

**Bestemmingsplan Beilervaart 97 te
Beilen**

GEMEENTE
MIDDEN-DRENTHE 

VASTGESTELD



BügelHajema

Plek voor ideeën

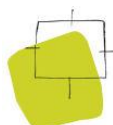
Bestemmingsplan Beilervaart 97 te Beilen

V A S T G E S T E L D

Inhoud

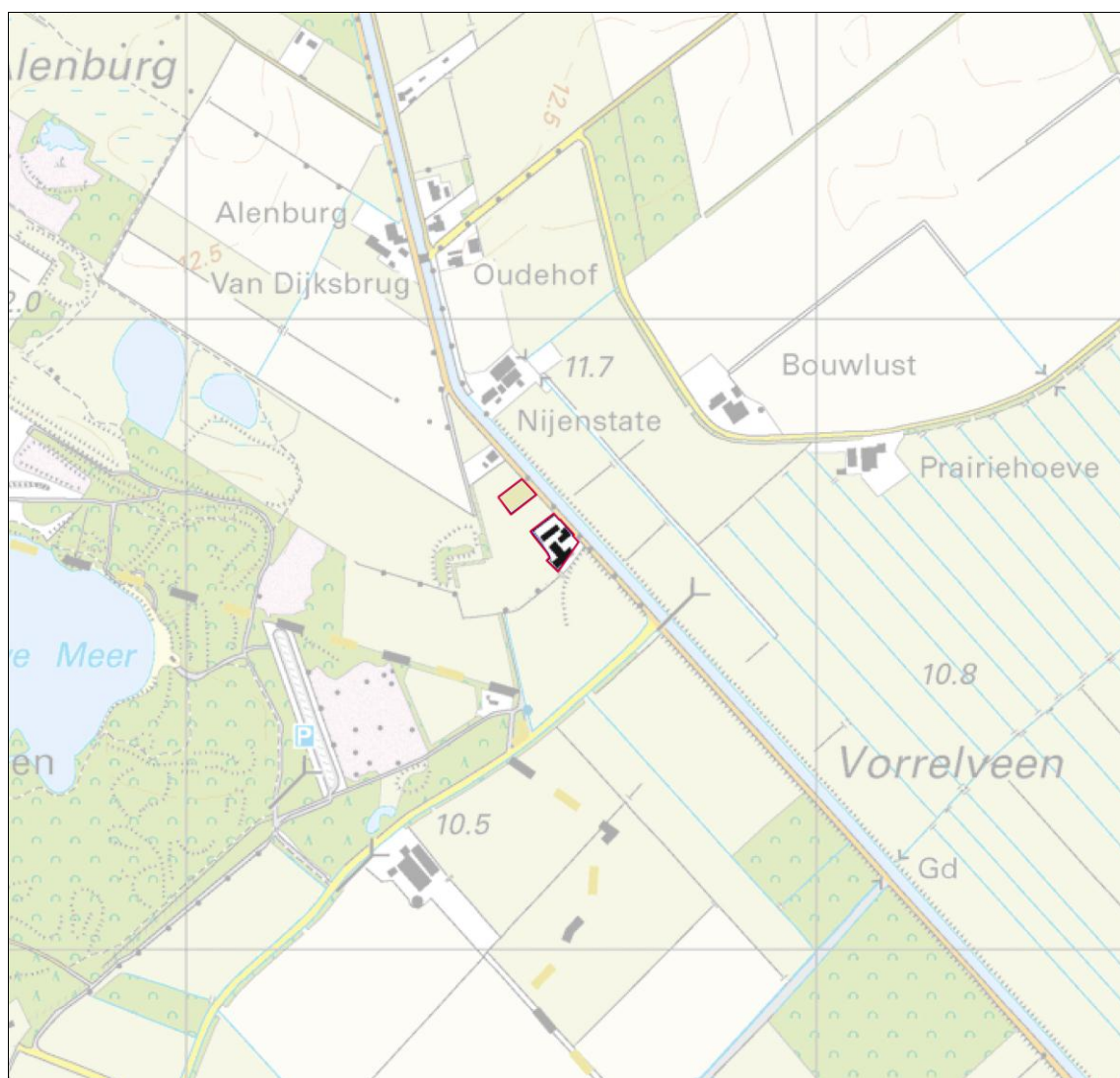
Toelichting en bijlagen
Regels en bijlagen
Verbeelding

24 september 2015
Projectnummer 153.03.60.00.00



Ideeën voor een plek

Overzichtskaart



Gemeente Midden-Drenthe, bron: Topografische Dienst

Toelichting

Inhoudsopgave

1	Inleiding	9
2	Planbeschrijving	11
2.1	Huidige situatie	11
2.2	Toekomstige situatie	13
3	Beleidskader	17
3.1	Nationaal beleid	17
3.2	Provinciaal beleid	17
3.3	Gemeentelijk beleid	20
3.3.1	Bestemmingsplan Buitengebied	20
3.3.2	Welstandsnota	21
3.3.3	Woonbeleid	22
4	Onderzoek	23
4.1	Bodem	23
4.2	Geluid	23
4.3	Luchtkwaliteit	25
4.4	Externe veiligheid	26
4.5	Bedrijven en milieuzonering	27
4.6	Water	28
4.7	Flora en fauna	30
4.8	Archeologie en cultuurhistorie	35
4.8.1	Archeologie	35
4.8.2	Cultuurhistorie	36
4.9	Vormvrije m.e.r.	37
5	Juridische vormgeving	39
5.1	Inleiding	39
5.2	Bestemmingen	39
5.3	Opbouw regels en verbeelding	40
5.4	Algemene regels en overgangs- en slotregels	40
6	Uitvoerbaarheid	41
6.1	Financiële uitvoerbaarheid	41
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	41

Inleiding



Het perceel aan de Beilervaart 97 te Beilen heeft in het bestemmingsplan Buitengebied Midden-Drenthe (vastgesteld op 26 januari 2012) de bestemming Agrarisch met waarden - 1 en een aanduiding 'intensieve veehouderij'. Ook is het gebied voorzien van de dubbelbestemming Waarde - Archeologie 2 en ligt er een gebiedsaanduiding op, te weten 'milieuzone - hydrologische beïnvloeding'. Enkele jaren geleden is het agrarisch bedrijf ter plaatse gestopt. Op het perceel staan meerdere schuren, die in de huidige situatie niet meer worden gebruikt. De eigenaar van het perceel, hierna te noemen 'initiatiefnemer', heeft het voornemen gebruik te maken van de Ruimte voor Ruimte-regeling uit het vigerende bestemmingsplan. Dat houdt in dat de stallen op het perceel worden gesloopt in ruil daarvoor een nieuwe woning kan worden gebouwd. In het bestemmingsplan Buitengebied is in het kader van de Ruimte voor Ruimte-regeling een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Een van de voorwaarden is dat de nieuw te bouwen woning direct achter of naast het voormalig boerderijpand moet worden gebouwd. Omdat het bestaande erf daarvoor te klein is, wordt de woning op het naastgelegen perceel gesitueerd. Vanwege deze afwijking zal geen wijzigingsprocedure, maar een zelfstandige bestemmingsplanprocedure worden gevolgd. Het onderhavige bestemmingsplan is hiervoor opgesteld.

AANLEIDING

Na deze inleiding volgt een hoofdstuk waarin de huidige en toekomstige ruimtelijke en functionele situatie van het plangebied wordt beschreven. In hoofdstuk 3 wordt het initiatief getoetst aan relevant nationaal, provinciaal en gemeentelijk beleid. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de milieuhygiënische en planologische aspecten met betrekking tot de ontwikkeling. De juridische vormgeving komt in hoofdstuk 5 aan bod. Ten slotte wordt in hoofdstuk 6 de financiële haalbaarheid besproken en is een toelichting op de gevolgde procedure gegeven.

