



# GEMEENTE DE WOLDEN

## Bestemmingsplan Om de Kamp 22, Ansen

Oktober 2015

Vastgesteld



## Bestemmingsplan Om de Kamp 22, Ansen

Gemeente: De Wolden  
Plannaam: Om de Kamp 22, Ansen  
IMRO-nummer: NL.IMRO.1690.BP00360-0401  
Plantype: Bestemmingsplan  
Status: Vastgesteld  
Datum: Oktober 2015



*Twentepoort Oost 16a  
7609 RG ALMELO*

t. 0546-45 44 66  
e. [info@bjz.nu](mailto:info@bjz.nu)  
i. [www.bjz.nu](http://www.bjz.nu)

## TOELICHTING

## INHOUDSOPGAVE

<b>HOOFDSTUK 1</b>	<b>INLEIDING .....</b>	<b>6</b>
1.1	AANLEIDING .....	6
1.2	LIGGING VAN HET PLANGEBIED .....	6
1.3	DE BIJ HET PLAN BEHORENDE STUKKEN .....	7
1.4	HUIDIGE PLANOLOGISCHE REGIEM .....	7
1.5	LEESWIJZER .....	8
<b>HOOFDSTUK 2</b>	<b>HUIDIGE SITUATIE .....</b>	<b>9</b>
2.1	STRUCTUUR ANSEN .....	9
2.2	HET PLANGEBIED .....	9
<b>HOOFDSTUK 3</b>	<b>GEWENSTE SITUATIE .....</b>	<b>12</b>
3.1	INLEIDING.....	12
3.2	INRICHTING ERF & LANDSCHAP .....	13
3.3	VERKEER EN PARKEREN .....	13
<b>HOOFDSTUK 4</b>	<b>BELEIDSKADER .....</b>	<b>15</b>
4.1	RIJKSBELEID .....	15
4.2	PROVINCIAAL BELEID .....	17
4.3	GEMEENTELIJK BELEID.....	20
<b>HOOFDSTUK 5</b>	<b>MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN .....</b>	<b>24</b>
5.1	GELUID .....	24
5.2	BODEMKWALITEIT.....	25
5.3	LUCHTKWALITEIT .....	26
5.4	EXTERNE VEILIGHEID.....	27
5.5	MILIEUZONERING .....	28
5.6	GEUR .....	31
5.7	ECOLOGIE.....	32
5.8	ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE .....	35
5.9	BESLUIT MILIEUEFFECTRAPPORTAGE .....	37
<b>HOOFDSTUK 6</b>	<b>WATERASPECTEN.....</b>	<b>40</b>
6.1	VIGEREND BELEID.....	40
6.2	WATERPARAGRAAF .....	41
<b>HOOFDSTUK 7</b>	<b>JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING .....</b>	<b>43</b>
7.1	INLEIDING.....	43
7.2	OPZET VAN DE REGELS .....	43
7.3	VERANTWOORDING VAN DE REGELS.....	44
<b>HOOFDSTUK 8</b>	<b>ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID .....</b>	<b>47</b>
<b>HOOFDSTUK 9</b>	<b>VOOROVERLEG, INSPRAAK EN ZIENSWIJZEN .....</b>	<b>48</b>
9.1	VOOROVERLEG.....	48
9.2	INSPRAAK .....	48
9.3	ZIENSWIJZEN.....	48
<b>BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING .....</b>	<b>49</b>	

BIJLAGE 1	BEELDKWALITEITSPLAN .....	49
BIJLAGE 2	AKOESTISCH ONDERZOEK WEGVERKEERSLAWAAI .....	49
BIJLAGE 3	VERKENNEND BODEMONDERZOEK .....	49
BIJLAGE 4	ASBESTINVENTARISATIE .....	49
BIJLAGE 5	QUICKSCAN NATUURWAARDENONDERZOEK .....	49
BIJLAGE 6	ARCHEOLOGISCH ONDERZOEK .....	49
BIJLAGE 7	STANDAARD WATERPARAGRAAF .....	49

## HOOFDSTUK 1 INLEIDING

### 1.1 Aanleiding

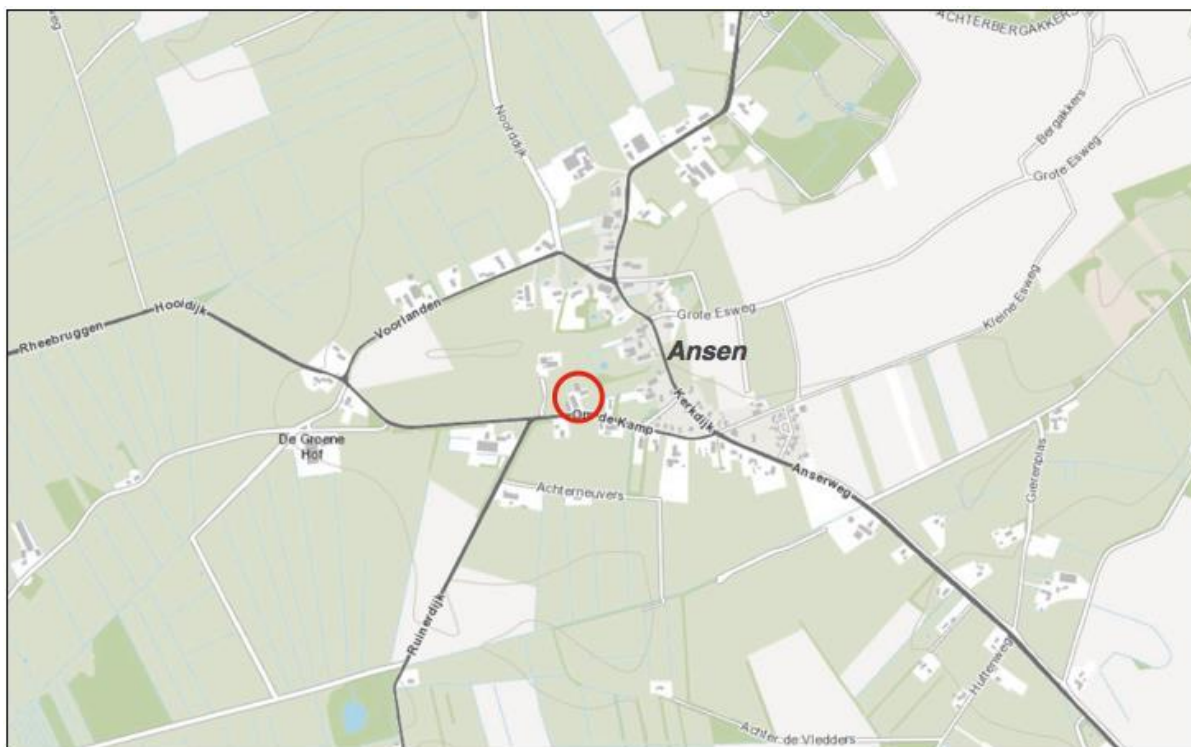
Voor de locatie van het voormalig agrarisch erf aan de Om de Kamp 22 in Ansen, is een woningbouwplan ontwikkeld op basis van de 'Ontwikkelingsvisie Ansen in het landschap'. Het voornemen bestaat uit de herontwikkeling van het erf, waarbij de voormalige agrarische bebouwing wordt gesloopt en acht woningen van verschillende typen (vrijstaande, twee-onder-een-kap en rijwoningen) worden teruggebouwd.

De bebouwing wordt geconcentreerd op één erf. Het erf zal door de aanleg van nieuwe groenstructuren, eenduidige erfverharding en het overeenkomstige materiaalgebruik van de bebouwing één samenhangend geheel vormen. Binnen het concept is het de bedoeling dat het plan qua beeldkwaliteit aansluit bij de bestaande bebouwing in Ansen.

De voorgenomen ontwikkeling is niet in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de gewenste juridisch-planologische kaders voor het woningbouwplan. In deze toelichting zal worden aangetoond dat het voornemen in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

### 1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied betreft het perceel waarop het erf aan de Om de Kamp 22 in Ansen is gelegen. Het plangebied is kadastraal bekend als gemeente Ruinen, sectie I, nummer 292. In figuur 1.1 is de ligging van het plangebied ten opzichte van Ansen en de directe omgeving weergegeven.



Figuur 1.1 Ligging van het plangebied ten opzichte van Ansen en de direct omgeving (Bron: ArcGis)

### 1.3 De bij het plan behorende stukken

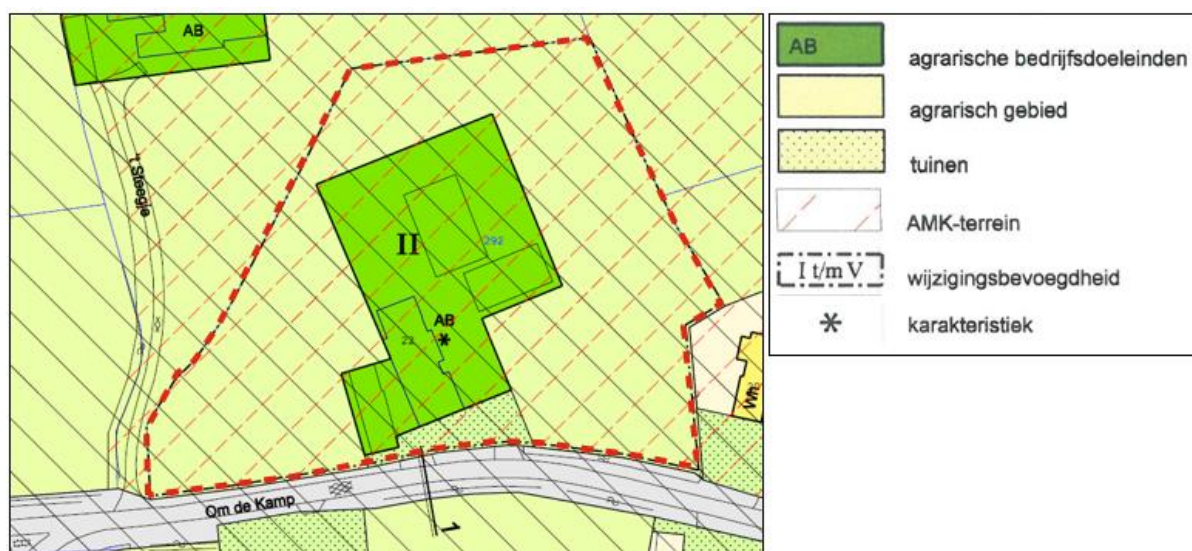
Het bestemmingsplan "Om de Kamp 22, Ansen" bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding (tek.nr. NL.IMRO.1690.BP00360-0401) en een renvooi;
- regels (met 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 bestemmingsplan en van de daaraan ten grondslag liggende gedachten maar maakt geen deel uit van het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan.

### 1.4 Huidige planologische regiem

De locatie is gelegen in het plangebied van bestemmingsplan "Kleine Kernen Noord", vastgesteld door de gemeenteraad op 9 oktober 2008. In figuur 1.2 is een uitsnede van de verbeelding van het geldende bestemmingsplan opgenomen.



Figuur 1.2 Uitsnede bestemmingsplan 'Kleine Kernen Noord' (Bron: gemeente De Wolden)

Op basis van het geldende bestemmingsplan is de locatie bestemd als 'Agrarische bedrijfsdoeleinden' en 'Tuinen', 'Agrarisch gebied' de dubbelbestemming 'Archeologisch waardevol gebied' met de aanduidingen 'karakteristiek', 'wijzigingsgebied II' en 'AMK-terrein'.

Het voert te ver om uitgebreid deze verschillende (dubbel)bestemmingen en aanduidingen in detail toe te lichten. Centraal staat de uitoefening van het agrarisch bedrijf ter plaatse van het bestaande erf.

De herontwikkeling van het erf en de omliggende gronden tot een nieuw erf met acht burgerwoningen is gelegen binnen de bestemmingen 'Agrarische bedrijfsdoeleinden' en 'Agrarisch gebied'. Binnen deze bestemmingen zijn geen bouw- en/of gebruiksmogelijkheden voor burgerwoningen aanwezig. Een herziening van het bestemmingsplan op de locatie is derhalve noodzakelijk. Voorliggend plan voorziet hierin.

## 1.5 Leeswijzer

Na deze inleiding worden in hoofdstuk 2 de structuur van Ansen en een beschrijving van de huidige situatie gegeven.

Hoofdstuk 3 gaat in op de gewenste situatie.

In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op het beleidskader. Hierin wordt het beleid van het Rijk, provincie en de gemeente De Wolden beschreven.

In hoofdstuk 5 passeren alle relevante milieuthema's de revue.

Hoofdstuk 6 gaat in op de wateraspecten.

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

Hoofdstuk 9 gaat in op het vooroverleg, inspraak en zienswijzen.



## HOOFDSTUK 2 HUIDIGE SITUATIE

### 2.1 Structuur Ansen

Ansen is één van de oude esdorpen rond het Dwingelderveld. Het is een klein boerendorp met een landelijke sfeer. Het dorp is in de loop van de eeuwen weinig gegroeid. De bebouwing heeft zich ontwikkeld langs de randen van de essen. Hier lagen vroeger de gemeenschappelijke akkers van de boeren. Ze zijn in de loop van de eeuwen door bemesting met potstalplaggen behoorlijk opgehoogd, waardoor het nu opvallende landschapsruimten zijn. Rond de essen staat een beplanting van grote bomen die de ruimte nog eens extra markeert. De essen zijn de structuurdragers van het dorp. Het omliggende landschap heeft in de loop van de tijd ruimtelijk wel veel veranderingen ondergaan. Grote delen van de oude heidevelden zijn bebost of ontgonnen tot landbouwgrond. Op de weilanden vond er, door de verbeterde ontwatering, een schaalvergroting van de landbouw plaats. De oude esdorpen vormen nu dichte groene enclaves te midden van uitgestrekte open weidevelden.

