

Bestemmingsplan
Oranjekanaal N.Z.30a, Zuidveld
(Ruimte-voor-Ruimte)

NL.IMRO.1731.OranjekanNZ30aZV-VST1
Vastgesteld

Inhoud: Toelichting en bijlagen
Regels en bijlagen
Verbeelding

Initiatiefnemer: Fam. Zoer

Datum: 3 februari 2022
Opsteller: M. Sollie

ZUIDEMA
Omgevingsrecht

Inhoudsopgave

1. Inleiding	2
1.1 Aanleiding.....	2
1.2 Ligging plangebied	2
1.3 Verantwoording.....	2
1.4 Leeswijzer	2
2. Beschrijving van het plangebied	3
2.1 Huidige situatie	3
2.2 Gewenste situatie.....	3
2.3 Planologische situatie.....	4
3. Beleid	5
3.1 Rijksbeleid.....	5
3.2 Provinciaal beleid.....	5
3.3 Waterschapsbeleid.....	8
3.4 Gemeentelijk beleid.....	8
4. Omgevingsaspecten	11
4.1 Milieuzonering.....	11
4.2 Bodem	13
4.3 Geluid.....	13
4.4 Luchtkwaliteit.....	14
4.5 Externe veiligheid	14
4.6 Cultuurhistorie & archeologie	15
4.7 Water.....	16
4.8 Ecologie	17
4.9 m.e.r.	17
5 Juridische vormgeving	19
5.1 Algemeen.....	19
5.2 Wijze van bestemmen	20
6 Economische- en maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	21
6.1 Economische uitvoerbaarheid.....	21
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	21
Bijlagen	
<i>Bijlage 1 Uitgangspuntennotitie Waterschap</i>	
<i>Bijlage 2 Akoestisch onderzoek</i>	
<i>Bijlage 3 Bodemonderzoek</i>	
<i>Bijlage 4 Aeriusberekening</i>	

1. Inleiding

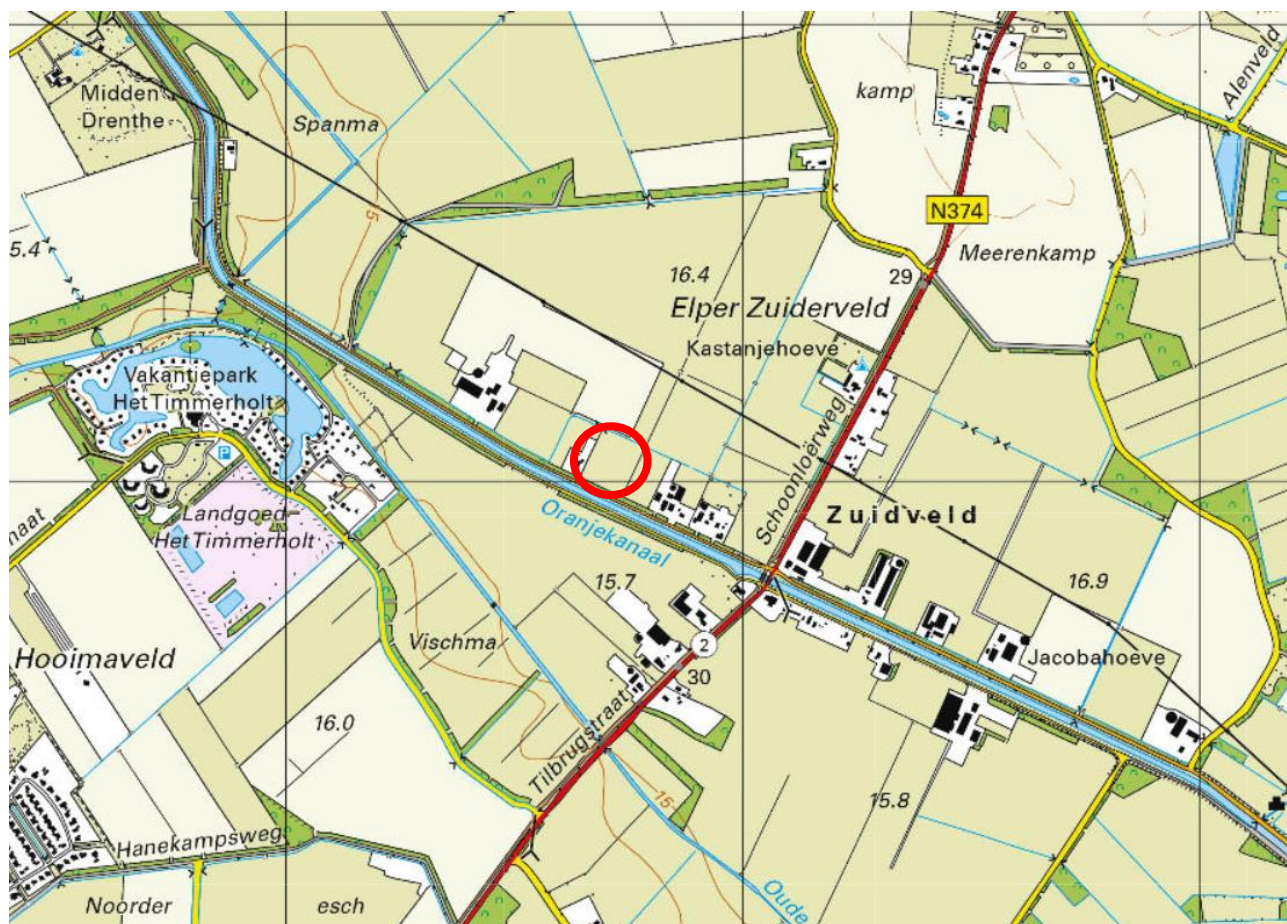
1.1 Aanleiding

Op het perceel Oranjekanaal N.Z. tussen 30 en 31 te Zuidveld zijn initiatiefnemers voornemens een compensatiewoning met bijbehorende bouwwerken te bouwen. Dit plan is gebaseerd op de Ruimte voor Ruimte regeling van gemeente Midden-Drenthe, ter compensatie voor de afbraak van voormalige agrarische bedrijfsbebouwing op het perceel Oranjekanaal N.Z. 37 te Zuidveld. De slooplocatie wordt in dit plan niet meegenomen, deze maakt onderdeel uit van een inmiddels afgeronde separate bestemmingsplanprocedure. De slooplocatie maakt deel uit van bestemmingsplan Heirweg 4a, Garminge en Oranjekanaal N.Z. 37, Zuidveld' vastgesteld op 1 juli 2021 met besluitnummer 20210701.

In het vooroverleg is aan initiatiefnemers namens het college van burgemeester en wethouders aangegeven dat men positief is over het voorgelegde plan één compensatiewoning met bijbehorende bouwwerken te bouwen.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen in het buitengebied van de gemeente Midden-Drenthe ten zuiden van Elp en ten noordoosten van Westerbork. Het plangebied is plaatselijk bekend als Oranjekanaal N.Z. tussen nr. 30 en 31 te Zuidveld. In afbeelding 1.1 is de ligging van het plangebied aangeduid met een rode cirkel.



Afbeelding 1.1: ligging van het plangebied

Bron: topotijdreis.nl

1.3 Verantwoording

Bij het opstellen van dit plan is gebruik gemaakt van websites, visiedocumenten, beleidsstukken en rapportages. Waar nodig zijn de teksten en/of afbeeldingen integraal overgenomen om de inhoud zoveel mogelijk te waarborgen. Voor het overige is de naam en/of vindplaats van de bronnen weergegeven.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt de huidige- en gewenste situatie in het plangebied beschreven. Vervolgens komt in hoofdstuk 3 het, rijks-, provinciale- en gemeentelijk beleid aan de orde. In hoofdstuk 4 worden de omgevingsaspecten beschreven. In hoofdstuk 5 is de indeling en de (juridische) opzet van het bestemmingsplan toegelicht. Hoofdstuk 6 gaat in op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan.

2. Beschrijving van het plangebied

2.1 Huidige situatie

Het plangebied voor deze compensatiewoning met bijbehorende bouwwerken ligt aan het Oranjekanaal N.Z. in Zuidveld. Zuidveld is een buurtschap gelegen tussen Westerbork en Elp en betekent woest land, heide in het zuiden. Het dorp is gegroeid vanaf 1890 door bebouwing aan het Oranjekanaal en de nu provinciale weg N374. Momenteel is het perceel in gebruik als weideland.



