

BESTEMMINGSPLAN SMILDE - VAARTWEG 1

Bestemmingsplan Smilde - Vaartweg 1

Code 099989 / 17-09-10

GEMEENTE MIDDEN-DRENTHE 099989 / 17-09-10
BESTEMMINGSPLAN SMILDE - VAARTWEG 1

TOELICHTING

<u>INHOUDSOPGAVE</u>	<u>blz</u>
1. INLEIDING	1
1. 1. Aanleiding	1
1. 2. Plangebied	1
1. 3. Planologische regeling	2
1. 4. Leeswijzer	2
2. PLANBESCHRIJVING	3
2. 1. Huidige situatie	3
2. 2. Nieuwe situatie	4
2. 3. Planologische toetsing	5
3. BELEIDSKADER	8
3. 1. Provinciaal beleid	8
3. 2. Gemeentelijk beleid	8
4. MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	11
4. 1. Milieuzonering	11
4. 2. Agrarische bedrijven	11
4. 3. Bodem	11
4. 4. Waterparagraaf	12
4. 5. Ecologie	12
4. 6. Archeologie	13
4. 7. Geluid	15
4. 8. Externe veiligheid	15
4. 9. Luchtkwaliteit	16
5. JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING	18
5. 1. Opzet van het bestemmingsplan	18
5. 2. Bestemmingen	18
6. UITVOERBAARHEID	20
6. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	20
6. 2. Economische uitvoerbaarheid	20

BIJLAGEN

Bijlage1 **Wateradvies**

Bijlage 2 **Geluidsbelasting wegverkeerslawaai**

1. INLEIDING

1. 1. Aanleiding

Op het perceel Vaartweg 1 te Smilde wordt de agrarische bedrijfsvoering beëindigd. Op het perceel staan momenteel één bedrijfswoning en drie schuren. Twee schuren, met een gezamenlijk oppervlak van circa 1.150 m², worden gesloopt en gaan plaatsmaken voor een woning. De derde schuur blijft staan.

Het realiseren van de woning is binnen de huidige agrarische bedrijfsbestemming niet toegestaan. Het behouden van de bestaande woning is mogelijk middels een wijzigingsbevoegdheid in het vigerende bestemmingsplan *Smilde - Drentsche Hoofdvaart*. De agrarische bestemming kan daarmee worden gewijzigd in een woonbestemming.

Het realiseren van een tweede woning op het perceel is niet mogelijk middels de genoemde wijziging. Hiervoor is een nieuw juridisch-planologisch kader, in de vorm van een bestemmingsplan, nodig.

Om de ontwikkelingen in het plangebied middels één procedure mogelijk te maken is gekozen voor het volgen van een bestemmingsplanprocedure. De gemeente Midden-Drenthe heeft aangegeven mee te willen werken aan de procedure voor een nieuw bestemmingsplan voor het perceel.

1. 2. Plangebied

Het plangebied is gelegen ten zuiden van het dorp Smilde in de gemeente Midden-Drenthe. Het perceel ligt in het lint aan de Drentsche Hoofdvaart. De begrenzing van het plangebied bestaat uit

- de Vaartweg en de Drentsche Hoofdvaart ten noordwesten;
- de Boerenlaan ten noordoosten;
- een woning en open veenontginningsgebied ten zuidwesten; en
- agrarisch gebied ten zuidoosten.



Figuur 1. De ligging van het plangebied

1. 3. Planologische regeling

Het plangebied is geregeld in het bestemmingsplan *Smilde - Drentsche Hoofdvaart*. Het plangebied heeft de bestemming "Agrarische bedrijven". Binnen die bestemming is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen die het mogelijk maakt de agrarische bestemming te wijzigen in een woonbestemming. Omdat de gehele ontwikkeling in het plangebied niet mogelijk kan worden gemaakt middels een wijziging, is er voor gekozen de gehele ontwikkeling mogelijk te maken middels een bestemmingsplanprocedure.

De beschrijving in hoofdlijnen die is opgenomen in het vigerende bestemmingsplan wordt in acht genomen bij het nieuwe bestemmingsplan. Daarbij zijn vooral de ruimtelijke en landschappelijke inpassing van groot belang.

Een klein deel van het plangebied is geregeld in het bestemmingsplan *Smilde*. Dit betreft een groenstrook, die valt binnen de kadastrale grens van Vaartweg 1.

1. 4. Leeswijzer

In het volgende hoofdstuk van dit bestemmingsplan wordt het beoogde inrichtingsplan beschreven. Daarbij komt de huidige situatie aan bod en wordt vervolgens ingegaan op de nieuwe situatie. Vervolgens wordt de ruimtelijke en landschappelijke inpassing van de nieuwe situatie beschreven. In hoofdstuk 3 wordt het beleidskader geschetst dat relevant is voor het plan. Er wordt ingegaan op het provinciaal en gemeentelijk beleid. Onderwerp van hoofdstuk 4 zijn de omgevingsaspecten waaraan de nieuwe ontwikkeling wordt getoetst. In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op de juridische regeling voor het plangebied, waarbij de woonbestemming nader wordt uitgewerkt. In hoofdstuk 6 wordt tenslotte de uitvoerbaarheid van het plan toegelicht. Dit is opgesplitst in maatschappelijke uitvoerbaarheid en economische uitvoerbaarheid.

2. PLANBESCHRIJVING

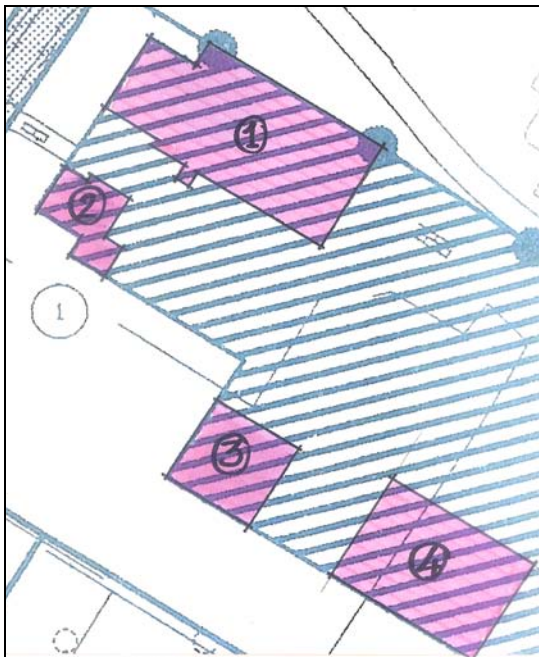
In dit hoofdstuk wordt eerst de huidige situatie van het plangebied beschreven. Vervolgens wordt ingegaan op de nieuwe situatie op het perceel en de ruimtelijke en landschappelijke inpassing van de ontwikkeling.

