

**Partiële herziening bestemmingsplan
Oosthalen 3 te Hooghalen**



VASTGESTELD



BügelHajema

Plek voor ideeën

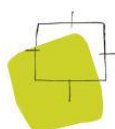
**Partiële herziening bestemmingsplan
Oosthalen 3 te Hooghalen**

V A S T G E S T E L D

Inhoud

Toelichting en bijlagen
Regels en bijlagen
Verbeelding

2 januari 2012
Projectnummer 153.55.50.01.00



Ideeën voor een plek

Toelichting

Inhoudsopgave

1	Inleiding	7
2	Beleid	9
2.1	Provincie	9
2.2	Gemeente	13
3	Planbeschrijving	15
3.1	Huidige situatie	15
3.2	Toekomstige situatie	16
3.3	Juridische vormgeving	17
4	Toetsen	21
4.1	Wegverkeerslawaaï	21
4.2	Wet milieubeheer	23
4.3	Water	23
4.4	Bodem	25
4.5	Ecologie	26
4.6	Archeologie	26
4.7	Luchtkwaliteit	27
4.8	Externe veiligheid	28
4.8.1	Inrichtingen	28
4.8.2	Vervoer van gevaarlijke stoffen	28
4.8.3	Buisleidingen	29
4.8.4	Conclusie	29
5	Economische uitvoerbaarheid	31
6	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	33

Inleiding



De initiatiefnemer heeft bij de gemeente Midden-Drenthe een verzoek ingediend voor de bouw van een zogenaamde 'compensatiewoning' op perceel Oosthalen 3 te Hooghalen (hierna te noemen 'plangebied') en de omzetting van de huidige bedrijfsbestemming in een woonbestemming. De initiatiefnemer doet hiervoor een beroep op de zogenaamde Ruimte voor Ruimte-regeling van de provincie Drenthe. Deze regeling maakt het mogelijk om bij sloop van ten minste 1.000 m² (onder voorwaarden 750 m²) aan agrarische bedrijfsbebouwing een woning (ter compensatie) terug te bouwen.

AANLEIDING

Voor dit initiatief is eerder een bestemmingsplan (postzegelplan) opgesteld en in procedure gebracht: het bestemmingsplan Landelijk gebied, partiële herziening Oosthalen 3 te Hooghalen. Dit plan is vastgesteld door de raad op 25 februari 2010. Inmiddels zijn de plannen gewijzigd in die zin dat de grootte en de ligging van de bouwvlakken zijn aangepast. Als gevolg hiervan moet er een partiële herziening van dit bestemmingsplan worden opgesteld en in procedure worden gebracht. Daartoe is het voorliggende bestemmingsplan gemaakt.

VIGEREND BESTEMMINGS-
PLAN

In het volgende hoofdstuk is het ruimtelijk beleid op provinciaal en gemeentelijk niveau beschreven. In hoofdstuk 3, planbeschrijving, is vervolgens ingegaan op de toekomstige inrichting van het plangebied. Hoofdstuk 4 is gewijd aan milieuhygiënische aspecten. In de laatste twee hoofdstukken komen de economische en de maatschappelijke uitvoerbaarheid aan bod.

OPBOUW TOELICHTING

2.1

Provincie

Op 2 juni 2010 is door Provinciale Staten de Omgevingsvisie Drenthe vastgesteld. Deze visie geldt als richtsnoer voor het ruimtelijk beleid van de provincie in de periode tot 2020.

OMGEVINGSVISIE DRENTH

Conform het landelijke bestuursakkoord tussen de drie overheidslagen is de provincie zich in de Omgevingsvisie gaan concentreren op haar kerntaken. De provincie beperkt haar beleidsbemoeienis tot de onderwerpen die van provinciaal belang worden geacht. Dit zijn onderwerpen die het meest effectief zijn te beïnvloeden op provinciaal niveau.

In de Omgevingsvisie hamert de provincie sterk op het behouden en creëren van ruimtelijke kwaliteit, die zij definieert als de optelsom van de gebruikswaarde, de belevingswaarde en de toekomstwaarde van omgevingen. De provincie onderscheidt een aantal kernkwaliteiten die samen voor een hoge ruimtelijke kwaliteit in Drenthe zorgen. Behoud en ontwikkeling van deze kernkwaliteiten staan centraal in het provinciale beleid. Voor een omgeving als de Oosthalen zijn met name de volgende kernkwaliteiten relevant:

- rust, ruimte, natuur en landschap;
- oorspronkelijkheid (authenticiteit, Drents eigen);
- naoberschap/leefbaarheid;
- menselijke maat en kleinschaligheid (passend bij Drenthe).

Naast ruimtelijke kwaliteit staan in de Omgevingsvisie zorgvuldig ruimtegebruik en het beschermen van de milieu- en leefomgevingskwaliteit centraal.

Volgens de visiekaart van de Omgevingsvisie ligt de locatie in een multifunctioneel gebied. Dat betekent dat er in dit gebied sprake kan zijn van zowel agrarische functies als bijvoorbeeld andere bedrijvigheid, natuur, recreatie en wonen.

Op de kernkwaliteitenkaart van de Omgevingsvisie is aangegeven welke kernkwaliteiten in welke gebieden van provinciaal belang worden geacht. Het plangebied ligt in een zone waarin sprake is van 'samenhang van kernkwaliteiten'.

Afweging

Uit het vorenstaande valt te concluderen dat het voorliggende plan acceptabel kan zijn voor de provincie, mits de ruimtelijke kwaliteit er bij gebaat is. Op de aanwezigheid van waardevolle beplanting wordt in hoofdstuk 3 ingegaan.



De inmiddels gesloopte voormalige bedrijfsbebouwing

Bouwen en wonen in het buitengebied

In het verleden had het platteland vooral een productiefunctie voor voedsel. Tegenwoordig krijgt het steeds meer andere economische functies. Hoewel de landbouw nog steeds een belangrijke pijler van de plattelandseconomie is, wordt het 'medegebruik' van het platteland door de gehele samenleving groter. Voorbeelden zijn toerisme en recreatie, educatie, genieten van natuur, ruimte en stilte en authentieke voedingsproducten. Op deze manier wordt het platteland als het ware een producent van belevenissen. Ten slotte heeft het platteland zich in de loop der jaren ook bewezen als (innovatieve) kraamkamer voor het MKB en kunst en cultuur.