Afbeelding 2.1 Vooraanzicht plangebied
Bron: Google Maps, Streetview

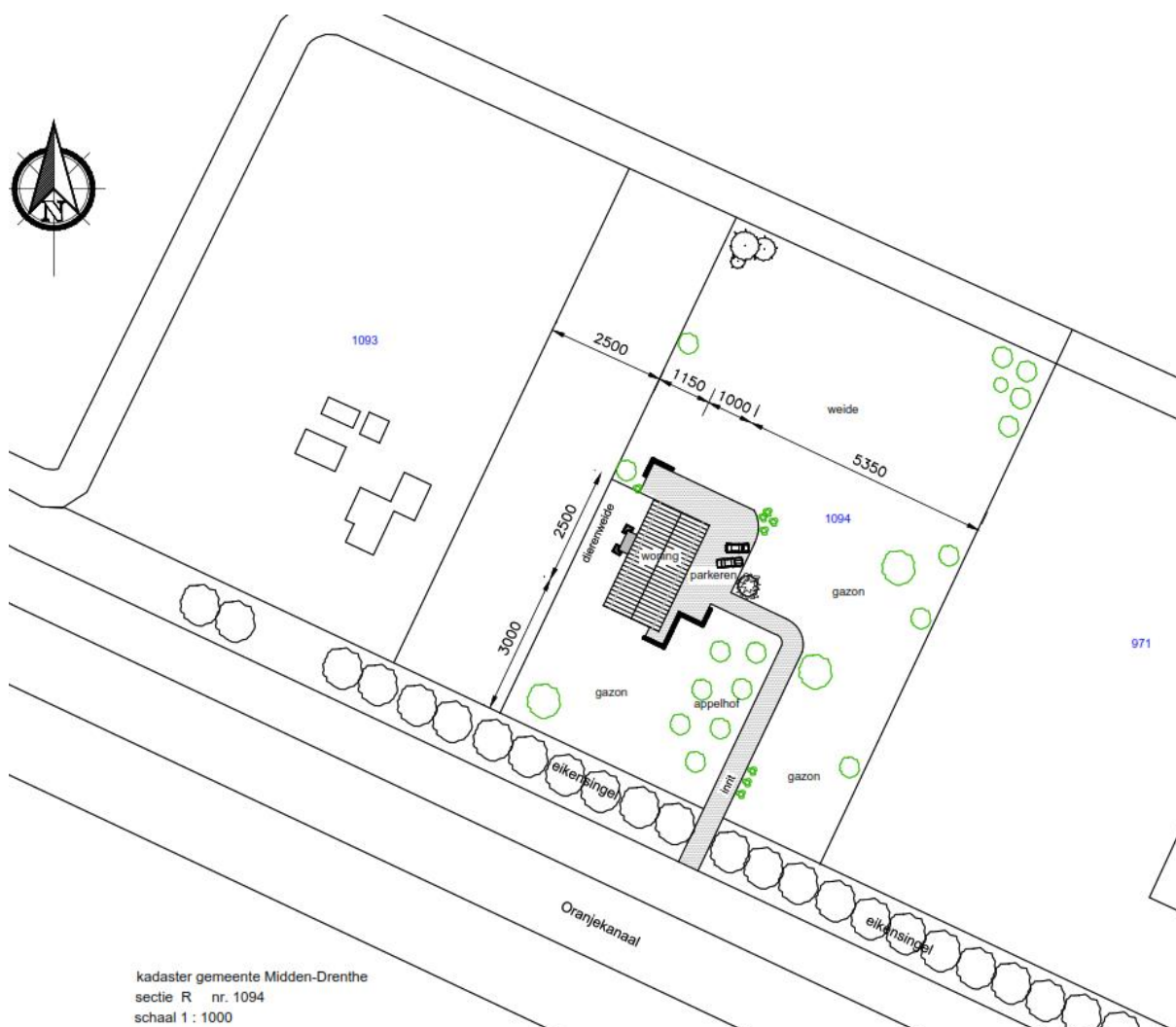
Langs het Oranjekanaal N.Z. staan op gemeentegrond een dubbele rij bomen tussen de weg en perceel. Deze bomen zijn gelegen buiten het plangebied in dezen. Het perceel ligt verlaagd ten opzichte van de weg. Afbeelding 2.1 toont een vooraanzicht van het plangebied.

2.2 Gewenste situatie

Dit plan is gebaseerd op de Ruimte-voor-Ruimte regeling van de gemeente Midden-Drenthe, ter compensatie voor de afbraak van voormalige agrarische bedrijfsbebouwing. Het Ruimte-voor-Ruimte beleid maakt het mogelijk om bij sloop van ten minste 750 m² aan voormalige agrarische bedrijfsbebouwing een woning (ter compensatie) terug te bouwen. Het heeft de voorkeur om de compensatiewoning binnen dan wel aansluitend op het voormalige agrarische bouwvlak te realiseren. Echter is dit in dit geval niet gewenst. De slooplocatie ligt tussen twee agrarische bedrijven in, die door de komst van twee compensatiewoningen belemmerd zouden worden in de bedrijfsvoering. Eén van de compensatiewoningen is voorzien op het plangebied in dezen. De andere compensatiewoning is elders voorzien en het plan hiervoor is samen met de slooplocatie in een separate procedure behandeld.

Het woonperceel is niet over de volle diepte en breedte van het (weide)perceel voorzien. De noord en westelijke delen van het perceel houden een agrarische functie alsmede bestemming. Het woonperceel is voorzien op het zuidoostelijke deel. Deze indeling zorgt ervoor dat de openheid van het landschap niet onevenredig wordt aangetast.

De nokrichting van de voorgenomen woning is haaks op de weg in lijn met de naastgelegen bebouwing. Het voornemen is binnen het plangebied één woning met bijbehorende bouwwerken te bouwen. Er is een potentiële koper die voornemens is een woning te bouwen, met in pandig een mantelzorgvoorziening behoefte van hun zoon. Afbeelding 2.2 toont een weergave van de gewenste terreinindeling.



Afbeelding 2.2 Gewenste situatie Oranjekanaal N.Z. 30a
Bron: Peter Bos Bouwadvies Definitief schetsontwerp 24-02-2021 aangepast 14-10-2021

De beoogde woning zal passend in het straat- en bebouwingsbeeld worden vormgegeven. Om de woning passend in het landschap vorm te geven is door de potentiële kopers gekozen voor een schuurwoning. Dit is passend in het overwegend agrarische landschap. De openheid van het perceel blijft met het ontwerp behouden. De exacte vormgeving van de beoogde bebouwing zal in het kader van de toekomstige omgevingsvergunning procedure worden voorgelegd ter toetsing.

2.3 Planologische situatie

Het perceel Oranjekanaal N.Z. tussen 30 en 31 is gelegen binnen het plangebied van het bestemmingsplan Buitengebied Midden-Drenthe (geconsolideerd 2014-08-20). Het plangebied heeft enkelbestemming 'Agrarisch met waarden – 1' met dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2' en gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – radiotelescoop 2'.

Op gronden met deze bestemming is de bouw van de voorgenomen woning niet bij recht toegestaan.

Met dit plan wordt de huidige agrarische bestemming herzien tot bestemming 'Wonen', 'Groen' en 'Agrarisch met waarden-1'. Waarbij de bouw van een compensatiewoning met bijbehorende bouwwerken mogelijk wordt gemaakt.

3. Beleid

3.1 Rijksbeleid

Op 13 maart 2012 is de Rijkstructuurvisie Infrastructuur en Ruimte (hierna SVIR) vastgesteld. Daarin is aangegeven dat het Rijk streeft naar 'Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig'. Het Rijk kiest drie doelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

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

Het Rijk kiest daarbij voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Een aantal van deze nationale belangen worden juridisch geborgd via het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro).

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is de 'ladder voor duurzame verstedelijking' geïntroduceerd en vervolgens vastgelegd als procesvereiste in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Met de ladder voor duurzame verstedelijking wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten nagestreefd.

Volgens de Nota van Toelichting van het Bro worden ontwikkelingen die geen extra verstedelijking tot gevolg hebben, maar bebouwing reduceren of verplaatsen, zoals bijvoorbeeld de Ruimte-voor-Ruimte regelingen, niet gezien als stedelijke ontwikkeling in de zin van de Ladder. Daarnaast volgt uit jurisprudentie dat wanneer sprake is van een functiewijziging moet worden beoordeeld of er sprake is van een naar aard en omvang zodanige functiewijziging dat desalniettemin sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Daarbij is vast komen te staan dat plannen waarbij sprake is van salderen binnen een plangebied en/of reductie van onbebouwde plancapaciteit, zoals een Ruimte-voor-Ruimte plan, Laddervrij is.

Conclusie

Voor dit plan zijn in de SVIR dan wel de Barro geen onderwerpen van nationaal belang opgenomen waarmee rekening dient te worden gehouden.

