 m² te slopen en ter compensatie ter plaatse een woonkavel te realiseren met daarop een woning met bijgebouw. De bestaande bedrijfswoning blijft behouden en zal worden omgezet naar een reguliere woning met bijgebouw. Met deze ontwikkeling wordt landschapsontsierende bebouwing in het buitengebied gesloopt.. De nieuwe woonpercelen worden landschappelijk ingepast in de omgeving, waarmee de ruimtelijke kwaliteit in het gebied vergroot wordt. In afbeelding 2.3 wordt de gewenste situatie via een luchtfoto weergegeven. Het perceel met de bestaande bedrijfswoning is rood omlijnd, het perceel met de nieuw te realiseren woning geel omlijnd. De locatie van deze woning is indicatief met blauwe lijnen weergegeven.



Afbeelding 2.3: Luchtfoto gewenste situatie (Bron: Provincie Overijssel)

2.2.2 Ruimtelijk kwaliteitsplan

Voor het geheel is door de Erfontwikkelaar een landschapsplan opgesteld. Onderstaand is een uitsnede hiervan opgenomen. Aansluitend is er een toelichting gegeven. Het volledige landschapsplan is opgenomen in bijlage 1 van deze toelichting.



Afbeelding 2.4: Uitsnede van het landschapsplan (Bron: Erfontwikkelaar)

2.2.3 Ruimtelijke onderbouwing

In deze paragraaf wordt de landschappelijke inpassing van de bestaande woonkavel en de compensatiekavel weergegeven.

2.2.3.1 Situering compensatiewoning

De erven langs het Oranjekanaal hebben een sterke oriëntatie op de weg, waarbij de boerderij (of woning) het hoofdgebouw op het erf vormt. De woningen staan over het algemeen dicht op de weg. In voorliggend geval is gekozen de boerderij haaks op het Oranjekanaal en op gelijke afstand van de bestaande boerderij te positioneren. De bestaande boerderij en de compensatiewoning vormen daardoor een ruimtelijk eenheid. Met de sloop van de schuren wordt het erf compacter. De compensatiekavel krijgt een landelijke uitstraling, waarbij het bijgebouw onderdanig aan de woning zal zijn. Dit wordt bewerkstelligd door het bijgebouw bijvoorbeeld een lagere nokhoogte, andere materialisatie of hoofdvorm te geven. Het geheel sluit aan bij de bebouwing in de omgeving.

2.2.3.2 Schetsontwerp compensatiewoning

Er is door Bouwkundig Ontwerpbureau Muntinga een schetsontwerp van de te realiseren woning gemaakt. Dit schetsontwerp geeft inzicht in de vormgeving van de compensatiewoning. Zie hiervoor afbeelding 2.4.



Afbeelding 2.4: schetsontwerp gewenste situatie (Bron: Bouwkundig Ontwerpbureau Muntinga)

2.2.3.3 Groenstructuur en inrichting erf

Het is vanuit het landschapsonwikkelingsplan gewenst het landschap open te houden en de erven met gebiedseigen groen langs de randen van de ontginningen landschappelijk in te passen. De groene elementen passen de erven in en maken de verhouding tussen groen en gebouwen in balans. Om het erf visueel in relatie met de omgeving te laten zijn is ervoor gekozen het erf geen harde grens te geven. Richting de weg blijft het erf open.

Langs de weg staan grote eiken die de erven verbinden en de structuur versterken. De nieuwe woning wordt met een eigen inrit ontsloten. Op beide erven is ruimte gecreëerd om te keren en te parkeren. De erfverharding wordt in overeenstemming gemaakt met de materialisatie van de architectuur, waarbij een gedekte kleurstelling sober toegepast wordt. Schuttingen en andere bouwkundige voorzieningen om ruimte af te schermen zijn niet toegestaan.

2.3 Verkeer en parkeren

Met dit initiatief wordt één compensatiewoning toegevoegd. Parkeren ten behoeve van de nieuwe woonfunctie vindt plaats op eigen terrein. Gezien de ruime omvang van het perceel en gezien de nieuwe inrichting zoals weergegeven in afbeelding 2.4 wordt gesteld dat hieraan kan worden voldaan.

De nieuwe woning wordt ontsloten via een nieuw aan te leggen in- en uitrit. Deze in- en uitrit zal op een overzichtelijke wijze worden gerealiseerd, zodat er geen verkeersonveilige situaties zullen ontstaan.

Het toevoegen van een extra woning levert een zeer beperkte verkeersgeneratie op. De agrarische functie komt door wijziging van het bestemmingsplan echter te vervallen, waardoor er naar verwachting per saldo sprake zal zijn van een lichte afname aan verkeersbewegingen. Geconcludeerd wordt dat het aspect verkeer en parkeren geen belemmering vormt voor de in dit wijzigingsplan besloten ontwikkeling.

HOOFDSTUK 3 BELEIDSKADER

Dit hoofdstuk beschrijft, voor zover van belang, het rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid. Naast de belangrijkste algemene uitgangspunten worden de specifieke voor dit plangebied geldende uitgangspunten weergegeven.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Algemeen

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is op 13 maart 2012 vastgesteld. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving. Tevens vervangt het een aantal ruimtelijke doelen en uitspraken in onder andere de Agenda Landschap en de Agenda Vitaal Platteland. Daarmee wordt de SVIR het kader voor thematische of gebiedsgerichte uitwerkingen van rijksbeleid met ruimtelijke consequenties.

3.1.2 Opgaven van nationaal belang

In de SVIR heeft het Rijk drie rijksdoelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

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

Voor de drie rijksdoelen worden de 13 onderwerpen van nationaal belang benoemd. Hiermee geeft het Rijk aan waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken. Buiten deze nationale belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

De drie hoofddoelen van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid kennen nationale opgaven die regionaal neerslaan. Opgaven van nationaal belang in Noord-Nederland (de provincies Fryslân, Groningen en Drenthe) zijn:

- Het versterken van Energyport door het aanwijzen van locaties voor de vestiging van energiecentrales in de Eemshaven en het robuust en compleet maken van het hoofdenergienetwerk van Eemshaven via Ens naar Diemen (Noordwest 380 kV verbinding);
- Het aanwijzen van leidingstroken voor buisleidingen voor gas en het ruimtelijk reserveren van locaties voor ondergrondse opslag;
- Het aanwijzen van voorkeursgebieden voor grootschalige windenergie in Noord Nederland;
- De ontwikkeling van een robuust kustlandschap en zoetwatersysteem ter vergroting van de waterveiligheid en waterzelfvoorziening en het voorkomen van verdroging (o.a. door versterking afsluitdijk en bijbehorende sluizencomplexen, Hoogwaterbeschermingsprogramma en deelprogramma's Zoetwatervoorziening, IJsselmeer en Waddengebied van het Deltaprogramma);
- Het tot stand brengen en beschermen van de NNN, inclusief de Natura 2000 gebieden en het Werelderfgoed (de Waddenzee).

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

In de SVIR is de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, lid 2) opgenomen. Op 1 juli 2017 is de Ladder in het Besluit ruimtelijke ordening gewijzigd. Aanleiding voor de wijziging waren de in de praktijk gesignaleerde knelpunten bij de uitvoering van de Ladder en de wens om te komen tot een vereenvoudigd en geoptimaliseerd instrument.

Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Hierbij geldt een motiveringsvereiste voor het bevoegd gezag als nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt.

Teneinde een ontwikkeling adequaat te kunnen toetsen aan de ladder is het noodzakelijk inzicht te geven in de begrippen 'bestaand stedelijk gebied' en 'stedelijke ontwikkeling'.

In de Bro zijn in artikel 1.1.1 definities opgenomen voor:

bestaand stedelijk gebied: 'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'.

stedelijke ontwikkeling: 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.'

Bij het beschrijven van de behoefte dient te worden uitgegaan van het saldo van de aantoonbare vraag naar de voorgenomen ontwikkeling (de komende tien jaar, zijnde de looptijd van het wijzigingsplan) verminderd met het aanbod in planologische besluiten, ook als het feitelijk nog niet is gerealiseerd (harde plancapaciteit).

3.1.4 Toetsing van het initiatief aan de uitgangspunten in het rijksbeleid

De SVIR laat zich niet specifiek uit over dergelijke kleinschalige ontwikkelingen. Het voornemen raakt geen rijksbelangen zoals opgenomen in de SVIR.

Ladder voor duurzame verstedelijking

In meerdere uitspraken van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State is uitgesproken dat kleinschalige woningbouw geen stedelijke ontwikkeling is als bedoeld in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (o.a. ABRS 18 december 2013, 201302867/1/R4 waarbij het ging om 6 woningen en ABRS 8 april 2015, 201401119/1/R1 waarbij het ging om 9 woningen). Dit wijzigingsplan voorziet in de bouw van één compensatiewoning. Gelet op de hiervoor genoemde uitspraken van de Afdeling is in voorliggend geval dan ook geen sprake van een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in het Besluit ruimtelijke ordening. Er hoeft dan ook geen verdere toetsing plaats te vinden aan de "Ladder voor duurzame verstedelijking".

3.2 Provinciaal beleid

Het provinciaal beleid behelst een doorvertaling van rijksbeleid en is verwoord in tal van plannen. De belangrijkste betreffen de Omgevingsvisie Drenthe en de bijbehorende Provinciale Omgevingsverordening Drenthe.

3.2.1 Omgevingsvisie Drenthe 2018

3.2.1.1 Algemeen

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. De Omgevingsvisie kent een duidelijke relatie met bestaande programma's en plannen. Dat geldt op landsdelig niveau (zoals de Noordvisie, de Gebiedsagenda Noord-Nederland en het Samenwerkingsverband Noord-Nederland (SNN)-agenda), op regionaal niveau (Regiovisie Groningen-Assen) en op provinciaal niveau (de Regionale Agenda's, het Regionaal Specifiek Pakket (RSP) en uitwerkingen van het collegeprogramma van gedeputeerde staten (GS) (bijvoorbeeld programma Klimaat en Energie). Deze programma's en plannen zijn medebepalend geweest bij het tot stand komen van de Omgevingsvisie en worden benut bij de uitvoering ervan. Bestaande bestuurlijke afspraken zijn gerespecteerd.

De Omgevingsvisie Drenthe is voor Drenthe een centraal visiedocument. Provinciale Staten hebben op 3 oktober 2018 ingestemd met de Omgevingsvisie Drenthe 2018. De Omgevingsvisie beschrijft de ruimtelijk-economische ontwikkeling van Drenthe in de periode tot 2030, met in sommige gevallen een doorkijk naar de periode daarna.

In de komende jaren zullen er provinciaal een vijftal belangrijke ontwikkelingen gaan spelen:

- de demografische ontwikkeling;
- de klimaatverandering;
- de afname van de biodiversiteit;
- de transitie naar een kennis- en netwerkeconomie;
- de transitie naar een duurzame energievoorziening.