### 2.2 Het plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Om de Kamp 22 in de kern van Ansen. De functionele structuur van de omgeving van het plangebied bestaat voornamelijk uit erven met burgerwoningen en enkele (niet) agrarische bedrijven. Het plangebied wordt voor het overgrote deel omgeven door agrarisch in gebruik zijnde gronden. Aan de zuidzijde van het plangebied is de Om de Kamp aanwezig. Aan de oostzijde van het plangebied is een woonerf aanwezig. Ten noordwesten van het plangebied is een als agrarisch bedrijf bestemd erf aanwezig. De ligging en begrenzing van het plangebied wordt weergegeven op de luchtfoto's in figuur 2.1 en 2.2. Opgemerkt wordt dat de planbegrenzing indicatief is. Voor de exacte planbegrenzing wordt verwezen naar de verbeelding.



Figuur 2.2 Luchtfoto plangebied in Ansen (Bron: Provincie Drenthe)



Figuur 2.2 Luchtfoto plangebied en de directe omgeving (Bron: Provincie Drenthe)

Het plangebied bestaat uit het voormalig agrarisch erf en aangrenzende graslanden van het voormalige agrarisch bedrijf. De agrarische bedrijfsactiviteiten zijn volledig beëindigd op het erf. De bebouwing op het erf bestaat uit een voormalige boerderij en drie agrarische bedrijfsgebouwen. Tussen de bebouwing is erfverharding aanwezig. Het overige deel van het plangebied is ingericht als grasperceel en een klein gedeelte wordt gebruikt als tuin behorende bij de woning. Het erf wordt aan de zuidzijde met twee in- en uitritten ontsloten op de Om de Kamp. In figuur 2.3 zijn straatbeelden van de erf opgenomen.



Figuur 2.3 Straatbeelden op het erf vanaf de Om de Kamp (Bron: Google Streetview)



## HOOFDSTUK 3 GEWENSTE SITUATIE

### 3.1 Inleiding

Zoals in het voorgaande hoofdstuk aangegeven bevinden zich op het erf aan de Om de Kamp 22 diverse, niet meer in gebruik zijnde, agrarische opstallen. Deze opstallen hebben geen vervolgfunctie, waardoor niet meer geïnvesteerd wordt in het onderhoud van deze gebouwen. Hierdoor zal de staat van onderhoud op termijn verslechteren. De karakteristieke waarde van het erf gaat hiermee deels verloren. Derhalve is gekozen om alle agrarische bebouwing met bijbehorende voorzieningen te slopen en het erf te herontwikkelen op basis van de 'Ontwikkelingsvisie Ansen in het landschap'. Het nieuwe erf krijgt een woonfunctie maar is opgezet als een nieuw 'boerenerf'.

Dit komt tot uiting door de nieuw te bouwen woningen qua vormgeving te laten aansluiten bij het overheersende bebouwingsbeeld in de omgeving. Leidend hierbij zijn de criteria die zijn opgenomen in het door B+O Architectuur in samenwerking met La4sale opgestelde Beeldkwaliteitsplan. Door de situering van de woningen rondom een centraal erf wordt als het ware een nieuw boerenerf gecreëerd waarbij de bebouwing varieert in oppervlak en volume. Belangrijk is de onderlinge open ruimte op het erf. Het Beeldkwaliteitsplan is opgenomen in bijlage 1 van deze toelichting. Dit plan zal worden vastgesteld door de raad en als toetsingskader voor wat betreft architectonische verschijningsvorm, vormgeving en materiaalgebruik gaan dienen. Hierna wordt nader ingegaan op het gewenst plan, zoals weergegeven in figuur 3.1.



Figuur 3.1 Impressie nieuwe erf (Bron: B+O Architectuur en La4sale)

## 3.2 Inrichting erf & landschap

In totaal worden acht woningen in vijf bouwvolumes gerealiseerd rond een centraal erf, bestaande uit half-verharding en/of gebakken klinkers. Er worden verschillende typen woningen gerealiseerd om zo goed mogelijk aan te sluiten bij de marktvrage. De woning zijn als volgt per type verdeelt:

- 3 vrijstaande woningen aan de noordzijde van het erf;
- 2 twee-onder-een-kap woningen aan de zuidwest zijde van het erf;
- 3 rijwoningen aan de zuidoost zijde van het erf.

In figuur 3.2 is een impressie van de gewenste situatie in vogelvlucht weergegeven. Hierin is de onderlinge samenhang van de bebouwing en de omvang van de bouwvolumes duidelijk weergegeven. Alleen bij de rijwoningen zijn vrijstaande bijgebouwen toegestaan. Bij de overige woningtypes zijn vrijstaande bijgebouwen niet gewenst en worden de bijgebouwen en parkeerruimten opgenomen in de bouwvolumes. Tevens wordt er parkeerruimte gecreëerd aan de oostzijde van het erf.



Figuur 3.2 Impressie nieuwe situatie in vogelvlucht (Bron: B+O Architectuur en La4sale)

Rond het erf zijn tuinen behorende bij de woning aanwezig. De erfafscheidingen bestaan uit hagen (meidoorn). Aan de noordzijde van het plangebied wordt een collectieve boomgaard aangeplant. Hiertoe wordt tevens een pad vanaf het centrale erf aangelegd. In de zuidwestelijke hoek van het plangebied wordt een collectieve weide gesitueerd, die ook wordt omzoomd door hagen. Aan de noordzijde van de weide wordt een hobbyveestalletje gerealiseerd. Aan de hand van de voorgestelde landschapsmaatregelen wordt het nieuwe erfensemble op een zorgvuldige wijze ingepast in het landschap.

## 3.3 Verkeer en parkeren

### 3.3.1 Algemeen

Bij het opstellen van bestemmingsplannen moet rekening worden gehouden met de parkeerbehoefte die ontstaat door een nieuwe ontwikkeling. Hiertoe kunnen berekeningen worden uitgevoerd op basis van de publicatie 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie, publicatie 317 (oktober 2012)' van het CROW. Het CROW ontwikkelt en publiceert kennis onder andere op het gebied van verkeer en parkeren. Specifiek voor verkeersgeneratie en parkeren heeft het CROW de publicatie, 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' opgesteld. Deze kencijfers zijn gebaseerd op literatuuronderzoek en praktijkervaringen van gemeenten. 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.

### 3.3.2 Uitgangspunten

Qua verstedelijkingsgraad en stedelijke zone worden de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Verstedelijkingsgraad: niet stedelijk (gemeente De Wolden)<sup>1</sup>
- Stedelijke zone: buitengebied

Voor wat betreft de verschillende woningtypes is uitgegaan van de volgende uitgangspunten:

Functie wonen	Parkeerplaatsen per woning	Verkeersgeneratie per woning	Aantal woningen
koop, vrijstaand	min. 2,0 – max. 2,8	min. 7,8 – max. 8,6	3
koop, twee-onder-één-kap	min. 1,8 – max. 2,6	min. 7,4 – max. 8,2	2
koop, tussen/hoek	min. 1,6 – max. 2,4	min. 7,0 – max. 7,8	3

### 3.3.3 Berekening parkeerbehoefte

In dit geval worden **16 parkeerplaatsen** gerealiseerd, waarmee wordt voldaan aan de parkeernorm. De vrijstaande woningen beschikken per woning over 2 parkeerplaatsen in het bouwvolume. De twee-onder-één-kap woningen beschikken over 2 parkeerplaatsen per woning op het eigen erf, waarvan er 1 in het bouwvolume. De hoekwoningen beschikken over parkeerruimte voor 2 parkeerplaatsen op eigen terrein. De parkeerplaatsen van de tussenwoning wordt op het centrale erf gesitueerd.

Hiermee is voldoende ruimte gereserveerd om voldoende parkeerplaatsen te kunnen realiseren. Hiermee kan de parkeerbehoefte van 16 parkeerplaatsen worden opgevangen. De gewenste ontwikkeling levert in het kader van het aspect 'parkeren' geen belemmeringen op.

### 3.3.4 Berekening verkeersgeneratie

Uitgaande van de gemiddelde verkeersgeneratie betreft het totaal **63 verkeersbewegingen** per gemiddelde weekdag. Door de afname van de verkeersbewegingen van het agrarisch bedrijf en de bestaande woning neemt de aantal verkeersbewegingen niet onevenredig toe. De ontsluiting van het erf vindt net als in de huidige situatie plaats middels één in- en uitrit aan de Om de Kamp. De Om de Kamp biedt voldoende capaciteit om een beperkte toename van verkeersbewegingen op een adequate en verkeersveilige wijze af te kunnen wikkelen.

Het plan levert vanuit verkeerskundig oogpunt geen belemmeringen op.

<sup>1</sup> Omgevingsadressendichtheid 2012 (Bron: CBS Statline)

## 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 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

##### 4.1.1.1 Algemeen

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

##### 4.1.1.2 Rijksdoelen en regionale opgaven

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

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

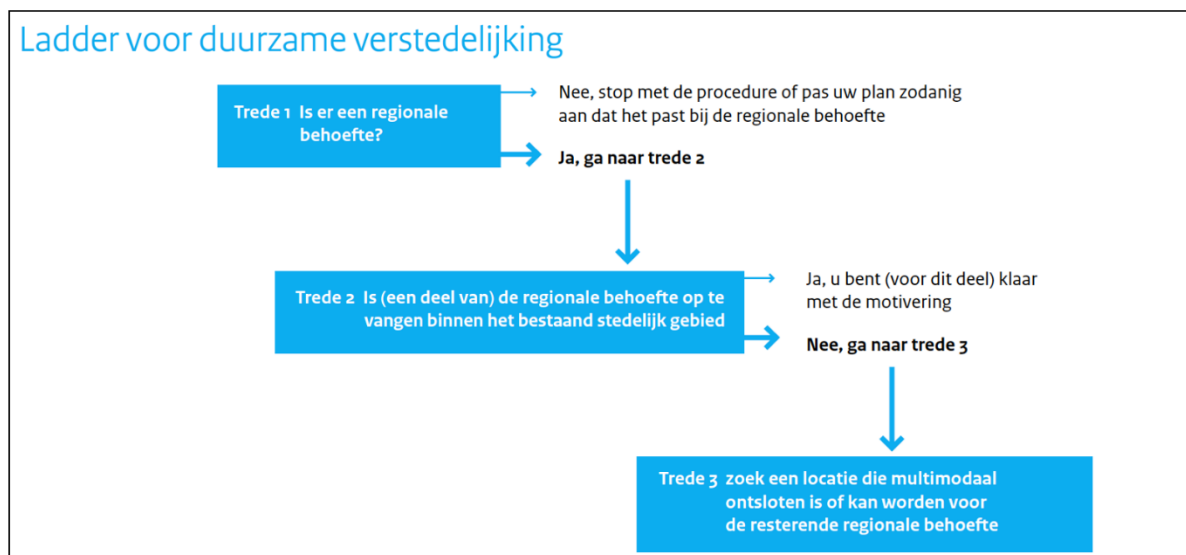
Voor de drie rijksdoelen worden de 13 onderwerpen van nationaal belang benoemd. Hiermee geeft het Rijk aan waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken. Buiten deze nationale belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

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

- Het versterken van Energyport (Noord-) Nederland als internationaal energieknooppunt en kenniscentrum voor energievoorziening en -transitie, en:
  - het aanwijzen van locaties voor de vestiging van energiecentrales in de Eemshaven;
  - het robuust en compleet maken van het internationale hoofdenergiernetwerk, waaronder de verbinding van Eemshaven via Ens naar Diemen (Noord-West 380kV-verbinding);
  - het aanwijzen van leidingstroken voor buisleidingen en het ruimtelijk reserveren van locaties voor ondergrondse opslag;
  - het aanwijzen van voorkeursgebieden voor grootschalige windenergie in Noord-Nederland;
- Het waar nodig verbeteren van de internationale achterlandverbindingen (wegen, spoorwegen en vaarwegen), buisleidingen en het hoofdenergiernetwerk in Noord-Nederland;
- De ontwikkeling van een robuust kustlandschap en zoetwatersysteem ter vergroting van de waterveiligheid en waterzelfvoorziening en het voorkomen van verdroging (o.a. door versterking van de Afsluitdijk en bijbehorende sluiscomplexen, Hoogwaterbeschermingsprogramma en deelprogramma's Zoet- watervoorziening, IJsselmeer en Waddengebied van het Deltaprogramma);
- Het tot stand brengen en beschermen van de (herijkte) EHS, inclusief de Natura 2000-gebieden en het Werelderfgoed (de Waddenzee).

#### 4.1.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

In de SVIR wordt 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. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Hierbij dient de behoefte aan een stedelijke ontwikkeling te worden aangetoond. De ladder kent drie treden die achter elkaar worden doorlopen.