3.2 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Drenthe

Op 2 juni 2010 hebben Provinciale Staten de Omgevingsvisie Drenthe vastgesteld. De laatst geactualiseerde visie is in werking getreden op 3 oktober 2018. In de omgevingsvisie zijn de belangen, ambities, rollen, verantwoordelijkheden en sturing van de provincie in het ruimtelijk domein geformuleerd. De omgevingsvisie vormt het strategisch kader voor de ruimtelijk economische ontwikkeling van Drenthe in de periode tot 2020, met in sommige gevallen een doorkijk naar de periode daarna. De Omgevingsvisie Drenthe is een integraal document en fungeert als provinciale structuurvisie op grond van de Wet ruimtelijke ordening, als provinciaal milieubeleidsplan, als regionaal waterplan en als provinciaal verkeers- en vervoersplan.

Op de visiekaart 2020 is het plangebied aangeduid als 'landbouwgebied'. In de gebieden aangewezen als landbouwgebied wordt de landbouw maximale speelruimte geboden. Bij de te nemen inrichtingsmaatregelen voor de landbouw dient zo veel mogelijk rekening gehouden te worden met de kernkwaliteiten. Ontwikkelingen in deze gebieden mogen daarom geen negatief effect hebben op de landbouw. In deze gebieden streeft de provincie naar een waterhuishoudkundige inrichting die is afgestemd op de functie Landbouw.

Het behouden en ontwikkelen van de kernkwaliteiten is belangrijk voor een gezonde en aantrekkelijke leefomgeving in Drenthe, maar even belangrijk is een gezond economisch klimaat, met voldoende bedrijvigheid en werkgelegenheid, en een gezond sociaal klimaat, met voldoende variatie in het aanbod van woonmilieus en voorzieningen met een hoge leefbaarheid. De provincie Drenthe wil voorwaarden creëren voor het ontwikkelen van een robuuste sociaaleconomische structuur van Drenthe, met daarbij centraal het onderscheid tussen stad en land en het complementaire karakter van deze gebieden.

Kernkwaliteiten

In de omgevingsvisie zijn de provinciale belangen benoemd, waarmee gemeenten rekening dienen te houden bij het beoordelen van bestemmingsplannen.

De provinciale belangen zijn verdeeld in Drentse kwaliteiten en ontwikkelingen. Binnen de Drentse kwaliteiten staat het behoud en de ontwikkeling van de kernkwaliteiten, de dynamiek van bedrijvigheid, de biodiversiteit en de milieu- en leefomgevingskwaliteit centraal. De kernkwaliteiten zijn opgenomen op een kernkwaliteitenkaart. Op het gebied van ontwikkelingen zijn onder meer het regionale economische vestigingsklimaat, de landbouw, het toerisme, de demografische ontwikkeling, de mobiliteit en de ontwikkeling van natuur en landschap (ecologische hoofdstructuur, diversiteit in landschapstypen) als provinciaal belang benoemd.

De kernkwaliteiten vormen de belangrijkste basis voor het begrip 'ruimtelijke kwaliteit'. Daarnaast is zorgvuldig ruimtegebruik en milieu- en leefomgevingskwaliteit van belang.

Kernkwaliteit Landschap

Het plangebied is aangeduid met kernkwaliteit 'esdorpenlandschap'.

Het Drents plateau bestaat voornamelijk uit esdorpenlandschap. Dit landschapstype bevat enkele telkens terugkerende onderdelen, namelijk het dorp, de es, het beekdal en de velden/bossen/heide. Elk onderdeel komt voort uit het agrarisch gebruik en is gerelateerd aan het functioneren van de lokale agrarische dorpsgemeenschap. Op hoger gelegen gronden ontwikkelden zich door de eeuwen heen de essen, omzoomd door bosjes, strubben of soms een ringwal.

Het provinciaal beleid is gericht op het behoud van de open ruimte en het versterken van esrandbeplanting en op het behoud van het onbebouwde karakter en het versterken van karakteristieke beekdal(rand)beplanting.

Kernkwaliteit Aardkundige waarden en Cultuurhistorie

Het plangebied is voor de kernkwaliteit Aardkundige waarden aangeduid met het beschermingsniveau "beschermingsniveau generiek (aw)" en voor de kernkwaliteit cultuurhistorie aangewezen met het beschermingsniveau "Respecteren". Voor de kernkwaliteit cultuurhistorie heeft het plangebied nog een tweede aanduiding namelijk "Deelgebied 6: de velden in centraal Drenthe - van nut maken van de stille heide".

Het beschermingsniveau is het laagste sturingsniveau en is voorzien over het grootste deel van het grondgebied van de provincie Drenthe. Voor de gebieden aangewezen met het beschermingsniveau Respecteren richt men zich op het waarborgen van de cultuurhistorische samenhang voor de toekomst. Daarbij hebben initiatiefnemers de verantwoordelijkheid om de cultuurhistorische hoofdstructuur als inspiratiebron te benutten.

De structuur van "Deelgebied 6: de velden in centraal Drenthe - van nut maken van de stille heide" wordt gedomineerd door de twee grote bos- en heidegebieden van het Dwingelderveld en bij Hooghalen, door de beekdalen van de Elperstroom en de Westerborkerstroom met de daarbij gelegen esdorpen die al in de middeleeuwen zijn ontstaan.

De richtinggevende ambitie voor dit deelgebied is het herkenbaar houden van de samenhang van twee bos- en heidegebieden met de nabijgelegen esdorpen. De bos- en heidegebieden van het Dwingelderveld en van Hooghalen zijn een resultante van de ontginning van de woeste gronden rond de esdorpen.

Kernkwaliteit archeologie

Het plangebied is voor de kernkwaliteit archeologie aangeduid als 'Beschermingsniveau 1: generiek'.

Het beschermingsniveau Generiek richt zich op het algemene uitgangspunt dat alle behoudenswaardige archeologische vindplaatsen (waarden) die op de Archeologische Monumentenkaart (AMK) van Drenthe staan en de nieuw ontdekte behoudenswaardige vindplaatsen niet ongezien kunnen verdwijnen.

Kernkwaliteit natuur en rust

Het plangebied is betreffende de kernkwaliteiten natuur en rust niet voorzien van enige aanduiding.

Provinciale omgevingsverordening Drenthe

De Provinciale omgevingsverordening Drenthe, met inbegrip van de navolgende wijzigingen, geeft de randvoorwaarden voor het opstellen van ruimtelijke plannen. De verordening heeft onder meer als doel om de kernkwaliteiten van Drenthe te behouden en te versterken. Als bij een ruimtelijk plan kernkwaliteiten betrokken zijn, moet in het ruimtelijk plan uiteengezet worden dat met het desbetreffende plan wordt bijgedragen aan behoud en ontwikkeling van de bij het plan betrokken kernkwaliteiten conform de provinciale ontwikkelingsvisie. Een ruimtelijk plan mag geen nieuwe activiteiten dan wel wijziging van bestaande activiteiten mogelijk maken die de kernkwaliteiten significant aantasten.

Op grond van artikel 2.16 (Ruimte-voor-Ruimte regeling) mag een ruimtelijk plan voor een gebied, niet gelegen binnen het Bestaand Stedelijk Gebied, voorzien in een Ruimte-voor-Ruimte regeling wanneer:

- Er agrarische bedrijfsbebouwing aanwezig is die al aanwezig was op 2 juni 2010;
- De sloopnorm voor 1 compensatiewoning tenminste 750² en tenminste 2000 m² voor max 2 compensatiewoningen aan agrarische bedrijfsbebouwing bedraagt;
- Mits sprake is van een extra kwaliteitsslag er beperkt afgeweken kan worden van de sloopnorm;
- In het ruimtelijk plan de mogelijkheid geboden wordt tot het samenvoegen van agrarische bebouwing op meerdere percelen (saldering) om te kunnen komen tot de sloopnorm.
- Er randvoorwaarden voor inpassing, omvang, inhoud en uiterlijk van de compensatiewoning worden vastgelegd;
- De bouw van een compensatiewoning niet plaatsvindt in gebieden die onder Natuurnetwerk Nederland en/of beekdal en bergingsgebied zijn aangeduid, tenzij de oorspronkelijke agrarische bedrijfsbebouwing wordt verwijderd in de betreffende gebieden.

Onder agrarische bedrijfsbebouwing wordt verstaan alle gebouwen inclusief bouwwerken geen gebouwen zijnde zoals een mestlo en kuilplaten. De voorwaarden voor deze provinciale Ruimte-voor-Ruimte regeling zijn overgenomen en nader uitgewerkt in het gemeentelijk Ruimte-voor-Ruimte beleid.

