

**Bestemmingsplan Beilervaart 97 te
Beilen**

GEMEENTE
MIDDEN-DRENTHE

ONTWERP



BügelHajema

Plek voor ideeën

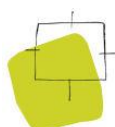
Bestemmingsplan Beilervaart 97 te Beilen

O N T W E R P

Inhoud

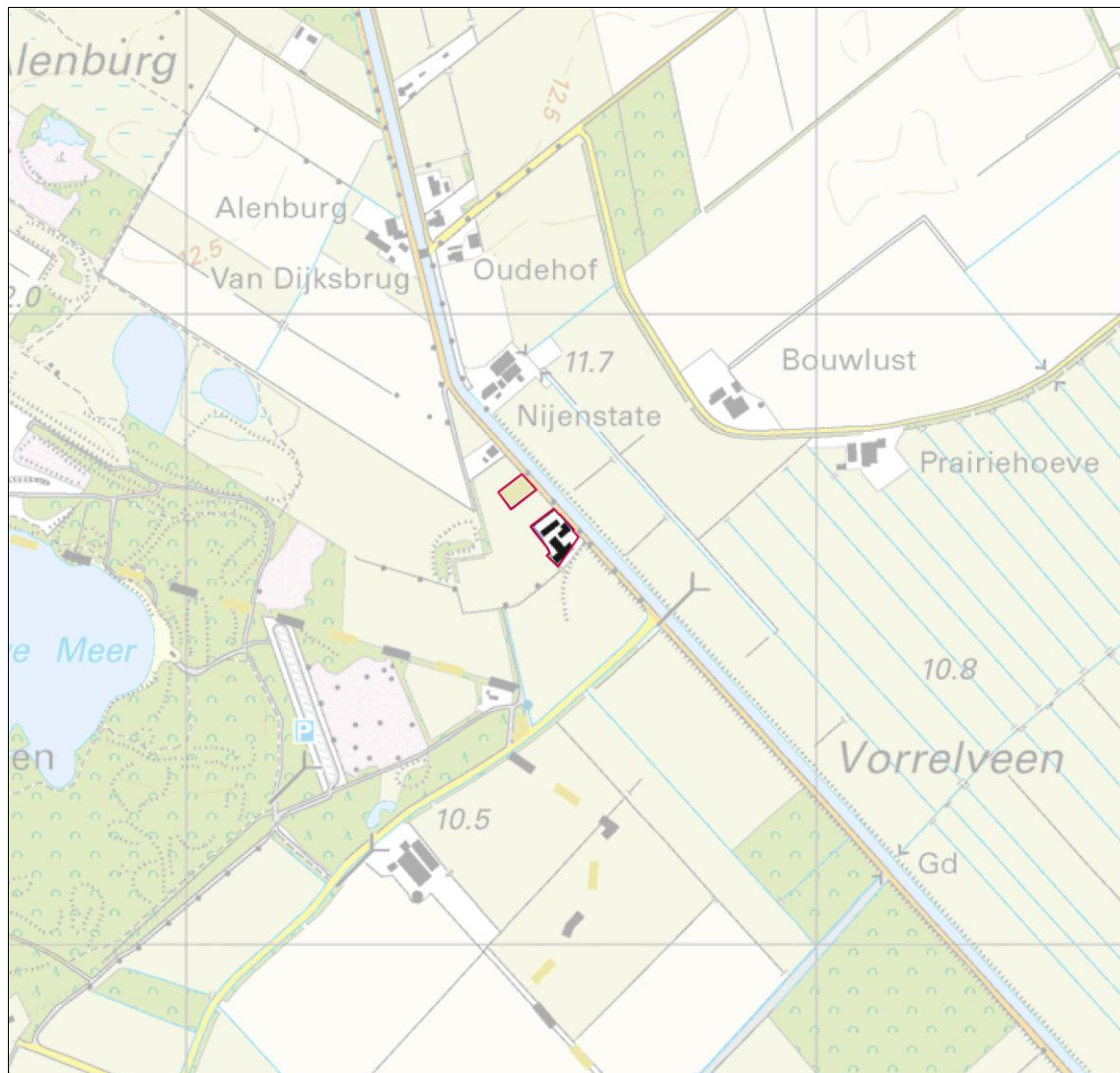
Toelichting en bijlagen
Regels en bijlagen
Verbeelding

1 juni 2015
Projectnummer 153.03.60.00.00



Ideeën voor een plek

Overzichtskaart



Gemeente Midden-Drenthe, bron: Topografische Dienst

Toelichting

Inhoudsopgave

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

Inleiding



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

AANLEIDING

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

LEESWIJZER

Planbeschrijving

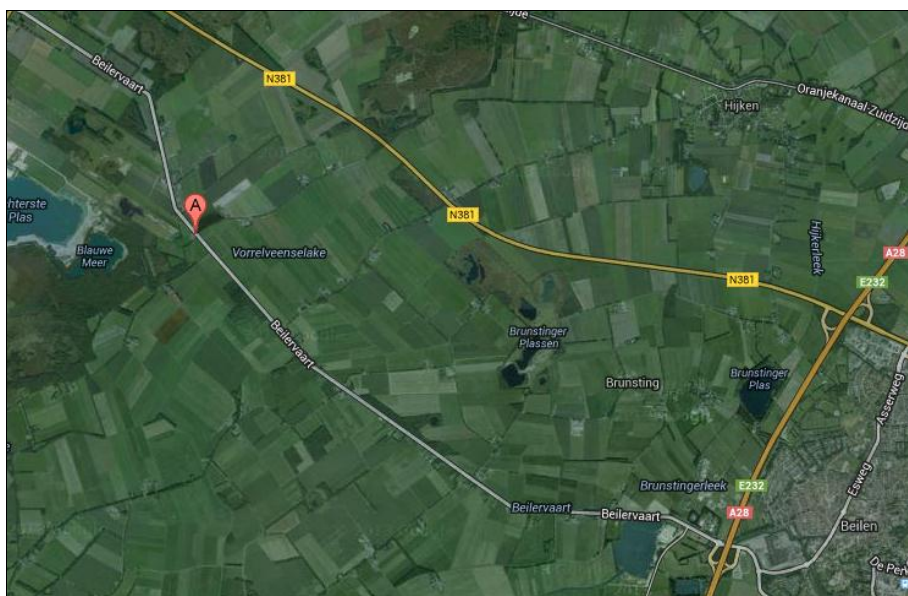
2

2.1

Huidige situatie

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

LIGGING



Luchtfoto omgeving Beilen (bron: Google Earth)

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

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

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

HET HUIDIGE ERF



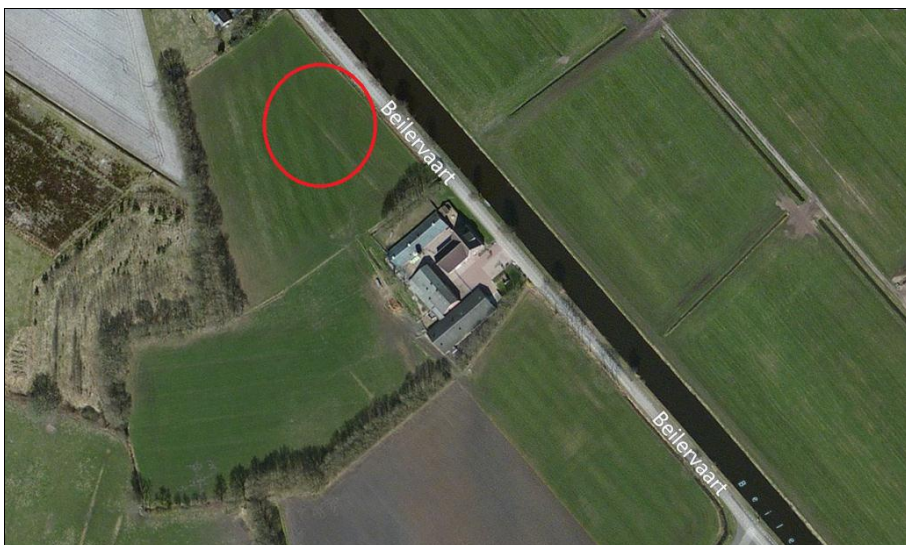
Twee schuren aan de zuidzijde van de woning



De voormalige bedrijfswoning

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

HET NIEUWE ERF



Ligging nieuw erf

2.2

Toekomstige situatie

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

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

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

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



Situering nieuw erf

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

LANDSCHAPPELIJKE
INPASSING

3.1

Nationaal beleid

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

STRUCTUURVISIE INFRA-
STRUCTUUR EN RUIMTE

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

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

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

3.2

Provinciaal beleid

Omgevingsvisie

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

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

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

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

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

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

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

Provinciale Omgevingsverordening

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

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

1. Een ruimtelijk plan dat betrekking heeft op een gebied gelegen buiten het bestaand stedelijk gebied kan alleen voorzien in nieuwe woningbouw, indien deze woningbouw past binnen de afspraken die de woonregio en de provincie hebben gemaakt over de woningbouwprogrammering en het gestelde in de woonvisie en als in het desbetreffend ruimtelijk plan wordt onderbouwd dat deze woonvisie voldoende actueel is.
2. Incidentele bouwmogelijkheden buiten het bestaande stedelijk gebied zijn in bepaalde gevallen mogelijk, zoals bedrijfswoningen, een tweede woning bij een agrarisch bedrijf, recreatiewoningen, het splitsen van boerderijen in twee of meer woningen en nieuwbouw die past binnen de kaders van de provinciale rood-voor-groen, dan wel de Ruimte voor Ruimte-regeling.

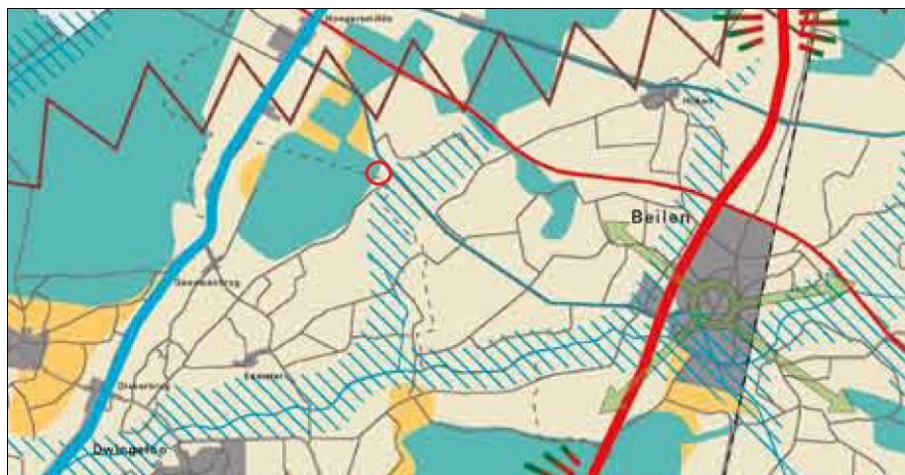
De Ruimte voor Ruimte-regeling komt in artikel 3.23 aan bod:

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

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

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

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



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

3.3

Gemeentelijk beleid

3.3.1

Bestemmingsplan Buitengebied

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

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

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

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

Afweging

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

3.3.2

Welstandsnota

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

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

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

Afweging

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

3.3.3

Woonbeleid

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

O n d e r z o e k

4

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

4.1

Bodem

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

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

NIEUWE WONING

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

TE SLOPEN STALLEN

4.2

Geluid

Wet geluidhinder

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

BEREKENINGEN

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

ZONES

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

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

NORMEN

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

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

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

VERKEERSINTENSITEITEN

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

Verkeersgegevens Beilervaart

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

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

Geluidsbelasting in dB

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



De rekenbladen zijn opgenomen in de bijlagen.

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

Conclusie

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

De hogere waarde is verkregen bij brief, nummer [p.m.] datum [p.m.].

4.3

Luchtkwaliteit

Nederland heeft de regels ten aanzien van luchtkwaliteit geïmplementeerd in de Wet milieubeheer. De in deze wet gehanteerde normen gelden overal, met uitzondering van een arbeidsplaats (hierop is de Arbeidsomstandighedenwet

van toepassing) en locaties waartoe leden van het publiek gewoonlijk geen toegang hebben'.

NSL/NIBM

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

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

In de AMvB-nibm is vastgelegd dat na vaststelling van het NSL of een regionaal programma een grens van 3% verslechtering van de luchtkwaliteit (een toename van maximaal $1,2 \mu\text{g}/\text{m}^3$ NO_2 of PM_{10}) als 'niet in betekenende mate' wordt beschouwd.

BESTEMMINGSPLAN

Het plan biedt de mogelijkheid tot het realiseren van een woning. Een woning zorgt (gemiddeld) voor maximaal 7 ritten per etmaal. Daarnaast wordt de agrarische bestemming van het bestaande erf gehaald, waardoor de planologische mogelijkheden worden beperkt. Landbouwverkeer is daarmee niet meer aan de orde. Het plan zal de grens van 3% (een toename van $1,2 \mu\text{g}/\text{m}^3$ NO_2 of PM_{10}) niet overschrijden. Het project moet derhalve worden beschouwd als een nibm-project. Nader onderzoek naar de luchtkwaliteit vanwege wegverkeer kan derhalve achterwege blijven.

4.4

Externe veiligheid

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

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

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



Conclusie

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

4.5

Bedrijven en milieuzonering

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

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

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

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

Conclusie

Er bestaan geen belemmeringen vanuit het aspect bedrijven en milieuzonering.

4.6

Water

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

Waterhuishouding

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

Voorkeursbeleid hemelwaterafvoer

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

Oppervlaktewater

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

Het gebruik van materialen

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

Aanleghoogte van de bebouwing

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

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

Wetgeving lozen in oppervlaktewater

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

Wetgeving grondwateronttrekking

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

Watertoetsproces

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

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

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

4.7

Flora en fauna

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

TERREINOMSTANDIGHEDEN

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



Erf met bebouwing vanuit het oosten



Akker vanuit het zuiden

Soortenbescherming

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

FLORA- EN FAUNAWET

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

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

INVENTARISATIE

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

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

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

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

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

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

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

Gebiedsbescherming

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

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

NATUURBESCHERMINGS-
WET 1998

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

ECOLOGISCHE HOOFD-
STRUCTUUR

Het plangebied ligt niet in, maar grenst wel aan een beschermd gebied in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998. Het betreft het Leggelderveld, onderdeel van het Natura 2000-gebied Drents-Friese Wold & Leggelderveld, dit is tevens het meest nabijgelegen beschermd gebied in het kader van de EHS.

Het hele Natura 2000-gebied is aangewezen voor diverse habitattypen en vogelsoorten en voor de habitatsoorten kamsalamander en drijvende waterweegbree. Voor de betreffende vogelsoorten is het Drents-Friese Wold aangewezen als vogelrichtlijngebied. Kamsalamander en drijvende waterweegbree komen voor in het westelijk deel van het Drents Friese Wold (aanwijzingsbesluit Drents Friese Wold & Leggelderveld). Tussen deze locatie en het Leggelderveld liggen onder andere de rijksweg N371 en de Drentse Hoofdvaart. Het plangebied ligt niet op een logische trekroute van kamsalamander. Kamsalamander komt daarnaast niet uit de gegevens van het NDFF naar voren. Voor de habitattypen en vogelsoorten heeft het projectgebied ook geen betekenis.

Het Leggelderveld is aangewezen als Habitatrichtlijngebied en bestaat voor een groot deel uit natte heide, pioniervegetaties met snavelbiezen en heischraal grasland. Het aan het plangebied grenzende deel van het Leggelderveld is in de huidige situatie in gebruik als schapenweide. Hier zijn de voor het Natura 2000-gebied aangewezen habitattypen niet aanwezig.

INVENTARISATIE

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

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

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

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

Conclusie

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

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

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

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

4.8

Archeologie en cultuurhistorie

4.8.1

Archeologie

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

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

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

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

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

ARCHEOLOGISCH ONDER-
ZOEK

CONCLUSIE

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

4.8.2

Cultuurhistorie

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

CULTUURHISTORISCHE WAARDEN

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

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

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

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

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

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

AFWEGING

4.9

Vormvrije m.e.r.

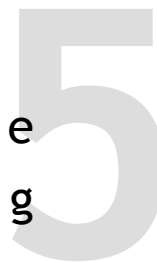
Op 1 april 2011 is het Besluit milieueffectrapportage gewijzigd door het 'Besluit reparatie en modernisering milieueffectrapportage' en is bepaald dat de grenswaarden voor een m.e.r.-beoordelingsplicht indicatief zijn. Het bevoegd gezag moet bij de betreffende activiteiten die niet aan de bijbehorende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

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

Conclusie

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

Juridische vormgeving



5.1

Inleiding

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

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

- de anti-dubbeltelregel;
- het overangsrecht.

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

5.2

Bestemmingen

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

Wonen

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

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

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

Waarde - Archeologie 2

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

5.3

Opbouw regels en verbeelding

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

5.4

Algemene regels en overgangs- en slotregels

Onder de algemene regels zijn opgenomen:

- anti-dubbeltelregel;
- algemene aanduidingsregels;
- algemene afwijkingsregels.

Tot slot bevatten de regels het overgangsrecht en een slotregel.

Uitvoerbaarheid



6.1

Financiële uitvoerbaarheid

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

6.2

Maatschappelijke uitvoerbaarheid

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

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

Het ontwerpbestemmingsplan wordt gedurende zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze periode heeft iedereen de mogelijkheid een zienswijze in te dienen.

B i j l a g e n

1. Beeldkwaliteitsplan
2. Rekenbladen geluid
3. Aanvraagformulier en motivatie hogere waarden
4. Archeologisch onderzoek

Bijlage 1. Beeldkwaliteitsplan



Beeldkwaliteitsplan

inpassing nieuwe woning
ruimte-voor-ruimteregeling
Beilervaat 97, Beilen

24 april 2013

153.00.00.00.00.00

Inhoudsopgave

1.0 Inleiding

Inleiding en voornemen	05
Opbouw	05

2.0 Historie en landschap

Historie	07
Landschappelijke opbouw	07
Plangebied	07
Handreikingen vanuit de omgeving	07

3.0 Randvoorwaarden en concept

Randvoorwaarden vanuit het beeldkwaliteitsplan voor het buitengebied	09
Concept	09

4.0 Voorstel voor inpassing

Algemeen	11
Erfinrichting	11
Bebouwing	11

5.0 Richtlijnen voor inpassing

Inpassing en situering	13
Bebouwing	13
Erf	13
Overig	13

Colofon	15
----------------	----



Luchtfoto omgeving plangebied en als inzet een ingezoomde afbeelding van het plangebied met het bestaande woonhuis en stallen.



