

Wijzigingsplan

Steendervalsweg 16, Mantinge

Omgevingsvergunningen

Wijzigingsplannen

Uw specialist in Bestemmingsplannen

Rood voor Rood - Ruimte voor Ruimte

Ruimtelijk advies

BJZ.nu - Ruimtelijke plannen en advies

Juli 2024

Vastgesteld

Vestiging Almelo
Twentepoort Oost 16a
7609 RC Almelo

T 0546 454 466

Vestiging Zwolle
Dr. van Wiechenweg 2
8025 BZ Zwolle

E info@bjz.nu

Vestiging Utrecht
Wattbaan 51
3439 ML Nieuwegein

Vestiging Groningen
Helperpark 284
9723 ZA Groningen

Wijzigingsplan
“Steendervalsweg 16, Mantinge”

Plannaam: Steendervalsweg 16, Mantinge
IMRO-nummer: NL.IMRO.1731.Steendrvwg16MA-WVS1
Plantype: Wijzigingsplan



Almelo, Groningen, Utrecht, Zwolle

0546 - 45 44 66 | info@bjz.nu | www.bjz.nu

TOELICHTING

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1	INLEIDING	6
1.1	AANLEIDING	6
1.2	LIGGING PLANGEBIED.....	6
1.3	DE BIJ HET PLAN BEHORENDE STUKKEN	7
1.4	HUIDIGE PLANOLOGISCHE SITUATIE.....	7
1.5	LEESWIJZER	9
HOOFDSTUK 2	HUIDIGE SITUATIE PLANGEBIED.....	10
HOOFDSTUK 3	PLANBESCHRIJVING	12
3.1	SLOOP	12
3.2	RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN.....	12
3.3	VERKEER EN PARKEREN	14
HOOFDSTUK 4	BELEIDSKADER	16
4.1	RIJKSBELEID	16
4.2	PROVINCIAAL BELEID	18
4.3	GEMEENTELIJK BELEID	20
HOOFDSTUK 5	MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	25
5.1	GELUID	25
5.2	BODEMKWALITEIT	26
5.3	LUCHTKWALITEIT	27
5.4	EXTERNE VEILIGHEID.....	28
5.5	MILIEUZONERING	30
5.6	GEUR	32
5.7	ECOLOGIE.....	34
5.8	ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE	35
5.9	BESLUIT MILIEUEFFECTRAPPORTAGE.....	36
HOOFDSTUK 6	WATERASPECTEN.....	39
6.1	VIGEREND BELEID.....	39
6.2	WATERPARAGRAAF	40
HOOFDSTUK 7	JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING	42
7.1	INLEIDING.....	42
7.2	OPZET VAN DE REGELS	42
7.3	VERANTWOORDING VAN DE REGELS.....	44
HOOFDSTUK 8	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	45
HOOFDSTUK 9	INSPRAAK, VOOROVERLEG EN ZIENSWIJZEN.....	46
9.1	VOOROVERLEG	46
9.2	INSPRAAK.....	46
9.3	ZIENSWIJZEN.....	46
BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING.....		47
BIJLAGE 1	RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN	47
BIJLAGE 2	AKOESTISCH ONDERZOEK WEGVERKEERSLAWAAI	47
BIJLAGE 3	VERKENNEND BODEMONDERZOEK	47

BIJLAGE 4	HYDROLOGISCH ONDERZOEK	47
BIJLAGE 5	GEURONDERZOEK	47
BIJLAGE 6	AERIUS-BEREKENING.....	47
BIJLAGE 7	QUICKSCAN NATUURWAARDENONDERZOEK	47
BIJLAGE 8	WATERTOETSRESULTAAT	47
BIJLAGE 9	ZIENSWIJZENOTA	47

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Het voorliggende wijzigingsplan heeft betrekking op de locatie aan de Steendervalsweg 16 te Mantinge in de gemeente Midden-Drenthe.

Aan de Steendervalsweg 16 is een voormalig agrarisch bedrijfsperceel met bedrijfswoning en agrarische bedrijfsgebouwen aanwezig. Het agrarisch bedrijf en de agrarische bedrijfsgebouwen zijn echter niet meer actief in gebruik, waardoor de bebouwing begint te vervallen en daardoor als landschapsontsierend is aan te merken. Het voornemen is om de agrarische bebouwing te slopen en in het kader van de Ruimte voor Ruimte regeling twee compensatiewoningen te realiseren. Daarnaast bestaat het voornemen om de voormalige boerderij aan de Steendervalsweg 16 te splitsen in twee woningen. Dit wordt echter niet meegenomen in dit plan, maar zal op een later moment aangevraagd worden. De te slopen bebouwing en de beoogde woningen bevinden zich op dezelfde locatie.

De ruimte-voor-ruimte ontwikkeling bestaat samengevat in hoofdlijnen uit:

- Sloop van circa 2.665 m² aan landschapsontsiierende bebouwing en sanering van overtollige erfverharding;
- Realisatie van twee compensatiewoningen met bijgebouwen van 100 m² op het voormalige agrarische erf;
- Behoud en herbestemmen van de voormalige bedrijfswoning;
- Het zorgvuldig landschappelijk inpassen van de betrokken locaties.

De gemeente Midden-Drenthe heeft in dit geval medewerking verleend aan een principeverzoek, inzake de ruimte-voor-ruimte regeling. In het bestemmingsplan “Veegplan Buitengebied Midden-Drenthe 2022” is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen op basis waarvan de agrarische bestemming gewijzigd kan worden naar een woonbestemming. In het kader van de Ruimte voor Ruimte-regeling kan voor het deel van het perceel waar de voormalige bedrijfswoning aanwezig is de bestemming gewijzigd worden in de bestemming ‘Wonen – Voormalige boerderijen’ en voor het deel waar de compensatiewoningen zijn beoogd kan de bestemming gewijzigd worden in de bestemming ‘Wonen’ (artikel 4.9 onder j).

Voorliggend wijzigingsplan voorziet in de gewenste wijziging van de bestemming waarbij wordt aangetoond dat aan de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid wordt voldaan en er sprake is van ‘een goede ruimtelijke ordening’.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied ligt in het buitengebied van de gemeente Midden-Drenthe ten zuidwesten van het dorp Mantinge. Het plangebied ligt aan de Steendervalsweg en is omgeven door agrarische percelen. De ligging van het plangebied is weergegeven in afbeelding 1.1.



Afbeelding 1.1 Ligging van het plangebied aan de Steendervalsweg en ten opzichte van Mantinge (Bron: plattekaart.nl)

1.3 De bij het plan behorende stukken

Het wijzigingsplan “Steendervalsweg 16, Mantinge” bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding (tek.nr. NL.IMRO.1731.Steendrvwg16MA-WVS1) en een renvooi;
- regels en bijbehorende bijlagen.

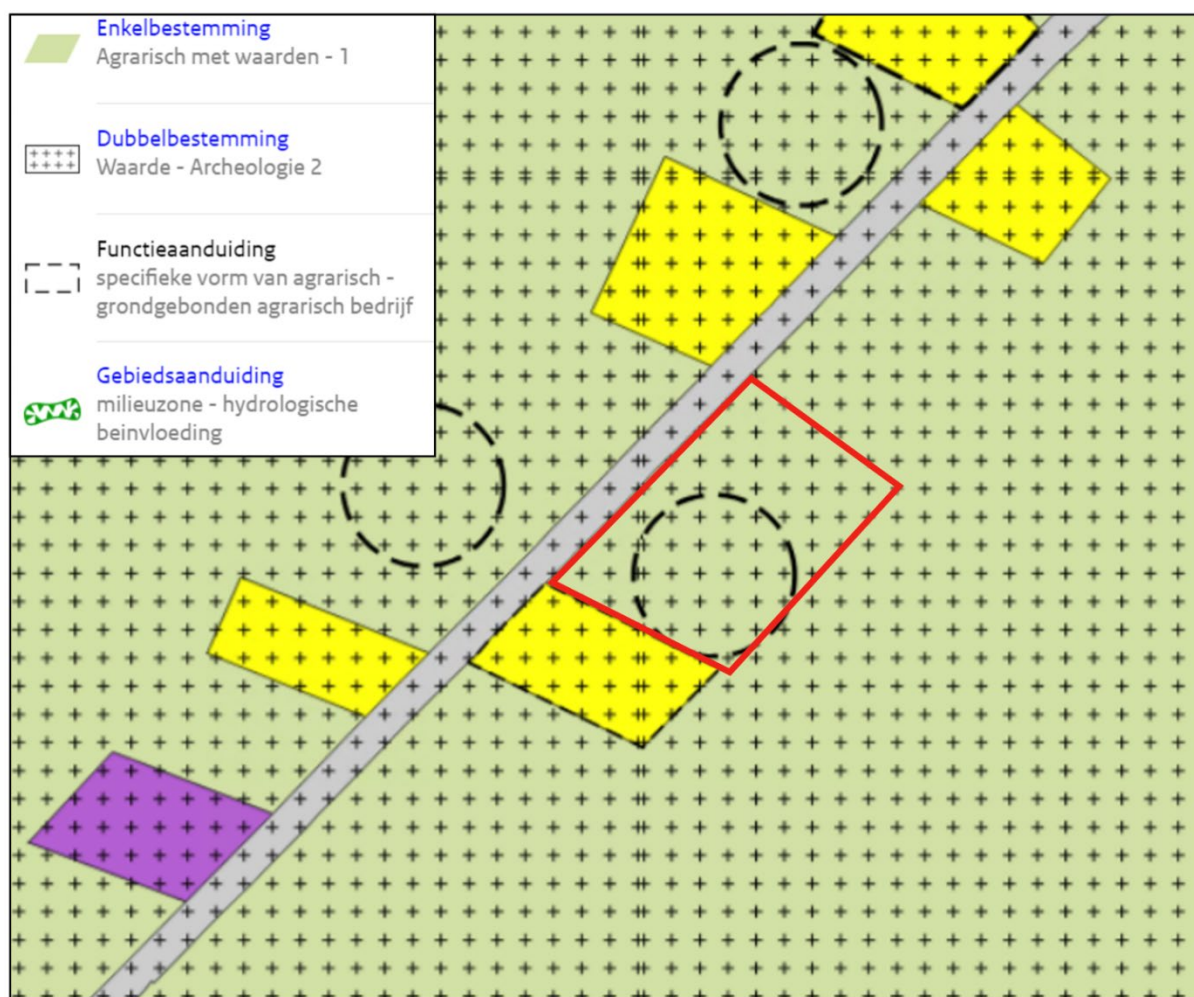
Op de verbeelding zijn de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden weergegeven. In de regels zijn bepalingen opgenomen om de uitgangspunten van het plan zeker te stellen. Het plan gaat vergezeld van een toelichting. De toelichting geeft een duidelijk beeld van het wijzigingsplan en van de daaraan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

1.4 Huidige planologische situatie

1.4.1 Algemeen

Ter plaatse geldt het “Veegplan Buitengebied Midden-Drenthe 2022”. Het plangebied kent op basis van het bestemmingsplan “Veegplan Buitengebied Midden-Drenthe 2022”, de bestemming ‘Agrarisch met waarden – 1’. Daarnaast is de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 2’ opgenomen. Tevens is op het plangebied de functieaanduiding ‘specifieke vorm van agrarisch – grondgebonden agrarisch bedrijf’ van toepassing. Tot slot kent het gehele plangebied de functieaanduiding ‘milieuzone – hydrologische beïnvloeding’.

In afbeelding 1.2 is een uitsnede van het geldende bestemmingsplan weergegeven. De indicatieve begrenzing van het plangebied wordt weergegeven middels de rode omlijning. Voor de exacte begrenzing wordt verwezen naar de verbeelding.



Afbeelding 1.2 Bestaande (planologische) situatie (Bron: Ruimtelijkeplannen.nl)

1.4.2 Bestemmingen

Agrarisch met waarden – 1

De voor 'Agrarisch met waarden - 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor agrarische cultuurgrond en de uitoefening van het agrarisch bedrijf met een grondgebonden agrarische bedrijfsvoering, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - grondgebonden agrarisch bedrijf'. Ondergeschikt hieraan is het wonen ten behoeve van de agrarische bedrijfsvoering, het behoud en herstel en de ontwikkeling van de landschappelijke, natuurlijke, geomorfologische en cultuurhistorische waarden van het jonge veld- en veenontginningenlandschap en in het bijzonder het open karakter van dit landschap.

Waarde – Archeologie 2

De voor 'Waarde - Archeologie 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor het behoud van de mogelijk te verwachten archeologische waarden. In de bouwregels is opgenomen dat een archeologisch onderzoeksrapport verplicht is bij het uitvoeren van bouwprojecten met een oppervlakte groter dan 1.000 m² en de activiteit op een grotere diepte dan 30 cm wordt uitgevoerd.

'Milieuzone – hydrologische beïnvloeding'

Binnen de aanduiding 'milieuzone – hydrologische beïnvloeding' dienen de hydrologische waarden te worden hersteld, behouden en ontwikkeld. De natuurlijke waarden van het Mantingerzand, de Elperstroom, de Drentse Aa, het Mantingerbos, het Witterveld, het Drents-Friese Wold en het Dwingelderveld voor zover de hydrologische aandachtsgebieden zijn gelegen rondom deze gebieden.