Om het platteland vitaal te houden, zet de provincie, naast de focus op een robuuste landbouw, in op het versterken en verbreden van niet-agrarische economische activiteiten. Het groene karakter van Drenthe met haar natuurlijke, cultuurhistorische en landschappelijke diversiteit biedt immers uitstekende potenties voor toeristisch-recreatieve ontwikkelingen en activiteiten in de sfeer van gezondheid, wellness en leisure. Daarnaast biedt de provincie ruimte aan kleinschalige en lokaal georiënteerde activiteiten op het gebied van nijverheid en dienstverlening.

Op het gebied van woningbouw is er de mogelijkheid bij het invullen van nieuwe landgoederen. Daarnaast biedt de provincie ruimte voor woningbouw ter vervanging van landschapsontsierende (voormalige) agrarische bedrijfsgebouwen (Ruimte voor Ruimte-regeling). Bij eventuele aantasting van de kernkwaliteiten wordt gestreefd naar compensatie. In overleg met gemeenten en andere partners wil de provincie hieraan verder invulling geven.

Voor wonen is minder bebouwing nodig dan voor een agrarisch bedrijf. De provincie stelt zich op het standpunt dat een totale bebouwingsoppervlakte van 250 m² toereikend is om ook nevenactiviteiten uit te oefenen, zoals een aan huis verbonden beroep. Toch geeft de provincie ook aan dat er situaties denkbaar zijn waarbij handhaving van een bestaande, grotere bebouwingsomvang aanvaardbaar is. Voorwaarde daarbij is dat het gaat om een bebouwingsbeeld dat past bij het kleinschalige karakter van wonen. In die situaties is het toegestaan de aanwezige bebouwing te vernieuwen of op het perceel te herschikken, mits het bebouwde oppervlak in totaal niet toeneemt en de ruimtelijke samenhang op het perceel verbetert.

Met uitzondering van situaties waar het gaat om instandhouding van waardevolle bebouwing, zet de provincie er in principe overal op in om de bebouwing terug te brengen. Vooral in relatie tot de veranderingen in het landelijk gebied en de terugloop van het aantal akkerbouwbedrijven, wordt het belangrijk geacht te bevorderen dat een overmaat aan bebouwing of bebouwing die niet past in de karakteristiek van het landschap verdwijnt. Verbetering van de landschappelijke kwaliteit, overeenkomstig een van de grondslagen van het omgevingsbeleid, staat hierin centraal.

Afweging

Zoals uit hoofdstuk 4 blijkt, worden geen agrarische bedrijven door de geplande ontwikkeling binnen het plangebied belemmerd. Op de sloop, ruimtelijke samenhang en landschappelijke inpassing (punten 1 tot en met 3) wordt in het navolgende ingegaan.

Ruimte voor Ruimte

In februari 2006 stelden Gedeputeerde Staten van Drenthe de voorbeeldregeling 'Ruimte voor Ruimte' vast. Het doel van deze regeling is het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied door het verwijderen van landschapsontsierende agrarische gebouwen. Het gaat zowel om een kwantitatieve als om een kwalitatieve verbetering.

De regeling is van toepassing op agrarische en voormalige agrarische bedrijven waarin in de meeste gevallen een woonfunctie is gevestigd. Indien dit nog niet is gebeurd, dient de agrarische bestemming te worden gewijzigd in een woonbestemming. De milieuvergunning moet worden ingetrokken.

In ruil voor het afbreken en opruimen van agrarische gebouwen (ook mestplaten en verharding moeten worden verwijderd) krijgt de initiatiefnemer het recht een woonhuis te bouwen, mits de ruimtelijke kwaliteit er op vooruitgaat. De regeling bepaalt dat bij sloop van minimaal 1.000 m² aan bedrijfsgebouwen een compensatiewoning kan worden gebouwd. Bij de sloop van meer dan 2.000 m² kan een tweede woning worden gebouwd.

De regeling biedt mensen die graag in het buitengebied willen wonen, al dan niet voor de uitoefening van nevenactiviteiten waarvoor schuurruimte nodig is, de mogelijkheid om hun voorkeur te realiseren.

RUIMTE VOOR RUIMTE-
REGELING

Bij de locatiekeuze van compensatiewoningen is het onder andere van belang dat ze geen belemmering mogen vormen voor de uitoefening van de landbouw in hun omgeving.

In mei 2010 is de Ruimte voor Ruimte-regeling geactualiseerd, waarbij de slooornorm is verlaagd van 1.000 m² naar 750 m². Deze lagere norm is echter slechts dan van toepassing als extra wordt ingezet op een goede landschappelijke inpassing.

Compensatiewoningen mogen niet groter zijn dan 250 m² en moeten qua bouwstijl passen in het landschap. Ook erfbeplanting, het verbeteren van de ruimtelijke samenhang en de landschappelijke inpassing op het perceel spelen een belangrijke rol.

Compensatiewoningen mogen geen belemmering vormen voor de uitoefening van de landbouw. Wanneer de locatie in een gebied met de functie 'beekdal' of 'natuur' ligt, mag geen compensatiewoning worden gebouwd. In een multifunctioneel gebied is dit wel mogelijk.

De bouw van compensatiewoningen komt niet ten laste van de woningbouwcontingenten die aan een gemeente worden gegund. De gemeente zal echter pas meewerken aan een initiatief als de financiële haalbaarheid voldoende is aangetoond.



De Oosthalen

Een compensatiewoning moet passen binnen de karakteristiek van het buitengebied. Dan gaat het vooral om de situering en de bebouwingsmassa. Om inzichtelijk te maken dat sprake is van een goede inpassing binnen het

(bebouwde) landschap heeft de initiatiefnemer een stedenbouwkundig ontwerp en 3D-presentatie laten opstellen. Zie hiervoor paragraaf 3.2.

