

Wijzigingsplan Ruimte voor Ruimte op het perceel Van Lierswijk 2, Bovensmilde

Gemeente Midden-Drenthe

*Wijzigingsplan ten behoeve van het toevoegen van een woning middels toepassing van Ruimte
voor Ruimte,
op het perceel Van Lierswijk 2 te Bovensmilde*

Wijzigingsplan Ruimte voor Ruimte op het perceel Van Lierswijk 2, Bovensmilde

Gemeente Midden-Drenthe

*Wijzigingsplan ten behoeve van het toevoegen van een woning middels toepassing van Ruimte voor Ruimte,
voor Ruimte,
op het perceel Van Lierswijk 2 te Bovensmilde*



Projectgebied: Van Lierswijk 2, Bovensmilde. Bron: www.google.nl/maps

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	4
2.	Planbeschrijving	6
2.1	Ligging van het plangebied	6
2.2	Geldend planologisch regime	7
2.3	Nieuw Planologisch regime	8
3.	Beleid	11
3.1	Rijksbeleid	11
3.2	Provinciaal beleid	12
3.3	Gemeentelijk beleid	15
4.	Omgevingsaspecten	18
4.1	Milieuzonering	18
4.2	Bodem	18
4.3	Geluid	19
4.4	Water	19
4.5	Archeologie	20
4.6	Flora & Fauna	20
4.7	Externe veiligheid	21
4.8	Luchtkwaliteit	22
4.9	Verkeer/parkeren	22
4.10	Landschappelijke inpassing	23
4.11	Stikstof	24
5.	Economische uitvoerbaarheid	27
5.1	Algemeen	27
5.2	Planschade	27
6.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	28
7.	Conclusie	29
	Bijlagen bij toelichting	30

1. Inleiding

Er is een verzoek ingediend om (voormalige) agrarische bedrijfsbebouwing aan het adres Van Lierswijk 2 te Bovensmilde te slopen om op het perceel ten westen hiervan een bouwvlak voor een nieuwe woning te realiseren. Het wijzigen van de bestemming, in die zin de agrarische bestemming wordt omgezet in de bestemming 'Wonen', is mogelijk middels toepassing van de Ruimte voor Ruimte-regeling. Met de Ruimte voor Ruimte-regeling hebben de provincie en de gemeente als doel de ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied te verbeteren door de afbraak van landschap ontsierende bebouwing te stimuleren. Ter compensatie wordt een compensatiewoning mogelijk gemaakt. De bestemmingswijziging zal zorgen voor een ruimtelijke opwaardering van de directe omgeving.



Figuur 1 - Bestaande bebouwing (noordzijde). Bron: Maps.google.nl



Figuur 2 - Locatie nieuwe woonbestemming. Bron: Maps.google.nl

Aangezien de compensatiewoning niet rechtevrees past binnen het geldende bestemmingsplan 'Drentsche Hoofdvaart', moet een wijzigingsprocedure worden gevolgd. Op grond van het bestemmingsplan kan het college van burgemeester en wethouders via de Ruimte voor Ruimte regeling een agrarische bestemming wijzigen in een woonbestemming om zo de bouw van de compensatiewoning juridisch mogelijk te maken, ex artikel 3.6, lid 1, onder a Wet ruimtelijke ordening (Wro). Nadat de wijzigingsprocedure is afgerond kan voor de compensatiewoning een reguliere omgevingsvergunning worden aangevraagd. De vergunningsaanvraag zal dan worden getoetst aan de regels die gesteld zijn in dit wijzigingsplan.

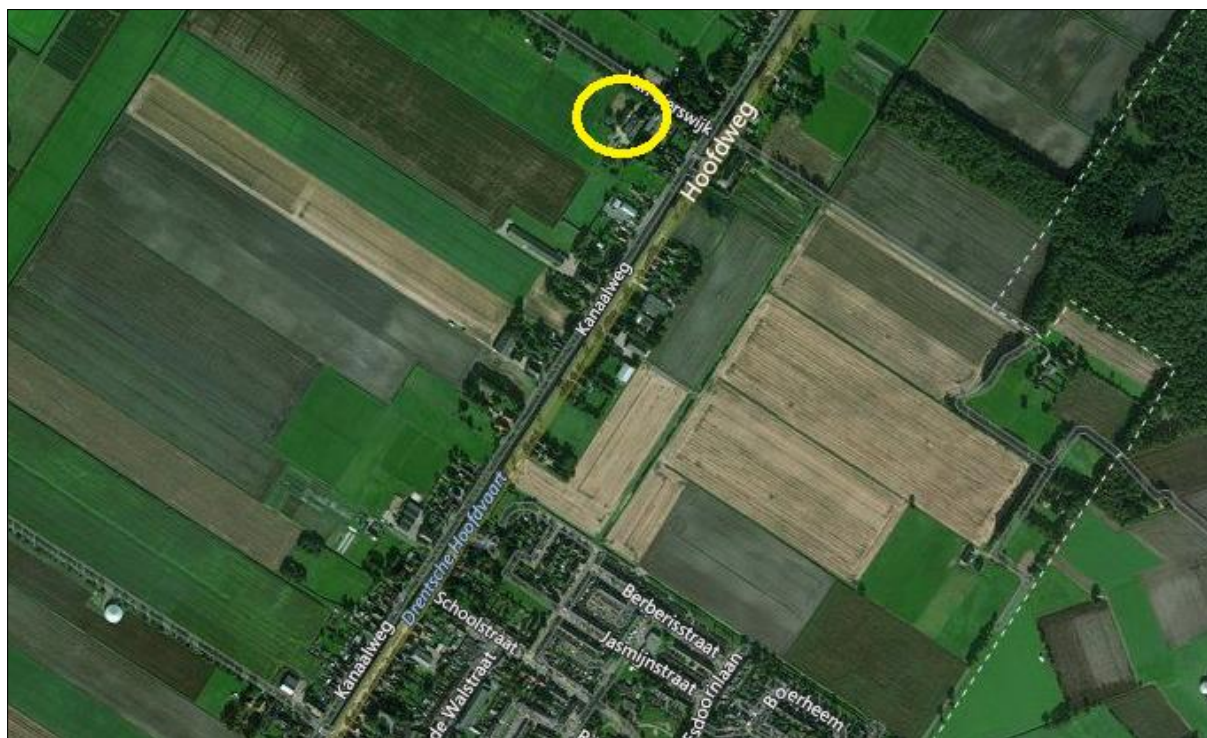
In de brief van 14 februari 2019 aan de initiatiefnemer schrijft het college dat zij positief staat tegenover de plannen, als kan worden voldaan aan de voorwaarden die in het bestemmingsplan worden gesteld aan de wijzigingsbevoegdheid voor de Ruimte voor Ruimte-regeling (art. 3.9 sub c). Omdat voldaan kan worden aan de gestelde voorwaarden dient een wijzigingsplan te worden opgesteld, inclusief aanvullende onderzoeken. Dit wijzigingsplan voorziet in de gevraagde aanvulling.

2. Planbeschrijving

2.1 Ligging van het plangebied

Het plan is gesitueerd ten westen van het voormalig agrarisch bedrijf aan de Van Lierswijk 2 in Bovensmilde. Bovensmilde is een dorp dat ligt aan de Drentsche Hoofdvaart en de N371.

Bovensmilde ligt ongeveer halverwege tussen de stad Assen in het noorden en het dorp Smilde in het zuiden. De planlocatie is gesitueerd ongeveer 700 meter ten noorden van de dorpskern van Bovensmilde.



Figuur 3 - Situering plangebied. Bron: Maps.google.nl

De eigenaar is gestopt met de agrarische bedrijfsvoering en wil het erf splitsen. De landschap ontsierende agrarische bedrijfsgebouwen worden gesloopt en in het kader van de Ruimte voor Ruimte-regeling is de eigenaar voornemens een nieuwe (compensatie)woning te realiseren. De eigenaar zal de nieuwe woning betrekken en de bestaande woonboerderij wordt verkocht aan een derde partij. In de nieuwe situatie wordt de agrarische bestemming gewijzigd in een woonbestemming.