1.4.3 Strijdigheid

Binnen de agrarische bestemming van het plangebied ontbreken de benodigde bouw- en gebruiksregels om het perceel te gebruiken ten behoeve van reguliere bewoning. Tevens mogen er geen extra woningen worden gebouwd. Er is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen binnen de bestemming 'Agrarisch met waarden -1' om de agrarische bestemming te wijzigen in een woonbestemming.

1.5 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 een beschrijving van de huidige situatie in het plangebied gegeven.

Hoofdstuk 3 betreft de planbeschrijving.

In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op het beleidskader. Hierin wordt het beleid van het Rijk, de provincie Drenthe en de gemeente Midden-Drenthe beschreven.

In hoofdstuk 5 passeren alle relevante milieu- en omgevingsthema's de revue en in hoofdstuk 6 de wateraspecten.

In de hoofdstukken 7 en 8 wordt respectievelijk ingegaan op de juridische aspecten/planverantwoording en de economische uitvoerbaarheid.

Hoofdstuk 9 gaat in op het vooroverleg en de inspraak.

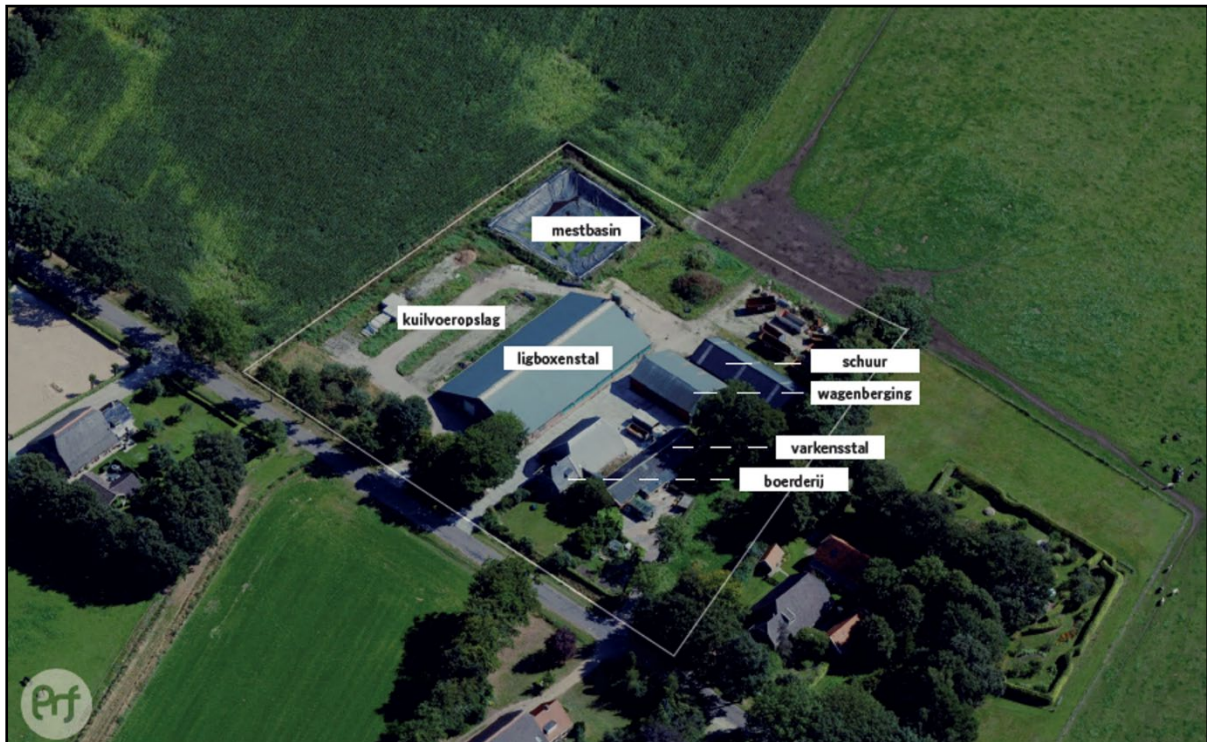
HOOFDSTUK 2 HUIDIGE SITUATIE PLANGEBIED

Het projectgebied ligt in het buitengebied van de gemeente Midden-Drenthe, aan de Steendervalsweg 16, ten zuidwesten van Mantinge. Het betreft de percelen gemeente Westerbork, sectie P, nummer 675 en gemeente Westerbork, sectie P, nummer 774.

Het plangebied betreft een voormalig agrarisch bedrijfsperceel waar een grondgebonden agrarisch bedrijf was gevestigd. Het perceel wordt niet langer als zodanig gebruikt waardoor de bedrijfsgebouwen geen gebruiksfunctie meer hebben. In het plangebied bevindt zich circa 2.665 m² aan landschapsontsierende stallen en een mestbassin, welke worden gesloopt. Ook is er sprake van overtollige verharding met een oppervlakte van respectievelijk en 2.213 m². De landschapsontsierende bebouwing en de verharding worden verwijderd. In afbeelding 2.1 en 2.2 is de huidige situatie door middel van luchtfoto's weergegeven. Het plangebied is aangegeven met de (rode) omlijning.



Afbeelding 2.1 Luchtfoto huidige situatie (Bron: PDOK)



Afbeelding 2.2 Luchtfoto huidige situatie (Bron: De Erfontwikkelaar)

HOOFDSTUK 3 PLANBESCHRIJVING

3.1 Sloop

Een belangrijk uitgangspunt voor de in dit plan besloten ontwikkeling is bijdragen aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en tevens ruimte te bieden aan ontwikkelingen die de sociale en economische vitaliteit van het landelijk gebied vergroten. Om een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit te bereiken, wordt landschapsontsierende bebouwing gesloopt en zal de nieuwe bebouwing op een verantwoorde manier worden ingepast in het landschap. Om in aanmerking te komen voor deelname aan Ruimte voor Ruimte regeling, dient minimaal 750 m² aan landschapsontsierende bebouwing te worden gesloopt om één compensatiewoning te kunnen realiseren. Voor het realiseren van twee compensatiewoningen dient minimaal 2.000 m² aan landschapsontsierende bebouwing te worden gesloopt.

In voorliggend geval wordt 2.665 m² aan landschapsontsierende bebouwing gesloopt. Dit betreffen de landschapsontsierende schuren en het mestbassin. Daarnaast wordt ook een groot gedeelte verharding opgeruimd. In totaal wordt er voldoende landschapsontsierende bebouwing gesloopt wat het recht geeft om twee compensatiewoningen te realiseren. In afbeelding 3.1 zijn de te slopen agrarische bedrijfsgebouwen met rood aangegeven. De overvloedige verharding is met geel aangegeven.



Afbeelding 3.1 Te slopen en te behouden bebouwing (Bron: De Erfontwikkelaar)

3.2 Ruimtelijk kwaliteitsplan

Voor de ontwikkeling is door De Erfontwikkelaar een ruimtelijk kwaliteitsplan opgesteld. Het erf wordt zodoende zorgvuldig landschappelijk ingepast. In afbeelding 3.2 is een impressie weergegeven van de beoogde situatie. Voor een gedetailleerde weergave en een nadere toelichting wordt verwezen naar het ruimtelijke kwaliteitsplan als opgenomen in bijlage 1 bij deze toelichting.



Afbeelding 3.2 Ruimtelijk Kwaliteitsplan (Bron: De Erfontwikkelaar)

Stedenbouwkundig

De standaard bij ruimte voor ruimte is terugbouwen binnen het voormalige agrarische bedrijfsperceel waar wordt gesloopt. Na sloop van de opstallen zullen de woningen op en naast de plek komen waar nu de ligboxenstal staat. Langs de Steendervalsweg staan de gebouwen veelal niet uitgelijnd aan elkaar. Door de compensatiewoningen iets achter de rooilijn van de boerderij te situeren blijft de diverse opbouw langs de Steendervalsweg behouden. De nieuwe woningen zullen georiënteerd zijn op de openbare weg. Per woning wordt één uitrit gerealiseerd.

De karakteristiek van de nieuwe woningen sluit aan bij de bebouwing in de directe omgeving. De compensatiewoningen zullen in schuurarchitectuur worden uitgevoerd, waarmee de boerderijen langs de Steendervalsweg herinneren aan de oorspronkelijke erven. De te gebruiken kleuren en materialen zijn ingetogen en worden afgestemd op de omgeving. Dit betekent gedekte kleuren en natuurlijke materialen.

Landschappelijk

Het plangebied ligt in het landschapstype 'jonge veldontginningen'. 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 wegpatroon uitgezet met daarbinnen meerdere blokvormige kavels voor een goed landbouwkundig gebruik. Ze worden van elkaar gescheiden door sloten en afrasteringen. Binnen het patroon van doorgaande wegen ligt een fijnmazig patroon van zandwegen.

Langs de doorgaande wegen is bebouwing ontwikkeld. Hierbij gaat het om relatief nieuwe bedrijven. De huidige boerenerven zijn groot in vergelijking met de andere deelgebieden. Erfbeplanting is beperkt aanwezig. Door onder andere de begeleidende beplanting langs wegen en kanalen, de aanleg van nieuwe houtsingels en bosjes en de bouw van recreatiecomplexen is de oorspronkelijke open karakteristiek van de veldontginningen verdwenen.

De aankleding en inrichting van het erf moeten een goede overgang naar de omgeving kunnen waarborgen.

Middels een passende struweel wordt het erf op een natuurlijke wijze afgeschermd. De bestaande fruitbomen op het voorerf blijven behouden. Het erf wordt grotendeels afgeschermd met een houtsingel en een bomenrij. Het voorerf blijft meer open zodat onder de fruitbomen zicht is op de compensatiewoningen. Tussen de beoogde woningen en de boerderij staan nu enkele zomereiken met enige onderbeplanting. Deze bomen zullen eveneens behouden blijven. Er wordt gebruik gemaakt van streekeigen erfbeplantingen.

3.3 Verkeer en parkeren

3.3.1 Algemeen

Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met de verkeersgeneratie en parkeerbehoefte die ontstaat door een ontwikkeling. Hiervoor kunnen berekeningen worden uitgevoerd op basis van de publicatie 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie, publicatie 381 (oktober 2018)' van het CROW. Het CROW ontwikkelt en publiceert kennis onder andere op het gebied van verkeer en parkeren. De kencijfers zijn landelijk (en juridisch) geaccepteerd en worden gezien als de meest betrouwbare gegevens met betrekking tot het bepalen van de verkeersgeneratie en het benodigde aantal parkeerplaatsen.

Er wordt qua verstedelijkingsgraad en stedelijk zone uitgegaan van de volgende uitgangspunten:

- Verstedelijkingsgraad: niet stedelijk / gemeente Midden-Drenthe (Bron: CBS Statline);
- Stedelijke zone: buitengebied.

De ontwikkeling voorziet in drie extra woningen waardoor in de nieuwe situatie sprake is van vier woningen met bijbehorende parkeerbehoefte en verkeersgeneratie. Op basis van bovenstaande uitgangspunten ontstaat voor parkeren het volgende beeld:

Functie	Parkeernorm per woning	Aantal (woningen)	Parkeerbehoefte
Koop, huis, vrijstaand	2,4	2	4,8
Koop, huis, twee-onder-een-kap	2,2	2	4,4
Totaal			9,2

Het toevoegen van drie woningen resulteert in de nieuwe situatie in een gemiddelde parkeerbehoefte van (afgerond) 10 parkeerplaatsen. De huidige vrijstaande woning met een parkeerbehoefte van 2,4 parkeerplaatsen vervalt echter. Er is in feite dus een toename van de parkeerbehoefte van $(9,2 - 2,4 = 6,8)$ afgerond 7 parkeerplaatsen. De nieuwe erven zijn van ruim voldoende omvang om in deze parkeerbehoefte te voorzien.

Wat betreft de verkeersgeneratie ontstaat op basis van de hiervoor genoemde uitgangspunten het volgende beeld:

Functie	Verkeersgeneratie	Aantal (woningen)	Totale verkeersgeneratie
Koop, huis, vrijstaand	8,2	2	16,4
Koop, huis, twee-onder-een-kap	7,8	2	15,6
Totaal			32

De voorgenomen ontwikkeling zorgt voor een verkeersgeneratie van 32 verkeersbewegingen per weekdagermaal. Echter vervallen de verkeersbewegingen van de huidige vrijstaande woning. In feite is er dus sprake van een toename van het aantal verkeersbewegingen van $(32 - 8,2 = 23,8)$ afgerond 24 verkeersbewegingen. Gezien de beperkte verkeersintensiteiten wordt geconcludeerd dat er vanuit verkeerskundig oogpunt geen bezwaren zijn tegen de in dit plan besloten ontwikkelingen. Daarnaast zullen de verkeersbewegingen die gepaard gaan met de agrarische activiteiten komen te vervallen. De

compensatiewoningen worden door middel van een eigen overzichtelijke in- en uitrit ontsloten op de Steendervalsweg. Hiervoor worden de bestaande in- en uitritten gebruikt.

3.3.2 Conclusie

Gezien het vorenstaande wordt geconcludeerd dat er vanuit verkeerskundig oogpunt geen bezwaren zijn tegen de in dit plan besloten ontwikkelingen.

HOOFDSTUK 4 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.

