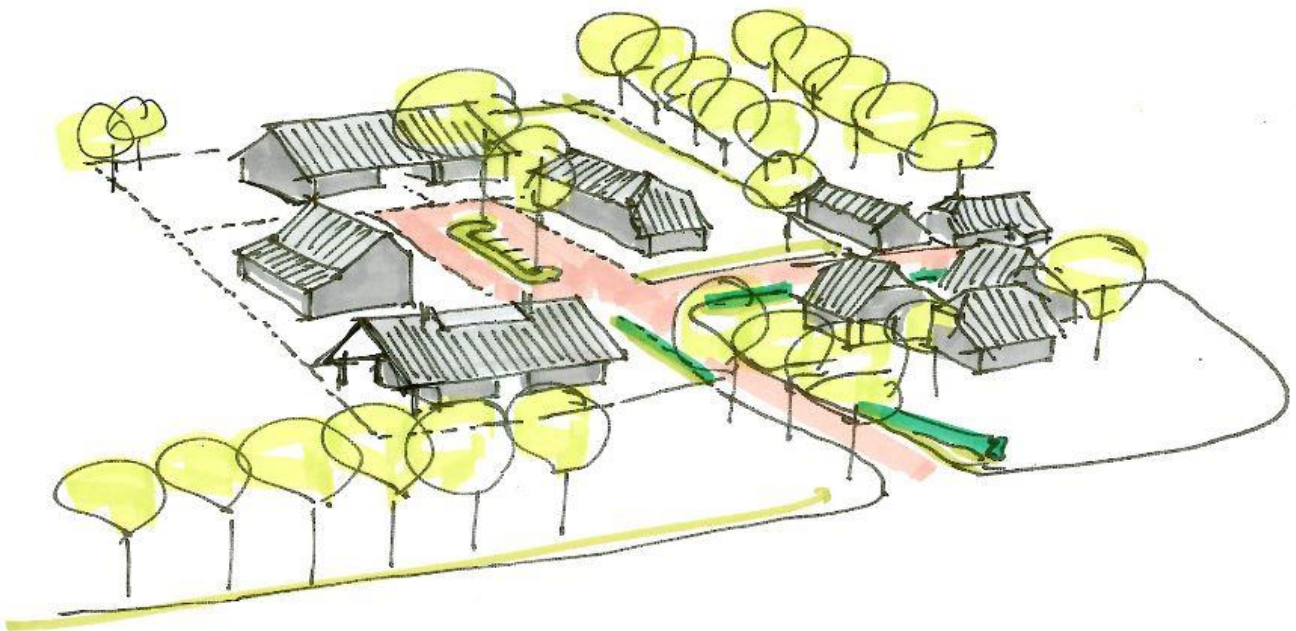


TOELICHTING

16-01-2017 datum
Garmingerstukken 1 betreft
14159.RO.2 kenmerk



Nieuw wonen op erve Boer

NL.IMRO.1731.ErveBoerGA-VST1



BOUW
KUNDIG
ONTWERP
BUREAU
MUNTINGA

TOELICHTING

	blz
INHOUDSOPGAVE	
1. INLEIDING	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Leeswijzer	3
2. RUIMTELIJKE - EN PLANOLOGISCHE ASPECTEN	4
2.1 Huidige situatie	4
2.2 Gewenste situatie	7
2.3 Uitgangspunten voor het nieuwe erf	9
2.4 Ruimtelijke en architectonische inpasbaarheid	9
3. BELEIDSKADER	10
3.1 Rijksbeleid	10
3.2 Provinciaal beleid	10
3.3 Gemeentelijk beleid	12
4. OMGEVINGSASPECTEN	14
4.1 Ecologie	14
4.1.1 Gebiedsbescherming	14
4.1.2 Soortenbescherming	15
4.2 Archeologie	16
4.3 Bodem	17
4.4 Geluid	17
4.5 Wet Milieubeheer	18
4.6 Kabels en leidingen	18
4.7 Externe veiligheid	18
4.8 Watertoets	19
5. UITVOERBAARHEID	20
5.1 Economische uitvoerbaarheid	20
5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	20
BIJLAGEN	
- Rapportage Ecologische Quicksan	
- Archeologisch Veldonderzoek	
- Watertoets Reest & Wieden	
- Uitwerkingsplan "Nieuw wonen erve Boer"	
- Inrichtingsplan	
- Verbeelding	
- Regels	

1.1 Aanleiding

In het dorp Garminge, ligt het projectgebied Garmingestukken - Schapendijk, welke in eigendom is van familie J. Boer. Eigenaar wenst op dit perceel Garmingestukken 1 de bestaande bebouwing te slopen en hier acht verschillende wooneenheden te ontwikkelen.

De huidige planologische regeling voor het perceel Garmingestukken1 is opgenomen in het bestemmingsplan "De Broekstreek". Het perceel is aangeduid als "WRO-zone – wijzigingsgebied 3 & 5". Middels de in het bestemmingsplan opgenomen wijzigingsbevoegdheid kan gemeente Midden-Drenthe ter plaatse van de aanduiding WRO-wijzigingsgebied 3, de bestemming wijzigen in de bestemming Wonen en ter plaatse van de aanduiding WRO-wijzigingsgebied 5, de bestemming wijzigen in de bestemming Groen-Dorpsgroen, met dien verstande dat men kan voldoen aan het gestelde in Artikel 19 onder c van het desbetreffende bestemmingsplan "De Broekstreek".

Overeenkomstig Artikel 19 zal na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de regels van Artikel 12 van het desbetreffende bestemmingsplan van toepassing zijn. Echter leiden deze bestemmingsplanregels niet automatisch 1 op 1 tot een gewenste uitwerking van het nieuwe erven principe zoals gesteld in het beeldkwaliteitplan.

Samen met gemeente Midden-Drenthe is gekozen om voor deze ontwikkeling een reguliere bestemmingsplan procedure te doorlopen, voor een zelfstandig bestemmingsplan met specifieke bestemmingsplanregels. Hierdoor ontstaat een werkbaar juridisch kader, welke in overeenstemming is met het gewenste nieuwe erven concept.

Vigerend
Bestemmingsplan

1.2 Leeswijzer

Deze ruimtelijke onderbouwing is als volgt opgebouwd:

