Wijzigingsplan Oranjekanaal NZ 20 te Hijken

GEMEENTE MIDDEN-DRENTHE

VASTGESTELD

BügelHajema

Plek voor ideeën

Wijzigingsplan Oranjekanaal NZ 20 te Hijken

V A S T G E S T E L D

Inhoud

Toelichting
Regels
Verbeelding

1 maart 2013
Projectnummer 153.01.50.00.00

Ideeën voor een plek

BügelHajema Adviseurs bv, Bureau voor Ruimtelijke Ordening en Milieu BNSP

O v e r z i c h t s k a a r t

Gemeente Midden-Drenthe, bron: Topografische Dienst

T o e l i c h t i n g

Inhoudsopgave

1	**Inleiding**	9
2	**Planbeschrijving**	11
	2.1 Huidige situatie	11
	2.2 Toekomstige situatie	12
3	**Beleid**	15
	3.1 Provinciaal beleid	15
	3.2 Gemeentelijk beleid	15
4	**Toetsing milieuaspecten**	17
	4.1 Milieuzonering	17
	4.2 Bodem	17
	4.3 Externe veiligheid	17
	4.4 Archeologie	18
	4.5 Water	18
	4.6 Ecologie	19
5	**Juridische vormgeving**	25
6	**Economische uitvoerbaarheid**	27
7	**Maatschappelijke uitvoerbaarheid**	29

1 Inleiding

AANLEIDING

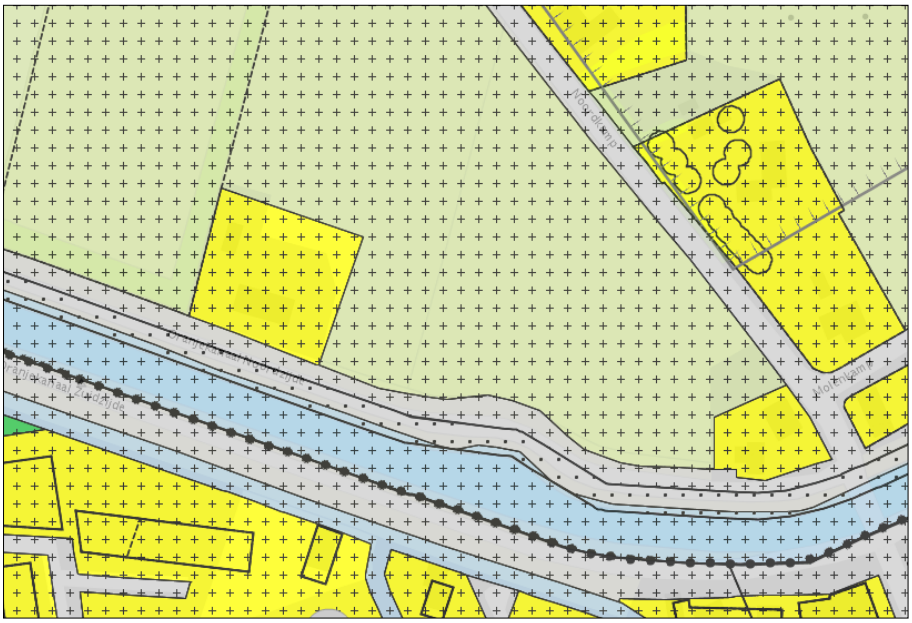
De eigenaren van het perceel aan het Oranjekanaal Noordzijde 20 te Hijken, dat in gemeente Midden-Drenthe ligt, zijn voornemens om een paardenstal en een schuilstal te bouwen.

LIGGING

De ligging en begrenzing van het betreffende perceel (hierna te noemen plangebied) zijn aangegeven op de overzichtskaart.

BESTEMMINGSPLAN

Het plangebied ligt in het vigerende bestemmingsplan Buitengebied. Het perceel waarop de woning (en garage) is gesitueerd, is bestemd als Wonen met de dubbelbestemming Waarde - Archeologie 2. De plek van de nieuwe schuur en schuilstal liggen binnen de bestemming Agrarisch met waarden - 2. Op navolgende afbeelding is een uitsnede van het vigerend plan te zien.



De nieuwe schuur is niet toegestaan binnen de bestemming Agrarisch met waarden – 2, om deze reden wordt gebruikgemaakt van de in de regels opgenomen wijzigingsbevoegdheid om de woonbestemming te vergroten.