LEESWIJZER

Planbeschrijving

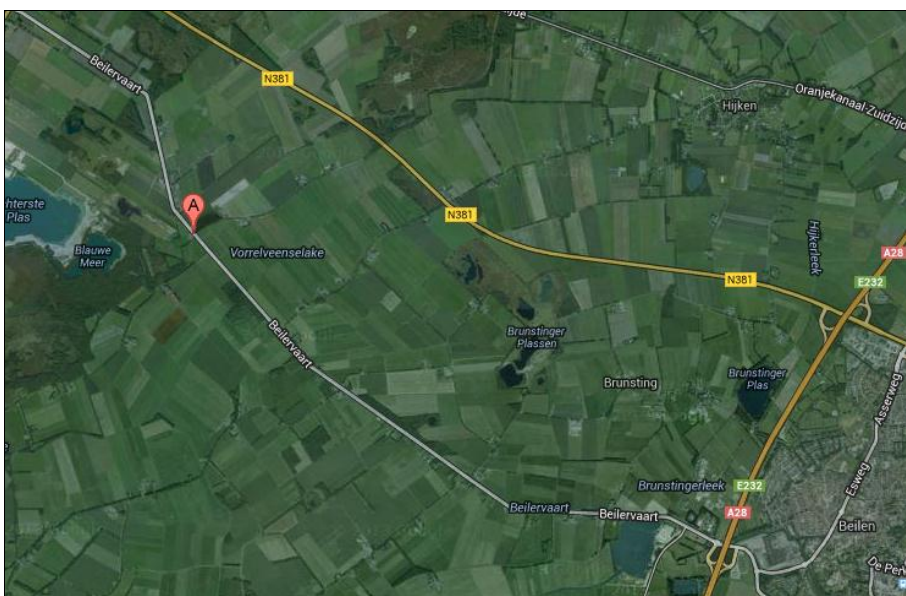
2

2.1

Huidige situatie

Het plangebied is gelegen aan de Beilervaart, circa 5 km ten westen van Beilen. Op de navolgende luchtfoto is de ligging weergegeven (bij de letter 'A').

LIGGING



Luchtfoto omgeving Beilen (bron: Google Earth)

Het plangebied grenst aan agrarische gronden en een natuurgebied (het Leggelderveld). In dit natuurgebied is ook het Blaauwe Meer gelegen, waar een strandje aanwezig is voor recreanten.

Het plangebied bestaat uit twee delen: het perceel waarop de (voormalige) agrarische bebouwing en de voormalige bedrijfswoning zijn gesitueerd en het perceel waarop de nieuwe woning kan worden gebouwd.

Het bestaande erf bestaat uit drie stallen en een voormalige bedrijfswoning. De drie stallen hebben een gezamenlijk oppervlak van ruim 1.000 m².

HET HUIDIGE ERF



Twee schuren aan de zuidzijde van de woning



De voormalige bedrijfswoning

Het perceel waarop het nieuwe erf is geprojecteerd, is in de huidige situatie nog in agrarisch gebruik. Dit perceel ligt aan de noordzijde van het bestaande erf, zie navolgende luchtfoto.

HET NIEUWE ERF



Ligging nieuw erf

2.2

Toekomstige situatie

De huidige stallen op het erf van Beilervaart 97 worden gesloopt. Het perceel dat nu nog agrarisch bestemd is, wordt bestemd voor woondoeleinden. De woning blijft behouden. In de Ruimte voor Ruimte-regeling is vastgelegd dat minimaal 750 m² aan voormalige agrarische bedrijfsgebouwen, niet zijnde

cultuurhistorisch waardevolle gebouwen, worden gesloopt. De stallen op het erf zijn niet cultuurhistorisch waardevol.

Op het perceel aan de noordzijde zal het nieuwe erf worden gerealiseerd. Dit erf ligt op circa 40 m van het bestaande erf. Er is daarmee gekozen voor een vrijliggend erf. In de voorwaarden in het bestemmingsplan Buitengebied is aangegeven dat de nieuwe woning direct achter of naast het voormalig boerderijpand moet worden gebouwd. Van deze voorwaarde wordt bewust afgeweken, omdat het bestaande erf te klein is voor de bouw van een nieuwe woning. Wel zou de woning op het aangrenzende perceel en dan direct ten noorden van de huidige woning kunnen worden gebouwd. Aangezien er in de directe omgeving alleen vrijliggende erven voorkomen, is het maken van een nieuw vrijliggend erf de meest logische keuze. Doordat het nieuwe erf wordt ingepast met stevige beplanting, zal een vrijliggend groen erf worden gerealiseerd. De realisatie van de landschappelijke inpassing is in de regels vastgelegd.

De woning wordt op minimaal 20 m van de weg gesitueerd. In het beeldkwaliteitsplan, dat als bijlage aan dit plan is toegevoegd, komt de toekomstige situatie uitgebreider aan bod. Navolgende afbeelding geeft een beeld van de toekomstige inrichting. In de juridische vormgeving (zie hoofdstuk 5) wordt nader ingegaan op de ruimtelijke en functionele mogelijkheden van de beide erven.



Situering nieuw erf

Het erf wordt ingepast met een stevige beplanting. Met name op de noordelijke en zuidelijke perceelgrens is het aanbrengen van opgaande beplanting en struikbeplanting van belang. Het beeld van een vrijliggend groen erf wordt hiermee gerealiseerd.

LANDSCHAPPELIJKE
INPASSING

3.1

Nationaal beleid

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. De SVIR vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de Mobiliteits-Aanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving. Tevens vervangt het de ruimtelijke doelen en uitspraken in de volgende documenten: PKB Tweede structuurschema Militaire terreinen, de agenda landschap, de agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta.

STRUCTUURVISIE INFRA-
STRUCTUUR EN RUIMTE

In de SVIR schetst het kabinet hoe Nederland er in 2040 uit moet zien: concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Het ruimtelijke- en mobiliteitsbeleid wordt meer aan provincies en gemeenten overgelaten. Hieronder valt bijvoorbeeld het landschapsbeleid. De rijksoverheid richt zich op nationale belangen, zoals een goed vestigingsklimaat, een degelijk wegennet en waterveiligheid. Tot 2028 heeft het kabinet in de SVIR drie Rijksdoelen geformuleerd:

- de concurrentiekracht vergroten door de ruimtelijk-economische structuur van Nederland te versterken. Dit betekent bijvoorbeeld een aantrekkelijk (internationaal) vestigingsklimaat;
- de bereikbaarheid verbeteren;
- zorgen voor een leefbare en veilige omgeving met unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden.

De provincies en gemeenten hebben in het nieuwe ruimtelijke beleid en mobiliteitsbeleid meer bevoegdheden. Bijvoorbeeld op het gebied van landschappen, verstedelijking en het behoud van groene ruimte. Provincies en gemeenten zijn volgens het kabinet beter op de hoogte van de situatie in de regio en de vraag van bewoners, bedrijven en organisaties. Daardoor kunnen zij beter afwegen wat er in een gebied moet gebeuren. Het opstellen van onderhavig plan past in die lijn.

3.2

Provinciaal beleid

Omgevingsvisie

Het omgevingsbeleid van de provincie Drenthe is vervat in de Omgevingsvisie (juni 2010) met de bijbehorende Omgevingsverordening (februari 2012). Nieuwe inzichten en ontwikkelingen in Drenthe hebben geleid tot een beperkte

aanpassing van de Omgevingsvisie Drenthe 2010. De geactualiseerde Omgevingsvisie is op 20 augustus 2014 in werking getreden. In de geactualiseerde versie wordt dieper ingegaan op de kernkwaliteiten van de provincie. Daarnaast wordt de Ruimte voor Ruimte-regeling aangepast, waardoor ook iets afgeweken kan worden van de oppervlaktemaat voor sloop als sprake is van een substantiële verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Met het onderhavige plan wordt gebruikgemaakt van de Ruimte voor Ruimte-regeling, maar de wijziging is voor het onderhavige plan niet relevant.

De Omgevingsvisie beschrijft de ruimtelijk economische ontwikkeling van Drenthe tot 2020 en heeft als missie: Het koesteren van de Drentse kernkwaliteiten en het ontwikkelen van een bruisend Drenthe, passend bij deze kernkwaliteiten. De kernkwaliteiten zijn: rust, ruimte, natuur, landschap, oorspronkelijkheid, kleinschaligheid, naoberschap, menselijke maat en veiligheid. Onder een bruisend Drenthe verstaat de provincie een plek waarin het goed wonen en werken is en waar voldoende te doen is voor jong en oud'.