2. 1. Huidige situatie

Omgeving

De Drentsche Hoofdvaart met de bebouwing ernaast is zeer kenmerkend voor het veenontginningslandschap. Dit uit zich door de uitgestrektheid en het ruimtelijk patroon. Tussen de bruggen over de Hoofdvaart ontstond de bebouwing, die later uitgroeide tot kernen. In de tussenliggende ruimte werden de veenontginningsboerderijen gebouwd, met een geringe afstand tot de weg. De bebouwing is veelal op één rooilijn gebouwd, waarbij sprake is van variatie in bouwhoogte, vormgeving en kleurstelling. De bebouwing kent een strakke, opstreckende verkaveling, waarbij de nokrichting van de gebouwen vaak haaks op de Hoofdvaart staat. De beplanting accentueert het lint en de verkeers- en waterwegen in het gebied. In de lintbebouwing is een grote variëteit aan functies te vinden.

Plangebied



Figuur 2. Bestaande situatie van het plangebied

Op het perceel Vaartweg 1 waren een bedrijfswoning en drie schuren aanwezig. In figuur 2 is de bedrijfswoning aangegeven met nummer 2. De nummers 1, 3 en 4 zijn de bedoelde schuren. Schuur 1 aan de Hoofdvaart had een oppervlakte van 714 m² en is reeds gesloopt

Schuur 3 en 4 staan op het achterperceel en hebben een oppervlakte van respectievelijk 225 m² en 438 m². De bedrijfswoning mag, volgens de regels in het vigerende bestemmingsplan, maximaal 8,00 meter hoog gebouwd worden. De bedrijfsbebouwing heeft een maximaal toegestane bouwhoogte van 12,00 meter.

2. 2. Nieuwe situatie



Figuur 3. Nieuwe situatie in het plangebied

In figuur 3 is de nieuwe situatie in het plangebied weergegeven.

Te zien is dat de (bedrijfs)woning blijft bestaan. Ook schuur 3 blijft gehandhaafd. De schuren met de nummers 1 en 4 (in figuur 2) verdwijnen. Op de plek van schuur 1 wordt aan de Hoofdvaart een nieuwe woning gerealiseerd. De nieuw te bouwen woning wordt in lijn geplaatst met de bestaande woning en met de Vaartweg. De woning wordt circa 153 m² groot. De maximale goothoogte van de woningen in de omgeving is 4,00 of 6,00 meter. De toegestane dakhelling varieert van 30° tot 60°. De goothoogte van de te realiseren woning wordt aan één zijde 5,00 meter. De bouwhoogte en de dakhelling van de nieuw te bouwen woning sluit aan bij de woningen in de omgeving. Voorts past een woning met een groter volume goed op deze locatie op een hoek. Het volume van de bebouwing sluit daarmee ook aan bij de grote schuur die op deze plaats heeft gestaan.

De bestaande beplanting langs de Hoofdvaart en de Boerenlaan blijft gehandhaafd en wordt waar nodig uitgebreid. Ook tussen de twee woningen komt beplanting.

Beide woningen worden ontsloten via de Vaartweg en middels een eigen weg via de Boerenlaan. De eigen weg ligt achter de percelen en onsluit tevens schuur 3. Langs de Vaartweg worden, op eigen terrein, parkeerplaatsen voor de woningen gerealiseerd.

2. 3. Planologische toetsing

In deze paragraaf wordt de ontwikkeling in het plangebied getoetst aan de voorwaarden die zijn opgenomen in de "beschrijving in hoofdlijnen" van het "bestemmingsplan Smilde - Drentsche Hoofdvaart". De toetsing vindt plaats om na te gaan of de ontwikkeling ruimtelijk en functioneel inpasbaar is. De toetsing aan de "beschrijving in hoofdlijnen" is bij bestemmingsplannen overigens niet meer verplicht.

Functioneel

Het plangebied is gelegen in de lintbebouwing, die een uitloper vormt van de kern Smilde. In de kern is wonen de meeste voorkomende functie. In de lintbebouwing zijn diverse functies te vinden, zoals wonen, agrarische bedrijven en (overige) bedrijven. De functie wonen komt rondom het plangebied dus veelvuldig voor; soms in combinatie met een agrarische of bedrijfsfunctie. De woning die gerealiseerd gaat worden, past daarom qua functie goed in de omgeving. Bovendien is er binnen het plangebied al een woning aanwezig.

Hinder bedrijvigheid

Het meest nabijgelegen agrarische bedrijf ligt ten noordwesten van het plangebied, op een afstand van 100 meter. Het agrarische bedrijf staat tegenover de te realiseren woning in het plangebied. Tussen het bedrijf en het plangebied ligt de Drentsche Hoofdvaart met aan de noordzijde daarvan de provinciale weg en aan de zuidzijde ervan de Vaartweg. Door de tussenliggende functies is er minder hinder van het bedrijf te verwachten. Voorts vinden de bedrijfsactiviteiten veelal op het achtererf plaats, waardoor de afstand van die activiteiten tot het plangebied groter is dan 100 meter. Het woon- en leefklimaat zal daardoor aanvaardbaar zijn.

Op dit onderwerp wordt nader ingegaan in paragraaf 4.2.