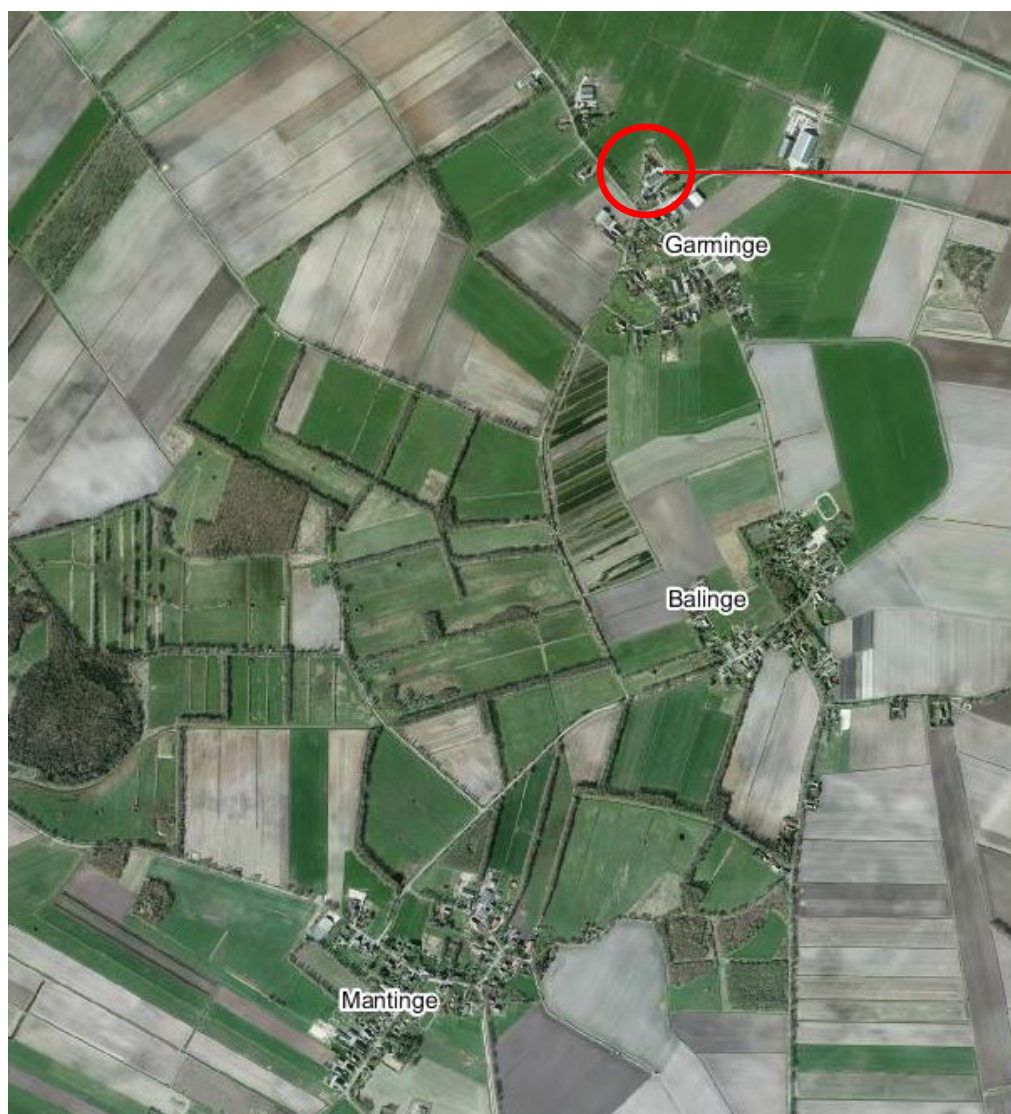
- in hoofdstuk 2 zijn het projectgebied en de gewenste nieuwe situatie gemotiveerd. Naast een beschrijving, wordt het project in dit hoofdstuk getoetst aan het vigerend bestemmingsplan;
- hoofdstuk 3 bevat een beknopte weergave van het relevante provinciaal en gemeentelijk beleid;
- de omgevingsaspecten waarmee in elk ruimtelijk plan rekening moet worden gehouden, zijn in hoofdstuk 4 beschreven;
- in hoofdstuk 5 wordt ingegaan op de uitvoerbaarheid van het project;
- Als bijlagen zijn bijgevoegd:
 - 4.1. Rapportage Ecologische Quikscan
 - 4.2. Archeologisch Veldonderzoek
 - 4.6. Contourberekening geuronderzoek
 - 4.9. Watertoets Reest & Wieden

2.1 Huidige situatie

Het dorp Garminge maakt samen met Mantinge en Balinge deel uit van de Broekstreek en ligt in het drentse esdorpenlandschap. Desondanks de cultuurhistorische ontwikkelingen van De Broekstreek, is het oorspronkelijke esdorpenlandschap hier nog steeds herkenbaar. De essen en het beekdal van het Oude Diep zijn vrij gebleven van bebouwing en de concentrische bebouwingsopzet is intact gebleven.

De omgeving van het projectgebied

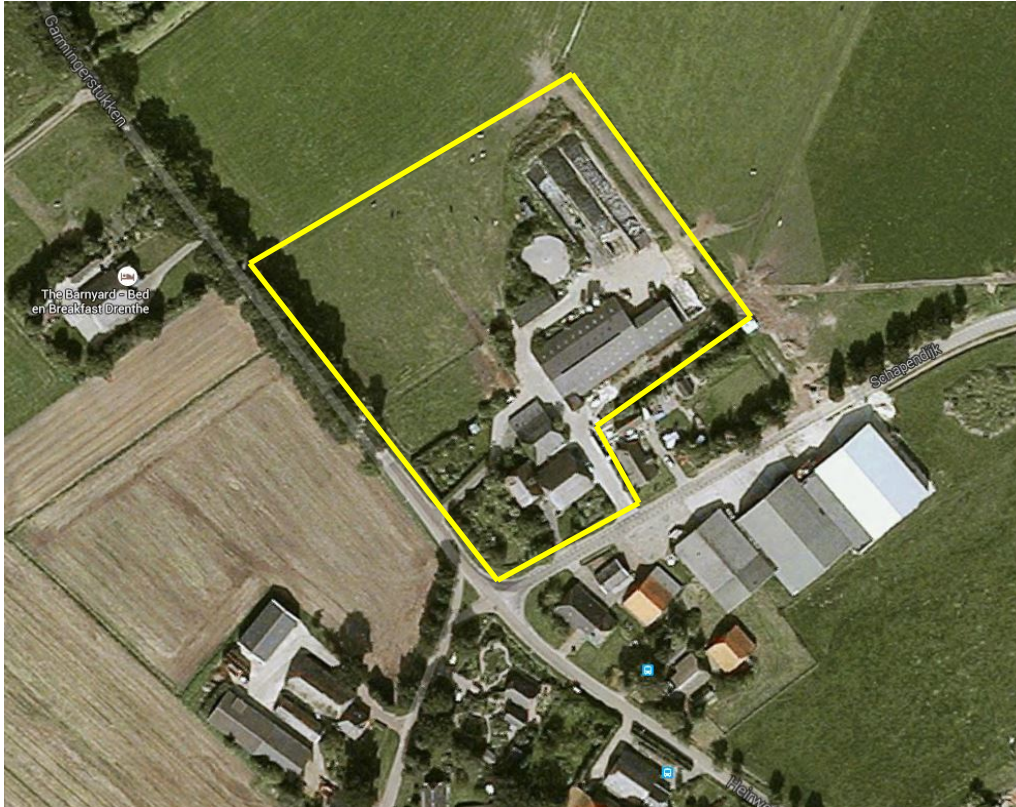
Binnen De Broekstreek domineert de woonfunctie. Van oudsher is de agrarische sector van grote betekenis voor de dorpskernen en zijn veel woningen ook voormalige boerderijen. Met name aan de dorpsranden zijn grote agrarische bedrijven actief in de akkerbouw en veeteelt. Verder wordt De Broekstreek gekenmerkt door het vele aanwezige groen in de dorpen.



Projectgebied

Figuur 1. Luchtfoto De Broekstreek

Het projectgebied Garmingerstukken 1 ligt op de rand van de bebouwde kom van Garminge op de hoek Garmingerstukken - Schapendijk. Hier staat de oude boerderij van familie J. Boer. Tot 2008 heeft deze locatie een agrarische functie gehad. Sinds 2008 is het biologische veeteeltbedrijf van familie Boer gevestigd aan de Schapendijk4 te Garmingen.