Overweging provinciaal beleid

Met dit plan wordt een woning met bijbehorende bouwwerken mogelijk gemaakt in een gebied wat gekenmerkt is als landbouwgebied. Deze compensatiewoning wordt mogelijk gemaakt door het slopen van agrarische bedrijfsbebouwing op een locatie elders, waar redelijkerwijs niet teruggebouwd kon worden vanwege belemmeringen voor nabij deze slooplocatie gelegen agrarische bedrijven. Deze slooplocatie is behandeld in een separaat plan welke vooruitlopend op deze bestemmingsplanprocedure is vastgesteld.

In dit plan wordt rekening gehouden met de ambitie om maximale speelruimte bieden aan de landbouw door de woning op voldoende afstand van nabijgelegen agrarische bedrijven te situeren. Tevens behoudt een deel van de gronden de agrarische bestemming alsmede functie. In een separaat bestemmingsplan krijgen de gronden ter hoogte van de te slopen stallen wederom een agrarische bestemming alsmede functie.

De provincie stuurt in het esdorpenlandschap op het behoud van open ruimten. Hierbij is met het ontwerp van de woning en de situering op het perceel rekening gehouden. Vanaf de weg zijn er duidelijke zichtlijnen richting het achterland, waardoor de openheid van het landschap niet onevenredig wordt aangetast. plangebied ligt niet in NNN gebied of beekdal en/of bergingsgebied.

Conclusie:

Dit plan is in overeenstemming met het provinciaal beleid.

3.3 Waterschapsbeleid

Het plan is gelegen binnen het beheersgebied van het waterschap Drentse Overijsselse Delta. In het waterbeheerplan is beschreven hoe het waterschap uitvoering geeft aan haar watertaken in de periode 2016-2021. Het waterbeheerplan geeft de koers aan voor de komende jaren.

De doelen in het waterbeheerplan zijn.

- Overstromingen, wateroverlast of droogte te voorkomen of beperken. Inwoners kunnen hierdoor op een goede manier wonen en werken. Boeren en natuurbeheerders kunnen goed gebruik maken van de grond.
- Beschermen en verbeteren van de kwaliteit van het water in de volle breedte. Een goede ecologische en chemische kwaliteit van het (oppervlakte)water is belangrijk. Het water is schoon en gezond en inwoners kunnen hiervan genieten.
- Ook de doelen voor waterkwaliteit die voortvloeien uit Europese wetgeving; de Kaderrichtlijn Water (KRW) maken onderdeel uit van het plan.
- Afvalwater in de afvalwaterzuiveringsinstallaties effectief en efficiënt behandelen. We proberen niet alleen schadelijke stoffen uit het water te halen. Ook willen we van deze stoffen nieuwe producten maken en nieuwe toepassingen zoeken.

Overweging Waterschapsbeleid

Het plan betreft een geringe ruimtelijke ingreep welke geen invloed van betekenis heeft in het kader van de waterhuishouding in deze regio en op grond daarvan vormt dit plan geen beletsel voor de uitvoering van het Waterschapsbeleid. Er is in het kader van dit plan uitvoering gegeven aan de digitale watertoets (zie paragraaf 4.7).

Conclusie

Dit plan is in overeenstemming met het Waterschapsbeleid.

3.4 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Midden-Drenthe 2030 "Platteland Leeft!"

Op 28 juni 2012 heeft de gemeenteraad de Structuurvisie Midden-Drenthe 2030 "Platteland Leeft!" vastgesteld. Deze visie vormt het toetsingskader voor ruimtelijke ontwikkelingen met 2030 als zichtjaar. De structuurvisie geldt voor de hele gemeente en zet de mens centraal.

Gemeente Midden-Drenthe heeft een aantal kernwaarden die de gemeente typeren. 'Veranderend Noaberschap' zorgt voor levendigheid van het platteland'. Onderliggende pijlers hiervan zijn wonen, landbouw, natuur en toerisme. 'Verbondenheid' met omliggende steden is belangrijk voor werkgelegenheid, (hoger) onderwijs en grootstedelijke voorzieningen. Midden-Drenthe heeft een 'lage bebouwingsdichtheid' en sluit daarmee aan bij de identiteit van Midden-Drenthe als plattelandsgemeente. De gemeente streeft ernaar dat de ruimte die er is ook ervaren kan worden door inwoners, ondernemers of toeristen. Hierbij is de verbondenheid met het (agrarische) landschap leidend en moet er een balans zijn tussen de ontwikkelingsruimte voor wonen,

(agrarische) bedrijven, recreatie en natuur. Het vinden, benoemen en behouden van deze balans is de belangrijkste opgave waaraan in de structuurvisie handvatten worden gegeven.

Naast wonen vormen landbouw, natuur en recreatie de belangrijkste pijlers van het landschap in Midden-Drenthe. De gemeente maakt deel uit van het keileemlandschap. De keileemgronden vormen de hogere delen binnen de gemeente. Smeltwater uit de voorlaatste ijstijd zorgde voor een doorsnijding van deze gronden en de vorming van beekdalen in het gebied. Aan de randen van het plateau bevinden zich de lager gelegen voormalige veenontginningen. De ontstaansgeschiedenis van het Drents plateau is nog altijd goed leesbaar.

Op kleine schaal, maar noodzakelijk voor de borging van levendigheid en sociale cohesie, kan er een beperkte groei plaatsvinden in overige kernen, in de schaal, maat en het ritme van de kern. Nieuwe ontwikkelingen moeten passen binnen de schaal van het aanwezige landschap en daarbij de landschappelijke kwaliteiten versterken.

Welstandsnota

Met de welstandsnota geeft de gemeente invulling aan de visie op gemeente Midden-Drenthe 'Platteland leeft!'. Deze nota geeft invulling aan het begrip noaberschap. De gemeente verwacht dat de initiatiefnemer rekening houdt met de burens, maar ook met de hele omgeving en de cultuurhistorische betekenis van die omgeving. Het gaat hierbij om de relatie tussen bebouwing en de omgeving.

Beeldkwaliteitsplan buitengebied gemeente Midden Drenthe

Voor de meest voorkomende ontwikkelingen in het buitengebied heeft de gemeente Midden Drenthe beeldkwaliteitsrichtlijnen opgesteld. Het plangebied maakt deel uit van de jonge veldontginningen. Het zijn relatief grote gebieden die op planmatige wijze zijn ontgonnen. Langs doorgaande wegen is bebouwing ontwikkeld. Erfbeplanting is beperkt aanwezig. De verkaveling is vaak blokvormig en de erven zijn meestal gericht op de weg of kanaal. De veenontginningen in het algemeen kenmerken zich door hun openheid.

Er zijn een aantal richtlijnen opgesteld voor nieuwe ontwikkelingen, waaronder nieuwe woningen in het kader van de Ruimte-voor-Ruimte regeling, maar voor woningen die buiten het erf worden gerealiseerd moeten de richtlijnen voor woningen via vervangende nieuwbouw worden gevolgd.

Aandachtspunten:

- Aankleding en inrichting van het erf moeten een goede overgang naar de omgeving waarborgen;

Richtlijnen:

- Bestaande rooilijnen worden zoveel mogelijk gerespecteerd;
- Rekening houden met de richting van het landschap en de richting en samenhang van de bebouwing in de directe omgeving;
- Vormgeven van goede overgangen van het erf naar de omgeving middels streekeigen erfbeplantingen'
- Karakteristiek nieuwe woning moet aansluiten bij bebouwing in de directe omgeving;
- De nieuwe woning is voorzien van een kap en lage gootlijn richting het landschap;
- De kopgevel is max 10 meter breed om verstening te voorkomen;
- Bijgebouwen zijn ondergeschikt aan hoofdgebouw'
- Kleur- en materiaalgebruik is ingetogen en afgestemd op de omgeving
- Een goed en gedetailleerd inrichtingsplan is vereist.

Landschapsbeleidsplan

De gemeente heeft als uitgangspunt gekozen voor het streven naar het behouden, herstellen en versterken en zo nodig vernieuwen van de landschappelijke kwaliteiten van het buitengebied van Midden-Drenthe. De basis voor de landschapsvisie is de tweedeling in het hoge landschap op het plateau en het lage landschap van de rand. Het plangebied ligt op het plateau en valt onder het esdorpenlandschap. Binnen het esdorpenlandschap maakt het deel uit van de jonge ontginningen.

In dit beleid is er binnen de jonge ontginningen nog onderscheid gemaakt en valt het onder agrarische gebieden.

In het beleid wordt aangegeven dat agrarische gebieden in de jongere ontginningen open moeten blijven en begrensd worden door gesloten bosranden, waarmee het relatief grootschalige karakter behouden blijft. De aanleg van erfbepanting wordt gestimuleerd.