Hinder verkeer

De Vaartweg betreft voornamelijk een erftoegangsweg en is in beginsel geen doorgaande weg. De doorgaande weg voor de omgeving ligt aan de overzijde van de Drentsche Hoofdvaart. De nieuwe woning wordt geplaatst nabij een knooppunt van enkele wegen, die geen doorgaande functie hebben. Door het beëindigen van het agrarische bedrijf en het realiseren van de nieuwe woning neemt de verkeersintensiteit naar verwachting af.

Overigens verandert ook het soort van verkeer van landbouwvoertuigen naar auto's. Het realiseren van de extra woning in het plangebied heeft een gunstig effect op de verkeersstromen rondom het plangebied.

Woonsituatie

Voor de woonfunctie zijn redelijke lichttoetreding, redelijk uitzicht en voldoende privacy van belang. De woningen in de omgeving staan op dusdanige afstand, dat zij geen hinder, in de vorm van verminderde lichttoetreding tot de woning, ondervinden. Voor de voormalige bedrijfswoning heeft de bouw van de nieuwe woning geen nadelen met betrekking tot lichttoetreding. De bebouwing wordt op dezelfde locatie gesitueerd als in de huidige situatie en heeft een kleiner bouwvolume. Hierdoor wordt ook het uitzicht en de privacy van de omliggende bebouwing niet beperkt.

Woonkwaliteit

De woonkwaliteit moet waar mogelijk worden verbeterd. De hoeveelheid en de volumes van bebouwing in het plangebied nemen af. Verder komt met de bedrijfsbeëindiging een einde aan onder meer geur- en geluidhinder voor de omgeving. Door in het plangebied de agrarische bedrijfsbebouwing te vervangen door een woning, wordt de woonkwaliteit dus voor de bestaande woningen in de omgeving en de woning in het plangebied verbeterd.

Ruimtelijk

In de lintbebouwing is sprake van ruimtelijke verscheidenheid, door de verschillende bouwhoogten en bouwvormen die voorkomen. Door de nieuwe bebouwing in (rooi)lijn te plaatsen en de bebouwing qua afmetingen, materialisering en kleurgebruik op de omgeving aan te passen, ontstaat toch een samenhangend bebouwingsbeeld. Het accent moet liggen op de hoofdgebouwen; de bijgebouwen zijn ondergeschikt. De hoofdgebouwen zijn gesitueerd op het voorerf, waarbij de bebouwing geconcentreerd moet zijn op het erf. De plaatsing van de woningen wordt vastgelegd in bouwvlakken. Het bouwplan voldoet aan deze voorwaarden.

Landschappelijk

De stedenbouwkundige structuur van het veenontginningsgebied moet gehandhaafd blijven. De structuur bestaat uit een uitgestrekt lintbebouwingpatroon met een haakse verkavelingrichting, een kleinschalig karakter en een vrijwel aangesloten patroon van vrijstaande panden. De woningen in het plangebied zijn vrijstaand en passen in het kleinschalige karakter van de omgeving. De kavels liggen haaks op de Vaartweg en de Drentsche Hoofdvaart.

De ruimtelijke afwisseling tussen verdichting en ruimte moet behouden blijven. Het plangebied sluit aan bij de bebouwing van Smilde en wordt daarvoor tot het gebied gerekend waar verdichting plaats kan vinden. In principe is het, door de situering van de woningen, nog mogelijk door te kijken naar het landelijk gebied.

Behoud en versterking van groenelementen is belangrijk in de omgeving. Door de beplanting rondom het plangebied te handhaven en waar nodig nieuw aan te planten wordt aan dit criterium voldaan.

De landschappelijke, natuur- en cultuurhistorische waarden blijven door de zorgvuldige inpassing van de tweede woning in het plangebied behouden.

3. BELEIDSKADER

In dit hoofdstuk wordt het beleid besproken dat voor dit bestemmingsplan relevant is. Het relevante beleid bestaat uit provinciaal beleid en gemeentelijk beleid. Rijksbeleid is in dit kader niet van belang, vanwege de relatief geringe ontwikkeling.

3. 1. Provinciaal beleid

Provinciaal Omgevingsplan Drenthe II

Het POP II bevat een visie op een duurzame ontwikkeling van Drenthe voor de periode tot circa 2030 en vormt daarmee het ontwikkelingskader en een basis voor uitvoeringsprogrammering en financiering. Daarnaast vormt het POP II het kader voor de toetsing van bestemmings-, beheers- en inrichtingsplannen en vergunningverlening voor de periode 2010 - 2015.

Voor bebouwingsstroken in en nabij kernen, waar de agrarische functie nog belangrijk is, is het beleid voor het buitengebied van belang.

Nieuwe bebouwing in het buitengebied wordt in het algemeen alleen binnen de bouwpercelen toegestaan. Open gebieden, zoals essen, stroomdalen en sommige veld- en veenontginningen, dienen open te blijven.

Deze doelstelling komt tot uitdrukking in een aantal voor dit bestemmingsplan van belang zijnde punten:

- het realiseren en instandhouden van een vitaal landelijk gebied. In dit kader streeft de provincie naar een goede leefbaarheid, een cultuur-historische gaafheid en een herkenbare, oorspronkelijke structuur van bebouwing;
- stimulering van aantrekkelijke woonmilieus, waarbij op duurzaamheid zoals gezondheid en veiligheid wordt ingespeeld;
- in relatie tot de veranderingen in het landelijke gebied en de terugloop van het aantal landbouwbedrijven, heeft de provincie als uitgangspunt de verbetering van de landschappelijke kwaliteit. De provincie beoordeelt een planologische regeling op:
 - vermindering van voormalige agrarische bebouwing, vooral de grootschalige stallen voor (pluim)vee;
 - verbetering van de ruimtelijke samenhang op het perceel;
 - verbetering van de landschappelijke inpassing van het perceel.

Als uitgangspunten in het POP II voor bebouwing in het landelijk gebied worden genoemd: bebouwing met kap, passende dakhelling en beperkte goot- en bouwhoogte.

3. 2. Gemeentelijk beleid

Landschapbeleidsplan

Het Landschapsbeleidsplan (2000) van de gemeente Midden-Drenthe heeft tot doel het historische Drentse landschap te bewaren en zo mogelijk nog beter te maken.