Compensatiewoningen mogen normaliter (inclusief aanbouwen en bijgebouwen) niet groter zijn dan 250 m². De provincie Drenthe heeft in een overleg met de initiatiefnemer (d.d. 9 januari 2008) echter aangegeven dat voor het plangebied, gelet op de uitgevoerde bodemsanering en enkele gebiedsspecifieke omstandigheden, een gezamenlijk bebouwd oppervlak van 600 m² aanvaardbaar wordt geacht. De initiatiefnemer heeft daarbij de vrijheid om zelf de verdeling van deze vierkante meters over beide percelen te bepalen. In de volgende paragraaf is op de gekozen verdeling ingegaan.

Afweging

De locatie ligt in een zone die is aangeduid als multifunctioneel gebied. Het oppervlak van de inmiddels gesloopte bedrijfsbebouwing bedroeg circa 1.150 m². Verder moet de ontwikkeling bijdragen aan verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Dat betekent dat er eisen worden gesteld aan de architectuur en de landschappelijke inpassing. Hierop wordt nader ingegaan in hoofdstuk 3. Het plan voldoet hiermee aan de voorwaarden.

2.2

Gemeente

Bestemmingsplan Buitengebied Midden-Drenthe

Het ruimtelijk beleid van de gemeente voor het landelijk gebied is verwoord in het bestemmingsplan Landelijk Gebied van de voormalige gemeente Beilen (1996). Het plangebied is hierin bestemd als Jonge Veldontginningen en aangeduid als 'bedrijven'. Binnen deze bestemming zijn landbouw en waarden van natuur en landschap nevens geschikt aan de landbouwkundige hoofdfunctie. Het perceel is tevens bestemd als Niet-grondgebonden agrarisch bedrijf.

Op dit moment werkt de gemeente aan de herziening van het bestemmingsplan Landelijk Gebied. Daarin is ook de provinciale Ruimte voor Ruimte-regeling opgenomen. De gemeente signaleert als belangrijk aandachtspunt voor deze regeling de toetsing aan de milieuwet- en regelgeving. De ontwikkelingsmogelijkheden voor de landbouw dienen in stand te blijven. Herbouw is toegestaan in de zogenaamde (landbouw)verwevingsgebieden, voor zover deze in zone I of II gelegen zijn. De gemeente hanteert een ondergrens van 1.000 m² voor de herbouw van één compensatiewoning.

Het zal nog geruime tijd duren voor het nieuwe bestemmingsplan zal worden vastgesteld. Onderhavig initiatief kan daarop niet wachten, waardoor voor een partiële herziening is gekozen.

Ruimte voor Ruimte-regeling

In navolging van de provincie is door de gemeente aangegeven dat binnen het plangebied meer kan worden teruggebouwd dan gangbaar is volgens de Ruimte voor Ruimte-regeling. In een schrijven van d.d. 20 mei 2008 zijn twee opties voorgelegd: 300 m² bebouwing per perceel of één perceel met 200 m² en één perceel met 400 m². In dit bestemmingsplan is in principe gekozen voor de eerste optie. Als nuancering is hieraan toegevoegd dat het grondoppervlak van een woning niet groter mag zijn dan 200 m². Binnen deze uitgangspunten kan het grondoppervlak van de bijgebouwen bij de woningen worden bepaald. In alle gevallen moet er binnen de bouwvlakken op de verbeelding worden gebouwd. Daarmee is het grondoppervlak per bijgebouw beperkt tot maximaal circa 140 m² respectievelijk 110 m², waarbij de gezamenlijke oppervlakte van de bijgebouwen maximaal 200 m² bedraagt. In alle gevallen geldt de beperking dat het grondoppervlak van de totale hoeveelheid bebouwing op het perceel niet meer mag bedragen dan 600 m².

Voor de ontwikkeling die door voorliggend bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt, is eerder een bestemmingsplan (postzegelplan) opgesteld en in procedure gebracht (Bestemmingsplan Landelijk gebied, partiële herziening Oosthalen 3 te Hooghalen). Dit plan is vastgesteld door de raad op 25 februari 2010. Inmiddels zijn de plannen gewijzigd in die zin dat de grootte en de ligging van de bouwvlakken zijn aangepast. De grootte en de ligging van het plangebied zijn gelijk gebleven.

Conclusie

Het initiatief voldoet aan het beleid van provincie en gemeente.

Planbeschrijving

3

3.1

Huidige situatie

Het plangebied ligt aan de zuidoostkant van Hooghalen. Er is sprake van een rechtstreekse ontsluiting op de doorgaande weg 'Oosthalen'. Hoewel veel weidegronden aanwezig zijn, wordt de omgeving van het plangebied gekenmerkt door een redelijk 'gesloten' karakter. Dit heeft te maken met de aanwezigheid van veel houtsingels en de Boswachterij Hooghalen aan de noordzijde. In de omgeving zijn (agrarische) bedrijven en burgerwoningen aanwezig.

Binnen het plangebied was een landbouw(mechanisatie)bedrijf gevestigd. Dit bedrijf is enige jaren geleden beëindigd.

LIGGING EN BEGRENZING
PLANGEBIED



Luchtfoto plangebied (bron: Google Earth)

Het oorspronkelijke bebouwingscluster bestaat uit een woning met een aangebouwde loods aan de oostzijde van het perceel en diverse bijgebouwen aan de westzijde. Veel van deze bebouwing is reeds gesloopt. Het betreft de aangebouwde loods met een oppervlak van 1.071 m² en een bijgebouw van 80 m². De dienstwoning is gehandhaafd. In totaal is circa 1.150 m² aan bebouwingsoppervlak verwijderd.

INRICHTING PLANGEBIED

Van de oorspronkelijke bebouwing is alleen de voormalige agrarische bedrijfs-woning nog aanwezig. Deze woning is inmiddels gerenoveerd. Het bebouwde oppervlak is 200 m².

Op het erf komt geen waardevolle erfbeplanting voor, wat wel geldt voor de randen. Het perceel wordt geheel omringd door groen in de vorm van houtwal-len (noord-, oost- en westzijde) of laanbeplanting (zuidzijde).