Bij de Omgevingsvisie zijn een aantal kaarten gevoegd. Uit deze kaarten blijkt het volgende:

- het plangebied grenst aan een EHS-gebied (kaart 'kernkwaliteit natuur');
- het plangebied ligt bij een contrast van landschapstypen en bij een beekdal (kaart 'kernkwaliteit landschap');
- het plangebied ligt naast een Natura-2000 gebied (kaart 'kernkwaliteit rust');
- het plangebied ligt nabij een prehistorische route (kaart 'kernkwaliteit-cultuurhistorie').

Het plan heeft geen negatieve effecten op de EHS. In paragraaf 4.7 staat omschreven waarom de waarden binnen de EHS door het plan niet worden aangetast. Verder wordt met het plan rekening gehouden met de landschappelijke karakteristieken, welke voorkomen in het gebied. Dat komt tot uiting in de locatie van het erf: er wordt niet gebouwd in het beekdal dat aan de zuidoostzijde van het plangebied ligt, maar aan de noordzijde van het huidige erf. Ook wordt met de landschappelijke inpassing rekening gehouden met de landschapstypen (zie hiervoor het beeldkwaliteitsplan). Ook de effecten op Natura-2000 zijn onderzocht. De ontwikkelingen die zijn voorzien, hebben geen negatief effect op de wezenlijke waarden en kenmerken van het naastgelegen beschermd gebied (zie ook paragraaf 4.7).

In de nota Cultuurhistorisch Kompas van de provincie Drenthe wordt nader ingegaan op de prehistorische routes. Er zijn twee prehistorische routes bekend: Diever-Rolde en over de Hondsrug Emmen richting Groningen. Op sommige locaties, zoals het Hijkerveld, is de prehistorische route nog zichtbaar in de vorm van karresporen. In agrarische gebieden zijn deze sporen echter verdwenen. Dit geldt ook voor het plangebied. Daarmee heeft de voorgenomen ontwikkeling vanuit cultuurhistorisch perspectief geen gevolgen (zie ook paragraaf 4.8.2).

Provinciale Omgevingsverordening

Naast de Provinciale Omgevingsvisie is voor het plangebied ook de Provinciale Omgevingsverordening (POV) relevant. Omdat de Omgevingsvisie in 2014 is geactualiseerd, is het ook noodzakelijk de POV te actualiseren. De POV zal waarschijnlijk in de loop van 2015 worden vastgesteld. Voor dit plan wordt geanticipeerd op deze nieuwe regeling.

In de nieuwe Provinciale Omgevingsverordening wordt ingegaan op het thema Woningbouw (artikel 3.24 ontwerp POV). Hierover wordt het volgende opgemerkt:

1. Een ruimtelijk plan dat betrekking heeft op een gebied gelegen buiten het bestaand stedelijk gebied kan alleen voorzien in nieuwe woningbouw, indien deze woningbouw past binnen de afspraken die de woonregio en de provincie hebben gemaakt over de woningbouwprogrammering en het gestelde in de woonvisie en als in het desbetreffend ruimtelijk plan wordt onderbouwd dat deze woonvisie voldoende actueel is.
2. Incidentele bouwmogelijkheden buiten het bestaande stedelijk gebied zijn in bepaalde gevallen mogelijk, zoals bedrijfswoningen, een tweede woning bij een agrarisch bedrijf, recreatiewoningen, het splitsen 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.

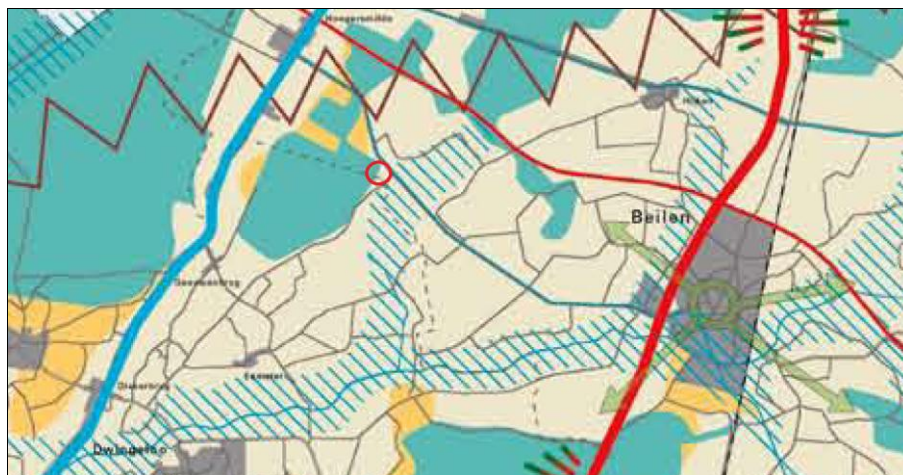
De Ruimte voor Ruimte-regeling komt in artikel 3.23 aan bod:

1. Een ruimtelijk plan voor een gebied, niet gelegen binnen het Bestaand Stedelijk Gebied, kan voorzien in een Ruimte voor Ruimte-regeling als in dat gebied voormalige agrarische bedrijfsbebouwing aanwezig is.
2. De Ruimte voor Ruimte-regeling wordt vormgegeven met inachtneming van het volgende:
 - a. toepassing van de regeling is alleen mogelijk voor agrarische bedrijfsbebouwing die op 2 juni 2010 al aanwezig was;
 - b. de randvoorwaarde dat de sloopnorm voor één compensatiewoning 750 m² en 2.000 m² voor twee compensatiewoningen aan agrarisch bedrijfsbebouwing bedraagt
 - c. een beperkte afwijking van de onder b genoemde randvoorwaarde is mogelijk, mits sprake is van een extra kwaliteitsslag;
 - d. in het ruimtelijk plan mag de mogelijkheid worden geboden tot het samenvoegen van agrarische bebouwing op meerdere percelen (saldering) om te kunnen komen tot de sloopnorm van 750 m² of tot 2.000 m²;
 - e. randvoorwaarden voor inpassing, omvang, inhoud, uiterlijk van de compensatiewoning worden vastgelegd;
 - f. de randvoorwaarde dat bouw van een compensatiewoning niet plaatsvindt in gebieden die op de bij de Omgevingsvisie Drenthe be-

horende kaart 1 (Visiekaart 2020) met de functie 'Natuur' en 'Beekdalen' zijn aangeduid, tenzij:

- zich een situatie voordoet, zoals verwoord in artikel 3.35, eerste lid;
- wordt voldaan aan hetgeen is opgenomen in artikel 3.36, tweede lid, onder c.

Het voorliggende plan voldoet aan de voorwaarden uit deze regeling: de bebouwing was in 2010 al aanwezig, er wordt minimaal 750 m² gesloopt (wat in een overeenkomst met de gemeente wordt vastgelegd), er is een beeldkwaliteitsplan opgesteld waarin inpassing een uiterlijk van de woning aan bod komt en het plangebied is niet gelegen in het natuurgebied of het (nabijgelegen) beekdal. Wat betreft de ligging op de visiekaart, is op navolgende uitsnede het plangebied met de cirkel aangegeven.



Het eerste lid van artikel 3.24 is daarmee niet van toepassing. Het plan is in overeenstemming met het provinciaal beleid.

3.3

Gemeentelijk beleid

3.3.1

Bestemmingsplan Buitengebied

De Ruimte-voor-ruimte regeling uit het bestemmingsplan Buitengebied dient als beleidsmatig kader voor de ontwikkelingen binnen het plangebied.