Het Landschapsbeleidsplan verwoordt de gemeentelijke visie op de meest gewenste ontwikkelingen van visueel ruimtelijke, cultuurhistorische en ecologische waarden in het buitengebied.

Het veengebied bij Smilde behoort tot het hoogveenontginningslandschap binnen de provincie Drenthe. De meeste veenontginningen in Drenthe zijn door kanalenstelsels onderling met elkaar verbonden. Deze lange waterlijnen doorsnijden het kleinschalige landschap op het Drents Plateau.

Kenmerkend voor de veengebieden zijn de strakke verkaveling en de lintbebouwing langs de waterlopen.

In Smilde vormt de Drentsche Hoofdvaart de ruggengraat van de ontginning. De Smildervenen kennen een grootschalige openheid met een landbouwkarakter. De Drentsche Hoofdvaart wordt in de gemeente Midden-Drenthe gekenmerkt door de dichte lintbebouwing van Smilde en de provinciale weg direct langs het kanaal. De kansen voor versterking van de waarden voor landschap en natuur in de gemeente Midden-Drenthe zijn groot.

Schaalvergroting / ruilverkavelingen, aanleg van infrastructuur en uitbreiding van dorpen en bedrijven(terreinen) tasten de cultuurhistorische en visueel landschappelijke waarden in Midden-Drenthe aan. Landschappelijke beplantingen verdwijnen geleidelijk aan, omdat ze hun functie in het boerenbedrijf hebben verloren. Door onder andere Staatsbosbeheer en in het kader van de ruilverkavelingen is en wordt veel aandacht besteed aan behoud en versterking van de landschappelijke kwaliteit.

Basis voor de landschapsvisie is de tweedeling in het hoge landschap op het plateau en het lage landschap van de rand. Deze tweedeling is bepalend voor de ruimtelijke en ecologische kwaliteiten in Midden-Drenthe en is richtinggevend voor de visie op de toekomst.

Het landschap op het plateau heeft zich geleidelijk ontwikkeld, is kleinschalig en gevarieerd en de structuur ervan wordt bepaald door de beekdalen. De twee veenkoloniale ontginningen aan de rand zijn rationeel ontgonnen. Het landschap wordt er bepaald door lange, rechte lijnen en de ruimten zijn er grootschalig en zeer open. Bij behoud dan wel vernieuwing neemt de gemeente Midden-Drenthe de kenmerken van de afzonderlijke landschappen als uitgangspunt.

Bij uitbreiding van dorpen worden de dorpsranden steeds afgestemd op het omringende landschap en netjes ingepast. Dit betekent dat abrupte overgangen van dorp naar landschap niet voorkomen.

Behoud van aaneengesloten grote open ruimten in de veenkoloniën van Smilde staat voorop. Erfbeplantingen krijgen daarom extra aandacht. Beplantingen langs wegen worden bij eindkap niet vervangen. Overige beplantingen worden zo goed mogelijk beheerd en in stand gehouden.

Langs de oostzijde van de Drentsche Hoofdvaart is ruimte voor nieuwe draagkrachtige functies die de structuur van het landschap versterken. Te denken valt aan kleinschalige boscomplexen of landgoederen van 5-10 hectare groot. Deze nieuwe elementen sluiten aan op het bebouwingslint van Smilde en op de bestaande landschapsstructuur en staan haaks op de Drentsche Hoofdvaart. Zichtlijnen in oost-westrichting blijven hierdoor behouden.

Door de nieuwbouw in het lint wordt de ruggengraat van het gebied verstevigd.

Welstandsnota Midden-Drenthe (2004)

Deze nota bevat het welstandsbeleid voor de gemeente Midden-Drenthe. In de nota worden algemene, gebiedsgerichte en sneltoetscriteria behandeld. De gebiedsgerichte criteria worden gehanteerd om te beoordelen hoe het bouwwerk zich in zijn omgeving voegt. Hiertoe is een aantal gebieden onderscheiden met eigen specifieke welstandcriteria.

In het algemeen is het welstandsregiem ten aanzien van de bebouwing in het buitengebied regulier van karakter. Het richt zich op het handhaven van de kenmerkende ruimtelijke structuur en de gevarieerde bebouwing. Voor onder meer het veenontginningsgebied Smilde geldt een bijzonder welstandsregiem dat is gericht op het handhaven van de ruimtelijke structuur met haar karakteristieke bebouwing.

Het beleid van de gemeente is gericht op behoud en herstel van landschappelijke en natuurlijke waarden in de gebieden. Bij vervanging en uitbreiding zijn in principe de huidige voorgevellijn en de nokrichting bepalend. Indien hiervan wordt afgeweken, blijft het ruimtelijk karakter ook in de vernieuwde situatie het beeld bepalen.

De nieuwe bebouwing moet aansluiten bij de bestaande bebouwing in de omgeving. Dit betekent onder meer dat de bebouwing op de weg georiënteerd moet zijn, een cluster op het erf moeten vormen, individueel herkenbaar moeten zijn en een enkelvoudige bouwmassa moeten hebben. Bovendien is de kap beelddominant voor de woningen en is een piramidekap niet toegestaan. Qua kleurstelling en materiaalgebruik moeten de woningen aansluiten bij de overige bebouwing.

4. MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

Het uitgangspunt is dat met de voorgenomen ontwikkelingen een goede omgevingsituatie ontstaat. Daarom zijn in het kader van dit bestemmingsplan de (wettelijk) noodzakelijke toetsen verricht.

4. 1. Milieuzonering

Het milieubeleid en de daarop gebaseerde regelgeving, spelen een belangrijke rol bij het ruimtelijk ordeningsbeleid. Beide beleidsterreinen richten zich op de bescherming van de kwaliteit van de (leef)omgeving. In ruimtelijke plannen wordt de situering van milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals woningen) ten opzichte van elkaar (milieuzonering) geregeld. In de toelichting bij een bestemmingsplan moet aangegeven worden op welke wijze aan dat beleid gestalte wordt gegeven.