Figuur 4.1 Ladder voor duurzame verstedelijking (Bron: Ministerie van Infrastructuur en Milieu)

#### 4.1.2 Toetsing van het initiatief aan de uitgangspunten in het rijksbeleid

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte laat zich niet specifiek uit over dergelijke lokale ontwikkelingen. De voorgenomen ontwikkeling raakt geen rijksbelangen als opgenomen in de structuurvisie. Wat betreft de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' wordt opgemerkt dat de drie treden (behoefte, bestaand stedelijk gebied en bouwen buiten bestaand stedelijk gebied) van toepassing zijn bij 'nieuwe stedelijke ontwikkelingen' (3.1.6 Bro).

Er zijn inmiddels meerdere gerechtelijke uitspraken geweest over deze begripsdefinitie. Zo heeft de Afdeling uitgemaakt dat de volgende ontwikkelingen ten behoeve van het realiseren van woningbouw niet als nieuwe stedelijke ontwikkeling te kwalificeren:

- acht woningen (Bron: ABRvS 24 december 2014, ECLI:NL:RVS:2014:4720);
- tien woningen, behoudens samenhang met een groter woningbouwproject (Bron: ABRvS 4 maart 2015, ECLI:NL:RVS:2015:653).

Uit deze uitspraken blijkt dat het realiseren van 8 woningen en ook het realiseren van 10 woningen in de vorm van een zelfstandig project niet wordt gezien als stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, Bro. In aanvulling hierop wordt opgemerkt dat in de Provinciale Omgevingsverordening dat de ladder vanaf 10 woningen van toepassing is. Wel is in dit geval een beoordeling opgesteld inzake de regionale behoefte (trede 1) en of de behoefte is op te vangen binnen bestaand stedelijk gebied (trede 2).

**Trede 1:** Het plan is afgekaderd in de regionale woonvisie dat door de provincie is goedgekeurd. De regionale woonvisie is een dynamisch document evenals het Uitvoeringsprogramma 2010-2015 en wordt bijgesteld aan de hand van de markt vraag. Het plafond ligt vast; daarmee wordt bedoeld de totale behoefte voor De Wolden. In het uitvoeringsprogramma 2010-2015 dat op 31 januari 2013 is vastgesteld, is het plan aan Om de Kamp 22 ook als zodanig opgenomen.

**Trede 2:** Het betreft een bijzonder erf met woningen die niet in overeenkomstige vorm, stijl en ligging op een andere geschikte vrije locatie gerealiseerd kunnen worden. De kwaliteit van het plan, ondersteunt door



diverse studies, bevestigt dit ook. Aanvullende motivering hieromtrent is het feit dat het oude agrarische erf geen andere vervolgfunctie heeft en in zeer slechte bouwkundige staat verkeerd.

In voorliggend geval is voldoet het plan dan ook aan de Ladder van duurzame verstedelijking. Geconcludeerd wordt dat er geen sprake is van strijd met het rijksbeleid.

## 4.2 Provinciaal beleid

Het provinciaal beleid behelst een doorvertaling van rijksbeleid en is verwoord in tal van plannen. De belangrijkste betreffen de Actualisatie Omgevingsvisie Drenthe 2014 en de bijbehorende Provinciale Omgevingsverordening Drenthe.

### 4.2.1 Actualisatie Omgevingsvisie Drenthe 2014

#### 4.2.1.1 Algemeen

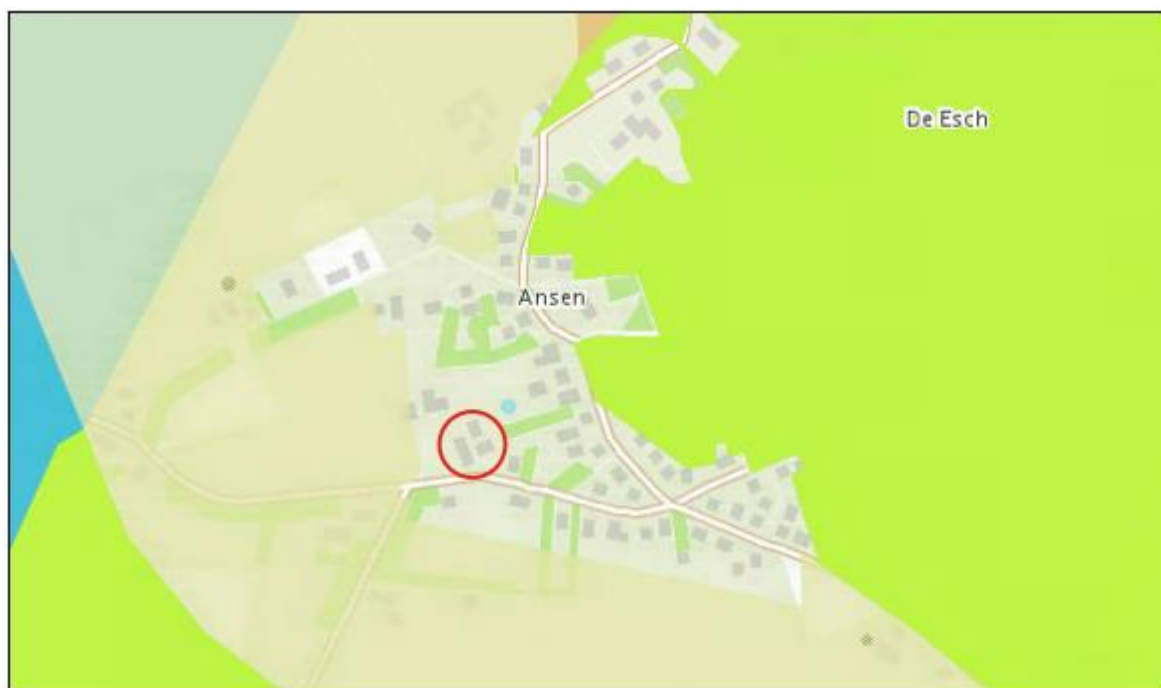
Provinciale Staten hebben op 2 juli 2014 ingestemd met de Actualisatie Omgevingsvisie Drenthe 2014. De Omgevingsvisie Drenthe is voor Drenthe een centraal visiedocument. De visie formuleert de belangen, ambities, rollen, verantwoordelijkheden en sturing van de provincie in het ruimtelijke domein. In de visie zijn vier wettelijk voorgeschreven provinciale planvormen samengenomen:

- de provinciale structuurvisie op grond van de Wet ruimtelijke ordening (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 in de periode tot 2020, met in sommige gevallen een doorkijk naar de periode daarna. Als in de tekst wordt gesproken over 'lange termijn', betreft het de periode ná 2020. De Omgevingsvisie heeft vooral een interne binding. Dit betekent dat wij bij de uitoefening van onze taken aan de Omgevingsvisie gebonden zijn. Wel zijn (binnen de wettelijke kaders) afwijkingen van de Omgevingsvisie mogelijk, zolang de ambities en doelstellingen van de visie niet worden aangetast.

#### 4.2.1.2 Visiekaart 2020

Hierna is een uitsnede opgenomen van de Visiekaart 2020. Het projectgebied is op deze kaart aangemerkt als 'stedelijk gebied'.



Figuur 4.1 Uitsnede visiekaart 2020 (Bron: Provincie Drenthe)

#### 'Stedelijk gebied'

Bij stedelijke gebieden is onderscheidende identiteit, gebaseerd op historische- of gebiedskenmerken, gewenst. Van provinciaal belang is dat stedelijke netwerken 'robuust' zijn. Samenhang, samenwerking en synergie is van belang, zodat er gestreefd kan worden naar een toekomstbestendige ontwikkeling van mobiliteit, woon- en werklocaties, werkgelegenheid en voorzieningen. Deze differentiatie wordt gezien als provinciaal belang. In voorliggend geval zijn de provinciale ambities ten aanzien van het thema 'Wonen' van belang.

#### 4.2.1.3 Ruimtelijke kwaliteit

Ontwikkelingen die een bijdrage leveren aan de ruimtelijke kwaliteit van Drenthe worden gestimuleerd. Deze kwaliteit zit in het zorgvuldig gebruikmaken van de ruimte, het behouden en waar mogelijk versterken van de kernkwaliteiten en het waarborgen van de kwaliteit van het milieu en de leefomgeving. Hierbij wordt niet enkel gekeken naar de bovengrond, maar houdt ook rekening met de eigenschappen en functies van de ondergrond.

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

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

#### 4.2.1.4 Wonen

De provincie streeft in haar beleid inzake "wonen" naar aantrekkelijke, gevarieerde en leefbare woonmilieus die voorzien in de woonvraag. Het maken van bovenlokale afspraken hierover is van provinciaal belang. Gemeenten werken hun aandeel in het woonaanbod en de woonmilieus uit in de Gemeentelijke structuurvisie

en in een Woonplan. Hierbij dient rekening gehouden te worden met de huidige kernenstructuur in de gemeente en de behoefte aan verschillende woonmilieus.

De ontwikkeling van acht nieuwe woningen in het plangebied is in overeenstemming met een gemeentelijke woonplan en is afgekaderd in de regionale woonvisie. Eén en ander komt uitgebreid aan bod in paragraaf 4.3.3 'Woonplan 2011-2015'.

#### 4.2.1.5 Kernkwaliteiten

De verantwoordelijkheid voor de kernkwaliteiten binnen de bebouwde kom ligt bij de gemeente. Een uitzondering hierop wordt gemaakt voor archeologie en in specifieke gevallen voor cultuurhistorie. Het provinciaal belang geldt alleen binnen de bebouwde kom als de desbetreffende kern is opgenomen op de kaart cultuurhistorie. In voorliggend geval is daar sprake van, en valt in sturingsniveau 'respecteren'.

Respecteren: de provincie richt zich op het waarborgen van de cultuurhistorische samenhang voor de toekomst. De initiatiefnemers hebben de verantwoordelijkheid om de cultuurhistorische hoofdstructuur als inspiratiebron te benutten. Wij beoordelen de plannen en initiatieven daarop.

#### 4.2.1.6 Toetsing van het initiatief aan de provinciale omgevingsvisie

Met de voorgenomen ontwikkeling wordt goed aangesloten op de beleidsuitgangspunten zoals opgenomen in de provinciale omgevingsvisie. De herontwikkeling vindt plaats binnen bestaand stedelijk gebied ten behoeve van een woonfunctie. Door de landschapsmaatregelen en de beoogde beeldkwaliteit vast te leggen wordt in voldoende mate rekening gehouden met de kernkwaliteiten.

### 4.2.2 Provinciale Omgevingsverordening Drenthe (2014)

#### 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.

De Provinciale Omgevingsverordening Drenthe (POV) is een belangrijk instrument om het omgevingsbeleid, zoals dat is opgenomen in de Omgevingsvisie Drenthe, uit te voeren. Omdat de Omgevingsvisie in 2014 is geactualiseerd, was het ook noodzakelijk de POV te actualiseren.

In voorliggend geval zijn artikel 3.15 (Zorgvuldig ruimtegebruik) en artikel 3.25 (Woningbouw) met name van belang. Hierna zijn de desbetreffende artikelen opgenomen.

#### 4.2.2.2 Zorgvuldig ruimtegebruik (SER-ladder)

1. Een ruimtelijk plan kan slechts in ruimteveragende ontwikkelingen voorzien op het gebied van woon-werklocaties en infrastructuur indien uit het desbetreffende ruimtelijk plan blijkt dat dit op basis van de SER-ladder gerechtvaardigd is.
2. Het eerste lid is niet van toepassing op functioneel aan het buitengebied gebonden bebouwing, waaronder in ieder geval begrepen agrarische bebouwing, bebouwing voor natuurbeheer, voor waterbeheer, voor veiligheid en hulpdiensten de opsporing en winning van delfstoffen als aardgas en aardolie of voor de levering van gas, water of elektriciteit.
3. Het eerste lid is niet van toepassing op ontwikkelingen die vallen onder een Rood-voor-groen dan wel Ruimte-voor-ruimte regeling.

In voorliggend geval is uitsluitend het eerste lid van toepassing.

#### 4.2.2.3 Woningbouw

1. Een ruimtelijk plan laat geen nieuwe woningbouw toe die buiten de afspraken vallen die de woonregio en de provincie hebben gemaakt over de woningbouwprogrammering en het gestelde in de woonvisie.
2. Het eerste lid is niet van toepassing op bedrijfswoningen, een tweede woning bij een agrarisch bedrijf, recreatiewoningen, het splitsten van boerderijen in twee of meer woningen en nieuwbouw die past binnen de kaders van de provinciale Rood-voor-groen dan wel de Ruimte-voor-ruimte regeling.

In voorliggend geval is uitsluitend het eerste lid van toepassing.

#### 4.2.2.4 Toetsing van het initiatief aan de provinciale omgevingsverordening

Met de herontwikkeling wordt het bestaand agrarische erf gesloopt en een nieuw woonerf gerealiseerd. Dit voornemen sluit aan de gedachte voor zorgvuldig ruimtegebruik en voldoet aan artikel 3.15 van de omgevingsverordening. De woningbouwopgave is in overeenstemming met het gemeentelijk beleid dat wordt afgestemd in een regionale visie, waarmee de ontwikkeling voldoet aan artikel 3.25 van de omgevingsverordening. Geconcludeerd wordt dat het voornemen in overeenstemming is met de Provinciale Omgevingsverordening Drenthe.

### 4.3 Gemeentelijk beleid

#### 4.3.1 Ontwikkelingsmogelijkheden van Ansen in het landschap

Het beleidsdocument "Ontwikkelingsmogelijkheden van Ansen in het landschap" van La4sale is in 2005 verschenen. De gemeente De Wolden is een landelijke gemeente met kleine kernen. Bij de bouw van nieuwe woningen mag geen afbreuk worden gedaan aan het landschap. Uitgangspunt is juist dat een bijdrage wordt geleverd aan dit landschap. Bij nieuwe ontwikkelingen zal de identiteit van het landschap en haar dorpen dan ook behouden moeten blijven.