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Nationale Omgevingsvisie

4.1.1.1 Algemeen

Nederland staat voor grote uitdagingen die van invloed zijn op onze fysieke leefomgeving. Complexe opgaven zoals verstedelijking, verduurzaming en klimaatadaptatie zijn nauw met elkaar verweven. Dat vraagt een nieuwe, integrale manier van werken waarmee keuzes voor onze leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden. De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) zorgt voor een gezamenlijke aanpak die leidt tot een duurzaam perspectief voor onze leefomgeving. Dit is nodig om onze doelen te halen en is een zaak van overheid en samenleving.

4.1.1.2 Vier prioriteiten

Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. Dit komt samen in vier prioriteiten.

1. *Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie*

Nederland moet zich aanpassen aan de gevolgen van klimaatverandering. In 2050 is Nederland klimaatbestendig en waterrobuust. Dit vraagt om maatregelen in de leefomgeving, waarmee tegelijkertijd de leefomgevingskwaliteit verbeterd kan worden en kansen voor natuur geboden kunnen worden. In 2050 heeft Nederland daarnaast een duurzame energievoorziening. Dit vraagt echter om ruimte. Door deze ruimte zoveel mogelijk te clusteren, wordt versnippering van het landschap voorkomen en wordt de ruimte zo efficiënt mogelijk benut. Het Rijk zet zich in door het maken van ruimtelijke reserveringen voor het hoofdenrgiesysteem op nationale schaal.

2. *Duurzaam economisch groeipotentieel*

Nederland werkt toe naar een duurzame, circulaire, kennisintensieve en internationaal concurrerende economie in 2050. Daarmee kan ons land zijn positie handhaven in de top vijf van meest concurrerende landen ter wereld. Er wordt ingezet op een innovatief en sterk vestigingsklimaat met een goede quality of life. Belangrijk is wel dat onze economie toekomstbestendig wordt, oftewel concurrerend, duurzaam en circulair.

3. *Sterke en gezonde steden en regio's*

Er zijn vooral in steden en stedelijke regio's nieuwe locaties nodig voor wonen en werken. Het liefst binnen de bestaande stadsgrenzen, zodat de open ruimten tussen stedelijke regio's behouden blijven. Dit vraagt optimale afstemming op en investeringen in mobiliteit. Dit betekent dat voorafgaand aan de keuze van nieuwe verstedelijkingslocaties helder moet zijn welke randvoorwaarden de leefomgevingskwaliteit en -veiligheid daar stelt en welke extra maatregelen nodig zijn wanneer er voor deze locaties wordt gekozen. Zo blijft de gezondheid in steden en regio's geborgd.

4. *Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied*

Er ontstaat een nieuw perspectief voor de Nederlandse landbouwsector als koploper in de duurzame kringlooplandbouw. Een goed verdienpotentieel voor de bedrijven wordt gecombineerd met een minimaal effect op de omgevingskwaliteit van lucht, bodem en water. In alle gevallen zetten we in op ontwikkeling van de karakteristieke eigenschappen van het Nederlandse landschap. Dit vertegenwoordigt een belangrijke

cultuurhistorische waarde. Verrommeling en versnippering, bijvoorbeeld door wildgroei van distributiecentra, is ongewenst en wordt tegengegaan.

4.1.1.3 Afwegingsprincipes

De druk op de fysieke leefomgeving in Nederland is zo groot, dat belangen soms botsen. Het streven is combinaties te maken en win-win situaties te creëren, maar dit is niet altijd mogelijk. Soms zijn er scherpe keuzes nodig en moeten belangen worden afgewogen. Hiertoe gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

- Combinatie van functies gaan voor enkelvoudige functies. In het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI wordt gezocht naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van onze ruimte;
- Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal. Het verschilt tussen gebieden wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling en tussen concurrentiekracht en leefbaarheid. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere;
- Afwentelen wordt voorkomen. Het is van belang dat de leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie inwoners, zonder dat dit ten koste gaat van toekomstige generaties.

4.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR: voorganger NOVI) 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 bestemmingsplan) verminderd met het aanbod in planologische besluiten, ook als het feitelijk nog niet is gerealiseerd (harde plancapaciteit).

4.1.3 Toetsing van het initiatief aan de uitgangspunten van het rijksbeleid

De Ladder is van toepassing op woningbouwplannen die worden aangemerkt als nieuwe stedelijke ontwikkeling. Bij het bepalen of en hoe de Ladder moet worden toegepast, zijn de volgende vragen van belang:

Is er sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling?

Er is geen ondergrens bepaald voor wat een 'stedelijke ontwikkeling' is. Op basis van jurisprudentie blijkt dat de vraag of sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van die ontwikkeling, in relatie tot de omgeving. Voor wonen geldt, dat voor woningbouwlocaties vanaf twaalf woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling die Ladderplichtig is.

- 11 woningen geen nieuwe stedelijke ontwikkeling (ABRvS 16 september 2015; ECLI:NL:RVS:2015:2921)
- 12 woningen wel een nieuwe stedelijke ontwikkeling (ABRvS 25 maart 2015; ECLI:NL:RVS:2015:953).

In voorliggend geval worden er planologisch gezien drie woningen toegevoegd. Gelet op bovengenoemde jurisprudentie is hiermee geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling en kan een toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking achterwege blijven.

4.1.3 Conclusie toetsing aan het rijksbeleid

Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling in overeenstemming is met het van toepassing zijnde rijksbeleid.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Omgevingsvisie Drenthe

4.2.1.1 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 beschrijft de ruimtelijk-economische ontwikkeling van Drenthe in de periode tot 2030, met in sommige gevallen een doorkijk naar de periode daarna. Als in de tekst wordt gesproken over 'lange termijn', betreft het de periode na 2030. De Omgevingsvisie heeft voor de provincie vooral een interne binding. Dit betekent dat de provincie bij de uitoefening van haar taken aan de Omgevingsvisie gebonden is.

Missie

De missie van de provincie is het waarderen van de Drentse kernkwaliteiten en het ontwikkelen van een bruisend Drenthe, passend bij de kernkwaliteiten. Deze missie is ingegeven door wat inwoners, medeoverheden en maatschappelijke partners belangrijk vinden voor de toekomst van Drenthe. De kernkwaliteiten zijn samen met partners en de inwoners van Drenthe benoemd, te weten landschap, cultuurhistorie, aardkundige waarden, archeologie, rust en natuur.

Kernkwaliteit Landschap

Het plangebied is gelegen binnen het Esdorpenlandschap. Van provinciaal belang zijn de essen en de beekdalén. De kenmerkende open ruimtes zijn veelal omgeven met esrandbeplanting waarbij onbebouwd gebied met kleinschalige beplantingstructuren en beekdal(rand)beplanting is omgeven. Het provinciaal beleid is gericht op het behoud van de open ruimte, het versterken van esrandbeplanting, het behoud van het onbebouwde karakter en het versterken van karakteristieke beekdal(rand)beplanting.

Kernkwaliteit Cultuurhistorie

Het veiligstellen van cultuurhistorische waarden en tegelijkertijd het bieden van ruimte voor ontwikkelingen, vraagt om een heldere wijze van sturing. Er worden onderscheid gemaakt tussen drie sturingsniveaus: respecteren, voorwaarden stellen en eisen stellen. De sturingsniveaus zijn gebiedsgericht toegepast. Voor het plangebied geldt het sturingsniveau 'respecteren':

- Respecteren: Bij ontwikkelingen ligt de inzet bij het waarborgen van de cultuurhistorische samenhang voor de toekomst. Initiatiefnemers hebben de verantwoordelijkheid om de cultuurhistorische hoofdstructuur als inspiratiebron te benutten voor ontwikkelingen.

Kernkwaliteit Archeologie

Het plangebied kent op basis van de Omgevingsvisie geen kernkwaliteit Archeologie. In paragraaf 5.8 wordt nader ingegaan op het aspect archeologie.

Kernkwaliteit Aardkundige Waarde

Het plangebied kent op basis van de Omgevingsvisie de aardkundige waarde 'generiek'. In deze gebieden willen de Provincie de lokale, aardkundige kenmerken voor de toekomst bewaren. De Provincie verwacht van gemeenten dat zij in deze gebieden nagaan welke kenmerkende aardkundige waarden aanwezig zijn en dat zij hieraan bescherming geven via het gemeentelijk bestemmingsplan en plannen en initiatieven daarop beoordelen. Bij ontwikkelingen kunnen aardkundige kwaliteiten als inspiratiebron worden gebruikt.

Ruimte voor Ruimte-regeling

In de Omgevingsvisie en de daaraan gekoppelde Omgevingsverordening van de Provincie Drenthe is de zogenaamde Ruimte voor Ruimte regeling opgenomen. Deze regeling beoogt de sloop van landschapsontsierende (voormalige) agrarische bebouwing te stimuleren door ter compensatie de bouw van een nieuwe woning toe te staan. Om in aanmerking te komen voor de regeling dient voor één woning minimaal 750 m² aan bebouwing te worden gesloopt. Om in aanmerking te komen voor twee woningen dient minimaal 2.000 m² gesloopt te worden. Om aan deze sloopnorm te voldoen is saldering van bebouwing op verschillende locaties toegestaan.

De provincie Drenthe biedt ruimte voor woningbouw ter vervanging van het slopen van landschap ontsierende (voormalige) agrarische bedrijfsgebouwen (Ruimte voor Ruimte-regeling). Deze regeling heeft als doel de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit in het landelijk gebied door het verwijderen van landschap ontsierende agrarische bedrijfsgebouwen, die geen agrarische functie meer hebben en waarvoor ter compensatie van de sloop een woning mag worden gebouwd.

4.2.1.2 Toetsing aan de Omgevingsvisie Drenthe 2018

De nieuwe woningen zullen landschappelijk worden ingepast waarbij rekening wordt gehouden met de cultuurhistorische- en landschappelijke kenmerken van de omgeving. Voor de voorgenomen ontwikkeling is een ruimtelijk kwaliteitsplan opgesteld waarin wordt beschreven hoe de voorgenomen ontwikkeling wordt ingepast volgens de geldende gebiedskenmerken voor de locatie. In hoofdstuk 5 onder 'Archeologie & Cultuurhistorie' wordt nader ingegaan op de aanwezige archeologische waarden binnen het plangebied. Geconcludeerd wordt dat het plan daarmee in overeenstemming is de geldende kernkwaliteiten uit de Omgevingsvisie.

Wat betreft de Ruimte voor Ruimte-regeling vindt de volgende ontwikkeling plaats. In voorliggend geval wordt er 2.665 m² aan landschapsontsierende schuren en een mestbassin gesloopt. Dit geeft het recht om twee compensatiewoningen te realiseren.

4.2.2 Omgevingsverordening Drenthe

4.2.2.1 Algemeen

De Provinciale omgevingsverordening Drenthe (POV) bevat het provinciaal beleid voor de fysieke leefomgeving van de provincie. De verordening legt randvoorwaarden vast waaraan gemeenten bij ruimtelijke planontwikkeling gehouden zijn.

Provinciale staten hebben de Omgevingsverordening Drenthe 2015 vastgesteld, welke met ingang van 17 oktober 2015 in werking is getreden. Het betreft een actualiserend plan, naar aanleiding van de Omgevingsvisie die in 2014 is geactualiseerd. Inmiddels is de verordening gereviseerd (2023).

Uit de omgevingsverordening Drenthe, vastgesteld op 26 juni 2023 is artikel 2.16 en 2.17 van toepassing, hierna wordt het voornemen aan deze artikelen getoetst:

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 bebouwing aanwezig is.

Het plangebied ligt in het buitengebied van de gemeente Midden-Drenthe en bestaat uit voormalige agrarische bebouwing.

a. toepassing van de regeling is alleen mogelijk voor agrarische bebouwing die op 2 juni 2010 al aanwezig was;

De bebouwing was ruim voor 2 juni 2010 aanwezig.

b. de randvoorwaarde dat de sloopnorm voor 1 compensatiewoning tenminste 750m² en tenminste 2.000 m² voor maximaal 2 compensatiewoningen aan agrarische bedrijfsbebouwing bedraagt.

Het totale oppervlak aan sloopmeters bedraagt circa 2.665 m². Dit biedt ruimte voor het realiseren van twee compensatiewoningen.

c. een beperkte afwijking van de onder b genoemde randvoorwaarde is mogelijk mits sprake is van een extra kwaliteitsslag;

Niet van toepassing.

d. In het ruimtelijk plan mag de mogelijkheid geboden worden tot het samenvoegen van agrarische bebouwing op meerdere percelen (saldering) te kunnen komen tot de sloopnorm van 750m² of tot 2.000m².

Hier is in voorliggend geval geen sprake van.

e. randvoorwaarden voor inpassing, omvang, inhoud en uiterlijk van de compensatiewoning worden vastgelegd;

Er is voor de woningen een landschappelijk inpassingsplan opgesteld. Voor een nadere toelichting hierop wordt verwezen naar hoofdstuk 3 en bijlage 1 van deze toelichting.

f. de randvoorwaarde dat de 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 bebouwing wordt verwijderd in de betreffende gebieden.

Het plangebied ligt niet in een gebied die op kaart D3 als Natuurnetwerk Nederland en/of kaart D11 (Beekdal en bergingsgebied) zijn geaduid.

4.2.3 Conclusie toetsing provinciaal beleid

Het wijzigingsplan leidt niet tot een aantasting van de beschreven kernkwaliteiten en voldoet aan de randvoorwaarden voor toepassing van de Ruimte voor Ruimte regeling. Geconcludeerd wordt dat de herbestemming van agrarisch naar wonen in overeenstemming is met het provinciale beleid en het wijzigingsplan past binnen de omgevingsvisie.