3.2

Toekomstige situatie

HET PLAN	Ter compensatie van de gesloopte bedrijfsbebouwing zal op het westelijk deel van het perceel een tweede woning worden gebouwd. In de nieuwe situatie wordt deze woning kadastraal afgescheiden van de bestaande woning, zodat in feite twee percelen ontstaan. Op het oostelijke perceel zal, schuin achter de bestaande woning die een oppervlakte heeft van 200 m², een nieuw bijgebouw worden gebouwd. Op het westelijke perceel zal de compensatiewoning worden gebouwd. Deze woning krijgt een oppervlak van maximaal 200 m². Naast deze woning zal een nieuw bijgebouw worden gebouwd. De gezamenlijke oppervlakte van de bijgebouwen bedraagt maximaal 200 m². De totale oppervlakte van de bebouwing in het plangebied bedraagt maximaal 600 m².
NIEUW TE BOUWEN WONING	De inpassing van de nieuwe woning is gebaseerd op het principe van een boe-renschuur. Het bouwvolume is niet georiënteerd op de weg en ligt relatief ver naar achteren (zie ook paragraaf 4.1 Wegverkeerslawaaï). Het bouwvolume heeft een lage goothoogte. De kapvorm is beeldbepalend. Aansluitend op de bebouwing in de directe omgeving is de nokrichting haaks op de weg. Bij de materiaal- en kleurkeuze wordt gerefereerd aan Drentse kapschuren. Ten aanzien van de architectonische vormgeving wordt verwezen naar de Wel-standsnota Midden-Drenthe 2004.
INRICHTING TERREIN	De aanplant van groen sluit aan op de omgeving. De aanwezige dennen en coniferen worden voor een deel gerooid en vervangen door gebiedseigen be-planting. De houtwal aan de achterzijde wordt 'gerenoveerd'. Aan de westkant wordt een boomsingel aangeplant die de begrenzing van het erf vormt. De inrichting van het terrein is informeel. In plaats van een tuin aan de voorzijde kan bijvoorbeeld worden gekozen voor een boomgaard.



De bestaande voormalige bedrijfswoning is al gerenoveerd (foto Google Streetview)



Impressie van de compensatiewoning

3.3

Juridische vormgeving

In dit onderdeel van de toelichting wordt nader ingegaan op de wijze waarop de voor het plangebied gewenste ontwikkeling juridisch is vastgelegd.

Een van de voorwaarden voor medewerking aan de provinciale Ruimte voor Ruimte-regeling is dat het agrarische bedrijf dient te worden beëindigd. Door middel van dit bestemmingsplan 'Partiële herziening bestemmingsplan Oosthalen 3 te Hooghalen' wordt aan deze voorwaarde voldaan. In de verbeelding is

ALGEMEEN

de bedrijfsbestemming vervangen door de bestemming Wonen, die zoveel mogelijk aansluit bij de bestemming Woondoeleinden (voormalige boerderijen) uit het (voorontwerp)bestemmingsplan Buitengebied. Aan het perceel voor de compensatiewoning is dezelfde woonbestemming toegekend.

Als gevolg van de inwerkingtreding van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) op 1 oktober 2010, worden de aanlegvergunning, de sloopvergunning en de binnenplanse ontheffing als instrumenten van het bestemmingsplan onderdeel van de omgevingsvergunning (Wabo). In het bestemmingsplan onder de Wabo wordt bijvoorbeeld niet meer gesproken van een ontheffing, maar van een afwijking. Een bouwvergunning wordt een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk en een aanlegvergunning wordt een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden.

De terminologie van de regels in het voorliggende bestemmingsplan zal in overeenstemming zijn met de terminologie die in de Wabo wordt gehanteerd.

Bij de opzet van de regels is tevens aangesloten op de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Tevens sluiten de regels aan bij de nieuwe eisen conform de Standaard Vergelijkbare Bestemmings-Plannen 2008 (SVBP 2008).

Getracht is zoveel mogelijk aan te sluiten bij de structuur van het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied d.d. 28-01-2011. Daarnaast voldoet het plan aan de vereisten van de SVBP 2008 en de Ruimte voor Ruimte-regeling van de provincie Drenthe (actualisatie 2010).

BESTEMMINGSREGELS

In het bestemmingsplan zijn de bestemmingen Wonen en Agrarisch met waarden- landschapswaarden opgenomen.

Wonen

Binnen deze bestemming zijn woonhuizen, al dan niet in combinatie met ruimten voor aan huis verbonden beroep, dan wel mantelzorg en/of kleinschalig kamperen toegestaan. In de bouwregels is geregeld dat als hoofdgebouw uitsluitend woonhuizen mogen worden gebouwd. De totale hoeveelheid bebouwing op het perceel mag niet meer bedragen dan 600 m² (inclusief aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen en de reeds bestaande woning van 200 m²). Voor de tweede (compensatie)woning geldt tevens een maximum vloeroppervlak van 200 m².

Alle bebouwing dient binnen de aangegeven bouwvlakken te worden gerealiseerd. Voor het gebruik van een bijgebouw geldt dat maximaal 45 m² beroepsvloeroppervlakte mag worden gebruikt voor een aan huis verbonden beroep. Daar waar de gronden zijn aangeduid met 'bijgebouwen', is het toegestaan de maximale vloeroppervlakte van het bijgebouw te gebruiken voor een aan huis verbonden beroep. Via een omgevingsvergunning voor het afwijken van de gebruiksregels is het onder andere mogelijk binnen de woonbestemming logiesverstrekking ten behoeve van recreatieve bewoning en/of bedrijfsactivitei-

ten mogelijk te maken, indien wordt voldaan aan de in de regels gestelde eisen.

Agrarisch met waarden- landschapswaarden

Binnen deze bestemming zijn het behoud, herstel en ontwikkeling van natuurlijke en landschappelijke waarden, alsmede het herstel en het ontwikkelen van landschapselementen, (semi)agrarische doeleinden in de vorm van weide en grasland, extensief dagrecreatief medegebruik, waterhuishoudkundige voorzieningen en een houtwal en een singel beplant met eikenbomen toegestaan.

De bestaande en nog aan te leggen houtwallen zijn in de verbeelding voorzien van een aanduiding. Deze groenelementen worden van belang geacht voor een goede landschappelijke inpassing van de (bestaande) bebouwing. Voor de houtwallen is tevens een omgevingsvergunningplicht voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden opgenomen.

Naast de voorgaande bestemmingsregels, de begrippen en wijze van meten, zijn nog algemene gebruiks- en afwijkingsregels en overgangs- en slotregels opgenomen.