2.2 Geldend planologisch regime

Het plangebied valt binnen het bestemmingsplan 'Drentsche Hoofdvaart' (vastgesteld 27 juni 2013) en heeft binnen dit bestemmingsplan de enkelbestemming 'Agrarisch met waarden – 1'. Er ligt al een bouwvlak op de locatie van de nieuwe te realiseren woning. Er liggen verder geen bestemmingsaanduidingen of dubbelbestemmingen op het plangebied.



Figuur 4 - Uitsnede bestemmingsplankaart 'Drentsche Hoofdvaart'. Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl

De gronden zijn bestemd voor agrarische cultuurgrond en de uitoefening van een agrarisch bedrijf met een grondgebonden agrarische bedrijfsvoering, al dan niet in combinatie met onder andere een aan huis verbonden beroep, mantelzorg en de ontwikkeling van landschappelijke, natuurlijke en cultuurhistorische waarden. Gebouwen zijn enkel toegestaan ten behoeve van agrarische bedrijven en per agrarisch bedrijf is maximaal 1 bedrijfswoning toegestaan.

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen, in die zin dat de bestemming 'Agrarisch met waarden – 1' wordt omgezet in de bestemming 'Wonen' (Ruimte voor ruimte – regeling), met dien verstande dat:

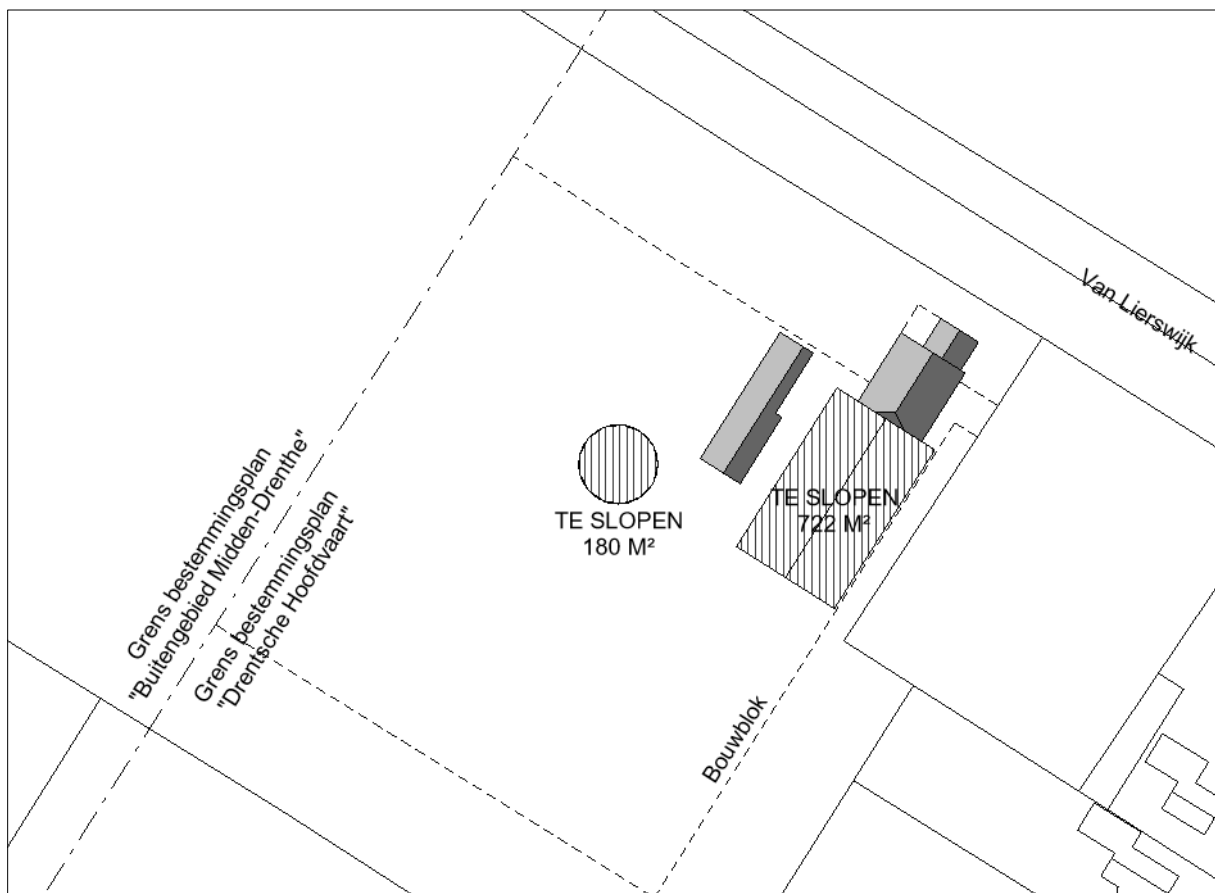
1. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de regels van artikel 15 van overeenkomstige toepassing zijn;
2. de aanduiding 'intensieve veehouderij' of 'specifieke vorm van agrarisch - grondgebonden agrarisch bedrijf met intensieve tak' moet worden verwijderd;
3. aangetoond moet zijn dat geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
4. op het betreffende voormalige bouwperceel ten minste 750 m² met een afwijkingsmarge van 5% aan voormalige agrarische bedrijfsgebouwen, niet zijnde cultuurhistorisch waardevolle gebouwen, moet worden gesloopt;
5. de ter compensatie van de sloop nieuw te bouwen woning direct achter of naast het voormalig boerderijpand moet worden gebouwd, met dien verstande dat de bebouwing niet

- mag plaatsvinden in gebieden die in de provinciale omgevingsvisie zijn aangewezen als Ecologische Hoofdstructuur;
6. er middels een beeldkwaliteitsplan sprake moet zijn van een verbetering van de ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit;
 7. de geluidsbelasting van de geluidsgevoelige gebouwen niet hoger mag zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een verkregen hogere waarde;
 8. de bestaande waterhuishoudkundige situatie niet verslechterd en wordt verbeterd om te voldoen aan de maatstaven van het huidige moderne waterbeheer;

In dit wijzigingsplan wordt onderbouwd dat het project voldoet aan de criteria zoals hierboven gesteld.

2.3 Nieuw Planologisch regime

Op het huidige erf van de boerderij blijft de woonboerderij met achterhuis en kapschuur staan. De voormalige ligboxenstal en mestsilo worden gesloopt. De nieuw te realiseren woning ten westen van de woonboerderij bestaat uit een woonhuis met bijgebouw.



Figuur 5 - Overzicht te slopen agrarische bedrijfsgebouwen.

Met het wijzigingsplan wordt de enkelbestemming 'Agrarisch met waarden – 1' deels omgezet in de enkelbestemming 'Wonen', dit geldt voor zowel de huidige boerderij als ter plaatse van het nieuwe perceel ten westen van het adres Van Lierswijk 2. Het nieuwe perceel zal genummerd worden als (nieuw adres). Het bouwvlak waarbinnen de nieuwe woning gerealiseerd wordt zal ten westen van het voormalige bedrijf aan de Van Lierswijk 2 worden gesitueerd. Op deze manier ontstaat hier een nieuwe kavel van ongeveer 2.700 m². Het bouwvlak binnen deze kavel krijgt een oppervlakte van ongeveer 570 m². De voorgevelrooilijn komt gelijk te liggen met de voorgevel van het achterhuis aan de Van Lierswijk 2. Het wijzigingsplan omvat niet het volledige huidige bouwvlak. De ruimte achter de

erven behoudt de enkelbestemming 'Agrarisch met waarden - 1'. Het resterende deel van het bouwvlak achter de erven komt met het wijzigingsplan te vervallen.

Het schetsplan voor de nieuw te bouwen woning is reeds voorgelegd aan de welstandscommissie en is positief beoordeeld. Het ontwerp refereert naar de van oorsprong agrarische bebouwing in het gebied en heeft een duidelijke voor- en achterzijde. De voorgevel van de woning en het erf zijn gekoppeld aan de weg. De woning vormt het hoofdgebouw op het erf. Het bijgebouw is hieraan ondergeschikt door een andere verschijning qua materiaalgebruik en een lagere volume. De woning wordt uitgevoerd in metselwerk en de schuur in hout. De combinatie van het materiaalgebruik zijn passend in de omgeving.