Figuur 2. Luchtfoto Locatie Garmingerstukken 1 te Garminge.

Op het perceel Garmingerstukken 1 bevindt zich de boerderij met twee aangebouwde schuren, een veestal, een kapschuur, een mestsilo en diverse kuilvoerplaten.

In de structuurvisie Broekstreek 2011-2030 zijn de nieuwbouwmogelijkheden binnen Balinge, Garminge en Mantinge verkend. Dit heeft geleid tot een visiekaart waarbij de locatie Garmingerstukken 1 gezien wordt als mogelijke nieuwbouwlocatie. De locatie van familie Boer is in het kader van de wet- en regelgeving op milieugebied beoordeeld en is als "wijzigingsbevoegdheid" in het Bestemmingsplan De Broekstreek opgenomen (Figuur 3).

Structuurvisie

Op basis van Artikel 19 onder c en e, van het bestemmingsplan kunnen Burgemeester en wethouders middels een wijzigingsbesluit ter plaatse van de aanduiding "WRO-zone-wijzigingsgebied 3" de bestemming wijzigen in de bestemming "Wonen", met dien verstande dat:

Wijzigingsbevoegdheid

- Maximaal acht verschillende wooneenheden op een gemeenschappelijk erf, dat voortbouwt op het boeren-erf, waarvan minimaal 50% sociale huur-/koopwoningen;
- Landschappelijke inpassing met behulp van erfbeplanting is verplicht.

- Woningaantal en type afhankelijk van de exacte vraag in De Broekstreek;
- Er is de wens voor een aantal starterswoningen;
- Ontwikkeling samen met toekomstige gebruikers en omwonenden, fasering mogelijk;
- De locatie wordt ingericht, zoals omschreven in het uitwerkingsplan Nieuw wonen op erve Boer

Ter plaatse van de aanduiding “WRO-zone-wijzigingsgebied 5” kan de bestemming wijzigen in de bestemming “Groen-Dorpsgroen”, met dien verstande dat na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de regels van artikel 6 van overeenkomstige van toepassing zijn;



Figuur 3. Projectgebied Locatie Garmingerstukken 1 met weergave van de betreffende Wijzigingsgebieden.

2.2 Gewenste situatie

In 2008 is het biologische veeteeltbedrijf van familie J. Boer verplaatst naar de Schapendijk 4 te Garminge. De locatie Garmingerstukken 1 is ten tijde van het opstellen van de structuurvisie door het dorp Garminge aangedragen als mogelijke nieuwbouwlocatie. De bestaande bebouwing zal hiervoor gesloopt worden en ruimte bieden aan acht verschillende wooneenheden.

In nauw overleg met het kwaliteitsteam van de gemeente Midden-Drenthe zijn de stedenbouwkundige uitgangspunten voor de nieuwbouwlocatie van familie Boer vertaald in "Het nieuwe erven concept". Dit concept gaat er vanuit dat men van jong tot oud samen op een erf kan wonen.

De vrijgekomen voormalige boerderij met diverse opstallen vormen de verbindende factor van een aaneengesloten erf. Het boerenerf is een vertrouwd beeld in De Broekstreek en ontleen hun charme aan de opzet die veelal gebaseerd is op de logistieke afwikkeling van een boerenbedrijf. De in onderstaande schetsen vertaalde ambitie dient als grondslag voor de herontwikkeling van het projectgebied Garmingerstukken 1.

De nieuwbouwlocatie zal ruimte bieden aan maximaal acht wooneenheden bestaan uit, 4 vrijstaande c.q. geschakelde woningen en 4 sociale huur-/koopwoningen.



Figuur 4 Impressie van de gewenste ruimtelijke kwaliteit van de nieuwbouw locatie



Figuur 5. De locatie met de gewenste bebouwing op de percelen weergegeven.



Figuur 6. Verbeelding wijzigingsplan.

2.3 Uitgangspunten voor het nieuwe erf

Het erf wordt zo compact mogelijk gehouden waarbij bestaande en nieuwe gebouwen een nieuw ensemble gaan vormen. De huidige toegang tot het erf wordt iets verschoven, waardoor geen extra toegang hoeft te worden aangelegd.

Erf

Het erf behoudt een collectief gedeelte dat grotendeels verhard blijft om de woningen te kunnen ontsluiten.

Er is rondom het heringerichte erf geen waardevolle beplanting aanwezig. Wel kunnen op een aantal plekken rondom het erf nieuwe bomen worden aangeplant, die bij het erf passen. De bomen markeren hiermee het erf in het landschap. De tuinen lopen door tot aan de kavelgrens. Erf afscheidingen enkel in de vorm van hagen. De verharding van het erf blijft functioneel en doorlopend vlak.

Hoewel de bestaande boerderij met aangebouwde schuren op het hoekkavel staan worden zij voor het nieuwe erf als hoofdgebouw gezien van het nieuwe ensemble. De nieuwe woningen vervangen een aantal bestaande schuurvolumes en blijven ondergeschikt aan de bestaande boerderij. De woningen worden zoveel mogelijk geschakeld tot grotere volumes. Eventuele bijgebouwen en overkappingen en worden eveneens opgenomen in het hoofdvolume. Parkeren gebeurt overwegend op eigen terrein en zijn ondergebracht in de hoofdvolumes. De volumes zullen terughoudend worden vormgegeven met overwegend houten gevelbekleding (naturel of donker) en een donkergrijs dak (beplating of dakpannen).

Bebouwing

2.4 Ruimtelijke en architectonische inpasbaarheid

Gemeente Midden-Drenthe heeft aangegeven in principe positief te staan tegenover de voorgenomen planontwikkeling van familie J. Boer op perceel Garmingerstukken 1 te Garminge, daar het plan voorziet in een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en voldoende rekening houdt met zijn omgeving. Hierdoor is gemeente Midden-Drenthe bereid, onder voorwaarde medewerking te verlenen aan de plannen van familie J. Boer en kan bij dit herstructureringsplan voldoende rekening gehouden worden met de volgende voorwaarden:

- de ruimtelijke kwaliteit aantoonbaar word verbeterd;
- de nieuwe woningen aansluiten bij de woningbehoefte voor het segment woningzoekers;
- het plan voldoende rekening houdt met zijn omgeving;
- er voldaan wordt aan alle redelijke eisen met betrekking tot de uitvoerbaarheid van het plan conform handboek bestemmingsplannen.

Om het kwaliteitsniveau van het plan te kunnen waarborgen is er het "Uitwerkingsplan - Nieuw wonen op erve Boer" opgesteld.

3.1 Rijksbeleid

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 provincies en gemeenten krijgen in het nieuwe ruimtelijke- 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. De afweging om al dan niet af te wijken van het vigerend bestemmingsplan past in die lijn. Uit de SVIR of ander rijksbeleid zijn geen specifieke uitgangspunten af te leiden voor een situatie als voorliggende.

3.2 Provinciaal beleid

Op 2 juni 2010 is door Provinciale Staten de Omgevingsvisie Drenthe vastgesteld. Vervolgens is door Provinciale Staten op 2 juli 2014 ingestemd met de Actualisatie Omgevingsvisie Drenthe 2014. Deze visie is inwerking getreden op 20 augustus 2014 en 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, naberschap, 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'.