In de regels behorende bij de bestemming Agrarisch met waarden - 2 (artikel 5.9 onder g) is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het vergroten van de woonbestemming, met dien verstand dat:

1. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de regels van respectievelijk artikel 28 of artikel 29 van overeenkomstige toepassing zijn;

2. de oppervlakte van het betreffende bestemmingsvlak voor het wonen na toepassing van de wijzigingsbevoegdheid ten hoogste 3.000 m² mag bedragen;
3. aangetoond moet zijn dat er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
4. er sprake dient te zijn van een goede landschappelijke inpassing van de gronden ten behoeve van het wonen en de gronden als één aaneengesloten geheel worden ingericht;
5. aangetoond moet zijn dat er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de natuurlijke en landschappelijke waarden, de archeologische waarden en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Met het onderhavige plan (wijzigingsplan) wordt gebruikgemaakt van deze wijzigingsbevoegdheid. De woonbestemming is vergroot ten behoeve van de bouw van de schuur. Overigens kan de schuilstal in de bestemming Agrarisch met waarden – 2 worden gerealiseerd via een afwijkingsprocedure van het vigerend bestemmingsplan en het deel van de schuilstal binnen de woonbestemming kan vergunningsvrij worden gerealiseerd.

In het hoofdstuk Gemeentelijk beleid wordt aangegeven op welke wijze aan deze voorwaarden wordt voldaan.

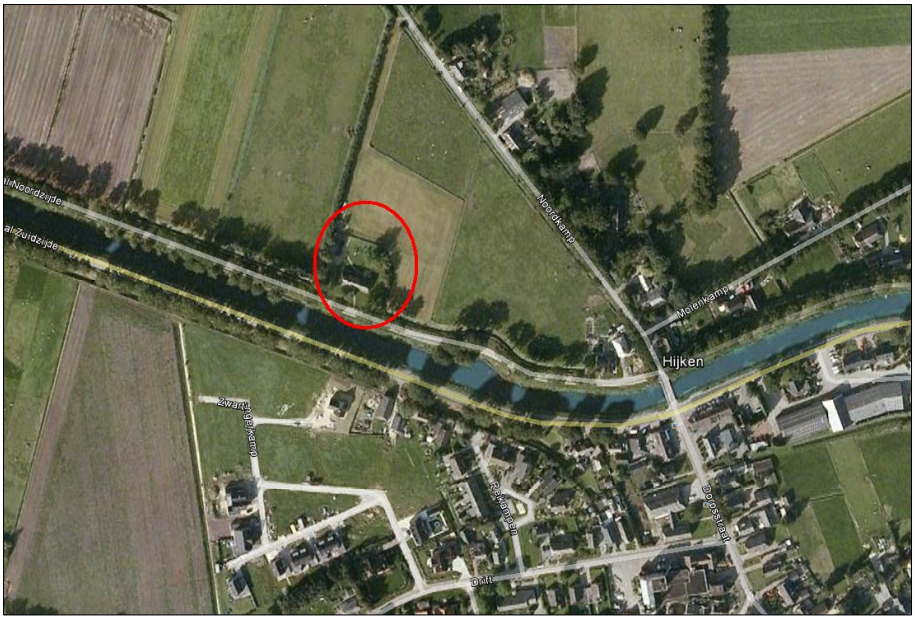
LEESWIJZER

In het volgende hoofdstuk wordt ingegaan op de huidige en toekomstige inrichting van het plangebied. In hoofdstuk 3 wordt het relevante beleid van de provincie Drenthe en de gemeente Midden-Drenthe behandeld. In hoofdstuk 4 vindt een toetsing plaats aan de milieuaspecten. Vervolgens behandelt hoofdstuk 5 de juridische vormgeving van het plan. In de laatste twee hoofdstukken komen ten slotte de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid aan bod.

Planbeschrijving 2

2.1 Huidige situatie

Het plangebied ligt ten westen van de kern Hijken en is gesitueerd ten noorden van het Oranjekanaal. In het plangebied is in de huidige situatie een woning met een bijgebouw (in gebruik als garage) aanwezig. Op navolgende luchtfoto is de ligging van het plangebied aangegeven.



Luchtfoto plangebied (bron: Google Earth)

Rond de bebouwing is zoals te zien is op navolgende afbeelding enig groen aanwezig. Het gaat aan de westzijde van het perceel om een houtsingel welke vanaf het Oranjekanaal tot aan de Noordkamp ligt. De omliggende percelen zijn in agrarisch gebruik.