1.0 Inleiding

Inleiding en voornemen

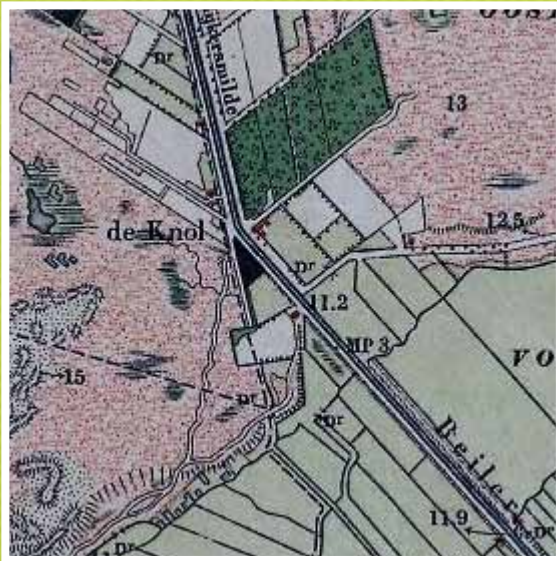
Het voorliggende beeldkwaliteitsplan geeft in woord en beeld de richtlijnen en contouren voor de ontwikkeling van een woning aan de Beilervaart 97 in het buitengebied van Beilen. In het kader van de ruimte-voor-ruimteregeling willen de initiatiefnemers de stallen op hun perceel slopen en in ruil daarvoor de ruimte bieden voor de bouw van een nieuwe woning. Voorwaarde is daarbij dat deze woning op een landschappelijk verantwoorde manier worden ingepast.

Opbouw

In dit beeldkwaliteitsplan wordt eerst ingegaan op de historische context en de landschappelijke opbouw en kenmerken van het gebied.

Daarna wordt ingegaan op het bebouwingslint waar de locatie onderdeel van uitmaakt. De landschappelijke kenmerken en de kenmerken van het lint geven de randvoorwaarden voor de inpassing van de woning op de locatie.

Tot slot worden voor de woning enkele beeldkwaliteitsrichtlijnen benoemd.



1903



1938



1958



2009

2.0 Historie en landschap

Historie

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

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

Landschappelijke opbouw

Het plangebied maakt onderdeel uit van het open bebouwingslint aan de Beilervaart. Dit bebouwingslint kent een grote variatie in bebouwing en bestaat uit woningen, boerderijen en schuren. In de meeste gevallen is de bebouwingsrichting en de nokrichting haaks op de Beilervaart. In enkele gevallen is sprake van een

hoekverdraaiing ten opzichte van de weg, doordat er bij de situering van de bebouwing (vaak schuren) voor gekozen is om de bebouwingsrichting af te stemmen op de landschappelijke hoofdstructuur.

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

Plangebied

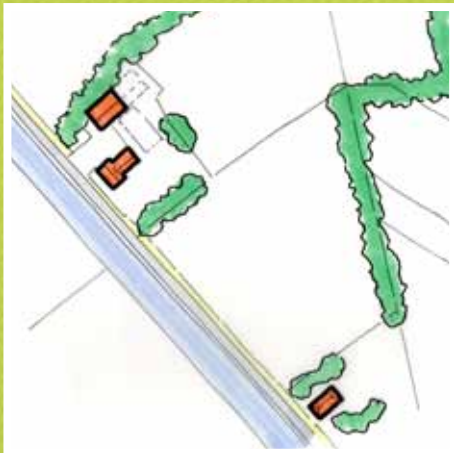
Het plangebied is te beschouwen als een zelfstandig gebiedje tussen grootschalige landschappelijke eenheden. Het plangebied heeft een redelijk eigen structuur en beleving. Het plangebied heeft door de ligging in het bebouwingslint van de Beilervaart, de nabijheid van houtsingels, de bebossing van de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

Handreikingen vanuit de omgeving

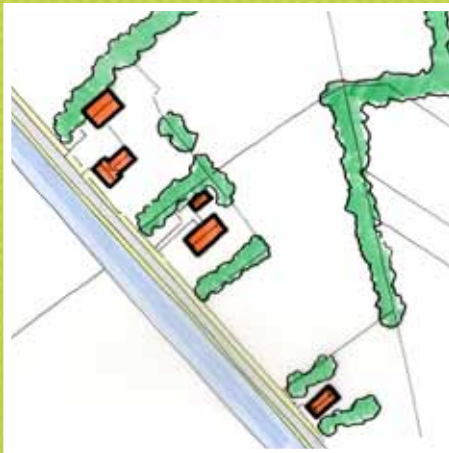
Vanuit de landschappelijke opbouw en de kenmerken van het bebouwingslint kunnen de volgende handreikingen worden gevonden voor de inpassing van de woning:

- Inspelen op karakteristiek van het bebouwingslint aan de Beilervaart.
- Bestaande houtsingels respecteren.

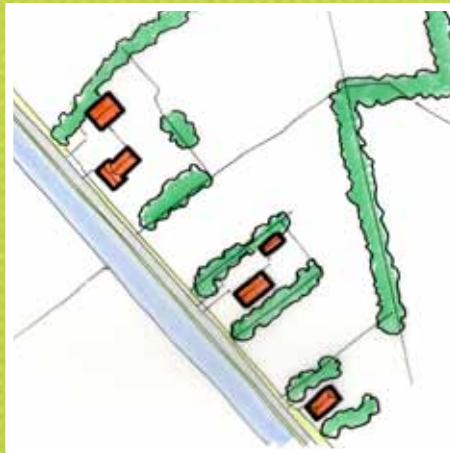
HUDIG



CLUSTER VAN ERVEN



VRIJLIGGEND ERF



Links: schematische opzet huidige lint (met opgeschoond bestaand erf)

Midden: het nieuwe erf sluit aan op het bestaande erf

Rechts: het nieuwe erf vormgegeven als vrijliggend erf

3.0 Randvoorwaarden en concept

Randvoorwaarden vanuit het beeldkwaliteitsplan voor het buitengebied

Bij het bestemmingsplan buitengebied is een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Dit beeldkwaliteitsplan geeft richtlijnen voor de bouw van woningen in het buitengebied. Voor woningen die niet op een bestaand erf worden gebouwd, maar als nieuw erf worden ontwikkeld zijn deze richtlijnen als volgt.

Inpassing en situering

- De huidige plaatsing, oriëntatie en nokrichting vormen het vertrekpunt.
- De 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.

Bebouwing

- De karakteristiek van de nieuwe woning sluit aan bij de bebouwing in de directe omgeving.
- De nieuwe woning is voorzien van een kap en een lage gootlijn richting het landschap.
- De kopgevel van de nieuwe woning is maximaal 10 meter breed om verstening van het aanzicht vanaf de weg te voorkomen.
- Eventuele bijgebouwen zijn ondergeschikt aan het hoofgebouw.
- Kleur- en materiaalgebruik is ingetogen en afgestemd op de omgeving (gedekte kleuren, natuurlijke materialen).

Overig

- Een goed en gedetailleerd inrichtingsplan is vereist.
- Opslag op het erf dient te worden voorkomen.

Voor de maatvoering van de nieuwe woning is het bestemmingsplan relevant. Hierin is opgenomen dat het maximum bouwoppervlak is bepaald op 150m², met een ontheffing naar 250m². De goothoogte bedraagt maximaal 3,5m en de nokhoogte 9m.

Concept

De nieuwe woning wordt niet op het bestaande erf gebouwd. Het bestaande erf is hiervoor te klein. De nieuwe woning wordt op een nieuw perceel gesitueerd. Het is van belang dat de situering van het erf en de woning aansluiten bij de karakteristiek van het bebouwingslint.

Uitgaande van de bestaande karakteristiek van het totale bebouwingslint zijn er twee varianten voor de situering van het nieuwe erf mogelijk; aansluitend op het bestaande erf (een klein cluster bebouwing maken), of een vrijliggend erf. In de directe omgeving van het plangebied komen alleen vrijliggende erven voor. Voor het plangebied is het maken van een nieuwe vrijliggend erf dan ook de meest logische keuze. Het nieuwe erf en de bebouwing moeten haaks op de Beilervaart gesitueerd worden.



Schetsvoorstel inpassing erf en woning

4.0 Voorstel voor inpassing

Algemeen

Bij de opzet van het erf en de erfinrichting zijn allereerst de landschappelijke lijnen als vertrekpunt genomen. De richting haaks op de Beilervaart voor de bebouwing, in combinatie met kavelgrenzen evenwijdig aan bestaande perceelsgrenzen zijn leidend.

De nieuwe woning wordt met de voorgevel naar de Beilervaart gesitueerd. De nok- en bouwrichting zijn haaks op de Beilervaart. Deze oriëntatie van de woning sluit aan bij de opzet van het bebouwingslint. De afstand tot de vaart wordt minimaal 24 meter; fors groter dan de 12 meter die de bestaande woning van de vaart is gesitueerd. Deze variatie is echter passend in het lint. Een kleinere maatvoering is vanwege akoestische beperkingen overigens ook niet mogelijk.

Erfinrichting

Drentse erven worden getypeerd door hun informele opzet. Het voorerf rond de woning bestaat uit gras, een solitaire boom, eventueel een siertuin, en wordt met een beukenhaag gescheiden van de berm. Langs de weg is sprake van een ondiepe greppel/groene grasberm.

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

Op de perceelsscheiding wordt door de stevige (onder)beplanting enerzijds voorzien in een goede landschappelijke inpassing en wordt anderzijds privacy gecreëerd.

Bebouwing

De grootte van de woning is maximaal 250m². Deze maat vraagt afstemming op de bebouwing in de omgeving. Deze afstemming moet in het ontwerp van de woning tot uiting komen. Door een goede vormtaal te kiezen kan worden voorkomen dat de woning een forse en pompeuze uitstraling krijgt. Een woning die geïnspireerd is op een lokale kop-rompboerderij, stelpboerderij of schuur is uitgangspunt.

Voor de woning wordt gekozen voor een kleurgebruik en materialisering die past in de omgeving en in het landschap. Rode tot roodbruine baksteen voor de gevels en antraciete of oranje dakpannen zijn keuzes die in ieder geval passen in de omgeving. Voor een op een schuur gebaseerde woning is hout een passende keuze.

Bij de woning kan een bijgebouw worden ontwikkeld. Dit bijgebouw is in situering, grootte, materialisering en detaillering ondergeschikt aan de woning: soberheid, een eenvoudig zadeldak en veel hout zijn sleutelwoorden.

Traditionele boerderij als inspiratie



Traditionele boerderij als inspiratie



Moderne koprompboerderij



Moderne boerderij



Schuurhuis met ondergeschikt bijgebouw



Schuurhuis



Referentiebeelden

5.0 Richtlijnen voor inpassing

Inpassing en situering

- De in de schets aangegeven plaatsing, oriëntatie en nokrichting vormen het vertrekpunt.
- De woning heeft de representatieve zijde naar de weggekeerd.
- De bijgebouwen zijn ondergeschikt en liggen achter de voorgevel van de bijbehorende woning.

Bebouwing

Woning

- De karakteristiek van de nieuwe woning sluit aan bij de bebouwing in de directe omgeving. Een woning geïnspireerd op een (kopromp)boerderij, of een schuur zijn passende mogelijkheden.
- De woning is voorzien van een kap en een lage gootlijn.
- De kopgevel van de nieuwe woning is maximaal 10 meter breed.
- De detaillering, wat tot uitdrukking komt in onder andere details in de gevel, kozijnen, daklijsten en dakoverstekken, ondersteunt de gekozen architectuur.
- Kleur- en materiaalgebruik is ingetogen en afgestemd op de omgeving.
- Voor materialen wordt de voorkeur gegeven aan rode tot roodbruinen baksteen, antraciete of oranje dakpannen, glas en (natuurlijk uitloegend) hout.

Bijgebouwen

- Bijgebouwen zijn in vorm, kleur en materiaal ondergeschikt aan de woning.

- Bijgebouwen kennen een eenvoudige hoofdvorm en eenvoudige detaillering.
- Bijgebouwen zijn voorzien van een kap.
- Bijgebouwen bestaan voor het grootste deel uit hout.
- Kleur en materiaalgebruik is ingetogen en in gedekte tinten.

Erf

- Inrichting van het voorerf is informeel met veel gras. Een beukenhaag (*Fagus sylvatica*) vormt de scheiding tussen de greppel/grasberm en voorerf. op het erf wordt minimaal één solitaire boom geplant.
- Op de noordelijke- en zuidelijke zijdelingse perceelsgrens is sprake van een zone met opgaande beplanting en onderbeplanting van minimaal 5 meter breed (houtsingel).
- Kies voor bomen in houtsingel soorten als es (*Fraxinus excelsior*), zachte berk (*Betula pubescens*) en eik (*Quercus robur*).
- Kies voor een ondergroei struiken en heesters als lijsterbes (*Sorbus aucuparia*), veldesdoorn (*Acer campestre*), Gelderse roos (*Viburnum opulus*), meidoorn (*Crataegus monogyna*) en sleedoorn (*Prunus spinosa*).
- Kies voor solitaire bomen op het erf soorten als eik (*Quercus robur*), linde (*Tilia cordata*), kastanje (*Aesculus hippocastanum*).

Overig

- Opslag op het erf is niet toegestaan.
- De woning wordt via 1 inrit ontsloten.

Colofon

Opdrachtgever

Familie Vierhoven

Contact

gemeente Midden-Drenthe

T. van Hoek

D. van der Laan

Beeldkwaliteitsplan

Wout Douwsma

Projectleiding

Janneke Schurer

Projectnummer

153.02.51.00.02

24 april 2013

BugelHajema Adviseurs

Vaart NZ 48-50

Postbus 274

9400 AG Assen

T 0592 31 62 06

F 0592 31 40 35

E assen@bugelhajema.nl

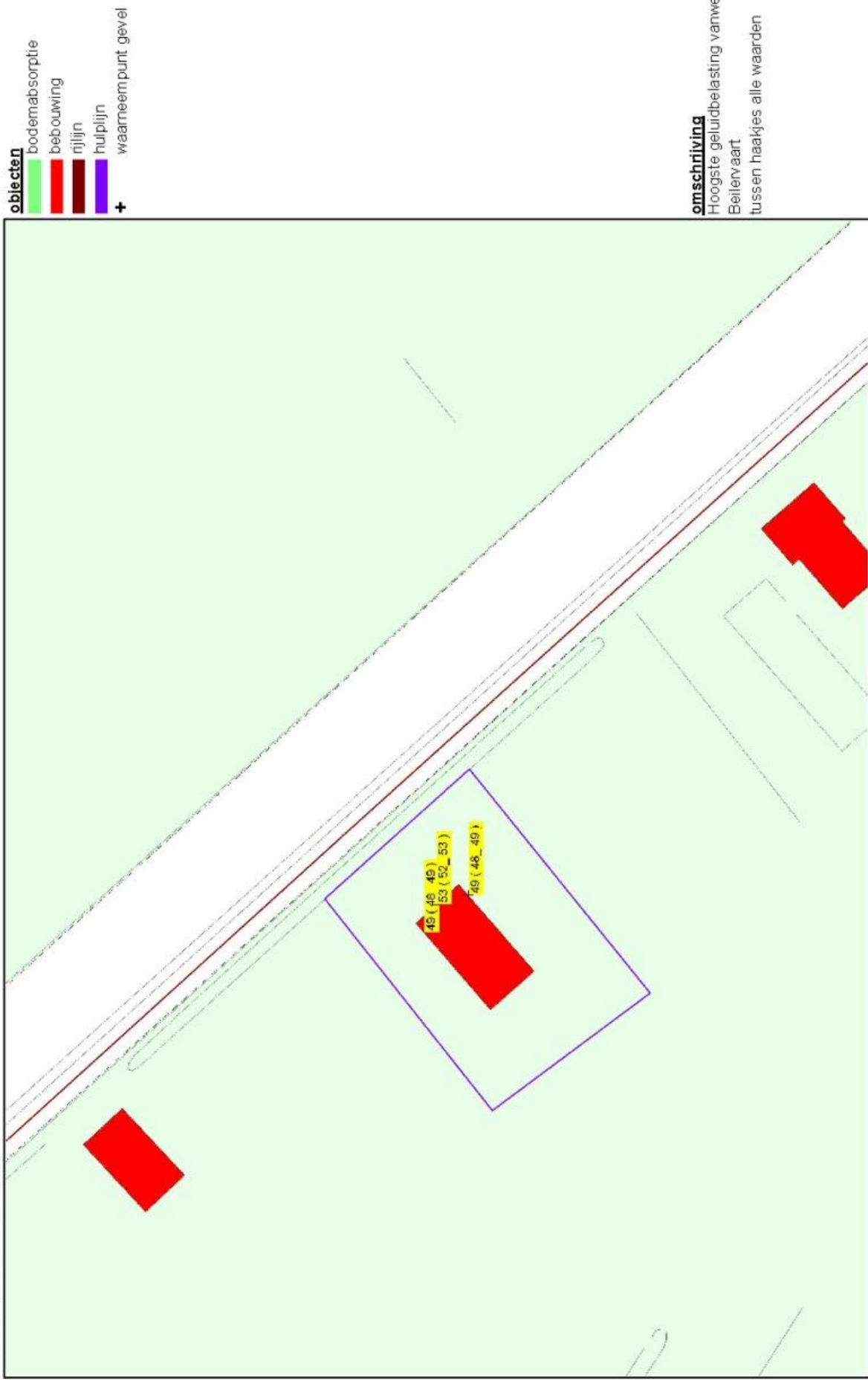
I www.bugelhajema.nl

Vestigingen in Assen, Leeuwarden en Amersfoort

Bijlage 2. Rekenbladen geluid

Bugel Hajema

project Beilervaat 97
opdrachtgever dhr M. Daling



Projectgegevens

projectnaam: Belervaat 97
opdrachtgever: dhr M. Daling
adviseur: BugelHajema Adviseurs
databaseversie: 849
situatie: eerste situatie
uitsnede: basismodel

omschrijving

verkeerslawaa

rekenhart:
aut. berekening gemiddeld maaiveld:
alleen absorptiegebieden(geen hz-lijnen):
standaard bodemabsorptie:
rekenresultaat binnengelezen (datum):
rekenresultaat binnengelezen (tijd):
maximum aantal reflecties:
minimum zichthoek reflecties:
maximum sectorhoek:
vaste sectorhoek:

16.0.5 (build2)
☒
☒
0 %
30-03-2015
11:37
1 graden
2 graden
5 graden
2

Bebouwing

nr	z.gem	m.gem	lengte	adres	reflectie	kenmerk
1	8.0	0.0	42	Beilevaart	80	1
3	8.0	0.0	55	Beilevaart	80	3
6	8.0	0.0	51	Beilevaart	80	6

Waarneempunten met rekenresultaten

nr	z1	m1 adres	huisnr type	afwtoets	refl kenmerk	rhart groep	sh	wnh				IL: inc. maatregel			VL: excl. optrektoeslag				
									dag	avond	nacht	Lden	Letrn	VL: inc. aftrek	RL: inc. prognose	VL: excl. optrektoeslag	dag	avond	nacht
1	0.0	0.0 Beilervaat	97 gevel	gevel	VL totaal (0)	1	1.5	49.11	46.19	41.02	50.20	51.02	48.20	49.02	49.11	46.19	41.02		
					VL totaal (0)	1	4.5	50.01	47.07	41.93	51.10	51.93	49.10	49.93	50.01	47.07	41.93		
2	0.0	0.0 Beilervaat	97 gevel	gevel	VL totaal (0)	1	1.5	52.80	48.87	44.72	53.90	54.72	51.90	52.72	52.80	48.87	44.72		
					VL totaal (0)	1	4.5	53.56	50.62	45.48	54.65	55.48	52.65	53.48	53.56	50.62	45.48		
3	0.0	0.0 Beilervaat	97 gevel	gevel	VL totaal (0)	1	1.5	48.80	45.88	40.71	49.89	50.71	47.89	48.71	48.80	45.88	40.71		
					VL totaal (0)	1	4.5	49.77	46.83	41.69	50.86	51.69	48.86	49.69	49.77	46.83	41.69		

Rasters

nr	z1	m1	hoogte	grens	aantal stappen		rastergrootte		y	x	y	x	kenmerk
					x	y	x	y					
1	0.0	0.0	4.5		22	22	10	10					

Rijlijnen

nr z.gem	lengte	wegdek	hellingcor. groep	omschrijving	kenmerk	art 110g	etm.intens.	Intensiteiten			snelheden		
								%	licht	middel	zwaar	motor	licht
1	0.0	490 01 glad asfalt/DAB	1	Beilervaart	1	2	1325.0 ☒	dag	85.10	10.70	4.20	80	70
								avond	91.30	6.40	2.30	80	70
								nacht	85.00	9.90	5.10	80	70

Bodemabsorptie

nir	lengte	absorptie [%]	kenmerk
1	1373	100.0	
2	761	100.0	

Bijlage 3. Aanvraagformulier en motivatie hogere waarden

Aanvraagformulier Hogere Grenswaarden Wet geluidhinder

Gemeente Midden-Drenthe
t.a.v. Afdeling Bouwen en Wonen/ team Vergunningen
Postbus 24
9410 AA Beilen

Algemene gegevens:

Aanvrager : [de heer M. Daling](#).....
Adres : [Beilervaart 97](#).....
Postcode : [8448 JA](#).....
Woonplaats : [Beilen](#).....
Contactpersoon : [de heer M. Daling](#).....
Afdeling/functie :
Telefoonnr. : [06 417 35 576](#).....
Faxnr. :
E-mail : info@maatschapdaling.nl

Vooroverleg:

Gevoerd met :
Datum :
Afspraken :

Projectgegevens

In welk kader vindt het verzoek om hogere grenswaarden plaats?