In Ansen en omgeving bestaat de bebouwing voornamelijk uit boerenerven met verspreid liggende landelijke woningen. De boerenerven zijn veelal opgebouwd uit verschillende gebouvvolumes als een woonhuis, schuren, stallen en een hooimijt op een groot erf. De bouwvolumes vormen samen een compact ensemble. De erven worden gekenmerkt door grote groene groepen bomen en gras die een belangrijke bijdrage leveren aan het groene karakter van het dorp.

De ontwikkelingsvisie is gericht op de groei van Ansen rond zijn essen met 6 erven. Dit geheel volgens de traditie om rondom de essen te bouwen. Rond de westelijke es is er ruimte voor nieuwe erven. De nieuwe erven zijn verzamelerven, ensembles van verschillende volumes rond een gezamenlijk erf. Een volume kan uit meerdere woningen bestaan. Het erf wordt gedragen door een grote groene voet met landelijke hagen en bomen waarbinnen elke woning zijn eigen privé tuin heeft.

Er wordt in de visie aangesloten bij de erfbebouwing van het dorp door variatie in oppervlak en compositie van volume voor de nieuwe erven na te streven. Er moeten niet zes dezelfde erven worden ontwikkeld maar zes verschillende. De afstand tussen de erven onderling is wisselend, soms verder uit elkaar, soms geclusterd. Belangrijk is dat er tussen de erven onderling open ruimte blijft waardoor het zicht op het omliggende landschap wordt behouden.

Met voorliggend plan wordt het bestaande erf herontwikkeld. Het nieuwe erf wordt ten opzichte van het bestaande erf meer in oostelijke richting gerealiseerd. Reden hiervoor is de rekening houden met de geurhinder van omliggende agrarische bedrijven. Door het erf enigszins op te schuiven vormt het geuraspect geen probleem voor de in dit plan besloten ontwikkeling. De beoogde beeldkwaliteit van de nieuwe bebouwing en de landschapsmaatregelen worden vastgelegd.

#### 4.3.2 Structuurvisie 2010-2030

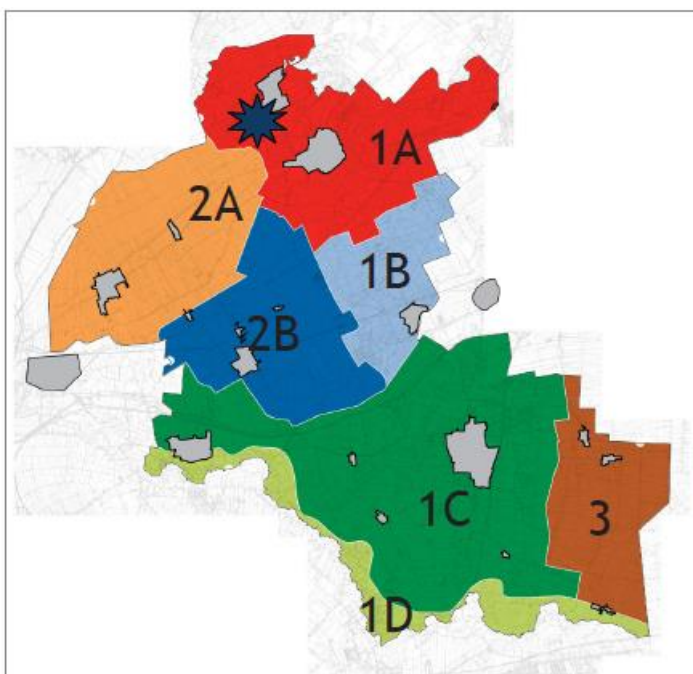
#### 4.3.2.1 Algemeen

De gemeente De Wolden heeft op 10 maart 2011 de “Structuurvisie 2010-2030” vastgesteld. Gezien het feit dat in de structuurvisie is weergegeven hoe de gemeente in de toekomst met thema’s als wonen, leefbaarheid, landbouw, recreatie en natuur omgaat en dit raakvlakken heeft met de in voorliggend bestemmingsplan besloten ontwikkeling zal deze structuurvisie hier behandeld worden.

#### 4.3.2.2 Gebiedsindeling

De structuurvisie geeft niet op perceelsniveau de ontwikkelingsrichting weer maar geeft per landschapstype weer welke ontwikkelingsmogelijkheden de gemeente hier voor ogen heeft. In de gemeente De Wolden zijn drie landschapstypen te onderscheiden: het esdorpenlandschap, het slagenlandschap en het landschap van de hoogveenontginningen. Het plangebied maakt onderdeel uit van het "esdorpenlandschap".

Het esdorpenlandschap is het grootst in oppervlakte. Dit is het landschap waar Drenthe bekend om is: essen, beken, velden en bossen in een samenhangend systeem. De structuur komt voor uit de natuurlijke eenheden en wordt gekenmerkt door kromme lijnen. Het esdorpenlandschap is weer nader onderverdeeld in “het gave esdorpenlandschap”, “de bossen van het esdorpenlandschap” en “het minder gave esdorpenlandschap”. Het gebied rondom Ansen en Ruinen behoort tot “het gave esdorpenlandschap”(gebied 1A).



Figuur 4.2 Gebiedsindeling structuurvisie (Bron: Gemeente De Wolden)

#### 4.3.2.3 Landschappelijk bouwen

In de visie wordt ingezet op ontwikkelingsmogelijkheden in de kleine kernen én in en nabij de linten in het buitengebied. In het buitengebied staat de gemeente een andere werkwijze voor. In de structuurvisie wordt dit het concept van landschappelijk bouwen genoemd. Het initiatief voor nieuwe woningen ligt bij de (toekomstige) bewoners van het gebied. Landschappelijk bouwen betekent, bouwen in het buitengebied, aansluitend aan een kleine kern of binnen een lint, passend binnen de kenmerken van het landschap.

Zoals reeds gesteld behoort het plangebied tot “het gave esdorpenlandschap”. Met betrekking tot het landschappelijk bouwen in de gave esdorpenlandschappen wordt in de structuurvisie vanuit cultuurhistorisch perspectief gekozen voor woningbouw aansluitend op de bestaande bebouwing en structuur in de vorm van kleine brinken (pleintjes) met daaromheen een ensemble van huizen, de open ruimtes als bron van levendigheid, kleinschaligheid en groen. Voor de uitbreidingslocaties geldt:

- De essen vrij blijven van bebouwing, om de kenmerkende openheid te behouden. Geschikt zijn bijvoorbeeld de randen van de es. Hierbij zijn de esrand met boomwallen en eikenhakhoutbosjes structuurbepalende elementen;
- De kenmerkende open, losse structuur van de dorpen blijft behouden. Dit betekent het behoud van de open ruimten in het dorp en het behoud van de smalle wegenstructuur.

Voor de ontwikkelingsmogelijkheden van de in het gave esdorpenlandschap gelegen kleine kern Ansen is in opdracht van de gemeente reeds de uitwerking “Ontwikkelingsmogelijkheden van Ansen in het landschap” opgesteld (zie subparagraaf 4.3.1). De structuurvisie sluit aan bij het beleidsdocument “Ontwikkelingsmogelijkheden van Ansen in het landschap” welke gezien kan worden als een mogelijke uitwerking van ‘landschappelijk bouwen’ in deze kleine kern.

### 4.3.3 Woonplan 2011-2015

#### 4.3.3.1 Algemeen

Op 10 maart 2011 heeft de gemeenteraad de structuurvisie 2010-2030 vastgesteld. Daarin staat hoe de gemeente in de toekomst met thema's als wonen, leefbaarheid, landbouw, recreatie en natuur omgaat. Welke ontwikkelingen zijn gewenst en waar moeten die ontwikkelingen plaatsvinden? Het woonplan geeft een uitwerking op het thema wonen maar raakt daarbij ook het thema leefbaarheid. Het woonplan is een sturingsinstrument voor woningbouwontwikkelingen. In het woonplan worden onder andere aantallen en doelgroepen (per kern) benoemd.

Het Woonplan 2011-2015, ‘Wonen in vitale kernen’ is op 14 april 2011 door de raad vrijgegeven voor inspraak. Met dit Woonplan kijkt de gemeente vooruit naar de periode tot 2020, met een doorkijk naar 2030.

#### 4.3.3.2 Nieuwe koers

In dit nieuwe Woonplan maakt de gemeente andere keuzes dan in de vorige woonvisie (2004-2009). De evaluatie van die woonvisie, in combinatie met ontwikkelingen in het recente verleden, laat zien dat met de maatregelen in die visie niet de beoogde doelen zijn bereikt. Dit spitst zich in het bijzonder toe op de inzet voor doorstroming. Via een optimale doorstroming zouden alle doelgroepen op de woningmarkt kunnen worden bediend. Dit blijkt in de praktijk echter minder effectief dan vooraf gehoopt. De doorstroming stagneert en in de bestaande voorraad ontbreken woningmarktsegmenten waardoor niet alle stappen in de wooncarrière kunnen worden gemaakt.

#### 4.3.3.3 Ambitie

De gemeente De Wolden ligt centraal in Zuid-Drenthe tussen Hoogeveen en Meppel. De gemeente biedt aantrekkelijke woonmilieus in grote en kleine kernen; met een kenmerkende hoge ruimtelijke en sociale kwaliteit. De komende jaren verandert de bevolking van De Wolden naar omvang en samenstelling. Dit heeft een majeure betekenis voor het woon- en leefklimaat in de kernen. De gemeente De Wolden wil met haar woonbeleid deze demografische ontwikkelingen begeleiden, gericht op behoud en versterking van bestaande kwaliteiten.

Om deze ambitie waar te kunnen maken, geeft de gemeente De Wolden prioriteit aan de volgende ontwikkelingen:

- voldoende aanbod sociale huur- (tot € 650) en koopwoningen (tot € 180.000);
- voldoende geschikte woningen voor senioren;
- ruimte bieden aan ontwikkelingen voor jonge huishoudens.

#### 4.3.3.4 Vertaling naar de kern Ansen

Ansen is aangewezen als kleine kern. In de kleine kernen kan, mits concrete vraag naar woningen, voor alle doelgroepen gebouwd worden. Voor de kernen Ruinen, Ansen en Eursinge zijn gezamenlijk 85 woningen gereserveerd tot 2020.

#### 4.3.4 Welstandsnota 2013

De Welstandscriteria in de gemeente De Wolden zijn vastgelegd in de “Welstandsnota 2013 – gemeente De Wolden”. De locatie aan de Om de Kamp ligt in welstandsgebied ‘welstandsvrij’.

Voor de in dit bestemmingsplan besloten ruimtelijke ontwikkeling is reeds een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Dit beeldkwaliteitsplan wordt beschouwd als een aanvulling op de welstandsnota en zal, evenals het bestemmingsplan, worden vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente De Wolden. Na vaststelling is het beeldkwaliteitsplan het beoordelingskader voor de Welstandscommissie en zullen bouwaanvragen binnen het plangebied worden getoetst aan de hand van dit beeldkwaliteitsplan. Hierdoor ontstaat er in het gebied een hoge ruimtelijke kwaliteit waarbij de inrichting van openbare ruimte en de architectuur een belangrijke rol spelen.

#### 4.3.5 Toetsing van het initiatief aan de gemeentelijke uitgangspunten

De herontwikkeling van het erf aan de Om de Kamp wordt rekening gehouden met het karakteristieke esdorpenlandschap. De landschapsmaatregelen en de beoogde beeldkwaliteit van de bebouwing worden vastgelegd. Tevens past het plan binnen de woningbouwafspraken. Geconcludeerd wordt dat de herontwikkeling van het erf aan de Om de Kamp 22 in overeenstemming is met de gemeentelijke beleidsuitgangspunten zoals in de voorgaande paragrafen verwoord.

## HOOFDSTUK 5 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

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

In dit hoofdstuk 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 het Besluit milieueffectrapportage.

### 5.1 Geluid

#### 5.1.1 Wettelijk kader

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

#### 5.1.2 Situatie plangebied

In dit geval worden acht nieuwe geluidgevoelige objecten (de woningen) gerealiseerd.

##### 5.1.2.1 Industrielawaai

In de nabijheid van het plangebied zijn geen gezoneerde industrieterreinen aanwezig. Derhalve is het aspect industriellawaai buiten beschouwing gelaten. In paragraaf 5.5 wordt nader ingegaan op (individuele) milieubelastende functies in de omgeving van het plangebied.

##### 5.1.2.2 Railverkeerslawaai

Railverkeerslawaai kan in dit geval tevens buiten beschouwing worden gelaten, aangezien de dichtstbijzijnde spoorweg op zeer ruime afstand is gelegen.

##### 5.1.2.3 Wegverkeerslawaai

###### 5.1.2.3.1 Kader

In artikel 74 van de Wgh is aangegeven dat wegen aan weerszijden van de weg een wettelijke geluidszone hebben. De geplande woningen liggen in "stedelijk" gebied binnen de wettelijk vastgestelde geluidszones, als bedoeld in art. 74 van de Wet geluidhinder, van de Om de Kamp. De voorkeursgrenswaarde voor de geluidbelasting  $L_{DEN}$  op de gevels van een woning ten gevolge van een weg bedraagt 48 dB.