ALGEMENE REGELS

4.1

Wegverkeerslawai

Het bestemmingsplan biedt de mogelijkheid tot het realiseren van een woning aan de weg Oosthalen te Hooghalen. De Wet geluidhinder beschouwt een woning als een zogenaamd geluidsgevoelig gebouw. Onderzocht dient te worden of de betreffende woningen moeten worden getoetst aan de Wet geluidhinder.

WET GELUIDHINDER

In het kader van de Wet geluidhinder bevinden zich langs alle wegen zones, met uitzondering van wegen die zijn gelegen binnen een als woonerf aangeduid gebied en wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt. In dit verband is de weg Oosthalen van belang. Deze weg kent, ter hoogte van het plangebied, een maximumsnelheid van 80 km/uur.

ZONES

Buiten de bebouwde kom bedraagt de zonebreedte voor tweestrookswegen 250 m. De te realiseren woning ligt binnen de zone van deze weg. Er dient derhalve akoestisch onderzoek plaats te vinden.

Behoudens situaties waarbij door Gedeputeerde Staten of het college van burgemeester en wethouders een hogere waarde is vastgesteld, geldt voor woningen binnen een zone 48 dB als hoogst toelaatbare geluidsbelasting op de gevel (Wet geluidhinder 2006). Bij het voorbereiden van een bestemmingsplan dat geheel of gedeeltelijke betrekking heeft op grond behorende bij een zone dienen burgemeester en wethouders een akoestisch onderzoek in te stellen. Indien de geluidsbelasting de voorkeursgrenswaarde van 48 dB te boven gaat, kunnen, mits gemotiveerd, burgemeester en wethouders een hogere waarde vaststellen (artikel 83 van de Wet geluidhinder). Indien het nog niet geprojecteerde woningen langs een aanwezige weg betreft, kunnen burgemeester en wethouders in 'buitenstedelijk' gebied een hogere waarde tot maximaal 53 dB vaststellen.

NORMEN

De gebruikte verkeersintensiteiten zijn afgeleid van het Nieuw Regionaal Model. Dit model doet een uitspraak over de te verwachten verkeersintensiteiten in 2020. De prognose voor de Oosthalen is 936 mvt/etmaal. Op grond van de Wet geluidhinder moet worden uitgegaan van een prognose voor ten minste 2021. Daarom is rekening gehouden met een groei van 2% ten opzichte van de prognose voor 2020.

BEREKENINGEN

Tabel 1 Verkeersintensiteiten

Wegvak	Etmaalintensiteit 2020	Etmaalintensiteit 2021
Oosthalen	936 mvt	955 mvt

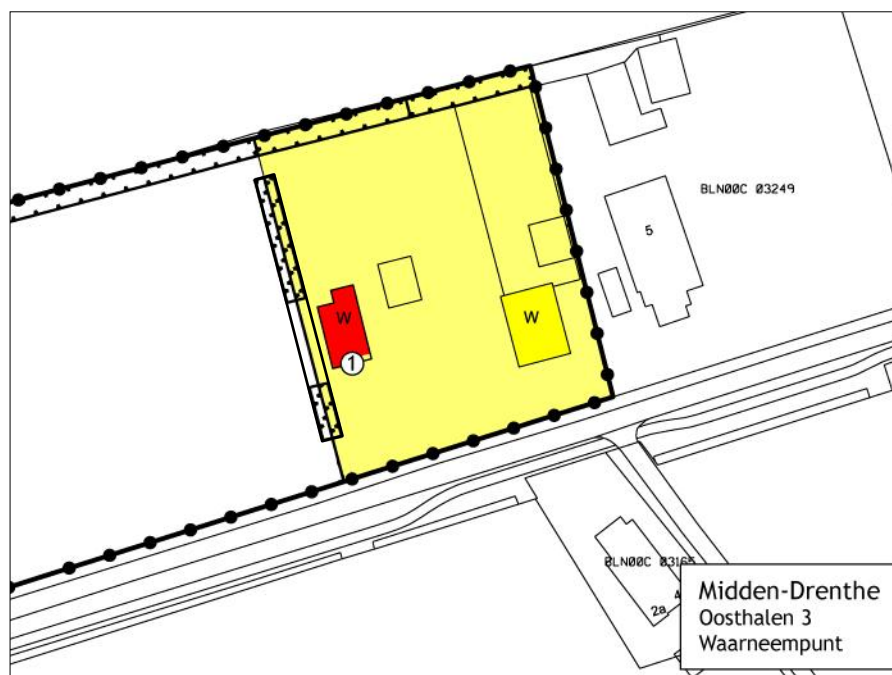
Met behulp van Standaard Rekenmethode is de geluidsbelasting van de te realiseren woning berekend. Bij de berekeningen is rekening gehouden met een aftrek van 2 dB op grond van artikel 110g van de Wet geluidhinder 2006.

De berekeningen zijn uitgevoerd onder zogenaamde vrijeveldcondities. Dat wil zeggen dat geen rekening is gehouden met de afscherming van eventuele aanwezige bebouwing.

De resultaten van de berekeningen zijn opgenomen in tabel 2 en de waarneempunten zijn weergegeven in bijgaande afbeelding. Het rekenblad is toegevoegd aan de bijlagen bij dit plan, zie bijlage 1.

Tabel 2 Geluidsbelasting woning

Wegvak	Woning	1 ^e bouwlaag	2 ^e bouwlaag
Oosthalen	Waarneempunt 1	46 dB	48 dB



CONCLUSIE

De berekende geluidsbelasting van de woning overschrijdt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet. In de zin van de Wet geluidhinder is er geen sprake van geluidhinder. De Wet geluidhinder verzet zich derhalve niet tegen de uitvoering van dit plan.

4.2

Wet milieubeheer

In de directe omgeving van het plangebied zijn twee bedrijven gelegen waarvoor op grond van een milieuvergunning een afstandseis ten opzichte van een woning geldt. Het gaat om een melkrundveehouderij met een mestvergistingsinstallatie aan Oosthalen 4b en een akkerbouwbedrijf met een minicamping (15 standplaatsen) aan Oosthalen 5.