- ☒ Bestemmingsplan : [Beilervaart 97](#).....
☐ Anders namelijk :

Wet geluidhinder

Op grond van welk artikel van de Wet geluidhinder wordt verzocht om een hogere grenswaarde : [artikel 110a Wet geluidhinder](#).....

Type geluidsbron:

- ☒ wegverkeer
- ☐ railverkeer
- ☐ industrie

Categorie geluidgevoelige bestemming:

- ☐ bestaand
- ☐ in aanbouw
- ☐ geprojecteerd
- ☒ niet geprojecteerd/nieuw

Categorie geluidsbron:

- ☒ aanwezig
- ☐ reconstructie
- ☐ in aanleg
- ☐ geprojecteerd
- ☐ niet geprojecteerd/nieuw

Ligging geluidgevoelige bestemming (art 1 Wgh):

- ☒ stedelijk
- ☐ buitenstedelijk

Maximale ontheffingswaarde : **53 dB**.....

Is er in een eerder stadium een hogere grenswaarde/MTG vastgesteld?

- ☒ **nee**

Technisch inhoudelijke aspecten

Akoestisch onderzoek

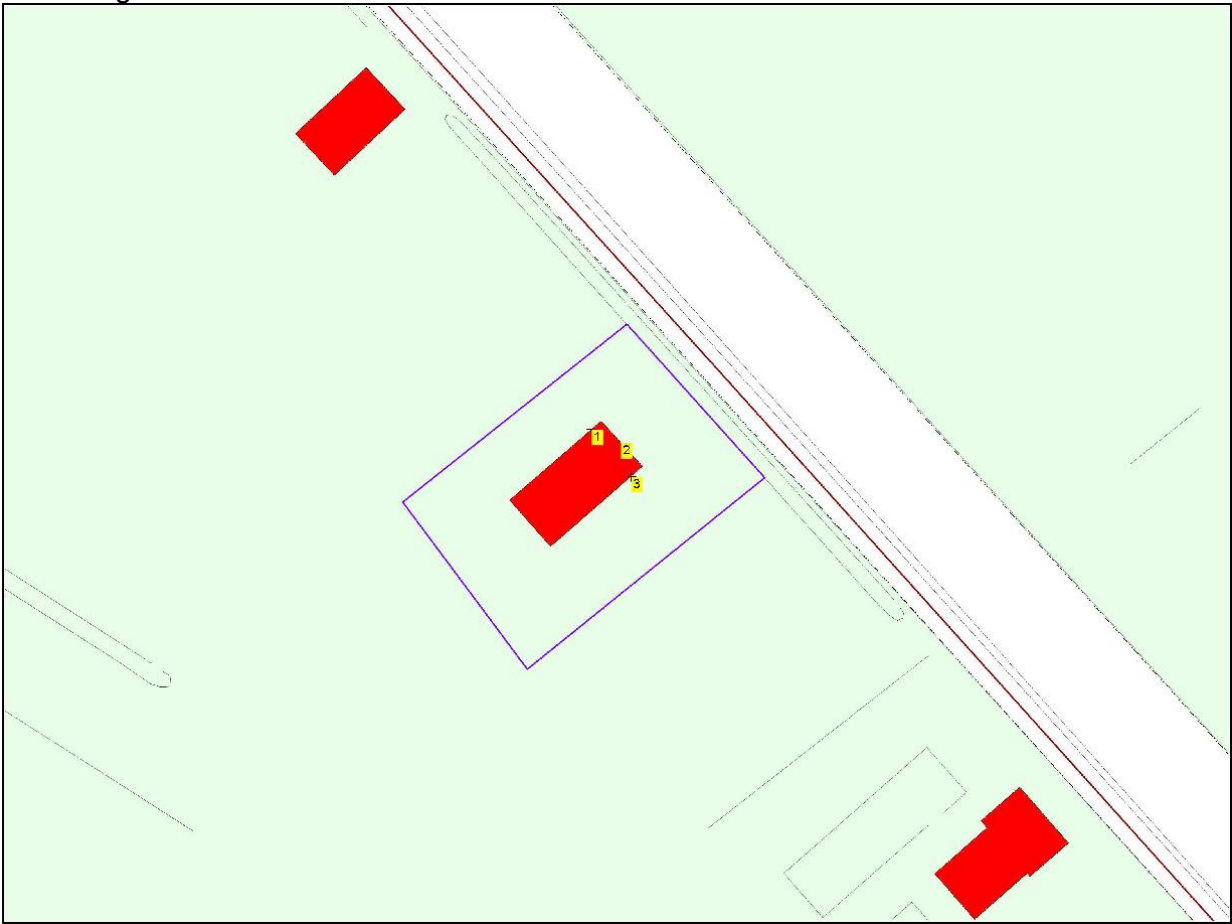
Titel : nvt (onderzoek opgenomen in bestemmingsplan)
Rapportnr. : 153.02.51.00.00.....
Datum : maart 2015.....
Uitgevoerd door : BügelHajema Adviseurs.....

Samenvatting : Ten behoeve van het realiseren van een woning aan de Beilervaart 97 te Beilen is akoestisch onderzoek verricht. Uit dit onderzoek blijkt dat niet voldaan wordt aan de eisen van de Wet geluidhinder wat betreft het wegverkeerslawaai. Uit het onderzoek naar de gevelbelasting vanwege deze weg blijkt dat de ten hoogste toelaatbare waarde met maximaal 5 dB wordt overschreden.

Vul in onderstaande tabel de aangevraagde hogere grenswaarden in

punt	adres	Kadastraal nummer	Verzochte hogere grenswaarde	opmerkingen
1	Beilervaart 97	V00987	53 dB	--

afbeelding



Bronmaatregelen

Beschrijf de mogelijkheden en de onmogelijkheden om de geluidbelasting op de geluidgevoelige objecten te verminderen door maatregelen aan de bron. Geef per maatregel aan wat de kosten zijn van de maatregel en wat te behalen geluidreductie per woning is.

geen mogelijkheden.....

Kosten :nvt.....

Reductie :nvt.....

Maatregelen in de overdracht

Beschrijf de mogelijkheden en de onmogelijkheden om de geluidbelasting op de geluidgevoelige objecten te verminderen door maatregelen in de overdracht. Geef per maatregel aan wat de kosten zijn van de maatregel en wat te behalen geluidreductie per woning is.

geen mogelijkheden

Kosten : nvt.....

Reductie : nvt.....

Gevelmaatregelen

Als blijkt dat gevelmaatregelen nodig zijn om de wettelijke binnen niveaus te waarborgen dient een verklaring te worden toegevoegd waaruit blijkt dat deze maatregelen zullen worden getroffen.

Bijlagen

☐ verslag vooroverleg

■ uitgebreide projectbeschrijving*
(opgenomen in bestemmingsplan)

■ in voorbereiding zijnde bestemmingsplan

■ akoestisch onderzoek geluidbelasting op de gevel*
(opgenomen in bestemmingsplan)

☐ akoestisch onderzoek geluidwerende maatregelen gevel

☐ verklaring gevelmaatregelen

■ kaarten, tekeningen*
(opgenomen in bestemmingsplan)

* Bijlagen noodzakelijk voor de vaststelling van hogere grenswaarden.

Ondertekening

Naam Datum

Handtekening

**Motivatatie hogere waardeverzoek
woningbouw Beilervaat 97 - gemeente Midden Drenthe**

1 Geluidsbeleid gemeente Midden Drenthe

Op 1 januari 2007 is de nieuwe Wet geluidhinder (Wgh) van kracht geworden. Burgemeester en wethouders zijn nu in de meeste gevallen het bevoegd gezag geworden voor het vaststellen van hogere waarden voor industrie-, rail- en wegverkeerslawaaï. Tot 1 januari 2007 was dat veelal de provincie.

De criteria voor het verlenen van een hogere waarde zijn uit de uitvoeringsbesluiten van de Wet geluidhinder geschrapt. Dit vereist van de gemeente een grotere motivatieplicht bij het vaststellen van een hogere grenswaarde. Deze motivatie kan grotendeels achterwege blijven als kan worden verwezen naar vastgesteld beleid. De gemeente Midden Drenthe beschikt echter niet over een dergelijk vastgesteld beleid. Dit houdt in dat een hogere waarde procedure vergezeld dient te gaan van een uitgebreide motivatie.

In deze beleidsnotitie zijn de voorwaarden en criteria opgesteld waaronder een hogere waarde kan worden vastgesteld.

2 Grenswaarden

De geluidbelasting voor wegverkeer wordt in de Wet geluidhinder in Lden (in dB) weergegeven. De normstelling is vastgesteld op 48 dB. Het college kan gemotiveerd in binnenstedelijk gebied een hogere waarde verlenen dan 48 dB tot in dit geval een waarde van 53 dB (artikel 83 lid 2 van de Wet geluidhinder).

3 Hogere grenswaarde voor het wegverkeerslawaaï

3.1 Algemeen

Het betreft hier een verzoek tot het vaststellen van een hogere grenswaarde voor het wegverkeer in het kader van artikel 83 van de Wet geluidhinder (nieuwe woningbouw en/of nieuwe weg). Dit verzoek hangt samen met de realisatie van een woningbouwproject aan de Beilervaat te Beilen. Het project is gelegen in buitenstedelijk gebied in de zin van de Wet geluidhinder.

Het betreffende perceel maakt onderdeel uit van het bestemmingsplan Buitengebied Midden-Drenthe dat op 26 januari 2012 is vastgesteld. Het betreffende perceel heeft de bestemming 'Agrarisch met waarden - 1' en een aanduiding voor intensieve veehouderij. Ook is het gebied voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2' en ligt er een gebiedsaanduiding op, te weten 'milieuzone - hydrologische beïnvloeding'. De voorgestane nieuwbouwontwikkeling is niet mogelijk vanwege deze bestemming.

3.2 Verzochte hogere waarden

In het bestemmingsplan zijn berekeningen opgenomen van de geluidsbelasting van de te realiseren woning. Uit deze berekeningen blijkt dat de woning een geluidsbelasting kent van meer dan 48 dB vanwege de nabij gelegen Beilervaat. De overschrijding van de ten hoogste toelaatbare waarde bedraagt maximaal 5 dB. De hogere waarde overschrijdt de maximale mogelijk hogere waarde van 53 dB echter niet. Het betreft hier de geluids-belasting zonder dat aanvullende maatregelen zijn getroffen. Dit is tevens de hogere waarde die bij het college van burgemeester en wethouders wordt aan-gevraagd. Onderstaand zijn de waarneempunten in de afbeelding opgenomen en de rekenresultaten met een te hoge waarde in de daaropvolgende tabel.

Voor deze locatie is nog niet eerder een hogere waarde verleend.



waarneempunt	Hoogte waarneempunt in m	geluidsbelasting in dB ¹⁾
1	1.5	48
	4.5	49
2	1.5	52
	4.5	53
3	7.5	48
	1.5	49

¹⁾ inclusief aftrek van 5 dB ogv artikel 110 g Wet geluidhinder

3.3 Motivering verzoek

Gezocht is naar maatregelen om een hogere waarde procedure te voorkomen overeenkomstig de wijze uit het Besluit grenswaarden binnen zones langs wegen. De in dit Besluit gestelde voorwaarden hebben betrekking op het onvoldoende doeltreffend zijn van de mogelijke bron- en overdrachtsmaatregelen, dan wel op het ontmoeten van overwegende bezwaren van stedenbouwkundige, landschappelijke of financiële aard.

In eerste instantie is gekeken naar maatregelen aan en om de weg en daarna aan de woning. Daarbij is gedacht aan het volgende.

Maatregelen bron, verkeer en afscherming

- Vergroting afstand bron-waarneempunt
Dit behoort niet tot de mogelijkheden aangezien het beschikbare bouwperceel een beperkte grootte heeft. De buitenruimte ligt door de locatie van de woningbouw aan de stille zijde van de woning. Vergroting van de afstand tussen bron en gevel heeft tot gevolg dat de buitenruimte wordt verkleind en is ook stedenbouwkundig niet gewenst.
- Verkeersmaatregelen
Het toepassen van maatregelen, gericht op het terugbrengen van de te verwachten geluidsbelasting aan de bron door het verleggen van verkeersstromen behoort niet tot de mogelijkheden. De Beilervaart heeft reeds een beperkte verkeersfunctie. Ook is de verkeersintensiteit al relatief laag.
Gelet op het feit dat het hier om slechts een woning gaat, is het niet reëel om op het betreffende wegvak zogenaamd stil asfalt toe te passen. Daarnaast is deze weg buiten de bebouwde kom ingericht als een weg met een overwegende verblijfsfunctie met een beperkt profiel en geen aanvullende voorzieningen voor fietsers.
- Maatregelen in het overdrachtsgebied
Het oprichten van schermen en/of wallen voor incidentele woningen is om stedenbouwkundige en landschappelijke redenen niet gewenst en fysiek ook niet uitvoerbaar.

Samengevat kan worden gesteld dat maatregelen aan de weg of in het overdrachtsgebied niet mogelijk zijn.

Maatregelen aan de gevel

De overschrijding van de ten hoogste toelaatbare waarde vanwege de Beilervaart bedraagt aan de oostelijke gevel maximaal 5 dB. Omdat maatregelen aan de weg of tussen de weg en de woning niet mogelijk zijn zullen in de te realiseren woning, indien noodzakelijk, zodanige gevelmaterialen worden toegepast dat de binnenwaarde van 33 dB bij gesloten deuren en ramen niet wordt overschreden. Daarbij zullen de geluidsgevoelige ruimtes zoveel mogelijk aan de geluidluwe zijde worden gesitueerd. Overwogen is daarbij om zogenaamde dove gevels toe te passen. Gelet op de vorm en locatie van het gebouw behoort dit echter niet tot de mogelijkheden. Bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning zal de binnenwaarde van 33 dB door middel van berekeningen worden aangetoond.

4 Conclusie

Voor de aanvraag van de genoemde hogere waarden heeft een zorgvuldige afweging plaatsgevonden. Berekend is de verwachte geluidsbelasting op de gevel vanwege het wegverkeer (53 dB) zonder aanvullende maatregelen. Vervolgens is bezien in hoeverre maatregelen konden worden getroffen aan de betreffende weg of in het overdrachtsgebied. Omdat het hier een beperkte

ruimte en een kleinschalige ontwikkeling betreft met een gering aantal woningen is het toepassen van afscherming om stedenbouwkundige en landschappelijke redenen niet wenselijk en fysiek onmogelijk. Het toepassen van stil asfalt is om financiële redenen niet mogelijk. Daarom zullen, indien nodig, maatregelen aan de gevel worden getroffen om een wettelijke binnenwaarde van 33 dB te garanderen.

Samengevat mag wordt gesteld dat het verlenen van een hogere waarde voldoende is gemotiveerd en dat onder de gestelde voorwaarden de gemeentelijke zorg voor een goede kwaliteit van de leefomgeving ter plaatse van deze woning gewaarborgd blijft.

Beilen, maart 2015

Bijlage 4. Archeologisch onderzoek

Hoogersmilde, Beilervaat
(Gemeente Midden-Drenthe, Dr.)

Een Inventariserend
Archeologisch Veldonderzoek

Steekproefrapport 2015-04/03

Hoogersmilde, Beilervaat
(Gemeente Midden-Drenthe, Dr.)
Een Inventariserend Archeologisch Veldonderzoek

Een onderzoek in opdracht van
BügelHajema Adviseurs bv

Steekproefrapport 2015-04/03 definitieve versie
ISSN 1871-269X
auteur: drs. J.M.G. Bongers (fysisch geograaf)
autorisatie: dr. J. Jelsma (senior archeoloog)

De Steekproef bv werkt volgens de Kwaliteitsnorm
Nederlandse Archeologie 3.3

Foto's en tekeningen zijn gemaakt door de
Steekproef bv, tenzij anders vermeld.

© De Steekproef bv, Zuidhorn, 10 april 2015

Niets uit deze uitgave mag worden
vermenigvuldigd en/of openbaar gemaakt zonder
bronvermelding.

De Steekproef bv aanvaardt geen
aansprakelijkheid voor eventuele schade
voortvloeiend uit de toepassing van de adviezen of
het gebruik van de resultaten van dit onderzoek.