In de omgeving van het plangebied bevinden zich twee agrarische bedrijven. In Bedrijven- en milieuzonering, een uitgave van de VNG, wordt een minimale afstand van dergelijke bedrijven tot woningen aangegeven. De bedrijvigheid aan de Vaartweg 9 is beëindigd. Aan de Rijksweg 1 zit een veehouderij. Hiervoor geldt de wetgeving met betrekking tot veehouderijen en is de uitgave van de VNG niet van toepassing. In de volgende paragraaf wordt verder ingegaan op de ligging van de veehouderij nabij het plangebied.

4. 2. Agrarische bedrijven

De veehouderij op het perceel Rijksweg 1 valt onder het *Besluit landbouw milieubeheer*. Het bedrijf is gelegen binnen de bebouwde kom. De afstand die moet worden aangehouden tussen het bedrijf en de nieuwe bebouwing bedraagt 100 meter. De afstand wordt gemeten tussen het geuremissiepunt van het bedrijf en de gevel van de woning. Het geuremissiepunt van het bedrijf bevindt zich, vanwege de natuurlijke ventilatie, ter plaatse van de gevel van de schuur. De geplande woning staat op 100 meter afstand van het geuremissiepunt van de veehouderij. De realisatie van de woning heeft daardoor geen gevolgen voor de bedrijfsvoering van de veehouderij.

4. 3. Bodem

Verdachte plekken met betrekking tot de kwaliteit van de bodem dienen in het kader van de *Wet bodembescherming* bij ruimtelijke plannen en projecten te worden gesignaleerd vanuit een goede ruimtelijke ordening.

In het plangebied is bodemonderzoek uitgevoerd door Sigma Bouw & Milieu ¹⁾. Aanleiding van het onderzoek is het verkrijgen van inzicht in de bodemkwaliteit in verband met het realiseren van een woning.

¹⁾ *Verkennd milieukundig bodemonderzoek Vaartweg naast nr. 1 te Smilde, projectnummer 09-M5046, Sigma Bouw & Milieu te Emmen, 5 januari 2010.*

Daarbij wordt bekeken in hoeverre het gebruik van de bodem heeft geleid tot verontreiniging. Uit het onderzoek volgt de conclusie dat in de grond geen verhoogde waarden aanwezig zijn. In het grondwater zijn licht verhoogde gehalten van een aantal stoffen gemeten. De verhoogde waarden zijn relatief gering en geven daarom geen aanleiding tot het instellen van een aanvullend onderzoek. Vanuit milieuhygiënische overwegingen zijn er geen belemmeringen ten aanzien van het realiseren van een woning in het plangebied. Aanbevolen wordt om bij het afvoeren van grond te voldoen aan de eisen in het Besluit Bodemkwaliteit.

4. 4. Waterparagraaf

Het aspect 'water' is in de afgelopen jaren steeds meer op een integrale wijze benaderd. In de startbijeenkomst *Waterbeleid in de 21^e eeuw* is in 2001 vastgelegd dat bij de totstandkoming van ruimtelijke plannen rekening moet worden gehouden met de belangen van het water.

Een belangrijke ontwikkeling in het waterbeleid is de Watertoets. Het kader voor de Watertoets wordt gevormd door het vigerende beleid, zoals geformuleerd in de Vierde Nota Waterhuishouding, het Waterbeleid 21^e eeuw, de Europese Kaderrichtlijn Water, de Nota Ruimte en de Beleidslijn Ruimte voor de rivier.

Het doel van de Watertoets is waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen meer expliciet en op een evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundig relevante ruimtelijke plannen en besluiten. De 'winst' die wordt behaald bij de Watertoets, ligt bij de vroegtijdige betrokkenheid en informatievoorziening.

Het plangebied ligt in het werkgebied van het Waterschap Reest en Wieden. Het waterschap is geïnformeerd over het initiatief en gevraagd om een wateradvies te geven. Het waterschap heeft een positief wateradvies gegeven. Het advies is opgenomen in bijlage 1.

4. 5. Ecologie

Bij nieuwe ruimtelijk plannen moet rekening worden gehouden met Europees en nationaal beleid en wetgeving op het gebied van de natuurbescherming. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming.

Gebiedsbescherming

Wat betreft de gebiedsbescherming gaat het om de bescherming van gebieden die zijn aangewezen als onderdeel van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS), om gebieden die zijn aangewezen als Natura 2000-gebied en / of om beschermde natuurgebieden.

Rondom het plangebied liggen enkele gebieden die deel uitmaken van de EHS. Deze gebieden zijn op circa 1,0 tot 2,0 kilometer afstand van het plangebied gelegen.

Op ruim 3,0 kilometer afstand van het plangebied ligt het Witterveld. Het Witterveld is een Natura 2000-gebied, een beschermd natuurgebied en maakt deel uit van de EHS. Gezien de aard en de omvang van de ontwikkeling leidt de gewenste ontwikkeling niet tot significant negatieve effecten op het Natura-2000 gebied en de EHS.

Soortenbescherming

De soortenbescherming vindt primair plaats via de *Flora- en faunawet*. Op grond van deze wet mogen beschermde dieren en planten - die in de wet zijn aangewezen - niet gedood, gevangen, verontrust, geplukt of verzameld worden en is het niet toegestaan om nesten, hollen of andere vaste verblijfplaatsen van beschermde dieren te beschadigen, te vernielen of te verstoren. Onder voorwaarden is ontheffing van deze verbodsbepalingen mogelijk. Voor soorten die vermeld staan op Bijlage IV van de Habitatrictlijn en een aantal Rode Lijst-soorten zijn deze voorwaarden zeer streng.

De grote schuur in het plangebied is inmiddels gesloopt. De kleine schuur moet nog worden gesloopt. Er zijn in het plangebied geen waarnemingen van vleermuizen of andere beschermde soorten bekend. De sloop van de schuur heeft daarom geen gevolgen voor flora en fauna in het plangebied. De bouw van de woning vindt plaats op de locatie van de grote schuur, hiervan ondervindt de flora en fauna in het gebied eveneens geen hinder. Wel dient de algemene zorgplicht in acht te worden genomen bij de realisatie van de woning. De werkzaamheden moeten buiten het broedseizoen plaatsvinden.