Voor beide bedrijven geldt een afstandseis van 50 m uit de perceelsgrens. Het bouwvlak van de nieuwe (compensatie)woning ligt op circa 55 m uit de perceelsgrens van Oosthalen 4b en Oosthalen 5. Er is wat dit betreft geen sprake van een milieuhygiënisch knelpunt.

4.3

Water

In de toelichting op ruimtelijke plannen dient een waterparagraaf te worden opgenomen. Deze doet verslag van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishoudkundige situatie. De paragraaf is het resultaat van overleg tussen de gemeente en het waterschap.

Zoals uit de planbeschrijving blijkt, zal met uitzondering van de bestaande voormalige bedrijfswoning alle op het perceel aanwezige bebouwing worden gesloopt. Daarvoor in de plaats wordt één compensatiewoning gebouwd. Het bebouwde oppervlak zal als gevolg van dit initiatief per saldo met circa 750 m² afnemen. Ook het oppervlak aan terreinverharding zal afnemen door verwijdering van de erfverharding rondom de voormalige bedrijfsbebouwing.

VERHARD OPPERVLAKE

Op dit moment is het bedrijfsp perceel middels een gescheiden systeem op de riolering aangesloten. Daarbij wordt het hemelwater in de bodem geïnfiltreerd, terwijl het afvalwater rechtstreeks op het riool wordt geloosd. Binnen het perceel waar de nieuwe woning wordt gerealiseerd, zal eveneens een gescheiden rioolstelsel worden aangelegd.

RIOLERING

Bij de technische uitwerking van de (bouw)plannen zal het gebruik van uitlopende bouwmaterialen zoveel mogelijk worden vermeden, zodat de kwaliteit van het oppervlaktewater (en in relatie daarmee de bodem) niet wordt aangetast.

Wateradvies

Op 7 oktober 2007 is het oorspronkelijke plan uit 2010 bij Waterschap Hunze en Aa's ingediend. Het waterschap heeft op 20 november 2007 de volgende reactie afgegeven.

WATERTOETS 2010

"In de omgeving van het betreffende perceel zijn enkele sloten aanwezig. Het lijkt er op dat deze sloten geen afvoer hebben. Waarschijnlijk vindt er vanuit de sloten infiltratie in de bodem plaats.

Afgekoppeld hemelwater kan in de bodem infiltreren. Indien afgekoppeld hemelwater wordt afgevoerd naar de sloot om van daaruit in de bodem te infiltreren dient er wel voldoende capaciteit in de sloot aanwezig te zijn. Uitgaande van een verhard oppervlak van 600 m² betekend dat er circa 75 m³ hemelwater vrij komt tijdens een bui die eens per 100 jaar voorkomt (inclusief 10% klimaatverandering). Er dient te worden nagegaan of deze hoeveelheid op de sloot past. Anders kan er wateroverlast ontstaan. Indien de sloot te klein is kan deze vergroot worden.

Het infiltreren en lozen op oppervlaktewater van hemelwater dienen de uitgangspunten van duurzaam bouwen te worden gehanteerd. In de notitie Duurzaam omgaan met hemelwater (november 2002) van waterschap Hunze en Aa's staat beschreven hoe kan worden voorkomen dat hemelwater vervuild raakt. De verwachting wordt uitgesproken dat door de gemeente in omgevingsvergunningen (bouwregels) nadrukkelijk wordt gewezen op het niet toepassen van uitlogende materialen die grondwater en bodem belasten. Bouwbedrijven en woningbouwverenigingen dienen hiervan op de hoogte te zijn.

Het gebied ligt binnen een bufferzone van de natuurgebieden Hooge Veld in het noorden en Heuvingerzand in het zuiden. Beide natuurgebieden hebben een kwetsbaar watersysteem. Er dient daarom extra zorg uit te gaan naar het schoonhouden van hemelwater."

Aangezien op dit moment geen sprake is van wateroverlast binnen het plangebied en het oppervlakte verharding substantieel afneemt, wordt de capaciteit van de omliggende infiltratiesloten voldoende geacht. Voor de nieuwbouw wordt gewerkt met niet-uitlogende bouwmaterialen zodat het te infiltreren of af te voeren hemelwater de bodem en het oppervlaktewater niet zal verontreinigen. De kwaliteit van de bodem en het grondwater binnen het plangebied is overigens sterk verbeterd door een recent saneringstraject (zie het navolgende).

WATERTOETS 2011

In het voorliggende plan zijn alleen de grootte en de ligging van de bouwvlakken gewijzigd. Omdat er sprake is van een nieuw ruimtelijk plan is op 25 maart 2011 de online-watertoets uitgevoerd. Het waterschap heeft aangegeven dat het plan geen belangen van het waterschap raakt, geen nieuwe invloeden op het watersysteem heeft en daarmee geen aanleiding geeft tot aanvullende wateradviezen. Bij het niet wijzigen van het plangebied en de oorspronkelijke uitgangspunten voor de inrichting van het plan, kan het waterschap instemmen met het voorgenomen plan. Het betreffende document van het waterschap is toegevoegd aan de bijlagen.

Op 24 november 2011 heeft het waterschap een overlegreactie verzonden in verband met een andere verdeling van de bijgebouwen over de twee woningen. Het waterschap geeft aan dat geen waterberging hoeft te worden gerealiseerd en raadt aan om het wateradvies uit de watertoets te volgen. De overlegreactie van het waterschap is toegevoegd aan de bijlagen.

4.4

Bodem

Verkennd bodemonderzoek I

Arcadis heeft een verkennd bodemonderzoek uitgevoerd waaruit is gebleken dat binnen het plangebied olieverontreiniging aanwezig is. Vervolgens is een saneringstraject gestart. Begin mei 2007 heeft fase 1 van de sanering plaatsgevonden, waarbij de verontreiniging ter plaatse van de voormalige spoelplaats en het tankeiland is verwijderd. Begin oktober 2007 is fase 2 opgestart waarbij de olieverontreiniging ter plaatse van de voormalige ondergrondse tank en werkplaats is aangepakt. De resultaten van beide fases zijn vermeld in het los bijgevoegde Evaluatierapport bodemsanering Oosthalen 3 te Hooghalen (Arcadis, 12 februari 2008). In dit rapport zijn de volgende conclusies getrokken:

- In totaal is 822 m³ grond ontgraven en afgevoerd. Dit is minder dan de geplande hoeveelheid van 1.214 m³. De omvang bleek, getuige de schone ondergrondputwand- en -bodemmonsters, minder groot.
- Op de locatie zijn geringe restverontreinigingen met minerale olie achtergebleven. De aangetoonde verhoogde gehalten zijn toe te wijzen aan de puinhoudende grondslag en behoren niet tot het geval zoals dat beschikt is.
- In het grondwater zijn geen verhoogde concentraties aan minerale olie en/of vluchtige aromaten aangetoond.