De standaard bij Ruimte voor Ruimte is terugbouwen binnen het bouwvlak waar je ook sloopt. Daarbij vormt de boerderij het hoofdgebouw op het erf. Dit komt tot uiting in de verschijningsvorm, maar ook de positie op het erf. De compensatiewoning komt daarom op gelijke afstand van de weg als het achterhuis van de boerderij. Hierdoor zullen de bestaande boerderij en de nieuwe compensatiewoning een ruimtelijke eenheid vormen, maar blijft de bestaande boerderij het hoofdgebouw. De te slopen schuren staan achter de boerderij. Dit is ruimtelijk gezien geen goede plek om de compensatiewoning te bouwen. De woning komt daarom naast het erf (ten westen), maar wel op gepaste afstand zodat er enige ruimte op het erf komt. Vanuit het beeldkwaliteitsplan is aangegeven dat erven buiten het lint breder kunnen worden. Tussen de compensatiewoning en de te behouden kapschuur komt een kavelpad ter ontsluiting van het achterliggende perceel.

Voor het plan zijn tevens de regels van artikel 15 (enkelbestemming Wonen) van het bestemmingsplan "Drentsche Hoofdvaart" van de gemeente Midden Drenthe van overeenkomstige toepassing zijn.



Figuur 6 - Nieuwe invulling bestaande boerderij en compensatiewoning

3. Beleid

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte en Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) in werking getreden. Het bij de structuurvisie behorende Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) was al op 30 december 2011 in werking getreden (en is inmiddels op 1 oktober 2012 gewijzigd).

In de structuurvisie is aangegeven dat het Rijk drie hoofddoelen heeft:

- a. Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk economische structuur van Nederland;
- b. Het verbeteren, in standhouden en ruimtelijk zeker stellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- c. Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Uit deze drie hoofddoelen komen onderwerpen voort die van nationaal belang zijn. Structuurvisies hebben geen bindende werking voor andere overheden dan de overheid die de visie heeft vastgesteld. De nationale belangen uit de structuurvisie die juridische borging vragen, worden daarom geborgd in de Amvb Ruimte. Deze Amvb wordt aangeduid als het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Deze Amvb is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen en zorgt voor sturing en helderheid van deze belangen vooraf.

In het Barro zijn en worden bepalingen opgenomen ten aanzien van:

- a. Rijksvaarwegen;
- b. Project Mainportontwikkeling Rotterdam;
- c. Kustfundament;
- d. Grote rivieren;
- e. Waddenzee en waddengebied;
- f. Defensie;
- g. Hoofdwegen en hoofdspoorwegen;
- h. Elektriciteitsvoorziening;
- i. Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen;
- j. Ecologische hoofdstructuur;
- k. Primaire waterkeringen buiten het kustfundament;
- l. IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte);
- m. Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

Doorwerking naar het plan:

Het bestemmingsplan heeft geen betrekking op de onderwerpen zoals aangegeven in het Barro en raakt daarmee geen nationale belangen zoals geformuleerd in het Barro.

Besluit ruimtelijke ordening (Bro): ladder voor duurzame verstedelijking

Op grond van art. 3.1.6 Bro zijn provincies en gemeenten verplicht om in de toelichting van een ruimtelijk besluit de zogenoemde 'ladder voor duurzame verstedelijking' op te nemen wanneer een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt. Artikel 1.1.1 Bro definieert "stedelijke ontwikkeling" als een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.

Overheden dienen op grond van artikel 3.1.6 Bro nieuwe stedelijke ontwikkelingen standaard te motiveren met behulp van drie opeenvolgende stappen. Deze stappen borgen dat tot een zorgvuldige ruimtelijke afweging en inpassing van die nieuwe ontwikkelingen wordt gekomen.

1. Voorziet de voorgenomen stedelijke ontwikkeling in een actuele regionale behoefte;
2. kan binnen bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio in de behoefte worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins;
3. wanneer blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld (m.a.w. zorgen voor optimale inpassing en bereikbaarheid).

Doorwerking naar het plan

Trede 1 vraagt de regionale ruimtevraag (kwantitatief én kwalitatief) voor stedelijke ontwikkelingen te bepalen. De voorgenomen bouw van de woning aan de Van Lierswijk sluit aan bij de uitgangspunten van de 'ladder voor duurzame verstedelijking'. In het bestemmingsplan 'Drentsche Hoofdvaart' van de gemeente Midden Drenthe is de locatie bestemd voor Agrarisch met waarden-1, waarbij binnen het bestemmingsvlak plaats is voor één woning. Binnen de bestemming is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen ten behoeve van de Ruimte voor Ruimte-regeling. De raad beoogde met het vaststellen van het bestemmingsplan een woningbouwlocatie mogelijk te maken, mits aan de gestelde voorwaarden wordt voldaan. De voorgenomen ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte. Dit betekent dat trede 2 en 3 onbesproken kunnen blijven. De bouw van een enkele woning wordt overigens in de rechtspraak in het algemeen niet gezien als een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de zin van artikel 3.16, tweede lid, Bro.

Geconcludeerd kan worden dat in onderhavige situatie sprake is van een duurzame stedelijke ontwikkeling.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Actualisatie Omgevingsvisie Drenthe 2014

Op 2 juli 2014 is de Actualisatie omgevingsvisie Drenthe 2014 vastgesteld. De omgevingsvisie is het 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. In de Omgevingsvisie zijn vier wettelijk voorgeschreven provinciale planvormen samengenomen:

- De provinciale structuurvisie op grond van de Wro;
- Het provinciaal milieubeleidsplan op grond van de Wet milieubeheer (Wm);
- Het regionaal waterplan op grond van de waterwetgeving;
- Het Provinciaal Verkeers- en Vervoersplan op grond van de Planwet verkeer en vervoer.

De Omgevingsvisie beschrijft de ruimtelijk-economische ontwikkeling van Drenthe voor de periode tot 2020, met in sommige gevallen een doorkijk naar de periode erna.

De missie uit de Omgevingsvisie luidt: 'Het ontwikkelen van een bruisend Drenthe, passend bij de kernkwaliteiten die de provincie rijk is'. De kernkwaliteiten zijn:

- rust, ruimte, natuur en landschap;
- oorspronkelijkheid;
- naoberschap;
- menselijke maat;
- veiligheid;
- kleinschaligheid (Drentse schaal).

In Drenthe verliezen steeds vaker grootschalige stallen voor (pluim)vee en grootschalige akkerbouwschuren hun functie. Het Ruimte voor Ruimte beleid en het vrijkomende agrarische bebouwing (VAB) beleid bieden mogelijkheden. De Ruimte voor Ruimte-regeling maakt het mogelijk om in de provincie na de sloop van een bepaalde oppervlakte aan landschapsontsierende (voormalige) agrarische bebouwing een compensatiewoning te realiseren. Voorop staat verbetering van de landschappelijke kwaliteit. Het uitgangspunt van de regeling is de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Dit kan worden bereikt door landschapsontsierende bebouwing te verwijderen. De agrarische functie moet definitief beëindigd worden.

De kernkwaliteiten van de provincie zoals hierboven genoemd zijn belangrijk bij het toepassen van de regeling, het herinrichten van het perceel en de bouw van compensatiewoningen. De kernkwaliteiten dragen bij aan de samenhang, identiteit en herkenbaarheid van de omgeving. Een goede landschappelijke inpassing is essentieel voor de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. In de Omgevingsvisie is aangegeven dat binnen het landelijk gebied alleen ruimte wordt geboden voor de ontwikkeling van bijzondere woonmilieus (waaronder landgoederen) en woningbouw ter vervanging van landschapsontsierende agrarische bedrijfsbebouwing (Ruimte voor Ruimte-regeling). Uitgangspunt bij de ontwikkeling van bijzondere woonmilieus is een landschappelijk kader dat aansluit bij de gebiedsspecifieke kernkwaliteiten.

Doorwerking naar het plan

De Ruimte voor Ruimte-regeling is in het bestemmingsplan 'Drentsche Hoofdvaart' opgenomen in de daarvoor in aanmerking komende gebiedsbestemmingen, alsmede in de bestemming Agrarisch met waarden -1.

Het initiatief past binnen de regeling en betreft toepassing van de Ruimte voor Ruimte – regeling binnen de bestemming Agrarisch met waarden -1. De gestelde voorwaarden welke hieraan zijn verbonden zijn reeds genoemd in paragraaf 2.1. Hoofdstuk 3.3 gaat nader in op de voorwaarden voor toepassing van Ruimte voor Ruimte.