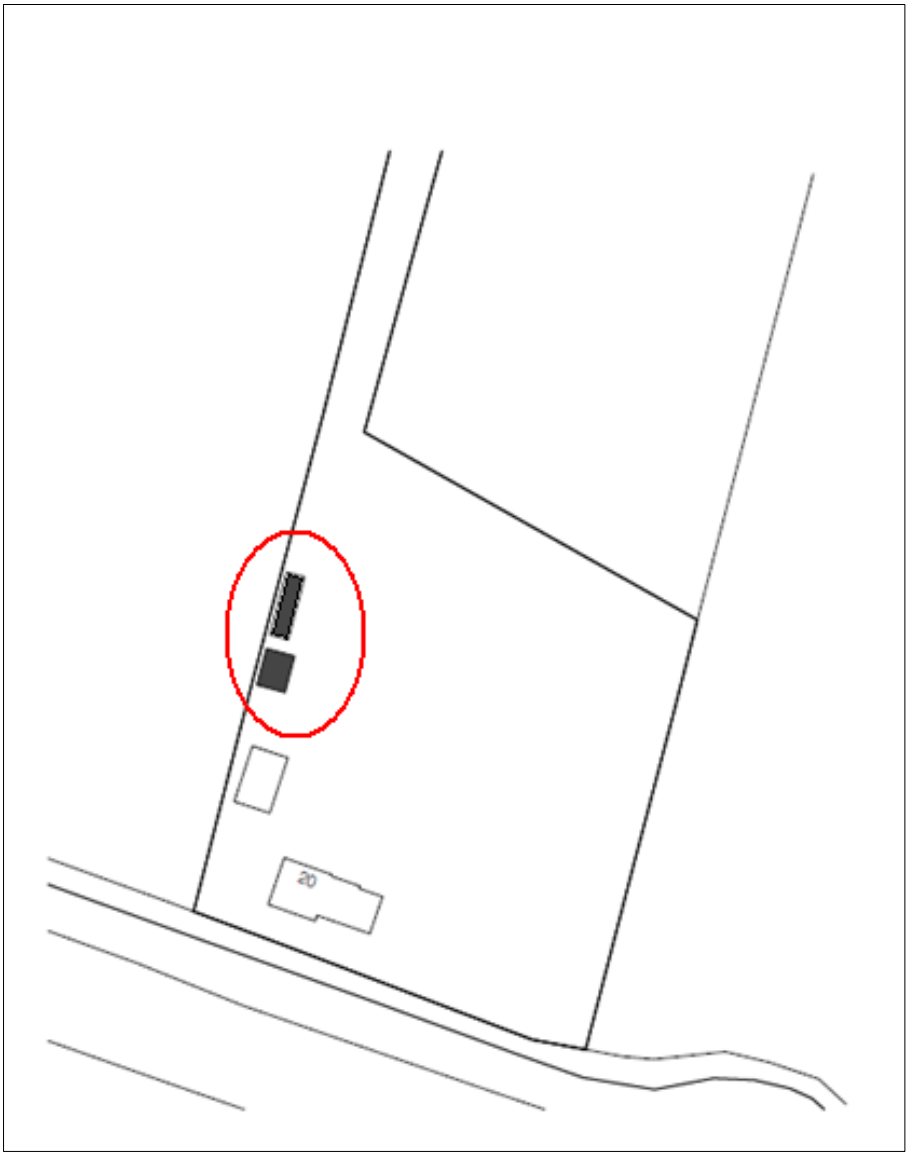
Afbeelding van het aanzicht van het plangebied vanaf Oranjekanaal (bron: Google Streetview)

Foto van de gronden aan de achterzijde van de woning

2.2
Toekomstige situatie

In de toekomstige situatie wordt ten noorden van de garage (in het verlengde ervan) een schuur van 50 m^2 en een schuilstal van maximaal 55 m^2 gebouwd. Deze bebouwing komt in de plaats van de aanwezige, zonder vergunning gebouwde bijgebouwen (overkapping voor opslag en paardenstal). De schuur komt in de woonbestemming te liggen. De schuilstal ligt deels binnen de bestemming Wonen (vergunningsvrij) en deels binnen de bestemming Agrarisch met waarden - 2 (met een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan). Een deel van de schuilstal kan dus zonder vergunning gebouwd worden.