De belangrijkste opdracht tot 2030 is het vinden van een antwoord op de vraag hoe de provincie met deze ontwikkelingen moet omgaan. Daarnaast heeft de Provincie Drenthe diverse ambities en daarmee ook belangen. De basis hiervoor zijn de wettelijke taken en verantwoordelijkheden. Deze zijn aangevuld met een selectie onderwerpen die het meest effectief te beïnvloeden zijn op provinciaal niveau. De hierna opgenomen onderwerpen zijn in het kader van provinciaal beleid van belang.

3.2.1.2 Ruimtelijke kwaliteit

Ontwikkelingen die een bijdrage leveren aan de ruimtelijke kwaliteit van Drenthe worden gestimuleerd. Deze kwaliteit zit 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. Hierbij wordt niet enkel gekeken naar de bovengrond, maar houdt ook rekening met de eigenschappen en functies van de ondergrond.

De ruimtelijke kwaliteit van Drenthe is hoog. Het tot dusver gevoerde ruimtelijk beleid heeft ertoe geleid dat ontwikkelingen nauwelijks los van de ondergrond en los van de cultuurhistorische basis hebben plaatsgevonden.

Er is evenwicht tussen stad en platteland, tussen rust en dynamiek, tussen historie en heden. Het landschap is rijk aan herinneringen aan vroegere bewoning, kent karakteristieke bebouwingspatronen en borgt hoge natuurwaarden. De kernkwaliteiten vormen de belangrijkste basis voor het begrip 'ruimtelijke kwaliteit'. Daarnaast zijn zorgvuldig ruimtegebruik en milieu- en leefomgevingskwaliteit van belang.

De kernkwaliteiten die van provinciaal belang zijn, aangegeven op de kaart "Kernkwaliteiten". De kernkwaliteiten die niet op de kaart zijn aangegeven, vallen onder de verantwoordelijkheid van de gemeenten. Voor het plangebied gelden de volgende kernkwaliteiten:

- Landschap: Esdorpenlandschap;
- Cultuurhistorie: Sturingniveau: respecteren;
- Archeologie: Generiek, behoudenswaardige vindplaatsen kunnen niet ongezien verdwijnen;
- Aardkundige waarden: Beschermingsniveau: generiek, respecteren

3.2.1.3 Zorgvuldig ruimtegebruik

Een belangrijk uitgangspunt van het Drentse omgevingsbeleid is om zorgvuldig om te gaan met de beschikbare ruimte in Drenthe. In paragraaf 4.3 van de Omgevingsvisie is dat principe nadrukkelijk verwoord. Het relatief bescheiden percentage bestaand stedelijk gebied in Drenthe is een van de aspecten die Drenthe maakt tot wat het is. Via dit hoofdstuk wordt daarom verankerd dat gemeenten de Ladder voor duurzame verstedelijking toepassen. Hierbij kunnen zij gebruik maken van de speciaal voor deze toepassing opgestelde Handreiking ladder voor duurzame verstedelijking. Kort gezegd zorgt deze ervoor dat er niet nodeloos gebouwd wordt en inbreiding voor uitbreiding gaat en dat waar uitbreiding plaatsvindt dit in principe niet los van bestaande bebouwingsconcentraties gebeurt. De Ladder voor duurzame verstedelijking moet worden toegepast voor woon-werklocaties, verblijfsrecreatie, detailhandel en infrastructuur. De Ladder voor duurzame verstedelijking wordt tevens gehanteerd voor recreatie en toerisme en in de landbouwsector. Bij ontwikkelingen in deze sectoren gaat het vooral om het denkmodel dat gehanteerd moet worden, reden waarom in artikel 3.15 deze thema's niet expliciet worden genoemd.

3.2.1.4 Thema: Wonen

Wij vinden het van provinciaal belang om te anticiperen op een veranderende bevolkingssamenstelling en de effecten hiervan op de leefomgeving en de woningmarkt. De demografische ontwikkelingen maken het nodig dat wij anticiperen op een ouder wordende bevolking, toenemende vraag naar levensloopbestendig wonen en zorgwonen en een daling van het aantal huishoudens, in met name de buitengebieden. Deze ontwikkeling speelt nu al in Oost-Drenthe. Dit brengt met zich mee dat in kleine kernen en oudere stadswijken de leefbaarheid soms meer onder druk komt te staan, waardoor maatwerk noodzakelijk blijft.

In sommige regio's is sprake van een overschot aan woningen en plancapaciteit. Het moderniseren van de bestaande woningvoorraad gebeurt door sloop, waar nodig, zonder vervangende nieuwbouw of concentratie van nieuwe woningbouw in dorpen voor het in stand houden van voorzieningen. Dit is een centrale opgave, om samen met gemeenten op te pakken. Dorpen en steden moeten een adequate bovenlokale strategie hebben om zorgvuldig met deze onbalans om te kunnen gaan. Bijvoorbeeld door meer woningen te slopen dan terug te bouwen of woningen te realiseren nabij bestaande kernen en voorzieningen. Dit is een opgave die wij samen met gemeenten oppakken.

Over het anticiperen op bevolkingsdaling in Zuidoost-Drenthe zijn bestuursafspraken gemaakt. De ambities voor de woningmarkt worden nader uitgewerkt in de Drentse woningmarktstrategie. Daarnaast hebben wij subsidieregelingen om herstructurering van de woningvoorraad te stimuleren.

Wij bieden ruimte voor woningbouw ter vervanging van landschapsontsierende (voormalige) agrarische bedrijfsgebouwen met de ruimte-voor-ruimte-regeling. Dit onderwerp is ook vertaald in de Provinciale Omgevingsverordening. Bij eventuele aantasting van de kernkwaliteiten streven we naar compensatie. In overleg met gemeenten en andere partners geven we hier verder invulling aan..

3.2.1.5 Toetsing van het initiatief aan de 'Omgevingsvisie Drenthe'

Wanneer getoetst wordt aan vorenstaande in relatie tot de ruimtelijke ontwikkeling kan geconcludeerd worden dat:

- In voorliggend geval sprake is van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit aangezien landschapsontsierende bebouwing wordt gesloopt en wordt vervangen door een compensatiewoning, welke op een passende manier landschappelijk zal worden ingepast. De in het plangebied aanwezige kernkwaliteiten worden hierbij versterkt;
- In voorliggend geval is sprake van zorgvuldig ruimtegebruik aangezien er per saldo sprake is van een afname aan bebouwing in het buitengebied;
- Voorliggende geval past binnen het beleid omtrent 'wonen'. Er is in dit geval namelijk sprake van de ontwikkeling van een woonkavel, die bijdraagt aan een aantrekkelijk woonmilieu in een landschappelijk kader en tevens in overeenstemming is met het provinciaal beleid (Ruimte voor Ruimte) en de gemeentelijke Woonvisie (paragraaf 3.3.2).

3.2.2 Provinciale Omgevingsverordening Drenthe

3.2.2.1 Algemeen

De Provinciale Omgevingsverordening Drenthe (POV) is een belangrijk instrument om het omgevingsbeleid, zoals dat is opgenomen in de Omgevingsvisie Drenthe, uit te voeren. Omdat de Omgevingsvisie in 2018 is geactualiseerd, is het ook noodzakelijk de POV te actualiseren. Het actualiseren van de Omgevingsverordening is erop gericht om de rollen die de Omgevingsverordening vervult bij de uitwerking van het omgevingsbeleid te staven, te waarborgen en (waar nodig) te verbeteren. Deze aanpassingen zijn uiteindelijk zodanig ingrijpend en omvangrijk geworden, dat is besloten om niet te werken met een wijzigingstranche, maar de Omgevingsverordening in zijn geheel opnieuw vast te stellen. Provinciale staten hebben de Omgevingsverordening Drenthe vastgesteld en is met ingang van 15 oktober 2015 in werking getreden. In voorliggend geval zijn artikel 2.16 (ruimte-voor-ruimte regeling), 2.17 (woningbouw) en artikel 2.25 (radioastronomie) van belang om nader te belichten.

3.2.2.2 Relevante artikelen

Artikel 2.16: Ruimte-voor-ruimte regeling

1. Een ruimtelijk plan voor een gebied, niet gelegen binnen het Bestaand Stedelijk Gebied, kan voorzien in een ruimte-voor-ruimte regeling als in dat gebied voormalige agrarische bedrijfsbebouwing aanwezig is.
2. De ruimte-voor-ruimte regeling wordt vormgegeven met inachtneming van het volgende:
 - a. toepassing van de regeling is alleen mogelijk voor agrarische bedrijfsbebouwing die op 2 juni 2010 al aanwezig was;
 - b. de randvoorwaarde dat de sloopnorm voor 1 compensatiewoning 750m² en 2.000 m² voor 2 compensatiewoningen aan agrarisch bedrijfsbebouwing bedraagt;
 - c. een beperkte afwijking van de onder b genoemde randvoorwaarde is mogelijk mits sprake is van een extra kwaliteitsslag;
 - d. in het ruimtelijk plan mag de mogelijkheid worden geboden tot het samenvoegen van agrarische bebouwing op meerdere percelen (saldering) om te kunnen komen tot de sloopnorm van 750 m² of tot 2.000 m²;
 - e. randvoorwaarden voor inpassing, omvang, inhoud en uiterlijk van de compensatiewoning worden vastgelegd;
 - f. de randvoorwaarde dat bouw van een compensatiewoning niet plaatsvindt in gebieden die op kaart D3 (Natuurnetwerk Nederland) en/of kaart D11 (Beekdal en bergingsgebied) zijn aangeduid, tenzij de oorspronkelijke agrarische bedrijfsbebouwing wordt verwijderd in de betreffende gebieden.

Artikel 2.17: Woningbouw

1. Een ruimtelijk plan kan voorzien in nieuwe woningbouw mits de behoefte op basis van de gemeentelijke woonvisie kan worden aangetoond en aansluit bij bestaand stedelijk gebied. De gemeentelijke woonvisie ten aanzien van de woningvoorraad:
 - a. draagt bij aan balans tussen vraag en aanbod in de gehele Drentse woningvoorraad op de lange termijn en is hiertoe afgestemd binnen de woningmarktregio's;
 - b. benoemt tenminste de kwaliteit, kwantiteit, doelgroepen, duurzaamheid en kernenstructuur.
 - c. schetst de opgaven in de bestaande woningvoorraad;
 - d. geeft aan op welke wijze balans op lange termijn wordt gerealiseerd;
 - e. geeft een lange termijn beeld.
2. en ruimtelijk plan kan voorzien in incidentele bouwmogelijkheden buiten het bestaand stedelijk gebied in de gevallen:
 - a. bedrijfswoningen, een tweede woning bij een agrarisch bedrijf, het splitsen van boerderijen in twee of meer woningen, en nieuwbouw die past binnen de kaders van de ruimte-voor-ruimte-regeling;
 - b. incidentele nieuwbouw van een enkele woning buiten bestaand stedelijk gebied is mogelijk, mits:
 - i. de bebouwing is gelegen in een bebouwingslint of een cluster van bebouwing;
 - ii. er sprake is van een significante verbetering van de ruimtelijke kwaliteit;
 - iii. er sprake is van een landschappelijke inpassing passend bij de gebiedskenmerken die zijn vastgelegd in een landschappelijk inpassingsplan, en;
 - iv. het plan pas binnen de gemeentelijke woonvisie.
3. In uitzonderlijke gevallen kan een ruimtelijk plan buiten het bestaand stedelijk gebied voorzien in de realisatie van bijzondere woonmilieus, mits:
 - a. de kleinschalig zijn;
 - b. deze gericht zijn op woonwensen en leefstijlen van kleine specifieke doelgroepen;
 - c. het uitgangspunt bij de ontwikkeling van deze woonmilieus een landschappelijk kader is dat aansluit bij de kernkwaliteiten van het gebied, en;
 - d. het woonmilieu alleen kan worden ontwikkeld samen met het verbeteren van andere functies, zoals het verhogen van de ruimtelijke kwaliteit, het vergroten van het cultuurhistorisch karakter, het verbeteren van voorzieningen, het realiseren van de water- en natuuropgave en het versterken van de recreatie.