3.2.2 Cultuurhistorisch Kompas

De provincie heeft cultuurhistorie benoemd als één van de kernwaarden van het provinciaal beleid. Het provinciale beleid ten aanzien van cultuurhistorie is beschreven in het Cultuurhistorisch Kompas. Hierin staan twee doelstellingen centraal:

1. het herkenbaar houden van de cultuurhistorie, en
2. het versterken van de ruimtelijke identiteit.

Wat de provincie tot de cultuurhistorie rekent, is vastgelegd in de Cultuurhistorische Hoofdstructuur, zoals deze is weergegeven op de Kernkwaliteitenkaart - kernkwaliteit cultuurhistorie van de Omgevingsvisie. In de nota wordt onderscheid gemaakt tussen generiek beleid en gebiedsspecifiek beleid. Om de cultuurhistorische waarden veilig te stellen en tegelijkertijd ruimte voor ontwikkelingen te bieden, is gekozen voor drie sturingscategorieën. Deze zijn gebiedsgericht toegepast:

1. Respecteren: het waarborgen van de cultuurhistorische samenhang voor de toekomst. Plannen en initiatieven worden beoordeeld op het benutten van de Cultuurhistorische Hoofdstructuur als inspiratiebron.
2. Voorwaarden stellen: de cultuurhistorische samenhang geldt als randvoorwaarde. Vroegtijdig in het planproces moet inzichtelijk worden gemaakt op welke wijze de cultuurhistorische samenhang als een van de (ruimtelijke) onderleggers voor nieuwe plannen wordt benut.
3. Eisen stellen: de provincie bedingt vanaf het begin een plek in het planvormingsproces en stuurt de ontwikkelingen in de gewenste richting.

Voor het plangebied geldt het niveau 'respecteren'. Dit houdt in dat het gebied waarbinnen het plan valt zich kenmerkt door kleinschalige ontwikkelingen die zich in een relatief laag tempo voltrekken. Initiatiefnemers hebben de verantwoordelijkheid om de cultuurhistorische hoofdstructuur als inspiratiebron te benutten voor ontwikkelingen. De provincie wil plannen en initiatieven daar op beoordelen. Voor het niveau 'respecteren' geldt dat de beschrijving van de deelgebieden die in hoofdstuk 6 van het Cultuurhistorisch Kompas aan bod komen, als leidraad moet worden genomen. Per deelgebied wordt ingegaan op drie verschillende onderdelen: karakteristiek en structuur van het gebied, achtergrond bij het gebied en onze ambities voor het gebied.

Het plangebied valt onder deelgebied 5: Drentsche Hoofdvaart – vormend land. In dit geval gaat het om het veengebied langs de Drentsche Hoofdvaart. De hoofdstructuur hiervan kenmerkt zich door de volgende aspecten:

- Een reeks lintdorpen langs de Drentsche Hoofdvaart, met doorzichten naar het achterliggende gebied.
- De Drentsche Hoofdvaart als beelddrager met een reeks sluizencomplexen, bruggen en bijbehorende historische verwante bebouwing.

Doorwerking naar het plan

Wanneer het gaat om het plangebied aan de Van Lierswijk 2, dan is het hoofdzakelijk belangrijk dat de rechtlijnige structuur van het veenlandschap in stand blijft. Van belang is dat eventuele doorzichten naar het achterland niet worden verstoord. Het plan behelst de toevoeging van een woning ter compensatie van te slopen agrarische bebouwing. De landschappelijke hoofdstructuur wordt hiermee niet aangetast. De restanten van een agrarisch functie maken plaats voor een woonfunctie. Er is sprake van sloop van circa 900 m² aan voormalige agrarische bebouwing ten behoeve van de realisatie van een compensatiewoning met bijgebouw. De herinvulling van de locatie is zorgvuldig voorbereid en vormgegeven volgens het ruimtelijk kwaliteitsplan die is bijgevoegd in bijlage 1.

Geconcludeerd kan worden dat het wijzigingsplan past binnen het beleid van de provincie Drenthe.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Woonplan 2012-2020

Het woonbeleid van de gemeente Midden-Drenthe wordt vertaald in het *Woonplan 2012-2020*, vastgesteld door de gemeenteraad op 13 december 2012. Voor dit plan zijn de volgende twee speerpunten uit het woonbeleid van gemeente Drenthe van belang:

- In kleinschalige gebieden herbestemmen van boerderijen tot bij voorbeeld het nieuwe erven concept (= voormalige boerderijen waar burgers bij elkaar op een erf wonen en het landschap eromheen beheren).
- Nieuwbouw van woningen ter compensatie van een bedrijfsbeëindiging in een grootschalig landbouwgebied, in het kader van de Ruimte voor Ruimte regeling, kan plaatsvinden in het nieuwe buurtschap of bij één van de andere kernen.

Omdat dit plan wordt gerealiseerd in het kader van de Ruimte voor Ruimte regeling voldoet het ook aan het woonbeleid van de gemeente Midden-Drenthe. De Ruimte voor Ruimte-regeling is doorvertaald in het bestemmingsplan Buitengebied Midden Drenthe. In paragraaf 3.3.5 wordt onderbouwd dat het plan voldoet aan de voorschriften welke hieraan zijn verbonden.

3.3.2 Bestemmingsplan Buitengebied Midden-Drenthe

De projectlocatie is gelegen binnen het bestemmingsplan 'Drentsche Hoofdvaart' en heeft de bestemming 'Agrarisch met waarden -1'.

Bestemming 'Agrarisch met waarden -1'

De voor 'Agrarisch met waarden -1' aangewezen gronden zijn bestemd voor agrarische cultuurgrond en de uitoefening van een agrarisch bedrijf met een grondgebonden agrarische bedrijfsvoering, al dan niet in combinatie met onder andere een aan huis verbonden beroep, mantelzorg en de ontwikkeling van landschappelijke, natuurlijke en cultuurhistorische waarden.

Veel agrarische bebouwing verliest haar functie. Het beoogde project voldoet aan de voorwaarden voor de Ruimte voor Ruimte-regeling, welke is bedoeld om het buitengebied landschappelijk fraaiër te maken door het slopen van landschapsontsierende (voormalige) agrarische bebouwing. Op basis van de opgenomen wijzigingsbevoegdheid (art. 3.9 sub c) kunnen burgemeester en wethouders de bestemming 'Agrarisch met waarden' ten behoeve van de bouw van één woning wijzigen in de bestemming 'Wonen', met dien verstande dat:

1. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de regels van artikel 15 van overeenkomstige toepassing zijn;
2. de aanduiding 'intensieve veehouderij' of 'specifieke vorm van agrarisch - grondgebonden agrarisch bedrijf met intensieve tak' moet 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. op het betreffende voormalige bouwperceel ten minste 750 m² met een afwijkmarge van 5% aan voormalige agrarische bedrijfsgebouwen, niet zijnde cultuurhistorisch waardevolle gebouwen, moet worden gesloopt;
5. de ter compensatie van de sloop nieuw te bouwen woning direct achter of naast het voormalig boerderijpand moet worden gebouwd, met dien verstande dat de bebouwing niet mag plaatsvinden in gebieden die in de provinciale omgevingsvisie zijn aangewezen als Ecologische Hoofdstructuur;
6. er middels een beeldkwaliteitsplan sprake moet zijn van een verbetering van de ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit;
7. de geluidsbelasting van de geluidsgevoelige gebouwen niet hoger mag zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een verkregen hogere waarde;
8. de bestaande waterhuishoudkundige situatie niet verslechterd en wordt verbeterd om te voldoen aan de maatstaven van het huidige moderne waterbeheer;

De bestemmingsplanwijziging dient te worden toegepast conform artikel 3.6, lid 1, onder a Wro.