Overweging gemeentelijk beleid

Met dit plan wordt de bouw van een compensatiewoning met bijbehorende bouwwerken mogelijk gemaakt onder de Ruimte voor Ruimte regeling. In de structuurvisie wordt de balans tussen wonen, recreatie, natuur en (agrarische) bedrijvigheid gezocht. Daarnaast is voor de borging van levendigheid en sociale cohesie in deze 'plattelandsgemeente' een beperkte groei noodzakelijk. Met dit plan wordt in die beperkte groei voorzien zonder de balans te verstoren. Daarbij wordt er in dezen gebouwd op basis van een bestaande actuele behoefte.

Er wordt rekening gehouden met de naastgelegen agrarische bedrijvigheid in dit jonge ontginningsgebied wat als agrarisch gebied aangemerkt is. Openheid van het landschap is tevens een kenmerk van dit gebied en in de aankleding en inrichting van het voorzien erf is een goede overgang naar de omgeving gewaarborgd door rekening te houden met de richting van het landschap en de samenhang van de directe omgeving. De woning zal worden ontworpen als schuurwoning, wat goed past bij de directe bebouwing (woonhuizen en schuren). De woning is ontworpen met een lage gootlijn richting het landschap en binnen de andere aangegeven richtlijnen.

Conclusie

Dit plan voldoet aan het voornoemde gemeentelijk beleid.

4. Omgevingsaspecten

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de relevante omgevingsaspecten. Op grond van artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening (Wro) dient te worden bezien of het plan uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening verenigbaar is met de eisen die aan de omgeving worden gesteld. Het plan dient een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te waarborgen en de belangen van omwonenden niet te schaden.

Met dit plan wordt ter compensatie van de sloop van voormalige agrarische bebouwing elders, een compensatiewoning met bijbehorende bebouwing gerealiseerd.

4.1 Milieuzonering

Een goed woon- en leefklimaat wordt bereikt als er balans is tussen de milieubelastende en milieugevoelige activiteiten, er is als het ware een goede mix van wonen en werken. In dat kader dient te worden beoordeeld of in de omgeving van het plangebied functies voorkomen die kunnen worden gehinderd door dit plan of waarvan het plan juist hinder ondervindt.

Bedrijven en Milieuzonering

Afstemming van bestaande en nieuwe functies gebeurt door het aanhouden van zogenaamde richtafstanden. Hierbij wordt gebruik gemaakt van de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' van de VNG (2009). Bij deze richtafstanden wordt rekening gehouden met milieuaspecten als geur-, stof en geluidhinder.

De in de publicatie genoemde richtafstanden zijn gebaseerd op een rustige woonwijk dan wel rustig landelijk gebied. Daarbij is vermeld dat de richtafstanden met één afstandsstap kunnen worden verlaagd indien sprake is van het omgevingstype gemengd gebied. Als gemengd gebied wordt gezien: "Een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor, zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid. Daarnaast gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen.". Op dit punt wordt in de rechtspraak sterk naar de feitelijke situatie gekeken.

Rondom het plangebied bevinden zich afwisselend agrarische bedrijven, bedrijven en woonbestemmingen. Tevens is het Oranjekanaal onderdeel van de hoofdinfrastructuur binnen Midden-Drenthe. Gezien de aanwezigheid van de agrarische bestemmingen en de ligging aan de doorgaande weg, kan het gebied worden getypeerd als een 'gemengd gebied' en kunnen de in de VNG-Reeks gestelde normafstanden met één stap worden verlaagd.

In de nabijheid (straal 200 meter) van het plangebied zijn de volgende percelen met een agrarische bedrijfsbestemming gelegen. Oranjekanaal N.Z. 29 en 31. In de onderstaande tabel worden de voor deze bedrijfsactiviteiten geldende richtafstanden alsmede de afstand tot het plangebied getoond.

Adres (bestemming of functieaanduiding)	SBI-code en categorie	Hinderrichtafstand gemengd gebied
Oranjekanaal N.Z. 29 (grondgebonden agrarisch bedrijf)	0141,0142 Fokken en houden van rundvee	50 meter
Oranjekanaal N.Z. 31 (grondgebonden agrarisch bedrijf)	0141,0142 Fokken en houden van rundvee	50 meter
Tilbrugstraat 4 (grondgebonden agrarisch bedrijf)	0141,0142 Fokken en houden van rundvee	50 meter

Tilbrugstraat 2 (bedrijf - agrarisch dienstverlenend)	016.1 Dienstverlening t.b.v. de landbouw b.o. > 500 m ²	50 meter
Tilbrugstraat 8 (bedrijf - agrarisch dienstverlenend)	016.1 Dienstverlening t.b.v. de landbouw b.o. > 500 m ²	50 meter
*afstand gemeten vanaf www.ruimtelijkeplannen.nl . De aangegeven maten zijn afgerond en kunnen beperkte afwijking omvatten ten opzichte van de werkelijkheid.		

Bij de wijze van meten van voornoemde richtafstanden dient te worden uitgegaan van de planologische situatie. Het bestemmingsplan voor het buitengebied van Midden-Drenthe kent voor agrarische bedrijven geen specifieke bouwvlakken. Daarvoor in de plaats geldt voor agrarische bedrijven dat de bouwmogelijkheden van een perceel een aaneengesloten vierhoek van 1,5 ha., met een maximale breedte van 125 meter bedraagt.

Voor de bestemming bedrijf - agrarisch dienstverlenend is wel voorzien in een specifiek bouwvlak.

Oranjekanaal N.Z. 29

Het kadastrale perceel waarop dit agrarisch bedrijf is gelegen is op ca. 78 meter van het plangebied gelegen. Op basis van de bestaande bebouwing van dit bedrijf is het bebouwingsvlak conform de voornoemde afmetingen op meer dan 100 meter van het plangebied gelegen. Betreffende dit agrarische bedrijf aan Oranjekanaal N.Z. 29 wordt dan ook voldaan aan de richtafstand.

Daarbij is tussen het plangebied en dit agrarische bedrijf een woning van derden gelegen. Deze andere woning van derden is voor dit agrarische bedrijf reeds een bestaande belemmerende factor.

Oranjekanaal N.Z. 31

Het kadastrale perceel waarop dit agrarisch bedrijf is gelegen grenst direct aan het plangebied. Dit belendende kadastrale perceel is ca. 125 meter breed. Daarmee zou, binnen de bouwregels, op enkele meter de kadastrale grens met het plangebied gebouwd kunnen worden ten behoeve van een agrarische bedrijfsvoering.

Daarmee is in dit plan de woonbestemming op 52 meter uit de perceelsgrens gesitueerd om alsnog aan de hinderrichtafstand te kunnen voldoen. In afbeelding 2.2 is deze afstand aangegeven.

Daarbij is een woning van derden op kortere afstand van dit bedrijf gelegen dan de met dit plan beoogde woning. Deze andere woning van derden is voor dit agrarische bedrijf reeds een bestaande belemmerende factor.

Tilbrugstraat 6 Zuidveld

De kadastrale percelen waarop dit agrarisch bedrijf is gelegen zijn gelegen op ca. 55 meter van het plangebied. Op basis van de bestaande bebouwing van dit bedrijf is het bebouwingsvlak conform de voornoemde afmetingen op ca 200 meter van het plangebied gelegen. Betreffende dit agrarische bedrijf wordt dan ook ruim voldaan aan de richtafstand..

Daarbij is een woning van derden op kortere afstand van dit bedrijf gelegen dan de met dit plan beoogde woning. Deze andere woning van derden is voor dit agrarische bedrijf reeds een bestaande belemmerende factor.

Tilbrugstraat 2 en 8 Zuidveld

De bestemmingsvlakken danwel bouwvlakken van deze bedrijven zijn gelegen op meer dan 200 meter van het plangebied Daarmee wordt ruim voldaan aan de richtafstand.

Daarbij is een woning van derden op kortere afstand van dit bedrijf gelegen dan de met dit plan beoogde woning. Deze andere woning van derden is voor dit agrarische bedrijf reeds een bestaande belemmerende factor.

Wet geurhinder

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) is het toetsingskader voor de omgevingsvergunning milieu voor het aspect geurhinder van dierenverblijven van veehouderijen.

In de Regeling geurhinder en veehouderij (Rgv) zijn geuremissiefactoren opgenomen voor de berekening van de geuremissie van een dierenverblijf. Daarbij is onderscheid gemaakt in dieren met geuremissiefactor en dieren zonder geuremissiefactor. Voor dieren met geuremissiefactor is een maximale waarde aangegeven welke is uitgedrukt in het aantal odour units per seconde per dier. Voor dieren zonder geuremissiefactor gelden vaste minimumafstanden.

Op beide agrarische bedrijven worden geen dieren gehouden waar een geuremissiefactor is vastgesteld, wat betekent dat op grond van de Wgv en de gemeentelijke milieuverordening er een vaste afstand geldt van 50 meter van een dierenverblijf tot een gevoelige functie. Gezien bovenstaande wordt hieraan voldaan.