Artikel 2.25: Radioastronomie

1. Een ruimtelijk plan kan, voor zover deze gebieden bestrijkt die op de bij deze verordening behorende kaart D8 zijn aangeduid als 'Zonering radioastronomie zone I', alleen voorzien in nieuwe bebouwings- en gebruiksmogelijkheden als hierbij geen elektromagnetische straling ontstaat die een storend effect heeft op de waarnemingen van de radiotelescopen in die gebieden.
2. Een ruimtelijk plan kan, voor zover dat gebieden bestrijkt die op de bij deze verordening behorende kaart D8 zijn aangeduid als 'Zonering radioastronomie zone II', alleen voorzien in bedrijfsvestiging, -uitbreiding, intensivering van verkeer en andere activiteiten als hierbij geen elektromagnetische straling ontstaat die een storend effect heeft op de waarnemingen van de radiotelescopen in die gebieden.

3.2.2.3 Toetsing van het plan aan de relevante artikelen van de Provinciale Omgevingsverordening

Artikel 2.16: Ruimte-voor-ruimte regeling

1. In het gebied is voormalig agrarische bedrijfsbebouwing aanwezig
2. Voorwaarden:
 - a. De bebouwing is ruim voor 2010 gebouwd;
 - b. In totaal wordt er circa 1.050 m² gesloopt, waardoor 1 compensatiekavel kan worden gerealiseerd;
 - c. N.v.t.
 - d. N.v.t.
 - e. De randvoorwaarden worden vastgelegd middels een bouwplan dat zal worden getoetst door de gemeentelijke welstand;
 - f. Het plangebied is niet gelegen in een gebied met de functie 'Natuur' of 'Beekdalen'.

Artikel 2.17: Woningbouw

Het ruimtelijk plan wordt mogelijk gemaakt op grond van de ruimte-voor-ruimte regeling, waarmee het plan voldoet aan hetgeen gesteld in punt 2 onder a: 'incidentele bouw mogelijkheden in het kader van de ruimte-voor-ruimte regeling zijn mogelijk.

Artikel 2.25: Radioastronomie

Het plangebied is gelegen in een gebied met de aanduiding 'Zonering radioastronomie II'. Met het voorliggend plan wordt een woning gerealiseerd en landschapsontsierende bebouwing gesloopt. Er ontstaat hierbij geen elektromagnetische straling die een storend effect zou kunnen hebben op de waarnemingen van radiotelescopen in het gebied. Ter bescherming van de radioastronomie wordt de 'vrijwaringszone – radiotelescoop 2' conform het geldende bestemmingsplan opgenomen.

3.2.3 Conclusie

De ruimtelijke ontwikkeling is in overeenstemming met het relevante provinciale beleid van de provincie Drenthe.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Bestemmingsplan 'Buitengebied Midden-Drenthe'

3.3.1.1 Algemeen

Het bestemmingsplan 'Buitengebied Midden-Drenthe' is op 26 januari 2012 vastgesteld. Nadien heeft er een correctieve herziening plaatsgevonden, welke is vervat in een geconsolideerde versie (20 augustus 2014). Het bestemmingsplan bevat de planologisch-juridische regeling voor het landelijk gebied van de gemeente. Het bestemmingsplan 'Buitengebied Midden-Drenthe' biedt, binnen de randvoorwaarden die gelden vanuit onder meer het landschap, milieu, water en cultuurhistorie, ontwikkelingsruimte aan bestaande functies en speelt daarnaast in op toekomstige of mogelijk gewenste ontwikkelingen.

3.3.1.2 Voorwaarden wijzigingsbevoegdheid 'Ruimte voor Ruimte'

Op basis van de in het bestemmingsplan opgenomen wijzigingsbevoegdheid (artikel 4.9 lid onder j) kan medewerking worden verleend door het plan te wijzen na bedrijfsbeëindiging omzetten van een agrarisch bouwvlak in de bestemming 'Wonen' in het kader van de Ruimte voor Ruimte-regeling, waarbij de bouw van één of meerdere extra woningen wordt toegestaan, in verband met sloop van voormalige agrarische bebouwing. Hiervoor gelden de volgende voorwaarden:

- a) Na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de regels van de bestemming 'Wonen' van overeenkomstige toepassing zijn;
- b) de aanduidingen 'specifieke vorm van agrarisch - grondgebonden agrarisch bedrijf', 'intensieve veehouderij' of 'specifieke vorm van agrarisch - grondgebonden agrarisch bedrijf met intensieve tak' moeten worden verwijderd;
- c) aangetoond moet zijn dat geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
- d) per voormalig bouwperceel ten hoogste één woning mag worden gebouwd, uitsluitend als compensatie voor de sloop van voor 2 juni 2010 bestaande voormalige agrarische bedrijfsgebouwen;
- e) op het betreffende voormalige bouwperceel ten minste 750 m² met een afwijkingsmarge van 5% aan voormalige agrarische bedrijfsgebouwen, niet zijnde cultuurhistorisch waardevolle gebouwen, moet worden gesloopt;
- f) het samenvoegen van agrarische bebouwing op meerdere percelen mogelijk is om te komen tot de sloopnorm van 750 m². Saldering geeft slechts recht op de bouw van één compensatiewoning;
- g) de ter compensatie van de sloop nieuw te bouwen woning direct achter of naast het voormalig boerderijpand moet worden gebouwd, met dien verstande dat de bebouwing niet mag plaatsvinden in gebieden die in de provinciale omgevingsvisie zijn aangewezen als Natuur Netwerk Nederland;
- h) er middels een beeldkwaliteitsplan sprake moet zijn van een verbetering van de ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit;
- i) de geluidsbelasting van de geluidsgevoelige gebouwen niet hoger mag zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een verkregen hogere waarde;
- j) aangetoond moet zijn dat geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de natuurlijke en landschappelijke waarden, de geomorfologische, cultuurhistorische en archeologische waarden, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- k) indien op het perceel voormalig agrarische bebouwing behouden blijft, voor dit deel van het perceel de wijzigingsbevoegdheid als bedoeld onder i (wijziging in de bestemming Wonen/Wonen – Voormalige boerderijen) wordt toegepast;

3.3.1.3 Toetsing aan de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid

- a) De regels van de bestemming 'Wonen' zijn in de nieuwe situatie overeenkomstig van toepassing;
- b) De aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch grondgebonden agrarisch bedrijf' komt te vervallen;
- c) Omliggende (agrarische) bedrijven worden niet onevenredig in hun ontwikkelingsmogelijkheden beperkt. Voor een nadere toetsing hiervan wordt verwezen naar de paragrafen 4.5 en 4.6 van deze toelichting;
- d) In dit geval wordt er één extra woning toegestaan door de sloop van voormalige agrarische bedrijfsgebouwen die allen zijn gebouwd voor 2 juni 2010;
- e) Op het voormalige bouwperceel wordt 1.050 m² aan voormalige agrarische bedrijfsbebouwing gesloopt. De gebouwen hebben geen cultuurhistorische waarde;
- f) Niet van toepassing;
- g) De compensatiewoning wordt gebouwd ter plaatse van de te slopen voormalige agrarische bedrijfsbebouwing, er is geen boerderijpand aanwezig. Tevens zijn de gronden niet gelegen in gebieden die zijn aangewezen als Natuur Netwerk Nederland;
- h) Voor het geheel is door de Erfontwikkelaar een ruimtelijk kwaliteitsplan opgesteld, welke laat zien dat de ontwikkeling zorgt voor een verbetering van de ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit;
- i) De geluidsbelasting zal niet meer bedragen dan de voorkeurswaarde. Voor een nadere toelichting wordt verwezen naar paragraaf 4.1;
- j) Er wordt geen onevenredige afbreuk gedaan aan de genoemde waarden en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden. Voor een nadere toelichting hierop wordt verwezen naar hoofdstuk 4;
- k) Niet van toepassing;

Gezien vorenstaande kan worden gesteld dat aan alle voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid wordt voldaan.

3.3.2 Structuurvisie Midden-Drenthe 2030: Platteland leeft!

3.3.2.1 Algemeen

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.

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). Met betrekking tot dit plan is met name het thema 'Wonen op het platteland van belang'.

3.3.2.2 Wonen op het platteland

Een belangrijke kwaliteit van Midden-Drenthe is de grote variatie tussen de aanwezige dorpen en buurten. Per dorp wordt er gekeken hoe een kwaliteitsslag kan worden gemaakt. Op het gebied van wonen heeft de gemeente een aantal agendapunten opgesteld. Een van deze punten luidt:

- Nieuwbouw van woningen ter compensatie van een bedrijfsbeëindiging in een grootschalig landbouwgebied, in het kader van de Ruimte voor Ruimte regeling, kan plaatsvinden in het nieuwe dorp of bij een van de andere kernen.

3.3.2.3 Toetsing aan de structuurvisie Midden Drenthe 2030: Platteland leeft!

De bouw van een woning in het kader van de ruimte-voor-ruimte regeling draagt bij aan de gewenste kwaliteitsverbetering. In dit geval wordt de compensatiewoning niet gebouwd in een van de kernen, maar op de slooplocatie. Dit kan echter, gezien de aard van de omgeving, waar reeds verscheidene andere woningen zijn gelegen, als acceptabel worden beschouwd. Daarnaast de sloop van de agrarische opstallen voor een aanzienlijke verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied. Het initiatief is hiermee in overeenstemming met de structuurvisie.