Buijvoets Bouw- en Geluidsadvies heeft een akoestisch onderzoek uitgevoerd inzake wegverkeerslawaai. De resultaten worden hierna beschreven. Het volledige onderzoek is opgenomen in de bijlage 2 van deze toelichting.



#### 5.1.2.3.2 Resultaten

De 48 dB geluidcontour van de Om de Kamp op een maatgevende waarneemhoogte van 4.5 meter (verdieping) zonder rekening te houden met afscherming (zgn poldercontour) ligt op 14 meter uit de weg. De woningen liggen op een grotere afstand dan de berekende 48 dB contour van de weg zodat de voorkeursgrenswaarde niet wordt overschreden. De woning op de kortste afstand van de weg is gesitueerd op circa 15 meter. Voor het aspect wegverkeerslawaai is sprake van een goede ruimtelijke ordening.

#### **5.1.3 Conclusie**

Gesteld wordt dat er ter plaatse van de nieuwe woningen in het plangebied sprake zal zijn van een goed woon- en leefklimaat. De Wet geluidhinder vormt derhalve geen belemmering voor dit plan.

## **5.2 Bodemkwaliteit**

### **5.2.1 Algemeen**

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan dient te worden bepaald of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik van die bodem en of deze 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 Onderzoeksresultaten verkennend bodemonderzoek**

Door Eco Reest BV is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. De resultaten van het verkennend onderzoek worden hierna behandeld. Voor het volledige verkennend onderzoek wordt verwezen naar bijlage 3 van deze toelichting.

De locatie van de bovengrondse tank (deellocatie A) is aangemerkt als 'verdacht' en het overige onderzoeksterrein (deellocatie B) wordt aangemerkt als 'onverdacht'.

Uit de analyses van de bodem- en de grondwatermonsters is gebleken dat:

- de bovengrond in zowel deellocatie A als B licht verontreinigd is met minerale olie;
- het grondwater niet verontreinigd is;

De hypothese 'verdacht' voor deellocatie A is bevestigd. De hypothese 'onverdacht' voor deellocatie B wordt verworpen. Het aangetoonde licht verhoogde gehalte minerale olie is beneden de streefwaarde. Nader onderzoek is niet noodzakelijk. De verontreiniging is vermoedelijk te herleiden naar de bovengrondse tank en overige bedrijfsactiviteiten.

### **5.2.3 Asbestinventarisatie**

Door Gebouweninspectie Nederland is een asbestinventarisatie uitgevoerd van de aanwezige bebouwing. De resultaten van het verkennend onderzoek worden hierna behandeld. Voor de volledige asbestinventarisatie wordt verwezen naar bijlage 4 van deze toelichting.

Zowel de boerderij als de voormalige bedrijfsbebouwing bevatten asbesthoudende materialen.

Geadviseerd wordt om twee bedrijfsgebouwen (nr. 1 en 2) niet meer te betreden zonder persoonlijke beschermingsmiddelen in verband met een besmetting van asbesthoudende materialen. De boerderij is vanwege instortingsgevaar niet inpandig onderzocht. De boerderij is rondom vanaf de buitenkant geïnventariseerd.

Geconcludeerd kan worden dat het aangetroffen asbest verwijderd dient te worden door een gecertificeerd asbest verwijderingsbedrijf. Na de sloop, inclusief de verwijdering van asbest in de bebouwing, wordt een nader asbestonderzoek in de bovengrond ter plaatse van de te slopen bebouwing uitgevoerd conform NEN 5707.

#### 5.2.4 Conclusie

Op basis van de onderzoeksresultaten zijn er, vanuit milieuhygiënische overwegingen in relatie tot de bodemkwaliteit, geen belemmeringen ten aanzien van de geplande ontwikkelingen. Wel dient na de sloop een verkennend asbestonderzoek te worden uitgevoerd.

### 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 luchtkwaliteit van het desbetreffende project niet in betekenende mate is. Het begrip "niet in betekenende mate" is gedefinieerd als 3% van de grenswaarden uit de Wet milieubeheer. Het gaat hierbij uitsluitend om stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) en fijn stof (PM<sub>10</sub>). 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 m<sup>2</sup> 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 NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub> 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 Onderzoeksresultaten luchtkwaliteit

Het herontwikkeling betreft de beëindiging van de agrarische bedrijfsactiviteiten en de realisatie van acht woningen. Gelet op de aard en omvang van het plan, in verhouding tot de voorbeelden van categorieën zoals hiervoor zijn beschreven in paragraaf 5.3.1.1, welke niet in betekenende mate bijdragen aan de

luchtverontreiniging, kan worden aangenomen dat voorliggend project 'niet in betekenende mate bijdraagt' aan de luchtverontreiniging.

Uit de jaarlijkse rapportage van de luchtkwaliteit blijkt dat er, in de omgeving van het projectgebied, langs wegen geen overschrijdingen van de grenswaarden aan de orde zijn. Een overschrijding van de grenswaarden is ook in de toekomst niet te verwachten.

Tot slot wordt geconcludeerd dat deze ontwikkeling 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 uitvoerbaarheid van dit plan.

## 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. Per 1 januari 2010 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:

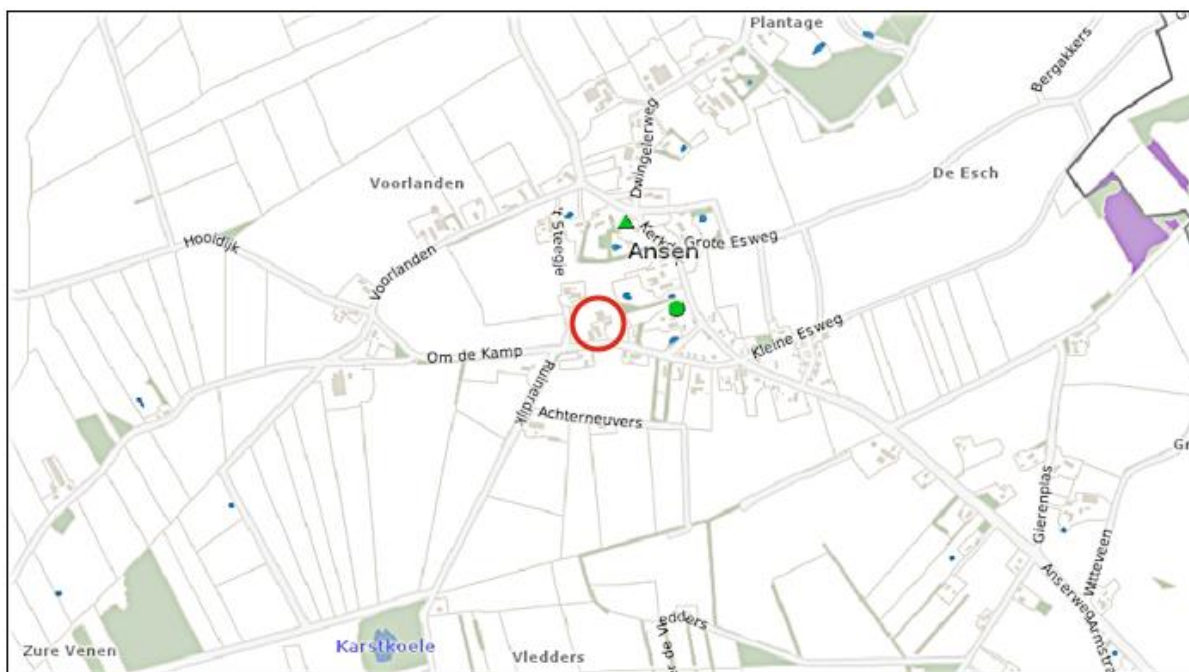
- het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- de Regeling externe veiligheid (Revi);
- het Registratiebesluit externe veiligheid;
- het Besluit risico's Zware Ongevallen 1999 (Brzo 1999);
- het Vuurwerkbesluit.

Voor vervoer gevaarlijke stoffen geldt de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (cRvgs). Op transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen zijn het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb) van toepassing.

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 Overijssel is een inventarisatie verricht van risicobronnen in en rond het plangebied. Op de Risicokaart Overijssel 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 figuur 5.1 is een uitsnede van de Risicokaart met betrekking tot het plangebied en omgeving weergegeven.



Figuur 5.1 Uitsnede Risicokaart Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

Uit de inventarisatie blijkt dan ook 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.

### 5.4.3 Conclusie

Een en ander brengt met zich mee dat het project 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 bestemmingsplan/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

Er worden twee gebiedstypen onderscheiden; ‘rustige woonwijk’ en ‘gemengd gebied’.

Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Overige functies komen vrijwel niet voor. Langs de randen is weinig verstoring van verkeer. In de VNG-uitgave wordt het buitengebied gerekend tot een met het omgevingstype ‘rustige woonwijk’ vergelijkbaar omgevingstype.

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.

De locatie aan de Om de Kamp is gelegen in een gebied, waar geen sprake is van een matige of sterke functiemenging. Derhalve wordt in dit geval uitgegaan van het omgevingstype ‘rustige woonwijk’.

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

### 5.5.3 Onderzoeksresultaten milieuzonering

#### 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.

Er wordt bij het realiseren van nieuwe bestemmingen gekeken te worden 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 ontwikkeling. Daarvan is sprake als het woon- en leefklimaat van omwonenden in ernstige mate wordt aangetast.

De functie 'wonen' is niet milieubelastend 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 nieuwe functies binnen het plangebied hinder ondervinden van bestaande functies in de omgeving. In het plangebied worden milieugevoelige objecten (woningen) toegevoegd.

In de omgeving bevinden zich enkele veehouderijen.

#### Veehouderijen

In de omgeving van het plangebied bevinden zich enkele veehouderijen. Bij veehouderijen geldt, op basis van de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering', de grootste richtafstand veelal voor het aspect geur. Bij agrarische bedrijven zijn echter niet de richtafstanden, maar de wettelijk aan te houden afstanden of de berekenende geuremissiecontouren voor vergunningsplichtige veebedrijven bepalend. In deze paragraaf zullen de richtafstanden bij veehouderijen voor wat betreft het aspect geur derhalve buiten beschouwing blijven, maar worden wel de overige milieuaspecten behandeld. In paragraaf 5.6 wordt nader ingegaan op het aspect geur.

De dichtstbijzijnde veehouderij betreft een grondgebonden veehouderij aan de 't Steegje 3. Voor een grondgebonden veehouderij geldt een grootste richtafstand van 30 meter voor de aspecten stof en geluid.

De afstand tussen de agrarische bedrijfsbestemming van 't Steegje 3 en de bouwvlakken waarbinnen de woningen worden gerealiseerd bedraagt 70 meter. Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan de richtafstanden (zonder toetsing aan het aspect geur). Het agrarisch bedrijf wordt derhalve niet in haar bedrijfsvoering belemmerd.

Echter wordt, ondanks de geldende vaste afstanden voor het aspect 'geur' (zie paragraaf 5.6) wel nader ingegaan op het aspect geur vanuit de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering'. De richtafstand vanuit de 'Bedrijven en milieuzonering' voor het geuraspect bedraagt 100 meter.

Met dit plan wordt de richtafstand vanuit de 'Bedrijven en milieuzonering' daarmee niet behaald, aangezien de afstand tussen de agrarische bedrijfsbestemming van 't Steegje 3 en de bouwvlakken waarbinnen de woningen worden gerealiseerd 70 meter bedraagt. Deze 70 meter is overeenkomstig de bestaande afstand tussen de agrarische bedrijfsbestemming van 't Steegje 3 en de voormalige boerderij binnen het plangebied. Op deze wijze ontstaat met dit plan geen (extra) belemmering voor de agrarische bedrijfsbestemming van 't Steegje 3 en kan, mede gezien paragraaf 5.6, gemotiveerd worden afgeweken van de richtafstand uit de 'Bedrijven en milieuzonering'.

#### 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

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt vanaf 1 januari 2007 het toetsingskader bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor inrichtingen, als het gaat om geurhinder vanwege dierenverblijven van veehouderijen.

Op grond van artikel 4 van deze wet bedraagt de afstand tussen een grondgeboden veehouderijen en een geurgevoelig object:

- 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 de overige dieren welke binnen de inrichting worden gehouden, is in de Wet geurhinder en veehouderij een geurnorm opgenomen. Deze bedraagt voor geurgevoelige objecten binnen de bebouwde kom 2 odeur units per kubieke meter lucht. Voor geurgevoelige objecten buiten de bebouwde kom bedraagt deze 8 odeur units per kubieke meter lucht.

### 5.6.2 Geurverordening gemeente De Wolden

Op basis van een gemeentelijke geurverordening kunnen de in artikel 4 Wgv genoemde afstanden worden verkleind. De gemeenteraad van De Wolden heeft op 10 juni 2010 een dergelijke verordening vastgesteld waarbij de afstandsnormen uit de Wgv zijn gehalveerd (50 i.p.v. 100 meter en 25 i.p.v. 50 meter). Op basis van de Wet geurhinder en veehouderij bestaat deze mogelijkheid niet voor een woning die is gerealiseerd op of na 19 maart 2000:

1. op een kavel die op dat tijdstip in gebruik was als veehouderij,
2. in samenhang met het geheel of gedeeltelijk buiten werking stellen van de veehouderij, en
3. in samenhang met de sloop van de bedrijfsgebouwen die onderdeel hebben uitgemaakt van de veehouderij.