Uitgangspunt voor ruimtelijke ontwikkelingen is de zogenaamde SER-ladder (zie kader). Het model stelt onder meer dat extra ruimte voor wonen en werken zo veel mogelijk moet worden gezocht in of aansluitend aan bestaand bebouwd gebied en gebundeld rond de nationale en regionale infrastructuur en de openbare vervoervoorzieningen.

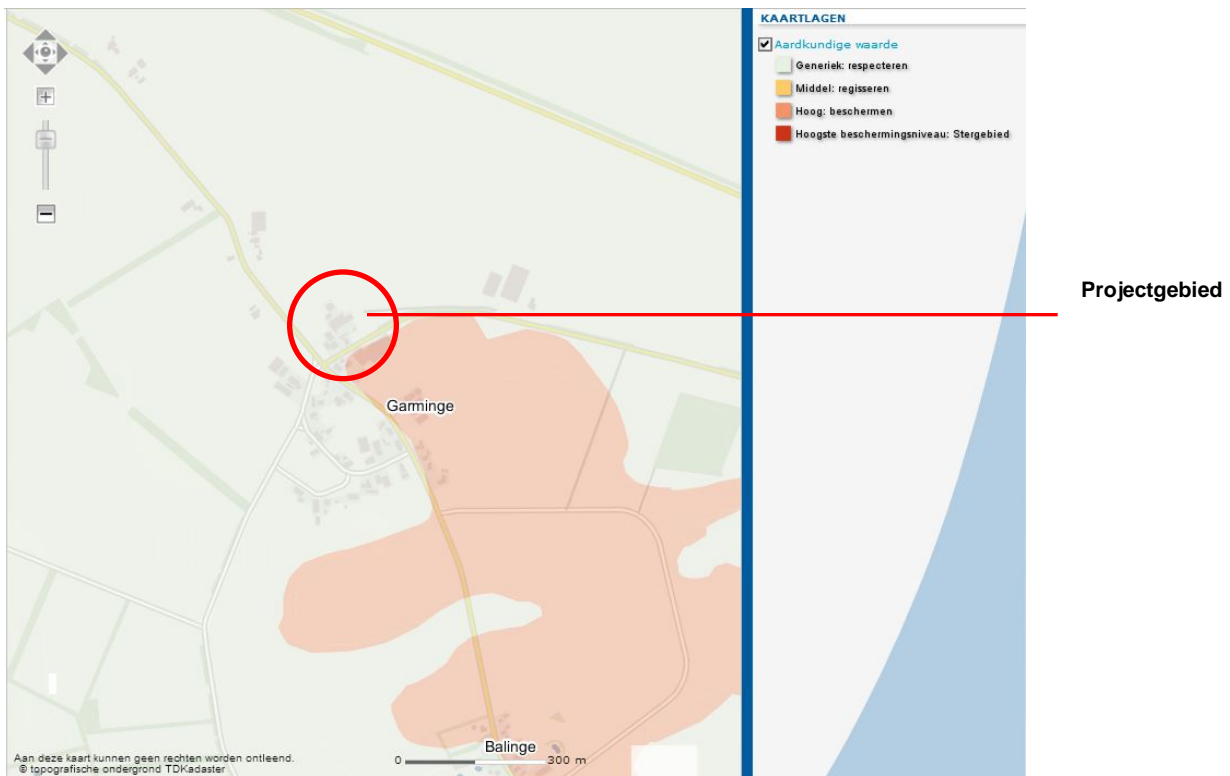
S E R - l a d d e r

1. Gebruik de ruimte die al beschikbaar is gesteld voor een bepaalde functie of door herstructurering beschikbaar kan worden gemaakt.
2. Maak optimaal gebruik van de mogelijkheden om door meervoudig ruimtegebruik de ruimteproductiviteit te verhogen.
3. Indien het voorgaande onvoldoende soelaas biedt, is de optie van uitbreiding van het ruimtegebruik aan de orde. Daarbij dienen de verschillende relevante waarden en belangen goed te worden afgewogen in een gebiedsgerichte aanpak. Door een zorgvuldige keuze van de locatie van 'rode' functies en door investeringen in kwaliteitsverbetering van de omliggende groene ruimte moet worden verzekerd dat het meerdere ruimtegebruik voor wonen, bedrijventerreinen of infrastructuur de kwaliteit van natuur en landschap respecteert en waar mogelijk versterkt.

De planontwikkelingen van de familie J. Boer passen binnen het denkmodel van de SER-ladder. Door de sloop van een deel van de bestaande niet meer in gebruik zijnde agrarische bebouwing op perceel Garmingerstukken 1, en hier ruimte te bieden aan de door het dorp gewenste nieuwbouwmogelijkheden, ontstaat er een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit in de vorm van “ inbreiding “, waarbij gebruik gemaakt wordt van de ruimte die al beschikbaar is.

De Kernkwaliteiten zijn door provincie opgenomen op de kernkwaliteiten kaart die is onderverdeeld in een aantal deelkaarten. De verantwoordelijkheid voor de kernkwaliteiten binnen de bebouwde kom ligt bij de gemeente. Een uitzondering hierop wordt gemaakt voor archeologie en in specifieke gevallen voor cultuurhistorie. Het provinciaal belang geldt alleen binnen de bebouwde kom als de desbetreffende kern is opgenomen op kaart Cultuurhistorie Hoofdstructuur. Op de kernkwaliteiten kaart en Visiekaart 2020 zijn geen specifieke waarden aan de kern Garminge toegekend.

Kernkwaliteiten



Figuur 7. Kart Aardkundige waarde, bestemmingsniveau (Omgevingsvisie 2014)

3.3 Gemeentelijk beleid

De gemeenteraad heeft op 7 juli 2011 de Welstandnota Midden-Drenthe 2011, Rekening houden met je omgeving, vastgesteld. Met de welstandsnota is een deel van het gemeentelijke beleid voor de openbare ruimte vastgelegd. In de welstandsnota gaat het daarbij om de vraag hoe allerlei bouwwerken 'er uit 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 wordt de sociale en ruimtelijke component in de gemeente verbonden. Een gemeente waarin naoberschap aanwezig is. Dat willen we zo houden en zo mogelijk uitbouwen. Dat naoberschap betekent ook dat je als inwoner bij je bouwplannen rekening houdt met de bouwwerken van de burens/omgeving.

Welstand

Voor de nieuwbouwlocatie aan de Garmingierstikken is in het geldende bestemmingsplan een beeldkwaliteitplan opgenomen. In relatie tot het beeldkwaliteitplan is in december 2015 een uitwerkingsplan opgesteld "Nieuw wonen op erve Boer". Het uitwerkingsplan richt zich met name op de landschappelijke inpassing, het karakter van de bebouwing en het materiaal gebruik.

Beeldkwaliteitplan

De Structuurvisie Midden-Drenthe 2030 vastgesteld op 28 juni 2012, is een integraal ruimtelijk plan voor de gehele gemeente Midden-Drenthe. De visie is een uitwerking van de in 2008 door de gemeenteraad vastgestelde visie 'Gemeente Midden-Drenthe "Platteland Leeft!"'. In de structuurvisie zijn de geformuleerde ambities uit 'Platteland leeft' geconcretiseerd, aangescherpt en verankerd.