3.3.3 Woonplan 2017-2021

3.3.3.1 Algemeen

Het 'Woonplan 2017 – 2021' geeft het gemeentelijk woonbeleid voor de komende jaren weer. Het woonplan is een beleidsnota en daarmee richtinggevend voor de toekomst. Er is een aantal redenen om tot een actueel woonplan te komen:

- Woningwet 2015. Op 1 juli 2015 is de nieuwe Woningwet van kracht geworden. Daarin is actueel woonbeleid een voorwaarde om tot nieuwe prestatieafspraken te komen met woningcorporaties en huurdersorganisaties;
- Beschikbaar komen van nieuwe bevolkingsprognoses. De provincie Drenthe heeft in 2015 een nieuwe bevolkingsprognose uitgebracht, die is gebruikt als onderlegger voor dit nieuwe Woonplan;
- Instroom van nieuwe doelgroepen (zoals statushouders en mensen die voorheen in een zorginstelling verbleven) op de woningmarkt;

- Ondertekening van de Drentse Energiedeal. In oktober 2016 ondertekenden gemeenten, corporaties en organisaties deze deal, met als doel de woningvoorraad te verduurzamen;
- De kredietcrisis is achter de rug en de woningmarkt trekt weer aan, maar wel met strengere hypotheekseisen.

3.3.3.2 Visie en ambities

In Midden-Drenthe is het prettig wonen voor iedereen, nu en in de toekomst. Dat is de visie van de gemeente op het wonen. Om deze visie te kunnen verwezenlijken onderscheiden we vijf belangrijke ambities:

1. Ontwikkeling van de woningvoorraad: bouwen in het ritme van vraag en aanbod. Het grootste deel van de woningvoorraad staat er al. Wat in de bestaande voorraad niet aangeboden wordt voegen we toe door (vervangende) nieuwbouw of door transformatie van de voorraad en de herontwikkeling van locaties. Dit doen we in het ritme van vraag en aanbod: we bouwen het gevraagde woningtype, op de juiste plek en tegen een goede prijs;
2. Voldoende betaalbare woningen. Iedereen moet in de gemeente een betaalbare woning kunnen vinden. Zowel in de huur- als de koopsector. Hierbij gaat het niet alleen om het prijsniveau; ook lage energielasten kunnen bijdragen aan de betaalbaarheid van het wonen;
3. Impuls voor kwaliteitsverbetering en verduurzaming van bestaande woningen. We willen de bestaande voorraad aantrekkelijk en toekomstbestendig houden. Investerings in kwaliteitsverbetering en verduurzaming van woningen dragen bij aan meer comfort, woonkwaliteit en een prettiger woonomgeving;
4. Onze kernen en wijken zijn én blijven vitaal en leefbaar. Een goed onderhouden openbare ruimte, de bereikbaarheid van voorzieningen, sociale contacten in de buurt en je veilig voelen. Allemaal zaken die belangrijk zijn om prettig te wonen. Door hier aan te werken zorgen we dat onze dorpen vitaal en leefbaar blijven;
5. Wonen, welzijn, zorg: iedereen kan een leven lang wonen in Midden-Drenthe. Iedereen moet goed kunnen wonen in Midden-Drenthe, ook wanneer er zorg of begeleiding nodig is. Mensen met een zorgvraag, jong of oud, wonen steeds vaker zelfstandig. Met passend woningaanbod, inzet op bewustwording en goede samenwerkingsafspraken (bijvoorbeeld via het Welwizo-samenwerkingsverband) spelen we hier op in;

3.3.3.3 Kerncluster Westerbork

In het woonprogramma per kerncluster wordt inzicht gegeven in de woningbehoefte per cluster en de mogelijkheden op het gebied van wonen voor de toekomst. Het plangebied ligt in het kerncluster Westerbork en behoort specifiek bij 'overige kernen Westerbork'. De verwachte woningbehoefte in de overige kernen is beperkt. Momenteel is de beschikbare plancapaciteit hoger dan de verwachte woningbehoefte, waardoor er voldoende ontwikkellocaties zijn. Nieuwe, waardevolle initiatieven die draagvlak binnen een dorp hebben en passen bij de woningbehoefte moeten echter ook overwogen worden. Er kan zo flexibel worden ingespeeld op veranderingen en er wordt ruimte gecreëerd voor nieuwe initiatieven.

3.3.3.4 Toetsing aan het Woonplan 2017-2021

De gewenste ontwikkeling wordt betiteld als waardevol, aangezien het voorziet in het slopen van landschapsontsierende bebouwing. Er is daarnaast sprake van het ontwikkelen van een extra vrijstaande woning, wat bijdraagt aan de wens om een divers en gevarieerd woningaanbod in de gemeente te hebben. Daarnaast draagt het bij aan de wens om herbestemming en transformatie te stimuleren en te faciliteren. De gewenste ontwikkeling voorziet tevens in lokale woningbehoefte.

3.3.4 Landschapsbeleidsplan 2012

3.3.4.1 Algemeen

Het gemeentelijk beleid voor landschap en natuur in het buitengebied is neergelegd in het Landschapsbeleidsplan Midden-Drenthe. Het beleid richt zich op het versterken van de beleefbare kenmerken van en het contrast tussen plateau en rand. De ruimtelijke en ecologische kenmerken van het gemeentelijk gebied worden bepaald door deze tweedeling. De rand wordt gevormd door een tweetal veenkoloniale ontginningen die ieder een geheel eigen karakter hebben. Om de visie uit te voeren in het beheer van het buitengebied van de gemeente zullen er ook nieuwe beheerplannen voor landschapselementen, bermen en sloten moeten worden opgesteld. Ook is draagvlak belangrijk, burgers moeten betrokken worden bij het landschap. Meer kennis over het landschap en samenwerken in het landschap vergroot de betrokkenheid van de burger met zijn leefomgeving.

3.3.4.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied is gelegen in een jong ontginningslandschap. Het grootste deel van de jongere ontginningen op het plateau dateert uit het begin van de 20e eeuw. Het zijn relatief grote gebieden die op planmatige wijze zijn ontgonnen. De kavelrichting was veelal een voortzetting van de bestaande grenzen in de omgeving. Er is een min of meer blokvormig wegenpatroon uitgezet met daarbinnen meerdere blokvormige kavels voor een goed landbouwkundig gebruik. Ze worden van elkaar gescheiden door sloten en afrasteringen. Er zijn geen houtwallen aangelegd. Binnen het patroon van doorgaande wegen ligt een fijnmazig patroon van zandwegen. Bebouwing ligt langs de wegen, waar ook de beplanting staat. Overheersend is het grootschalige en open karakter. In de jonge ontginningen dient het grootschalige karakter behouden te blijven. De structuur in deze gebieden wordt bepaald door gesloten bosgebieden aan de randen en beplanting langs belangrijke wegen.

3.3.4.3 Toetsing aan het landschapsbeleidsplan 2012

Door de nieuwe woonerven op een passende wijze landschappelijk in te passen worden de kenmerken van het jong ontginningslandschappen herkenbaar gemaakt. Voor een nadere toelichting hierop wordt verwezen naar bijlage 1 en paragraaf 2.2.2 en 2.2.3. Op deze plaats wordt geconcludeerd dat het initiatief in overeenstemming is met het landschapsbeleidsplan.

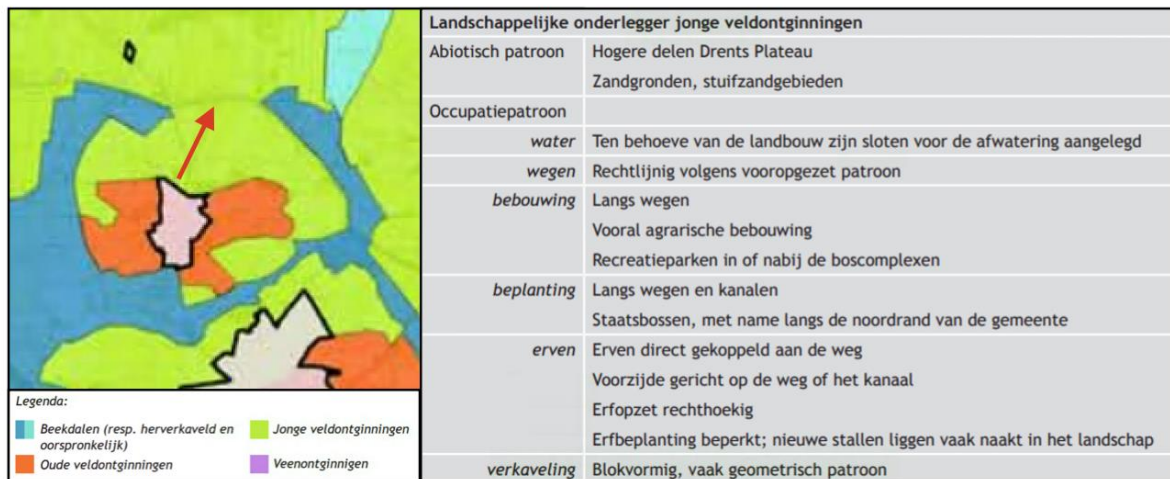
3.3.5 Beeldkwaliteitsplan Buitengebied Midden-Drenthe

3.3.5.1 Algemeen

In het beeldkwaliteitplan (28 januari 2011) zijn vanuit het landschap specifieke richtlijnen voor de inpassing van ontwikkelingen in het buitengebied geformuleerd. Daarbij gaat het om richtlijnen voor de inpassing van nieuwe stallen en loodsen, paardenhouderijen, silo's en nieuwe woningen in het buitengebied. Binnen het beeldkwaliteitplan is rekening gehouden met de verschillende landschapstypen binnen de gemeente. Hierdoor kan dezelfde ontwikkeling in verschillende landschapstypen anders worden vormgegeven.

3.3.5.2 Jonge veldontginningen

Het plangebied is gelegen in een gebied aangemerkt als 'jonge veldontginningen'. In afbeelding 3.1 is het één en ander weergegeven.



Afbeelding 3.1: Uitsnede van het beeldkwaliteitsplan (Bron: Gemeente Midden-Drenthe)

3.3.5.3 Toetsing van het initiatief aan het Beeldkwaliteitsplan Buitengebied Midden-Drenthe

Bij de vormgeving van de nieuwe woning, de kavel en de inrichting van beide woonerven zal bij de uitgangspunten behorende bij het jonge veldontginningslandschap en het Ruimte-voor-ruimte beleid worden aangesloten. Het ruimtelijk kwaliteitsplan is reeds akkoord bevonden. Het uiteindelijke bouwplan zal ter toetsing aan de welstandscommissie worden voorgelegd.

3.3.6 Welstandsnota

3.3.6.1 Algemeen

De gemeenteraad heeft op 7 juli 2011 de 'Welstandsnota Midden-Drenthe 2011, Rekening houden met je omgeving', vastgesteld, waardoor de oude welstandsnota uit 2004 vervangen is. Met de welstandsnota is een deel van het 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 wordt gekeken 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 bureu/omgeving. Daarmee verbindt de gemeente de sociale en ruimtelijke component in de gemeente. Midden-Drenthe is een gemeente waarin naoberschap aanwezig is. Dat wil ze zo houden en zo mogelijk uitbouwen. Dat naoberschap betekent ook dat je als inwoner bij bouwplannen rekening houdt met de bouwwerken van de bureu/omgeving. Daarnaast wil de gemeente met de welstandsnota er aan meehelpen dat Midden-Drenthe een mooie gemeente is. De gemeente realiseert zich dat 'mooi' subjectief, persoonlijk is. Toch is de gemeente ervan overtuigd dat ze met deze welstandsnota bijdraagt aan wat we met elkaar mooi vinden. Het is de wens en overtuiging van de gemeente dat ze met deze nota op een eigentijdse manier Midden-Drenthe nog mooier maken.