Doorwerking naar het plan:

Ad.1 en 2. De planlocatie krijgt de enkelbestemming 'Wonen' (artikel 15);

Ad.3. Gezien de afstanden ten aanzien van de in de omgeving aanwezige bedrijven worden deze niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden beperkt;

Ad.4. Er wordt ongeveer 900 m² aan voormalige agrarische bedrijfsgebouwen gesloopt, waardoor ruim aan deze voorwaarde wordt voldaan;

Ad.5. De compensatiewoning wordt direct naast het voormalige bedrijfspand gebouwd, binnen het voorgestelde bebouwingsvlak;

Ad.6. Het schetsplan is ter goedkeuring voorgelegd aan de welstandscommissie. De commissie het een positief oordeel afgegeven en voldoet aan de criteria van het beeldkwaliteitsplan.

Ad.7. Gezien de lage verkeersintensiteiten op de weg Van Lierswijk, zijn er geen belemmeringen te verwachten met betrekking tot wegverkeerslawaai (zie paragraaf 4.3).

Ad.8. Ten behoeve van het wijzigen van de bestemming is een watertoets uitgevoerd bij het Waterschap. De uitkomst hiervan wordt behandeld in paragraaf 4.4.

3.3.3 Beeldkwaliteitsplan Buitengebied Gemeente Midden-Drenthe

In bijlage 6 van het bestemmingsplan Buitengebied Midden-Drenthe is het beeldkwaliteitsplan Buitengebied Midden-Drenthe opgenomen. Het beeldkwaliteitsplan is opgesteld met als doel om de kwaliteit van het buitengebied hoog te houden door ruimtelijke ontwikkelingen in te passen met het oog op landschappelijke kwaliteiten. Centraal in het beeldkwaliteitsplan staan de uitbreiding van agrarische bebouwing en de (her)bouw van burgerwoningen. Er worden in het document richtlijnen gegeven voor de bouw van stallen, loodsen, silo's en woningen in het buitengebied. Richtlijnen voor nieuwe woningen in het kader van de Ruimte voor Ruimte-regeling worden expliciet genoemd in paragraaf 4.3.2. Het schetsplan is ter goedkeuring voorgelegd aan de welstandscommissie. De commissie het een positief oordeel afgegeven en voldoet aan de criteria van het beeldkwaliteitsplan.

Gelet op bovenstaande kan worden geconcludeerd dat het plan past binnen het gemeentelijk beleid.

4. Omgevingsaspecten

4.1 Milieuzonering

Milieuzonering zorgt voor voldoende afstand tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals woningen) in ruimtelijke plannen. Het doel hiervan is om reeds in ruimtelijke plannen milieuhinder bij woningen te voorkomen en tegelijkertijd aan bedrijven voldoende milieuruimte te bieden voor het uitoefenen van hun bedrijfsactiviteiten. Regels voor milieuzonering zijn opgenomen in de VNG-publicatie *Bedrijven en Milieuzonering*, editie 2009. Hierin wordt, onderscheiden naar omgevingstypen waarvoor een bepaalde mate van milieuhinder aanvaardbaar wordt geacht, een richtafstand tot woningen per bedrijfstype aangegeven. Op basis van de richtlijnen zoals in de brochure 'Bedrijven en milieuzonering' beschreven is een reguliere woning met bijgebouw op deze locatie goed inpasbaar. De directe omgeving bestaat voornamelijk uit woningen en enkele bedrijven. Gevoelige objecten liggen echter op een dusdanig grote afstand dat deze de nieuwe ontwikkelingen in het plangebied niet hinderen.

4.2 Bodem

Het plan moet voorzien in het realiseren én behouden van een duurzame bodemkwaliteit. Bodem die schoon is, moet schoon blijven en er moet op een juiste manier worden omgegaan met de aanwezige verontreinigingen. In geval van gebieden met verontreiniging dient de chemische bodemkwaliteit en het gebruik op elkaar afgestemd te worden. De bodem hoeft daarvoor niet in alle gevallen te worden schoongemaakt, maar wordt dan alleen geschikt gemaakt voor de huidige of toekomstige functie. Wanneer er ontwikkelingen plaatsvinden, dient er onderzoek gedaan te worden naar de kwaliteit van de bodem van de betreffende locatie. Hierbij dienen de op dat moment geldende landelijke normen te worden gehanteerd. Deze normen waarborgen onder andere dat bij (her)ontwikkeling op een locatie altijd de provincie en de gemeente worden geraadpleegd voor bodeminformatie, dat er aandacht is voor asbest en dat de juiste plekken en parameters worden onderzocht. Het doel van de bodemtoets bij ruimtelijke plannen is de bescherming van de bodem. Een bodemonderzoek moet worden uitgevoerd om te kunnen beoordelen of de bodem geschikt is voor de geplande functie en of sprake is van een eventuele saneringsnoodzaak.

Omdat de locatie ter plaatse van de nieuwe woning een verblijfsgebied voor mensen gaat vormen, is het noodzakelijk inzicht te hebben in de gesteldheid van de bodem. Op basis van de Mor (Ministeriële regeling omgevingsrecht) dient bij de aanvraag van een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen een rapportage van een recent uitgevoerd verkennend bodemonderzoek te worden toegevoegd.

Het verkennend milieukundig bodemonderzoek van 22 maart 2019 (bijlage 2) is uitgevoerd op het perceel van de Van Lierswijk 2. Uit het bodemonderzoek komt naar voren dat zich enkele verontreinigingen voordoen. Ter plaatse van de uitlaat van de melkmachine is een verhoogd gehalte minerale olie gemeten. De tussenwaarde en de bodemindex waarde worden niet overschreden. Nader onderzoek is om deze reden niet noodzakelijk. Bovendien wijzigt de functie "tuin" voor de betreffende locatie ook niet. Daarnaast is van alle boringen/ monsters op één locatie een verhoogd gehalte asbest gemeten. Ten opzichte van het onderzoeksgebied is deze hoeveelheid nihil. Het gehalte is gevonden onder de fundatie van het straatwerk. De locatie is afgesloten met vulzand en vervolgens straatwerk. Hiermee zijn er geen contactmogelijkheden mogelijk en hiermee worden er geen risico's gelopen. De functie "oprit/ erf" blijft onveranderd.

Ter plaatse van de compensatiewoning zijn geen verontreinigingen aangetroffen die van invloed zijn op het beoogd gebruik. Met betrekking tot het aspect bodem zijn er geen beletselen.

4.3 Geluid

Voor geluidsgevoelige functies zoals wonen en onderwijs zijn in de Wet geluidhinder ten hoogste toelaatbare geluidsbelastingen vastgesteld voor de geluidsbelasting op gevels. De mate waarin het geluid, bijvoorbeeld veroorzaakt door het wegverkeer, het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder en het Besluit geluidhinder (Wgh en Bgh). De kern van de Wgh is dat geluidsgevoelige bestemmingen worden beschermd tegen geluidhinder uit de omgeving ten gevolge van wegverkeer, spoorwegverkeer en industrie. Het beschermen van bijvoorbeeld het woonmilieu gebeurt aan de hand van vastgestelde zoneringen. De belangrijkste geluidsbronnen die in de Wet geluidhinder worden geregeld zijn industrielawaai, wegverkeerslawaaï en spoorweglawaaï. Verder gaat deze wet onder meer ook in op geluidwerende voorzieningen en geluidbelastingkaarten en actieplannen. Ten behoeve van dit plan is onderzoek gedaan naar diverse geluidaspecten.

Met betrekking tot dit plan is hoofdzakelijk het wegverkeerslawaaï van belang. De planlocatie is gesitueerd aan een doodlopende weg (Van Lierswijk) met weinig wegverkeer. De woning wordt ook op een dusdanige afstand van de weg gerealiseerd dat verwacht wordt dat er geen hinder van het wegverkeer op de Van Lierswijk wordt verwacht. Met betrekking tot het aspect geluid zijn er derhalve geen belemmeringen.

4.4 Water

Het perceel wordt aangesloten op de bestaande riolering. Hemelwater zal ter plaatse in de bodem worden geïnfiltreerd. Ingevolge de Waterwet en de Wet ruimtelijke ordening zal de gemeente in een vroegtijdig stadium het waterschap moeten informeren over onderhavig initiatief. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen waarbij sprake is van toename van bebouwd (verhard) oppervlak, moeten deze nieuwe ontwikkelingen mede beoordeeld worden vanuit het perspectief van de waterhuishouding.