Structuurvisie

De structuurvisie Midden-Drenthe 2030 geeft op hoofdlijnen richting aan de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente op de gebieden wonen, werken, voorzieningen, recreatie en toerisme, mobiliteit, natuur, water en landbouw tot 2030. De visie vormt daarmee het kader voor de integrale afweging van concrete ruimtelijke beslissingen en voor de inzet daartoe van bestuurlijke uitvoeringsinstrumenten, zoals het vaststellen van nieuwe bestemmingsplannen, het beschikbaar stellen van financiële middelen en het sluiten van bestuursovereenkomsten. Tot slot verschaft de structuurvisie een planologisch-financiële basis voor het verhalen van kosten op basis van de nieuwe Wet ruimtelijke Ordening (Wro).

Midden-Drenthe wil zich profileren als levendige plattelandsgemeente. In de visie wordt beschreven hoe de toekomstige ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente deze ambitie ondersteunt. De kernwaarden lage dichtheid & ruimte, Drents Plateau en verbondenheid & landschappelijke diversiteit in maat en schaal & Naoberschap 2.0 vormen daarbij het afwegingskader.

Ter versterking van de vitaliteit van de overige dorpen en buurten is ook daar een beperkte ruimte om te groeien, waarbij de nieuwe woningen vanuit kwalitatief oogpunt van toegevoegde waarde zijn voor de levendigheid in het dorp. De groei past qua ritme en korrel bij de kern.

Gemeente Midden-Drenthe heeft een Woonplan opgesteld wat een uitwerking is van het Visiedocument Wonen dat op 28 januari 2010 door de gemeenteraad is vastgesteld. Hierin heeft gemeente Midden-Drenthe het woonbeleid voor de komende jaren weer (2012-2020).

De basis van de visie van de gemeente Midden-Drenthe op het te voeren woonbeleid is neergelegd in het Visiedocument Wonen. In het document staan de volgende visie en ambitie genoemd:

Visie: Midden-Drenthe is in 2020 een groeiende woon- en leefgemeente. Wonen is royaal, modern en landelijk, met goede voorzieningen dichtbij huis. Mensen wonen tevreden in Midden-Drenthe!

Ambitie Midden-Drenthe: Wie in Midden-Drenthe woont, wil er blijven wonen. De kwaliteit van de woonomgeving is een belangrijke factor. Meer groen in en rond de dorpen is belangrijk. Bij de ontwikkeling van nieuwe woningbouwlocaties krijgen duurzame woningen en het gebruik van alternatieve energiebronnen bijzondere aandacht.

Er wordt daarbij een sterk accent op 'diversiteit' en 'kwaliteit' gelegd. We zouden dit de hoofdpijlers kunnen noemen. De resultaten die de gemeente bereikt wil hebben in 2020 kunnen eigenlijk allemaal onder een van deze 2 hoofdpijlers geschaard worden.

In het woonplan is een uitwerking van het woonprogramma per kern opgenomen. De Broekstreek is ingedeeld bij het kerncluster Westerbork. De eigen woningbehoefte bedraagt volgens het woonplan circa 20 woningen, waarvan er 8 zijn toegekend zijn aan de nieuwbouwlocatie van familie J. Boer. Hiervoor is in het bestemmingsplan "De Broekstreek" het perceel Garmingerstukken 1 aangeduid als "WRO-zone – wijzigingsgebied 3 & 5". Middels de in het bestemmingsplan opgenomen wijzigingsbevoegdheid kan gemeente Midden-Drenthe ter plaatse van de aanduiding wijzigingsgebied 3, de bestemming wijzigen in de bestemming Wonen met dien verstande dat men kan voldoen aan het gestelde in Artikel 19 onder c van dit desbetreffende bestemmingsplan.

Daarnaast zal de landschappelijke inpassing van wijzigingsgebied 5 een nadrukkelijke relatie hebben met de voorgestelde ontwikkeling en is als voorwaardelijke verplichting opgenomen in de regels. De bestemming van wijzigingsgebied 5 zal hiermee gewijzigd worden in de bestemming Groen-Dorpsgroen.

In deze Toelichting is aangetoond dat de voorgenomen plannen van familie J. Boer hier aan voldoen. Het bestemmingsplan bied hiervoor maatwerk. In het bestemmingsplan is voor het plangebied een beeldkwaliteitplan opgenomen, waarmee het kwaliteitsniveau gewaarborgd is. In het wijzigingsplan is in relatie tot het beeldkwaliteitplan in december 2015 een uitwerkingsplan opgesteld "Nieuw wonen op erve Boer". Het uitwerkingsplan richt zich met name op de landschappelijke inpassing, het karakter van de bebouwing en het materiaal- en kleurgebruik.

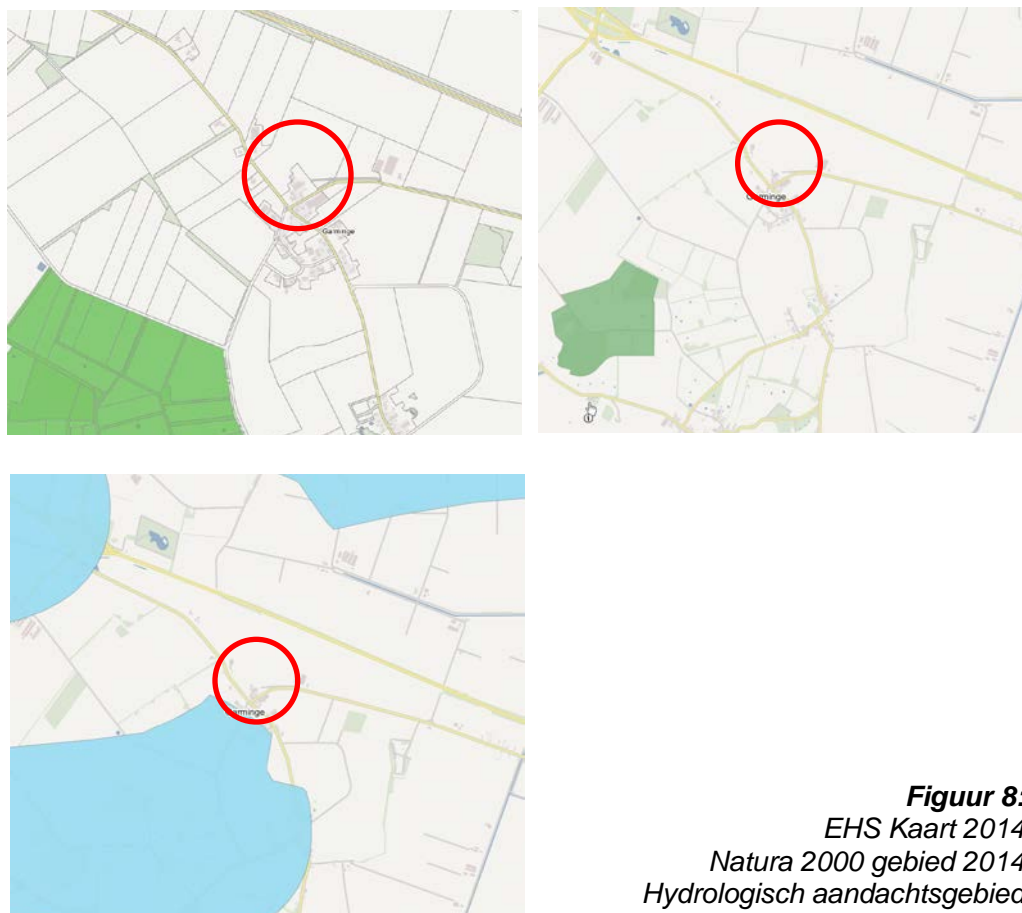
Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen, zoals woningbouw, zal aandacht moeten worden besteed aan de wet- en regelgeving voor de verschillende omgevingsaspecten, waaronder geluid, bodem en water. Voor deze onderbouwing zijn verschillende onderzoeken uitgevoerd. In dit hoofdstuk komen de resultaten van de diverse onderzoeken aan bod.