3.3.6.2 Toetsing van het initiatief aan de Welstandsnota

Het plan zal ter toetsing aan de gemeentelijke welstandscommissie worden voorgelegd.

3.3.7 Conclusie toetsing aan het gemeentelijk beleid

Geconcludeerd kan worden dat de ontwikkeling in overeenstemming is met het hiervoor behandelde gemeentelijke beleidskader.

HOOFDSTUK 4 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening moet in de toelichting op het bestemmingsplan een beschrijving worden opgenomen van de wijze waarop de milieukwaliteitseisen bij het plan zijn betrokken. Daarbij moet rekening gehouden worden met de geldende wet- en regelgeving en met de vastgestelde (boven)gemeentelijke beleidskaders. Bovendien is een bestemmingsplan vaak een belangrijk middel voor afstemming tussen de milieuaspecten en ruimtelijke ordening.

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de thema's geluid, bodem, luchtkwaliteit, externe veiligheid, milieuzonering, geur, ecologie, besluit milieueffectrapportage en archeologie & cultuurhistorie.

4.1 Geluid

4.1.1 Algemeen

De Wet geluidhinder (Wgh) bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaai en industriellawaai. De Wgh geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een bestemmingsplan of het nemen van een omgevingsvergunning indien het plan een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt. Het akoestisch onderzoek moet uitwijzen of de wettelijke voorkeursgrenswaarde bij geluidgevoelige objecten wordt overschreden en zo ja, welke maatregelen nodig zijn om aan de voorkeursgrenswaarde te voldoen.

4.1.2 Situatie plangebied

De bestaande bedrijfswoning is reeds een geluidsgevoelig object. In voorliggend geval is reeds een geluidgevoelig object aanwezig, voorliggend initiatief voorziet niet op een gewijzigde situering van een geluidsgevoelig object. Het verrichten van een akoestisch onderzoek is in het voorliggende geval niet noodzakelijk omdat de functie van de bestaande bedrijfswoning, de functie 'wonen', niet wijzigt. Daarnaast is in artikel 76 van de Wgh bepaald dat de geluidsbelasting van een aanwezige weg op bestaande woningen niet getoetst hoeft te worden aan de grenswaarden. Hieronder valt het omzetten van een bedrijfswoning naar een burgerwoning.

Wat betreft de nieuw te realiseren woning geldt dat dit een nieuwe geluidsgevoelig object is, welke getoetst moet worden aan de Wet geluidhinder. Het plangebied ligt niet nabij een spoorlijn. De woning ligt wel binnen de wettelijke geluidszone van de Oranjekanaal Zuidzijde (250 meter). Vanwege de lage verkeersintensiteit en de beoogde afstand van de woning (circa 30 meter) tot deze weg wordt er een aanvaardbaar woon en leefklimaat verwacht.

Het plangebied is tevens niet gelegen in of nabij een zone van een gezoneerd bedrijventerrein, waardoor een nader onderzoek naar industriellawaai niet noodzakelijk is. Wat betreft de invloed van individuele bedrijven op het initiatief wordt verwezen naar paragraaf 4.5 (milieuzonering).

4.1.3 Conclusie

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de in dit wijzigingsplan besloten ontwikkeling.

4.2 Bodemkwaliteit

4.2.1 Algemeen

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan dient te worden bepaald of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik van die bodem en of deze optimaal op elkaar kan worden afgestemd. Om hierin inzicht te krijgen, dient doorgaans een bodemonderzoek te worden verricht conform de richtlijnen NEN 5740.

In eerste instantie is er een milieukundig vooronderzoek uitgevoerd door Sigma Bouw & Milieu. Deze is als bijlage bij deze toelichting gevoegd. De resultaten en conclusies worden in de komende paragraaf behandeld.

4.2.2 Situatie plangebied

Wat betreft bodemverontreiniging dient het plangebied als milieuhygiënisch verdachte locatie beschouwd te worden. Geadviseerd wordt een verkennend bodemonderzoek volgens NEN-5740 uit te voeren, waarbij er sprake is van een viertal verdachte deellocaties. Daarnaast wordt geadviseerd de gehele locatie als verdacht te beschouwen.

Het plangebied is ook asbestverdacht. De locatie-inspectie heeft uitgewezen dat er twee asbestverdachte schuren zonder afwateringsgoot aanwezig zijn. Er wordt daarom geadviseerd een verkennend bodemonderzoek volgens NEN-5707 uit te voeren.

4.2.3 Conclusie

De in 4.2.2 aangegeven onderzoeken worden na sloop van de agrarische bebouwing uitgevoerd.

4.3 Luchtkwaliteit

4.3.1 Beoordelingskader

Om een goede luchtkwaliteit in Europa te garanderen heeft de Europese unie een viertal kaderrichtlijnen opgesteld. De hiervan afgeleide Nederlandse wetgeving is vastgelegd in hoofdstuk 5, titel 2 van de Wet milieubeheer. Deze wetgeving staat ook bekend als de Wet luchtkwaliteit.

In de Wet luchtkwaliteit staan ondermeer de grenswaarden voor de verschillende luchtverontreinigende stoffen. Onderdeel van de Wet luchtkwaliteit zijn de volgende Besluiten en Regelingen:

- Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen);
- Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen).

4.3.1.1 Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen

Het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (NIBM) staat bouwprojecten toe wanneer de bijdrage aan de luchtkwaliteit van het desbetreffende project niet in betekenende mate is. Het begrip "niet in betekenende mate" is gedefinieerd als 3% van de grenswaarden uit de Wet milieubeheer. Het gaat hierbij uitsluitend om stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). Toetsing aan andere luchtverontreinigende stoffen uit de Wet luchtkwaliteit vindt niet plaats.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Enkele voorbeelden zijn:

- woningen: 1500 met een enkele ontsluitingsweg;
- woningen: 3000 met twee ontsluitingswegen;
- kantoren: 100.000 m² bruto vloeroppervlak met een enkele ontsluitingsweg.

Als een ruimtelijke ontwikkeling niet genoemd staat in de Regeling NIBM kan deze nog steeds niet in betekenende mate bijdragen. De bijdrage aan NO₂ en PM₁₀ moet dan minder zijn dan 3% van de grenswaarden.

4.3.1.2 Besluit gevoelige bestemmingen

Dit besluit is opgesteld om mensen die extra gevoelig zijn voor een matige luchtkwaliteit aanvullend te beschermen. Deze 'gevoelige bestemmingen' zijn scholen, kinderdagverblijven en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen. Woningen en ziekenhuizen/ klinieken zijn geen gevoelige bestemmingen.

De grootste bron van luchtverontreiniging in Nederland is het wegverkeer. Het Besluit legt aan weerszijden van rijkswegen en provinciale wegen zones vast. Bij rijkswegen is deze zone 300 meter, bij provinciale wegen 50 meter. Bij realisatie van 'gevoelige bestemmingen' binnen deze zones is toetsing aan de grenswaarden die genoemd zijn in de Wet luchtkwaliteit nodig.

4.3.2 Situatie plangebied

Gelet op de aard en omvang van voorliggend initiatief, in verhouding tot categorieën van gevallen zoals beschreven in 5.3.1.1 kan worden gesteld dat voorliggend initiatief 'niet in betekenende mate bijdraagt' aan de luchtverontreiniging.

Daarnaast wordt de in dit wijzigingsplan besloten functie niet aangemerkt als een gevoelige bestemming in het kader van het Besluit gevoelige bestemmingen.

4.3.3 Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt in voorliggend geval geen belemmering.

4.4 Externe veiligheid

4.4.1 Algemeen

Externe veiligheid is een beleidsveld dat is gericht op het beheersen van risico's die ontstaan voor de omgeving bij de productie, de opslag, de verlading, het gebruik en het transport van gevaarlijke stoffen. Bij nieuwe ontwikkelingen moet worden voldaan aan strikte risicogrenzen. Een en ander brengt met zich mee dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden getoetst aan wet- en regelgeving op het gebied van externe veiligheid. Concreet gaat het om risicovolle bedrijven, vervoer gevaarlijke stoffen per weg, spoor en water en transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen. Op de diverse aspecten van externe veiligheid is afzonderlijke wetgeving van toepassing. Voor risicovolle bedrijven gelden onder meer:

- het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi);
- het Registratiebesluit externe veiligheid;
- het Besluit risico's Zware Ongevallen 2015 (Brzo 2015);
- het Vuurwerkbesluit.

Op het transport van gevaarlijke stoffen via buisleidingen zijn het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb) van toepassing.

Voor vervoer van gevaarlijke stoffen geldt de 'Wet Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen' (Wet Basisnet). Dat vervoer gaat over water, spoor, wegen of door de lucht. De regels van het Basisnet voor ruimtelijke ordening zijn vastgelegd in:

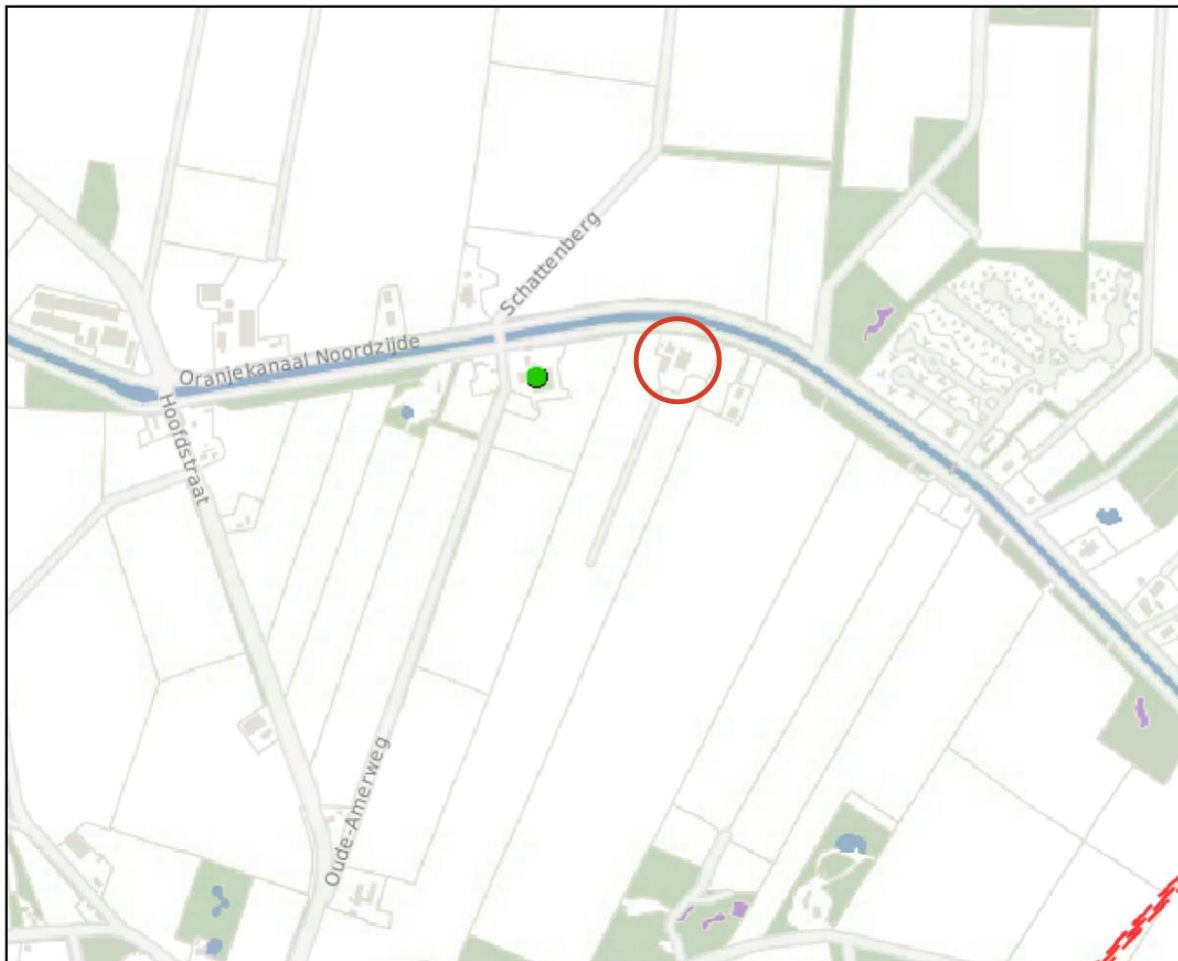
- het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt);
- de Regeling basisnet;
- de (aanpassing) Regeling Bouwbesluit (veiligheidszone en plasbrandaandachtsgebied).