De volgende voorwaarden zijn onder meer van toepassing op de Ruimte-voor-Ruimte regeling:

1. de ter compensatie van de sloop nieuw te bouwen woning moet direct achter of naast het voormalig boerderijpand worden gebouwd;

2. de bebouwing mag niet plaatsvinden in gebieden die in de Provinciale Omgevingsvisie zijn aangewezen als Ecologische Hoofdstructuur;
3. er moet middels een beeldkwaliteitsplan sprake zijn van een verbetering van de ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit;
4. de geluidsbelasting van de geluidsgevoelige gebouwen mag niet hoger zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een verkregen hogere waarde;
5. er moet zijn aangetoond dat er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
6. er moet zijn aangetoond dat geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de natuurlijke en landschappelijke waarden, de geomorfologische, cultuurhistorische en archeologische waarden, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Afweging

1. Met het onderhavige plan is de nieuwe woning bewust niet direct naast de bestaande woning geprojecteerd. Allereerst is het bestaande erf hiervoor te klein. De nieuwe woning wordt op een nieuw perceel gesitueerd. Omdat in de directe omgeving alleen maar vrijliggende erven voorkomen, zal de nieuwe woning ook op een vrijliggend erf gesitueerd worden. Er blijft tussen de bestaande woning en de nieuwe woning een agrarisch perceel behouden.
2. De nieuwe bebouwing ligt buiten de EHS.
3. Uit het beeldkwaliteitsplan zijn richtlijnen opgenomen voor de inrichting van het erf en de vormgeving van de bebouwing. Omdat de bestaande stallen worden gesloopt, is er in het geheel sprake van een verbetering van de ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit.
4. Er zal een hogere waarde worden verleend.
5. De nieuwe woning wordt op voldoende afstand van nabijgelegen agrarische bedrijven gesitueerd. Het meest nabije agrarische bedrijf ligt op circa 130 m van het plangebied. De richtafstand tot akkerbouwbedrijven bedraagt op grond van de VNG-brochure 30 m. Aan deze afstand wordt ruimschoots voldaan (zie ook paragraaf 4.5).
6. De natuurlijke en landschappelijke waarden worden versterkt doordat beeldontsierende bebouwing wordt gesloopt en de nieuwe woning landschappelijk wordt ingepast. De milieukundige situatie komt in hoofdstuk 4 aan bod. Daaruit komen geen belemmeringen naar voren.

3.3.2

Welstandsnota

De gemeenteraad heeft op 7 juli 2011 de Welstandsnota Midden-Drenthe 2011, Rekening houden met je omgeving, vastgesteld. Met de welstandsnota is een deel van het beleid voor de openbare ruimte vastgelegd. In de welstandsnota gaat het daarbij om de vraag hoe allerlei bouwwerken 'eruit zien'. Op zich zelf,

maar ook als je kijkt naar de gebouwen er om heen en naar de openbare ruimte (de straat, het groen en dergelijke).

Door de hele welstandsnota heen loopt als rode draad de richtlijn: houd bij het bouwen rekening met je burens/omgeving. Daarmee verbindt de gemeente de sociale en ruimtelijke component in de gemeente. Midden-Drenthe is een gemeente waarin naoberschap aanwezig is. Dat wil ze zo houden en zo mogelijk uitbouwen. Dat naoberschap betekent ook dat je als inwoner bij bouwplannen rekening houdt met de bouwwerken van de burens/omgeving. Daarnaast wil de gemeente met de welstandsnota er aan meehelpen dat Midden-Drenthe een mooie gemeente is. De gemeente realiseert zich dat 'mooi' subjectief, persoonlijk is. Toch is de gemeente ervan overtuigd dat ze met deze welstandsnota bijdraagt aan wat we met elkaar mooi vinden. Het is de wens en overtuiging van de gemeente dat ze met deze nota op een eigentijdse manier Midden-Drenthe nóg mooier maken.

Afweging

Voor het onderhavig plan is een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Betreffend beeldkwaliteitsplan zal worden gehanteerd bij de beoordeling van het bouwplan.

3.3.3

Woonbeleid

In het Woonplan 2012-2020 is het gemeentelijk woonbeleid verwoord. Binnen het woonbeleid ligt een sterk accent op diversiteit en kwaliteit. In het Woonplan wordt niet specifiek ingegaan op de Ruimte voor Ruimte-regeling. Als beleidskader moeten daarom de POV en het bestemmingsplan Buitengebied worden aangehouden.

Onderzoek

4

Om de uitvoerbaarheid van het plan te toetsen, zijn er diverse milieukundige onderzoeken uitgevoerd. In dit hoofdstuk komen de resultaten van deze onderzoeken per thema aan bod.

4.1

Bodem

Bij nieuwe ontwikkelingen moet worden gekeken naar mogelijke verontreinigingen van bodem en grondwater. Door middel van een verkennend bodemonderzoek volgens de norm NEN 5740 wordt bepaald of er vanuit milieuhygiënisch oogpunt belemmeringen zijn voor bouwactiviteiten. Als er verontreinigingen worden aangetroffen, kan dat aanleiding geven voor vervolgonderzoek en eventuele bodemsanering.

Gelet op het huidige en vroegere grondgebruik ter plaatse van de nieuw te bouwen woning lijkt verontreiniging weinig waarschijnlijk. Deze verwachting zal echter door onderzoek moeten worden aangetoond (in het kader van de te verlenen Wabo-bouwvergunning). Er zijn bij de provincie Drenthe geen gegevens bekend waaruit blijkt dat op deze locatie sprake zou zijn van een ernstig geval van bodemverontreiniging.

NIEUWE WONING

Bij het slopen van de stallen binnen het plangebied zijn de regels van het Bouwbesluit ten aanzien van asbestverwijdering van toepassing, zodat bodemverontreiniging met asbest op de planlocatie kan worden voorkomen.

TE SLOPEN STALLEN

4.2

Geluid

Wet geluidhinder

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

BEREKENINGEN

In het kader van de Wet geluidhinder bevinden zich langs alle wegen zones, met uitzondering van wegen die zijn gelegen binnen een als woonerf aangeduid gebied en wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt. Buiten de bebouwde kom bedraagt de zonebreedte voor tweestrookswegen die aan weerszijden van de weg (gerekend vanuit de weg) in acht moet worden genomen, 250 m, binnen de bebouwde kom bedraagt deze afstand 200 m.

ZONES

Ingeval van het realiseren van geluidsgevoelige bebouwing binnen deze zone dient een akoestisch onderzoek plaats te vinden.

De naast de locatie gelegen Beilervaart kent een snelheidslimiet van 80 km/uur. Aangezien de te realiseren woning op minder dan 250 m uit de as van deze weg ligt, is akoestisch onderzoek noodzakelijk.

NORMEN

Behoudens situaties waarbij door Gedeputeerde Staten of burgemeester en wethouders een hogere waarde is vastgesteld, geldt voor geluidsgevoelige bebouwing binnen een zone als hoogst toelaatbare geluidsbelasting van de gevel 48 dB (Wet geluidhinder 2006). Bij het voorbereiden van een ruimtelijk plan dat geheel of gedeeltelijk betrekking heeft op grond behorende bij een zone dient door burgemeester en wethouders akoestisch onderzoek te worden ingesteld (artikel 77 van de Wet geluidhinder).

Indien de geluidsbelasting de voorkeursgrenswaarde van 48 dB te boven gaat, kunnen, mits gemotiveerd, burgemeester en wethouders een hogere waarde vaststellen (artikel 83 van de Wet geluidhinder).

Indien het nog niet geprojecteerde geluidsgevoelige bebouwing langs een aanwezige weg betreft, kunnen burgemeester en wethouders in 'buitenstedelijk' gebied een hogere waarde tot maximaal 53 dB vaststellen.

VERKEERSINTENSITEITEN

Als maatgevend jaar voor de akoestische berekeningen, dienen de geprognosticeerde etmaalintensiteiten tien jaar na uitvoering van de ruimtelijke plannen te worden aangehouden. Voor dit onderzoek is het maatgevende jaar gesteld op 2023. Voor de verkeersgegevens van de Beilervaart is gebruikgemaakt van het verkeersmodel die van de gemeente Midden-Drenthe is verkregen. Deze verkeersgegevens betreffen de intensiteit, samenstelling van het verkeer, de verdeling van het verkeer over het etmaal en het type wegdek. Deze zijn opgenomen in navolgende tabel. De verwachte verkeersintensiteit op de Beilervaart bedraagt in 2023 ongeveer 1.325 mvt/etmaal.

Verkeersgegevens Beilervaart

snelheid	weg type	etm. int. 2023	uurintensiteit	samenstelling verkeer			
				lmvt	mzw mvt	zw mvt	
80 km/uur	dab	1.325	dag	6.5%	85.1%	10.7%	4.2%
			avond	3.5%	91.3%	6.4%	2.3%
			nacht	1.0%	85.0%	9.9%	5.1%

Berekend is de geluidsbelasting van de te realiseren woning ten gevolge van het verkeer op de Beilervaart. De resultaten zijn opgenomen in navolgende tabel en afbeelding. Op grond van artikel 110g van de Wet geluidhinder heeft een aftrek van 2 dB plaatsgevonden.

Geluidsbelasting in dB

waarneempunt	1 ^e bouwlaag	2 ^e bouwlaag
1	48	49
2	52	53
3	48	49



De rekenbladen zijn opgenomen in de bijlagen.