4.1 Ecologie

In het algemeen dient rekening te worden gehouden met Europees en nationaal beleid en wetgeving ten aanzien van de natuurbescherming. Uitgangspunt voor het onderhavige project is dat er geen strijdigheid ontstaat met het beleid en de wetgeving ten aanzien van de natuurbescherming. De wettelijke bescherming van ecologische waarden volgt twee sporen: de gebiedsbescherming (Natuurbeschermingswet) en daarnaast de soortenbescherming (Flora- en faunawet).

4.1.1 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.



Figuur 8:
 EHS Kaart 2014
 Natura 2000 gebied 2014
 Hydrologisch aandachtsgebied

Het dichtstbijzijnde Natura 2000 gebied is "Mantingerbos". Dit gebied ligt op ruim 1200 meter afstand van het plangebied. Het Mantingerbos bestaat uit een drietal bosjes (het eigenlijke Mantingerbos, het Thijsbosje en het Noordlagerbos) en beekdalgraslanden langs het Oude Diep. Het Mantingerbos is een oud bosrestant waarin hulst plaatselijk aspectbepalend is. De bodem van het Mantingerbos is een van de oudste onberoerde bosbodems van Drenthe.

Gezien de aard en de omvang van de ontwikkeling en de afstand tot dit gebied, mag redelijkerwijs worden aangenomen dat het plan niet leidt tot significant negatieve effecten op het Natura-2000 gebied en de EHS.

Het plangebied valt niet onder de milieuzone 'Hydrologische beïnvloeding'. Bij de ontwikkeling van het nieuwbouw plan zullen er geen nadere eisen gesteld worden ten aanzien van de hydrologische waarden van de gronden. Ook zijn hier geen significante negatieve aantasting te verwachten van aangrenzende gronden.

4.1.2 Soortenbescherming

Door de in april 2002 in werking getreden flora- en faunawet is de verplichting ontstaan om ruimtelijke plannen aan deze wet te toetsen. Het doel van de wet is om in het wild levende planten en dieren te beschermen. De wet wil schadelijke handelingen voor deze soorten voorkomen door middel van de volgende maatregelen:

- verbod op handelingen die de instandhouding van de in het wild levende planten en dieren in gevaar kunnen brengen;
- kleine objecten of terreinen waarvan één of meerdere soorten van belang kunnen zijn, kunnen door de provincie worden aangewezen als beschermde leefomgeving;
- bescherming van soorten die voorkomen op de "Rode Lijst".

Alle vogelsoorten vallen in de flora- en faunawet onder het zwaarste Beschermingsregime. Dit betekent dat werkzaamheden of gebruik van ruimte waarbij vogels worden gedood of verontrust, of waardoor hun nesten of vaste rust- of verblijfplaatsen worden verstoord, verboden zijn. In sommige gevallen is onder voorwaarden ontheffing van dit verbod mogelijk. In de praktijk betekent dit dat het vooral de broedtijd is die ten allen tijde dient te worden ontzien. Indien hier rekening mee wordt gehouden is - met uitzondering van vogels met vaste nest- of verblijfplaatsen zoals uilen – geen sprake van verstoring.

Ten aanzien van de flora- en faunawet is er op 23 juni 2015 een Ecologisch Onderzoek uitgevoerd door "EcoMilieu" uit Vriezenveen, welke als bijlage aan deze toelichting is bijgevoegd.

Uit de effectentoetsing flora- en faunawet blijkt dat bij uitvoering van de geplande ingrepen op het perceel Garmingierstukken 1, negatieve effecten te verwachten zijn op:

- Jaarrond beschermde huismus
- Broedvogels

Er worden geen negatieve effecten verwacht op de overige beschermde soorten of aanwezige functies. Dit houdt in dat buiten het plangebied compenserende geschikte nestkasten of dakpannen geplaatst moeten worden en dat de sloopwerkzaamheden buiten het broedseizoen dienen plaats te vinden. Daarnaast dient men bij de nieuwbouw rekening te houden met mussen en andere vogels, De initiatiefnemers kunnen hiervoor broedvoorzieningen opnemen in het dak of op het terrein.