Het transporteren van stoffen per buisleiding is geregeld in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Het doel van wetgeving op het gebied van externe veiligheid is het tot een minimum beperken van risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle inrichtingen en activiteiten. Het is noodzakelijk inzicht te hebben in de kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten en het plaatsgebonden en het groepsrisico.

4.4.2 Situatie in en bij het plangebied

Aan hand van de Risicokaart is een inventarisatie verricht van risicobronnen in en rond het plangebied. Op de Risicokaart staan meerdere soorten risico's, zoals ongevallen met brandbare, explosieve en giftige stoffen, grote branden of verstoring van de openbare orde. In totaal worden op de Risicokaart dertien soorten rampen weergegeven. In afbeelding 4.1 is een uitsnede van de Risicokaart met betrekking tot het plangebied en omgeving weergegeven.



Afbeelding 4.1: Uitsnede Risicokaart (Bron: Risicokaart.nl)

Uit de inventarisatie blijkt dat het plangebied:

- zich niet bevindt binnen de risicocontour van Bevi- en Brzo-inrichtingen danwel inrichtingen die vallen onder het Vuurwerkbesluit (plaatsgebonden risico);
- zich niet bevindt binnen een gebied waarbinnen een verantwoording van het groepsrisico nodig is;
- niet is gelegen binnen de veiligheidsafstanden van het vervoer gevaarlijke stoffen;
- niet is gelegen binnen de veiligheidsafstanden van buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

Geconcludeerd wordt dat het plaatsgebonden- en groepsrisico geen belemmering voor het voorgenomen plan vormt.

4.4.3 Conclusie

Gezien het vorenstaande kan worden geconcludeerd het project in overeenstemming is met wet- en regelgeving ter zake van externe veiligheid.

4.5 Milieuzonering

4.5.1 Algemeen

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering verstaan we het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of

inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies.

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' uit 2009 gehanteerd. Deze uitgave bevat een lijst, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten (naar SBI-code gerangschikt) richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke richtafstand. De richtafstandenlijst gaat uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet zullen worden uitgeoefend, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting, in plaats van de richtafstanden. De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de grens van de bestemming die de milieubelastende functie(s) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een milieugevoelige functie die op grond van het bestemmingsplan mogelijk is.

4.5.2 Gebiedstypen

In de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' is een tweetal gebiedstypen onderscheiden; 'rustige woonwijk' en 'gemengd gebied'. Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Overige functies komen vrijwel niet voor. Langs de randen is weinig verstoring van verkeer. Op basis van de VNG-uitgave wordt het buitengebied gerekend tot een met het omgevingstype 'rustige woonwijk' vergelijkbaar omgevingstype.

Het omgevingstype 'gemengd gebied' wordt in de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' omschreven als een gebied met een matige tot sterke functiemenging waarbij bijvoorbeeld direct naast woningen andere functies voor kunnen komen zoals winkels, horeca en kleine bedrijven.

De richtafstanden (met uitzondering van het aspect gevaar) uit het omgevingstype rustige woonwijk kunnen, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat, met één afstandsmaat worden verlaagd indien sprake is van een 'gemengd gebied'. Daarbij wordt in de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' opgemerkt dat het vanuit het oogpunt van efficiënt ruimtegebruik de voorkeur verdient functiescheiding niet verder door te voeren dan met het oog op een goed woon- en leefklimaat noodzakelijk is.

Het plangebied is gelegen in het buitengebied, waar geen sprake is van een matige of sterke functiemenging. Daarom wordt in dit geval uitgegaan van het omgevingstype "rustige woonwijk".

Milieucategorie	Richtafstanden tot omgevingstype rustige woonwijk	Richtafstanden tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

4.5.3 Situatie plangebied

4.5.3.1 Algemeen

Aan de hand van vorenstaande regeling is onderzoek verricht naar de feitelijke situatie. Onder andere woningen zijn milieugevoelige objecten. De VNG uitgave "Bedrijven en Milieuzonering" geeft een eerste inzicht in de milieuhinder van inrichtingen.

Zoals reeds hiervoor genoemd wordt bij het realiseren van nieuwe bestemmingen gekeken te worden naar de omgeving waarin de nieuwe bestemmingen gerealiseerd worden. Hierbij spelen twee vragen een rol:

1. past de nieuwe functie in de omgeving? (externe werking);
2. laat de omgeving de nieuwe functie toe? (interne werking).

4.5.3.2 Externe werking

Hierbij gaat het met name om de vraag of de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling leidt tot een situatie die, vanuit hinder of gevaar bezien, in strijd is te achten met een goede ruimtelijke ontwikkeling. Daarvan is sprake als het woon- en leefklimaat van omwonenden in ernstige mate wordt aangetast. De functie 'wonen' betreft geen milieubelastende functie voor de omgeving. Van enige aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden is dan ook geen sprake.

4.5.3.3 Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of de nieuwe functie binnen het plangebied hinder ondervindt van bestaande functies in de omgeving. In de directe nabijheid van de locatie zijn wel verscheidene milieubelastende bedrijven aanwezig. Deze bedrijven kunnen vanwege de milieuhinder die ze veroorzaken van invloed zijn op het woon- en leefklimaat van de woningen en kunnen andersom ook door nieuwe milieugevoelige functies belemmerd worden.

In voorliggende situatie gaat het om de volgende bedrijven met bijbehorende afstanden tot de beoogde compensatiewoning:

- *Groepsaccommodatie 't Hoefijzer (Oranjekanaal Zuidzijde 6)*

Groepsaccommodaties kunnen op basis van de VNG-publicatie 'bedrijven en milieuzonering' het beste worden vergeleken met 'kampeerterreinen, vakantiecentra, e.d. (met keuken)', waarvoor een grootste afstand van 50 meter voor het aspect geluid geldt. Groepsaccommodatie 't Hoefijzer is op circa 150 meter van het plangebied gelegen. Aan de richtafstand wordt voldaan.

- *Bungalowpark Het Hart van Drenthe (Oranjekanaal Noordzijde 18)*

Voor een bungalowpark geldt op basis van de VNG-publicatie een grootste afstand van 50 meter voor het aspect geluid, aangezien deze te vergelijken zijn met 'kampeerterreinen, vakantiecentra, e.d. (met keuken)' in de VNG-publicatie 'bedrijven en milieuzonering'. Het bungalowpark is gelegen op circa 225 meter van het plangebied. Aan de richtafstand wordt voldaan.

Omgekeerd worden de groepsaccommodatie en het bungalowpark niet in hun bedrijfsvoering belemmerd door de toevoeging van de woning (milieugevoelig object) aangezien het plangebied zich niet binnen de richtsafstand van 50 meter bevindt.

4.5.4 Conclusie

Het aspect milieuzonering vormt geen belemmeringen voor de in dit wijzigingsplan besloten ontwikkeling.

4.6 Geur

4.6.1 Wet geurhinder en veehouderij & Activiteitenbesluit

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt het toetsingskader voor vergunningsplichtige veehouderijen, als het gaat om geurhinder. Voor meldingsplichtige veehouderijbedrijven is het beoordelingskader voor geurhinder opgenomen in het Activiteitenbesluit.

De Wgv stelt één landsdekkend beoordelingskader met een indeling in twee categorieën. Voor diercategorieën waarvan de geuremissie per dier is vastgesteld, wordt deze waarde uitgedrukt in een ten hoogste toegestane geurbelasting op een geurgevoelig object. Voor de andere diercategorieën is die waarde een wettelijke vastgestelde afstand die ten minste moet worden aangehouden.

Voor diercategorieën waarvoor in de Wgv een geuremissie per dier is vastgesteld geldt dat, buiten een concentratiegebied, de geurbelasting op geurgevoelige objecten binnen de bebouwde kom niet meer dan 2 odeur units per kubieke meter lucht mag bedragen. Voor geurgevoelige objecten buiten de bebouwde kom mag deze niet meer bedragen dan 8 odeur units per kubieke meter lucht.

Op grond van de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) dient voor diercategorieën waarvoor per dier geen geuremissie is vastgesteld (bijvoorbeeld melkkoeien en paarden) en een geurgevoelig object de volgende afstanden aangehouden te worden:

- ten minste 100 meter indien het geurgevoelige object binnen de bebouwde kom is gelegen, en
- ten minste 50 meter indien het geurgevoelige object buiten de bebouwde kom is gelegen.

Voor meldingsplichtige veehouderijbedrijven gelden tevens vaste afstandseisen. Deze eisen zijn gebaseerd op en komen overeen met de vaste afstanden zoals opgenomen in de Wgv.

Op grond van het bepaalde in artikel 1 van de Wgv is een geurgevoelig object als volgt gedefinieerd: *gebouw, bestemd voor en blijkens aard, indeling en inrichting geschikt om te worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf en die daarvoor permanent of een daarmee vergelijkbare wijze van gebruik, wordt gebruikt.*

4.6.2 Activiteitenbesluit

Vanaf 1 januari 2013 is het Activiteitsbesluit ook van toepassing op agrarische activiteiten. Het Besluit landbouw milieubeheer is tegelijkertijd komen te vervallen. Agrarische bedrijven hebben geen vergunning meer nodig als al hun activiteiten onder de reikwijdte van het Activiteitenbesluit vallen. Dit zijn type B-bedrijven, zoals veehouderijen, kinderboerderijen (en andere bedrijven die kleinschalig dieren houden), glastuinbouwbedrijven, bedrijven met teelt in gebouwen, bedrijven met open teelt, agrarische loonwerkers en losse opslagen (bijvoorbeeld mest).