Concluderend wordt gesteld dat de vooraf gestelde (en beschikte) saneringsdoelstelling voor het overgrote deel is gehaald. Er bestaan voor de achtergebleven lichte olieverontreinigingen geen actuele risico's ten aanzien van volksgezondheid, ecologie en/of verspreiding.

Op 28 augustus is door de provincie Drenthe een definitieve beschikking afgegeven waaruit blijkt dat zij kan instemmen met het evaluatieverslag. De saneringsmaatregelen zijn correct uitgevoerd. Op het plangebied rusten derhalve geen publiekrechtelijke beperken meer. Voor meer informatie over het bodemsaneringstraject verwijzen wij naar bijlage 3, 4, 5 en 6.

Verkennd bodemonderzoek II

In mei 2009 heeft Arcadis een extra veldonderzoek¹ uitgevoerd naar de milieuhygiënische gesteldheid van de bodem en het grondwater ter plaatse van de toekomstige (compensatie)woning. Hieruit is naar voren gekomen dat de gevonden gehalten in de bodem in milieuhygiënische zin geen belemmeringen vormen voor het voorgenomen bouwplan. Nader onderzoek is dan ook niet noodzakelijk.

¹ Verkennd bodemonderzoek Oosthalen 3 te Hooghalen tweede woning, 18 augustus 2009.

4.5

E c o l o g i e

Beschermde gebieden in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 en de Ecologische Hoofdstructuur liggen op voldoende afstand van het plangebied. Op circa 100 m van de te bouwen compensatiewoning ligt de Provinciale Ecologische Hoofdstructuur (Boswachterij Hooghalen). Gezien de beperkte aard van de ingreep (toevoeging van één woning met bijgebouwen) zijn geen negatieve effecten voor het natuurgebied te verwachten. Voor deze activiteit is daarom geen vergunning op grond van de Natuurbeschermingswet nodig. De activiteit is op dit punt niet in strijd met de Omgevingsvisie Drenthe.

In de Flora- en faunawet wordt gesteld dat voldoende zorg in acht dient te worden genomen voor de in het wild levende dieren en planten, alsmede voor hun directe leefomgeving. Dit betekent dat dient te worden onderzocht of middels de plannen bedreigende situaties ontstaan in de leefomgeving van in of direct rond het gebied voorkomende flora en fauna. Zoals aangegeven in de voorgaande hoofdstukken, is de voormalige bedrijfsbebouwing inmiddels gesloopt, waarna een grondige bodemsanering heeft plaatsgevonden. Het perceel waar de nieuwe woning wordt gebouwd, bestaat daardoor uit omgewoelde grond zonder enige begroeiing (zie afbeelding aan het slot van dit hoofdstuk). Daardoor kan een vooronderzoek in het kader van de Flora- en faunawet achterwege blijven.

4.6

A r c h e o l o g i e

Archeologische waarden dienen op grond van de (aangepaste) Monumentenwet 1988 te worden mee gewogen in de besluitvorming over ruimtelijke ingrepen. Een van de hulpmiddelen daarbij is de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW). De IKAW geeft voor het plangebied een middelhoge trefkans op archeologische waarden aan. Op de Archeologische Monumentenkaart (AMK) zijn voor het plangebied of de directe omgeving daarvan geen archeologische waarden aangegeven.

Zoals aangegeven in paragraaf 4.4, heeft binnen het plangebied een grondige bodemsanering plaatsgevonden. Hierdoor is op de plek waar de nieuwe woning wordt gebouwd de (onder)grond volledig geroerd. Archeologisch onderzoek kan derhalve achterwege blijven.

In het gebied dat in de verbeelding als 'Agrarisch met waarden - landschappelijk' is aangeduid, zijn de archeologische waarden niet geroerd en zitten mogelijk nog waarden. Hier is door middel van omgevingsvergunning wel bescherming van de mogelijk aanwezige waarden opgenomen in de regels. Het stelsel voor de omgevingsvergunning is overeenkomstig de provinciale voorstellen van de provincie Drenthe.

4.7

Luchtkwaliteit

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

REGELGEVING NEDERLAND

Op 15 november 2007 is dit deel van de Wet milieubeheer in werking getreden. Kern van de wet is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Hierin staat wanneer en hoe overschrijdingen van de luchtkwaliteit moeten worden aangepakt. Het programma houdt rekening met nieuwe ontwikkelingen zoals bouwprojecten of de aanleg van infrastructuur. Projecten die passen in dit programma, hoeven niet meer te worden getoetst aan de normen (grenswaarden) voor luchtkwaliteit.

NSL/NIBM

De ministerraad heeft op voorstel van de minister van VROM ingestemd met het NSL. Het NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden.

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

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

Het plan biedt de mogelijkheid tot het realiseren van een woning. Op basis van de CROW-publicatie nr. 256 'Verkeersgeneratie woon- en werkgebieden' (oktober 2007) is de ritproductie van een burgerwoning bepaald op zeven ritten per etmaal. De totale ritproductie bedraagt derhalve zeven ritten.

BESTEMMINGSPLAN

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

NIBM-TOOL

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

nibm-tool 12-05-2010

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

4.8

Externe veiligheid

4.8.1

Inrichtingen

INLEIDING Op 13 februari 2009 is het gewijzigde Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) in werking getreden. Het Besluit externe veiligheid inrichtingen legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor personen buiten het bedrijfsterrein. Het gaat daarbij onder meer om bedrijven die onder het Besluit risico's zware ongevallen (Brzo) vallen, lpg-tankstations, opslagplaatsen (PGS), ammoniakkoelinstallaties en spoorwegemplacements. Het besluit bevat eisen voor het plaatsgebonden risico (PR) en regels voor het groepsrisico (GR). Het verplicht gemeenten en provincies bij het verlenen van milieuvergunningen en het maken van bestemmingsplannen hiermee rekening te houden.