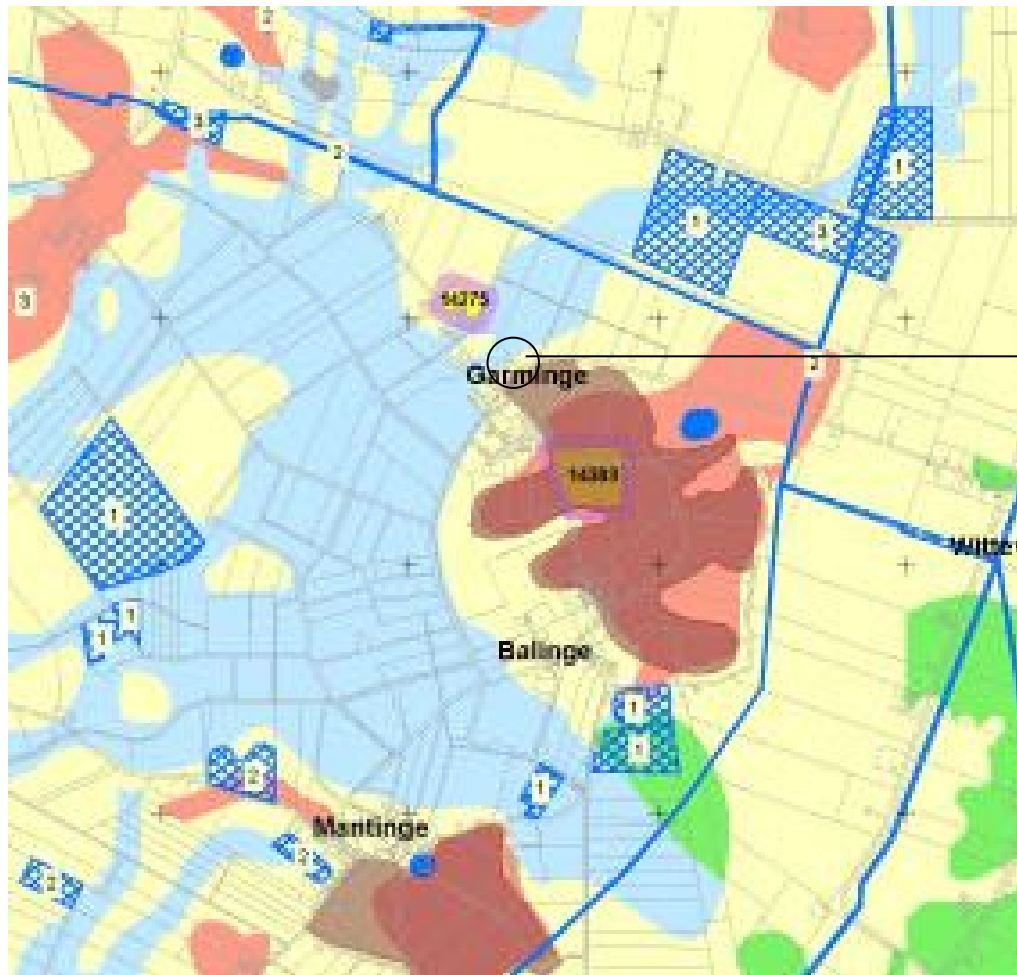
4.2 Archeologie

Voortvloeiend uit het Europese Verdrag van Malta, moet in ruimtelijke plannen bescherming van archeologische waarden plaatsvinden. Hierbij gaat het niet alleen om bestaande waarden, maar ook om de verwachtingswaarden. Uitgangspunt is om rekening te houden met de archeologische waarden.

Met het vaststellen ontwikkelen van een archeologische verwachtings- en beleidskaart neemt de gemeente Midden-Drenthe haar verantwoordelijkheden ten aanzien van de archeologische waarden binnen haar grondgebied, die een belangrijk onderdeel vormen van de cultuurhistorie. Een andere taak van de gemeente is om klantvriendelijk om te gaan met haar inwoners. Met deze verwachtings- en beleidskaart en webversie van de kaart, kunnen burgers en bedrijven duidelijker worden voorgelicht over eventuele onderzoeksinspanningen die zij moeten doen bij ingrepen in de bodem.

De Archeologische verwachtings- en beleidskaart gemeente Midden-Drenthe geeft de te verwachten kans op het aantreffen van archeologische waarden aan. Het projectgebied Garmingerstukken 1 te Garminge ligt in een gebied met een middelhoge archeologische verwachting, zie figuur 9.

Archeologische
verwachtingswaarden



Projectgebied
Garmingerstukken 1

Figuur 9. Fragment Archeologische verwachtings- en beleidskaart gemeente Midden- Drenthe met globale ligging projectgebied

Op 02 juli 2015 is er door “Hamaland Advies ” uit Zelhem een archeologisch onderzoek uitgevoerd in de vorm van een Bureauonderzoek en Inventariserend Veldonderzoek in de vorm van een verkennend booronderzoek, welke aan deze Toelichting als bijlage is bijgevoegd. Dit veldonderzoek heeft geleid tot de volgende aanbeveling:

Archeologisch
onderzoek

Hamaland Advies adviseert om het plangebied Garmingerstukken 1, vrij te geven voor de voorgenomen ontwikkeling. De bodem is in vrijwel het gehele plangebied geroerd tot op een maximale diepte van 105 cm – mv als gevolg van aanleg van Erve Boer en de opstallen op dit erf. Door de grote mate van bodemverstoring en het ontbreken van cultuurlagen, vondstlagen of archeologische indicatoren achten zij de kans zeer gering dat er in het plangebied archeologische vindplaatsen te verwachten zijn. De middelhoge archeologische verwachting voor het plangebied op de beleidskaart kan daarom bijgesteld worden naar laag met als indicatie verstoord.

Conclusie

Bij het onverwachts aantreffen van archeologische waarden tijdens de sloop- en graafwerkzaamheden geldt een meldingsplicht volgens de Monumentenwet 1988, art. 53 bij zowel het bevoegd gezag de gemeente Midden-Drenthe, de heer S. van Veen, 06-55873897 en de provinciaal archeoloog, de heer W.A.B. van der Sanden, 06-22662601

4.3 Bodem

De gemeente heeft een bodemkwaliteitskaart en Nota bodembeheer vastgesteld. Op grond van de Bouwverordening kan vrijstelling van onderzoek plaats vinden indien sprake is van een onverdachte locatie. De percelen gelegen aan de Garmingerstukken worden in het Bodeminformatiesysteem Squit vermeld als een locatie waarin het verleden bodemactiviteiten hebben plaats gevonden. Agrarische bouwvlakken (erf) worden per definitie als verdacht beschouwd. Een onderzoek naar de bodemkwaliteit is dan ook vereist bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning.

4.4 Geluid

Ten aanzien van het aspect geluid is de *Wet geluidhinder* (Wgh) bepalend. Op grond van de wet zijn verschillende vormen van geluidhinder te onderscheiden die directe raakvlakken hebben met de ruimtelijke ordening (wegen, spoorwegen, vliegvelden). Voor het voorliggende plan is het aspect wegverkeerslawaaï van belang. Uitgangspunt is dat er geen situaties ontstaan, die strijdig zijn met de wet.

In de *Wet geluidhinder* (Wgh) is bepaald dat elke weg in principe een zone heeft, waar aandacht aan geluidhinder moet worden besteed. Daarbij onderscheidt de Wgh geluidsgevoelige gebouwen enerzijds en niet-geluidsgevoelige gebouwen anderzijds.

De nieuwbouwllocatie aan de Garmingerstukken 1 zal ruimte bieden aan totaal 8 woonheden en geluidsgevoelig gebouw zijn. Het plangebied ligt op een afstand van ruim 40 meter van de doorgaande weg Garmingerstukken, en op een afstand van ruim 500 meter van de Provincialeweg N381. De verkeersintensiteit op de Garmingerstukken (die 50 km/uur als maximum snelheid kennen) dermate laag, dat er vanuit het aspect verkeerslawaaï geen belemmeringen voor dit project zijn.

4.5 Wet Milieubeheer

Rondom de woningbouwlocatie aan de Garmingerstukken 1 zijn diverse bedrijven gelegen waarvoor (op grond van milieuvergunningen) hinderzones gelden. Het projectgebied valt binnen de zones van bedrijven gelegen aan de Heirweg 2 (akkerbouw, 50 m), Heirweg 4a (melkrundveehouderij, 100 m) en Spekdiel 1 (akkerbouw, 50 m).