De Steekproef bv
Archeologisch Onderzoeks- en Adviesbureau
Hogeweg 3, 9801 TG Zuidhorn

<i>telefoon</i>	050 - 5779784
<i>fax</i>	050 - 5779786
<i>internet</i>	www.desteekproef.nl
<i>e-mail</i>	info@desteekproef.nl
<i>kvk</i>	02067214

Inhoud

Samenvatting

1. Inleiding.....	1
1.1 Aanleiding en doel (KNA 3.3 LS01).....	1
1.2 Locatiebeschrijving (KNA 3.3 LS02).....	2
2. Bureauonderzoek.....	4
2.1 Bronnen.....	4
2.2 Fysische geografie (KNA 3.3 LS04).....	4
2.3 Archeologie (KNA 3.3 LS04).....	5
2.4 Historische geografie (KNA 3.3 LS03).....	5
2.5 Archeologisch verwachtingsmodel (KNA 3.3 LS05).....	7
3. Veldonderzoek.....	9
3.1 Aanpak veldonderzoek (KNA 3.3 VS01).....	9
3.2 Resultaten veldonderzoek (KNA 3.3 VS02, VS03).....	10
4. Conclusies en advies (KNA 3.3 VS07).....	12

Gebruikte bronnen

- Appendix:
- Archeologische periodes
 - Archeologische kaart
 - Boorstaten
 - Laagbeschrijvingen boringen volgens Archeologische Standaard Boorbeschrijvingsmethode

Samenvatting

In verband met de geplande bouw van een woning is een inventariserend archeologisch veldonderzoek uitgevoerd aan de Beilervaart te Hoogersmilde, gemeente Midden-Drenthe, provincie Drenthe. Voor de woningbouw zijn bodemingrepen nodig zoals de aanleg van een fundering. Dit graafwerk vormt een bedreiging voor eventueel aanwezige archeologische waarden. Het doel van het onderzoek is om vast te stellen wat de kans is op de aanwezigheid van archeologische waarden.

Het onderzoek bestaat uit een bureauonderzoek en een veldonderzoek verkennende en karterende fase. Bij het bureauonderzoek zijn bronnen geraadpleegd op het gebied van fysische geografie, archeologie en historische geografie. Bij het veldonderzoek zijn dertien boringen geplaatst en is een veldkartering uitgevoerd. Hiermee zijn de opbouw en gaafheid van de bodem bepaald en is gezocht naar archeologische indicatoren.

Uit het bureauonderzoek blijkt dat het plangebied op de overgang ligt van een glaciale rug naar een beekdal. In het verleden zijn in de omgeving vondsten gedaan van bewerkt vuursteen uit het mesolithicum waarvan de dichtstbijzijnde op vierhonderd meter afstand ligt. In het midden van de negentiende eeuw was er bebouwing in het oostelijke deel van het terrein. Uit het veldonderzoek blijkt dat het hele terrein tijdens de steentijd langdurig droge omstandigheden heeft gekend. Dat betekent dat het een geschikte vestigingsplek lijkt te zijn geweest voor mensen in die tijd. In het westelijke deel is de bodem matig tot slecht bewaard gebleven. Eventueel aanwezige archeologische resten zullen daar zijn aangetast. In het oostelijke deel is de bodem nog goed, waardoor archeologische grondsporen daar goed bewaard gebleven kunnen zijn. Echter het onderzoek heeft geen aanwijzingen opgeleverd voor de aanwezigheid van archeologische resten aangezien er geen vondsten gedaan zijn van bijvoorbeeld bewerkt vuursteen of houtskool. Het advies luidt om geen nader archeologisch onderzoek te ondernemen.

Het onderzoek bestaat uit een bureauonderzoek en een inventariserend veldonderzoek. Bij het bureauonderzoek is een archeologisch verwachtingsmodel van het gebied gemaakt aan de hand van beschikbare fysisch-geografische, archeologische en historisch-geografische informatie. Tijdens het verkennend veldonderzoek is dit verwachtingsmodel getoetst. Daartoe is van de bodem bepaald wat de opbouw en gaafheid zijn en is gezocht naar archeologische indicatoren.

1.2 Locatiebeschrijving (KNA 3.3 LS02)

Het plangebied ligt in het buitengebied op circa drie kilometer ten zuidoosten van Hoogersmilde. De Beilervaart loopt van Hoogersmilde naar Beilen. Langs de zuidwestelijke kant van de vaart ligt de gelijknamige weg. Noordwestelijk van het perceel staat een woning aan de Beilervaart 99. Zuidoostelijk ligt een boerderij op nummer 97. Tijdens het onderzoek was het terrein in gebruik als akker. Het afgelopen seizoen had hierop maïs gestaan. Er was voor het nieuwe seizoen nog geen gewas ingezaaid. Volgens informatie van het Kabels en Leiding InformatieCentrum liggen door de rand van het kavel aan de kant van de weg leidingen van water, elektriciteit, gas en riolering.



Figuur 2: Hoogersmilde, Beilervaart: foto genomen in westelijke richting.

Tabel 1: Hoogersmilde, Beilervaat: administratieve gegevens

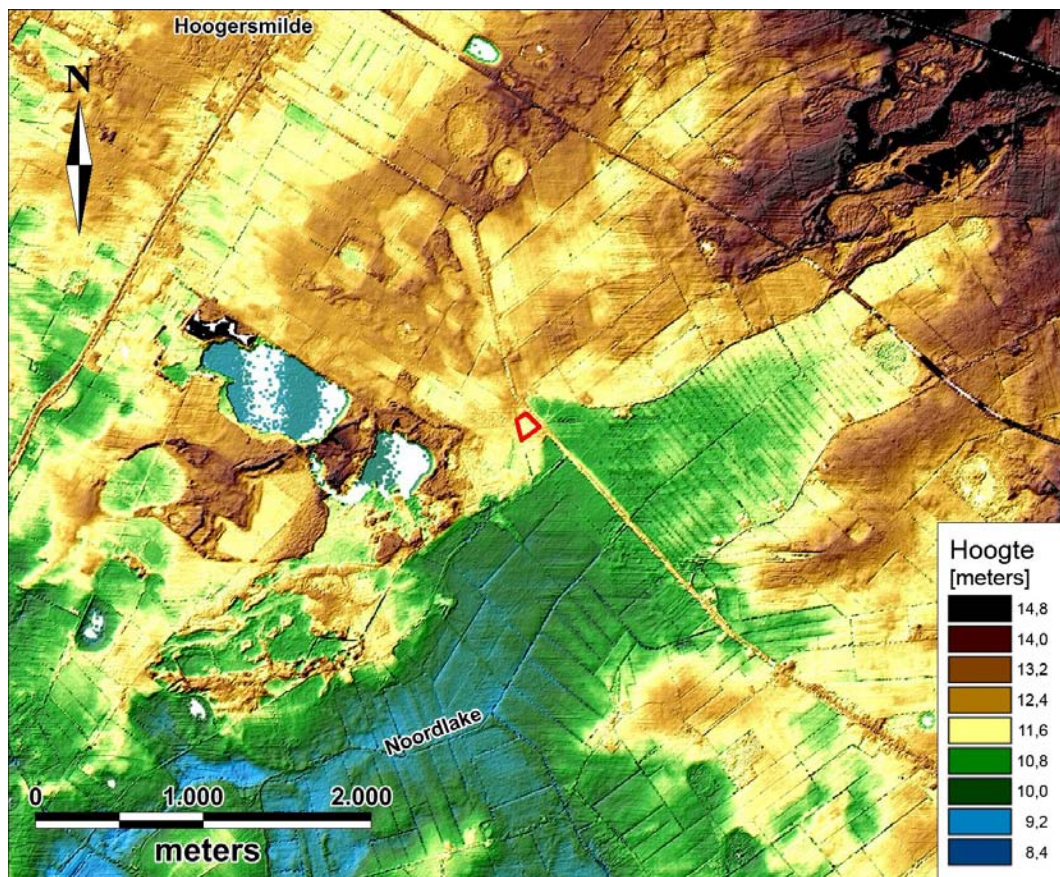
provincie:	Drenthe
gemeente:	Midden-Drenthe
plaats:	Hoogersmilde
toponiem:	Beilervaat
bevoegd gezag:	gemeente Midden-Drenthe
opdrachtgever:	BügelHajema Adviseurs bv
oppervlakte:	1,1 hectare
hoogte:	12 meter + NAP
grenscoördinaten:	noord: 224,505 / 544,775 west: 224,448 / 544,735 oost: 224,585 / 544,691 zuid: 224,479 / 544,615
kaartblad:	17A
onderzoeksmeldingsnr:	66135
uitvoeringsperiode:	9 april 2015
onderzoeksdiepte:	120 centimeter
fase onderzoek:	bureauonderzoek en veldonderzoek verkennende en karterende fase
status rapport:	definitief
beheer documentatie:	De Steekproef bv, E-depot RCE, Provincie Drenthe, Noordelijk Archeologisch Depot en DANS

2. Bureauonderzoek

2.1 Bronnen

De gebruikte bronnen voor dit onderzoek zijn opgenomen aan het einde van dit rapport. Voor de paragraaf over archeologie is ARCHIS geraadpleegd. Dit is het archeologisch registratie- en informatiesysteem van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed. Deze databank is toegankelijk voor organisaties die werkzaam zijn in de archeologie. Het bevat een GIS-systeem waarmee de archeologische kaart uit de Appendix is gemaakt en waarin ook aardkundige kaarten geraadpleegd kunnen worden. Voor de paragraaf over de historische geografie is onder meer gebruik gemaakt van watwaswaar.nl. Hierop zijn historische kaarten in te zien.

2.2 Fysische geografie (KNA 3.3 LS04)



Figuur 3: Hoogersmilde, Beilervaat: Hoogtekaart gemaakt met behulp van het Actueel Hoogtebestand Nederland. Het plangebied is rood omlijnd.

Het plangebied ligt op de overgang van een glaciële rug naar het zuidoostelijk daarvan gelegen beekdal van de Noordlake (zie Figuur 3). Op de geomorfologische kaart staat het gebied als 'grondmorene met dekzand (3L2a)'. Op de bodemkaart

heeft de zuidwestelijke helft een 'veldpodzolgrond in zwak lemig zand (Hn21)'. De noordoostelijke helft is gekarteerd als 'madeveengrond met zand ondieper dan 120 centimeter zonder humuspodzol (aVz)'. Het grondwater ligt in het zuidwesten dieper dan in het noordoosten (grondwatertrappen VI en III*).

2.3 Archeologie (KNA 3.3 LS04)

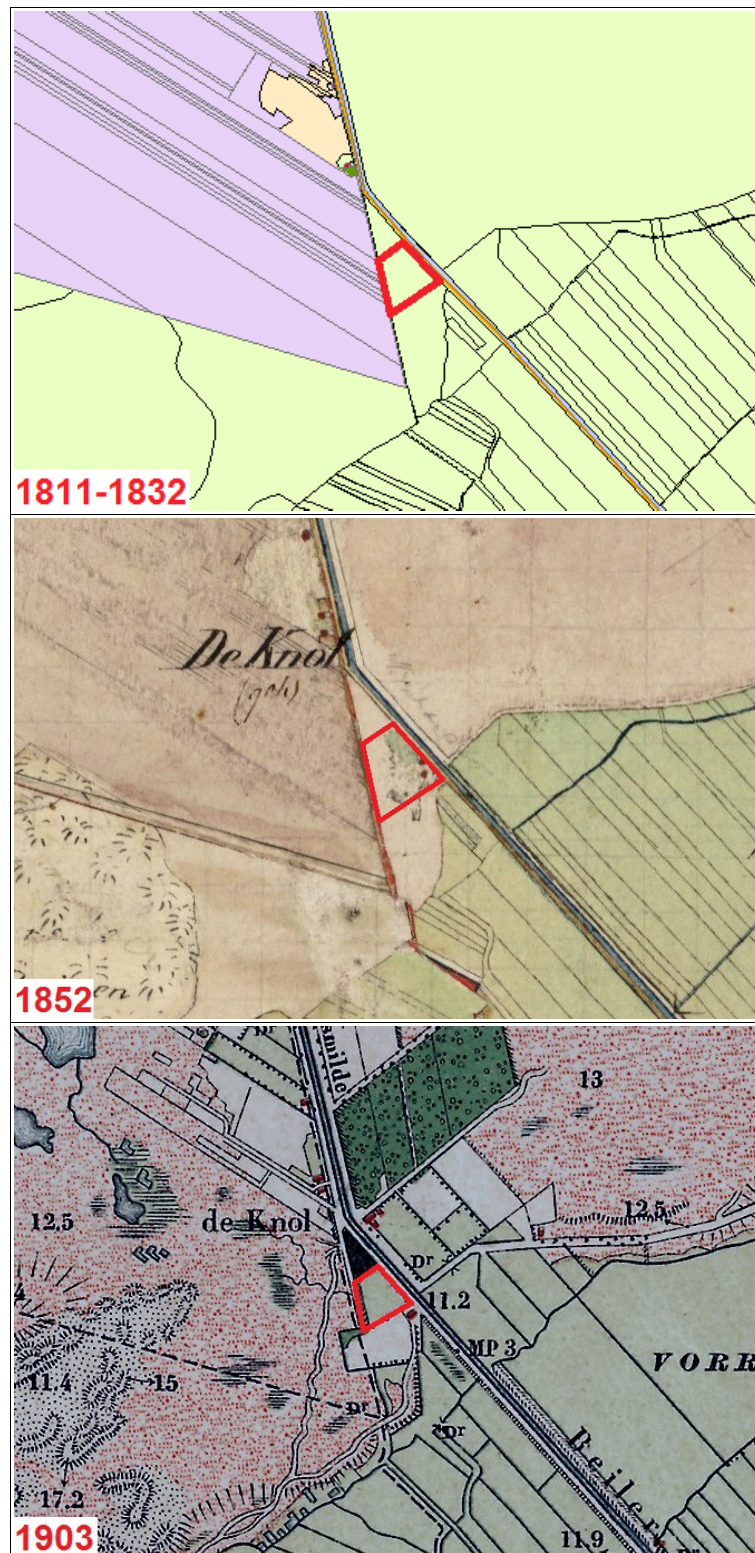
Uit het plangebied aan de Beilervaart zijn geen archeologische vondsten bekend. De dichtstbij gemelde vondst is van twee stukken dierlijk bot (waarneming 214160, zie Appendix Archeologische Kaart). Ze zijn gevonden tijdens de jaren zestig van de twintigste eeuw bij werkzaamheden in het kader van ruilverkavelingen op ruim honderd meter ten oosten van het plangebied. Vondsten op grotere afstanden in de omgeving betreffen vooral bewerkt vuursteen uit het mesolithicum, waarvan de dichtstbijzijnde is gemeld op vierhonderd meter afstand. Op dezelfde afstand heeft noordoostelijk van het plangebied een *celtic field* gelegen in de periode ijzertijd - romeinse tijd.

Tabel 2: Archeologische waarden in de omgeving van Hoogersmilde, Beilervaart. Voor de ligging zie Appendix Archeologische Kaart. Voor dateringen zie Appendix Archeologische Periodes.

CMA / CAA	RD-coördinaten	Datering	Omschrijving
monumenten			
14378	225,086 / 545,058	ijzertijd - romeinse tijd	celtic field / raatakker
waarnemingen			
1177	225,100 / 545,100	ijzertijd - romeinse tijd	grondspoor / grondverkleuring
214160	224,700 / 544,700	mesolithicum - bronstijd	2 stukken dierlijk bot
239645	223,830 / 543,980	mesolithicum	bewerkt vuursteen: 4 schrabbers, 3 kernen en 128 afslagen
239660	224,950 / 544,850	mesolithicum	bewerkt vuursteen: 26 afslagen, 21 klingen, 2 kernen, 1 schaaf
239663	223,950 / 544,500	mesolithicum	2 vuurstenen klingen
239703	224,000 / 545,550	onbekend	gecraqueleerd blokje vuursteen
239706	224,120 / 545,170	onbekend	gecraqueleerde vuursteenafslag
239707	223,850 / 545,330	mesolithicum	bewerkt vuursteen: 2 blokjes, 1 afslag, 1 kling

2.4 Historische geografie (KNA 3.3 LS03)

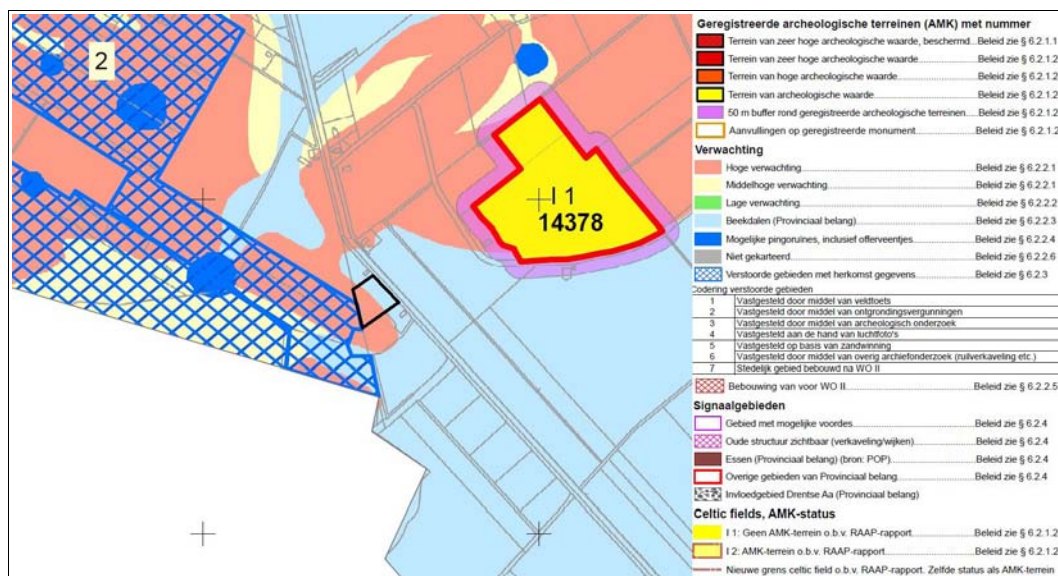
Op een militair-topografische kaart van 1852 is in het oostelijke deel van het plangebied bebouwing aanwezig (zie Figuur 4). Op de iets vroegere kadasterkaart van 1811-1832 (zie Figuur 4) is nog geen bebouwing aanwezig en evenmin op Franse Kaarten van 1811-1813 en in de Atlas van Huguenin van 1819-1829 (niet afgebeeld). Op een topografische kaart van 1903 is de bebouwing weer uit het plangebied verdwenen. Het terrein is dan wel in cultuur gebracht. Het wordt op de kaart van 1903 en op latere kaarten uit de 20^e eeuw weergegeven als grasland.



Figuur 4: Hoogersmilde, Beilervaart: uitsneden van de kadasterkaart van 1811-1832 (hisgis.nl), een militair-topografische kaart uit 1852 en een topografische kaart uit 1903 (watwaswaar.nl). Het plangebied is rood omlijnd.

2.5 Archeologisch verwachtingsmodel (KNA 3.3 LS05)

Op de archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart van de gemeente Midden-Drenthe heeft de zuidwestelijke helft een hoge verwachting (zie Figuur 5). Hiervoor is het beleid dat archeologisch onderzoek wordt gevraagd bij terreinen met een oppervlak vanaf 1000 m². De noordoostelijke helft ligt in het gebied 'Beekdalen (Provinciaal Belang)'. Ook hiervoor geldt dat archeologisch onderzoek is vereist op terreinen met een oppervlak vanaf 1000 m².



Figuur 5: Hoogersmilde, Beilervaat: uitsnede van de Archeologische Verwachtings- en Beleidskaart van de gemeente Midden-Drenthe. Het plangebied is de zwart omlijnde contour in het midden van de kaart.