Doordat beide gebouwen achter de bestaande garage komen te liggen en ze de lijn van de bestaande houtsingel volgen, blijft een relatief rustig bebouwingsbeeld behouden. De bebouwing zal vanaf het Oranjekanaal beperkt zichtbaar zijn.
Op navolgende plattegrond van het perceel zijn beide gebouwen in de rode cirkel aangegeven. Onderstaande plattegrond is niet op schaal, voor de werkelijke diepte van het bouwperceel wordt verwezen naar de verbeelding.



De schuur wordt 6,6 m hoog en zal voor de overige bouwregels moeten voldoen aan hetgeen is opgenomen in het vigerend bestemmingsplan onder artikel 28 en artikel 29. Het gedeelte van de schuilstal binnen de bestemming Wonen zal moeten voldoen aan de voorwaarden voor vergunningsvrij bouwen. Voor het gedeelte van de stal dat gelegen is buiten dit wijzigingsplan zal een omgevingsvergunning verleend moeten worden voor een binnenplanse afwijking van het bestemmingsplan. Hierbij zal voldaan moeten worden aan de in het be-

stemmingsplan Buitengebied gestelde voorwaarden in de afwijkingsregels (artikel 5: Agrarisch met waarden -2, onder afwijken van de bouwregels).

3 Beleid

In dit hoofdstuk wordt het relevante beleid van de provincie Drenthe en de gemeente Midden-Drenthe behandeld.

3.1 Provinciaal beleid

Provinciale Staten van Drenthe hebben op 2 juni 2010 de Omgevingsvisie Drenthe vastgesteld. De Omgevingsvisie is hét strategische kader voor de ruimtelijk-economische ontwikkeling van Drenthe voor de periode tot 2020. De visie formuleert de belangen, ambities, rollen, verantwoordelijkheden en sturing van de provincie in het ruimtelijke domein.

De provincie Drenthe streeft naar aantrekkelijke, gevarieerde en leefbare woonmilieus die voorzien in de woonvraag. Het maken van bovenlokale afspraken hierover is van provinciaal belang. De gemeente moet haar aandeel in het woonaanbod en de woonmilieus uitwerken in een structuur- of een woonplan.

Bij de omgevingsvisie zijn enkele kaarten gevoegd. Uit deze kaarten komen geen bijzonderheden naar voren welke een belemmering kunnen vormen voor het onderhavig plan.

De provincie Drenthe heeft het beleid vertaald naar de Omgevingsverordening. Bij de Omgevingsverordening horen enkele kaarten waarop de specifieke waarden, dan wel belemmeringen zijn weergegeven. Uit deze kaarten blijken geen bijzonderheden voor het plangebied.

3.2 Gemeentelijk beleid

De gemeente heeft besloten de bouw van de paardenstal en schuilstal op het perceel toe te staan. Hiertoe is in het bestemmingsplan Buitengebied een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. In de wijzigingsbevoegdheid zijn voorwaarden opgenomen waaraan de ontwikkeling moet voldoen. Deze voorwaarden zijn:

1. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de regels van respectievelijk artikel 28 of artikel 29 van overeenkomstige toepassing zijn;
2. de oppervlakte van het betreffende bestemmingsvlak voor het wonen na toepassing van de wijzigingsbevoegdheid ten hoogste 3.000 m² mag bedragen;

3. aangetoond moet zijn dat er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
4. er sprake dien te zijn van een goede landschappelijke inpassing van de gronden ten behoeve van het wonen en de gronden als één aaneengesloten geheel worden ingericht;
5. aangetoond moet zijn dat er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de natuurlijke en landschappelijke waarden, de archeologische waarden en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

In de regels is een verwijzing opgenomen naar het vigerend bestemmingsplan, waardoor gelet op de bestemming in de verbeelding, de regels van artikel 28 uit het moederplan van toepassing zijn.

Het bestemmingsvlak voor wonen heeft met dit wijzigingsplan een oppervlak gekregen van circa 3.000 m^2.

Met de bouw van de stal en schuilstal worden omliggende (agrarische) bedrijven niet in hun mogelijkheden beperkt. Het meest nabijgelegen agrarisch bedrijf ligt op ruim 300 m van het plangebied. Door de vergroting van het bestemmingsvlak (wonen) wordt het bedrijf niet beperkt in haar mogelijkheden. Het gaat verder niet om een activiteit waarvoor een milieuvergunning vereist is of het activiteitenbesluit op van toepassing is.