4. 6. Archeologie

Op grond van het Verdrag van Malta en de daaruit vloeiende wijziging van de *Monumentenwet*, dient te worden gekeken naar de archeologische waarden in het plangebied. Hierbij gaat het niet alleen om bestaande waarden, maar ook om de verwachtingswaarden.

Voor een beknopte beschrijving van de archeologische waarden in het plangebied is de AMK en de IKAW geraadpleegd. De Archeologische Monumenten Kaart (AMK) bevat een overzicht van de bekende archeologische terreinen in Nederland. De terreinen zijn beoordeeld op verschillende criteria en op grond daarvan zijn de terreinen ingedeeld in categorieën: terreinen van archeologische waarde, hoge archeologische waarde en zeer hoge archeologische waarde (waaronder de beschermde monumenten). Daarnaast is er nog de categorie 'terreinen van archeologische betekenis'. Deze vindplaatsen dienen, indien hier bodemingrepen zijn voorzien, nog gewaardeerd te worden. Zie figuur 4 voor de AMK-gebieden Midden-Drenthe (POP II, provincie Drenthe). Aan het plangebied is geen archeologische waarde toegekend.

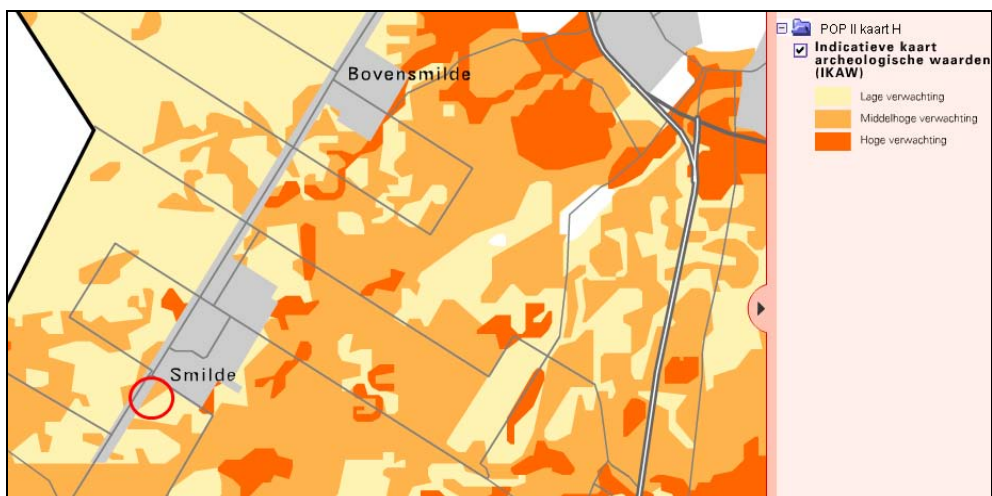


Figuur 4. Archeologische Monumentenkaart (bron: POP II)

Naast de AMK is er de Indiatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW). Op deze kaart wordt een overzicht gegeven van de archeologische verwachtingen (zie figuur 5). Voor het plangebied geldt een middelhoge verwachtingswaarde. Volgens het provinciale archeologiebeleid geldt voor een dergelijke archeologische verwachtingszone een vrijstelling van archeologisch onderzoek als de bodemingreep niet groter is dan 500 m².

De nieuwbouw op het perceel blijft binnen de vrijstellingsmarge. Er hoeft daarom geen archeologisch vooronderzoek plaats te vinden.

Wel blijft de meldingsplicht conform artikel 53 van de Monumentenwet van kracht. Dit houdt in wanneer er bij de uitvoering van het werk archeologische sporen worden gevonden dit onmiddellijk gemeld moet worden bij de gemeente en bij de provinciaal archeoloog.



Figuur 5. Indiatieve Kaart Archeologische Waarden (bron: POP II)

4. 7. Geluid

Ten aanzien van geluidhinder is de *Wet geluidhinder* van kracht. Doel van deze wet is het terugdringen van hinder als gevolg van geluid en het voorkomen van een toename van geluidhinder in de toekomst. Hierbij zijn spoorweglawaai, wegverkeerslawaai en industrielawaai te onderscheiden

Wegverkeerslawaai

Op grond van de *Wet geluidhinder* hebben alle wegen een geluidzone, tenzij er sprake is van een woonerf, een 30-km/uur-gebied of een gemeentelijke geluidniveaukaart waaruit blijkt dat de geluidbelasting op 10 meter uit de as van de meest nabijgelegen rijstrook 48 dB of minder bedraagt. Ten aanzien van wegverkeerslawaai is de voorkeursgrenswaarde 48 dB.

Het plangebied is gelegen nabij de N371. Deze weg is door de provincie aangemerkt als gebiedsontsluitingsweg. De inrichting van gebiedsontsluitingswegen is over het algemeen zodanig dat gebieden enerzijds vlot worden ontsloten, maar op gedeelten van de weg waar de veiligheid dit vereist, worden maatregelen genomen om gebruik van deze wegen voor doorgaand verkeer onaantrekkelijk te maken. De weg kent een hoge verkeersintensiteit en een maximumsnelheid van 50 km/uur. Langs de N371 ligt een parallelweg. Verder ligt het plangebied aan de Vaartweg en aan de Boerenlaan. Om te toetsen of de wegen geluidshinder veroorzaken voor de nieuwe ontwikkeling in het plangebied is de geluidsbelasting van de wegen berekend. Uit de berekeningen blijkt dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB binnen het plangebied wordt overschreden. Voor het realiseren van de woning moet daarom een Hogere Waarde-procedure worden gevolgd. De berekeningen zijn opgenomen in bijlage 2.

Industrielawaai

Er is geen sprake van industrie in de omgeving, waardoor geen sprake is van hinder van industrielawaai.