Voor het onderhavige wijzigingsplan is op 14 maart 2019 een digitale watertoets uitgevoerd bij Waterschap Noorderzijlvest (ex artikel 3.1.6.1.b. Bro). Uit de toetsresultaten komt naar voren dat op de wijziging van de bestemming de korte procedure van toepassing is. Het plan heeft waarschijnlijk een beperkte invloed op de waterhuishouding.

Voor de verdere procedurele afhandeling van de watertoets is het wel van belang om het waterschap verder te betrekken. In het kader van het wettelijk vooroverleg ex artikel 3.1.1 wordt het waterschap geïnformeerd over de wijze waarop het plan zal worden uitgevoerd. De digitale watertoets (inclusief samenvatting) is opgenomen in bijlage 3.

Waterschap Noorderzijlvest heeft het volgende aangevuld.

Wat betreft de wateraspecten: die zijn inderdaad beperkt. Compensatie voor versnelde afvoer als gevolg van toename aan verharde oppervlakken is niet aan de orde omdat er geen toename is > 750 m². Conform het beleid wordt afvalwater via de riolering afgevoerd. Schoon hemelwater zal worden geïnfiltreerd. Als de bodem dat toelaat is dat een prima uitgangspunt. In figuur 7, landschappelijk inpassing) is (nieuw) oppervlaktewater te zien. Het hemelwater kan ook prima naar dat oppervlaktewater worden afgevoerd.

Een aandachtspunt is de drooglegging van de nieuw te bouwen woning. Het maaiveld ligt daar op ca. +11.00 m NAP. Het waterpeil in de directe omgeving ligt op ca. +10.00 m NAP. Dat betekent dat de geadviseerde drooglegging van minimaal 1.30 m bij bouwen met kruipruimte niet gehaald wordt. Gelet daarop en de hoogteligging van de bestaande woning op ca. +11.70 m NAP adviseert het waterschap om het perceel op te hogen of kruipruimteloos te bouwen. E.e.a. conform het resultaat van de uitgevoerde Digitale Watertoets.

Overigens moet voor het (eventueel) dempen en graven van watergangen ook een watervergunning worden aangevraagd. Dan zal ook goed gekeken worden hoe de nieuwe watergangen aangesloten moeten worden op het bestaande watersysteem.

Als bovenstaande wordt verwerkt in de waterparagraaf zijn de wateraspecten goed geborgd in het plan.

In het bouwplan worden de volgende uitgangspunten aangehouden:

De ondergrond van de nieuw te bouwen woning wordt verhoogd zoals aangegeven. Uitgangspunt hierin is het peil van de woning aan de Van Lierswijk 2. In het bouwplan worden de volgende uitgangspunten aangehouden:

De actuele grondwaterstand zit, volgens dichtstbijzijnde boring, op 1,5m -mv. (+9,43 m NAP).

Het terrein waarop het bouwwerk wordt gerealiseerd heeft een hoogte van ca. +10,90 m NAP.

Het aangenomen peil van de woning zal evenals de naastliggende woning op +12,03 m NAP komen te liggen.

4.5 Archeologie

De Monumentenwet heeft als doel het bieden van bescherming aan karakteristieke monumenten (gebouwen zijnde), archeologische monumenten en stads- en dorpsgezichten. De uitgangspunten van het Verdrag van Malta zijn opgenomen in de Monumentenwet. Een van de belangrijkste uitgangspunten van het Verdrag van Malta is dat er bij het opstellen en uitvoeren van ruimtelijke plannen rekening dient te worden gehouden met zowel de bekende als de te verwachten archeologische waarden.

De planlocatie valt niet binnen een gebied met archeologische waarden of mogelijke archeologische vindplaatsen. Derhalve ligt er ook geen dubbelbestemming op de locatie die verwijst naar bepaalde archeologische waarden. Omdat de oppervlakte van de ingreep ook beperkt is, is archeologisch onderzoek niet noodzakelijk. Met betrekking tot het aspect archeologie zijn er geen beletselen.

4.6 Flora & Fauna

Uitgangspunt voor realisatie van het project is dat geen strijdigheid ontstaat met het beleid en de wetgeving op het gebied van de natuurbescherming. Op 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming in werking getreden. Deze wet vervangt de huidige Boswet, Flora- en faunawet en Natuurbeschermingswet. Op het moment dat nieuwe activiteiten aan de orde zijn (bij recht, vergunningvrij of via een nadere afwegingsprocedure) dienen in het kader van de Wet natuurbescherming de mogelijke effecten op de te beschermen soorten altijd moeten worden meegewogen.

Door Bureau Biota is een ecologische quickscan uitgevoerd om eventuele negatieve effecten van de sloop- en nieuwbouwplannen op beschermde soorten of beschermde natuurgebieden in beeld te krijgen (bijlage 4). De conclusie van dit onderzoek luidt als volgt:

Op of nabij het onderzoeksterrein zijn met uitzondering van één roodborst geen (sporen van) beschermde soorten waargenomen. De huidige situatie op het onderzoeksterrein doet bovendien vermoeden dat de potenties voor beschermde soorten hier zeer beperkt zijn. Het opgeruimde karakter van de voormalige stal, de kenmerken van de mestopslag en het weiland waar het nieuwe woonhuis gepland staat bieden weinig foerageer- of schuil-mogelijkheden voor vogels, kleine grondgebonden zoogdieren of vleermuizen. Voor de overige beschermde soortgroepen biedt het perceel helemaal geen potenties.

De voorgenomen plannen hebben dus naar verwachting geen negatieve invloed op de gunstige staat van instandhouding van beschermde soorten. Ook worden er geen nadelige effecten van de

voorgenomen ingreep verwacht op de nabijgelegen Natura 2000 gebieden het Witteveld en het Fochteloërveen, het Drents-Friese Wold en het Drentsche Aa-gebied. Er is derhalve geen noodzaak tot het aanvragen van een ontheffing van de Wet natuurbescherming. Deze conclusie geldt echter alleen als de onderstaande aanbevelingen ter harte worden genomen:

- *Verwijder de struiken rondom de mestopslag nog buiten het broedseizoen (formeel half maart – half juli, maar broedgevallen buiten deze periode mogen ook niet verstoord worden) om te vermijden dat er met de kap van deze struiken toch broedgevallen verloren gaan;*
- *Ga bij het slopen van de stal gefaseerd in tijd en ruimte en buiten het broedseizoen te werk. Dit geeft aanwezige dieren de mogelijkheid om naar elders te vluchten. Vermijd situaties waarbij dieren ingesloten kunnen raken*
- *Wanneer de sloop van de stal niet in de winter van 2018/2019 plaats gaat vinden (dus voor het nieuwe broedseizoen) is het van belang vroegtijdig de asbestplaten van het dak te verwijderen, waardoor de zeer beperkte potenties als tijdelijke rust- of verblijfplaats voor vogels helemaal komen te vervallen en (nieuwe) broedgevallen gemeden worden.*

Op Basis van vorenstaande kan gesteld worden dat er met betrekking tot de flora en fauna geen beletselen zijn, indien aan de genoemde voorwaarden wordt voldaan.

4.7 Externe veiligheid

Op 13 februari 2009 is het gewijzigde Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) in werking getreden. Dit besluit geeft voorwaarden voor nieuwe en bestaande situaties ten aanzien van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico van inrichtingen waarin bepaalde gevaarlijke stoffen worden gebruikt, opgeslagen of geproduceerd. Externe veiligheid gaat om het beperken van de kans op en het effect van een ernstig ongeval voor de omgeving door:

- het gebruik, de opslag en productie van gevaarlijke stoffen (inrichtingen);
- het transport van gevaarlijke stoffen (buisleidingen, waterwegen en spoorwegen);
- het gebruik van luchthavens geen groei van het aantal horecabedrijven;

Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het beperken van de risico's voor de burger door bovengenoemde activiteiten. Het externe veiligheidsbeleid is verankerd in diverse wet- en regelgeving. Voor het bestemmingsplan zijn de volgende besluiten relevant waaraan getoetst dient te worden:

1. Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
2. Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (cRNVGS);
3. Circulaire Regels inzake de zonering langs hogedruk aardgastrans-portleidingen (1984).

Risicobronnen kunnen worden opgesplitst in:

- inrichtingen waar risicovolle activiteiten plaatsvinden;
- transportroutes van gevaarlijke stoffen;
- buisleidingen het gebruik, de opslag en productie van gevaarlijke stoffen (inrichtingen).