Er is in de huidige situatie op het achtererf al enige bebouwing en een paardenbak aanwezig. Dit zorgt ervoor dat er al sprake is van een functioneel ingericht perceel. De nieuwe bebouwing wordt zo gesitueerd dat dit aaneengesloten geheel niet verder wordt uitgebreid. Wat betreft de landschappelijke inpassing kan worden opgemerkt dat beide gebouwen rugdekking hebben van de bestaande houtsingel. Vanuit de westzijde zal de bebouwing daarom niet zichtbaar zijn. De nieuwe bebouwing zal een minimaal effect op het landschap hebben.

De onder punt 5 genoemde voorwaarden komen aan bod in het volgende hoofdstuk.

De voorgenomen ontwikkeling past binnen het beleid van de gemeente Midden-Drenthe zoals dat hiervoor is weergegeven.

4 Toetsing milieuaspecten

4.1 Milieuzonering

Milieuzonering zorgt voor voldoende afstand tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals woningen) in ruimtelijke plannen. Het doel hiervan is om reeds in ruimtelijke plannen milieuhinder bij woningen te voorkomen en tegelijkertijd aan bedrijven voldoende milieuruimte te bieden voor het uitoefenen van hun bedrijfsactiviteiten.

Met het bestemmingsplan wordt het bestemmingsvlak voor Wonen vergroot. In die zin dient te worden nagegaan hoe de ligging is ten opzichte van (milieuhinderlijke) bedrijvigheid. Het meest nabijgelegen bedrijf betreft een bedrijf aan de Markeweg (op ruim 300 m vanaf het plangebied). Omdat het plangebied aan de achterzijde groter wordt, en daarmee de afstand tot dit bedrijf niet kleiner wordt, vormt het voornemen geen belemmeringen voor dit bedrijf.

Ook hoeft er geen afstand te worden aangehouden ten opzichte van overige woningen. De schuilstal heeft geen gevolgen op het vlak van geluid, geur, gevaar of stof.

4.2 Bodem

Bij de aanvraag om een omgevingsvergunning zal aangetoond moeten worden dat de milieu hygiënische gesteldheid van de bodem geschikt is voor het toekomstig gebruik. Een bodemonderzoek kan in het kader van het onderhavige plan achterwege blijven.

4.3 Externe veiligheid

Omdat er geen gevoelige objecten worden mogelijk gemaakt, volstaat een korte toetsing van de risicokaart. Uit de risicokaart blijkt dat langs het Oranjekanaal, maar buiten het plangebied, een risicovolle buisleiding ligt. De nieuwe bebouwing komt achter de bestaande bebouwing te liggen en houdt daarmee voldoende afstand tot deze buisleiding. De buisleiding is in het bestemmingsplan Buitengebied voorzien van een dubbelbestemming.

De buisleiding heeft geen gevolgen voor het onderhavige plan. Overige inrichtingen komen niet in de omgeving voor. Er treden geen belemmeringen op voor de ontwikkelingen in het plangebied.

4.4
Archeologie

Op grond van het gemeentelijk beleid is binnen het plangebied een archeologisch onderzoek noodzakelijk indien meer dan 1.000 m^2 van de bodem geroerd wordt. Met het onderhavig plan wordt maximaal 110 m^2 van de bodem geroerd. Een archeologisch onderzoek kan daarom achterwege blijven.

4.5
Water

Artikel 3.1.6 in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) geeft aan dat er in ruimtelijke plannen een waterparagraaf moet worden opgenomen. In de toelichting moet worden aangegeven op welke wijze er rekening is gehouden met de waterhuishoudkundige situatie, dat wil zeggen het grondwater en het oppervlaktewater. Het is de schriftelijke weerslag van de zogenaamde watertoets: 'het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren (door de waterbeheerder), afwegen en beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten'.

De watertoets heeft op 23 juli 2012 plaatsgevonden door het invullen van de digitale watertoets. Op grond daarvan is de korte procedure van toepassing. De standaard waterparagraaf is daarmee van toepassing.

Waterhuishouding
Het plan loopt geen verhoogd risico op wateroverlast als gevolg van overstromingen. Het plan heeft geen schadelijke gevolgen voor de waterkwaliteit en ecologie. In het verleden is er in of rondom het plangebied geen wateroverlast of grondwateroverlast geconstateerd. De toename van het verharde oppervlak is minder dan 1.500 m^2.