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 Omgevingsvisie Midden-Drenthe

4.3.1.1 Algemeen

De Omgevingsvisie Midden-Drenthe is op 2 juni 2022 vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Midden-Drenthe. De omgevingsvisie is een langetermijnvisie voor de fysieke leefomgeving voor het hele grondgebied van de gemeente. Hoofddoel van de omgevingsvisie is 'het bereiken en in standhouden van een veilige, gezonde fysieke leefomgeving en goede omgevingskwaliteit.

4.3.1.3 Thematische ambities en opgaven

In de omgevingsvisie worden verschillende thema's behandeld, namelijk: landschap, leefbaarheid, gezondheid en duurzaamheid. Per thema wordt verwoord wat de kernambitie is en welke opgaven gemeente hierin ziet.

- Landschap

De gemeente streeft naar een divers landschap waarin geïntegreerde combinaties en meer samenhang tussen landbouw, natuur en recreatie voorop staan.

- **Leefbaarheid**

De gemeente streeft naar een leefbare omgeving, zowel in de dorpen als het buitengebied. Het bevorderen van het naoberschap, goede, bereikbare voorzieningen, werkgelegenheid, een geschikte woning en een prettige leefomgeving om te recreëren en elkaar te ontmoeten zijn daarbij essentieel. Om leegstand te voorkomen wordt functieverandering van leegstaande en vrijgekomen (agrarische) bebouwing gestimuleerd.

- **Gezondheid**

De gemeente streeft naar een gezonde leefomgeving door het bevorderen en faciliteren van veiligheid, beweging en ontmoeting.

- **Duurzaamheid**

De gemeente streeft naar een toekomstbestendig Midden-Drenthe, waarbij de fysieke leefomgeving wordt afgestemd op klimaatverandering, materialen en afval circulair zijn, energie wordt bespaard en duurzaam opgewekt. Ook zetten we in op een vitale bodem, die in staat is om klimaatverandering het hoofd te bieden.

4.3.1.3 Deelgebied - Beken- en essengebied Midden-Drenthe zuid.

De thema's zijn doorvertaald in verschillende deelgebieden. In voorliggend geval is het deelgebied Beken- en essengebied Midden-Drenthe zuid van toepassing. Hierna wordt op het specifieke deelgebied ingegaan.

Het deelgebied is een kleinschalig esdorpenlandschap, grotendeels afgewisseld door landbouw en natuur. De natuurgebieden zijn divers met deels aansluiting bij de karakteristieke kavelstructuur (Broekstreek). De Broekstreek is de benaming voor de drie esdorpen Mantinge, Garminge en Balinge. De dorpen en haar landschap zijn nog heel herkenbaar en gaaf en hebben daardoor veel landschappelijke en ruimtelijke kwaliteit. Met de natuurgebieden Mantingerzand en Terhorsterzand heeft het gebied ook op dat vlak rijkdom.

Het toevoegen van woningen in de (kleine) kernen is op beperkte schaal mogelijk. Maatwerk is hierbij noodzakelijk. Nieuwe woningen moeten invulling geven aan een plaatselijke woningbehoefte en vanuit kwalitatief oogpunt van toegevoegde waarde zijn voor de levendigheid in het dorp en qua ritme en korrel passen bij de kern.

4.3.1.4 Toetsing van het initiatief aan de Omgevingsvisie Midden-Drenthe

De voorgenomen ontwikkeling bestaat uit een ruimte- voor-ruimte project in het buitengebied van de gemeente Midden-Drenthe. Ten behoeve van het voornemen wordt circa 2.665 m² aan landschapsontsierende bebouwing gesloopt. De bebouwing wordt niet langer voor agrarische doeleinden gebruikt waardoor het leeg staat. De Omgevingsvisie Midden-Drenthe stimuleert het transformeren van leegstaande agrarische bebouwing. Hiermee wordt bijgedragen aan de leefbaarheid van het buitengebied. Daarnaast worden nieuwe woningen gerealiseerd nabij Mantinge. De nieuwe woningen passen qua ritme en korrel bij Mantinge. Tot slot draagt het voornemen bij op het gebied van duurzaamheid aangezien de nieuwe woningen gasloos worden uitgevoerd.

Geconcludeerd wordt dat het voornemen in overeenstemming is met de Omgevingsvisie Midden-Drenthe.

4.3.2 Woonvisie 2023 – 2027

4.3.2.1 Algemeen

In mei 2023 heeft de gemeenteraad van Midden-Drenthe de Woonvisie 2023-2027 vastgesteld. In de woonvisie geeft de gemeente richting aan het wonen in Midden-Drenthe. Deze woonvisie bevat een visie tot 2030 en een concreet woon- en uitvoeringsprogramma voor de periode 2023-2027. Het is een verdere uitwerking van de bestuurlijke visie en de omgevingsvisie en geeft richting aan het (nieuw)bouwprogramma voor de komende jaren.

4.3.2.2 Toekomstige ontwikkelingen van de woningbehoefte

Veranderingen in de bevolkingssamenstelling (ontgroening/vergroening), woonwensen en migratiestromen bepalen onder meer hoe de woningbehoefte zich de komende jaren zal ontwikkelen. Uit het woningmarktonderzoek is de lokale woningbehoefte tot 2030 geraamd op 630 woningen. Dit is de basisopgave en gebaseerd op de trendmatige huishoudensgroei. Deze groei komt onder andere doordat er meer mensen naar de gemeente Midden-Drenthe verhuizen (migratie) en omdat huishoudens kleiner worden (meer alleenstaanden). Naast de basisopgave zijn er actuele ontwikkelingen die kunnen leiden tot een aanvullende woningbehoefte. Mogelijk kan er een aanvullende verstedelijkingsdruk vanuit Zwolle en Groningen komen, waarmee de aanvullende woningbehoefte kan oplopen met indicatief 450 tot 500 woningen extra tot 2040.

De totale woningbehoefte tot 2030 kent hiermee een bandbreedte tussen de 630 en 1720 woningen.

Naast de hierboven geschetste kwantitatieve woningbehoefte is deze de komende jaren vooral ook kwalitatief. In het woningmarktonderzoek is in beeld gebracht welk type woningen de komende jaren nodig zijn en voor wie. De komende tien jaar gaat het in belangrijke mate om de vraag van starters en doorstromers. Uit de woonvisie blijkt dat er vooral behoefte is aan betaalbare koopwoningen en geschikte/toegankelijke huurwoningen.

4.3.2.3 Zes ambities

Iedereen moet prettig kunnen wonen in Midden-Drenthe, nu en in de toekomst. De opgaven waar de gemeente de komende jaren voor staan op het gebied van wonen zijn divers. Op basis van het woningmarktonderzoek, de gesprekken met stakeholders, de verzamelde input van inwoners tijdens de inloopbijeenkomsten over wonen en de resultaten van de woonenquête destilleren we zes belangrijke hoofdthema's. Deze vormen de kern van onze visie:

1. Meer woningen in alle dorpen, passend bij de vraag.
2. Betaalbaar wonen.
3. Prettig wonen in combinatie met welzijn en zorg.
4. Woonkansen voor bijzondere doelgroepen.
5. Bestaande woningen verduurzamen.
6. Leefbare kernen en buurten.

4.3.2.4 Toetsing van het initiatief aan de Woonvisie Midden-Drenthe

Middels de voorgenomen ontwikkeling wordt bijgedragen aan de Woonvisie Midden-Drenthe. De ontwikkeling voorziet in de realisatie van drie nieuwe woningen op basis van de ruimte-voor-ruimte regeling waarbij circa 2.665 m² aan landschapsontsierende bebouwing wordt gesloopt. De woningen dragen bij aan de kwantitatieve opgave van de gemeente Midden-Drenthe. De nieuwe woningen zijn met name bestemd zijn voor jonge mensen die groter willen wonen en gezinnen. De grondgebonden woningen zijn passend aan de Steendervalsweg aangezien hier voornamelijk vrijstaande woningen voorkomen. Middels de voorgenomen ontwikkeling het plangebied herontwikkeld naar een duurzame vervolgfunctie waarmee Mantinge en omgeving vitaal en aantrekkelijk blijft en de ruimtelijke kwaliteit wordt versterkt. Met de ontwikkeling wordt daarnaast een bijdrage geleverd aan de doorstroming in de woningmarkt. Door vrijstaande woningen toe te voegen aan het woningaanbod komen woningen vrij die in gebruik kunnen worden genomen door anderen die wooncarrière willen maken. Hiermee ontstaat een langere verhuisketen. Bijvoorbeeld starterswoningen die vrij komen voor starters doordat jonge gezinnen naar een vrijstaande woning willen verhuizen.

Geconcludeerd wordt dat het voornemen in overeenstemming is met de Woonvisie Midden-Drenthe.

4.3.3 “Veegplan Buitengebied Midden-Drenthe 2022”

4.3.3.1 Algemeen

In het “Veegplan Buitengebied Midden-Drenthe 2022” is binnen de bestemming ‘Agrarisch met waarden – 1’ een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de agrarische bestemming te wijzigen in een woonbestemming. In het kader van de Ruimte voor Ruimte-regeling kan voor het deel van het perceel waar de voormalige

bedrijfswoning aanwezig is de bestemming gewijzigd worden in de bestemming 'Wonen – Voormalige boerderijen' en voor het deel waar de compensatiewoningen zijn beoogd kan de bestemming gewijzigd worden in de bestemming 'Wonen' (artikel 4.9 onder j).

4.3.3.2 Wijzigingsbevoegdheid Rood voor Rood

Artikel 4.9 onder j Wijziging in de bestemming Wonen in het kader van de Ruimte voor Ruimte-regeling

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke vorm van agrarisch - grondgebonden agrarisch bedrijf', 'intensieve veehouderij' of 'specifieke vorm van agrarisch - grondgebonden agrarisch bedrijf met intensieve tak' voor het deel van het perceel waar de voormalige bedrijfswoning aanwezig is de bestemming wordt gewijzigd in de bestemming Wonen – Voormalige boerderijen en voor het deel waar de compensatiewoning gebouwd wordt de bestemming wordt gewijzigd in de bestemming Wonen in het kader van de Ruimte voor Ruimte-regeling, met dien verstande dat:

1. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid voor het deel van het perceel waar de voormalige bedrijfswoning aanwezig is de regels van artikel 33 van overeenkomstige toepassing zijn en voor het deel waar de compensatiewoning gebouwd wordt de regels van artikel 28 van overeenkomstige toepassing zijn;
2. 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;
3. 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;
4. per voormalig bouwperceel ten hoogste één woning mag worden gebouwd als er minstens 750 m² bebouwing gesloopt wordt respectievelijk 2 woningen mogen worden gebouwd als er minstens 2.000 m² bebouwing gesloopt wordt, uitsluitend als compensatie voor de sloop van voor 2 juni 2010 bestaande voormalige agrarische bedrijfsgebouwen. Hierbij dient alle voormalige bebouwing, niet zijnde cultuurhistorisch waardevolle gebouwen, met uitzondering van de voormalige bedrijfswoning en de legale daarbij behorende bijgebouwen op een perceel te worden gesloopt;
5. een beperkte afwijking van 5% van de onder 4 genoemde randvoorwaarde mogelijk is mits sprake is van een extra kwaliteitsslag;
6. het samenvoegen van agrarische bebouwing op meerdere percelen mogelijk is om te komen tot de sloopnorm van 750 m² respectievelijk 2.000 m².
7. de ter compensatie van de sloop nieuw te bouwen woning(en) direct achter of naast het voormalig boerderijpand moet(en) worden gebouwd, met dien verstande dat de bebouwing niet mag plaatsvinden in gebieden die in de provinciale omgevingsvisie zijn aangewezen als NNN;
8. er middels een beeldkwaliteitsplan sprake moet zijn van een verbetering van de ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit;
9. de geluidsbelasting van de geluidsgevoelige gebouwen niet hoger mag zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een verkregen hogere waarde;
10. 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;
11. indien op het perceel voormalig agrarische bebouwing behouden blijft, voor dit deel van het perceel de wijzigingsbevoegdheid als bedoeld onder i wordt toegepast;

Toetsing

1. De agrarische bedrijfsactiviteiten worden beëindigd en de agrarische opstallen worden gesloopt aan de Steendervalsweg 16. De bestemming wordt 'Wonen/Voormalige boerderijen' (art. 33) ter plaatse van de boerderij. Ter plaatse van de compensatiewoningen zal de nieuwe bestemming 'Wonen' (art 28) worden;

2. De aanduidingen worden verwijderd.
3. Er vindt geen beperking plaats van omliggende (agrarische) bedrijven;
4. Er wordt in uw plan ca. 3000m² aan voormalige agrarische bedrijfsgebouwen gesloopt. Gezien de regels is het mogelijk om hiervoor twee compensatiewoningen te realiseren. De agrarische bebouwing is afkomstig van voor 2010;
5. Er wordt meer dan 2000 m² aan voormalige agrarische bedrijfsgebouwen gesloopt;
6. Salderen is niet van toepassing. De te slopen opstallen staan allemaal op het perceel Steendervalsweg 16 te Mantinge;
7. De compensatiewoningen worden ingepast direct naast de voormalige boerderij;
8. De schetsen voor de landschappelijke inpassing zoals die door De Erfontwikkelaar zijn opgesteld geven voldoende basis om de woningen ruimtelijk goed in te passen. Er zal een beeldkwaliteitsplan opgesteld moeten worden. Deze wordt bij het wijzigingsplan vastgesteld door de gemeenteraad als toevoeging op de welstandsnota;
9. Voor de twee nieuw te bouwen woningen dient een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaai te worden uitgevoerd om aan te tonen dat aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB kan worden voldaan conform artikel 82 Wgh. Dit zal onderzocht moeten worden tijdens de procedure van het wijzigingsplan;
10. Er is een onderzoek nodig met betrekking tot hydrologische beïnvloeding en een bodemonderzoek om aan te tonen dat het initiatief aan deze voorwaarde kan voldoen. Er dient een bodemonderzoek uitgevoerd te worden vanwege de volgende drie aspecten:
 - Bij beëindiging van de Wm-inrichting dient op basis van het Activiteitenbesluit de eindsituatie van de bodemkwaliteit worden bepaald conform NEN5725 en NEN5740. Het bodemonderzoek dient uitgevoerd te worden op plaatsen waar bodembedreigende activiteiten zijn uitgevoerd en op plaatsen waar bodemverontreiniging als gevolg van bedrijfsactiviteiten kan worden verwacht;
 - Vanwege de wijziging naar de bestemming wonen dient vastgesteld te worden dat de bodemkwaliteit als gevolg van (eventueel) aanwezige bodemverontreiniging geen onaanvaardbaar risico oplevert voor de (toekomstige) gebruikers van de bodem. Het bodemonderzoek dient conform NEN 5740 (verkenkend bodemonderzoek) en NEN 5707 (asbest in bodem) uitgevoerd te worden;
 - Vanwege een Omgevingsvergunning bouw dient een bodemonderzoek conform NEN5740 en NEN5707 te worden uitgevoerd ter plaatse van de toekomstige verblijfsruimten.