Het plangebied aan de Beilervaat ligt op de overgang van een glaciële rug naar een beekdal. Vondsten in de omgeving betreffen vooral bewerkt vuursteen uit het mesolithicum waarvan de dichtstbijzijnde is gemeld op vierhonderd meter afstand. Tijdens het midden van de negentiende eeuw was er bebouwing in het oostelijke deel van het plangebied.

Mogelijk zijn in het plangebied ook activiteiten geweest van jagers/verzamelaars tijdens het mesolithicum. Tijdens latere periodes kan het gebied ook bewoond geweest zijn. Wel lijkt het geleidelijk natter te zijn geworden, met name het noordoostelijke deel waar een veengrond ligt. De meest kansrijke locaties voor prehistorische bewoning zullen eventueel aanwezige dekzandkoppen geweest zijn. Echter zandkoppen hebben wel de grootste kans op aantasting bij ontginning en gebruik als landbouwgrond. Van een eventuele mesolithische vindplaats kan bewerkt vuursteen en houtskool gevonden worden.

Tabel 3: Hoogersmilde, Beilervaat: specificatie archeologische verwachting.

datering:	mesolithicum, maar andere periodes niet uitgesloten
complextype:	jachtkamp
omvang:	vanaf enkele meters doorsnede
diepteligging:	in de top van het zand, eventueel afgedekt door veen
gaafheid en conservering:	onbekend
locatie:	eventuele dekzandkoppen
uiterlijke kenmerken:	bewerkt vuursteen, houtskool
mogelijke verstoringen:	bebouwing 19 ^e eeuw, ploegen, egalisatie, bioturbatie, leidingen

3. Veldonderzoek

3.1 Aanpak veldonderzoek (KNA 3.3 VS01)

Het veldonderzoek is uitgevoerd op 9 april 2015. Er zijn dertien boringen verricht (zie Figuur 6). Boringen 1 tot en met 8 zijn gedaan in een grid met raaien op onderlinge afstanden van 35 meter waarop boringen staan met onderlinge afstanden van 40 meter. In het oostelijke deel zijn vijf boringen extra gedaan in verband met de goed bewaard gebleven bodem. De boordichtheid bedraagt 7 boringen per hectare in het westelijke deel en 28 in het oostelijke. De boringen zijn uitgevoerd met behulp van een edelmanboor van zeven centimeter doorsnede. Bij aanwezigheid van een B-horizont van een podzolbodem is extra geboord met behulp van een edelmanboor van tien centimeter doorsnede. De opgeboorde monsters zijn onderzocht door ze laagsgewijs af te snijden in de boorkop. Daarnaast is het opgeboorde zand gezeefd op een zeef met mazen van vier millimeter om te zoeken naar archeologische indicatoren zoals bewerkt vuursteen. De eerste acht boringen reiken tot een diepte van 1,2 meter, de vijf aanvullende tot 0,7 meter.



Figuur 6: Hoogersmilde, Beilervaart: boorpuntenkaart. De genummerde dertien punten zijn de locaties van de boringen.

De boringen zijn beschreven volgens de Archeologische Standaard Boorbeschrijvingsmethode. De resultaten van deze boringen staan in de Appendix in de vorm van boorstaten en laagbeschrijvingen. Van de boringen zijn de RD-coördinaten bepaald met behulp van GPS. De hoogtes van de boringen zijn bepaald met het Actueel Hoogtebestand Nederland (AHN). Er is een veldkartering uitgevoerd door de akker af te lopen in banen met onderlinge afstanden van vijf meter. De vondstzichtbaarheid was goed.

3.2 Resultaten veldonderzoek (KNA 3.3 VS02, VS03)

geologie en bodem

De dertien boringen zijn allen geëindigd in matig fijn, leemarm tot matig lemig zand. Het betreft dekzand dat is afgezet door de wind tijdens de koudste fases van de laatste ijstijd. Het Scandinavische landijs heeft Nederland toen niet bereikt. In plaats daarvan was er een poolwoestijn met grootschalige zandverstuivingen. Oudere lagen zoals keileem zijn niet aangeboord. In het zand zit vrijwel geen grind. De top van het zand liep van nature met maximaal een meter af van west naar oost. In het zand is een podzolbodem gevormd, ook in het lage oostelijke deel. De podzolbodem wordt gekenmerkt door een grijze uitspoelingshorizont (E) met daaronder een donkerbruine horizont (B) waar humus is ingespoeld. Een podzolbodem ontstaat doordat infiltrerend regenwater humus meevoert. De bodem ontstaat alleen wanneer langdurig droge condities heersen.

In het oosten van het plangebied ligt bij boringen 8, 11, 12 en 13 een laag veen op het dekzand. Het veen is gevormd onder natte omstandigheden waarbij dode plantenresten onvoldoende lang droog lagen om volledig te vergaan. De veenvorming begon in de lage delen van het landschap wat hier het beekdal is van de Noordlake. Van daaruit klom het in de loop van duizenden jaren omhoog het dal uit. In het hogere westelijke deel van het plangebied zijn geen veenrestanten gevonden. Mogelijk is het veen tot halverwege het plangebied gekomen. Het veen in het oostelijke deel is met aangevoerd zand verploegd tot een bouwvoor. Alleen bij boring 11 is een drie centimeter dikke laag veen vastgesteld die buiten bereik van de ploeg is gebleven.

In het westelijke deel bij boringen 2, 4 en 6 is enkele decimeters zand afgegraven. In het oostelijke deel bij boringen 3 en 7-13 is circa 0,3 meter zand opgebracht. Mogelijk heeft men het zand in het verleden ter egalisatie verschoven van west naar oost. De podzolbodem is in het oostelijke deel het beste bewaard gebleven. Algemeen is daar nog een deel van de uitspoelingshorizont (E) aanwezig.

archeologie

Het hele terrein heeft langdurig droge condities gekend tijdens de steentijd. Op basis daarvan lijkt het hele terrein een geschikte vestigingsplek te zijn geweest voor mensen in die periode. In het westelijke deel is de bodem matig tot slecht bewaard gebleven. Daardoor zullen eventueel aanwezige archeologische sporen daar flink zijn aangetast. In het oostelijke deel is de bodem wel goed bewaard gebleven. Daar kunnen nog sporen aanwezig zijn van bijvoorbeeld mesolithische haardkuilen. Echter het onderzoek heeft geen aanwijzingen opgeleverd voor dergelijke sporen. Er zijn geen vondsten gedaan zoals bewerkt vuursteen of houtskool. Wel liggen aan het maaiveld scherven aardewerk en pijpfragmenten. Het gaat om scherven roodbakkend

geglazuurd, witbakkend geglazuurd, steengoed en porselein (zie Figuur 7). De vondsten dateren uit de 18^e of 19^e eeuw. Vaak werd dit materiaal vanuit de steden met de inhoud van beerputten naar arme gronden gebracht ter verbetering van de bodemvruchtbaarheid. Mogelijk is er ook materiaal terecht gekomen van bewoning in het gebied zelf.



Figuur 7: Hoogersmilde, Beilervaat: vondsten scherven aardewerk. Ze zullen niet worden bewaard of gedeponeed aangezien ze van elders zijn aangevoerd en een geringe ouderdom hebben.

4. Conclusies en advies (KNA 3.3 VS07)

belangrijkste resultaten

Het plangebied aan de Beilervaart ligt op de overgang van een glaciële rug naar een beekdal. In de omgeving zijn in het verleden vooral vondsten gedaan van mesolithisch vuursteen. De dichtstbij gelegen vondst ligt op vierhonderd afstand tot het gebied. Op een kaart uit het midden van de negentiende eeuw staat bebouwing getekend in het oosten van het plangebied.

Het hele terrein heeft langdurig droge omstandigheden gekend tijdens de steentijd. In het oosten ligt een veenrestant die is verploegd met aangevoerd zand. In het westelijke deel is zand afgeschoven, waarschijnlijk ter egalisatie. Het onderzoek heeft geen vondsten opgeleverd van bewerkt vuursteen of houtskool.

archeologisch verwachtingsmodel

In het westelijke deel zullen eventuele archeologische sporen flink zijn aangetast. In het oostelijke deel kunnen wel sporen bewaard gebleven zijn. Echter het onderzoek heeft geen aanwijzingen opgeleverd voor de aanwezigheid van archeologische resten. Daarom kan voor het hele terrein de archeologische verwachting zoals geformuleerd in Paragraaf 2.5 naar beneden toe worden bijgesteld.

advies

Aangezien het onderzoek geen aanwijzingen heeft opgeleverd voor de aanwezigheid van archeologische resten adviseren wij om geen nader archeologisch onderzoek te ondernemen. Als tijdens toekomstig graafwerk onverhoopt toch archeologische sporen worden aangetroffen of archeologische vondsten worden gedaan, dan dient hiervan direct melding te worden gemaakt conform de Monumentenwet 1988, artikel 53. Wij adviseren dit te doen bij de gemeente Midden-Drenthe en bij de provinciaal archeoloog, dr. W.A.B. van der Sanden, Westerbrink 1, 9405 BJ, Assen, 0592-365220, 06-22662601, w.vandersanden@drenthe.nl.

Gebruikte bronnen

AHN-Viewer. www.AHN.nl. Actueel Hoogtebestand Nederland. Rijkswaterstaat, Adviesdienst Geoinformatie en ICT.

Archeologische Verwachtings- en Beleidskaart Gemeente Midden-Drenthe. J. Tolsma & M.G. Marinelli, Oranjewoud. Heerenveen, maart 2012.

Bosch, J.H.A. *Archeologische Standaard Boorbeschrijvingsmethode. Archeologie Leidraad 3.*, 7 maart 2005.

Bodemkaart van Nederland 1:50.000. Blad 17 Emmen West. Stichting voor Bodemkartering. Wageningen, 1991.

Centraal Archeologisch Archief (CAA) en Centraal Monumenten Archief (CMA) van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE) [ARCHIS].

Geomorfologische Kaart van Nederland. Schaal 1:50.000. Rijks Geologische Dienst Haarlem en Stichting voor Bodemkartering Wageningen. via www.ARCHIS.nl

Grote Historische Atlas van Nederland 1:50.000. 2 Noord Nederland 1851-1855. Wolters Noordhoff Atlasproducties, 1990

Kadata via www.kadaster.nl

Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie 3.3. www.SIKB.nl. Centraal College van Deskundigen Archeologie, 9 december 2013.

Versfelt, H.J. en M. Schroor. *De Atlas van Huguenin. Militair-topografische kaarten van Noord-Nederland, 1819-1829.* Heveskes Uitgevers. Groningen/Veendam, 2005.

Versfelt, H.J. *Kaarten van Drenthe 1500-1900.* Heveskes Uitgevers,. Groningen / Veendam, 2004.

Versfelt, H.J. en M. Schroor. *Franse Kaarten van Drenthe en de Noordelijke Kust, 1811-1813.* Heveskes Uitgevers. Groningen, 2001.

Appendix

Hoogersmilde, Beilervaat

- Archeologische periodes
- Archeologische kaart
- Boorstaten
- Laagbeschrijvingen boringen volgens
Archeologische Standaard Boorbeschrijvingsmethode

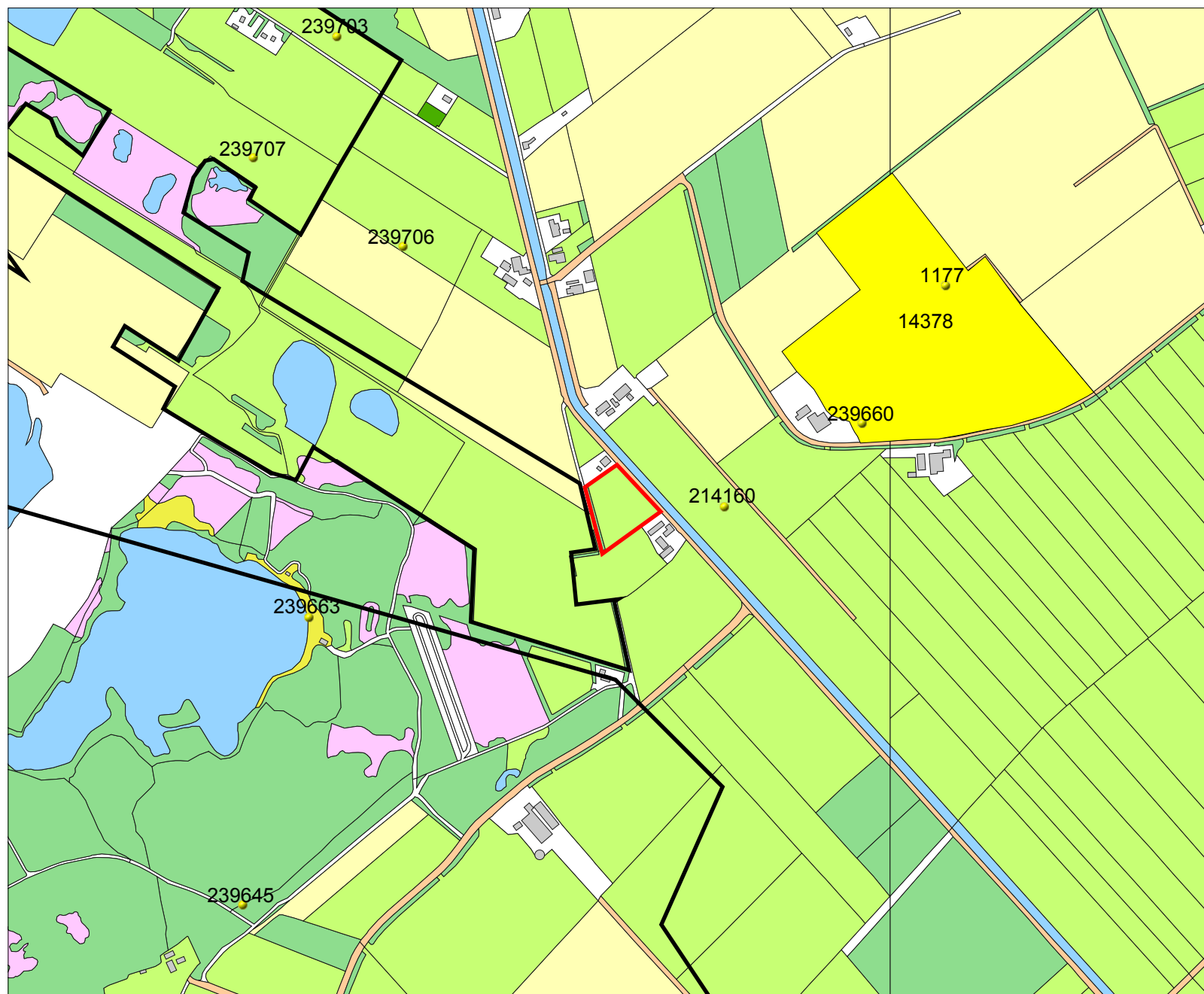
Archeologische periodes

paleolithicum:		ijzertijd:	
paleolithicum vroeg:	tot 300.000 BP	ijzertijd vroeg:	800 - 500 vC
paleolithicum midden:	300.000 - 35.000 BP	ijzertijd midden:	500 - 250 vC
paleolithicum laat:	35.000 BP - 8.800 vC	ijzertijd laat:	250 - 12 vC
paleolithicum laat A:	35.000 - 18.000 BP		
paleolithicum laat B:	18.000 BP - 8.800 vC	romeinse tijd:	
		romeinse tijd vroeg:	12 vC - 70 nC
mesolithicum:		romeinse tijd vroeg A:	12 vC - 25 nC
mesolithicum vroeg:	8.800 - 7.100 vC	romeinse tijd vroeg B:	25 - 70 nC
mesolithicum midden:	7.100 - 6.450 vC	romeinse tijd midden:	70 - 270 nC
mesolithicum laat:	6.450 - 4.900 vC	romeinse tijd midden A:	70 - 150 nC
		romeinse tijd midden B:	150 - 270 nC
neolithicum:		romeinse tijd laat:	270 - 450 nC
neolithicum vroeg:	5.300 - 4.200 vC	romeinse tijd laat A:	270 - 350 nC
neolithicum vroeg A:	5.300 - 4.900 vC	romeinse tijd laat B:	350 - 450 nC
neolithicum vroeg B:	4.900 - 4.200 vC		
neolithicum midden:	4.200 - 2.850 vC	middeleeuwen:	
neolithicum midden A:	4.200 - 3.400 vC	middeleeuwen vroeg:	450 - 1.050 nC
neolithicum midden B:	3.400 - 2.850 vC	middeleeuwen vroeg A:	450 - 525 nC
neolithicum laat:	2.850 - 2.000 vC	middeleeuwen vroeg B:	525 - 725 nC
neolithicum laat A:	2.850 - 2.450 vC	middeleeuwen vroeg C:	725 - 900 nC
neolithicum laat B:	2.450 - 2.000 vC	middeleeuwen vroeg D:	900 - 1.050 nC
		middeleeuwen laat:	1.050 - 1.500 nC
bronstijd:		middeleeuwen laat A:	1.050 - 1.250 nC
bronstijd vroeg:	2.000 - 1.800 vC	middeleeuwen laat B:	1.250 - 1.500 nC
bronstijd midden:	1.800 - 1.100 vC		
bronstijd midden A:	1.800 - 1.500 vC	nieuwe tijd:	
bronstijd midden B:	1.500 - 1.100 vC	nieuwe tijd A:	1.500 - 1.650 nC
bronstijd laat:	1.100 - 800 vC	nieuwe tijd B:	1.650 - 1.850 nC
		nieuwe tijd C:	1.850 – heden

Appendix Hoogersmilde, Beilervaat: Archeologische Kaart

Archeologische waarden volgens ARCHIS

225594 / 545601



223406 / 543814

Legenda

ONDERZOEKSMELDINGEN

VONDSTMELDINGEN

WAARNEMINGEN

HUIZEN

MONUMENTEN

archeologische waarde
 hoge archeologische waarde
 zeer hoge archeologische waarde
 zeer hoge arch waarde, beschermd

TOP10 ((c)TDN)

bebouwd gebied
 doorgaande wegen
 bos
 bouwland
 weiland
 boomgaard/kwekerij
 heide
 zand
 begraafplaats
 water
 overig bodemgebruik