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

Aanleghoogte van de bebouwing

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

Watertoetsproces

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

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

4.6
Ecologie

Om de uitvoerbaarheid van onderhavig plan te toetsen, is een bureauonderzoek van de natuurwaarden in het plangebied uitgevoerd. Tevens is gekeken naar de effecten op beschermde gebieden in de omgeving. Het doel hiervan is om na te gaan of een vooronderzoek in het kader van de Flora- en faunawet en/of een oriënterend onderzoek in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 of de Ecologische Hoofdstructuur noodzakelijk is. Het plangebied is hiertoe op 19 juli 2012 bezocht door een ecoloog van BügelHajema Adviseurs.

Situatie plangebied op 25 juni 2012

Soortenbescherming

Flora- en faunawet

Met ingang van 1 april 2002 is de Flora- en faunawet in werking getreden. Het soortenbeleid uit de Vogelrichtlijn (1979) en de Habitatrichtlijn (1992) van de Europese Unie is hiermee in de nationale wetgeving verwerkt.
Achter de Flora- en faunawet staat het idee van de zorgplicht voor in het wild levende beschermde dieren en planten en hun leefomgeving. Beschermde soorten worden opgesomd in de 'lijsten beschermde inheemse planten- en diersoor-

ten'. De Algemene Maatregel van Bestuur ex artikel 75 van de Flora- en faunawet van 23 februari 2005, kent een driedeling voor het beschermingsniveau van planten- en diersoorten, namelijk: licht beschermd, middelzwaar beschermd en streng beschermd. De inheemse vogelsoorten hebben een eigen afwijkend beschermingsregime; ze vallen zowel onder het middelzware als strenge beschermingsregime.

INVENTARISATIE

Het plangebied bestaat uit een erf met boerderij, bijgebouwen, tuin en paardenbak omzoomd door een houtsingel aan de noordkant van het Oranjekanaal aan de noordrand van het dorp Hijken.
Een aantal opstallen, de hooiopslag en de paardenstal, verdwijnen en worden vervangen door nieuwbouw.
De paardenstal is opgebouwd uit zeecontainers met aan twee zijden houten betimmering. De hooiopslag betreft een houten overkapping met verharde ondergrond. Het dak van de te slopen bebouwing bestaat uit golfplaat, zonder dakbeschot.
Uit de informatie van Quickscanhulp[1] ('(©) NDFF - QuickScanHulp.nl 16-07-2012 11:31:44') blijkt dat in de directe omgeving van het plangebied naast enkele in het kader van de Flora- en faunawet licht beschermde diersoorten, ook enkele (middel)zwaar beschermde diersoorten voorkomen.
Op basis van het veldbezoek blijkt echter dat het plangebied een beperkte natuurwaarde kent. Gezien de constructie en gebruikte materialen is de te slopen bebouwing ongeschikt als nestelruimte voor huismus. Ook vleermuizen vinden geen geschikte verblijfplaats in de paardenstal of hooiopslag. Gezien de inrichting en het gebruik van het plangebied worden alleen enkele algemene, licht beschermde soorten (zoals spitsmuis) en zwaarder beschermde vogels in en direct rond het plangebied verwacht. Alle inheemse vogelsoorten zijn in het kader van de Flora- en faunawet zwaar beschermd.

De volgens de QuickScanHulp waargenomen soorten binnen 1 km rond het plangebied zijn grotendeels soorten van heidegebieden zoals het nabijgelegen Hijkerveld en roofvogels die zeker in de omgeving zullen jagen, maar niet hier verblijven. Van de waargenomen beschermde zoogdiersoorten komt de das hier niet voor en is de aanwezigheid van steenmarter weinig waarschijnlijk. Van de aangegeven vogelsoorten met jaarrond beschermde nestplaatsen zijn gezien de inrichting van het plangebied, mogelijk steenuil en kerkuil ergens broedend aanwezig, maar niet in de af te breken opstallen.