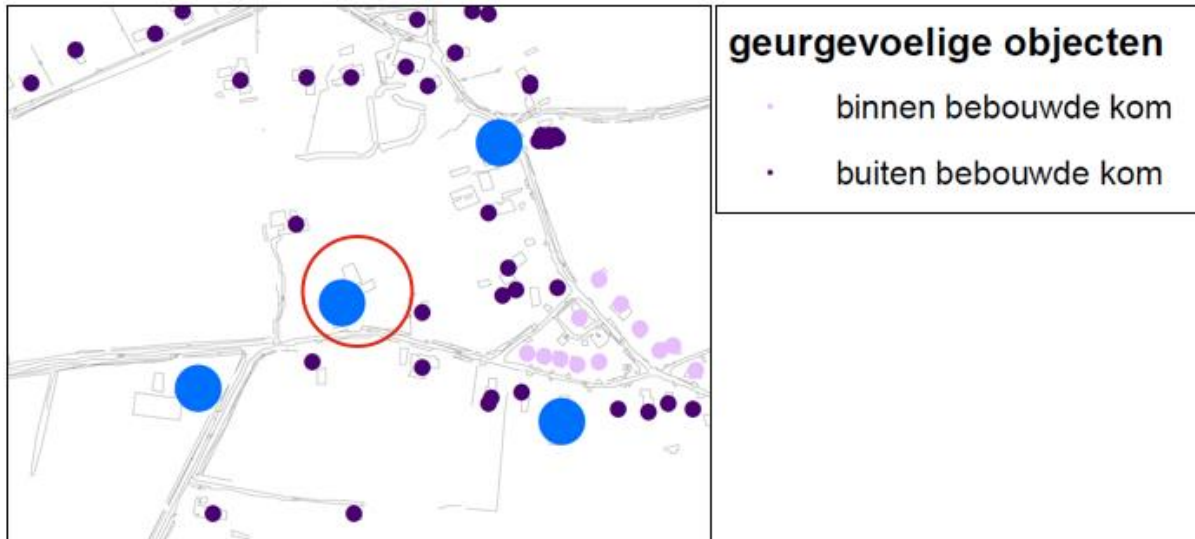
Deze beperking is hoofdzakelijk bedoeld voor 'ruimte-voor-ruimte-kavels'. Hoewel bij de herontwikkeling van het perceel Om de Kamp 22 feitelijk wordt voldaan aan de drie hiervoor genoemde wettelijke criteria, is er sprake van een nieuwbouwproject in het kader van een herontwikkeling.

### 5.6.3 Situatie plangebied

Aan 't Steegje 3 is momenteel geen agrarisch bedrijf gevestigd, echter is een grondgebonden agrarisch bedrijf op basis van het geldende bestemmingsplan planologisch wel mogelijk. De afstand van de woningen in het plangebied tot aan de agrarische bedrijfsbestemming bedraagt 70 meter.

Wanneer aan deze Geurverordening dient te worden getoetst, wordt voldaan de gestelde afstanden, ongeacht of het plangebied wordt aangemerkt als 'binnen de bebouwde kom' of 'buiten de bebouwde kom'.

Wanneer de Geurverordening niet van toepassing wordt verklaard, dient getoetst te worden aan artikel 4 van de Wgh en zijn de (vaste) afstanden leidend, zoals opgenomen in paragraaf 5.6.1. Hierbij is het van belang of de locatie is gelegen binnen en of buiten de bebouwde kom. Uitgangspunt is het gebied waarin het geurgevoelige object is gelegen. Op de bij de Gebiedsvisie en –verordening behorende kaarten is aangegeven dat het plangebied en de omliggende erven zijn aangemerkt als 'buiten de bebouwde kom'. Dit is weergegeven in figuur 5.2. Dit komt overeen met de Memorie van Toelichting van de Wgh en terzake relevante jurisprudentie.



Figuur 5.2 Uitsnede kaart 'Vaste afstanden' (Bron: Gemeente De Wolden)

In de Memorie van Toelichting bij het wetsvoorstel van de Wgv is vermeld: "De grens van de bebouwde kom wordt niet bepaald door de Wegenverkeerswetgeving, maar evenals in de ruimtelijke ordening door de aard van de omgeving. Binnen een bebouwde kom is de op korte afstand van elkaar gelegen bebouwing geconcentreerd tot een samenhangende structuur." Ook is opgenomen: "De bebouwde kom kan namelijk worden omschreven als het gebied dat door aaneengesloten bebouwing overwegend een woon- en verblijffunctie heeft en waarin veel mensen per oppervlakte-eenheid ook daadwerkelijk wonen of verblijven".

Jurisprudentie 'Wgv - buiten de bebouwde kom': "Aan de weg zijn verschillende woningen en agrarische bedrijven gelegen. Aan deze weg liggen zowel het geur-gevoelig object als het agrarisch bedrijf. De omgeving van de weg bestaat hoofdzakelijk uit landbouwgronden. Hoewel er enige concentratie van gebouwen en bevolking bestaat, is de omvang daarvan te klein om die concentratie als bebouwde kom aan te kunnen merken. Het geur-gevoelig object ligt derhalve buiten de bebouwde kom." (Bron: ABRvS nr 200902261/1/ M2).

Derhalve kan worden geconcludeerd dat het plangebied is gelegen buiten de bebouwde kom en dient getoetst te worden aan de (vaste) afstand van 50 meter. Zoals reeds is aangegeven bedraagt de afstand van de woningen in het plangebied tot aan de agrarische bedrijfsbestemming 70 meter. Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan de (vaste) afstand.

#### 5.6.4 Conclusie

Gezien de onderlinge afstand zal er sprake zijn van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de nieuwe woningen. Het aspect geur vormt geen belemmering voor de uitvoering van het gewenste plan.

### 5.7 Ecologie

Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Bij gebiedsbescherming heeft men te maken met de Natuurbeschermingswet en de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Soortenbescherming komt voort uit de Flora- en faunawet.

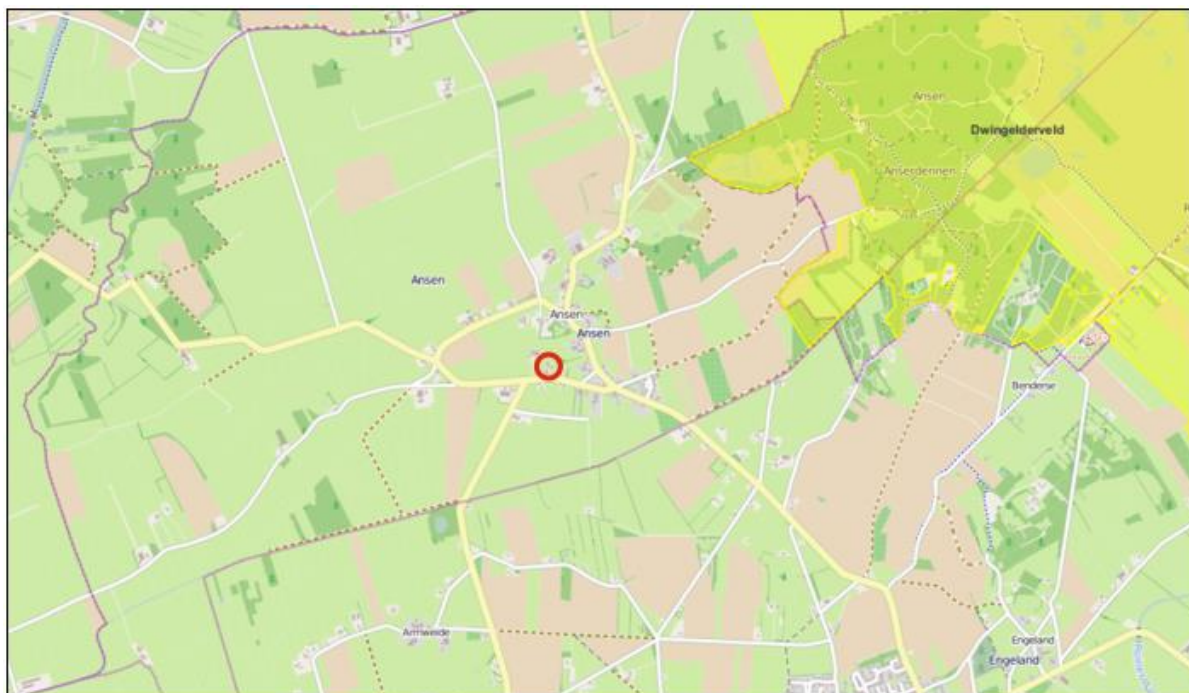
Natuurbank Overijssel heeft een Quickscan natuurwaardenonderzoek uitgevoerd. Hierna worden de resultaten van dit onderzoek beknopt weergegeven en voor de complete rapportage wordt verwezen naar bijlage 5.



## 5.7.1 Gebiedsbescherming

### 5.7.1.1 Natura 2000-gebieden

Op 1 oktober 2005 is de gewijzigde Natuurbeschermingswet 1998 in werking getreden. Vanaf dat moment heeft Nederland de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn in nationale wetgeving verankerd. Nederland zal aan de hand van een vergunningenstelsel de zorgvuldige afweging waarborgen rond projecten die gevolgen kunnen hebben voor Natura 2000-gebieden. In figuur 5.2 is de ligging van het plangebied ten opzichte van de Natura 2000 weergegeven.

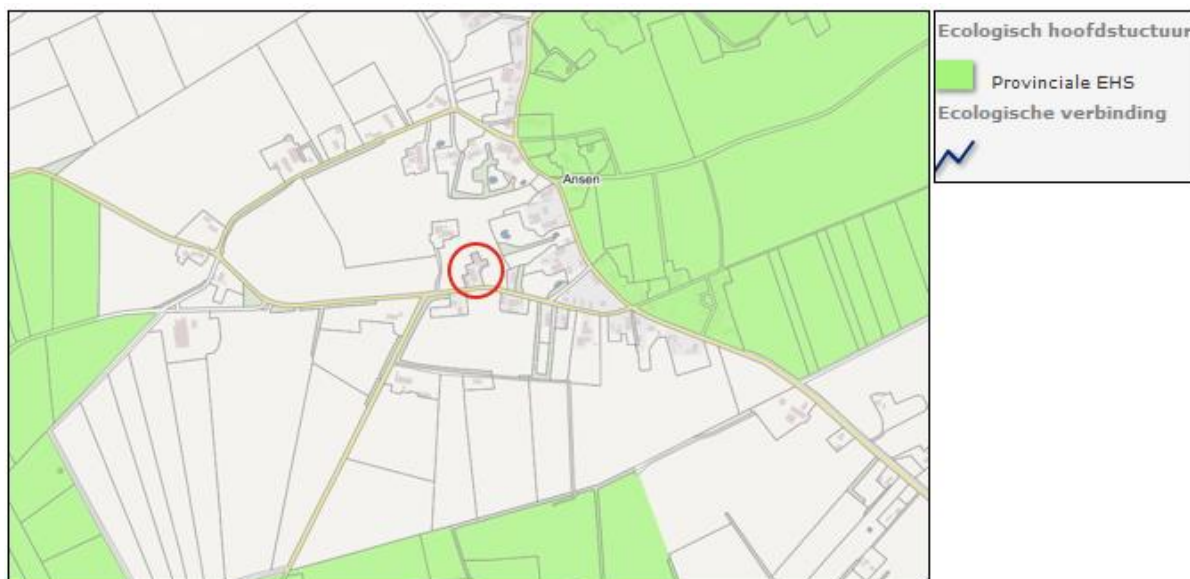


Figuur 5.2 Ligging van het plangebied ten opzichte van de Natura 2000 (Bron: Alterra)

Het plangebied is niet gelegen binnen een Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied “Dwingelderveld” ligt op circa 1,2 kilometer afstand. Gezien de afstand van het plangebied tot het Natura 2000-gebied, de aard en omvang van de ontwikkeling, de wijziging van agrarische bedrijvigheid naar wonen, wordt geconcludeerd dat er geen aantasting plaatsvindt van de instandhoudingsdoelstellingen van de Natura 2000-gebieden.

### 5.7.1.2 Ecologische Hoofdstructuur

De Ecologische Hoofdstructuur (EHS) is de kern van het Nederlandse natuurbeleid. De EHS is in provinciale structuurvisie uitgewerkt. In of in de directe nabijheid van de EHS geldt het ‘nee, tenzij’- principe. In principe zijn er geen ontwikkelingen toegestaan als zij de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied aantasten. In figuur 5.3 is de ligging van het plangebied ten opzichte van de EHS weergegeven.



Figuur 5.3 Ligging van het plangebied ten opzichte van de EHS (Bron: Provincie Drenthe)

Het plangebied is niet gelegen binnen de concreet begrensde EHS. Het dichtstbijzijnde gebied dat is aangewezen als EHS is gelegen op circa 180 meter afstand. Gelet op de afstand van de ontwikkelingen tot de EHS en de aard en omvang van de voorgenomen ontwikkelingen, kunnen negatieve effecten op wezenlijke kenmerken en waarden van de EHS worden uitgesloten. Een nadere toetsing in het kader van de EHS is niet noodzakelijk.

## 5.7.2 Soortenbescherming

### 5.7.2.1 Algemeen

Wat betreft de soortbescherming is de Flora- en Faunawet van toepassing. Hierin wordt onder andere de bescherming van dier- en plantensoorten geregeld. 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.

### 5.7.2.2 Resultaten Quickscan natuurwaardenonderzoek

In het kader van de Flora- en Faunawet is het plangebied onderzocht op het voorkomen van beschermde planten en dieren en de potentiële aanwezigheid van deze soorten (geschiktheid van het gebied voor de desbetreffende soorten).