Uit de berekeningen blijkt dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt overschreden. Op grond daarvan zou een grotere afstand tot de weg moeten worden aangehouden. Het beoogde erf biedt echter niet de ruimte om de woning achterop het perceel te bouwen. Deze situering heeft ook vanuit landschappelijk oogpunt niet de voorkeur, omdat er dan een behoorlijk omvangrijke voortuin ontstaat en de woning dan veel verder van de weg ligt dan andere nabijgelegen woningen. Ook is er dan weinig tot geen ruimte voor een (geluidsarme) achtertuin.

Conclusie

De woning zal op ten minste 20 m uit de as van de weg worden gebouwd. Daarmee zal wel de voorkeursgrenswaarde worden overschreden. Hiervoor is een hogere waarde bij het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Midden-Drenthe aangevraagd. De aanvraag met motivatie is opgenomen in de bijlagen. Verder zal de maximale binnenwaarde niet hoger mogen zijn dan 33 dB. Dit dient bij de beoordeling van het bouwplan te worden getoetst.

De hogere waarde is verleend bij brief d.d. 17 september 2015.

4.3

Luchtkwaliteit

Nederland heeft de regels ten aanzien van luchtkwaliteit geïmplementeerd in de Wet milieubeheer. De in deze wet gehanteerde normen gelden overal, met

uitzondering van een arbeidsplaats (hierop is de Arbeidsomstandighedenwet van toepassing) en locaties waartoe leden van het publiek gewoonlijk geen toegang hebben'.

NSL/NIBM

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

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

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

BESTEMMINGSPLAN

Het plan biedt de mogelijkheid tot het realiseren van een woning. Een woning zorgt (gemiddeld) voor maximaal 7 ritten per etmaal. Daarnaast wordt de agrarische bestemming van het bestaande erf gehaald, waardoor de planologische mogelijkheden worden beperkt. Landbouwverkeer is daarmee niet meer aan de orde. Het plan zal de grens van 3% (een toename van 1,2 µg/m³ NO₂ of PM₁₀) niet overschrijden. Het project moet derhalve worden beschouwd als een nibm-project. Nader onderzoek naar de luchtkwaliteit vanwege wegverkeer kan derhalve achterwege blijven.

4.4

Externe veiligheid

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is voor niet bij de activiteit betrokken personen. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport (onder andere van gevaarlijke stoffen). Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen of omstandigheden. Risicobronnen kunnen onderscheiden worden in risicovolle inrichtingen (onder andere lpg-tankstations), vervoer van gevaarlijke stoffen (via wegen, spoorwegen, waterwegen) en leidingen (onder andere aardgas, vloeibare brandstof en elektriciteit).

Om voldoende ruimte te scheppen tussen risicobron en de personen of objecten die risico lopen (kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten), moeten vaak afstanden in acht worden genomen. Ook ontwikkelingsmogelijkheden die ingrijpen in de personendichtheid kunnen om onderzoek vragen.

Bij externe veiligheid wordt onderscheid gemaakt in het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans dat een persoon die (onafgebroken aanwezig en onbeschermd) op een bepaalde plaats overlijdt als gevolg van een calamiteit met een inrichting of een transportmodaliteit. Het GR bestaat uit de cumulatieve kans per jaar dat een groep van een bepaalde omvang overlijdt als gevolg van een calamiteit met een inrichting of een transportmodaliteit. Uit een inventarisatie van de professionele risicokaart (2013) blijkt dat het plangebied niet in het invloedsgebied van risicovolle inrichtingen, van transportroutes en van leidingen ligt.



Conclusie

Vanuit het oogpunt van externe veiligheid bestaan geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling van het plangebied.

4.5

Bedrijven en milieuzonering

Er dient een noodzakelijke ruimtelijke scheiding te worden aangebracht tussen milieubelastende en milieugevoelige functies ter bescherming en/of vergroting van de leefkwaliteit. De milieuhinder van bedrijven dient te worden geanalyseerd op hun invloed op mogelijke ontwikkelingen. Indien milieubelastende functies in het projectgebied mogelijk worden gemaakt, dient de invloed op de omgeving inzichtelijk te worden gemaakt. Het laatste is met het onderhavig plan niet het geval.

De toelaatbaarheid van bedrijvigheid kan globaal worden beoordeeld met behulp van de methodiek van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering'. In deze brochure is een bedrijvenlijst opgenomen die informatie geeft over de milieukeurmerken van typen bedrijven. Vervolgens wordt in de lijst op basis van

een aantal factoren (waaronder geluid, gevaar en verkeer) een indicatie gegeven van de afstanden tussen bedrijfstypen en een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype (zoals rustig buitengebied), waarmee gemeenten bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening kunnen houden.

Deze afstand is gebaseerd op de grootste indicatieve afstand. De lijst is algemeen geaccepteerd als uitgangspunt bij het opstellen van ruimtelijke plannen. In de directe omgeving is een grondgebonden agrarisch bedrijf aanwezig, op circa 130 m ten noorden van het nieuwe erf. De richtafstand tot akkerbouw en fruitteelt bedrijven bedraagt conform de VNG-brochure 30 m. Aan deze afstand wordt voldaan.

Conclusie

Er bestaan geen belemmeringen vanuit het aspect bedrijven en milieuzonering.

4.6

Water

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is het verplicht de Water-toets uit te voeren. De watertoets is een waarborg voor water in ruimtelijke plannen en besluiten. Deze standaard waterparagraaf heeft betrekking op het plan Bestemmingsplan Beilervaart 97 te Beilen.

Waterhuishouding

Het plan loopt geen verhoogd risico op wateroverlast als gevolg van overstromingen. Het plan heeft geen schadelijke gevolgen voor de waterkwaliteit en ecologie. In het verleden is er in of rondom het plangebied geen wateroverlast of grondwateroverlast geconstateerd. De toename van het verharde oppervlak is minder dan 1.500 m².

Voorkeursbeleid hemelwaterafvoer

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

Oppervlaktewater

Er wordt rekening gehouden met de wijze van onderhoud (varend of vanaf de kant) en de daarbij geldende voorwaarden. Voor werkzaamheden binnen de aangegeven zones van het waterschap is een vergunning op grond van de Waterwet noodzakelijk.

Het gebruik van materialen

Het waterschap is verantwoordelijk voor een goede waterkwaliteit van het regionale watersysteem. Om verontreiniging van het watersysteem te voorkomen, adviseert het waterschap om materialen zoals lood, koper en zink niet te gebruiken als het hemelwater vrij afstroomt naar het watersysteem.

Aanleghoogte van de bebouwing

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

Beekdalenbeleid: het plan ligt in een beekdal. Door de geringe omvang van het plan is het mogelijk in het beekdal te vestigen. Gezien de kapitaalintensieve functie is het echter belangrijk binnen het plan op te hogen naar 30 cm boven het straatpeil.

Wetgeving lozen in oppervlaktewater

In het plan vindt een lozing plaats van water in oppervlaktewater. Hemelwater van schone oppervlakken (zoals daken en tuinen) mag rechtstreeks worden geloosd. Hemelwater dat van een parkeerterrein afstroomt of anderszins vervuild raakt, dient via een bodempassage af te wateren. Indien u grondwater gaat onttrekken tijdens de aanleg en u wilt dat lozen in oppervlaktewater, dan gelden er specifieke regels. Neem hierover contact op met de medewerker advies Waterwet van het waterschap.

Wetgeving grondwateronttrekking

Er vindt in het plan een grondwateronttrekking plaats. Gezien de verschillende belangen, die partijen hebben bij het grondwater, is het beheer van het grondwater wettelijk geregeld in de Waterwet. In het kort komt het er op neer dat u voor grote grondwateronttrekkingen vergunningplichtig bent. Voor kleinere onttrekkingen geldt een meldingsplicht. Neem contact op met de medewerker advies Waterwet van het waterschap.

Watertoetsproces

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

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

Wat betreft de aankoppeling op de riolering zal afstemming plaatsvinden met de gemeente.