Conclusie

Het aspect 'milieuzonering' vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit plan.

4.2 Bodem

In het kader van een bestemmingsplan dient gemotiveerd te worden dat de bestemming (functie) die in het bestemmingsplan wordt toegelaten, passend wordt geacht in relatie tot de bodemkwaliteit. De te bouwen woning is een gevoelige functie.

In het kader van dit bestemmingsplan is een bodemonderzoek (zie bijlage 3) uitgevoerd door Terra bodemonderzoek. De locatie is voor zover bekend nooit bebouwd geweest en er hebben in het verleden geen ophogingen of dempingen met puin houdende grond, asbestverdachte of andere (bodembedreigende) materialen plaatsgevonden. In het rapport met nr. 20159 van 18 november 2020 wordt het volgende geconcludeerd:

- de boven- en ondergrond zijn onverdacht. Alle onderzochte parameters voldoen aan de achtergrondwaarden of de detectiegrens.
- Op het maaiveld zijn geen bijzonderheden waargenomen die duiden op de aanwezigheid van bodemverontreiniging. De onderzochte grond bevat geen puin.
- In de grond zijn geen verontreinigingen aangetroffen. Op basis van de indicatieve toetsing aan het Besluit bodemkwaliteit voldoet de onderzochte grond aan de achtergrondwaarden en valt de grond in de categorie 'altijd toepasbaar'.
- Op basis van het toekomstig bodemgebruik van de onderhavige locatie en het gemeten loodgehalte in de onverharde bovengrond is er sprake van een voldoende bodemloodkwaliteit.
- In het grondwater zijn lichte verontreinigingen aangetroffen aan barium en zink, de verhoogde waarden aan barium komen echter veelvuldig van nature voor in de noordelijke gebieden. De aangetroffen concentraties vormen geen risico's voor de volksgezondheid, het milieu en/of het ecosysteem. De aangetroffen concentraties geven geen aanleiding tot het instellen van een vervolgonderzoek.

Uit milieuhygiënisch oogpunt is er geen bezwaar tegen de voorgenomen nieuwbouwplannen.

Conclusie:

Het aspect 'bodem' vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit plan.

4.3 Geluid

In dit plangebied is sprake van de toevoeging van geluidsgevoelige objecten. Op grond van de Wet geluidhinder (Wgh) dient er een akoestische afweging in het kader van dit op te stellen bestemmingsplan te worden gemaakt.

Wegverkeerslawaaï

Er is door Ingenieursbureau Spreen akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï uitgevoerd (zie bijlage 2). In het rapport van 28 oktober 2020 met nr. 20201632 wordt geconcludeerd dat de geluidsbelasting ten gevolge van Oranjekanaal N.Z. ten hoogste $L_{den} = 43$ dB (incl. aftrek art. 110g Wgh) bedraagt. Aangezien de geluidsbelasting niet meer bedraagt dan de voorkeursgrenswaarde van $L_{den} = 48$ dB (incl. aftrek art. 110g Wgh), ontmoet de realisatie van deze woning vanuit het aspect wegverkeerslawaaï geen bezwaren.

Spoorweglawaaï en industriewaaï

In de nabijheid van het plangebied is geen spoorweg gesitueerd. Tevens is het plangebied niet binnen een gezoneerd industrieterrein gelegen.

Conclusie:

Het aspect 'geluid' vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit plan.

4.4 Luchtkwaliteit

De luchtkwaliteit dient te worden mee genomen in de ruimtelijke besluitvorming. Uitgangspunt is dat een plan niet leidt tot overschrijding van luchtkwaliteitsnormen. Als er wel sprake is van een overschrijding, dan mag een plan de luchtkwaliteit niet in betekenende mate verslechteren.

Luchtkwaliteitsnormen vormen onder de Wet milieubeheer geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkeling als aannemelijk is dat aan één of een combinatie van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. Er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde.
- b. Een project leidt per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit.
- c. Een project draagt slechts in 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging.
- d. Een project is opgenomen of past binnen het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) of een regionaal programma van maatregelen.

Van een verslechtering van de luchtkwaliteit in betekenende mate als bedoeld onder c is sprake indien zich één van de volgende ontwikkelingen voordoet:

- woningbouw: minimaal 1.500 woningen netto bij 1 ontsluitende weg of minimaal 3.000 woningen bij 2 ontsluitende wegen;
- infrastructuur: 3% concentratiebijdrage (verkeerseffecten gecorrigeerd voor minder congestie);
- kantoorlocaties: minimaal 100.000 m² brutovloeroppervlak bij 1 ontsluitende weg, minimaal 200.000 m² brutovloeroppervlak bij 2 ontsluitende wegen.

Dit plan voorziet in het mogelijk maken van één van de voornoemde ontwikkelingen. Er is in dezen sprake van een project dat 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

Conclusie:

Het aspect 'luchtkwaliteit' vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit plan.

4.5 Externe veiligheid

Externe veiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag of handelingen met gevaarlijke stoffen. Dit kan betrekking hebben op bedrijven, buisleidingen of transportroutes. Op deze categorieën is verschillende wet- en regelgeving van toepassing. Het huidige beleid voor inrichtingen (bedrijven) is afkomstig uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Voor buisleidingen geldt het Besluit buisleidingen externe veiligheid (Bevb). Het externe veiligheidsbeleid voor transport van gevaarlijke stoffen staat in het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt).

In het kader van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), gelezen in samenhang met de regels omtrent externe veiligheid, moet worden onderzocht of er sprake is van aanwezigheid van risicobronnen in de nabijheid van de locatie waarop het Wro besluit betrekking heeft en dienen plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR) en de eventuele toename hiervan, te worden bepaald.

Met dit plan wordt ter compensatie van de sloop van voormalige agrarische bebouwing elders, een compensatiewoning met bijbehorende bebouwing gerealiseerd. Het toevoegen van een woning betekent het toevoegen van een gevoelige functie en daarmee moeten de risico's worden gewogen.

Inrichtingen

Volgens www.Risicokaart.nl van het inter provinciaal Overleg komen in de directe omgeving van het plangebied (straal 500 meter) geen inrichtingen voor.

Transport gevaarlijke stoffen

In de directe omgeving van het plangebied (straal 500 meter) zijn geen spoorwegen, wegen en/of wateren gelegen welke behoren tot het basisnet voor het transport van gevaarlijke stoffen. Er zijn geen buisleidingen gelegen binnen een straal van 500 meter. De dichtstbijzijnde aardgasleiding ligt op meer dan 1 km van het plangebied.

Conclusie

Het aspect 'externe veiligheid' vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit plan.

4.6 Cultuurhistorie & archeologie

Goede ruimtelijke ordening betekent dat er een integrale afweging dient plaats te vinden van alle belangen die effect hebben op de kwaliteit van de ruimte. Een van die belangen is de cultuurhistorie ofwel de aanwezigheid van monumenten of archeologisch waardevolle gebieden.

Cultuurhistorie

Onder cultuurhistorische waarden worden alle structuren, elementen en gebieden bedoeld die cultuurhistorisch van belang zijn. Zij vertellen iets over de ontstaansgeschiedenis van het Nederlandse cultuurlandschap. Vaak is er een sterke relatie tussen aardkundige aspecten en cultuurhistorische aspecten.

Monumenten

Op de monumentenlijst van gemeente Midden-Drenthe komen geen monumenten voor in Zuidveld. De binnen de gemeente Midden-Drenthe aangewezen (rijks)monumenten en provinciale monumenten zijn op ruime afstand van het plangebied gesitueerd, zodat de voorgenomen ontwikkeling niet van enige invloed is op deze beschermde gebouwen.

Archeologische beleidskaart

In 2012 heeft de gemeente Midden-Drenthe een archeologische verwachtings- en beleidskaart uitgegeven. Het plangebied heeft daarin een middelhoge verwachting. Dat betekent dat werkzaamheden op terreinen kleiner dan 1000 m² zijn vrijgesteld van archeologisch onderzoek. Het te roeren gebied is kleiner dan voornoemde 1000 m² en daarmee is archeologisch onderzoek niet nodig. Met dit plan blijft de dubbelbestemming 'Waarde – archeologie 2' behouden met bijbehorend toetsingskader.

Indien bij de graafwerkzaamheden toevalsvondsten worden aangetroffen dienen deze op grond van de Erfgoedwet art. 5.10 worden gemeld bij de provinciaal archeoloog en de gemeente.

Conclusie

Het aspect 'cultuurhistorie & archeologie' vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit plan.