PLANGEBIED

0 500 m

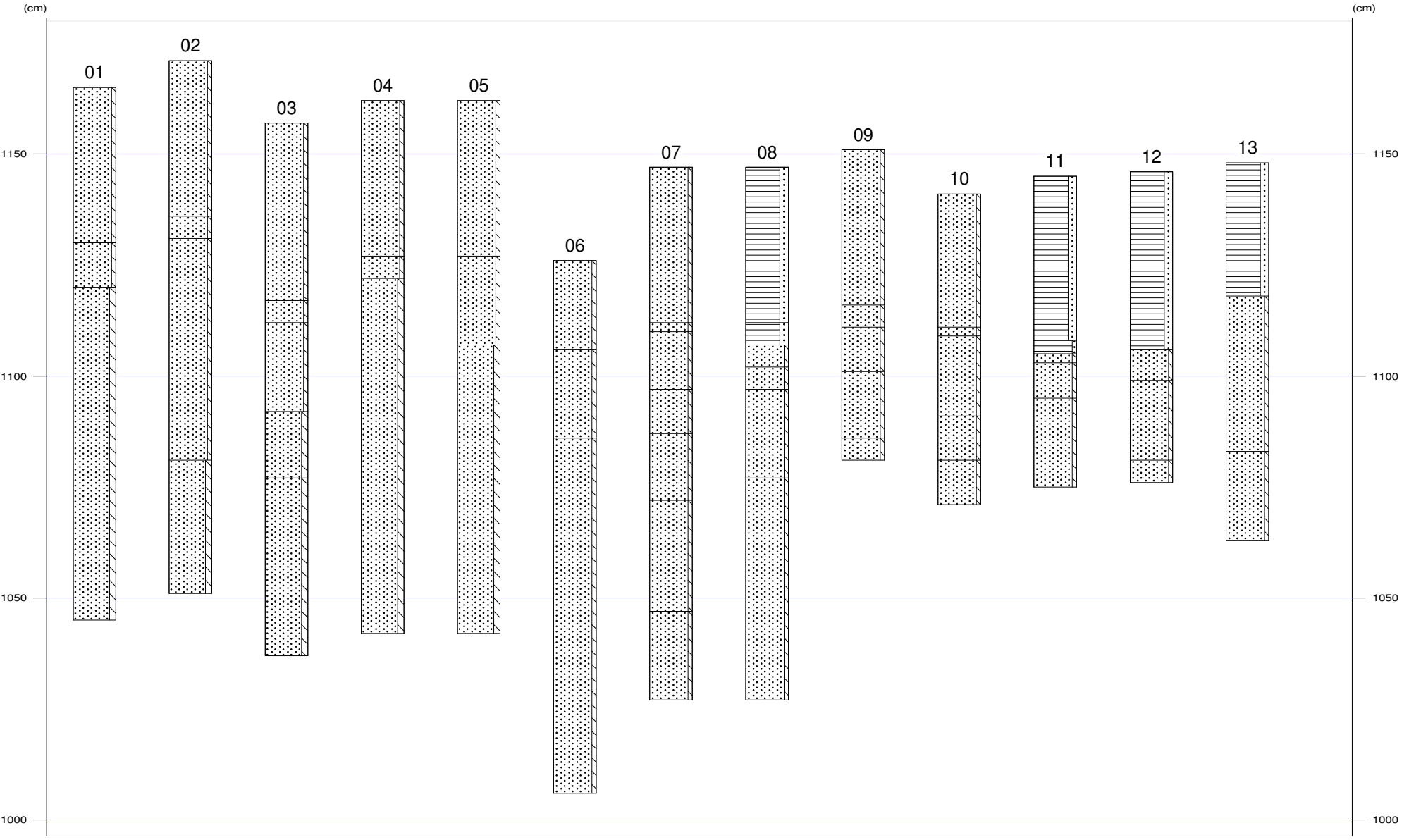


Archis2

Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed
Ministerie van Onderwijs, Cultuur en
Wetenschap



Appendix Hoogersmilde, Beilervaat: Boorstaten





Appendix Hoogersmilde, Beilervaart: Laagbeschrijvingen

01

X-coördinaat (m) : 224468
Y-coördinaat (m) : 544694
Maaiveld (cm) : 1165

Diepte (cm)	Omschrijving
Grondsoort	
0 - 35	zand zwak siltig, 10yr2/2
35 - 45	zand zwak siltig, 7,5yr3/3, BC-horizont, Opm.: Jong dekzand
45 - 120	zand matig siltig, 10yr5/6, C-horizont, Opm.: Oud dekzand

02

X-coördinaat (m) : 224464
Y-coördinaat (m) : 544734
Maaiveld (cm) : 1171

Diepte (cm)	Omschrijving
Grondsoort	
0 - 35	zand zwak siltig, 10yr2/2, bouwvoor
35 - 40	zand zwak siltig, mix, vergraven
40 - 90	zand zwak siltig, 10yr5/6, C-horizont, Opm.: Jong dekzand
90 - 120	zand matig siltig, 10yr6/4, Opm.: Oud dekzand

03

X-coördinaat (m) : 224497
Y-coördinaat (m) : 544754
Maaiveld (cm) : 1157

Diepte (cm)	Omschrijving
Grondsoort	
0 - 40	zand zwak siltig, 10yr2/2, bouwvoor
40 - 45	zand zwak siltig, 10yr3/1, E-horizont
45 - 65	zand zwak siltig, 10yr2/1, B-horizont
65 - 80	zand matig siltig, 7,5yr3/3, BC-horizont
80 - 120	zand matig siltig, 10yr5/6, C-horizont

04

X-coördinaat (m) : 224500
Y-coördinaat (m) : 544712
Maaiveld (cm) : 1162

Diepte (cm)	Omschrijving
Grondsoort	
0 - 35	zand zwak siltig, 10yr2/2, bouwvoor
35 - 40	zand zwak siltig, mix, vergraven
40 - 120	zand matig siltig, 10yr6/4, C-horizont

05

X-coördinaat (m) : 224500
Y-coördinaat (m) : 544676
Maaiveld (cm) : 1162

Diepte (cm)	Omschrijving
Grondsoort	
0 - 35	zand zwak siltig, 10yr2/2, bouwvoor
35 - 55	zand zwak siltig, 7,5yr3/3, BC-horizont
55 - 120	zand matig siltig, 10yr5/6, C-horizont



Appendix Hoogersmilde, Beilervaat: Laagbeschrijvingen

06

X-coördinaat (m) : 224502
Y-coördinaat (m) : 544637
Maaiveld (cm) : 1126

Diepte (cm)	Omschrijving
Grondsoort	
0 - 20	zand zwak siltig, 10yr3/2, bouwvoor
20 - 40	zand zwak siltig, 10yr5/6, C-horizont
40 - 120	zand zwak siltig, 10yr6/4

07

X-coördinaat (m) : 224532
Y-coördinaat (m) : 544691
Maaiveld (cm) : 1147

Diepte (cm)	Omschrijving
Grondsoort	
0 - 35	zand zwak siltig, 10yr2/2, bouwvoor
35 - 37	zand zwak siltig, 7,5yr3/1, EB-horizont
37 - 50	zand zwak siltig, 10yr2/1, B-horizont
50 - 60	zand zwak siltig, 7,5yr3/3, BC-horizont
60 - 75	zand zwak siltig, 7,5yr4/4, C-horizont, Opm.: Secundaire humusinspoeling uit veen
75 - 100	zand zwak siltig, 10yr5/6, C-horizont
100 - 120	zand zwak siltig, 10yr6/4, C-horizont

08

X-coördinaat (m) : 224533
Y-coördinaat (m) : 544732
Maaiveld (cm) : 1147

Diepte (cm)	Omschrijving
Grondsoort	
0 - 35	veen sterk zandig, 10yr3/3, bouwvoor
35 - 40	veen sterk zandig, mix, vergraven
40 - 45	zand zwak siltig, 10yr3/1, E-horizont
45 - 50	zand zwak siltig, 10yr2/1, B-horizont
50 - 70	zand zwak siltig, 7,5yr3/3, BC-horizont
70 - 120	zand zwak siltig, 10yr5/6, C-horizont

X-coördinaat (m) : 224536
Y-coördinaat (m) : 544673
Maaiveld (cm) : 1151

Diepte (cm)	Omschrijving
Grondsoort	
0 - 35	zand zwak siltig, 10yr2/2, bouwvoor
35 - 40	zand zwak siltig, 7,5yr4/1, E-horizont
40 - 50	zand zwak siltig, 7,5yr2/2, B-horizont
50 - 65	zand zwak siltig, 7,5yr3/3, BC-horizont
65 - 70	zand zwak siltig, 7,5yr4/4, C-horizont

10

X-coördinaat (m) : 224552
Y-coördinaat (m) : 544682
Maaiveld (cm) : 1141



Appendix Hoogersmilde, Beilervaat: Laagbeschrijvingen

Diepte (cm)	Omschrijving
Grondsoort	
0 - 30	zand zwak siltig, 10yr2/2, bouwvoor
30 - 32	zand zwak siltig, 7,5yr4/1, E-horizont
32 - 50	zand zwak siltig, 7,5yr2/2, B-horizont
50 - 60	zand zwak siltig, 7,5yr3/3, BC-horizont
60 - 70	zand zwak siltig, 7,5yr4/4, C-horizont

11

X-coördinaat (m) : 224552
Y-coördinaat (m) : 544702
Maaiveld (cm) : 1145

Diepte (cm)	Omschrijving
Grondsoort	
0 - 37	veen sterk zandig, 10yr2/2, bouwvoor, opgebrachte grond
37 - 40	veen zwak zandig, 10yr2/1, Veen: sterk amorf
40 - 42	zand zwak siltig, 7,5yr3/1, EB-horizont
42 - 50	zand zwak siltig, 7,5yr2/3, B-horizont
50 - 70	zand zwak siltig, 10yr4/4, BC-horizont

12

X-coördinaat (m) : 224532
Y-coördinaat (m) : 544715
Maaiveld (cm) : 1146

Diepte (cm)	Omschrijving
Grondsoort	
0 - 40	veen sterk zandig, 10yr2/2, bouwvoor
40 - 47	zand zwak siltig, 7,5yr4/2, EB-horizont
47 - 53	zand zwak siltig, 7,5yr2/2, B-horizont
53 - 65	zand zwak siltig, 7,5yr3/3, BC-horizont
65 - 70	zand zwak siltig, 7,5yr4/4, C-horizont

13

X-coördinaat (m) : 224515
Y-coördinaat (m) : 544743
Maaiveld (cm) : 1148

Diepte (cm)	Omschrijving
Grondsoort	
0 - 30	veen sterk zandig, 10yr2/2, bouwvoor
30 - 65	zand zwak siltig, mix, vergraven
65 - 85	zand zwak siltig, 10yr4/4, C-horizont

R e g e l s

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1	Begrippen	7
Artikel 2	Wijze van meten	14

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3	Wonen	19
Artikel 4	Waarde - Archeologie 2	24

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 5	Anti-dubbeltelregel	29
Artikel 6	Algemene gebruiksregels	30
Artikel 7	Algemene aanduidingsregels	31
Artikel 8	Algemene afwijkingsregels	32
Artikel 9	Overige regels	35

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 10	Overgangsrecht	39
Artikel 11	Slotregel	40

H o o f d s t u k 1

I n l e i d e n d e r e g e l s

Artikel 1

Begrippen

- a. het plan:
het bestemmingsplan Beilervaart 97 te Beilen met identificatienummer NL.IMRO.1731.Beilervaart97BE-ONT1 van de gemeente Midden-Drenthe;
- b. bestemmingsplan:
de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen;
- c. aan- of uitbouw:
een gebouw, dat in bouwkundig opzicht qua massa en vorm ondergeschikt is aan het hoofdgebouw, maar functioneel één geheel vormt met het hoofdgebouw;
- d. aanduiding:
een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangegeleid, waar ingevolge de regels, regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;
- e. aanduidingsgrens:
de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;
- f. aangebouwd bijgebouw:
een met het (hoofd)gebouw verbonden en/of een aan het (hoofd)gebouw aanwezig zijnde gebouw, dat zowel ruimtelijk als functioneel ondergeschikt is aan het op hetzelfde bouwperceel gelegen (hoofd)gebouw en ten dienste staat van dat (hoofd)gebouw;
- g. aan huis verbonden bedrijfsactiviteiten:
het verlenen van diensten c.q. het uitoefenen van ambachtelijke - geheel of overwegend door middel van handwerk uit te oefenen - bedrijvigheid, waarvan de aard, omvang en uitstraling zodanig zijn, dat de activiteiten in de woning en/of de daarbij behorende bijgebouwen, met behoud van de woonfunctie ter plaatse, kunnen worden uitgeoefend;
- h. aan huis verbonden beroep:
het beroep van: accountant, administratieconsulent, advocaat, apotheker, architect, assurantiebemiddelaar, belastingconsulent, bouwkundig architect, dierenarts, fysiotherapeut, gerechtsdeurwaarder, huisarts, interieurarchitect, logopedist, makelaar in onroerend goed, medisch specialist, notaris, oefentherapeut, organisatieadviseur, raadgevend ingenieur, registeraccountant, specialist, tandarts, tandartspecialist, tuin- en landschapsarchitect, verloskundige, dan wel naar de aard

daarmee gelijk te stellen beroep, dat in combinatie met de woonfunctie als hoofdfunctie kan worden uitgeoefend in een hoofdgebouw en/of bijgebouw(en) dat is (die zijn) bestemd voor het wonen;

- i. archeologisch waardevol gebied:
een gebied waarin zich voorwerpen of bewoningssporen van vroegere samenlevingen bevinden;
- j. archeologische waarden:
voorwerpen of bewoningssporen van vroegere samenlevingen;
- k. bebouwing:
één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- l. bebouwingsbeeld:
de visuele waarden van het totaal aan bebouwing en de bebouwing in het landschap;
- m. bed & breakfast(eenheid):
een kleinschalige aan de woonfunctie ondergeschikte accommodatie voor recreatief nachtverblijf en ontbijt;
- n. bestaande:
 - 1. het gebruik dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig is en/of bebouwing die op dat tijdstip aanwezig of in uitvoering is, dan wel kan worden gebouwd krachtens een vergunning;
 - 2. het onder 1 bedoelde geldt niet voor zover sprake was van strijd met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder mede begrepen het overgangsrecht van het bestemmingsplan;
- o. bestemmingsgrens:
de grens van een bestemmingsvlak;
- p. bestemmingsvlak:
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;
- q. bijgebouw:
een gebouw, dat in bouwkundig opzicht qua massa en vorm en ten dienste staat van het hoofdgebouw, vrijstaand, dan wel aangebouwd;
- r. bouwen:
het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk;

- s. **bouwlaag:**
een doodlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke bouwhoogte liggende vloeren is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en kapverdieping;
- t. **bouwperceel:**
een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;
- u. **bouwperceelgrens:**
de grens van een bouwperceel;
- v. **bouwwerk:**
elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;
- w. **detailhandel:**
het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die deze goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;
- x. **erotisch getinte vermaaksfunctie:**
een vermaaksfunctie, welke is gericht op het doen plaatsvinden van voorstellingen en/of vertoningen van porno-erotische aard, waaronder begrepen een seksbioscoop, een seksclub en een seksautomatenhal;
- y. **evenement:**
elke voor publiek buiten de daartoe ingerichte inrichtingen toegankelijke festiviteit, grootschalige sportwedstrijd, auto- of motorcrosswedstrijd, optochten, georganiseerd vuurwerk en alle overige tot vermaak en recreatie bedoelde activiteiten op een locatie die vaker dan tweemaal per jaar wordt gebruikt, met uitzondering van markten als bedoeld in de Gemeentewet, kansspelen als bedoeld in de Wet op de kansspelen en betogingen, samenkomsten en vergaderingen als bedoeld in de Wet openbare manifestaties;
- z. **gastouderopvang:**
een specifieke vorm van kinderopvang in de eigen woning van de gastouder of woning waar de kinderen woonachtig zijn met, op grond van de Wet kinderopvang, een maximum van 6 kindplaatsen, waarbij ook de eigen kinderen tot 10 jaar meetellen;

- aa. **gebouw:**
elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;
- bb. **hoofdgebouw:**
gebouw, of gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is;
- cc. **horeca:**
een bedrijf of instelling waar bedrijfsmatig dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt en/of waarin bedrijfsmatig logies wordt verstrekt;
- dd. **kampeermiddel:**
 - 1. een tent, een vouwwagen, een camper, een caravan of een huifkar;
 - 2. enig ander onderkomen of enig ander voertuig of gewezen voertuig of gedeelte daarvan, voor zover geen bouwwerk zijnde, dat geheel of ten dele blijvend kan worden gebruikt voor recreatief dag- en/of nachtverblijf;
- ee. **kampeerterrein:**
een terrein ter beschikking gesteld voor het plaatsen, dan wel geplaatst houden van kampeermiddelen;
- ff. **kap:**
een dakafdekking onder een hoek van meer dan 5° met het horizontale vlak;
- gg. **kleinschalig kampeerterrein:**
een kampeerterrein bij de (voormalige) agrariër, burger of andere hoofdbestemming. Het terrein hiervoor is minimaal 2.000 m² en maximaal 1 ha groot, inclusief alle voorzieningen. Als vast kampeermiddel zijn alleen drie eenvoudige trekkershutten (met slaap- en kookgelegenheid, maar zonder douche en toilet) toegestaan. Deze trekkershutten mogen alleen in het kampeerseizoen worden gebruikt. Het kampeerseizoen loopt van 15 maart tot 1 november en daarbuiten is het terrein leeg, met uitzondering van de trekkershutten, en buiten gebruik;
- hh. **kleinschalige recreatievoorziening:**
recreatie als nevenactiviteit in de vorm van een kleinschalig kampeerterrein, bed & breakfast of dagrecreatie;
- ii. **landschappelijke waarden:**
de cultuurhistorische en de visuele waarden van het landschap. Bij de afweging van het begrip 'landschappelijke waarden' zal de landschaps-

en beheersvisie uit het Landschapsbeleidsplan van Midden-Drenthe (februari 2000) steeds onderdeel van het toetsingskader zijn;

- jj. mantelzorg:
het bieden van zorg aan eenieder die hulpbehoevend is op het fysieke, psychische en/of sociale vlak, op vrijwillige basis en buiten organisatorisch verband;
- kk. milieusituatie:
de waarde van een gebied in milieuhygiënische zin die wordt bepaald door de mate van scheiding tussen milieugevoelige en milieubelastende functies, daarbij in het bijzonder gelet op het voorkomen, dan wel beperken van hinder door geur, stof, geluid, gevaar, licht en/of trilling. Onderdeel van de afweging van het begrip 'milieusituatie' zal ook de bodembescherming zijn;
- ll. natuurlijke waarden:
de abiotische en biotische waarden van een gebied;
- mm. overkapping:
een bouwwerk dat is voorzien van een plat dak, dan wel een kap en met maximaal één wand is uitgevoerd;
- nn. paardrijbak:
buitenrijbaan ten behoeve van paardrijactiviteiten, voorzien van een zandbed en al dan niet voorzien van een omheining;
- oo. peil:
 - 1. bij ligging aan een weg: de kruin van de weg;
 - 2. bij ligging aan een anderszins verhard terrein: de bovenkant van dat terrein;
 - 3. bij ligging anders dan een weg of verhard terrein: het maaiveld;
 - 4. bij aan- of uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij of aan een bestaande woning: de bestaande peilmaat van de woning;
- pp. productiegebonden detailhandel:
detailhandel in goederen die ter plaatse worden vervaardigd, gerepareerd en/of toegepast in het productieproces, waarbij de detailhandelsfunctie ondergeschikt is aan de productiefunctie;
- qq. recreatief nachtverblijf:
een recreatiewoning, caravan, stachalet, trekkershut of ander gebouw dat gedurende langere tijd op een kampeerterrein op dezelfde plaats blijft staan en die door zijn plaatsing direct of indirect met de grond is verbonden, dan wel direct of indirect steun vindt in of op de grond en daardoor als bouwwerk is aan te merken;