4.7

Flora en fauna

Om de uitvoerbaarheid van onderhavig plan te toetsen, is een ecologische inventarisatie van de natuurwaarden in het plangebied uitgevoerd. Tevens is gekeken naar de effecten op beschermde gebieden in de omgeving. Het doel hiervan is om na te gaan of een vooronderzoek in het kader van de Flora- en faunawet en/of een oriënterend onderzoek in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 of de Ecologische Hoofdstructuur noodzakelijk is. Het plangebied is daartoe op 18 maart 2013 bezocht door een ecooloog van Bügel-Hajema Adviseurs.

TERREINOMSTANDIGHEDEN

Het plangebied betreft een agrarisch erf met een woning en schuren en een agrarisch perceel ten noorden ervan. Een groot deel van het erf is verhard. Rondom de bebouwing ligt een kort gehouden gazon. Zowel langs de zuidoost- als de noordwestgrens van het erf staat een bomenrij. Tussen het erf en het agrarisch perceel ligt een greppel.



Erf met bebouwing vanuit het oosten



Akker vanuit het zuiden

Soortenbescherming

Met ingang van 1 april 2002 is de Flora- en faunawet in werking getreden. Het soortenbeleid uit de Vogelrichtlijn (1979) en de Habitatrichtlijn (1992) van de Europese Unie is hiermee in de nationale wetgeving verwerkt.

FLORA- EN FAUNAWET

Achter de Flora- en faunawet staat het idee van de zorgplicht voor in het wild levende beschermde dieren en planten en hun leefomgeving. Beschermde soorten worden opgesomd in de 'lijsten beschermde inheemse planten- en diersoorten'. De Algemene Maatregel van Bestuur ex artikel 75 van de Flora- en faunawet van 23 februari 2005, kent een driedeling voor het beschermingsniveau van planten- en diersoorten, namelijk: licht beschermd, middelzwaar beschermd en streng beschermd. De inheemse vogelsoorten hebben een eigen afwijkend beschermingsregime; ze vallen zowel onder het middelzware als strenge beschermingsregime.

De beplanting in het plangebied bestaat uit twee eikensingels ten zuidoosten en noordwesten van het verharde erf en een coniferen haag langs de noordoostzijde. Het naastgelegen agrarisch perceel betreft een akker waar aardappelen worden verbouwd. In het gazon staan soorten als madeliefje en paardenbloem.

INVENTARISATIE

Uit de informatie van de NDFF uitvoerportaal (geraadpleegd 2 april 2013) blijkt dat in de omgeving van het plangebied naast enkele in het kader van de Flora- en faunawet licht beschermde diersoorten, ook enkele streng beschermde dier- en plantensoorten zijn waargenomen. De waarnemingen zijn vooral afkomstig uit het Leggelderveld op een afstand van ongeveer 1 km van het plangebied. Dichter bij het plangebied zijn wel heikikker en poelkikker waargenomen. Het plangebied is qua biotoop echter niet geschikt voor deze streng beschermde soorten. In de bomen kunnen vogels als vink, merel en

houtduif tot broeden komen. Nesten van vogels met een jaarrond beschermde nestplaats zijn nabij het plangebied niet aangetroffen. Alle inheemse vogelsoorten zijn in het kader van de Flora- en faunawet zwaar beschermd. Tijdens het veldbezoek zijn spreeuw, vink en houtduif waargenomen. In de schuren zijn sporen (oude nesten en uitwerpselen) van boerenwaluw aangetroffen. Daarnaast zijn in de meest noordelijke schuur oude braakballen en uitwerpselen van kerkuil aangetroffen. Kerkuil vindt toegang tot de schuur doordat er een jaar geleden een raam is gesneuveld. Kerkuil maakt binnen zijn territorium gebruik van diverse locaties als rustplaats waar braakballen worden uitgeworpen. Gezien de recente beschikbaarheid van de schuur voor kerkuil kan in dit geval niet gesproken worden van een vaste rust- of verblijfplaats waarvan de functionele leefomgeving van kerkuil afhankelijk is. Daarnaast zijn ook geen waarnemingen van kerkuil bekend uit de directe omgeving (NDFF uitvoerportaal).

Mogelijk verblijven vleermuizen onder het pannendak of in de spouw van de woning. Via overhangende gevelpannen vinden ze mogelijk toegang tot achterliggende restruimtes tussen het dak en het dakbeschot of in de spouw. De schuren zijn als verblijfplaats voor vleermuizen niet geschikt gezien het ontbreken van een spouw en de golfplaten dakbedekking. Onder golfplaten is sprake van grote temperatuurswisselingen en deze zijn daarmee niet geschikt voor vleermuizen. De bomen in het plangebied beschikken niet over geschikte holtes voor vleermuizen. Er worden evenmin belangrijke lijnvormige landschapselementen doorkruist. Het plangebied kan wel een klein deel uitmaken van het foerageergebied van soorten als laatvlieger, ruige en gewone dwergvleermuis. Deze vleermuizen komen deels ook uit de gegevens naar voren. Vleermuizen foerageren voornamelijk langs de singels in de omgeving. De akker is als foerageergebied veel minder belangrijk. Voor in de omgeving waargenomen watervleermuis en franjestaart zijn het Blauwe Meer en de Achterste Plas ten westen van het plangebied geschikt als foerageergebied.

Gezien de inrichting en het gebruik van het plangebied worden verder alleen enkele algemene, licht beschermde soorten (zoals spitsmuis) in en direct rond het plangebied verwacht.

EFFECTEN Als gevolg van de werkzaamheden kunnen verblijfplaatsen van enkele licht beschermde soorten worden vernietigd en verstoord. Ook kunnen hierbij enkele exemplaren worden gedood. Licht beschermde soorten worden niet in hun voortbestaan bedreigd en vallen in de vrijstellingsregeling bij ruimtelijke ontwikkelingen. Voor deze soorten hoeft geen ontheffing te worden aangevraagd. Wel geldt voor deze soorten de zorgplicht van de Flora- en faunawet.

Als gevolg van de ontwikkeling zal de waarde van het plangebied als foerageergebied voor vleermuizen enigszins veranderen, maar zeker niet verloren gaan. De verwachting is dat door de sloop van bebouwing en aanleg van tuinen er meer potentieel foerageergebied ontstaat. Er worden geen negatieve effecten op vleermuizen verwacht.

Het is verboden nesten van vogels (indien nog in functie) te vernietigen of te verstoren. Naast de te slopen schuren staan bomen waarin vogels kunnen

broeden en in de schuren broedt boerenwaluw. Met betrekking tot de uitvoering van de werkzaamheden dient derhalve rekening te worden gehouden met het broedseizoen. De Flora- en faunawet kent geen standaardperiode voor het broedseizoen. Het is van belang of een broedgeval aanwezig is, ongeacht de periode. Voor de meeste vogels geldt dat het broedseizoen ongeveer van 15 maart tot 15 juli duurt. Het broedseizoen van de in het plangebied aanwezige boerenwaluw duurt echter van eind april tot in de loop van september.

Gebiedsbescherming

Op 1 oktober 2005 is de Natuurbeschermingswet 1998 van kracht geworden. Deze wet bundelt de gebiedsbescherming van nationaal begrensde natuurgebieden. In de Natuurbeschermingswet zijn ook de bepalingen vanuit de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn verwerkt.

Onder de Natuurbeschermingswet 1998 worden drie typen gebieden aangewezen en beschermd: Natura 2000-gebieden, staats en beschermde natuurmonumenten en Wetlands. Verder is deze wet de basis voor het nationale Natuurbeleidsplan waarin de Ecologische Hoofdstructuur is geregeld.

De Ecologische Hoofdstructuur is een samenhangend netwerk van bestaande en nog te ontwikkelen belangrijke natuurgebieden in Nederland en vormt de basis voor het natuurbeleid. De Ecologische Hoofdstructuur is als beleidsdoel opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). De begrenzing en ruimtelijke bescherming van de Provinciale Ecologische Hoofdstructuur is uitgewerkt in de Omgevingsvisie Drenthe en de Provinciale Omgevingsverordening Drenthe.