De verschillende aanleidingen mogen worden gecombineerd in één onderzoeksrapport;

11. Er kan worden voldaan aan de gestelde voorwaarden bij deze wijzigingsbevoegdheid.

Geconcludeerd wordt dat wordt voldaan aan alle voorwaarden van de genoemde wijzigingsbevoegdheid.

4.3.4 Conclusie toetsing aan het gemeentelijk beleid

De in het voorliggende wijzigingsplan besloten ruimtelijke ontwikkeling voldoet aan de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid zoals opgenomen in het “Veegplan Buitengebied Midden-Drenthe 2022”. Daarnaast is het voornemen in overeenstemming met de geldende beleidskaders zoals opgenomen in de Omgevingsvisie en woonvisie van de gemeente Midden-Drenthe. Het initiatief is daarmee in overeenstemming met het gemeentelijk beleid.

HOOFDSTUK 5 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening moet in de toelichting op het wijzigingsplan 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 wijzigingsplan vaak een belangrijk middel voor afstemming tussen de milieuaspecten en ruimtelijke ordening.

In dit hoofdstuk worden de resultaten van het onderzoek naar de milieukundige uitvoerbaarheid beschreven. Het betreft de thema's geluid, bodem, luchtkwaliteit, externe veiligheid, milieuzonering, geur, ecologie, archeologie & cultuurhistorie en Besluit Milieueffectrapportage.

5.1 Geluid

5.1.1 Algemeen

De Wet geluidhinder (Wgh) bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaai en industrielawaai. De Wgh geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een wijzigingsplan 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 voorkeurswaarde bij geluidgevoelige objecten wordt overschreden en zo ja, welke maatregelen nodig zijn om aan de voorkeurswaarde te voldoen.

5.1.2 Situatie plangebied

5.1.2.1 Wegverkeerslawaai

Het plan voorziet in de realisatie van nieuwe geluidgevoelige objecten, namelijk drie woningen. Deze woningen vallen binnen de geluidszone van de Steendervalsweg.

De bestaande woning blijft buiten beschouwing, aangezien het hier enkel om een planologische wijziging betreft. 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 agrarische bedrijfswoning naar een burgerwoning.

Voor de beoogde twee compensatiewoningen is door BJZ.nu een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai uitgevoerd. Voor de volledige rapportage wordt verwezen naar bijlage 2. Hierna wordt kort op de onderzoeksresultaten ingegaan.

De geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeerslawaai van de Steendervalsweg bedraagt, inclusief reductie, hoogstens 47 dB. Met deze waarde wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB uit de Wet geluidhinder.

Met het in acht nemen van voorstaande is er sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de te realiseren woningen wat betreft het aspect wegverkeerslawaai.

5.1.2.2 Industrielawaai

In de omgeving van het plangebied is geen gezoneerd bedrijventerrein, zoals bedoeld in de Wet geluidhinder, aanwezig. Tevens wordt aan de richtafstanden voor geluid voldaan ten opzichte van de bedrijven in de omgeving. Dit is nader omschreven in paragraaf 5.5. Het aspect industrielawaai is niet van toepassing.

5.1.2.3 Railverkeerslawaai

Railverkeerslawaai wordt in dit geval buiten beschouwing gelaten omdat de dichtstbijzijnde spoorlijn op ruime afstand van het plangebied ligt.

5.1.3 Conclusie

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.2 Bodemkwaliteit

5.2.1 Algemeen

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

5.2.2 Situatie plangebied

Bij de vaststelling van een wijzigingsplan dient te worden bepaald of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik van die bodem en of deze aspecten optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd. Om hierin inzicht te krijgen, is een bodemonderzoek verricht conform de richtlijnen NEN 5740 en 5707. Voor de volledige rapportage wordt verwezen naar bijlage 3 van deze toelichting. Ook is een hydrologisch onderzoek uitgevoerd binnen het plangebied. Voor de volledige rapportage wordt verwezen naar bijlage 4 bij deze toelichting.

Verkennd bodemonderzoek NEN5740

Ter plaatse van de onderzoekslocatie zijn boringen en inspectiegaten uitgevoerd ten behoeve van een bodemonderzoek conform de NEN5740 en NEN5707.

Gehele locatie

In de bovengrondmengmonsters en in de ondergrondmengmonsters zijn geen verhogingen aangetroffen. In het grondwatermonster Pb4wm1 zijn lichte verhogingen zink en barium aangetroffen. In het grondwatermonster Pb5wm1 zijn lichte verhogingen barium en naftaleen aangetroffen.

Voormalige dieseltank

In het bovengrondmengmonster BM6 zijn geen verhogingen aangetroffen. In het grondwatermonster Pb1wm1 is een lichte verhoging naftaleen aangetroffen.

Verkennd bodemonderzoek NEN5707 "asbest in bodem"

Tijdens de maaiveld- inspectie zijn ter plaatse van de onderzoekslocatie geen asbestverdachte materialen op het maaiveld aangetroffen.

Ter plaatse van de locatie zijn meerdere inspectiegaten gegraven, bemonsterd en geanalyseerd op de aanwezigheid van asbest. In de mengmonsters MM1, MM2, MM4 en MM5 is analytisch geen asbest aangetoond. Het mengmonster MM3 is licht asbesthoudend; het gewogen asbestgehalte is ruim lager dan de toetsingswaarde voor nader asbestonderzoek.

Conclusie

Op basis van onderhavig onderzoek wordt een nader bodemonderzoek voor deze locatie niet noodzakelijk geacht. De onderzoekslocatie wordt vanuit milieuhygiënisch oogpunt geschikt geacht voor het beoogde gebruik.

Hydrologisch onderzoek

Bodemopbouw

Plaatselijk is sprake van een goed doorlatende bodem. De bodemopbouw bestaat hoofdzakelijk uit zand van verschillende fijnheid. Lokaal zijn kleiige en humeuze bijmengingen te verwachten.

Hoogteligging

De onderzoekslocatie ligt op een hoogte variërend van 16,65 tot 16,35 m+NAP.

Grondwaterniveau

Op locatie is een gemiddelde grondwaterstand (GG) van ca. 1,55 m-mv te verwachten. De gemiddeld laagste grondwaterstand (GLG) ligt op ca. 2,40 m-mv en de gemiddeld hoogste grondwaterstand op ca. 1,20 m-mv. De grondwaterstroming is globaal westelijk gericht.

Effecten grondwaterstanden en grondwaterstroming

Op basis van het uitgevoerde bureauonderzoek is er geen aanleiding een significant effect op de grondwaterstand- dan wel –stroming te verwachten. Op basis van de geohydrologische situatie kan er worden gebouwd met kruipruimten en zijn er geen directe aanwijzingen om wateroverlast te verwachten.

5.2.3 Conclusie

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling. Indien bij graaf- en /of sloopwerkzaamheden ter plaatse van de bouwlocatie afwijkingen worden geconstateerd of het vermoeden van een bodemverontreiniging bestaat, dient contact te worden opgenomen met de gemeente Midden Drenthe.

5.3 Luchtkwaliteit

5.3.1 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);

5.3.1.1 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 luchtverontreiniging 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: 1.500 met een enkele ontsluitingsweg;
- woningen: 3.000 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.

5.3.1.2 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.

5.3.2 Situatie plangebied

In paragraaf 5.3.1.1 zijn voorbeelden van de lijst met categorieën van gevallen opgenomen, die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Gelet op de aard en omvang van dit plan in vergelijking met de voorgenoemde categorieën, kan worden aangenomen dat voorliggend project 'niet in betekenende mate bijdraagt' aan de luchtverontreiniging. Tevens wordt opgemerkt dat de functie niet wordt aangemerkt als een gevoelige bestemming in het kader van het Besluit gevoelige bestemmingen.

5.3.3 Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.4 Externe veiligheid

5.4.1 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.

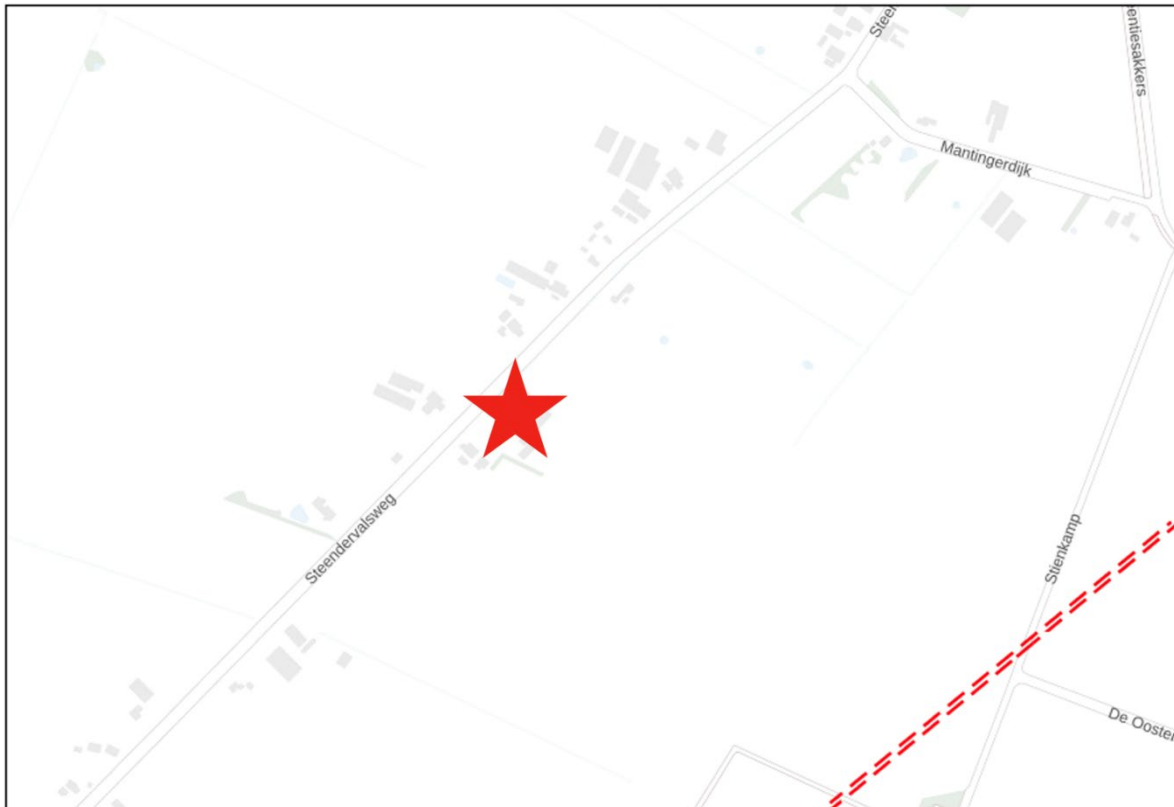
Voor vervoer van gevaarlijke stoffen geldt de 'Wet Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen' (Wet Basisnet). Dat vervoer gaat over water, spoor, wegen of door de lucht. De regels van het Basisnet voor ruimtelijke ordening zijn vastgelegd in:

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

Voor het transport van gevaarlijke stoffen per buisleiding geldt het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). Het doel van wetgeving op het gebied van externe veiligheid is risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle inrichtingen en activiteiten tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Het is noodzakelijk inzicht te hebben in de kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten en het plaatsgebonden en het groepsrisico.

5.4.2 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 5.1 is een uitsnede van de Risicokaart met betrekking tot het plangebied en omgeving weergegeven. De locatie van de beoogde woningen zijn hierbij indicatief aangegeven met de rode ster.



Afbeelding 5.1 Uitsnede Risicokaart (Bron: Atlas Leefomgeving)

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.