Scheepvaartlawaai

De Drentsche Hoofdvaart wordt vrijwel alleen gebruikt voor recreatievaart. De hoofdvaart geeft geen vaarmogelijkheden door de hele provincie en geringe verbindingsmogelijkheden. Hierdoor is geen geluidshinder van scheepvaartverkeer te verwachten.

4. 8. Externe veiligheid

Op 27 oktober 2004 is de nieuwe AmvB *Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)* in werking getreden. Hierin is het externe veiligheidsbeleid voor inrichtingen vastgelegd. Doel van dit veiligheidsbeleid is om zowel individuele als groepen burgers een minimum beschermingsniveau te bieden tegen een ongeval met gevaarlijke stoffen. De risico's worden gemeten in twee maten: plaatsgebonden risico (voor individuen) en groepsrisico (voor groepen mensen).

De norm voor het plaatsgebonden risico is vastgelegd op 10^{-6} (kans op overlijden van één op de miljoen mensen).

Voor het groepsrisico gelden geen 'harde' grenswaarden maar wel gelden richtwaarden in combinatie met een verantwoordingsplicht.

Ten aanzien van externe veiligheid wordt er gekeken naar Bevi-inrichtingen, vervoer van gevaarlijke stoffen en hoofdgasleidingen.

Bevi-inrichtingen

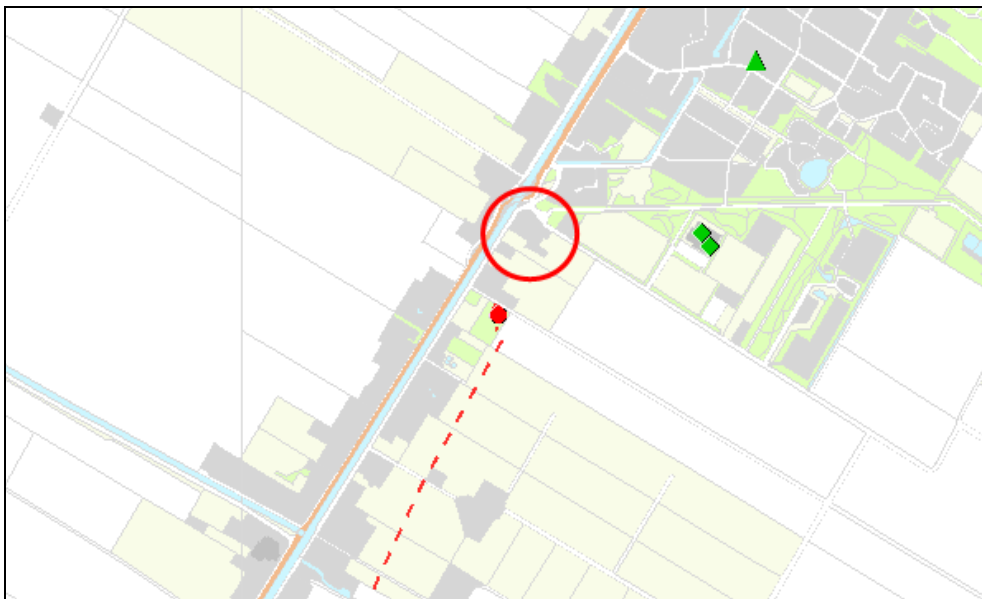
Op grond van het *Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)* en de *Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi)* gelden richtlijnafstanden tussen risicovolle en risicogevoelige functies. In de omgeving van het plangebied komen geen Bevi-inrichtingen voor.

Vervoer gevaarlijke stoffen

Langs het plangebied vindt geen vervoer van gevaarlijke stoffen plaats.

Hoofdgasleiding

Op circa 200 meter ten zuidwesten van het plangebied staat een gebouw ten behoeve van dienstverlening aan een hoofdgasleiding. Vanaf het gebouw ligt een hoofdgasleiding richting het zuiden. De afstand van het plangebied tot het gebouw en de hoofdgasleiding is dermate groot dat er geen belemmeringen zijn voor de woonfunctie binnen het plangebied (zie figuur 6).



Figuur 6. Risicokaart Drenthe met de ligging van het plangebied omcirkeld

4. 9. Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de *Wet luchtkwaliteit*, onderdeel van de *Wet milieubeheer*, in werking getreden. Een onderdeel van deze wet betreft luchtkwaliteit en vervangt het *Besluit luchtkwaliteit 2005*. De wet is enerzijds bedoeld om de negatieve effecten op de volksgezondheid aan te pakken, als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging.

Anderzijds heeft de wet tot doel mogelijkheden te creëren voor ruimtelijke ontwikkeling, ondanks overschrijdingen van de Europese grenswaarden voor luchtkwaliteit.

Luchtkwaliteitseisen vormen onder de *Wet milieubeheer* geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkeling als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL;
- een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' bijdragen aan de luchtverontreiniging.

Projecten die 'niet in betekenende mate' bijdragen aan de luchtverontreiniging mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

De toevoeging van één woning aan het bebouwingslint langs de Drentsche Hoofdvaart is een project dat 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtkwaliteit. Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de ontwikkeling in het plangebied

5. JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING

5. 1. Opzet van het bestemmingsplan

In voorgaande hoofdstukken zijn de uitgangspunten voor de ruimtelijke situatie in het plangebied aangegeven. Deze uitgangspunten zijn getoetst aan de milieu- en omgevingsaspecten. In dit hoofdstuk wordt de inhoud van de bestemmingen (de gebruiks- en bebouwingmogelijkheden) toegelicht en wordt aangegeven hoe de uitgangspunten hun juridische vertaling in het eigenlijke plan hebben gekregen. De bestemmingen zijn juridisch vastgelegd in de tekst van de regels en een digitale verbeelding. Plankaart en verbeelding zijn één geheel en niet afzonderlijk leesbaar.

Het bestemmingsplan is opgezet als een digitaal raadpleegbaar plan. Deze digitale versie is bedoeld om de burger "online" informatie te verschaffen omtrent het bestemmingsplan. Bovendien is de digitale versie bedoeld voor uitwisseling van gegevens binnen de gemeente en met andere overheidsinstanties.