Het plangebied ligt niet in, maar grenst wel aan een beschermd gebied in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998. Het betreft het Leggelderveld, onderdeel van het Natura 2000-gebied Drents-Friese Wold & Leggelderveld, dit is tevens het meest nabijgelegen beschermd gebied in het kader van de EHS. Het hele Natura 2000-gebied is aangewezen voor diverse habitattypen en vogelsoorten en voor de habitatsoorten kamsalamander en drijvende waterweegbree. Voor de betreffende vogelsoorten is het Drents-Friese Wold aangewezen als vogelrichtlijngebied. Kamsalamander en drijvende waterweegbree komen voor in het westelijk deel van het Drents Friese Wold (aanwijzingsbesluit Drents Friese Wold & Leggelderveld). Tussen deze locatie en het Leggelderveld liggen onder andere de rijksweg N371 en de Drentse Hoofdvaart. Het plangebied ligt niet op een logische trekroute van kamsalamander. Kamsalamander komt daarnaast niet uit de gegevens van het NDFF naar voren. Voor de habitattypen en vogelsoorten heeft het projectgebied ook geen betekenis. Het Leggelderveld is aangewezen als Habitatrichtlijngebied en bestaat voor een groot deel uit natte heide, pioniervegetaties met snavelbiezen en heischraal grasland. Het aan het plangebied grenzende deel van het Leggelderveld is in de huidige situatie in gebruik als schapenweide. Hier zijn de voor het Natura 2000-gebied aangewezen habitattypen niet aanwezig.

NATUURBESCHERMINGS-
WET 1998

ECOLOGISCHE HOOFD-
STRUCTUUR

INVENTARISATIE

Op basis van het Natuurbeheerplan 2013 heeft het aangrenzende deel van de Ecologische Hoofdstructuur het type kruidenrijk- en faunarijk grasland. Het ambitietype op deze locatie is droge heide. Momenteel is het in gebruik als schapenweide. De akker ten noorden van de bebouwing valt buiten de EHS en heeft als beheertype kruiden- en faunarijk grasland, voor dit deel is geen ambitietype gedefinieerd.

Vleermuizen maken gebruik van lijnvormige landschapselementen als vliegroute. Mogelijk zijn de eikensingels langs het plangebied in gebruik als vliegroute van het plangebied richting het Leggelderveld. Voor andere wezenlijke kenmerken en waarden van de naburige Ecologische Hoofdstructuur heeft het plangebied geen betekenis.

EFFECTEN De ontwikkelingen die zijn voorzien in het plangebied hebben geen negatief effect op de wezenlijke waarden en kenmerken van het naastgelegen beschermd gebied in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 en tevens EHS. Dat het veehouderijbedrijf is gestopt, kan als een positief effect op de beschermde gebieden worden aangemerkt vanwege de afname van ammoniakemissie.

Gezien de terreinomstandigheden en ligging van het plangebied en de aard van de ontwikkelingen, worden met betrekking tot het voorgenomen plan geen negatieve effecten op beschermde natuurgebieden in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 en de Omgevingsvisie Drenthe verwacht.

Conclusie

Gezien de terreinomstandigheden en ligging van het plangebied en de aard van de plannen, is op basis van de ecologische inventarisatie een voldoende beeld ontstaan. Uit de ecologische inventarisatie is naar voren gekomen dat een vooronderzoek in het kader van de Flora- en faunawet, een voortoets in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 of een analyse van de Ecologische Hoofdstructuur niet noodzakelijk is.

Met in acht name van het broedseizoen is een ontheffing van de Flora- en faunawet op voorhand niet nodig. Voor het plan is verder geen vergunning op grond van de Natuurbeschermingswet 1998 nodig en het plan is op het punt van de Ecologische Hoofdstructuur niet in strijd met de Omgevingsvisie Drenthe (Provinciale omgevingsverordening Drenthe).

Het plan is wat betreft de natuurwet en -regelgeving uitvoerbaar.

Vanwege het zorgvuldigheidsprincipe verdient het aanbeveling om nestkasten of nestvoorzieningen voor boerenwaluw en kerkuil op te nemen in of nabij de overblijvende bebouwing of de nieuwbouw.

4.8

Archeologie en cultuurhistorie

4.8.1

Archeologie

Archeologische (verwachtings)waarden dienen vanwege de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz, 1 september 2007) te worden mee gewogen in de besluitvorming over ruimtelijke ingrepen. Doel van de Wet op de archeologische monumentenzorg is namelijk: 'bescherming van aanwezige en te verwachten archeologische waarden door het reguleren van bodemversturende activiteiten'. Bij het opstellen en het uitvoeren van ruimtelijke plannen wordt rekening gehouden met zowel de bekende als de te verwachten archeologische waarden.

De gemeente Midden-Drenthe heeft een Archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart (Avb-kaart) opgesteld. Deze kaart is op 26 oktober 2010 vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders.

Het plangebied grenst op de Avb-kaart aan een beekdal. Het bouwperceel ligt ten noordwesten van het beekdal. Bodemingrepen kleiner of gelijk aan 1.000 m² zijn vrijgesteld van onderzoek. Bodemingrepen die niet dieper gaan dan de bouwvoor van 30 cm zijn vrijgesteld van onderzoek. Omdat het bouwperceel waarop de nieuwe woning is geprojecteerd groter is dan 1.000 m² is een verkennend archeologisch onderzoek nodig (Een inventariserend Archeologisch Veldonderzoek, Steekproefrapport 2015-04/03). In het navolgende zijn de resultaten en de conclusie opgenomen. De rapportage van hele onderzoek is als bijlage aan deze toelichting toegevoegd.

Uit het bureauonderzoek blijkt dat het plangebied op de overgang ligt van een glaciële rug naar een beekdal. In het verleden zijn in de omgeving vondsten gedaan van bewerkt vuursteen uit het mesolithicum waarvan de dichtstbijzijnde op 400 m afstand ligt. In het midden van de negentiende eeuw was er bebouwing in het oostelijke deel van het terrein.

Uit het veldonderzoek blijkt dat het hele terrein tijdens de steentijd langdurig droge omstandigheden heeft gekend. Dat betekent dat het een geschikte vestigingsplek lijkt te zijn geweest voor mensen in die tijd. In het westelijke deel is de bodem matig tot slecht bewaard gebleven. Eventueel aanwezige archeologische resten zullen daar zijn aangetast. In het oostelijke deel is de bodem nog goed, waardoor archeologische grondsporen daar goed bewaard gebleven kunnen zijn. Echter het onderzoek heeft geen aanwijzingen opgeleverd voor de aanwezigheid van archeologische resten, aangezien er geen vondsten gedaan zijn van bijvoorbeeld bewerkt vuursteen of houtskool. Het advies luidt om geen nader archeologisch onderzoek te ondernemen.

ARCHEOLOGISCH ONDER-
ZOEK

CONCLUSIE De archeologische verwachtingswaarde zoals die voor de nieuwe woonbestemming was opgenomen, is naar beneden toe bijgesteld. Hierdoor zijn er geen archeologische belemmeringen voor de uitvoering van het planvoornemen. Als tijdens toekomstig graafwerk onverhoopt toch archeologische sporen worden aangetroffen of archeologische vondsten worden gedaan, dan dient hiervan direct melding te worden gemaakt conform de Monumentenwet 1988, artikel 53.

4.8.2

Cultuurhistorie

Als gevolg van het rijksbeleid ten aanzien van de monumentenzorg, is per 1 januari 2012 een wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening van kracht. De wijziging betreft artikel 3.1.6, tweede lid, onderdeel a, als gevolg waarvan alle cultuurhistorische waarden uitdrukkelijk dienen te worden mee gewogen bij het vaststellen van ruimtelijke plannen. Dit betekent dat in aanvulling op de archeologische aspecten nu ook de overige cultuurhistorische waarden moeten worden betrokken in het onderzoek. Hiernavolgend wordt daar aandacht aan besteed.

CULTUURHISTORISCHE WAARDEN

Het plangebied ligt als een min of meer zelfstandig gebiedje ingeklemd tussen de hoogveenontginning van de Smildiger venen, de jonge veldontginning van het Oosterveld en het beekdal van de Vorrelveense lake.

De historische kaarten laten zien dat het plangebied rond 1903 al was bebouwd. Te zien is dat het plangebied een gebiedje is dat haaks is ontgonnen vanaf de Vorrelvenen. Het gebiedje maakt daardoor deel uit van de jonge veldontginningen. Het plangebied was destijds aan de westzijde nog begrensd door veengebied. De aanzetten voor de veenontginning en de ontginning van het Oosterveld langs de Beilervaart zijn wel al zichtbaar. Op de kaart van 1938 is te zien dat de ontginning van het Oosterveld voltooid is. In 1958 is ook de veenontginning afgerond. Tussen 1958 en 2009 zijn de Achterste Duinen bebost en zijn de oorspronkelijke grillige begrenzingen van het beekdal ter plaatse van het plangebied rechtgetrokken tot een meer eenvoudige wegenpatroon.