Bij gasleidingen zijn, voor wat betreft het groepsrisico, de 1% en 100% letaliteitsgrens van belang. De 1% letaliteitsgrens bepaalt het invloedsgebied voor het groepsrisico. Binnen de 100% afstand is de invloed van de leiding zodanig groot dat toename van bebouwing en bewoning bijdraagt aan een verhoging van het groepsrisico.

Ten aanzien van de buisleidingen geldt het volgende. De buisleidingen bevinden zich op circa 600 en 606 meter afstand van het plangebied. De dichtstbijzijnde buisleiding heeft een diameter van 42 inch en een werkdruk van 66,2 bar. Hierbij geldt een 1% letaliteitsgrens van 490 meter en een 100% letaliteitsgrens van 190 meter. De daarnaast gelegen buisleiding heeft een diameter van 48 inch en een werkdruk van 66,2 bar. Hierbij geldt een 1% letaliteitsgrens van 540 meter en een 100% letaliteitsgrens van 210 meter. Het plangebied bevindt zich ruim buiten deze afstanden.

5.4.3 Conclusie

Op basis van bovenstaande wordt geconcludeerd dat het voorliggend plan in overeenstemming is met wet- en regelgeving ter zake van externe veiligheid.

5.5 Milieuzonering

5.5.1 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. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast. Milieuzonering heeft twee doelen:

- het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
- het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

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 wijzigingsplan mogelijk is. Hoewel deze richtafstanden indicatief zijn, volgt uit jurisprudentie dat deze afstanden als harde eis gezien worden door de Raad van State bij de beoordeling of woningen op een passende afstand van bedrijven worden gesitueerd.

5.5.2 Gebiedstypen

Volgens de VNG-uitgave “Bedrijven en Milieuzonering” dient eerst te worden beoordeeld of in de omgeving sprake is van een ‘rustige woonwijk’ of een ‘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. In de VNG-uitgave wordt het buitengebied veelal gerekend tot het omgevingstype ‘rustige woonwijk’.

Een ‘gemengd gebied’ is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend.

Het plangebied is gelegen in het buitengebied, waar geen sprake is van een matige of sterke functiemenging. Daarom wordt voor dit plan 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

5.5.3 Situatie plangebied

5.5.3.1 Algemeen

Aan de hand van vorenstaande regeling is onderzoek verricht naar de feitelijke situatie. 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 naar de omgeving waarin de nieuwe bestemmingen gerealiseerd worden. Hierbij spelen twee vragen en rol:

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

5.5.3.2 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 ordening. 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. Er is geen sprake van een aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden.

5.5.3.3 Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of de functies binnen het plangebied hinder ondervinden van bestaande functies in de omgeving, en omgekeerd of omliggende bedrijven in bedrijfsvoering of ontwikkelingsmogelijkheden worden belemmerd.

In de omgeving van het plangebied liggen zijn een aantal milieubelastende functies (grondgebonden agrarische bedrijven) aanwezig die in ogenschouw moeten worden genomen. Het gaat om de grondgebonden agrarische bedrijven aan de Steendervalsweg 39, 41 en 45. In onderstaande tabel zijn de dichtstbijzijnde veehouderijen en bedrijven benoemd welke van invloed kunnen zijn.

Voor veehouderijen geldt, op basis van de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering', veelal de grootste richtafstand voor het aspect geur. Bij agrarische bedrijven zijn echter niet de adviesafstanden, maar de wettelijk aan te houden afstanden of de berekende geuremissiecontouren voor vergunningsplichtige veebedrijven bepalend. Hier wordt in paragraaf 5.6 nader op ingegaan. De overige van toepassingen zijnde aspecten, stof, geluid en gevaar worden hierna getoetst.

Voor grondgebonden veehouderijen geldt, het aspect geur buiten beschouwing gelaten, een grootste richtafstand van 30 meter.

Voor de veehouderijen is geen bouwvlak opgenomen. Er is een functieaanduiding ‘specifieke vorm van agrarisch – grondgebonden agrarisch bedrijf’ opgenomen. In de regels van het bestemmingsplan is opgenomen dat bedrijfsgebouwen uitsluitend binnen een aaneengesloten vierhoek van 1 hectare gerekend vanaf een rond de op het erf aanwezige centrale ruimte mogen worden gebouwd. Met het meten van de richtafstanden is van deze methode uitgegaan.

Adres	Categorie	Richtafstand (uitgezonderd geur)	Daadwerkelijke afstand tot dichtstbijzijnde bouwvlak van de (compensatie)woning
Steendervalsweg 39	3.2	30 meter	93 meter
Steendervalsweg 41	3.2	30 meter	68 meter
Steendervalsweg 45	2	30 meter	210 meter

Op basis van de handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' (VNG) is het van belang om voldoende afstand te houden tussen milieubelastende activiteiten en gevoelige functies. Voor de beoordeling in het kader van ruimtelijke ordening wordt de richtafstand gemeten vanaf de grens van de milieubelastende bestemming (bedrijf) tot de uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunningsvrij bouwen mogelijk is. De dichtstbijzijnde milieubelastende functies liggen buiten de richtafstanden. Dit betekent dat de beoogde woningen en bestaande bedrijfswoningen in het plangebied geen hinder ondervinden van bestaande functies in de omgeving. Opgemerkt wordt dat het beschermingsniveau van de bestaande bedrijfswoningen met de functiewijziging naar reguliere woningen niet wijzigt. Daarom wordt geconcludeerd dat ter plaatse van het plangebied sprake zal zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Omgekeerd resulteert de voorgenomen ontwikkeling niet in een beperking voor de bedrijvigheid van omliggende bedrijven aangezien er woningen van derden op kortere afstand liggen dan de beoogde en bestaande woningen in het plangebied.

5.5.4 Conclusie milieuzonering

Het aspect milieuzonering vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

5.6 Geur

5.6.1 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 odour units per kubieke meter lucht mag bedragen. Voor geurgevoelige objecten buiten de bebouwde kom mag deze niet meer bedragen dan 8 odour 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.*

De Wgv bevat een regeling (art. 14, lid 2 en 3) voor onder meer voormalige bedrijfswoningen en compensatiewoningen in het kader van Rood voor Rood. Het tweede lid van artikel 14 luidt:

Voor de toepassing van de artikelen 3, 4 en 6 bedraagt de afstand tussen een veehouderij en een woning die op of na 19 maart 2000 is gebouwd:

- a. op een kavel die op dat tijdstip in gebruik was als veehouderij;*
- b. in samenhang met het geheel of gedeeltelijk buiten werking stellen van de veehouderij, en;*
- c. in samenhang met de sloop van de bedrijfsgebouwen die onderdeel hebben uitgemaakt van de veehouderij;*

ten minste 100 meter indien de woning binnen de bebouwde kom is gelegen en ten minste 50 meter indien de woning buiten de bebouwde kom is gelegen.

5.6.2 Situatie plangebied

Met dit plan worden buiten de bebouwde kom nieuwe geurgevoelige objecten toegestaan, namelijk de twee compensatie woningen en de voormalige bedrijfswoning. Ten aanzien van de grondgebonden veehouderijen geldt een vaste afstand van 50 meter voor geur. Deze wordt gehaald, de dichtstbijzijnde grondgebonden veehouderij aan de Steendervalsweg 41 ligt namelijk op een afstand van 68 meter.

Ten aanzien van de intensieve veehouderijen in de omgeving geldt het volgende: Op basis van de Wet geurhinder en veehouderij (artikel 14.2 lid 2) worden compensatiewoningen in het kader van Ruimte-voor-ruimte en voormalige agrarische bedrijfswoningen (in combinatie met het buiten werking stellen van een agrarisch bedrijf) gelijk gesteld aan bedrijfswoningen. In deze gevallen dient rekening te worden gehouden met een minimale (vaste) afstandsnorm van 50 meter, ook voor intensieve veehouderijen. In dit geval is er sprake van een ontwikkeling die voldoet aan artikel 14.2 van de Wet geurhinder. Het gaat immers om het buiten werking stellen van een agrarisch bedrijf, in combinatie met sloop. Er mag daarom van de vaste afstand van 50 meter uit worden gegaan. Deze afstand wordt gehaald. Ondanks dat deze afstand wordt gehaald, is het toch wenselijk om het woon- en leefklimaat in beeld te brengen. In dat kader is dan ook een geuronderzoek uitgevoerd. Voor de volledige rapportage wordt verwezen naar bijlage 5. Hierna wordt kort op de onderzoeksresultaten ingegaan.

Tussen het plangebied en de getoetste veehouderijen bevinden zich meerdere geurgevoelige objecten. Het plan is dan ook niet maatgevend voor de veehouderijen in de omgeving, waardoor er geen sprake is aantasting van de planologische rechten.

Om het woon- en leefklimaat te kunnen beoordelen is zowel de voor- als de achtergrondgeurbelasting berekend. Vanwege de dominante veehouderij aan de Steendervalsweg 37 bedraagt de voorgrondgeurbelasting ten hoogste 2,7 OU_E/m³ ter plaatse van het plangebied. Het woon- en leefklimaat qua voorgrondgeurbelasting is volgens de berekening en de gegevens uit tabel 1 als 'redelijk goed' te kwalificeren.

De achtergrondgeurbelasting bedraagt ten hoogste 2,61 OU_E/m³. Volgens tabel 1 is het woon- en leefklimaat qua achtergrondbelasting ter plaatse van het plangebied te kwalificeren als 'goed'. Bij het beoordelen van het woon- en leefklimaat bestaat de volgende vuistregel: de voorgrondgeurbelasting is maatgevend als die tenminste de helft bedraagt van de achtergrondbelasting. In deze situatie is de voorgrondgeurbelasting maatgevend en is het woon- en leefklimaat te kwalificeren als 'redelijk goed'.

5.6.3 Conclusie

Het aspect geur vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.7 Ecologie

5.7.1 Algemeen

Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Sinds 1 januari 2017 is het wettelijk kader ten aanzien van gebieds- en soortenbescherming vastgelegd in de Wet natuurbescherming. Bij gebiedsbescherming heeft men te maken met Natura 2000-gebieden en het Natuurnetwerk Nederland. Soortenbescherming gaat uit van de bescherming van dier- en plantensoorten.

5.7.2 Gebiedsbescherming

5.7.2.1 Natura 2000-gebieden

Natura 2000 is een samenhangend netwerk van natuurgebieden in Europa. Natura 2000 bestaat uit gebieden die zijn aangewezen in het kader van de Europese Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en gebieden die zijn aangemeld op grond van de Europese Habitatrichtlijn (92/43/EEG). Deze gebieden worden in Nederland op grond van de Wet natuurbescherming beschermd.

Voor elk Natura 2000-gebied zijn instandhoudingsdoelstellingen geformuleerd voor alle beschermde soorten en habitats die daar aanwezig zijn. Per soort of habitat is aangegeven of behoud van de huidige aantallen/arealen voldoende is, danwel of uitbreiding of een verbetering nodig is. Niet alleen activiteiten binnen een Natura 2000-gebied maar ook activiteiten buiten een Natura 2000-gebied kunnen de instandhoudingsdoelstellingen in gevaar brengen. Dit wordt externe werking genoemd. Gezien de mogelijke externe werking van de beoogde ontwikkeling op het nabijgelegen Natura 2000-gebied, is het van belang om te toetsen of de realisatie van de beoogde ontwikkeling conflicteert met de waarden waarvoor dit gebied is aangewezen. Hiervoor is in elk geval een toetsing aan de Wet natuurbescherming noodzakelijk.

In dit geval ligt het projectgebied op circa 460 meter van het meest nabij gelegen Natura 2000-gebied 'Mantingerzand'. Om de stikstofdepositie op Natura 2000-gebied nader te onderzoeken is door BJZ.nu een AERIUS-berekening uitgevoerd. Voor de volledige AERIUS-berekening wordt verwezen naar bijlage 6 van deze toelichting.

Uit de AERIUS-berekening blijkt dat in de aanlegfase en gebruiksfase van de voorgenomen ontwikkeling geen sprake is van rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j. Er is daarmee geen sprake van een stikstofdepositie met significant negatief effect op Natura 2000-gebieden.

5.7.2.2 Natuurnetwerk Nederland

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is de kern van het Nederlandse natuurbeleid. Het NNN is in provinciale structuurvisies uitgewerkt. In of in de directe nabijheid van het 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 dichtstbijzijnde gebied dat is aangewezen als NNN is gelegen op circa 430 meter afstand van het plangebied. Gezien de afstand van de locatie tot het NNN en de aard en omvang van het voornemen wordt geconcludeerd dat er geen aantasting plaatsvindt van de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN.

5.7.3 Soortenbescherming

5.7.3.1 Algemeen

Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden. Als hiervan sprake is, moet ontheffing of vrijstelling worden gevraagd.

In het voorliggend geval is door Natuurbank Overijssel een Quickscan Ecologie uitgevoerd. Hieronder wordt ingegaan op de conclusies en aanbevelingen uit dit onderzoek. Het volledige onderzoek is opgenomen in bijlage 7 van deze toelichting.