Voor geurhinder is in het Activiteitenbesluit een soortgelijk beoordelingskader opgenomen als in de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv). Zo gelden binnen en buiten de bebouwde kom dezelfde normen als in de Wgv. Ook de geurbelasting wordt bepaald volgens het bepaalde in de Wgv. Hetzelfde geldt voor het meten van de afstanden.

4.6.3 Situatie plangebied

In het betreffende geval ligt het dichtstbijzijnde agrarische perceel op ruime afstand (circa 500 meter) van het plangebied. Gezien de onderlinge afstand kan op voorhand worden geconcludeerd dat omliggende agrarische bedrijven de voorgenomen ontwikkeling niet belemmeren. Ter plaatse van de compensatiewoning is er daarmee sprake van een aanvaardbaarheid woon- en leefklimaat.

Omgekeerd vormt de voorgenomen ontwikkeling geen belemmering voor bestaande agrarische bedrijven in de omgeving.

4.6.4 Conclusie

Het aspect geur vormt geen belemmering voor dit plan.

4.7 Ecologie

4.7.1 Algemeen

Met ingang van 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming in werking getreden. Deze wet vervangt drie wetten: de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet. Met deze wet worden de Europese natuurbeschermingsrichtlijnen (de Vogel- en Habitatrichtlijn) zo helder mogelijk geïmplementeerd. De Wet natuurbescherming kent een apart beschermingsregime voor soorten van de Vogelrichtlijn, een apart beschermingsregime voor soorten van de Habitatrichtlijn (het Verdrag van Bern en het Verdrag van Bonn) en een apart beschermingsregime voor andere soorten, die vanuit nationaal oogpunt beschermd worden. Elk van deze beschermingsregimes kent zijn eigen verbodsbepalingen en vereisten voor vrijstelling of ontheffing van de verboden.

4.7.2 Gebiedsbescherming

4.7.2.1 Natura 2000

Nederland heeft aan de hand van een vergunningenstelsel een zorgvuldige afweging gewaarborgd rond projecten die gevolgen kunnen hebben voor Natura 2000-gebieden.

Het Natura 2000-gebied 'Elperstroomgebied' ligt op circa 3750 meter van het plangebied. Gezien de aard van de ontwikkeling en de afstand tot het natura 2000-gebied zijn negatieve effecten niet te verwachten.

4.7.2.2 NNN

Het Nederlands natuurnetwerk (NNN) (voorheen: EHS) is de kern van het Nederlandse natuurbeleid. Het NNN is als NNN in provinciale structuurvisies uitgewerkt. In of in de directe nabijheid van de NNN geldt het 'nee, tenzij'- principe. In principe zijn er geen ontwikkelingen toegestaan als zij de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied aantasten.

Het plangebied ligt niet in de NNN. De dichtstbijzijnde gronden die zijn aangemerkt als NNN liggen op circa 160 meter van het plangebied. Dit is in afbeelding 4.2 weergegeven. Aangenomen wordt dat de voorgenomen ontwikkeling gezien de aard en de afstand geen negatief effect heeft op beschermde natuurgebieden en de NNN. Nader onderzoek naar gebiedsbescherming wordt niet noodzakelijk geacht.



Afbeelding 4.2: Uitsnede plangebied t.o.v. dichtstbijzijnde NNN-gebied

4.7.3 Soortenbescherming

Het plangebied behoort vermoedelijk tot het functionele leefgebied van verschillende vogel-, vleermuis-, amfibieën- en beschermde grondgebonden zoogdiersoorten. Het onderzoeksgebied wordt voornamelijk gebruikt als foerageergebied. Daarnaast is het mogelijk dat vogels zich er in het voorjaar nestelen en dat sommige grondgebonden zoogdier- en amfibieënsoorten er een winterrust- en/of voorplantingslocatie bezetten. Van de vogelsoorten die zich in het plangebied nestelen is uitsluitend het bezette nest beschermd. Werkzaamheden dienen daarom buiten de voortplantingsperiode van vogels plaats te vinden. In het kader van de zorgplicht wordt geadviseerd rekening te houden met de ecologie van amfibieën (winterrust) en grondgebonden zoogdieren (voorplantingsplaatsen) bij het uitvoeren van de werkzaamheden.

De compensatiewoning wordt vleermuis- en vogelvriendelijk gebouwd, door bijvoorbeeld enkele nestkasten op te hangen die als verblijfsplaats kunnen dienen.

4.7.4 Conclusie

Vanuit het aspect ecologie zijn er geen belemmeringen voor de in dit wijzigingsplan mogelijk gemaakte ontwikkeling.

4.8 Archeologie & Cultuurhistorie

4.8.1 Archeologie

4.8.1.1 Algemeen

Initiatiefnemers hebben op basis van de Erfgoedwet een archeologische zorgplicht bij projecten waarbij de bodem wordt verstoord. Hiervoor is onderzoek noodzakelijk: het archeologisch vooronderzoek. Als blijkt dat in het plangebied behoudenswaardige archeologische vindplaatsen aanwezig zijn, dan kan de initiatiefnemer verplicht worden hiermee rekening te houden. Dit kan leiden tot een aanpassing van de plannen, waardoor de vindplaatsen behouden blijven, of tot een archeologische opgraving en publicatie van de resultaten.

4.8.1.2 Situatie plangebied

De gemeente Midden-Drenthe heeft de archeologische verwachtingswaarden van gronden verwerkt in de dubbelbestemmingen in het bestemmingsplan 'Buitengebied Midden-Drenthe'. Binnen het plangebied geldt de dubbelbestemming "Waarde-Archeologie 2". Voor gebieden met deze bestemming geldt dat er een archeologisch onderzoek moet worden verricht bij bodemverstoringen groter dan 1.000 m² en dieper dan 30 cm. Deze oppervlakte worden met dit initiatief niet overschreden. Archeologisch onderzoek kan dan ook achterwege worden gelaten.

4.8.2 Cultuurhistorie

4.8.2.1 Algemeen

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

In de Bro is sinds 1 januari 2012 (artikel 3.1.6, vijfde lid, onderdeel a) opgenomen dat een bestemmingsplan "een beschrijving van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden" dient te bevatten.

4.8.2.2 Situatie plangebied

Er bevinden zich, op basis van de Cultuurhistorische Atlas Drenthe, in het plangebied zelf geen rijks- danwel gemeentelijke monumenten of andere cultuurhistorische waarden. In de directe omgeving van het plangebied komen eveneens geen monumenten of cultuurhistorische waarden voor.

4.8.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat er geen archeologisch onderzoek nodig is. Tevens is geen sprake van negatieve effecten op de cultuurhistorische waarden.

HOOFDSTUK 5 WATERASPECTEN

5.1 Relevant waterbeleid

5.1.1 Rijksbeleid

Het Rijksbeleid op het gebied van waterbeheer is vastgelegd in het Nationaal Waterplan (NWP) 2016-2021 (vastgesteld 17 december 2015). Het plan geeft op hoofdlijnen de ambities weer van het Rijk ten aanzien van het nationale waterbeleid en het daaraan gerelateerde ruimtelijke beleid. De belangrijkste ambities richten zich op waterveiligheid, zoetwater en waterkwaliteit. Maar ook de Deltabeslissingen en enkele waterafhankelijke thema's als natuur en duurzame energie hebben in het plan een plek gekregen. De doorwerking van de beleidsambities/uitgangspunten naar lagere overheden is geregeld in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012), het Bestuursakkoord Water (2011) en de Waterwet (2009).

5.1.2 Provinciaal beleid

In de Omgevingsvisie Overijssel wordt ruim aandacht besteed aan de wateraspecten. De ambities zijn, naast de uitvoering van de Kaderrichtlijn Water, gericht op de verbetering van de kwaliteit van de kleinere wateren, de veiligheid, de grondwaterbescherming, bestrijding van wateroverlast, de kwantiteit en kwaliteit van grond- en oppervlakte water en waterbeleving zowel in de groene ruimte als stedelijk gebied.

5.1.3 Waterschap Drents Overijsselse Delta

Door de invoering van de Kaderrichtlijn Water is Nederland verdeeld in vijf deelstroomgebieden. Het deelstroomgebied Rijn-Oost wordt beheerd door de waterschappen Rijn en IJssel, Vechtstromen, Vallei en Veluwe, Drents Overijsselse Delta en Zuiderzeeland. Om te voldoen aan de eisen van de Kaderrichtlijn Water hebben deze waterschappen een Waterbeheerplan opgesteld.

Het beleid van het Waterschap Drents Overijsselse Delta staat beschreven in het Waterbeheerplan 2016-2021, de beleidsnota Water Raakt!, Strategische Nota Rioleringsbeleid 2007, Visie Beheer en Onderhoud 2050, Beleid Beheer en Onderhoud Stedelijk water 2013-2018 en het Beleidskader Recreatief Medegebruik. Daarnaast is de Keur een belangrijk regelstellend instrument waarmee in ruimtelijke plannen rekening moet worden gehouden. De genoemde beleidsdocumenten kunnen worden ingezien op het hoofdkantoor van het Waterschap Drents Overijsselse Delta. Ook zijn deze te raadplegen op de internetsite: www.wdodelta.nl. Op gemeentelijk niveau is het in overleg met het waterschap opgestelde gemeentelijk Waterplan en het (verbreed) gemeentelijk Rioleringsplan (GRP) van belang.

5.2 Waterparagraaf

5.2.1 Algemeen

Zoals in voorgaande paragrafen uiteen is gezet, wordt in het moderne waterbeheer (waterbeheer 21e eeuw) gestreefd naar duurzame, veerkrachtige watersystemen met minimale risico's op wateroverlast of watertekorten. Belangrijk instrument hierbij is de watertoets, die sinds 1 november 2003 in ruimtelijke plannen is verankerd. In de toelichting op ruimtelijke plannen dient een waterparagraaf te worden opgenomen. Hierin wordt verslag gedaan van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishoudkundige situatie (watertoets).

Het doel van de watertoets is te garanderen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op een evenwichtige wijze in het plan worden afgewogen. Deze waterhuishoudkundige doelstellingen betreffen zowel de waterkwantiteit (veiligheid, wateroverlast, tegengaan verdroging) als de waterkwaliteit (riolering, omgang met hemelwater, lozingen op oppervlaktewater).

5.2.2 Watertoetsproces

Het waterschap Drents Overijsselse Delta is geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets (<http://www.dewatertoets.nl>). Naar aanleiding van de watertoets heeft het waterschap

aangegeven dat de korte procedure van toepassing is (zie bijlage 4). Het waterschap gaat akkoord met de plannen, mits er wordt voldaan aan de uitgangspunten in de standaard waterparagraaf.