#### Planten

Beschermde plantensoorten zijn niet aangetroffen in het plangebied. Het plangebied vormt een ongeschikte habitat voor beschermde soorten.

#### Broedvogels

In het plangebied broeden mogelijk verschillende vogelsoorten in de te slopen bebouwing. Er broeden alleen soorten waarvan uitsluitend de bezette nesten beschermd zijn, niet de vaste rust- en verblijfplaatsen of de nestplaatsen. Om de voorgenomen activiteit in overeenstemming te brengen met de Ff-wet, dienen de werkzaamheden buiten de broedtijd uitgevoerd te worden. De meest geschikte periode voor het slopen is augustus tot maart.

### Vleermuizen

Ten aanzien van vleermuizen wordt onderscheidt gemaakt tussen vaste rust-/verblijfplaatsen, foerageergebieden en vliegroutes.

Op basis van het uitgevoerde onderzoek worden de gebouwen in het plangebied als een ongeschikte verblijfplaats voor vleermuizen beschouwd, al kan de aanwezigheid van een individuele zomerverblijfplaats van een gewone dwergvleermuis nooit helemaal uitgesloten worden op basis van een visuele inspectie van een dergelijk erf. Om het risico weg te nemen dat ook een individuele vleermuis in winterrust verstoord wordt, is de actieve periode voor vleermuizen de beste periode om gebouwen te slopen. De meest geschikte periode voor het slopen is augustus tot oktober. Nader onderzoek wordt voor dit aspect van het functionele leefgebied van vleermuizen niet noodzakelijk geacht.

Op basis van gebiedskenmerken kan voldoende geconcludeerd worden over de functionaliteit en betekenis van het onderzoeksgebied als foerageergebied. Het onderzoeksgebied heeft een zeer beperkte betekenis als foerageergebied vanwege de beperkte oppervlakte en de inrichting. Door de voorgenomen activiteit verandert de betekenis van het onderzoeksgebied als foerageergebied niet negatief.

Sommige vleermuissoorten benutten lijnvormige landschapselementen als vliegroute van en naar de verblijfplaats. Het plangebied vormt geen verbindend element in een lijnvormig landschapselement en vormt daarom geen essentiële schakel in een vliegroute van vleermuizen.

### Grondgebonden zoogdieren

Mogelijk heeft de steenmarter een vaste verblijfplaats in de schuren in het plangebied. Deze soort mag verstoord, verwond en gedood worden, mits er gewerkt wordt volgens een goedgekeurde gedragscode. Mits de schuur conform de zorgplicht gesloopt wordt buiten de voortplantingstijd (maart-juli), is geen ontheffing ex art. 75c van de Ff-wet vereist.

### Overige soorten

Overige beschermde soorten zijn niet aangetroffen en voor enkele soorten ontbreken geschikte leefgebieden.

## **5.7.3 Conclusie**

Het plan brengt geen significant negatieve effecten op de EHS en het Natura 2000-gebied met zich mee. Daarnaast worden er geen significant nadelige effecten voor de beschermde flora en fauna verwacht. Nader onderzoek, ontheffing in het kader van de Flora en faunawet of mitigerende maatregelen zijn niet noodzakelijk.

## **5.8 Archeologie & Cultuurhistorie**

### **5.8.1 Archeologie**

#### *5.8.1.1 Algemeen*

Op 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz), een wijziging op de Monumentenwet 1988, van kracht geworden. Deze wijziging brengt met zich mee dat gemeenten een archeologische zorgplicht hebben gekregen en dat initiatiefnemers van projecten waarbij de bodem wordt verstoord, verplicht zijn rekening te houden met de archeologische relictten die in het plangebied aanwezig (kunnen) zijn. 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*

Om te kunnen bepalen of in het plangebied archeologische waarden aanwezig zijn, is door De Steekproef b.v. een bureau- en veldonderzoek uitgevoerd. Hierna worden de resultaten van het onderzoek toegelicht. Voor het gehele onderzoeksrapport wordt verwezen naar bijlage 6.

#### Resultaten onderzoek

Ter plaatse van het plangebied zijn in het verleden geen vondsten aan ARCHIS gemeld. Tijdens het veldonderzoek, dat uitsluitend is gericht op de locatie van de bestaande bebouwing en het oostelijke deel van het plangebied, zijn geen archeologische indicatoren aangetroffen. Het terrein bevat een dikke bouwvoor door vermenging met de onderliggende lagen. De bodem is verstoord. De kans op gave archeologische grondsporen in het deel van het plangebied is gering. De bodem is verstoord waardoor eventueel aanwezige archeologische grondsporen sterk zullen zijn aangetast.

#### Advies

Beperkende of beschermende maatregelen voor het plangebied zijn niet noodzakelijk. Voor de in dit plan beoogde woningbouwontwikkeling is geen belemmering aan de orde.

Hierbij wordt opgemerkt dat dit resultaat alleen geldt voor de gronden ter plaatse van de huidige bebouwing en het oostelijk deel van het plangebied. Wanneer bodemingrepen in het noordelijke en westelijke deel van het plangebied plaatsvinden zal hiervoor aanvullend archeologisch onderzoek noodzakelijk zijn.

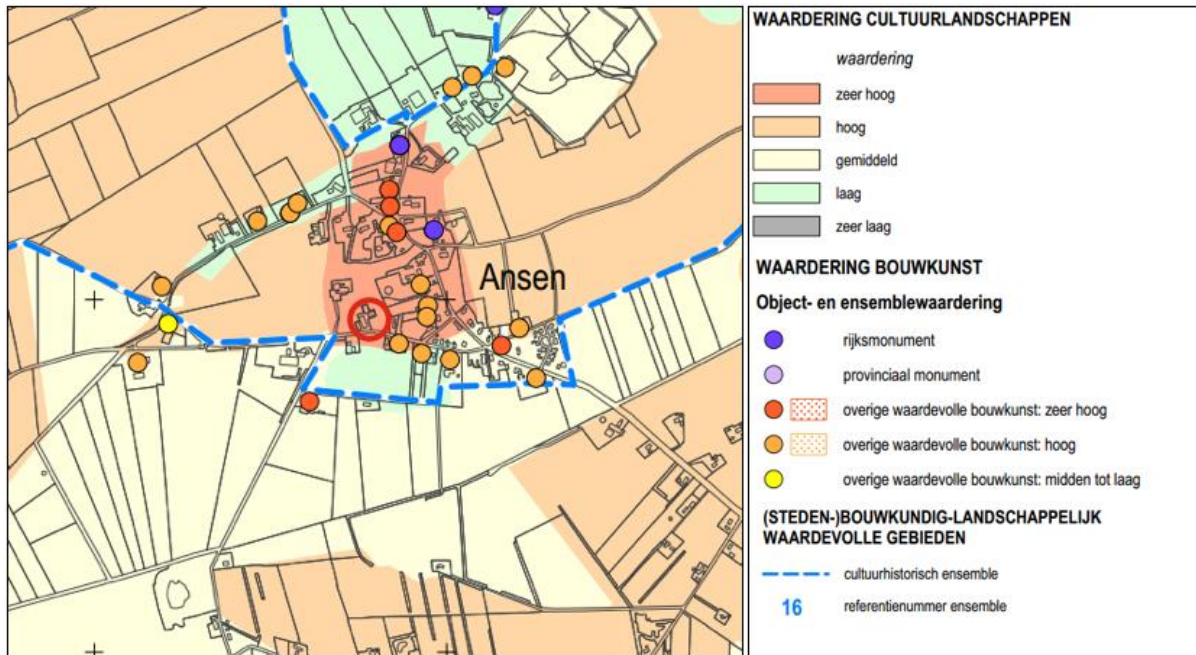
### 5.8.2 **Cultuurhistorie**

#### 5.8.2.1 *Algemeen*

Onder cultuurhistorische waarden worden alle structuren, elementen en gebieden verstaan 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. De bescherming van cultuurhistorische elementen is vastgelegd in de Monumentenwet 1988. Deze wet is vooral gericht op het behouden van historische elementen voor latere generaties.

#### 5.8.2.2 *Situatie plangebied*

De gemeente heeft een Cultuurhistorische Waardekaart opgesteld in samenwerking met de lokale historische verenigingen, Libau en RAAP Archeologisch adviesbureau. Op 13 maart 2014 heeft de gemeenteraad de cultuurhistorische kaart vastgesteld. De authentieke landschappen, verkavelingsstructuren, bijzondere gebouwen, waardevolle bomen en andere overblijfselen uit het verleden vormen samen het cultureel erfgoed van gemeente De Wolden. Naar aanleiding van de Waardekaart is een Beleidskaart opgesteld. In figuur 5.4 is een uitsnede opgenomen van de Cultuurhistorische Waardekaart opgenomen.



Figuur 5.4 Uitsnede Cultuurhistorische Waardekaart (Bron: gemeente De Wolden)

Vanwege de zeer hoge waardering van het cultuurlandschap valt het plangebied in beleidszone 1 van de Beleidskaart. Het beleid voor beleidszone 1 is als volgt:

*De cultuurhistorische waarde van dit gebied is zeer hoog. Bij nieuwe ontwikkelingen spelen cultuurhistorische waarden dan ook een essentiële rol. Het zorgvuldig inpassen van nieuwe ontwikkelingen in de bestaande situatie wordt daarom aanbevolen. Iedere verandering zou moeten bijdragen aan het versterken van de bestaande cultuurhistorische waarden of deze tenminste niet aantasten.*

In of in de directe nabijheid van het plangebied zijn geen gemeentelijke of rijksmonumenten aanwezig. Tevens wordt het erf niet genoemd in de lijst met karakteristieke panden. Met de ontwikkeling is rekening gehouden met het waardevolle landschap zoals is vastgelegd in het Beeldkwaliteitsplan en het Landschapsplan.

### 5.8.3 Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat nader onderzoek inzake archeologie niet noodzakelijk is en dat er geen negatieve effecten op de cultuurhistorische waarden aan de orde zijn met dit plan.

## 5.9 Besluit milieueffectrapportage

### 5.9.1 Algemeen

In de Wet milieubeheer en het Besluit milieueffectrapportage is vastgelegd dat voorafgaande aan het ruimtelijke plan dat voorziet in een grootschalig project met belangrijke nadelige milieugevolgen een milieueffectrapport (MER) opgesteld dient te worden. De activiteiten waarvoor een MER-rapportage opgesteld moet worden zijn opgenomen in de bijlage van het Besluit m.e.r.

Een bestemmingsplan kan m.e.r.-(beoordelings)plichtig zijn op de volgende manieren:

- Een bestemmingsplan kan m.e.r.-plichtig zijn indien een passende beoordeling op basis van artikel 19j, lid 2 van de Natuurbeschermingswet 1998 noodzakelijk is;

- Een bestemmingsplan kan m.e.r.-plichtig zijn indien sprake is van activiteiten en gevallen die de drempelwaarden uit de onderdelen C en D overschrijden en waarbij het bestemmingsplan wordt genoemd in kolom 3 (plannen);
- Een bestemmingsplan kan m.e.r.-(beoordelings)plichtig zijn indien het bestemmingsplan wordt genoemd in kolom 4 (besluiten) en er sprake is van activiteiten en gevallen die de drempelwaarden uit onderdeel C en D overschrijden. Bij een overschrijding van de drempelwaarden uit onderdeel C is in dit geval sprake van een m.e.r.-plicht. Bij een overschrijding van de drempelwaarden uit onderdeel D is het plan m.e.r.-beoordlingsplichtig.

Op 1 april 2011 is het gewijzigde Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Een belangrijke wijziging betreft het indicatief maken van de drempelwaarden in onderdeel D van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage. Concreet betekent dit dat, ook wanneer ontwikkelingen onder de in bijlage D opgenomen drempelwaarden blijven, het bevoegd gezag zich er nog steeds van moet vergewissen of activiteiten geen aanzienlijke milieugevolgen kunnen hebben, de zogenaamde 'vergewisplicht'.

Het komt er op neer dat voor bestemmingsplan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen in onderdeel D en beneden de drempelwaarden vallen, een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

- belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r.(-beoordeling) noodzakelijk;
- belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een m.e.r.(-beoordeling) plaatsvinden.

### 5.9.2 Situatie plangebied

Opgemerkt wordt dat de In het voorliggende geval is geen sprake van activiteiten die op grond van onderdeel C van het Besluit milieueffectrapportage m.e.r.-plichtig zijn. Wel is sprake van een activiteit die is opgenomen in onderdeel D van het Besluit m.e.r., namelijk: *'de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject.'*

Aangezien hier in dit geval sprake van is dient te worden getoetst of sprake is van m.e.r.-beoordelingsplicht. Hier is sprake van indien de activiteiten de volgende drempelwaarden uit onderdeel D overschrijden:

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 m<sup>2</sup> of meer.

Indien het plan wordt vergeleken met de drempelwaarden uit de D-lijst kan worden geconcludeerd dat er geen sprake is van een m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteit aangezien deze pas geldt bij 2.000 woningen of meer. 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.

Indien hierbij de drempelwaarden uit de D-lijst voor deze activiteit (o.a. 2.000 woningen of meer) wordt vergeleken met de omvang van ontwikkeling (realisatie van acht woningen), wordt geconcludeerd dat sprake is van een wezenlijk ander schaalniveau en een activiteit/ uitbreiding die vele male kleinschaliger is. Daarnaast is het plangebied niet gelegen binnen een kwetsbaar, waardevol of beschermd gebied.