Binnen of buiten het plangebied zijn conform de professionele risicokaart geen risicobronnen aanwezig waarvan de risicocontouren of de invloedsgebieden over het plangebied lopen. De regelingen betreffende externe veiligheid hebben dan ook geen gevolgen voor deze bestemmingsplanwijziging. De inventarisatie is uitgevoerd aan de hand van de risicokaart. In de nabijheid van het plan zijn geen risicovolle objecten – en/of transportaders gesitueerd.

Conclusie

Het plangebied ligt niet binnen een invloedsgebied van een risicovolle object – en/of transportader. Externe veiligheid is voor dit plan verder niet relevant.

4.8 Luchtkwaliteit

In Europees verband zijn normen vastgelegd voor de maximum concentratie van een aantal stoffen in de buitenlucht. Deze normen zijn voor de Nederlandse situatie sinds 15 november 2007 vastgelegd in de 'Wet luchtkwaliteit' (voorheen het Besluit Luchtkwaliteit 2005). Deze wetgeving is vastgelegd in de Wet milieubeheer welke gelijktijdig is aangepast. Het doel van de luchtwetgeving is om mensen te beschermen tegen risico's van luchtverontreiniging. Het bevat luchtkwaliteitsnormen voor zwavel- en stikstofdioxide, stikstofoxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen. De wet geeft aan op welke termijn de normen gelden en gehaald moeten worden en welke bestuursorganen verantwoordelijk zijn voor het halen van die normen. In Nederland dient iedere ruimtelijke ontwikkeling getoetst te worden aan de luchtwetgeving.

Doordat onderhavig plan uitsluitend betrekking heeft op het wijzigen van het gebruik van agrarisch naar wonen zal er geen toename zijn van activiteiten welke de luchtkwaliteit negatief kunnen beïnvloeden.

Gesteld kan worden dat de ontwikkelingen die in het bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt "niet in betekenende mate" zijn zodat er geen significante gevolgen voor de luchtkwaliteit te verwachten zijn. Op grond hiervan staat de luchtwetgeving de planologische procedure niet in de weg (ex artikel 3.1.6.2.c. Bro).

4.9 Verkeer/parkeren

Er is voldoende ruimte om op het nieuwe erf rondom de te bouwen woning parkeerplaatsen te realiseren. De ontsluiting van het nieuwe perceel kan gerealiseerd worden met een oprit vanaf de Van Lierswijk (zie paragraaf 4.10 Landschappelijke inpassing. Met betrekking tot de verkeersintensiteit kan gesteld worden dat deze in dusdanig beperkte mate zal toenemen dat dit vrijwel geen invloed heeft op de verkeersintensiteit. Er zijn geen belemmeringen op het gebied van verkeer en parkeren te verwachten.

4.10 Landschappelijke inpassing

Het is van belang dat het nieuwe erf op een natuurlijke manier blijft aansluiten bij de omgeving en bij het karakteristieke landschap en dat de locatie een eigen karakter krijgt ten opzichte van het woonerf aan de zuidzijde en het woonerf aan de noordzijde. In dat kader is een ontwerp opgesteld van het nieuwe woonerf om inzichtelijk te maken hoe het nieuwe woonerf naast Van Lierswijk 2 wordt ingericht.

De erven langs de Van Lierswijk zijn over het algemeen vrij open en al dan niet voorzien van enkele grote bomen. De verschillende bospercelen grenzen het landschap af. De vergezichten zijn een kwaliteit en zullen behouden worden. Vanuit het landschapsontwikkelingsplan is het gewenst om ook het landschap open te houden en middels gebiedseigen groen de erven langs de randen van de ontginningen landschappelijk goed in te passen. De groene elementen passen de erven in en maken dat de verhouding groen met gebouwen goed in balans is. Op het erf zullen vrijstaande bomen komen. Het is niet nodig om het erf geheel af te schermen met groen. Het is beter om het erf geen harde grens te geven, zodat het de visuele relatie met het omliggende landschap behoudt. Om enige privacy te krijgen kan middels streekeigen hagen afscherming gemaakt worden. Richting de weg blijft het erf open. Het achtererf wordt middels zomereiken in een losse setting landschappelijk ingepast. Deze versterken de eenheid van het erf en verzachten de bebouwing zonder dat de openheid verloren gaat.

Langs de weg staan grote zomereiken. Deze verbinden de erven en versterken de structuur. Middels een nieuwe inrit wordt de compensatiewoning ontsloten. Op beide erven is ruimte om te keren en te parkeren. De keuze voor de verharding moet in afstemming gemaakt worden met de materialisering van de architectuur. Verharding moet in een gedekte kleurstelling sober toegepast worden. Schuttingen en andere bouwkundige voorzieningen om ruimten af te schermen zijn niet toegestaan. Het geheel moet een landelijke uitstraling krijgen.

De landschappelijke inpassing fungeert als hoofdlijn voor de grove invulling van het erf met als uitgangspunt een verbetering van de landschappelijke- / en ruimtelijke kwaliteit. Figuur 7 geeft de inrichtingstekening weer en een uitgebreidere toelichting op de landschappelijke inpassing is opgenomen in bijlage 1.