Het bestemmingsplan is opgezet volgens de landelijke Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP 2008).

Deze standaard - die een systematische standaardisering betreft en geen inhoudelijke standaard is, is verplicht. Zo voorziet het SVBP 2008 in een standaardopbouw van een bestemmingsplan door onder andere:

- standaardbenamingen van een bestemming;
- de alfabetische volgorde van de begripsbepalingen en bestemmingen;
- een vaste volgorde van een indeling van een bestemming;
- vaste kleuren en kleurcodes van een bestemming op de plankaart;
- een limitatieve opsomming van te gebruiken bouw- en functieaanduidingen.

In het kader van de nieuwe wet- en regelgeving zal het plan technisch als een digitaal raadpleegbare versie uitgevoerd worden en zal voldoen aan de eisen van Rsro (Regeling standaarden ruimtelijke ordening). Het plan kan in het informatiesysteem van de gemeente en diverse andere overheden worden ingevoerd en worden ontsloten via internet. Er zal een analoge (papieren) versie van het bestemmingsplan naast het digitale plan blijven bestaan. Het vaststellen van een digitale versie is vanaf 1 januari 2010 overigens verplicht.

5. 2. Bestemmingen

Wonen

Het plangebied krijgt deels de bestemming "Wonen", omdat de woonfunctie op het perceel voorop staat. Binnen de bestemming zijn woonhuizen toegestaan, eventueel in combinatie met een aan-huis-verbonden beroep of bedrijf. Verder mogen er aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen worden gebouwd. Woonhuizen en aan- en uitbouwen moeten binnen het bouwvlak worden gebouwd.

Binnen de bestemming zijn voorts tuinen en erven toegestaan. Voor de bouwwerken zijn bouwregels opgenomen, waarin onder meer de afmetingen zijn geregeld.

Agrarisch - Open veenontginningsgebied

Het deel van het perceel dat niet onder de woonbestemming valt, behoudt een agrarische bestemming. Binnen deze bestemming is agrarisch grondgebruik en gebruik als cultuurgrond toegestaan. Binnen de bestemming zijn gebouwen niet toegestaan. De bestemming is afgestemd op regeling uit het vigerende bestemmingsplan.

6. UITVOERBAARHEID

Bij de uitvoering van een plan kan in zijn algemeenheid onderscheid worden gemaakt tussen de maatschappelijke uitvoerbaarheid en de economische uitvoerbaarheid. Bij het eerste gaat het er om hoe de verwezenlijking door de maatschappij (overheid en burgers samen) wordt gedragen. Bij de tweede gaat het om de kosten en andere economische aspecten die met de verwezenlijking van het plan samenhangen.

6. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan doorloopt de in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) opgenomen procedure. Over het voorontwerp van dit bestemmingsplan vindt het overleg met diensten van Rijk en Provincie en met betrokken maatschappelijke organisaties plaats. De resultaten hiervan worden in dit bestemmingsplan verwerkt.

Op basis van de "Inspraakverordening Midden-Drenthe 2006" heeft het college de bevoegdheid om te besluiten of inspraak wordt verleend bij de voorbereiding van gemeentelijk beleid. Aangezien het plangebied gering van omvang is en het plan past binnen het beleid van de gemeente zal geen inspraak verleend worden op het voorontwerpbestemmingsplan.

Het ontwerpbestemmingsplan wordt gedurende zes weken ter inzage aangeboden voor zienswijzen (artikel 3.8 Wro). Tijdens deze periode bestaat de mogelijkheid voor het indienen van zienswijzen door een ieder.

Eventueel ingekomen zienswijzen worden al dan niet verwerkt in het bestemmingsplan. Het plan wordt door de gemeenteraad vastgesteld binnen 12 weken na terinzagelegging. De indieners van de zienswijzen worden hiervan op de hoogte gesteld. Uiteindelijk is tegen het bestemmingsplan beroep mogelijk bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

6. 2. Economische uitvoerbaarheid

Ten behoeve van de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan is het van belang te weten of het bestemmingsplan economisch uitvoerbaar is. De economische uitvoerbaarheid wordt enerzijds bepaald door de exploitatie van het plan (financiële uitvoerbaarheid) en anderzijds door de wijze van kostenverhaal van de gemeente (grondexploitatie).

6.2.1. Financiële uitvoerbaarheid

Het plan is een particulier initiatief, waarbij er vanuit gegaan wordt dat de initiatiefnemer de ontwikkeling financiert. De gemeente en de particulier hebben met betrekking tot planschade een overeenkomst gesloten. Aangenomen kan worden dat het plan financieel uitvoerbaar is.

6.2.2. Grondexploitatie

Door middel van de grondexploitatieregeling in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) beschikken gemeenten over mogelijkheden voor het verhalen van kosten. Hierbij valt te denken aan kosten voor het bouw- en woonrijp maken en kosten voor het bestemmingsplan. Daarnaast hebben gemeenten sturingsmogelijkheden, omdat in het geval van grondexploitatie door derden diverse eisen en regels gesteld kunnen worden. Indien sprake is van bepaalde bouwplannen, dient de gemeente hiervoor in beginsel een exploitatieplan op te stellen. Van het opstellen van een exploitatieplan kan worden afgezien als voornoemde kosten "anderszins verzekerd" zijn, bijvoorbeeld door overeenkomsten, en het stellen van eisen met betrekking tot kwaliteit en fasering niet noodzakelijk wordt geacht. Een combinatie van een exploitatieplan en overeenkomsten is ook mogelijk.

Het bestemmingsplan voorziet in het realiseren van een woning. Dit valt onder de bouwplannen zoals bedoeld in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Daarom bestaat in principe de verplichting tot het vaststellen van een grondexploitatieovereenkomst.

Tussen de gemeente en initiatiefnemer worden een planschadeovereenkomst en een exploitatieovereenkomst gesloten. Omdat het kostenverhaal anderszins verzekerd is en het stellen van nadere eisen niet noodzakelijk is, vervalt de verplichting tot het vaststellen van het exploitatieplan.

===