4.7 Water

In het kader van dit plan is op 7 oktober de digitale watertoets uitgevoerd. Op basis daarvan bleek dat de normale procedure gevolgd moet worden. Dit houdt in dat het waterschap een uitgangspuntennotitie opstelt waarmee rekening gehouden moet worden in het plan. In bijlage 1 is deze uitgangspuntennotitie opgenomen.



Afbeelding 4.1 bestaande waterhuishouding rond plangebied
Bron: uitgangspuntennotitie waterschap

Het plan ligt in het hoofdstroomgebied Meppelerdiep en deelstroomgebied De Oude Vaart. Rond het plangebied liggen A-watergangen die in het beheer van het waterschap zijn.

Watersysteem

Binnen het plangebied ligt een beschermingszone van een primaire A-watergang. De functie van deze watergang(en) moet te allen tijde worden gegarandeerd. Voor werkzaamheden binnen de beschermingszone moet een Watervergunning worden aangevraagd. De werkzaamheden behorende bij dit plan vinden niet plaats in de beschermingszone van de A-watergang, daarmee hoeft er geen Watervergunning te worden aangevraagd.

Met dit plan zijn geen wijzigingen aan het watersysteem voorzien. De watergangen blijven goed toegankelijk voor beheer en onderhoud.

Wateroverlast

Op particulier terrein is primair de eigenaar van het terrein verantwoordelijk voor de afvoer van het hemelwater. Het hemelwater moet worden afgevoerd naar oppervlaktewater of moet worden geïnfiltreerd in de bodem. Voor kleine plannen geldt als regel dat 10% van het verharde oppervlak wordt ingezet voor berging ter compensatie voor de versnelde afvoer van afstromend hemelwater. In dit plan wordt een verhard oppervlak van circa 994 m² gerealiseerd wat betekent dat er een waterbergend oppervlak van circa 99 m² moet worden aangelegd. Geadviseerd wordt om de waterberging te ontwerpen op basis van een vertraagde afvoer of infiltratiesituatie. Dit plan leidt tot een kavel gereed voor verkoop. Met de verdere uitwerking van de te bouwen woning en bijbehorende bouwwerken zullen aandachtspunten uit de waterparagraaf in acht worden genomen. De te bouwen woning zal aangesloten worden op het vuilwater riool. Het afstromende hemelwater zal op natuurlijke wijze worden geïnfiltreerd op het eigen erf, waarbij bij overvloedige regelval zal worden afgevoerd naar de voorliggende waterloop, alsmede het agrarische gebied.

Waterkwaliteit

Omdat het hemelwater onder andere zal worden afgevoerd op de omliggende waterlopen moet het hemelwaters schoon zijn. Schoon hemelwater is hemelwater dat bijvoorbeeld van dakoppervlakken of woonerven afstroomt. Dat is in dit plan het geval, er wordt enkel schoon hemelwater afgevoerd.

Conclusie

Het aspect 'water' vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit plan.

4.8 Ecologie

Bij de ruimtelijke planvorming dient aandacht te worden besteed aan de natuurwetgeving. Hierbij kan een tweedeling gemaakt worden in soortbescherming en gebiedsbescherming.

Soortbescherming wordt geregeld in de Wet Natuurbescherming. De gebiedsbescherming vindt plaats via Vogel- en Habitatrichtlijn ('Natura 2000-gebieden').

Soortbescherming

Het plangebied is op dit moment grasland. Er is geen bosschage aanwezig. De bomen langs de straatkant kunnen behouden blijven in het kader van deze ontwikkeling.

Gebiedsbescherming

Het Elperstroomgebied is het dichtstbijzijnde Natura2000 gebied, maar ligt op ruim 3 km afstand van het plangebied. Andere Natura2000 gebieden liggen op meer dan 8 km afstand van het plangebied. Daarmee is het niet waarschijnlijk dat deze relatief kleine ontwikkeling een negatieve invloed heeft op deze gebieden.

Er is door Bureau Biota een Aeriusberekening uitgevoerd om de stikstofuitstoot in de gebruiksfase te berekenen. In het memo behorende bij de berekening met nummer 2021-100 wordt geconcludeerd dat: *'bij de gebruiksfase wordt onder de genoemde aannames geen depositie van stikstof boven de 0,00 mol/ha/jr verwacht op stikstofgevoelige delen van omliggende Natura 2000 terreinen.'* Er is geen vergunning Wet Natuurbescherming noodzakelijk. Het memo en de berekening is toegevoegd als bijlage 4 bij de toelichting.

Conclusie

Het aspect 'ecologie' vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit plan.

4.9 m.e.r

Het bevoegd gezag moet zich ervan vergewissen of deze activiteit geen belangrijke nadelige milieugevolgen kan hebben. Beoordeeld moet dus worden of ervoor op een later te nemen besluit een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is. Deze toets, die een nieuw element is in de m.e.r.-beoordeling, vindt plaats volgens het nee, tenzij principe.

Dit betekent dat er geen m.e.r. hoeft te worden opgesteld, tenzij bij het verlenen van de omgevingsvergunning in de toekomst de vraag aan de orde is of belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu op voorhand niet zijn uit te sluiten.

Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling bestaan geen vereisten voor de vorm, maar wel voor de inhoud. Met betrekking tot de inhoud ('wat moet er in de vormvrije worden onderzocht?') moet aandacht besteed worden aan alle criteria die zijn opgenomen in Bijlage III bij de Europese richtlijn 'betreffende de milieubeoordeling van bepaalde openbare en particuliere projecten'.

Naar aanleiding van het gestelde in de voorgaande paragraaf, moet er een toets worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Het uitgangspunt is dat het gaat om een bestaande kern, dat planologisch wordt aangepast aan de eisen van deze tijd. De toets kan gebeuren aan de hand van die aspecten, die hiervoor al aan de orde zijn geweest voor zover ze van invloed zijn op het (natuurlijke) milieu.

Om te bepalen of sprake is van een m.e.r.-(beoordelings)plichtig project, dient bepaald te worden of de ontwikkeling de drempelwaarden uit lijst C of D van het Besluit m.e.r. overschrijdt, of de ontwikkeling in een kwetsbaar gebied ligt en of er belangrijke milieugevolgen zijn.

Drempelwaarden Besluit m.e.r.

Dit project voorziet in een directe eindbestemming en voldoet daarmee aan de definitie van een 'besluit' zoals bedoeld in het Besluit m.e.r. Dit betekent dat dit project m.e.r.-(beoordelings)plichtig is indien activiteiten worden mogelijk gemaakt die genoemd worden in onderdeel C of D van het Besluit m.e.r. en de daarin opgenomen drempelwaarden overschrijden.

In dit geval is sprake van een ontwikkeling die niet wordt genoemd in onderdeel C van het Besluit m.e.r., er is derhalve geen sprake van een directe m.e.r.-plicht. Op basis van onderdeel D (De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen) is indien de volgende drempelwaarden worden overschreden sprake van een m.e.r.-beoordelingsplichtig project:

1. een oppervlakte van 100 hectare of meer,
2. een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of
3. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Met de ontwikkeling die dit project mogelijk maakt, worden de hiervoor genoemde drempelwaarden niet overschreden. Er is derhalve geen sprake van een directe m.e.r.-beoordelingsplicht.

Gevoelig gebied

Als gevoelig gebied zijn gebieden aangewezen die beschermd worden op basis van de natuurwaarden, landschappelijke waarden, cultuurhistorische waarden en waterwingebieden. Er is in dezen geen sprake van een gevoelig gebied.

Milieugevolgen

In dit plan zijn de verschillende milieueffecten beschouwd, zoals geluid, bodem en luchtkwaliteit. Hieruit blijkt dat dit bestemmingsplan geen belangrijk nadelige milieugevolgen tot gevolg heeft die het doorlopen van een m.e.r.-procedure noodzakelijk maken.

Conclusie

Het aspect 'milieueffectrapportage' vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit plan.

5 Juridische vormgeving

In de voorgaande hoofdstukken is ingegaan op het plangebied, het relevante beleid en de milieu- en omgevingsaspecten. Op basis van de informatie uit deze hoofdstukken zijn is het juridische bindende deel van het bestemmingsplan: de verbeelding en de regels, bepaald. De regels omvatten bepalingen betreffende het gebruik van de gronden, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing, regelingen betreffende het gebruik van aanwezige en/of op te richten bouwwerken. De verbeelding geeft de indeling van de bestemmingen en aanduidingen weer.

5.1 Algemeen

Het beleid en de planuitgangspunten, zoals verwoord in de voorgaande hoofdstukken, hebben in de regels van dit plan hun juridische vertaling gekregen. Daarmee zijn de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden van de gronden in het plangebied vastgelegd.