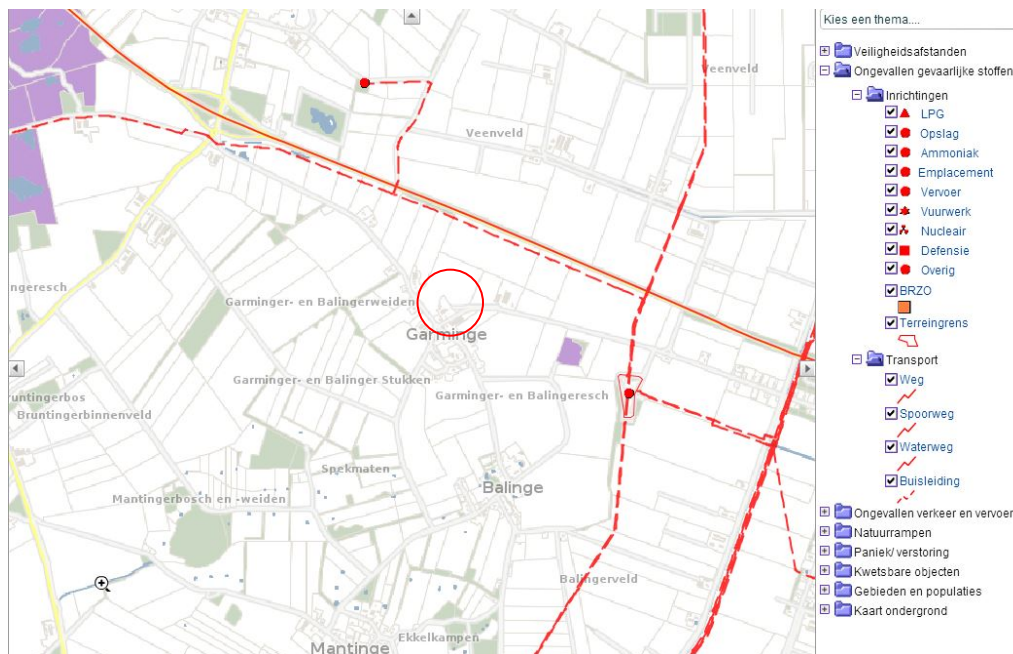
Voor de projectlocatie geldt dat door de woningbouw de kortste afstand van de bedrijven tot woningen niet wordt verkleind. Dit komt door het feit dat de opgenomen wro-zone - wijzigingsgebieden dermate ruim zijn, dat de nieuwe woningen gemakkelijk op enige afstand van de bedrijven kunnen worden geplaatst. Daarnaast is het zo dat er op dit moment reeds (diverse) burgerwoningen binnen de zones zijn gelegen. Voor de aan te houden afstanden wordt in principe uitgegaan van het bouwblok, aangezien er buiten het bouwblok zonder vrijstelling geen mogelijkheden zijn voor opslag van kuilvoer en/of mest. Voor Heirweg 4a wordt uitgegaan van emissiepunten, omdat er op kortere afstand al woningen zijn gelegen.

4.6 Kabels en leidingen

In en rondom het projectgebied zijn geen kabels en leidingen (zoals gasleidingen en hoogspannings-masten) aanwezig die beperkingen opleggen aan de voorgenomen activiteiten in het projectgebied.

4.7 Externe veiligheid

Uit de Risicokaart Drenthe (figuur 10) blijkt dat voor deze locatie geen risicofactoren aanwezig zijn. De regeling met betrekking tot de externe veiligheid vormt geen belemmering voor de geplande ontwikkelingen.



Figuur 10. Fragment Risicokaart Drenthe

4.8 Watertoets

Garminge en daarmee het gebied van deze ruimtelijke onderbouwing, valt in het werkgebied van het Waterschap Reest & Wieden. Voor het nieuwbouwplan aan Garmingerstukken 1 is er op 22 juni 2015 een watertoets uitgevoerd, welke als bijlagen aan deze ruimtelijke onderbouwing zijn bijgevoegd.

Het plan ligt in het stroomgebied van het Meppelerdiep. Rond het plangebied liggen schouwsloten en watergangen van het waterschap. Het peilgebied heeft een maximumpeil van NAP 14,95 m (opgemerkt wordt dat dit peil de instelhoogte van het kunstwerk is en zodoende voor het laagste deel van het peilvak de drooglegging garandeert. Lokaal kunnen dus (grote) verschillen optreden).

De hoogte van het maaiveld ligt gemiddeld op ongeveer NAP 16.00 m. De bodem (deklaag) van het noordelijke deel van het perceel bestaat voornamelijk uit zand. Het zuidelijke deel bestaat uit zand en keileem. De maximale grondwaterstand ligt tussen 40 – 80 cm onder het maaiveld (Gt VI en Gt IV). Er kunnen, door de aanwezigheid van slecht doorlatende lagen, schijngrondwaterstanden tot dicht onder het maaiveld voorkomen.

Uit onderzoek is gebleken dat de waterhuishoudkundige waarde door toepassing van de wijzigingsbevoegdheid niet onevenredig wordt geschaad, indien bij verlening van de omgevingsvergunning de volgende punten in acht worden genomen:

- Er mag uitsluiten gebruik worden gemaakt van duurzame materialen die niet op het water uitlogen;
- Het rioleringsstelsel dient gescheiden aangelegd te worden, waarbij de afvoer van regenwater zodanig wordt aangelegd dat de afvoer vertraagd plaatsvindt op het huidige oppervlaktewatersysteem (schouwsloten en watergangen).
- Het peil (bovenkant afgewerkte begane grondvloer) van de woningen dient men minste 30 cm boven het straatpeil te liggen.
- De afstand tussen de bodem van de bebouwing (kelder/kruipruimte) en de slecht doorlatende laag in de bodem dient ten minste 20 cm te bedragen. Ter voorkoming van grondwateroverlast is het toepassen van drainage toegestaan.

5.1. Economische uitvoerbaarheid

Het onderhavige project betreft een particulier initiatief dat uitgevoerd zal worden binnen de planologische randvoorwaarden, zoals die door de gemeente zijn gesteld. Aangezien het om een particulier initiatief gaat, zullen eventuele planschadetekosten en ander daarmee samenhangende kosten voor rekening van de initiatiefnemer zijn, in dit geval familie J. Boer. De initiatiefnemer en de gemeente hebben hiervoor een anterieure overeenkomst gesloten. Alle kosten die gepaard gaan met de uitvoering van onderhavige wijzigingsplan zullen door de initiatiefnemer worden gedragen, zowel binnen als buiten het plangebied.

5.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Inspraak

Het college heeft de bevoegdheid te besluiten of inspraak wordt verleend bij de voorbereiding van gemeentelijk beleid. Onderhavig plan is een uitwerking van de wijzigingsbevoegdheid, zoals opgenomen in het bestemmingsplan “De Broekstreek”. Vooruitlopend op voornoemd bestemmingsplan is in overleg met de omgeving de “Structuurvisie Broekstreek 2011 -2030” opgesteld, deze heeft vervolgens als basis gediend voor het bestemmingsplan “De Broekstreek” en bijbehorend beeldkwaliteitsplan, waarop inspraak is geweest.

Met dit plan wordt uitwerking gegeven aan het beeldkwaliteitsplan, waarin de uitgangspunten ten aanzien van het nieuwe-erven concept in Garminge (locatie Boer) zijn opgenomen, waardoor het plan geen ruimtelijke consequenties heeft, anders dan op basis van het bestemmingsplan “De Broekstreek” als bekend mag worden verondersteld. Op basis van bovenstaande is overeenkomstig het besluit van het college geen gelegenheid tot inspraak geboden.

Overleg

In het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 Bro is het ontwerp bestemmingsplan toegezonden aan de provincie en het waterschap.

De provincie heeft als reactie op het ontwerp bestemmingsplan haar waardering uitgesproken over de zorgvuldige wijze waarop vorm en inhoud wordt gegeven aan het plan, dat daarmee een bijdrage levert aan de leefbaarheid van het dorp Garminge.

Zienswijzen

Het voorliggend bestemmingsplan is als ontwerp ter visie gelegd met ingang 16 november tot en met 29 december 2016. Binnen deze termijn is en ieder in de gelegenheid gesteld een zienswijze op het plan in te dienen. Er zijn geen zienswijzen ontvangen.