Gelet op de kenmerken van het project (zoals het karakter in vergelijking met de drempelwaarden uit het Besluit m.e.r.), de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële effecten zullen geen belangrijke nadelige milieugevolgen optreden. Eén en ander is tevens bevestigd in de in dit hoofdstuk en bod gekomen milieu- en omgevingsaspecten en de daarvoor, indien van toepassing, uitgevoerde onderzoeken.

Op basis hiervan kan geconcludeerd worden dat het milieubelang van de in dit bestemmingsplan ontwikkeling in voldoende mate is afgewogen en dat er geen nadelige effecten zijn te verwachten.

### 5.9.3 Conclusie

Voor dit plan geldt geen directe m.e.r-(beoordelings)plicht. Het plan heeft geen belangrijke nadelige milieugevolgen voor de omgeving tot gevolg.

## 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

In december 2009 is het Nationaal Waterplan vastgesteld. Dit plan geeft op hoofdlijnen aan welke beleid het Rijk in de periode 2009-2015 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstroming, voldoende en schoon water en diverse vormen van gebruik van water. Het beleidsdoel is het realiseren of in stand houden van duurzame en klimaatbestendige watersystemen. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie.

Het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW) heeft tot doel om in de periode tot 2015 het hoofdwatersysteem in Nederland te verbeteren en op orde te houden. Belangrijk onderdeel is om de drietrapsstrategie 'vasthouden, bergen, afvoeren' in alle overheidsplannen als verplicht afwegingsprincipe te hanteren. In het Nationaal Bestuursakkoord is vastgelegd dat de watertoets een verplicht te doorlopen proces is in waterrelevante ruimtelijke planprocedures, waarbij een vroegtijdige betrokkenheid van de waterbeheerder in de planvorming wordt gewaarborgd.

Het bestuursakkoord water richt zich primair op het vergroten van de doelmatigheid van het beheer van het watersysteem en de waterketen. De doelen, zoals deze eerder zijn verwoordt in het NBW (2003 en 2008) op het gebied van waterveiligheid, waterbeschikbaarheid, klimaatverandering en duurzaamheid, blijven onverkort van kracht.

#### 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 Reest & Wieden**

Door de invoering van de Kaderrichtlijn Water is Nederland verdeeld in vijf deelstroomgebieden. Het deelstroomgebied Rijn-Oost wordt beheerd door de waterschappen Reest en Wieden, Velt en Vecht, Regge en Dinkel, Groot Salland en Rijn en IJssel. Om te voldoen aan de eisen van de Kaderrichtlijn Water hebben deze waterschappen de afgelopen jaren intensief samengewerkt met elkaar en met andere partners. Het nieuwe Waterbeheerplan is één van de resultaten van deze samenwerking. De opzet en grote delen van dit Waterbeheerplan zijn inhoudelijk hetzelfde als dat van de andere waterschappen in Rijn-Oost.

Het waterbeleid van het waterschap is met name gericht op een duurzame aanpak van het waterbeheer: geen afwenteling, herstel van de veerkracht van het watersysteem, streven naar een meer natuurlijker waterbeheer, zoeken naar meer ruimte voor water, water toepassen als ordenend principe middels het gebruik van waterkansenkaarten en water langer vasthouden mede door flexibeler peilbeheer. Ook het streven naar een betere waterkwaliteit als onderdeel van duurzaamheid is een belangrijk speerpunt (tegenaan van lozingen, minder belasting van het water en het zoveel mogelijk tegengaan van diffuse verontreinigingen).

## **6.2 Waterparagraaf**

### **6.2.1 Algemeen**

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

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

### **6.2.2 Watertoetsproces**

De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat de zogenoemde "korte procedure" van de watertoets van toepassing is. De aard en grootte van het plan hebben een geringe invloed op de waterhuishouding.

De procedure in het kader van de watertoets is goed doorlopen. De standaard waterparagraaf behorende bij de “korte procedure” is opgenomen in bijlage 7. Het waterschap Reest & Wieden geeft een positief wateradvies.

## 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 bestemmingsplan: 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 bestemmingsplannen. Naast de SVBP zijn ook het Informatiemodel Ruimtelijke Ordening en de Standaard Toegankelijkheid Ruimtelijke Instrumenten normerend bij het vastleggen en beschikbaar stellen van bestemmingsplannen.

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

Het juridisch bindend gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit planregels en bijbehorende verbeelding waarop de bestemmingen zijn aangegeven. De verbeelding en de planregels dienen in samenhang te worden bekeken.

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

1. Inleidende regels (begrippen en wijze van meten);
2. Bestemmingsregels;
3. Algemene regels (o.a. afwijkingsregels);
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 onder meer bepalingen waar mag worden gebouwd 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 bestemming. De regels zijn onderverdeeld in o.a.:

- Bestemmingsomschrijving: omschrijving van de activiteiten die zijn toegestaan;

- Bouwregels: eisen waaraan de bebouwing moet voldoen (bouwhoogte etc.);
- Nadere eisen;
- Afwijken van de bouwregels: onder welke voorwaarde mag afgeweken worden van de aangegeven bouwregels.
- Specifieke gebruiksregels: welk gebruik van gronden en opstallen in ieder geval strijdig zijn;
- Afwijken van de gebruiksregels: onder welke voorwaarde mag afgeweken worden van de aangegeven bestemming;

In paragraaf 7.3 wordt de bestemming nader toegelicht en wordt 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 de algemene bouwregels beschreven. Deze regel bevat een bepaling waarmee de afstand tot wegen wordt gerespecteerd.

##### *Algemene afwijkingsregels (Artikel 9)*

In dit artikel worden de algemene afwijkingsregels beschreven. Deze regels maken het mogelijk om op ondergeschikte punten van de regels in het bestemmingsplan af te wijken.

##### *Algemene wijzigingsregels (Artikel 10)*

In dit artikel worden de algemene wijzigingsregels beschreven. Deze regels maken het mogelijk om ondergeschikte punten van de regels in het bestemmingsplan te wijzigen. Tevens wordt voor één algemene wijzigingsregel toegelicht in paragraaf 7.3.

##### *Algemene procedureregels (Artikel 11)*

In dit artikel is de procedure bij het stellen van een nadere eis beschreven.

#### 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 bestemmingsplan. In de slotregel wordt aangegeven hoe het bestemmingsplan 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.

Het is noodzakelijk dat het bestemmingsplan een compleet inzicht biedt in de bouw- en gebruiksmogelijkheden binnen het betreffende plangebied. Het bestemmingsplan 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.

### Groen (Artikel 3)

De collectieve boomgaard en weide zijn bestemd als 'Groen'. De gronden met deze bestemming zijn hoofdzakelijk bedoeld voor groenvoorzieningen, opgaande beplanting, het weiden van vee, met daarbij behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, paden en voorzieningen en voorziening ten behoeve van de waterhuishouding.

Ten behoeve van het weiden van vee is een hobbyveestal van 35 m<sup>2</sup> toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen – hobbyveestal'. De bouw- en goothoogte van de hobbyveestal mag niet meer bedragen dan 3,5 en respectievelijk 2,5 meter.

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals terreinafscheidingen, zijn toegestaan tot een bouwhoogte van maximaal 2 meter. Overkappingen zijn niet toegestaan.

### Tuin (Artikel 4)

In dit geval zijn de tuinen (zoals: ontsluitingspaden, verhardingen, groenvoorzieningen, erven en terreinen) behorende bij de woningen bestemd als 'Tuin'. Binnen deze bestemming zijn tevens bijbehorende bouwwerken, behorende bij de bestemming 'Wonen' toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen'. Daarnaast zijn voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding toegestaan.

Met uitzondering van de gronden ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' dienen de gronden niet als erf te worden beschouwd in de zin van artikel 1 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor). Dit ter voorkoming er vergunningsvrije bouwwerken worden opgericht, voor zover deze zijn uit te sluiten binnen het bestemmingsplan.

De bijbehorende bouwwerken zijn alleen toegestaan binnen de aanduiding 'bijgebouwen'. Per bouwperceel is een oppervlakte van 20 m<sup>2</sup> toegestaan, waarbij het oppervlakte meetelt bij het maximale oppervlakte aan bijgebouwen binnen de bestemming 'Wonen'. De bouwhoogte bedraagt maximaal 3 meter.

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals terreinafscheidingen, zijn toegestaan tot een bouwhoogte van maximaal 1 meter.

### Verkeer – Verblijfsgebied (Artikel 5)

De centrale erfverharding en het pad naar de boomgaard zijn bestemd als 'Verkeer – Verblijfsgebied'. De gronden met deze bestemming zijn hoofdzakelijk bedoeld voor wegen met hoofdzakelijk een functie voor ontsluiting van aanliggende erven.

Uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn toegestaan tot een bouwhoogte van maximaal 2 meter. Overkappingen zijn niet toegestaan.

### Wonen (Artikel 6)

De woningen zijn bestemd als 'Wonen'. De gronden met deze bestemming zijn hoofdzakelijk bedoeld voor het wonen in woonhuizen, een aan huis gebonden beroep of een aan huis verbonden bedrijf zoals is genoemd in bijlage 1 van de regels tot een oppervlakte van 60 m<sup>2</sup>.

Hoofdgebouwen en bijgebouwen zijn uitsluitend binnen het bouwvlak toegestaan. De type woningen zijn nader vastgelegd door een aanduidingen 'maximaal aantal wooneenheden', 'aaneengebouwd', 'vrijstaand' en 'specifieke bouwaanduiding – hoofdgebouw'. Voor de hoofdgebouwen verschillen de bouw- en goothoogtes per type woning en de dakhelling bedraagt minimaal 40 en maximaal 60 graden. De dakhellingen van de

bijbehorende bouwwerken dienen overeen te komen met het hoofdgebouw. Hierdoor zijn de gewenste bouwvolumes enigszins vastgelegd. De gezamenlijke oppervlakte aan bijgebouwen bedraagt maximaal 100 m<sup>2</sup>. Vrijstaand bijgebouwen zijn in deze bestemming niet toegestaan.

De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt voor de voorgevel ten hoogste 1 m en daarachter ten hoogste 2 m, met dien verstande dat de bouwhoogte op zijerven die grenzen aan een openbare weg of openbaar groengebied op een afstand van 1 m of minder uit de perceelgrens ten hoogste 1 m bedraagt. Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn toegestaan tot een bouwhoogte van maximaal 2 meter.

In de regels is een afwijking opgenomen om in plaats van 3 rijwoningen, 4 rijwoningen te realiseren. Hiervoor dient de behoefte worden aangetoond en aangetoond worden dat in voldoende parkeergelegenheid kan worden voorzien.

In de specifieke gebruiksregels van deze bestemming is de zogenaamde voorwaardelijke verplichting opgenomen. De voorwaardelijke verplichting voorziet in een borging van de aanleg en instandhouding van de landschapsmaatregelen zoals opgenomen in het Landschapsplan (Bijlage 1 van de regels).

### **Algemene wijzigingsregels (Artikel 10)**

Naast de 'standaard' algemene wijzigingsregels (bijvoorbeeld: het beperkt wijzigen van bouwgrenzen e.d.) geldt in dit geval een specifieke wijzigingsbevoegd. Deze wijzigingsbevoegdheid (art. 10.1 onder d) voorziet erin het gehele plan te wijzigen en maximaal één reguliere burgerwoning wordt toegestaan.

## HOOFDSTUK 8 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

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

In het voorliggend geval wordt een exploitatie-overeenkomst gesloten tussen initiatiefnemer en de gemeente. Conform artikel 6.24 Wro zijn de kosten hiermee anderszins verzekerd. Dit brengt met zich mee dat vaststelling van een exploitatieplan achterwege kan blijven.

## HOOFDSTUK 9 VOOROVERLEG, INSPRAAK EN ZIENSWIJZEN

### 9.1 Vooroverleg

#### 9.1.1 Het 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 bestemmingsplan geen nationale belangen schaadt. Daarom is afgezien van het voeren van vooroverleg met het Rijk.

#### 9.1.2 Provincie Drenthe

Ten tijde van de ter inzage legging van het voorontwerp-bestemmingsplan is het plan voorgelegd aan de provincie.

#### 9.1.3 Waterschap Reest & Wieden

In het kader van de watertoets heeft er een digitale watertoets plaatsgevonden via de website [www.dewatertoets.nl](http://www.dewatertoets.nl). De uitkomsten van deze watertoets hebben ertoe geleid dat de 'korte procedure' van toepassing is. Derhalve is in het kader van vooroverleg geen overleg noodzakelijk met het waterschap.

### 9.2 Inspraak

Het voorontwerp-bestemmingsplan heeft voor een periode van 6 weken ter inzage gelegen.

### 9.3 Zienswijzen

Het ontwerp-bestemmingsplan heeft met ingang van 17 juni 2015 gedurende een periode van 6 weken ter inzage gelegen. In deze periode zijn twee zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen zijn ongegrond verklaard op basis van de zienswijzennota.



## BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

- Bijlage 1**      **Beeldkwaliteitsplan**
  
- Bijlage 2**      **Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï**
  
- Bijlage 3**      **Verkennend bodemonderzoek**
  
- Bijlage 4**      **Asbestinventarisatie**
  
- Bijlage 5**      **Quickscan natuurwaardenonderzoek**
  
- Bijlage 6**      **Archeologisch onderzoek**
  
- Bijlage 7**      **Standaard waterparagraaf**