EFFECTEN

Als gevolg van de werkzaamheden kunnen verblijfplaatsen van enkele licht beschermde soorten worden vernietigd en verstoord. Ook kunnen hierbij enkele exemplaren worden gedood. Licht beschermde soorten worden niet in hun

[1] QuickScanHulp is een internetapplicatie die gegevens over beschermde soorten toegankelijk maakt. Deze gegevens zijn afkomstig uit de databanken van talloze organisaties, verenigd in de Vereniging Onderzoek Flora en Fauna (VOFF). Het is een initiatief van onder meer de Gegevensautoriteit Natuur en de organisaties binnen de VOFF (www.quickscanhulp.nl).

voortbestaan bedreigd en vallen in de vrijstellingsregeling bij ruimtelijke ontwikkelingen. Voor deze soorten hoeft geen ontheffing te worden aangevraagd. Wel geldt voor deze soorten de zorgplicht van de Flora- en faunawet. Met oog op steenmarter is het tijdig en zorgvuldig op- en leegruimen van de bijgebouwen van belang, voordat deze worden afgebroken.
Het is verboden nesten van vogels (indien nog in functie) te vernietigen of te verstoren. Met betrekking tot de uitvoering van de werkzaamheden dient derhalve rekening te worden gehouden met het broedseizoen. De Flora- en faunawet kent geen standaardperiode voor het broedseizoen. Het is van belang of een broedgeval aanwezig is, ongeacht de periode. Voor de meeste vogels geldt dat het broedseizoen ongeveer van 15 maart tot 15 juli duurt.

Gebiedsbescherming

Natuurbeschermingswet 1998

Op 1 oktober 2005 is de Natuurbeschermingswet 1998 van kracht geworden. Deze wet bundelt de gebiedsbescherming van nationaal begrensde natuurgebieden. In de Natuurbeschermingswet 1998 zijn ook de bepalingen vanuit de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn verwerkt.
Onder de Natuurbeschermingswet 1998 worden drie typen gebieden aangewezen en beschermd: Natura 2000-gebieden, staats- en beschermde natuurmonumenten en Wetlands. Verder is deze wet de basis voor het nationale Natuurbeleidsplan waarin de Ecologische Hoofdstructuur is geregeld.

Ecologische Hoofdstructuur

De Ecologische Hoofdstructuur is een samenhangend netwerk van bestaande en nog te ontwikkelen belangrijke natuurgebieden in Nederland en vormt de basis voor het natuurbeleid. De Ecologische hoofdstructuur is als beleidsdoel opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en de provinciale Omgevingsvisie Drenthe 2010.

INVENTARISATIE

Het plangebied ligt niet in of grenst niet aan een beschermd gebied in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998. Het meest nabijgelegen gebied uit de Natuurbeschermingswet 1998 betreft de Natura 2000-gebieden Witterveld en (Drents-Friese Wold &) Leggelderveld, dat is gelegen op een afstand van 5,6 km. Op ongeveer 0,8 km ten noordwesten van het plangebied ligt het meest nabijgelegen gebied uit de Ecologische Hoofdstructuur. Het betreft hier houtwallen. Het Hijkerveld ligt op 1,3 km van het plangebied.

EFFECTEN

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

Hoofdstructuur. Deze inventarisatie geeft geen aanleiding voor verder onderzoek.

Conclusie

Uit de ecologische inventarisatie is naar voren gekomen dat geen vooronderzoek in het kader van de Flora- en faunawet of een oriëntatiefase voor de Natuurbeschermingswet 1998, dan wel een analyse van de Ecologische Hoofdstructuur noodzakelijk is. Het plan is hierdoor op deze punten uitvoerbaar.

5 Juridische vormgeving

Ten aanzien van de in de wijziging begrepen gronden geldt dat de regels gegeven in het bestemmingsplan Buitengebied, vastgesteld door de raad op 26 januari 2012 van toepassing zijn.

De regels van het wijzigingsplan zijn als volgt opgebouwd:
- in artikel 1 zijn enkele noodzakelijke begrippen opgenomen;
- in artikel 2 is het ter zake gestelde in de voorschriften van het vigerende bestemmingsplan Buitengebied van toepassing verklaard;
- artikel 3 is de slotbepaling.

De regels van de bestemming Wonen van het moederplan worden van toepassing verklaard.

6 Economische uitvoerbaarheid

De kosten van deze ontwikkeling worden geheel door de initiatiefnemer gedragen.

7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het wijzigingsplan zal als ontwerp ter inzage worden gelegd, waarbij een ieder in de gelegenheid wordt gesteld een zienswijze in te dienen.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft zes weken ter inzage gelegen, in deze periode zijn geen zienswijzen met betrekking tot het plan binnengekomen.