ONDERZOEK Om te bepalen of in de omgeving van het plangebied risicovolle inrichtingen liggen die het planvoornemen belemmeren, is de Risicokaart van de provincie Drenthe geraadpleegd.

Uit de kaart blijkt in de nabijheid van het plangebied geen inrichtingen liggen waarin gevaarlijke stoffen aanwezig zijn, waaronder ook Bevi-inrichtingen.

4.8.2

Vervoer van gevaarlijke stoffen

INLEIDING Zoals bij inrichtingen het Bevi voorwaarden stelt aan de omgang met externe veiligheid, zo zijn bij vervoer van gevaarlijke stoffen deze voorwaarden opgenomen de circulaire 'Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen' (cRNVGS).

De cRNVGS is een uitwerking van de nota Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen en bepaalt dat ruimtelijke plannen getoetst moeten worden aan de norm voor het plaatsgebonden risico en de oriëntatiewaarde van het groepsrisico. Naar verwachting wordt de circulaire in 2012 vervangen door het Besluit transportroutes externe veiligheid (Btev), met als uitvloeisel het zogeheten Basisnet voor de beoordeling van de risico's van wege transport van gevaarlijke stoffen.

Op circa 1,5 km en 900 m ten westen van het plangebied liggen respectievelijk de A28 en de spoorlijn Hogeveen-Beilen-Assen. Vanwege deze grote afstanden ligt het plangebied buiten de invloedssfeer van deze wegen waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd.

ONDERZOEK

Het plangebied ligt daarnaast niet binnen de invloedssfeer van overige wegen waarover gevaarlijke stoffen worden getransporteerd (waaronder provinciale wegen en waterwegen).

4.8.3

Buisleidingen

Voor planologische hoofdtransportleidingen en hoogspanningsverbindingen geldt dat deze in het bestemmingsplan moeten worden geregeld, vanwege planologische relevantie. Ook niet-hoofdtransportleidingen, met een relevante veiligheidscontour, zijn planologisch relevant.

INLEIDING

Op 1 januari 2011 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) in werking getreden met de bijbehorende Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb). Dit besluit omvat de nieuwe regelgeving op het gebied van buisleidingen waardoor gevaarlijke stoffen worden vervoerd.

In plaats van de bebouwings- en toetsingsafstanden waar in de oude circularies van werd uitgegaan, dienen nu de belemmeringsstrook (5 m), de plaatsgebonden risicocontour (10^{-6}) en het invloedsgebied van het groepsrisico (1%-letaliteitsgrens) in acht te worden gehouden bij ruimtelijke ontwikkelingen.

Op de risicokaart staat ook buisleidingen weergegeven waardoor gevaarlijke stoffen worden vervoerd. De dichtstbijzijnde buisleiding, een aardgastransportleiding van de Gasunie (N-521-40), ligt op een afstand van circa 900 m ten westen van het plangebied (gelijk met de spoorlijn). Het plangebied valt hiermee buiten de invloedssfeer van de aardgastransportleiding.

ONDERZOEK

4.8.4

Conclusie

Uit het bureauonderzoek naar externe veiligheid kan worden geconcludeerd dat het planvoornemen niet wordt belemmerd door de aanwezigheid van risicobronnen.

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



Een van de voorwaarden die de provincie heeft gesteld aan de Ruimte voor Ruimte-regeling is dat het project financieel uitvoerbaar is. Uit de separaat bijgevoegde exploitatieopzet blijkt dat dit voor de beoogde ontwikkelingen binnen het plangebied het geval is.

Eventuele planschadekosten en andere daarmee samenhangende kosten komen voor rekening van de initiatiefnemer. De initiatiefnemer en de gemeente hebben hiervoor een planschade- en uitvoeringsovereenkomst opgesteld en ondertekend. Ook de kosten die gepaard gaan met de uitvoering van dit bestemmingsplan zullen door de initiatiefnemer worden gedragen.

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



Bestemmingsplan Landelijk gebied, partiële herziening Oosthalen 3 te Hooghalen uit 2010

Voor de ontwikkeling die door voorliggende partiële herziening mogelijk wordt gemaakt, is eerder een bestemmingsplan (postzegelplan) opgesteld en in procedure gebracht (Bestemmingsplan Landelijk gebied, partiële herziening Oosthalen 3 te Hooghalen). Dit plan is vastgesteld door de raad op 25 februari 2010. Inmiddels zijn de bouwplannen gewijzigd, waardoor de grootte en de ligging van de bouwvlakken in het voorliggende bestemmingsplan zijn aangepast. De omvang en de situering van het plangebied zijn gelijk gebleven.

Het voorontwerp van bovengenoemd plan uit 2010 is ter beoordeling aan de provincie Drenthe, de VROM-inspectie en het waterschap Hunze en Aa's voorgelegd. De betreffende 'vooroverlegreacties' zijn als bijlage bij het betreffende bestemmingsplan opgenomen, zie bijlage 7. Alleen de VROM-inspectie heeft aangegeven dat het plan aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen. Zij adviseert de gemeente om bij het beoordelen van mogelijke risicobronnen ook aandacht te besteden aan buisleidingen, waaraan de opmerking wordt toegevoegd dat in/nabij het plangebied geen buisleidingen voorkomen.

In het kader van het overleg van het voorliggende plan zijn reacties binnengekomen van waterschap Hunze en Aa's en van de provincie Drenthe.

OVERLEG 2011

Het waterschap geeft aan in te stemmen met plan, de reactie van het waterschap is verwerkt in de waterparagraaf.

De provincie Drenthe geeft aan dat de door haar gemaakte opmerkingen in het plan zijn voorzien van een goede gemeentelijke reactie. Het provinciaal belang is op een voldoende wijze in het plan opgenomen.

Beide overlegreacties zijn toegevoegd aan de bijlagen.

De ontwerp van de partiële herziening van het bestemmingsplan Oosthalen 3 heeft tot en met 30 november 2011 ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

ZIENSWIJZEN