Het plan is opgesteld conform de landelijke Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2012 (SVBP 2012). De opzet van de bestemmingsregels is gebaseerd op de beheersverordening Buitengebied.

Daarbij zijn de niet van toepassing zijnde begrippen en bepalingen niet opgenomen in dit plan.

De regels van het plan bestaan uit vier hoofdstukken, te weten:

1. Inleidende regels;
2. Bestemmingsregels;
3. Algemene regels;
4. Overgangs- en slotregels.

Inleidende regels

Begrippen (Artikel 1): In dit artikel is een omschrijving gegeven van de in regels van dit bestemmingsplan gebruikte begrippen.

Wijze van meten (Artikel 2): Hierbij is een omschrijving aangegeven over de wijze van meten van in de regels aangegeven afstanden, oppervlakte- en inhoudsmaten.

Vanwege het ontwerp van de woning is specifiek bepaald dat het overstek van 1.5 meter aangemerkt wordt als onderschikt bouwdeel, waardoor deze niet meegenomen hoeft te worden bij de bepaling van het toegestane oppervlak.

Bestemmingsregels

In dit hoofdstuk zijn de regels betreffende de binnen het plangebied voorkomende bestemmingen opgenomen. De bepalingen zijn als volgt opgebouwd:

1. Bestemmingsomschrijving: de omschrijving van het gebruik wat is toegestaan binnen de bestemming;
2. Bouwregels: de regels, waar en met welke maatvoering, mag worden gebouwd;
3. Nadere eisen: Eisen welke met het oog op het voorkomen van onevenredig aantasting van de aangegeven aspecten kunnen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing;
4. Afwijken van de bouwregels: de afwijkmogelijkheden welke specifiek gelden voor de bouwregels van de betreffende bestemming;
5. Specifieke gebruiksregels: in de specifieke gebruiksregels wordt aangegeven welk gebruik in strijd is met de bestemming, waaronder indien nodig specifieke voorwaardelijke verplichtingen.
6. Afwijken van de gebruiksregels: de afwijkmogelijkheden welke specifiek gelden voor de gebruiksregels van de betreffende bestemming;
7. Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden: vergunningstelsel voor specifiek aangegeven werkzaamheden en werken

In paragraaf 6.2 wordt een nadere toelichting gegeven van en de binnen het plangebied voorkomende bestemmingen.

Algemene regels

De op het plan van toepassing zijnde algemene regels worden beschreven in hoofdstuk 3. Dit hoofdstuk is opgebouwd uit:

- Anti-dubbeltelregel: Deze regel is opgenomen om te voorkomen dat een perceel of een gedeelte daarvan, meer dan één keer betrokken wordt bij de beoordeling van een bouwplan en op die wijze meer wordt gebouwd dan het bestemmingsplan beoogd.
- Algemene gebruiksregels: In deze regel is aangegeven wat onder strijdig gebruik wordt verstaan. Deze regel gaat uit van de gedachte dat het gebruik uitsluitend mag plaatsvinden in overeenstemming met de bestemming.
- Algemene afwijkingsregels: In deze regel is aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid gegeven om bij een omgevingsvergunning af te wijken van bepaalde, in het bestemmingsplan geregelde, onderwerpen. De criteria, die bij toepassing van deze bevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn aangegeven.

Overgangs- en slotregels

In dit hoofdstuk staan de overgangs- en slotregels vermeld. In de overgangsregels is aangegeven wat de juridische consequenties zijn van bestaande situaties die in strijd zijn met dit bestemmingsplan. In de slotregel wordt aangegeven onder welke titel het plan bekend staat.

5.2 Wijze van bestemmen

In deze paragraaf worden de gemaakte keuzes nader onderbouwd. Hierbij zullen de bestemmingen in dezelfde volgorde als in de regels worden behandeld.

Agrarisch met waarden (Artikel 3)

De gronden met bestemming 'Agrarisch met waarden' zijn bestemd voor cultuurgrond met daaraan ondergeschikt behoud, herstel en ontwikkeling van landschappelijke, natuurlijke, geomorfologische en cultuurhistorische waarden van het jonge veld- en veenontginningenlandschap en in het bijzonder het open karakter van dit landschap; het behoud, en herstel en de ontwikkeling van kleine natuur- en landschapselementen; doeleinden van natuurontwikkeling en agrarisch natuurbeheer; openbare nutsvoorzieningen; extensief dagrecreatief medegebruik; bestaande landbouwwegen, alsmede voet- en fietspaden en overige infrastructurele voorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen.

De bijbehorende bepalingen, zoals vastgelegd in de beheersverordening Buitengebied Midden-Drenthe (geconsolideerd 2014), zijn overgenomen in dit plan. Daarbij zijn de niet van toepassing zijnde regels weggelaten.

Groen (Artikel 4)

De gronden met bestemming 'Groen' zijn bestemd voor agrarische cultuurgrond; tuinen en erven; groenvoorzieningen; sport- en spelvoorzieningen; voet- en fietspaden en water.

Voor het bouwen van bijgebouwen en overkappingen geldt dat er maximaal één bijgebouw of overkapping gebouwd mag worden waarvan de maximale oppervlakte 50m² bedraagt, de bouwhoogte max. 5 meter bedraagt en de dakhelling tenminste 30° en ten hoogste 60° bedraagt. De oppervlakte van een bijgebouw of overkapping dient in mindering worden gebracht op het gezamenlijk oppervlak aan bijbehorende bouwwerken toegestaan binnen de aangrenzende bestemming 'Wonen'.

Wonen (Artikel 5)

De gronden met bestemming 'Wonen' zijn bestemd voor wonen al dan niet in combinatie met een aan huis verbonden beroep, mantelzorg, gastouderopvang met daarbij behorende woningen, aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen, tuinen, erven en terreinen en bouwwerken geen gebouw zijnde.

Er is voorzien in een bouwvlak waarbinnen het hoofdgebouw dient te worden gesitueerd. De bijbehorende bepalingen, zoals vastgelegd in de beheersverordening Buitengebied Midden-Drenthe, zijn overgenomen in dit plan. Daarbij is bepaald dat het oppervlak van het hoofdgebouw ten hoogste 250 m² mag bedragen. Vanwege de aangepaste wijze van meten blijft het overstek van 1.5 meter bij de bepaling van het oppervlak buiten beschouwing. Tevens is bepaald dat de oppervlakte van een bijgebouw of overkapping binnen de aangrenzende bestemming 'Groen' in mindering dient worden gebracht op het gezamenlijk oppervlak aan bijbehorende bouwwerken toegestaan binnen de aangrenzende bestemming 'Wonen'.

Waarde – Archeologie2 (Artikel 6)

De dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie2', zoals vastgelegd in de beheersverordening Buitengebied blijft behouden in dit plan. De bijbehorende bepalingen, zoals vastgelegd in de beheersverordening Buitengebied Midden-Drenthe, zijn overgenomen in dit plan.

6 Economische- en maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Het gaat om een particulier initiatief waarbij de initiatiefnemer garant staat voor de economische uitvoerbaarheid van het plan. Eventuele planschadekosten en aan dit plan verwante kosten komen daarmee voor rekening van de initiatiefnemer. De met dit plan gepaard gaande kosten staat in verhouding met de meerwaarde van het plangebied waarin dit plan voorziet.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Inspraak

Het college heeft de bevoegdheid te besluiten of inspraak wordt verleend bij de voorbereiding van gemeentelijk beleid. Aangezien onderhavig plangebied gering van omvang is en de ruimtelijke consequenties beperkt zijn, is overeenkomstig het besluit van het college geen gelegenheid tot inspraak geboden.

Buren aan beide zijden van het plangebied zijn geïnformeerd, hierbij zijn geen bezwaren kenbaar gemaakt betreffende de plannen.

Vooroverleg

In het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 Bro is door het college het voorontwerpbestemmingsplan toegezonden aan de provincie en het waterschap. De Gedeputeerde Staten van de provincie Drenthe hebben een reactie afgegeven betreffende het borgen van de sloop en aanleg landschappelijke inpassing. In nader overleg tussen college en gedeputeerde staten is gekomen tot een voldoende borging door middel van een voorwaardelijke verplichting. Andere vooroverlegpartners hebben geen inhoudelijke reactie gegeven.

Zienswijzen

Het voorliggend bestemmingsplan heeft als ontwerp ter visie gelegen van 25 november 2021 tot en met 6 januari 2022. Binnen deze termijn is eenieder in de gelegenheid geweest een zienswijze op het plan in te dienen. Binnen de voornoemde periode zijn geen zienswijzen ingediend.

Bijlagen

Bijlage 1 Uitgangspuntennotitie Waterschap

Bijlage 2 Akoestisch onderzoek

Bijlage 3 Bodemonderzoek

Bijlage 4 Aeriusberekening