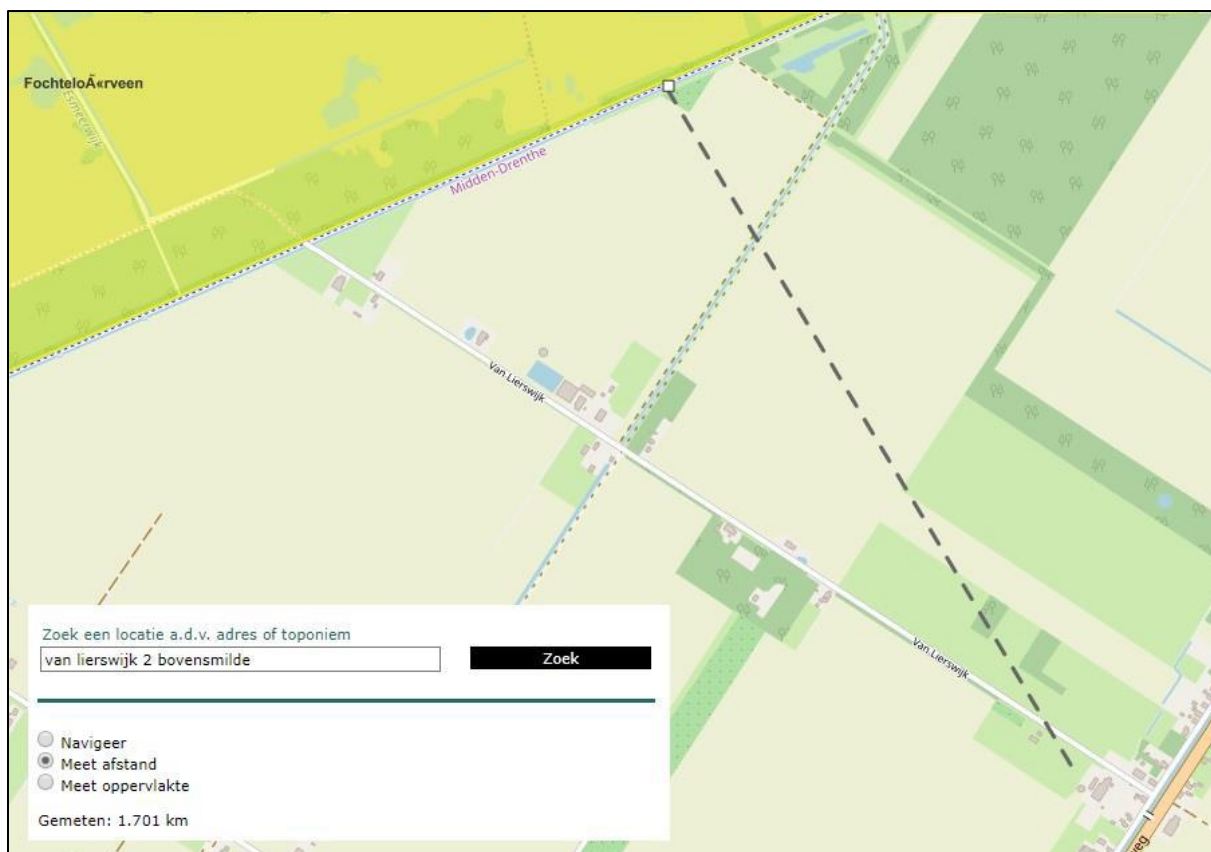


Figuur 7 – Ontwerp (landschappelijke inpassing) nieuw woonerf compensatiewoning

4.11 Stikstof

In het kader van de Wet natuurbescherming dient de stikstofdepositie van nieuwe ontwikkelingen te worden beoordeeld. De Wet natuurbescherming dient te voorkomen dat ontwikkelingen geen significant negatief effect leveren op stikstofgevoelige habitattypen in een Natura 2000-gebied. Voor elk habitatype is een kritische depositiewaarde vastgesteld. De ontwikkelingen mogen deze waarde niet overschrijden tenzij hiervoor (directe) bron en/ of herstelmaatregelen voor worden getroffen. Voor het berekenen van de depositie wordt gebruik gemaakt van het rekeninstrument AERIUS Calculator. Hiermee wordt aangetoond of een ontwikkeling wel of geen significante negatieve effecten met zich meebrengen.

De planlocatie van het voornemen is gelegen op een afstand van circa 1,7 km van het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied het Fochteloërveen (afbeelding 1).



Figuur 8 – Afstand tot Natura 2000-gebied (bron: Synbiosys Alterra)

Woningbouwplannen of vergelijkbare projecten kunnen leiden tot een toename van de stikstofdepositie ter plaatse van stikstofgevoelige habitattypen in een Natura 2000-gebied. Deze toename van de stikstofdepositie kan het gevolg zijn van bouwwerkzaamheden in de aanlegfase (bijvoorbeeld als gevolg van de aanvoer van bouwmaterialen naar en grondverzet op de bouwplaats). Het gebruik van de woning (de gebruiksfase) kan ook leiden tot een toename van de stikstofdepositie. Deze toename kan bijvoorbeeld het gevolg zijn van het autoverkeer van bewoners en bezoekers van de woningen.

Bij kleine stedelijke ontwikkelingsprojecten, zoals woningbouwplannen, gemengde stedelijke functies of solitaire bedrijven met een beperkte milieubelasting geldt dat er in de gebruiksfase alleen vanuit verkeer enige stikstofemissie te verwachten, aangezien er vanaf nu gasloos gebouwd moet worden. Effecten van stikstof vanwege wegverkeer hebben een beperkt bereik. Dergelijke bronnen zijn namelijk dicht bij de grond geplaatst. De potentiële effecten van kleine bouwlocaties zijn uitsluitend het gevolg van verkeer en tijdelijke werkzaamheden in de aanlegfase. Vanwege de aard van de emissie hiervan (beperkt in hoeveelheid en laag bij de grond) wordt ingeschat dat een toename van de stikstofdepositie niet zal optreden. De emissie van stikstof vanuit het materieel dat wordt gebruikt in de realisatiefase is vergelijkbaar met dat van wegverkeer. Ook deze emissie vindt vlak aan de grond plaats en wordt ook niet mechanisch hoog de lucht in geblazen.

Het plangebied ligt zoals eerder aangegeven in het buitengebied op een afstand van 1,7 km tot het Fochteloërveen. Het initiatief betreft een (gasloze) ontwikkeling met een zeer beperkte omvang van één wooneenheid. Daarnaast wordt voor het bouwproject in de AERIUS calculator uitgegaan van een emissie op basis van vrijstaande woning die is voorzien van een gasaansluiting, de werkelijke situatie zal ten alle tijden dus lager uitvallen. Het verkeer gaat daarnaast vrijwel direct op in het heersende verkeersbeeld.

De berekening via AERIUS Calculator toont aan dat er geen toename plaats vindt met de voorgenomen ontwikkeling (bijlage 5). Voor de berekening zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd (conform Instructie gegevensinvoer voor AERIUS Calculator 2019):

- Situatie met vrijstaande woningen op basis van een gasaansluiting ter grootte van een depositie van 3,03 NO_x (afbeelding 2) (vanwege gasloos bouwen in werkelijkheid vele malen minder)
- Uitstoothoogte op halve verdiepingshoogte (dakdoorvoer verwarmingstoestel, geen directe schadelijke uitstoot, in werkelijkheid vele malen lager).
- Spreiding uitstoot op basis van de helft van de uitstoothoogte.
- Verkeersbewegingen op basis van 8 verkeersbewegingen per etmaal.
- Verkeersbewegingen op basis van lijnbron vanaf de Hoofdweg naar de planlocatie.

Tabel 9.1 Emissiefactoren voor woningen, kantoren en winkels (bron: CBS/CBP/ER)		
		NO _x (kg/jaar)
Nieuwbouw	Appartement	1.11
	Tussenwoning	1.55
	Hoekwoning	1.83
	2-onder-één-kap	2.17
	Vrijstaande woning	3.03

Figuur 9 – Emissiefactor vrijstaande woning (bron: CBS/CBP/ER)

Gelet op de beperkte omvang, de aard van het project en de depositieberekening kan geconcludeerd worden dat het plan niet zal leiden tot een toename van de stikstofdepositie in de kritische gebieden en dat het daarom duidelijk is dat deze in redelijkheid, gelet op de instandhoudingsdoelstellingen voor een Natura 2000-gebied de kwaliteit van de natuurlijke habitats of de habitats van soorten in dat gebied niet kunnen verslechteren of een significant verstorend effect hebben op de soorten waarvoor dat gebied is aangewezen. Ofwel: het is voldoende duidelijk dat de toename van stikstofdepositie op gebieden waarvan de kritische depositiewaarde wordt overschreden ten hoogste 0,00 mol/hectare/jaar is.

Er is sprake van een uitvoerbaar initiatief in het kader van de Wet natuurbescherming.

5. Economische uitvoerbaarheid

5.1 Algemeen

Onderhavig wijzigingsplan is op aanvraag opgesteld ten behoeve van de realisatie van een woning ter compensatie van de sloop van voormalige agrarische bebouwing. Het betreft een particulier initiatief waarbij de kosten voor rekening van initiatiefnemer komen. Dat betekent dat deze planontwikkeling geen risico oplevert voor de gemeente. De gemeente heeft met het project geen financiële bemoeienis. De uitvoering is geheel ten laste van de aanvrager. Initiatiefnemer heeft hiertoe een anterieure exploitatie-overeenkomst gesloten met de gemeente Midden-Drenthe, waardoor alle kosten voor rekening komen van de initiatiefnemer. Een verder onderzoek naar de economische uitvoerbaarheid overeenkomstig artikel 3.1.6.f. Bro kan daarom achterwege blijven.

5.2 Planschade

Het afwijken van het geldend planologisch regime kan in beginsel aanleiding geven tot planschade. Kijkend naar het bouwplan waarbij de woning dient ter compensatie van de sloop van voormalige agrarische bebouwing en waarbij de situering niet dermate afwijkt van de bestaande bebouwing, is het niet aannemelijk dat er aanleiding is voor vergoedbare planschade. Eventuele planschade als gevolg van de bestemmingswijziging zal voor rekening van de initiatiefnemer zijn. Hierover wordt met de initiatiefnemer een planschadeovereenkomst gesloten, waardoor het financiële risico bij de initiatiefnemer ligt.

6. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het ontwerpwijzigingsplan wordt ter beoordeling voorgelegd aan de overlegpartners ex artikel 3.1.1 Bro. De resultaten van inspraak en overleg zullen te zijner tijd in dit hoofdstuk worden verwerkt. Vervolgens wordt het wijzigingsplan voor de duur van zes weken ter inzage gelegd.

Het wijzigingsplan heeft van 25-09-2019 tot en met 07-11-2019 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn geen reacties en/of zienswijzen ingediend die aanleiding geven tot aanpassing van het wijzigingsplan.

7. Conclusie

Gelet op bovenstaande kan worden geconcludeerd dat het plan goed inpasbaar is binnen het bestaande bebouwingsbeeld en past binnen de gestelde randvoorwaarden op het gebied van milieuomgevingsaspecten.

Bijlagen bij toelichting