- rr. **recreatiewoning:**
een permanent aanwezig gebouw, geen woonkeet, (sta)chalet, stacaravan, tenthuisje, trekkershut en geen caravan of ander bouwsel op wielen zijnde, bestemd om uitsluitend door een huishouden of een daarmee gelijk te stellen groep van personen, dat of die het hoofdverblijf elders heeft, gedurende een gedeelte van het jaar te worden bewoond;
- ss. **seksinrichting:**
een voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in de omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch/pornografische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting worden in ieder geval verstaan een prostitutiebedrijf, alsmede een erotische massagesalon, een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;
- tt. **stachalet:**
1. een verblijf, bestaande uit een lichte constructie en uit lichte materialen, niet zijnde een kampeermiddel, dat naar de aard en de inrichting is bedoeld voor recreatief dag- en/of nachtverblijf;
2. een stacaravan met een grotere oppervlakte dan 40 m²;
- uu. **tenthuisje:**
een verblijf, bestaande uit een lichte constructie en lichte materialen, waaronder in ieder geval tentdoek, niet zijnde een kampeermiddel of een stacaravan, dat naar de aard en de inrichting is bedoeld voor recreatief dag- en/of nachtverblijf;
- vv. **trekkershut:**
houten blokhut of soortgelijke lichte constructie voor 4-6 personen met slaap-, kook- en zitgelegenheid voor recreatief dag- en/of nachtverblijf voor passanten;
- ww. **verblijfsrecreatie:**
recreatief verblijf, waarbij wordt overnacht in kampeermiddelen, recreatiewoningen, appartementen en/of recreatieverblijven, waarbij hoofdverblijf elders wordt gehouden;
- xx. **vloeroppervlak:**
totale oppervlakte, binnenwerks gemeten, van alle ruimten op de begane grond, de verdiepingen, de zolder en de bijbehorende aan- en uitbouwen;

yy. voorgevel:

de naar de weg gekeerde gevel van een woning of, indien een woning met meer dan één zijde naar de weg is gekeerd, de als zodanig door burgemeester en wethouders aan te wijzen gevel(s);

zz. voorgevelrooilijn:

1. langs een wegzijde met een regelmatige of nagenoeg regelmatige ligging van de voorgevels van de bestaande bebouwing:

- de evenwijdig aan de as van de weg gelegen lijn, welke, zoveel mogelijk aansluitend aan de ligging van de voorgevels van de bestaande bebouwing, een zoveel mogelijk gelijkmatig beloop van de rooilijn overeenkomstig de richting van de weg geeft;

2. langs een wegzijde waarlangs geen bebouwing als bedoeld onder 1 aanwezig is en waarlangs mag worden gebouwd:

- bij een wegbreedte van ten minste 15 m, de lijn gelegen op 15 m uit de as van de weg;
- bij een wegbreedte geringer dan 10 m, de lijn gelegen op 10 m uit de as van de weg;
- bij een wegbreedte tussen de 10 m en de 15 m, de lijn gelegen op een afstand, die gelijk is aan de wegbreedte, uit de as van de weg;

aaa. vrijstaand bijgebouw:

een niet met het (hoofd)gebouw verbonden gebouw, dat zowel ruimtelijk als functioneel ondergeschikt is aan het op hetzelfde bouwperceel gelegen (hoofd)gebouw en ten dienste staat van dat (hoofd)gebouw;

bbb. woning:

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.

Artikel 2

Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

- a. de afstand tot de (zijdelingse) grens van een bouwperceel:
de kortste afstand vanaf enig punt van een bouwwerk tot de grens van een bouwperceel;
- b. de dakhelling:
langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;
- c. de goothoogte van een bouwwerk:
vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel, waarbij de goothoogte van een lessenaarsdak wordt bepaald vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel van de laagste kant van het dak of van de kap. De goothoogte van een lessenaarsdak wordt bepaald door de hoogte van de goot aan de lage zijde van het dak;
- d. de bouwhoogte van een bouwwerk:
vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;
- e. de oppervlakte van een bouwwerk:
tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;
- f. de oppervlakte van een overkapping:
tussen de buitenwerkse constructiedelen, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

Bij toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen, worden ondergeschikte bouwdelen als:

1. plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten;
 2. erkers, die voldoen aan de bestemmingsregels;
 3. wolfseinden;
 4. overstekende daken en/of luifels kleiner dan 0,5 m;
 5. balkons die minder dan 1 m buiten de gevel steken;
- buiten beschouwing gelaten.

H o o f d s t u k 2

B e s t e m m i n g s r e g e l s

Artikel 3

Wonen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, al dan niet in combinatie met:
 - een aan huis verbonden beroep;
 - mantelzorg;
 - een gastouderopvang;

met de daarbij behorende:

- b. woningen;
- c. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen;
- d. opgaande beplanting, ter plaatse van de aanduiding 'houtsingel';
- e. tuinen, erven en terreinen;
- f. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

3.2 Bouwregels

- a. Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:
 - 1. als hoofdgebouw mogen uitsluitend woningen worden gebouwd;
 - 2. het aantal woningen bedraagt ten hoogste één per bestemmingsvlak;
 - 3. de minimale afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse bouwperceelgrens bedraagt 3 m, dan wel de bestaande afstand indien deze minder bedraagt;
 - 4. de afstand van een hoofdgebouw ten opzichte van de weg zal ten minste 20 m bedragen, dan wel ten minste de bestaande afstand indien deze minder bedraagt;
 - 5. de oppervlakte van een hoofdgebouw zal ten hoogste 150 m² bedragen, dan wel de bestaande oppervlakte indien deze meer bedraagt;
 - 6. de goothoogte zal ten hoogste 3,5 m bedragen;
 - 7. de bouwhoogte zal ten hoogste 9 m bedragen;
 - 8. de breedte van de woning zal ten hoogste 10 m bedragen, dan wel ten hoogste de bestaande breedte indien deze meer bedraagt;
 - 9. de dakhelling zal ten minste 30° bedragen;
 - 10. de dakhelling zal ten hoogste 60° bedragen.
- b. Voor het bouwen van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:
 - 1. de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen zullen ten minste 3 m achter de naar de weg(en) gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw, dan wel het verlengde daarvan worden gebouwd;
 - 2. vrijstaande bijgebouwen en overkappingen zullen volledig binnen een afstand van 25 m vanuit het dichtstbijzijnde punt van het hoofd-

gebouw worden gebouwd, dan wel overeenkomstig de bestaande situatie;

3. de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij een hoofdgebouw zal ten hoogste 100 m² bedragen, dan wel de bestaande oppervlakte tot maximaal 150 m²;
4. de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen, de aangebouwde bijgebouwen en de aangebouwde overkappingen bij een hoofdgebouw zal ten hoogste 80% van de oppervlakte van het hoofdgebouw bedragen;
5. de goothoogte zal ten hoogste 3,5 m bedragen;
6. de bouwhoogte zal ten hoogste 6,6 m bedragen;
7. de dakhelling zal ten minste 30° bedragen;
8. de dakhelling zal ten hoogste 60° bedragen.

c. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, gelden de volgende regels:

1. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen voor de voorgevelrooilijn bedraagt ten hoogste 1 m en daarachter ten hoogste 2 m, met dien verstande dat de bouwhoogte op zijerven die grenzen aan een openbare weg (niet zijnde een brandgang tussen twee gebouwen) of openbaar groengebied op een afstand van 1 m of minder uit de perceelgrens ten hoogste 1 m bedraagt;
2. de bouwhoogte van vlaggenmasten bedraagt niet meer dan 6 m, met dien verstande dat het aantal vlaggenmasten niet meer dan twee bedraagt;
3. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 7 m, met dien verstande dat uitsluitend bestaande lichtmasten zijn toegestaan.

3.3 Afwijken van de bouwregels

Bij gebruikmaking van de bevoegdheid bij een omgevingsvergunning af te wijken van de gebruiksregels worden de algemene toetsingscriteria afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden als genoemd in artikel 9.2 gehanteerd.

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in:

- a. lid 3.2, sub a, onder 5:
en worden toegestaan dat de oppervlakte van de woning wordt vergroot tot ten hoogste 250 m²;
- b. lid 3.2, sub b, onder 3:
en worden toegestaan dat de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij een hoofdgebouw wordt vergroot tot ten hoogste 150 m², mits is aangetoond dat er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, het bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de natuurlijke en landschappelijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;

- c. lid 3.2, sub c, onder 3:
en worden toegestaan dat lichtmasten worden geplaatst bij paardrijbakken, mits:
- de hoogte maximaal 4 m bedraagt;
 - het aantal niet meer dan zes bedraagt;
 - de lichtmasten uitsluitend gericht zijn op de paardrijbak;
 - deze voldoen aan de milieukwaliteitseisen onder de specifieke gebruiksregels.

3.4 Specifieke gebruiksregels

3.4.1 Toegestaan gebruik

In overeenstemming met deze bestemming is:

- a. het gebruik van gedeelten van een woning, inclusief aan- en uitbouwen, en/of een bijgebouw bij de woning, voor de uitoefening van een aan huis verbonden beroep, met inachtneming van de volgende regels:
1. het beroep wordt uitgeoefend door een van de bewoners van de woning, met dien verstande dat één andere arbeidskracht ter plekke werkzaam mag zijn;
 2. de beroepsvloeroppervlakte in de woning bedraagt niet meer dan 30% van het vloeroppervlak van de woning;
 3. de beroepsvloeroppervlakte in een bijgebouw bedraagt niet meer dan 45 m²;
 4. parkeren vindt op eigen erf plaats;
 5. er vindt geen detailhandel plaats anders dan productiegebonden detailhandel;
- b. het gebruik van verlichting voor een paardrijbak, met inachtneming van de volgende regels:
1. er mag niet meer dan 60 lux/m² worden geproduceerd, gemeten 1 m boven de bodem van de paardrijbak;
 2. de verlichting mag niet worden gebruikt tussen 23.00 uur en 07.00 uur.

3.4.2 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik met deze bestemming wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijving, waaronder in elk geval wordt begrepen:

- a. het gebruik van de nieuw te bouwen woning voor woondoeleinden, indien de landschappelijke inpassing niet wordt uitgevoerd en in standgehouden conform het beeldkwaliteitsplan; de landschappelijke inpassing bestaat uit een strook opgaande beplanting met een breedte van 5 m ter plaatse van de aanduiding 'houtsingel';

- b. het gebruik van gedeelten van gebouwen voor bedrijfsdoeleinden anders dan een aan huis verbonden beroep anders dan bedoeld in lid 3.4.1, sub a;
- c. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van (verblijfs)recreatie;
- d. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van agrarische bedrijfsactiviteiten;
- e. de aanleg van en het gebruik van gronden voor paardrijbakken, met uitzondering van bestaande paardrijbakken;
- f. het gebruik van gronden voor zover deze zijn gelegen binnen een afstand van 50 m van de bouwperceelgrenzen van naastgelegen bedrijven voor nieuwe geurgevoelige objecten als bedoeld in artikel 1 van de Wet geurhinder en veehouderij.

3.5 Afwijken van de gebruiksregels

Bij gebruikmaking van de bevoegdheid bij een omgevingsvergunning af te wijken van de gebruiksregels worden de algemene toetsingscriteria afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden als genoemd in artikel 3.2 gehanteerd.

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in:

- a. lid 3.4.2, sub b:
 en worden toegestaan dat gronden en bouwwerken worden gebruikt ten behoeve van aan huis verbonden bedrijfsactiviteiten, met dien verstande dat de uitoefening van een aan huis verbonden bedrijf uitsluitend is toegestaan voor zover de woonfunctie in overwegende mate blijft gehandhaafd en er geen ernstige hinder of afbreuk aan het woonmilieu wordt gedaan en voldoet aan de volgende voorwaarden:
 1. de woonfunctie moet in ruimtelijke en visuele zin primair blijven;
 2. de aan huis verbonden activiteiten ten behoeve van het bedrijf mogen uitsluitend inpandig worden verricht;
 3. maximaal 30% van de oppervlakte van hoofd- en bijgebouwen mag worden gebruikt voor de aan huis verbonden activiteiten ten behoeve van het bedrijf met een maximum van 45 m²;
 4. degene die de gebruiker is van de woning moet ook degene zijn die het aan huis verbonden bedrijf uitoefent;
 5. de ruimtelijke uitstraling van de activiteiten moet qua aard, omvang en intensiteit verenigbaar zijn met het karakter van de omringende woonomgeving;
 6. het gebruik levert geen ernstige hinder op voor het woonmilieu, dan wel doet geen afbreuk aan het woonkarakter van de wijk of de buurt;
 7. van deze afwijkingsbevoegdheid wordt geen gebruik gemaakt ten behoeve van bedrijven die vergunningplichtig of meldingsplichtig zijn krachtens de milieuwetgeving;

8. bedrijfsactiviteiten zijn bovendien uitsluitend toegestaan voor zover deze voorkomen in, dan wel naar de aard en de invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen zijn met de bedrijven categorie 1 en 2 van de in de bijlage opgenomen Staat van bedrijven;
 9. behoudens een beperkte verkoop in het klein, in direct verband met het aan huis verbonden bedrijf, mag geen detailhandel plaatsvinden;
 10. het gebruik zal geen nadelige invloed hebben op de verkeersafwikkeling en de parkeersituatie ter plaatse; ten aanzien van het laatste geldt als uitgangspunt dat er dient te worden geparkeerd op eigen terrein;
- b. lid 3.4.2, sub e:
- en worden toegestaan dat de gronden ten behoeve van een paardrijbak worden gebruikt, mits:
1. deze afwijking uitsluitend wordt toegepast in aansluiting op de bestaande bebouwing;
 2. de hoogte van de omheiningen van paardrijbakken ten hoogste 1,8 m zal bedragen tot een oppervlakte van maximaal 1.200 m², met dien verstande dat de afrasteringen en omheiningen transparant zullen worden vormgegeven;
 3. een minimale afstand van 30 m wordt aangehouden tot woningen of (agrarische) bedrijven van anderen en overigens ook is aangetoond dat er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van omliggende gronden;
 4. is aangetoond dat er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan landschappelijke, natuurlijke, geomorfologische en archeologische waarden.

Artikel 4

Waarde - Archeologie 2

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'waarde - archeologie 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor:

- a. het behoud van de mogelijk te verwachten archeologische waarden;
- b. mogelijk archeologische waarden in niet gekarteerde gebieden.

4.2 Bouwregels

In het belang van de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden en onder de voorwaarde dat de oppervlakte waarop de aanvraag betrekking heeft groter is dan 1.000 m² en de activiteit op een grotere diepte dan 30 cm wordt uitgevoerd:

- a. dient de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het bouwen als bedoeld in de Wabo een rapport over te leggen waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld;
- b. kunnen aan een omgevingsvergunning als bedoeld in de Wabo de volgende regels worden verbonden:
 - 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor de archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 - 2. de verplichting tot het doen van opgravingen;
 - 3. de verplichting de oprichting van het bouwwerk te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties, tenzij in het rapport als bedoeld onder a naar het oordeel van burgemeester en wethouders is aangetoond dat het bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft niet zal leiden tot een onevenredige aantasting van archeologische waarden.

4.3 Afwijken van de bouwregels

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 4.2, sub a voor de overlegging van het aldaar genoemd archeologische rapport indien naar hun oordeel de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie voldoende is vastgesteld. De woorden 'het rapport als

bedoeld onder a' dienen in dat geval te worden gelezen als 'andere beschikbare informatie'.

4.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

- a. Het is verboden zonder omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden, de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden met een oppervlakte van meer dan 1.000 m² uit te voeren, zulks ongeacht het bepaalde in de regels bij de andere op deze gronden van toepassing zijnde bestemmingen:
1. het ontgronden, afgraven, egaliseren, mengen, diepploegen, ontginnen en/of anderszins ingrijpend wijzigen van de bodemstructuur dieper dan 30 cm, met dien verstande dat geen vergunning nodig is wanneer het betreft niet-bodemkerende werkzaamheden ten behoeve van het verbeteren van de verdichte bodemstructuur (woelen) tot ten hoogste 10 cm onder de bouwvoor;
 2. het graven en/of baggeren van sloten, vaarten en andere watergangen dieper dan 30 cm;
 3. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur dieper dan 30 cm;
 4. het aanplanten en/of het rooien van bomen en/of houtgewas, waarbij stobben worden verwijderd op meer dan 30 cm diepte en/of voor zover het gaat om planten waarvan zeker is dat bij de oogst van de plant, dan wel het verwijderen van de gehele plant, de bodem dieper dan 30 cm wordt geroerd.
- b. De onder a bedoelde vergunning is niet vereist voor werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden:
1. die plaatsvinden in of op gronden waarvan op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat er zich ter plekke geen archeologische waarden bevinden;
 2. die reeds in uitvoering zijn ten tijde van het van kracht worden van het plan;
 3. die het normale onderhoud betreffen;
 4. die mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning;
 5. die op archeologisch onderzoek zijn gericht.
- c. De onder a genoemde vergunning kan slechts worden verleend indien de plaats waar de werken en/of werkzaamheden zullen worden uitgevoerd voldoende archeologisch is onderzocht en er een deskundigenadvies is ingewonnen, vaststaat dat geen onevenredige afbreuk aan de archeologische en cultuurhistorische waarden wordt gedaan, dan wel dat af-

doende maatregelen zijn getroffen tot behoud of ontwikkeling van die waarden en eventuele bodemvondsten naar elders zijn overgebracht.

4.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat de bestemming Waarde - Archeologie 2 wordt verwijderd, mits na voldoende onderzoek van de vindplaats en het inwinnen van deskundigenadvies blijkt dat voor de archeologisch waardevolle gebieden de waardebepalende elementen niet zijn te handhaven in relatie tot de functie van de gronden en de gebouwen, en de aanwezige bodemvondsten naar elders zijn overgebracht.

H o o f d s t u k 3

A l g e m e n e r e g e l s

Artikel 5

Anti-dubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 6

Algemene gebruiksregels

- 6.1 Onder strijdig gebruik wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijvingen, waaronder in ieder geval wordt begrepen:
- a. het gebruik van de gronden als standplaats voor kampeermiddelen;
 - b. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting;
 - c. het gebruik van de gronden voor de opslag van schroot, afbraak- en bouwmaterialen, anders dan ten behoeve van de uitvoering van krachtens de bestemming toegelaten bouwactiviteiten en werken en werkzaamheden;
 - d. het storten van puin en afvalstoffen;
 - e. de stalling en opslag van (aan het oorspronkelijk gebruik onttrokken) voer-, vaar- of vliegtuigen;
 - f. het gebruik van de gronden voor het plaatsen en/of aanbrengen van niet-perceelgebonden handelsreclame en/of reclame voor ideële doeleinden of overtuigingen;
 - g. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van evenementen;
 - h. het gebruiken of laten gebruiken van gronden en bouwwerken ten behoeve van risicovolle inrichtingen;
 - i. het gebruik van bijgebouwen voor zelfstandige bewoning;
 - j. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van recreatief nachtverblijf in de vorm van bed & breakfast.
- 6.2 Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 6.1, sub g en worden toegestaan dat de gronden tevens worden gebruikt ten behoeve van evenementen, mits is aangetoond dat er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de natuurlijke en landschappelijke waarden, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Artikel 7

Algemene aanduidingsregels

7.1 Milieuzone - hydrologische beïnvloeding

Binnen de aanduiding ‘milieuzone - hydrologische beïnvloeding’ dienen de hydrologische waarden te worden hersteld, behouden en ontwikkeld.