5.7.3.2 Resultaten Quicksan Ecologie

De inrichting en het gevoerde beheer maken het plangebied niet tot een geschikte groeiplaats voor beschermde plantensoorten, maar wel tot geschikt functioneel leefgebied voor verschillende beschermde dieren. Het plangebied wordt door beschermde diersoorten hoofdzakelijk benut als foerageergebied, maar er nestelen ook vogels en mogelijk bezetten amfibieën er een (winter)rustplaats en bezetten beschermde grondgebonden zoogdieren er een vaste rust- of voortplantingsplaats. Vleermuizen bezetten geen vaste rust- of verblijfplaats in het plangebied maar gebruiken het wel als foerageergebied. Het plangebied is geen essentieel foerageergebied voor vleermuizen.

Van de meeste in het plangebied nestelende vogelsoorten, is uitsluitend het bezette nest beschermd, niet het oude nest of de nestplaats. Bezette vogelnesten zijn beschermd en mogen niet beschadigd of vernield worden. Gelet op de aard van de werkzaamheden kan geen ontheffing verkregen worden voor het beschadigen of vernielen van bezette vogelnesten. Nesten van spreeuwen vallen onder 'categorie 5 jaarrond beschermde nesten'. Er zijn echter geen ecologisch zwaarwegende redenen om te veronderstellen dat deze soort geen alternatieve nestlocatie kan vinden. Deze soort beschikt over voldoende flexibiliteit en in de omgeving van het plangebied zijn voldoende alternatieve nestlocaties aanwezig waar spreeuwen kunnen nestelen. De staat van instandhouding van deze soort komt niet in het geding door uitvoering van de voorgenomen activiteiten.

Als gevolg van de voorgenomen activiteiten worden mogelijk beschermde grondgebonden zoogdieren en amfibieën gedood en worden mogelijk een vaste (winter)rust- en/of voortplantingsplaats van beschermde grondgebonden zoogdieren en amfibieën beschadigd of vernield. Voor de beschermde grondgebonden zoogdieren en amfibieën die een vaste (winter)rust en/of voortplantingsplaats in het plangebied bezetten, geldt een vrijstelling van de verbodsbepaling 'doden' en 'beschadigen/vernielen van vaste rust- en voortplantingsplaatsen'. Initiatiefnemer dient echter alles in het werk te stellen om het onnodig doden van beschermde dieren te voorkomen. Om te voorkomen dat beschermde dieren gedood worden, dient gepoogd te worden de dieren weg te jagen of om ze te vangen (om elders los te laten).

Door uitvoering van de voorgenomen activiteiten neemt de betekenis van het onderzoeksgebied als foerageergebied voor de voorkomende soorten tijdelijk af. Dit leidt echter niet tot wettelijke consequenties.

5.7.4 Conclusie

Het aspect ecologie vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.8 Archeologie & Cultuurhistorie

5.8.1 Archeologie

5.8.1.1 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.

5.8.1.2 Situatie plangebied

De gemeente Midden-Drenthe heeft de archeologische verwachtingswaarde doorvertaald in de dubbelbestemmingen van het bestemmingsplan "Veegplan Buitengebied Midden-Drenthe 2022". Ter plaatse van het plangebied geldt de archeologische dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2'. Op basis van de archeologische dubbelbestemming geldt een onderzoeksplicht bij activiteiten groter dan 1.000 m². Deze oppervlaktegrens wordt niet overschreden. Met het voornemen worden twee compensatiewoningen van 150 m² gerealiseerd. Daarnaast worden drie bijgebouwen van 100 m² gerealiseerd. Dit komt op een totaal van 600 m². Eén van de twee compensatiewoningen met bijgebouw wordt deels op de locatie van de te slopen bebouwing gerealiseerd. Die grond is reeds verstoord. In werkelijkheid zal er dus sprake zijn van een verstoring

van minder dan 600 m², waardoor het uitvoeren van een archeologisch onderzoek niet noodzakelijk is. Daarnaast zijn de gronden in de huidige situatie al grotendeels verstoord door de bestaande bebouwing.

5.8.2 Cultuurhistorie

5.8.2.1 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.

5.8.2.2 Situatie plangebied

Er bevinden zich in het plangebied zelf en de directe omgeving geen rijks- danwel gemeentelijke monumenten of andere cultuurhistorische waarden. Daardoor wordt gesteld dat cultuurhistorie geen belemmering vormt voor onderliggend plan.

5.8.3 Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat er geen archeologisch onderzoek benodigd is en geen sprake is van negatieve effecten op de cultuurhistorische waarden.

5.9 Besluit milieueffectrapportage

5.9.1 Algemeen

De milieueffectrapportage is een wettelijk instrument met als doel het aspect milieu een volwaardige plaats in deze integrale afweging te geven. Een plan kan op drie manieren met milieueffectrapportage in aanraking komen:

- Op basis van artikel 7.2a, lid 1 Wm (als wettelijk plan);
Er ontstaat een m.e.r.-plicht wanneer er een passende beoordeling op basis van art. 2.8, lid 1 Wet natuurbescherming nodig is.
- Op basis van Besluit milieueffectrapportage (bestemmingsplan in kolom 3);
Er ontstaat een m.e.r.-plicht voor die activiteiten en gevallen uit de onderdelen C en D van de bijlage van dit besluit waar het bestemmingsplan genoemd is in kolom 3 (plannen).
- Op basis van Besluit milieueffectrapportage (bestemmingsplan in kolom 4);
Er ontstaat een m.e.r.-(beoordelings)plicht voor die activiteiten en gevallen uit de onderdelen C en D van de bijlage van dit besluit waar het bestemmingsplan genoemd is in kolom 4 (besluiten).

In het Besluit m.e.r. neemt het bestemmingsplan een bijzondere positie in, want het kan namelijk tegelijkertijd opgenomen zijn in zowel kolom 3 als in kolom 4 van het Besluit m.e.r. Of het bestemmingsplan in deze gevallen voldoet aan de definitie van het plan uit kolom 3 of aan de definitie van het besluit uit kolom 4 is afhankelijk van de wijze waarop de activiteit in het bestemmingsplan wordt bestemd. Als voor de activiteit eerst één of meerdere uitwerkings- of wijzigingsplannen moeten worden vastgesteld dan is sprake van 'kaderstellend voor' en voldoet het bestemmingsplan aan de definitie van het plan. Is de activiteit geheel of gedeeltelijk als eindbestemming opgenomen voldoet het aan de definitie van het besluit.

Een belangrijk element in het Besluit m.e.r. is het (in feite) indicatief maken van de gevaldefinities (de drempelwaarden in kolom 2 in de D-lijst). Dit betekent dat het bevoegd gezag meer moet doen dan onder de oude regelgeving. Kon vroeger worden volstaan met de mededeling in het besluit dat de omvang van de activiteit onder de drempelwaarde lag en dus geen m.e.r. (beoordeling) noodzakelijk was, onder de nu

geldende regeling moet een motivering worden gegeven. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd.

5.9.2 Situatie plangebied

5.9.2.1 Artikel 2.8 van de Wet natuurbescherming

Zoals is aangegeven in paragraaf 5.7.2.1 ligt het plangebied niet binnen een Natura 2000-gebied. In dit geval ligt het plangebied op circa 460 meter van het meest nabij gelegen Natura 2000-gebied 'Mantingerzand'. Een stikstofberekening is daarom uitgevoerd en heeft aangetoond dat er geen sprake zal zijn van een aantasting van de instandhoudingsdoelstellingen van een Natura-2000 gebied. Een passende beoordeling op basis van artikel 2.8 lid 1 van de Wet natuurbescherming is in het kader van het voornemen dan ook niet noodzakelijk. Daarom is geen sprake van een m.e.r.-plicht op basis van artikel 7.2a van de Wet milieubeheer.

5.9.2.2 Drempelwaarden Besluit m.e.r.

De voorgenomen ontwikkeling wordt mogelijk gemaakt door middel van een wijzigingsplan. Dit betekent dat voorliggende ontwikkeling m.e.r.-(beoordelings)plichtig is, indien activiteiten worden mogelijk gemaakt die genoemd worden in onderdeel C of D van het Besluit m.e.r. en de daarin opgenomen drempelwaarden overschrijden.

In dit geval is sprake van een ontwikkeling die niet wordt genoemd in onderdeel C van het Besluit m.e.r. en is daarom niet direct m.e.r.-plichtig. Op basis van onderdeel D kan de in dit plan besloten ontwikkeling worden aangemerkt als: *'De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen'*.

De ontwikkeling in dit wijzigingsplan is m.e.r.-beoordelingsplichtig indien de volgende drempelwaarden worden overschreden:

1. een oppervlakte van 100 hectare of meer,
2. een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of
3. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Gezien de drempelwaarden wordt geconcludeerd dat voor dit wijzigingsplan geen sprake is van een m.e.r.-beoordelingsplicht. Echter, zoals ook in het voorgaande aangegeven, dient ook wanneer ontwikkelingen onder drempelwaarden blijven, het bevoegd gezag zich er van te vergewissen of activiteiten geen aanzienlijke milieugevolgen kunnen hebben.

Gelet op de aard- en omvang van de voorgenomen ontwikkeling is het de vraag om er sprake is van een 'stedelijk ontwikkelingsproject' als bedoeld in onderdeel D 11.2 van het Besluit milieueffectrapportage. Uit jurisprudentie (ABRvS 18 juli 2018, ECLI:NL:RVS:2018:2414) volgt dat het antwoord op deze vraag afhankelijk is van de concrete omstandigheden van het geval, waarbij onder meer aspecten als de aard en de omvang van de voorziene ontwikkeling moet worden beoordeeld of sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject. Niet relevant is of per saldo aanzienlijke negatieve gevolgen voor het milieu kunnen ontstaan.

De in het voorliggende wijzigingsplan besloten ontwikkeling gaat uit van het toevoegen van slechts twee grondgebonden woningen in het buitengebied van de gemeente Midden-Drenthe. Daarnaast wordt in het buitengebied van de gemeente Midden-Drenthe bebouwing gesloopt. Het gaat om een (zeer) kleinschalige ontwikkeling waarbij het aantal verkeersbewegingen niet onevenredig toeneemt. Verder is, voor zover in dit kader relevant, sprake van een nieuwe functie die niet leidt tot een aantasting van het woon- en leefklimaat ter plaatse van omliggende woningen. Gelet op het vorenstaande en de aard en omvang van de voorgenomen ontwikkeling, wordt geconcludeerd dat er geen sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in het Besluit m.e.r. Tevens blijkt uit dit hoofdstuk en hoofdstuk 6 dat dit wijzigingsplan geen belangrijk nadelige milieugevolgen heeft, die het doorlopen van een m.e.r.-procedure noodzakelijk maken.

5.9.3 Conclusie

Dit wijzigingsplan is niet m.e.r.-plichtig. Tevens zijn geen nadelige milieugevolgen te verwachten als gevolg van de vaststelling van dit wijzigingsplan.

HOOFDSTUK 6 WATERASPECTEN

6.1 Vigerend beleid

6.1.1 Europees beleid

De Europese Kaderrichtlijn Water (2000/60/EG) is op 22 december 2000 in werking getreden en is bedoeld om in alle Europese wateren de waterkwaliteit chemisch en ecologisch verder te verbeteren. De Kaderrichtlijn Water omvat regelgeving ter bescherming van het binnenlandse oppervlaktewater, overgangswateren (waaronder estuaria worden verstaan), kustwateren en grondwater. Voor het uitwerken van de doelstellingen worden er op (deel)stroomgebied plannen opgesteld. In deze (deel)stroomgebiedbeheersplannen staan de ambities en maatregelen beschreven voor de verschillende (deel)stroomgebieden. Met name de ecologische ambities worden op het niveau van de deelstroomgebieden bepaald.

6.1.2 Rijksbeleid

Het Rijksbeleid op het gebied van waterbeheer is vastgelegd in het Nationaal Waterplan (NWP) 2022-2027. Het Nationaal Water Programma 2022-2027 is vastgesteld op 18 maart 2022. In het Nationaal Water Programma (NWP) 2022-2027 beschrijft de Rijksoverheid de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid en de uitvoering ervan in de rijkswateren en -vaarwegen.

Het Nationaal Water Programma 2022–2027 geeft een overzicht van de ontwikkelingen binnen het waterdomein en legt nieuw ontwikkeld beleid vast. We werken aan schoon, veilig en voldoende water dat klimaatadaptief en toekomstbestendig is. Ook is er aandacht voor de raakvlakken van water met andere sectoren.

6.1.3 Provinciaal beleid

In de omgevingsvisie staat beschreven hoe de provincie Drenthe wil komen tot een robuust en klimaatbestendig watersysteem. Het vormt tegelijk het regionaal waterplan op grond van de Waterwet.

In het regionaal waterplan formuleert de provincie Drenthe de strategische doelen voor het regionale waterbeleid. Ook geeft de provincie in dit plan de ruimtelijke vertaling van deze doelen. Er wordt ingegaan op de functies van de regionale wateren en de bescherming daarvan, de gewenste ontwikkelingen en de inzet van instrumenten. Het regionaal waterplan vormt het kader voor de vergunningverlening en de uitvoeringsprogramma's.

Het regionaal waterplan vormt een belangrijke schakel tussen het waterbeleid op rijksniveau en de uitvoering op regionaal en lokaal niveau. In de afgelopen periode zijn al afzonderlijke besluiten genomen over de Kaderrichtlijn Water, de waterbergingsgebieden in Zuid-Drenthe en de strategische grondwaterwinningen. Deze besluiten maken integraal onderdeel uit van het regionaal waterplan.