Het afvalwater wordt afgevoerd via het gemengd rioolstelsel. Hemelwater wordt volledig gescheiden van afvalwater en zoveel mogelijk geïnfiltreerd in de grond.

HOOFDSTUK 6 JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING

6.1 Inleiding

In de voorgaande hoofdstukken is ingegaan op het plangebied, het relevante beleid en de milieu- en omgevingsaspecten. De informatie uit deze hoofdstukken is gebruikt om keuzes te maken bij het maken van het juridische deel van het wijzigingsplan: de verbeelding en de regels. In dit hoofdstuk wordt dieper ingegaan op de opzet van dit juridische deel. Daarnaast wordt een verantwoording gegeven van de gemaakte keuzes op de verbeelding en in de regels.

6.2 Opzet van de regels

6.2.1 Algemeen

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) die op 1 juli 2008 in werking is getreden, is de verplichting opgenomen om ruimtelijke plannen en besluiten digitaal vast te stellen. De digitaliseringsverplichting geldt vanaf 1 januari 2010. In de ministeriële Regeling standaarden ruimtelijke ordening is vastgelegd dat de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) de norm is voor de vergelijkbaarheid van bestemmingsplannen. Naast de SVBP zijn ook het Informatiemodel Ruimtelijke Ordening en de Standaard Toegankelijkheid Ruimtelijke Instrumenten normerend bij het vastleggen en beschikbaar stellen van bestemmingsplannen.

De SVBP geeft normen voor de opbouw van de planregels en voor de digitale verbeelding van het bestemmingsplan. Dit wijzigingsplan is opgesteld conform de normen van de SVBP2012.

Het juridisch bindend gedeelte van het wijzigingsplan bestaat uit planregels en bijbehorende verbeelding waarop de bestemmingen zijn aangegeven. De verbeelding en de planregels dienen in samenhang te worden bekeken. Dit wijzigingsplan is gebaseerd op het moederplan “Buitengebied Midden-Drenthe”, rekening houdend met “Correctieve herziening buitengebied Midden Drenthe”.

De geldende bestemmingsplannen kennen in Art. 4.9 onder j de wijzigingsbevoegdheid waarmee bestemming ‘Agrarisch met waarden – 1’ worden gewijzigd in de bestemming ‘Wonen’ in het kader van de Ruimte voor Ruimte regeling.

Via dit wijzigingsplan wordt toepassing gegeven aan de hiervoor genoemde bevoegdheid

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

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

6.2.2 Inleidende regels

Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels. Deze regels gelden voor het gehele plangebied en bevatten:

- Begrippen (Artikel 1)

In dit artikel zijn definities van de in de regels gebruikte begrippen opgenomen. Hiermee is een eenduidige interpretatie van deze begrippen vastgelegd.

- Wijze van meten (Artikel 2)

Dit artikel geeft onder meer bepalingen waar mag worden gebouwd en hoe voorkomende eisen betreffende de maatvoering begrepen moeten worden.

6.2.3 Bestemmingsregels

Hoofdstuk 2 van de regels bevat de juridische vertaling van de in het plangebied voorkomende bestemming. In dit hoofdstuk en de daarin opgenomen artikelen 'Wonen' en 'Waarde – Archeologie 2' wordt een onderverdeling gemaakt in onder andere:

- Bestemmingsomschrijving: omschrijving van de toegestane activiteiten;
- Bouwregels: eisen waar bebouwing aan moet voldoen (aantal hoofdgebouwen, bouwhoogte, etc.);
- Afwijken van de gebruik- en bouwregels: voorwaarden waaronder afgeweken mag worden van de aangegeven bestemmingen en bouwregels.

In paragraaf 6.3 worden de bestemmingen nader toegelicht en wordt aangegeven waarom voor bepaalde gronden voor deze bestemmingen is gekozen.

6.2.4 Algemene regels

In dit hoofdstuk worden de algemene regels weergegeven. Deze regels gelden voor het gehele plangebied. Het hoofdstuk bestaat uit de volgende onderdelen:

- Anti-dubbeltelregel (artikel 6): deze regel is opgenomen om ongewenste verdichting van bebouwing te voorkomen;
- Algemene bouwregels (artikel 7): deze regels gelden indien maatvoering, afstand of bebouwingspercentage in overeenstemming met de wabo meer bedragen dan in hoofdstuk 2 van de regels is voorgeschreven;
- Algemene gebruiksregels (artikel 8): dit artikel beschrijft welk gebruik van gronden en bouwwerken in elk geval strijdig zijn met het wijzigingsplan;
- Algemene aanduidingsregels (artikel 9): beschrijving van de regels die gelden op gronden met de aanduidingen 'Milieuzone – hydrologische beïnvloeding' en 'Vrijwaringszone – radiotelescoop';
- Algemene afwijkingsregels (artikel 10): deze regels maken het mogelijk om op de beschreven punten af te wijken van de regels in het wijzigingsplan;
- Algemene wijzigingsregels (artikel 11): regels die aangeven welke gronden in welke bestemming gewijzigd kunnen worden.
- Overige regels (artikel 12): regels die aangeven hoe er met welstandscriteria, afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden, de natuurbeschermingstoets en parkeernormen wordt omgegaan in het wijzigingsplan.

6.2.4 Overgangs- en slotregels

In hoofdstuk 4 van de regels staan de overgangs- en slotregels. In de overgangsregels is aangegeven wat de juridische consequenties zijn van bestaande situaties die in strijd zijn met dit wijzigingsplan. In de slotregel wordt aangegeven hoe het wijzigingsplan wordt genoemd.

6.3 Verantwoording van de regels

Kenmerk van de Nederlandse ruimtelijke ordeningsregelgeving is dat er uitgegaan wordt van toelatingsplanologie. Een wijzigingsplan geeft aan welke functies waar zijn toegestaan en welke bebouwing mag worden opgericht. Bij het opstellen van dit wijzigingsplan zijn keuzes gemaakt over welke functies waar worden mogelijk gemaakt en is gekeken welke bebouwing stedenbouwkundig toegestaan kan worden.

Het is noodzakelijk dat het wijzigingsplan een compleet inzicht biedt in de bouw- en gebruiksmogelijkheden binnen het betreffende plangebied. Het wijzigingsplan is het juridische toetsingskader dat bindend is voor de burger en overheid en geeft aan wat de gewenste planologische situatie voor het plangebied is.

Wonen (Artikel 3)

De bestemming 'Wonen' is aan de compensatiewoning toegekend. Conform het bestemmingsplan Buitengebied Midden-Drenthe zijn de gronden met de bestemming 'Wonen' hoofdzakelijk bestemd voor het wonen, al dan niet in combinatie met een aan huis verbonden beroep, mantelzorg en een gastouderopvang.

In dit geval is binnen het bestemmingsvlak 'Wonen' een vrijstaande woning met een maximum oppervlakte van 150 m² toegestaan. De gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij een hoofdgebouw zal ten hoogste 100 m² bedragen.

In de bouwregels is onderscheid gemaakt tussen:

- hoofdgebouwen;
- aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen;
- bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde.

Wonen – Voormalig boerderijen (Artikel 4)

De bestemming 'Wonen – Voormalig boerderijen' is aan de voormalig bedrijfswoning toegekend. In overeenstemming met bestemmingsplan Buitengebied Midden-Drenthe zijn deze gronden bestemd voor het wonen, al dan niet in combinatie met een aan huis verbonden beroep, mantelzorg en een gastouderopvang en de bij de bestemming horende voorzieningen. Per bestemmingsvlak is één woning met een maximumoppervlakte van 150 m² (of de bestaande oppervlakte indien deze meer bedraagt) toegestaan.

In de bouwregels is onderscheid gemaakt tussen:

- hoofdgebouwen;
- aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen;
- bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde.

Waarde – Archeologie 2 (Artikel 5)

Conform het bestemmingsplan Buitengebied Midden-Drenthe zijn de gronden mede bestemd met de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2'. In verband met (verwachte) archeologische waarden is voor het gebied een dubbelbestemming opgenomen en is bepaald dat een onderzoeksplicht geldt voor ingrepen groter dan 1.000 m² en dieper dan 30 cm.

HOOFDSTUK 7 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening stelt dat de gemeenteraad gelijktijdig met de vaststelling van het bestemmingsplan moet besluiten om al dan niet een exploitatieplan vast te stellen. Hoofddregel is dat een exploitatieplan moet worden vastgesteld bij elk bestemmingsplan. Er zijn echter uitzonderingen. Het is mogelijk dat de raad verklaart dat met betrekking tot een bestemmingsplan geen exploitatieplan wordt vastgesteld indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins is verzekerd of het stellen van nadere eisen en regels niet noodzakelijk is.

Voorliggend plan betreft geen aangewezen bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1. Bro. Dit betekent dat plankosten niet kunnen worden verhaald middels een exploitatieplan.

In het voorliggende geval worden de gemeentelijke kosten, op basis van de legesverordening, verhaald op de initiatiefnemer. Met de initiatiefnemer wordt tevens een planschadeovereenkomst gesloten zodat het kostenverhaal voor de gemeente volledig is verzekerd. Dit brengt met zich mee dat op grond van artikel 6.12 Wro geen exploitatieplan nodig is.

HOOFDSTUK 8 VOOROVERLEG, INSPRAAK EN ZIENSWIJZEN

8.1 Vooroverleg

8.1.1 Rijk

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen. Het Barro is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen. Geoordeeld wordt dat dit wijzigingsplan geen nationale belangen schaadt. Daarom is afgezien van het voeren van vooroverleg met het Rijk.

8.1.2 Provincie Drenthe

Het plan zal in het kader van vooroverleg aan de Provincie Drenthe worden toegezonden.

8.1.3 Waterschap Drents Overijsselse Delta

De uitgevoerde watertoets geeft geen aanleiding voor nader overleg met het waterschap.

8.2 Inspraak

Conform de gemeentelijke inspraakverordening kan het bestuursorgaan zelf besluiten of inspraak wordt verleend bij de voorbereiding van gemeentelijk beleid.

In voorliggend geval wordt, gelet op de aard en omvang van dit wijzigingsplan, geen voorontwerp wijzigingsplan ter visie gelegd.

8.3 Zienswijzen

Het wijzigingsplan heeft vanaf 25 april gedurende zes weken ter inzage gelegen. In deze periode is één zienswijze ingediend. De zienswijze heeft niet tot aanpassingen in het wijzigingsplan geleid, waardoor het wijzigingsplan ongewijzigd vastgesteld wordt. De zienswijzenota is als bijlage 5 bij de toelichting gevoegd.

BIJLAGE BIJ DE TOELICHTING

Bijlage 1 Ruimtelijk kwaliteitsplan

Bijlage 2 Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 3 Quickscan Flora en Fauna

Bijlage 4 Watertoetsresultaat

Bijlage 5 Zienswijzenota