7.1.1 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

- a. Het is verboden zonder omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden, de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren, zulks ongeacht het bepaalde in de bij de andere op deze gronden van toepassing zijnde bestemmingen:
 1. het graven en dempen van sloten en andere watergangen, het vergroten of verkleinen van het doorstroomprofiel en het aanbrengen of verwijderen van dammen en stuwen;
 2. het aanbrengen van drainage dieper dan 40 cm.
- b. Het onder a vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden, die:
 1. het normale onderhoud betreffen;
 2. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
 3. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning.
- c. De onder a genoemde vergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de hydrologische waarden van de gronden, de natuurlijke en landschappelijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en er geen significant negatieve aantasting plaatsvindt van de gebieden Mantingerzand, Elperstroom, Drentsche Aa, Mantingerbos, het Witterveld, het Drents-Friese Wold en het Dwingelderveld.

7.1.2 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat de aanduiding ‘milieuzone - hydrologische beïnvloeding’ wordt verwijderd indien de borging van een hydrologisch belang elders is zeker gesteld (Waterschapkeur) of om andere redenen niet meer noodzakelijk wordt geacht.

Artikel 8

Algemene afwijkingsregels

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

a. **Bouwhoogte**

de bestemmingsregels en worden toegestaan dat de hoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde, ten behoeve van zend-, ontvangst- en antennemasten wordt vergroot, mits:

1. de antenne niet kan worden geplaatst op een bestaand hoog bouwwerk, zoals een hoogspanningsmast, een reclamemast, een torensilos, of een daarmee gelijk te stellen hoog bouwwerk;
2. de antenne vervolgens wordt geplaatst in aansluiting op grote infrastructuurlijnen;
3. de mast radiografisch noodzakelijk is;
4. de hoogte van een mast ten hoogste 40 m zal bedragen;
5. het aantal masten binnen de gemeente niet meer mag bedragen dan strikt noodzakelijk is voor de realisatie van een adequaat dekkend netwerk van voldoende capaciteit conform het Plaatsingsplan, zoals vastgesteld door het Rijk, de VNG en de gezamenlijke mobiele telefoonaanbieders;
6. is aangetoond dat er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de natuurlijke en landschappelijke waarden, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

b. **Kleinschalige recreatie**

de bestemmingsregels om als nevenactiviteit kleinschalige recreatie te ontwikkelen, mits:

1. aangetoond is dat er sprake is van een ondergeschikte tak (nevenactiviteit) of deeltijdfunctie bij de hoofdbestemming;
2. er uit een ondernemersplan blijkt dat de activiteit economisch haalbaar is en de recreatiefunctie voor het bestaand toeristisch aanbod een toegevoegde waarde heeft (vernieuwend of aanvullend);
3. aangetoond is dat er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven;
4. aangetoond is dat op het eigen terrein wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid, namelijk per standplaats en per bed & breakfast eenheid minimaal één parkeerplaats;
5. uit een landschapsinpassingsplan blijkt dat de activiteit landschappelijk goed is ingepast, dat de aantrekkelijkheid van het platteland gewaarborgd blijft en dat de uitvoering van landschappelijke inpassingsmaatregelen wordt gegarandeerd;

in de vorm van:

- A een kleinschalig kampeerterrein, inclusief alle noodzakelijke voorzieningen in de vorm van horeca, dagrecreatie, sanitair, beheer- en

onderhoud, landschappelijke inrichting, erfinrichting, speeltoestellen en parkeerplaatsen, onder de voorwaarden dat:

1. de nevenactiviteit wordt uitgevoerd bij een (bedrijfs)woning;
 2. de totale oppervlakte die in gebruik is voor recreatie met bijbehorende activiteiten minimaal 0,2 en maximaal 1 ha bedraagt;
 3. er alleen kampeermiddelen zijn toegestaan en dus geen vaste standplaatsen zoals recreatieve nachtverblijven, stacaravans en huisjes;
 4. het kampeerseizoen loopt van 15 maart tot 1 november. Buiten deze periode zijn er geen kampeermiddelen aanwezig en is het terrein niet in gebruik;
 5. er maximaal drie eenvoudige trekkershutten met slaapkamer en kookgelegenheid, maar zonder toilet en douche zijn toegestaan op het terrein. De maximale oppervlakte van een trekkershut bedraagt 30 m², de maximale bouwhoogte is 5 m en de trekkershut heeft maximaal één bouwlaag. De trekkershutten mogen uitsluitend worden gebouwd aansluitend aan de bestaande bebouwing. De trekkershutten mogen buiten het kampeerseizoen niet worden gebruikt;
 6. er 50 m² aan bijgebouwen en/of overkappingen extra mag worden gebouwd, welke onder andere voor sanitaire voorzieningen gebruikt mogen worden. Deze vrijstaande bijgebouwen en/of overkappingen dienen aansluitend aan de bestaande bebouwing gebouwd te worden. De maximale bouwhoogte bedraagt 3,5 m. De bijgebouwen en/of overkappingen bestaan uit maximaal één bouwlaag. Tevens is het toegestaan om in de bestaande bebouwing behorende bij het hoofdgebruik ruimten geschikt te maken voor sanitaire voorzieningen;
 7. een kampeerterrein inclusief de benodigde parkeergelegenheid:
 - a. ten minste 50 m van de grens van de denkbeeldige vierhoek van een buiten het kampeerterrein gelegen agrarische bedrijfswoning is gesitueerd, dan wel,
 - b. ten minste 50 m van de grens van het bestemmingsvlak waar een (bedrijfs)woning gebouwd kan worden, is gesitueerd;
 8. het kampeerterrein gelegen moet zijn aansluitend aan de bestaande bebouwing;
- B. een bed & breakfast onder de voorwaarden dat:
1. de nevenactiviteit wordt uitgevoerd bij een (bedrijfs)woning;
 2. er in totaal maximaal drie bed & breakfaateenheden in de bestaande bebouwing toegestaan zijn, waarbij het aantal personen in totaal maximaal zes mag zijn;
 3. deze eenheden uitsluitend mogen worden gerealiseerd in bestaande hoofd- en/of bijgebouwen;
 4. er voor de bed & breakfaateenheden in het hoofdgebouw of in een bijgebouw uitsluitend slaappleatsen met sanitaire voorzieningen mogen worden gerealiseerd. Een ontbijtruimte en eventueel een woonkamer bevinden zich elders in het hoofdgebouw, dan

- wel in het bij het bijgebouw behorende hoofdgebouw. Er mogen geen keukenblokken of woonkamervoorziening in de bed & breakfasteenheden worden gemaakt;
5. een bestaand bijgebouw ten behoeve van de bed & breakfast in de directe nabijheid van het hoofdgebouw dient te staan en een duidelijke relatie dient te hebben met het hoofdgebouw. De uiterlijke kenmerken van het bijgebouw moeten worden behouden. Er mogen geen uiterlijke kenmerken van een woning worden toegevoegd aan het bijgebouw;
- C. een van de hoofdbestemming afwijkend gebruik in de vorm van dagrecreatie (zoals een doolhof, buitensportactiviteiten, een dierentuin, een theetuin en andere innovatieve ideeën) onder de voorwaarden dat:
1. de oppervlakte die voor dagrecreatie gebruikt wordt ten hoogste 500 m² bedraagt;
 2. een terrein voor dagrecreatie inclusief de benodigde parkeergelegenheid:
 - a. ten minste 50 m van de grens van de denkbeeldige vierhoek van een buiten het terrein gelegen agrarische bedrijfswoning is gesitueerd, dan wel,
 - b. ten minste 50 m van de grens van het bestemmingsvlak waar een (bedrijfs)woning gebouwd kan worden is gesitueerd;
 3. er ten behoeve van de dagrecreatie ten hoogste 50 m² extra aan bijgebouwen en/of overkappingen extra mag worden gebouwd. Deze vrijstaande bijgebouwen en/of overkappingen dienen aansluitend aan de bestaande bebouwing gebouwd te worden. De maximale bouwhoogte bedraagt 3,5 m. De bijgebouwen bestaan uit maximaal 1 bouwlaag;
- D. een van de hoofdbestemming afwijkend en bij een kleinschalig kampeerterrein en/of een bed&breakfast en/of een vorm van dagrecreatie behorend ondergeschikt gebruik in de vorm van horeca-activiteiten onder de voorwaarde dat:
1. alleen de bestaande bebouwing hiervoor mag worden gebruikt;
 2. ten behoeve van de horeca-activiteiten inclusief terras, keuken en zaal ten hoogste 100 m² van de bestaande bebouwing gebruikt mag worden;
 3. de horeca-activiteiten uitsluitend bestaan uit een aan de hoofd-functie ondergeschikt horecagebruik dat is gericht op het hoofdzakelijk overdag verstrekken van dranken en etenswaren, zoals een theehuisje, ijssalon, croissanterie, dagcafé, dagrestaurant, wijnhuis en naar de aard en openingstijden daarmee gelijk te stellen horecabedrijven.

Artikel 9

Overige regels

9.1 Aanvullende werking welstandscriteria

De in het plan geboden ruimte ten aanzien van de situering en de maatvoering van bouwwerken kan nader worden ingevuld door de in de Woningwet bedoelde welstandscriteria.

9.2 Algemene toetsingscriteria afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden

Er wordt uitsluitend een omgevingsvergunning tot het afwijken van het bestemmingsplan verleend en er wordt uitsluitend overgegaan tot wijziging van het bestemmingsplan indien is aangetoond dat er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

- de milieusituatie (toetsing aan de Wet geurhinder), natuurlijke (Natura 2000 en EHS) en landschappelijke waarden (open gebieden, robuuste landbouwgebieden), de verkeersveiligheid;
- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- het bebouwings- en landschapsbeeld;
- het zicht op karakteristieke gebouwen en bomen en aaneengesloten bebouwing;
- de verkeersveiligheid.

9.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen met het oog op het voorkomen van een onevenredige aantasting van:

- de milieusituatie;
 - de landschappelijke waarden;
 - de natuurlijke waarden;
 - de geomorfologische waarden;
 - de cultuurhistorische waarden;
 - de archeologische waarden;
 - het bebouwingsbeeld;
 - de woonsituatie;
 - de verkeersveiligheid;
 - de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, onder andere ten behoeve van een goede landschappelijke inpassing.

9.4 Natuurbeschermingstoets

Bij toepassing van de bevoegdheid middels omgevingsvergunning af te wijken en wijzigingsbevoegdheden in dit bestemmingsplan dient voordat een omgevingsvergunning wordt verleend, dan wel een wijzigingsplan wordt vastgesteld, te zijn aangetoond dat op voorhand redelijkerwijs is te verwachten dat:

- een Natuurbeschermingswetvergunning, indien vereist, kan worden verleend;
- redelijkerwijs is te verwachten dat een ontheffing op grond van de Flora- en faunawet, indien vereist, kan worden verleend.

9.5 Parkeernorm

Als uitgangspunt geldt dat in alle bestemmingen op eigen erf dient te worden geparkeerd. Hiervan kan bij een omgevingsvergunning worden afgeweken indien in het geval van nieuwe ontwikkelingen in de nabijheid van deze ontwikkeling op een goede wijze kan worden voorzien in voldoende parkeerplaatsen.

H o o f d s t u k 4

O v e r g a n g s - e n s l o t r e g e l s

Artikel 10

Overgangsrecht

A Overgangsrecht bouwwerken

1. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel kan worden gebouwd krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
 - a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - b. na het tenietgaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is tenietgegaan.
2. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
3. Het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

B Overgangsrecht gebruik

1. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
2. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdige gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
3. Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, na de inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
4. Het eerste lid is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 11

Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: 'Regels van het bestemmingsplan Beilervvaart 97 te Beilen'.

B i j l a g e

1. Staat van bedrijven

Bijlage 1. Staat van bedrijven

[illegible]

SBI- 1993	SBI- 2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS								
-	-	nummer		GEUR	STOF	GELUID			GEVAAR		GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE
	33		MACHINES, APPARATEN EN BENODIGDH.									
316	293		Elektrotechnische industrie n.e.g.	30	10	30			10		30	2
33	26, 32, 33	-	VERVAARDIGING VAN MEDISCHE EN OPTISCHE APPARATEN EN INSTRUMENTEN									
33	26, 32, 33	A	Fabrieken voor medische en optische apparaten en instrumenten e.d. incl. reparatie	30	0	30			0		30	2
36	31	-	VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN N.E.G.									
361	9524	2	Meubelstofeerderijen b.o. < 200 m2	0	10	10			0		10	1
362	321		Fabricage van munten, sieraden e.d.	30	10	10			10		30	2
363	322		Muziekinstrumentenfabrieken	30	10	30			10		30	2
45	41, 42, 43	-	BOUWNIJVERHEID									
45	41, 42, 43	3	- aannemersbedrijven met werkplaats: b.o.< 1000 m²	0	10	30			10		30	2
50	45, 47	-	HANDEL/REPARATIE VAN AUTO'S, MOTORFIETSEN; BENZINESERVICESTATIONS									
501, 502, 504	451, 452, 454		Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven	10	0	30			10		30	2
5020.4	45204	B	Autobeklederijen	0	0	10			10		10	1
5020.5	45205		Autowasserijen	10	0	30			0		30	2
503, 504	453		Handel in auto- en motorfietsonderdelen en -accessoires	0	0	30			10		30	2
505	473	0	Benzineservicestations:									
505	473	3	- zonder LPG	30	0	30			10		30	2
51	46	-	GROOTHANDEL EN HANDELSBEMIDDELING									
511	461		Handelsbemiddeling (kantoren)	0	0	10			0		10	1
5122	4622		Grth in bloemen en planten	10	10	30			0		30	2
5134	4634		Grth in dranken	0	0	30			0		30	2
5135	4635		Grth in tabaksproducten	10	0	30			0		30	2
5136	4636		Grth in suiker, chocolade en suikerwerk	10	10	30			0		30	2
5137	4637		Grth in koffie, thee, cacao en specerijen	30	10	30			0		30	2
5138, 5139	4638, 4639		Grth in overige voedings- en genotmiddelen	10	10	30			10		30	2
514	464, 46733		Grth in overige consumentenartikelen	10	10	30			10		30	2
5156	4676		Grth in overige intermediaire goederen	10	10	30			10		30	2
519	466, 469		Overige grth (bedrijfsmeubels, emballage, vakbenodigdheden e.d.	0	0	30			0		30	2

SBI- 1993	SBI- 2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS								CATEGORIE
-	-	nummer		GEUR	STOF	GELUID			GEVAAR		GROOTSTE AFSTAND	
52	47	-	DETAILHANDEL EN REPARATIE T.B.V. PARTICULIEREN									
527	952		Reparatie t.b.v. particulieren (excl. auto's en motorfietsen)	0	0	10			10		10	1
64	53	-	POST EN TELECOMMUNICATIE									
641	531, 532		Post- en koeriersdiensten	0	0	30	C		0		30	2
642	61	A	Telecommunicatiebedrijven	0	0	10	C		0		10	1
70	41, 68	A	Verhuur van en handel in onroerend goed	0	0	10			0		10	1
71	77	-	VERHUUR VAN TRANSPORTMIDDELEN, MACHINES, ANDERE ROERENDE GOEDEREN									
711	7711		Personenautoverhuurbedrijven	10	0	30			10		30	2
714	772		Verhuurbedrijven voor roerende goederen n.e.g.	10	10	30			10		30	D 2
72	62	-	COMPUTERSERVICE- EN INFORMATIETECHNOLOGIE									
72	62	A	Computerservice- en informatietechnologie-bureaus e.d.	0	0	10			0		10	1
73	72	-	SPEUR- EN ONTWIKKELINGSWERK									
731	721		Natuurwetenschappelijk speur- en ontwikkelingswerk	30	10	30			30	R	30	2
732	722		Maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek	0	0	10			0		10	1
74	63, 69 t/m 71, 73, 74, 77, 78, 80 t/m 82	-	OVERIGE ZAKELIJKE DIENSTVERLENING									
74	63, 69 t/m 71, 73, 74, 77, 78, 80 t/m 82	A	Overige zakelijke dienstverlening: kantoren	0	0	10			0		10	D 1
7481.3	74203		Foto- en filmontwikkelcentrales	10	0	30	C		10		30	2
7484.4	82992		Veilingen voor huisraad, kunst e.d.	0	0	10			0		10	1
90	37, 38, 39	-	MILIEUDIENSTVERLENING									
9002.2	382	A0	Afvalverwerkingsbedrijven:									
9002.2	382	A7	- verwerking fotochemisch en galvano-afval	10	10	30			30	R	30	2
93	96	-	OVERIGE DIENSTVERLENING									
9301.2	96012		Chemische wasserijen en ververijen	30	0	30			30	R	30	2
9301.3	96013	A	Wasverzendinrichtingen	0	0	30			0		30	2

Colofon

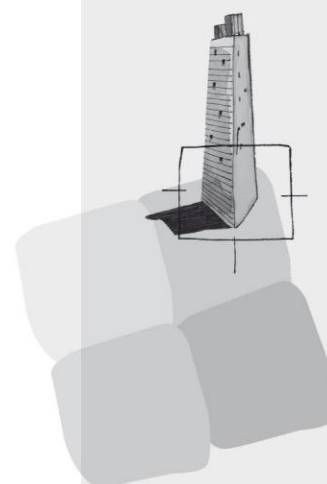
Opdrachtgever
De heer M. Daling

Bestemmingsplan
BügelHajema Adviseurs

Fotografie
BügelHajema Adviseurs

Projectleiding
Mevrouw P. Smit
BügelHajema Adviseurs

Projectnummer
153.03.60.00.00



BügelHajema Adviseurs bv
Bureau voor Ruimtelijke
Ordering en Milieu BNSP
Vaart nz 48-50
Postbus 274
9400 AG Assen
T 0592 316 206
F 0592 314 035
E assen@bugelhajema.nl
W www.bugelhajema.nl

Vestigingen te Assen,
Leeuwarden en Amersfoort



Legenda



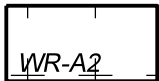
Plangebied

Bestemming



Wonen

Dubbelbestemming



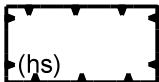
Waarde - Archeologie 2

Gebiedsaanduiding



milieuzone - hydrologische beïnvloeding

Functieaanduiding



houtsingel

Verklaring



gegevens GBKN

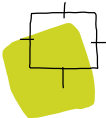


Gemeente MIDDEN-DRENTHE

Bestemmingsplan Beilervaart 97 te Beilen

Verbeelding

datum: 01-06-2015
schaal: 1 : 1000
status: ontwerp
projectnr.: 153.02.51.00.00
gezien: MR
NL.IMRO.1731.Beilervaart97BE-ONT1



BügelHajema
Plek voor ideeën

BügelHajema Adviseurs bv, Bureau voor Ruimtelijke Ordening en Milieu BNSP
Postbus 274, 9400 AG Assen T 0592 316 206 E assen@bugelhajema.nl
W www.bugelhajema.nl