Het provinciale waterbeleid is op veel onderdelen een voorzetting van het voorgaande beleid. Het regionaal waterplan zet sterker in op het op orde krijgen en houden van een watersysteem dat in staat is de gevolgen van klimaatverandering op te vangen. Daarbij spelen de beekdalen een belangrijke rol. Zo wordt het beleid om aan de bovenlopen van de beekdalen een natuurfunctie toe te kennen, zo veel mogelijk voortgezet. Ook richt de provincie de beken zo natuurlijk mogelijk in, zodat daar zo veel mogelijk water vastgehouden kan worden. Daarnaast moet de kwaliteit van het grond- en oppervlaktewater verder verbeterd worden.

Van provinciaal belang is/zijn:

- Een robuust watersysteem, dat zodanig is ingericht dat de risico's op wateroverlast en watertekort tot een maatschappelijk aanvaardbaar niveau beperkt blijven, met bijzondere aandacht voor de beekdalen.
- Een goede kwaliteit van het oppervlaktewater, gebaseerd op de normen van de KRW.
- Voor de Drentsche Aa moet de kwaliteit zo goed zijn dat het water geschikt is voor de bereiding van drinkwater.

- Een zo groot mogelijke voorraad zoet grondwater van een goede kwaliteit, beschikbaar voor mens en natuur.
- Een zodanige kwaliteit van het grondwater dat het zonder ingrijpende en kostbare zuivering geschikt is voor de bereiding van drinkwater.
- De waterbergingsgebieden zoals aangeduid in de omgevingsvisie.

6.1.4 Beleid waterschap Drents Overijsselse Delta

Het beleid van het Waterschap Drents Overijsselse Delta staat beschreven in het Waterbeheerprogramma 2022-2027, de beleidsnota Water Raakt!, Strategische Nota Rioleringsbeleid 2007, Visie Beheer en Onderhoud 2050, Kadernotitie Stedelijk water 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.

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.

6.2 Waterparagraaf

6.2.1 Algemeen

Zoals in voorgaande paragrafen uiteen is gezet, wordt in het moderne waterbeheer (waterbeheer 21^e 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).

6.2.2 Watertoetsprocedure

Het waterschap Drents Overijsselse Delta is geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets (www.dewatertoets.nl). De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat de zogenaamde 'korte procedure' van de watertoets van toepassing is. De bijbehorende uitgangspuntennotitie is als bijlage 8 bij deze toelichting gevoegd.

6.2.3 Wateraspecten

Het plan heeft geen schadelijke gevolgen voor de waterkwaliteit en ecologie. Binnen het wijzigingsplan worden niet meer dan tien wooneenheden gerealiseerd en de toename van het verharde oppervlak bedraagt niet meer dan 1500 m². Binnen het plangebied is geen sprake van (grond)wateroverlast. Voor de aanleghoogte wordt een ontwateringsdiepte geadviseerd van minimaal 80 centimeter. Dit is de afstand tussen de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) en de onderzijde van de bouwvloer. Bij het bouwen zonder kruipruimte kan worden volstaan met een kleinere ontwateringsdiepte. Om wateroverlast binnen woningen te voorkomen adviseert het waterschap om een drempelhoogte van 30 centimeter boven het straatpeil te hanteren (as van de weg). Voor lager gelegen ruimtes, zoals kelders, wordt aandacht besteed aan het voorkomen van wateroverlast door bijvoorbeeld instromend hemelwater.

Bij de afvoer van overtollig hemelwater moet het afstromend hemelwater ter plaatse in de bodem dan wel op het oppervlaktewater worden teruggebracht. Het waterschap heeft de voorkeur om het hemelwater, daar waar mogelijk, te infiltreren in de bodem. Oppervlakkige afvoer naar de infiltratievoorziening en infiltratie via wadi's heeft daarbij de voorkeur. Als oppervlakkige infiltratie niet mogelijk is, is ondergrondse infiltratie door middel van bijvoorbeeld een infiltratieriool (IT-riool) of infiltratiekratten een mogelijkheid. Als infiltratie niet mogelijk is dan kan hemelwater via een bodempassage worden geloosd op oppervlaktewater. De afvoer van overtollig hemelwater uit het plangebied mag, ongeacht de toegepaste methode, niet tot wateroverlast leiden op aangrenzende percelen of het omliggende watersysteem. Schoon hemelwater (bijvoorbeeld vanaf dakoppervlakken) kan direct worden afgevoerd naar oppervlaktewater.

Door het slopen van de agrarische bebouwing en het realiseren van woningen met bijbehorende erven op het perceel vindt een forse afname van het verhard oppervlak plaats. Er is dan ook ruim voldoende onverhard oppervlak aanwezig om hemelwater in de bodem te kunnen infiltreren. Tevens bevinden zich in de huidige situatie greppels rondom het plangebied, waarnaar het hemelwater afstroomt. Ook in de gewenste situatie zal hier gebruik van worden gemaakt. Het overtollig hemelwater kan naar deze greppels afstromen en infiltreren in de bodem. De nieuw te bouwen woningen zullen op het gemeentelijk rioleringsstelsel worden aangesloten. Het hemelwater zal niet worden afgevoerd via het watersysteem.

HOOFDSTUK 7 JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING

7.1 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. Dat betekent dat er wordt aangegeven waarom een bepaalde functie ergens is toegestaan en waarom bepaalde bebouwing daar acceptabel is.

7.2 Opzet van de regels

7.2.1 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 plannen. 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 wijzigingsplan. 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. Deze verbeelding kan zowel digitaal als analoog worden verbeeld. De verbeelding en de planregels dienen in samenhang te worden bekeken.

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

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

7.2.2 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 op een eenduidige manier aan op welke wijze bouwhoogtes, afstanden, dakhellingen en oppervlakten moeten worden gemeten en hoe voorkomende eisen betreffende de maatvoering begrepen moeten worden.

7.2.3 Bestemmingsregels

Hoofdstuk 2 van de regels bevat de juridische vertaling van de in het plangebied voorkomende bestemmingen. De regels zijn onderverdeeld in o.a.:

- Bestemmingsomschrijving: omschrijving van de activiteiten die zijn toegestaan;
- Bouwregels: eisen waaraan de bebouwing moet voldoen (bouwhoogte, etc.);

- Afwijken van de bouwregels: onder welke voorwaarden mag worden afgeweken van de opgenomen bouwregels;
- Specifieke gebruiksregels: (indien opgenomen) welk gebruik van gronden en opstallen in ieder geval toegestaan dan wel strijdig zijn;
- Afwijken van de gebruiksregels: (indien opgenomen) onder welke voorwaarden mag worden afgeweken van de opgenomen gebruiksregels;
- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk of werkzaamheden: omgevingsvergunningstelsel (voormalige aanlegvergunningstelsel) die bepaalt wanneer een omgevingsvergunning benodigd is voor bepaalde werken en/of werkzaamheden.
- Wijzigingsbevoegdheid: (indien opgenomen) onder welke voorwaarden mag het plan worden gewijzigd.

In paragraaf 7.3 wordt de bestemming nader toegelicht en wordt ook per bestemming aangegeven waarom voor bepaalde gronden voor deze is gekozen.

7.2.4 Algemene regels

Hoofdstuk 3 bevat de algemene regels. Deze regels gelden voor het gehele plangebied. Dit hoofdstuk is opgebouwd uit:

- *Anti-dubbeltelregel (Artikel 7)*
Deze regel is opgenomen om een ongewenste verdichting van de bebouwing te voorkomen. Deze verdichting kan zich met name voordoen, indien een perceel of een gedeelte daarvan, meer dan één keer betrokken wordt bij de berekening van een maximaal bebouwingspercentage.
- *Algemene bouwregels (Artikel 8)*
In dit artikel worden algemene bouwregels omtrent bestaande afmetingen en afstanden en afstand tot wegen beschreven.
- *Algemene gebruiksregels (Artikel 9)*
In dit artikel worden de algemene gebruiksregels beschreven. Deze gaat uit van de gedachte dat het gebruik uitsluitend mag plaatsvinden in overeenstemming met de bestemming. Dit brengt met zich mee dat de bestemmingsomschrijving van de te onderscheiden bestemming helder en duidelijk moet zijn.
- *Algemene aanduidingsregels (Artikel 10)*
In dit artikel worden de algemene aanduidingsregels beschreven. Dit betreft de regel omtrent de aanduiding 'overige zone – voorwaardelijke verplichting'. In de aanduidingsregels zijn regels opgenomen wat betreft de realisatie en instandhouding van de landschappelijke inpassing en het uitvoeren van de sloopopgave.
- *Algemene afwijkingsregels (Artikel 11)*
In dit artikel worden de algemene afwijkingsregels beschreven. Deze regels maken het mogelijk om op ondergeschikte punten van de regels in het wijzigingsplan af te wijken.
- *Algemene wijzigingsregels (Artikel 12)*
In dit artikel wordt aangegeven op welke punten en onder welke voorwaarden het wijzigingsplan gewijzigd kan worden.
- *Overige regels (Artikel 13)*
In dit artikel zijn bepalingen ten aanzien van omgevingsvergunningen voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden opgenomen. Tevens zijn in dit artikel de parkeerregels en regels omtrent infiltratie van hemelwater opgenomen.

7.2.5 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.

7.3 Verantwoording van de regels

Kenmerk van de Nederlandse ruimtelijke ordeningsregelgeving is dat er uitgegaan wordt van toelatingsplanologie. Een bestemmingsplan 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. In deze paragraaf worden de gemaakte keuzes nader onderbouwd.

‘Agrarisch met waarden – 1’ (Artikel 3)

De gronden buiten de nieuwe erven worden bestemd met de bestemming ‘Agrarisch met waarden – 1’. Deze grond is bestemd voor cultuurgrond. Op de gronden met deze bestemming mogen geen gebouwen worden gebouwd.

‘Wonen’ (Artikel 4)

De gronden ter plaatse van de twee compensatiewoningen krijgen door middel van de voorliggende bestemmingsherziening de bestemming ‘Wonen’. De enkelbestemming ‘Agrarisch met waarden – 1’ en de functieaanduiding ‘specifieke vorm van agrarisch – grondgebonden agrarisch bedrijf’ worden hierbij verwijderd. De regels voor ‘Wonen’ worden conform het geldende bestemmingsplan “Veegplan Buitengebied Midden-Drenthe 2022” overgenomen. Het aantal woningen per bestemmingsvlak bedraagt ten hoogste één.

In de specifieke gebruiksregels is er een verplichting opgenomen voor het aanleggen van de landschapsmaatregelen en uitvoering aan de sloop.

‘Wonen – Voormalige boerderijen’ (Artikel 5)

De gronden ter plaatse van de bestaande bedrijfswoning krijgen door middel van de voorliggende bestemmingsherziening de bestemming ‘Wonen – Voormalige boerderijen’. De bouwregels voor de kenmerkende karakteristieke voormalige boerderijen wordt hierbij van toepassing op de te behouden bedrijfswoning. De uitwendige hoofdvorm van het bestaande hoofdgebouw dient behouden te worden.

‘Waarde – Archeologie 2’ (Artikel 6)

De gronden ter plaatse van het gehele perceel behouden de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 2’ en bijbehorende regels conform het geldende bestemmingsplan.

HOOFDSTUK 8 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

De voorgenomen ontwikkeling is een particulier initiatief. De gemeentelijke kosten zijn beperkt tot de ambtelijke kosten, welke worden verhaald middels de gemeentelijke legesverordening. Eventuele planschade komt voor rekening van de initiatiefnemer. Ten behoeve van deze ontwikkeling is een rood-voor-rood overeenkomst (anterieure overeenkomst) met de initiatiefnemer gesloten. Hiermee is het kostenverhaal anderszins verzekerd en is op grond van artikel 6.12 Wro geen exploitatieplan nodig.

HOOFDSTUK 9 INSPRAAK, VOOROVERLEG EN ZIENSWIJZEN

9.1 Vooroverleg

9.1.1 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.

9.1.2 Provincie Drenthe

Het plan wordt in het kader van vooroverleg aan de provincie Drenthe toegezonden.

9.1.3 Waterschap Drents Overijsselse Delta

In het kader van de watertoets heeft er een digitale watertoets plaatsgevonden via de website www.dewatertoets.nl. De uitkomsten van deze watertoets hebben ertoe geleid dat de 'korte procedure'. Daarom is in het kader van vooroverleg geen overleg noodzakelijk met het waterschap.

9.2 Inspraak

Conform de gemeentelijke inspraakverordening kan het bestuursorgaan zelf besluiten of inspraak wordt verleend bij de voorbereiding van gemeentelijk beleid. In het voorliggende geval wordt geen voorontwerp wijzigingsplan ter inzage gelegd.

9.3 Zienswijzen

Het ontwerp wijzigingsplan heeft zes weken ter inzage gelegen. Er zijn twee zienswijzen ingediend. De zienswijzen geven geen aanleiding tot wijzigingen van het plan. De zienswijzennota is opgenomen in bijlage 9 bij deze toelichting.

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

Bijlage 1	Ruimtelijk Kwaliteitsplan
Bijlage 2	Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï
Bijlage 3	Verkennd bodemonderzoek
Bijlage 4	Hydrologisch onderzoek
Bijlage 5	Geuronderzoek
Bijlage 6	AERIUS-berekening
Bijlage 7	Quickscan natuurwaardenonderzoek
Bijlage 8	Watertoetsresultaat
Bijlage 9	Zienswijzenota