Het plangebied maakt onderdeel uit van het open bebouwingslint aan de Beilervaart. Dit bebouwingslint kent een grote variatie in bebouwing en bestaat uit woningen, boerderijen en schuren. In de meeste gevallen is de bebouwingsrichting en de nokrichting haaks op de Beilervaart. In enkele gevallen is sprake van een hoekverdraaiing ten opzichte van de weg, doordat er bij de situering van de bebouwing (vaak schuren) voor gekozen is om de bebouwingsrichting af te stemmen op de landschappelijke hoofdstructuur.

De voorgevelrooilijn is verspringend, de afstand van de voorgevel tot de waterlijn varieert globaal tussen de 10 en 40 m. Typerend is dat er geen duidelijke rij aan bebouwing is ontstaan, maar kleine plukjes van bebouwing die variëren in functie, vorm en grootte. De tussenafstand tussen de losse erven en clusters van erven varieert sterk. Deze is soms klein, maar soms ook zeer fors. De erven zijn veelal sterk beplant.

Het plangebied is te beschouwen als een zelfstandig gebiedje tussen groot-schalige landschappelijke eenheden. Het plangebied heeft een redelijk eigen structuur en beleving. Het plangebied heeft door de ligging in het bebouwingslint van de Beilervaart, de nabijheid van houtsingels, de bebossing van de Achterste Duinen en het open zicht op het Vorrelveen, een eigen karakter.

In het beeldkwaliteitsplan zijn richtlijnen opgenomen voor de toekomstige bebouwing. Daarbij wordt aangesloten op de karakteristiek van het bebouwingslint aan de Beilervaart (de bebouwingsrichting en nokrichting haaks op de Beilervaart) en de karakteristiek van de bebouwing in de directe omgeving. De bestaande houtsingels worden gerespecteerd. Ten slotte worden er richtlijnen gegeven voor het erf, waarbij rekening is gehouden met de karakteristieken van Drentse erven.

AFWEGING

4.9

Vormvrije m.e.r.

Op 1 april 2011 is het Besluit milieueffectrapportage gewijzigd door het 'Besluit reparatie en modernisering milieueffectrapportage' en is bepaald dat de grenswaarden voor een m.e.r.-beoordelingsplicht indicatief zijn. Het bevoegd gezag moet bij de betreffende activiteiten die niet aan de bijbehorende drempelwaarden voldoen, nagaan of sprake kan zijn van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu, gelet op de omstandigheden als bedoeld in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling (85/337/EEG). In het kader hiervan is een vormvrije m.e.r.-beoordeling uitgevoerd.

In het kader van de wijziging van het Besluit m.e.r. is een handreiking opgesteld over de vraag hoe moet worden vastgesteld of een activiteit met een omvang onder de drempelwaarde toch belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben. In de handreiking is opgenomen dat voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst en die een omvang hebben die beneden de drempelwaarden ligt, een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gebruikt. Uit deze toets kunnen twee conclusies volgen: belangrijke nadelige milieueffecten zijn uitgesloten of belangrijke nadelige milieueffecten zijn niet uitgesloten. In het eerste geval is de activiteit niet m.e.r.-(beoordelings)plichtig, in het andere geval dient een m.e.r.-beoordeling te worden uitgevoerd en de bijbehorende procedure te worden gevolgd. De toetsing in het kader van de vormvrije m.e.r.-beoordeling dient te geschieden aan de hand van de selectiecriteria in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling.

Conclusie

De conclusie is dat de voorgenomen ontwikkeling geen belangrijke nadelige milieugevolgen zal hebben en dat ruimschoots wordt voldaan aan de geldende wet- en regelgeving. Gezien de afwezigheid van de noodzaak tot nader onderzoek van de verschillende milieuaspecten is een m.e.r.-beoordeling dan ook niet nodig.

Juridische vormgeving

5

5.1

Inleiding

In dit hoofdstuk worden de regels van het voorliggende bestemmingsplan nader toegelicht. De regels zijn afgestemd op de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Tevens wordt aangesloten bij de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

Het Besluit ruimtelijke ordening bevat een aantal onderdelen die verplicht moeten worden overgenomen in de regels van een bestemmingplan. Dit betreft:

- de anti-dubbeltelregel;
- het overgangsrecht.

De Wet ruimtelijke ordening bevat een algemeen verbod om de gronden en bebouwing in strijd met het bestemmingsplan te gebruiken. Dit behoeft dus niet in de regels te worden opgenomen. Hetzelfde geldt voor de strafbepaling.

5.2

Bestemmingen

In dit bestemmingsplan wordt de bestemming Wonen gehanteerd. Daarnaast is een dubbelbestemming Waarde - Archeologie 2 opgenomen.

Wonen

De bestemming Wonen is opgenomen voor zowel de bestaande als de nieuwe woning die in het kader van de Ruimte voor Ruimte-regeling mag worden gerealiseerd. Binnen deze bestemming zijn twee woningen toegestaan, al dan niet in combinatie met ruimten voor aan huis verbonden beroep en/of mantelzorg. De oppervlakte mag niet meer bedragen dan 150 m² voor de hoofdgebouwen (tenzij in de bestaande situatie al een groter oppervlak aanwezig is). Er mag maximaal 100 m² aan aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen worden gebouwd, of de bestaande oppervlakte, tot maximaal 150 m². Bij omgevingsvergunning is het onder andere mogelijk binnen de woonbestemming een bed & breakfast mogelijk te maken, indien wordt voldaan aan de in de regels gestelde eisen.

De opgaande beplanting die vanwege de landschappelijke inpassing moet worden aangebracht, is op de verbeelding aangeduid als 'houtsingel'. De aanleg

van deze beplanting en de instandhouding ervan is geborgd in de specifieke gebruiksregels.

Waarde - Archeologie 2

De dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' geldt alleen voor het perceel met de bestaande woning. Voor de nieuwe bouwlocatie is archeologisch onderzoek uitgevoerd waaruit bleek dat de dubbelbestemming kan vervallen. In de dubbelbestemming Waarde - Archeologie 2 zijn bouwregels en een omgevingsvergunningstelsel voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden opgenomen ter bescherming van de archeologische waarden.

5.3

Opbouw regels en verbeelding

De verbeelding moet altijd in samenhang met de regels worden gelezen. Wel is het de bedoeling dat de verbeelding al een goede eerste indruk geeft van wat mogelijk is in het plangebied. De verbeelding maakt onderscheid tussen bestemmingen en aanduidingen. De bestemmingen zijn gekoppeld aan een artikel in de regels. De aanduidingen worden, daar waar van toepassing, ook genoemd in de regels of beter in de regels wordt duidelijk waar de aanduiding precies voor staat c.q. wat daarvan het rechtsgevolg is.

5.4

Algemene regels en overgangs- en slotregels

Onder de algemene regels zijn opgenomen:

- anti-dubbelregel;
- algemene aanduidingsregels;
- algemene afwijkingsregels.

Tot slot bevatten de regels het overgangsrecht en een slotregel.

Uitvoerbaarheid

6

6.1

Financiële uitvoerbaarheid

De kosten voor het plan komen ten laste van de initiatiefnemer. Er wordt een anterieure overeenkomst gesloten, waardoor een exploitatieplan achterwege kan blijven. In de anterieure overeenkomst wordt ook vastgelegd dat eventuele planschadekosten, welke het gevolg zijn van het plan, voor rekening van de initiatiefnemer komen.

6.2

Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Er is voor gekozen om het bestemmingsplan niet als voorontwerpbestemmingsplan voor inspraak ter inzage te leggen. Wel heeft overleg plaatsgevonden met de provincie Drenthe en met het Waterschap Reest en Wieden.

De provincie heeft mondeling aangegeven dat ze akkoord is met het plan. Het waterschap heeft positief geadviseerd over de watertoets.

Het ontwerpbestemmingsplan wordt gedurende zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze periode heeft iedereen de mogelijkheid gehad een zienswijze in te dienen. Er zijn echter geen zienswijzen op het plan ingediend. De gemeenteraad heeft op 24 september 2015 het bestemmingsplan ongewijzigd vastgesteld.