

Bestemmingsplan De Broekstreek

GEMEENTE
MIDDEN-DRENTHE

ONTWERP



BügelHajema

Plek voor ideeën

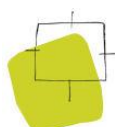
Bestemmingsplan De Broekstreek

O N T W E R P

Inhoud

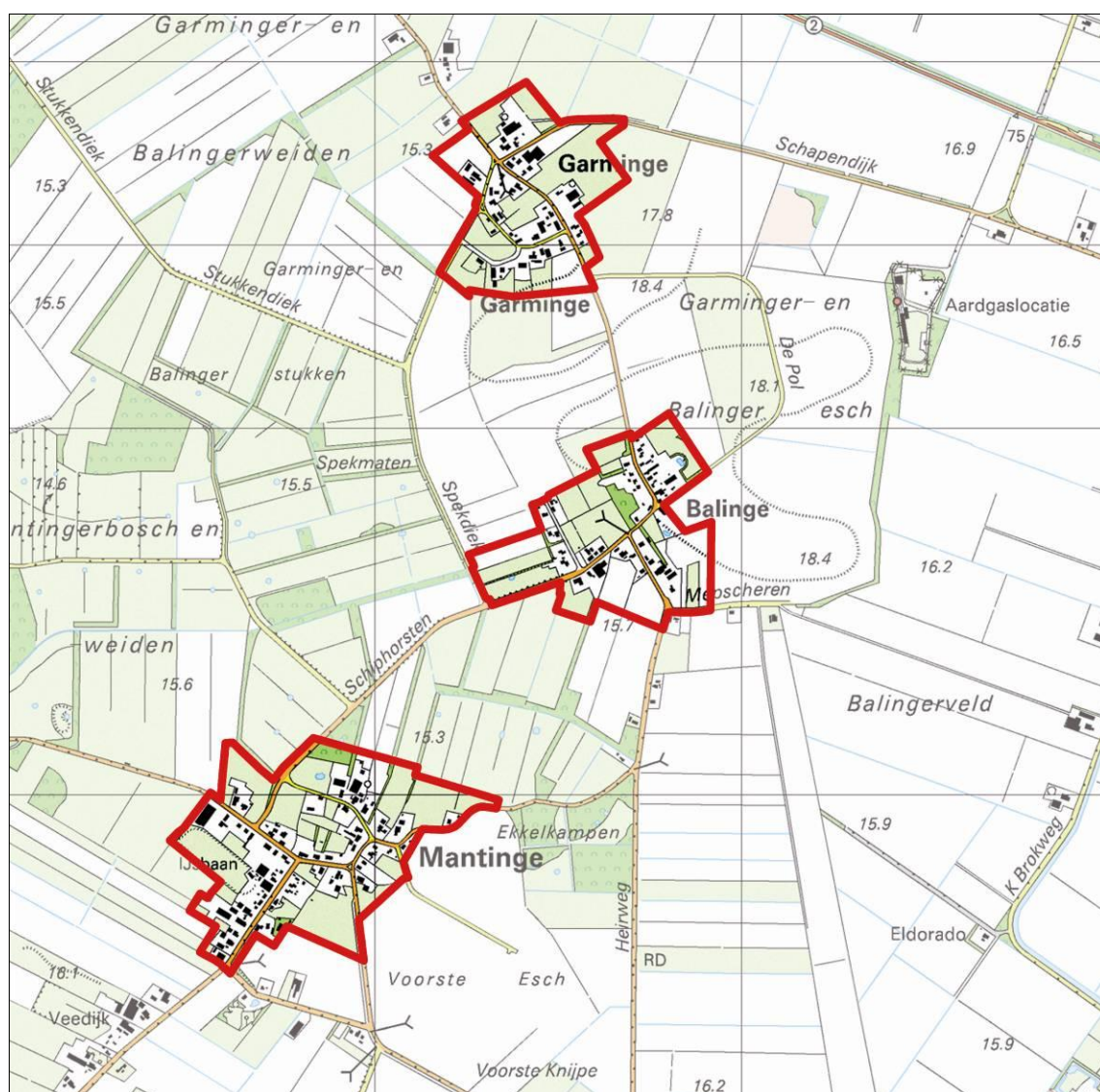
Toelichting en bijlagen
Regels en bijlagen
Verbeelding

6 september 2012
Projectnummer 153.00.16.30.00



Ideeën voor een plek

Overzichtskarta



Gemeente Midden-Drenthe, bron: Topografische Dienst

Toelichting

Inhoudsopgave

1	Inleiding	9
2	Beleidskader	11
2.1	Rijk	11
2.2	Provincie	11
2.3	Gemeente	15
3	Planbeschrijving	23
3.1	Cultuurhistorische ontwikkeling	23
3.2	Huidige situatie	26
3.3	Visie op toekomstige ontwikkelingen	27
4	Juridische vormgeving	33
4.1	Gekozen systematiek	33
4.2	Bestemmingen en aanduidingen	33
4.3	Nieuwe ontwikkelingen (nieuwbouw)	36
5	Toets aan wet- en regelgeving	37
5.1	Wet geluidhinder	37
5.2	Wet milieubeheer	37
5.3	Luchtkwaliteit	38
5.4	Externe veiligheid	39
5.5	Bodem	41
5.6	Water	42
5.7	Ecologie	43
5.8	Archeologie en cultuurhistorie	44
	5.8.1 Archeologie	44
	5.8.2 Cultuurhistorie	44
6	Economische uitvoerbaarheid	47
7	Inspraak en overleg	49

Inleiding



In 2004 is de gemeente Midden-Drenthe gestart met het project 'Actualisering bestemmingsplannen'. Hiermee wordt het totale bestand aan bestemmingsplannen teruggebracht van 110 naar circa 32 actuele en digitaal raadpleegbare plannen. De uitvoering van dit project vindt plaats in tranches. Tijdens de eerste tranche (2004) is gewerkt aan nieuwe bestemmingsplannen voor Beilen-West, Leemdijk, De Zuidmaten en Elp. De tweede tranche is gestart in 2005 en omvat de actualisatie van de bestemmingsplannen voor: Westerbork-kom, Zwiggelte, Witteveen, Beilen-Centrum en Smilde. Het bestemmingsplan De Broekstreek is opgesteld in het kader van de derde tranche. Deze loopt vanaf 2006 en heeft ook betrekking op de bestemmingsplannen voor Drijber, Spier en Oranje.

AANLEIDING

De globale ligging en begrenzing van 'het plangebied' is aangegeven op het overzichtskaartje voorin dit bestemmingsplan. Het gaat om de kernen Balinge, Garminge en Mantinge. Voor de begrenzing is voornamelijk aangesloten bij de plannen die op dit moment vigerend zijn. Alleen wanneer dat vanuit landschappelijk en/of functioneel oogpunt noodzakelijk is geacht, is hiervan afgeweken. Daarnaast heeft afstemming plaatsgevonden met het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan voor het buitengebied.

HET PLANGEBIED

Voor Balinge, Garminge en Mantinge zijn op dit moment twee bestemmingsplannen van kracht. Na vaststelling van voorliggend bestemmingsplan komen deze vigerende plannen te vervallen. Het gaat om:

HUIDIGE BESTEMMINGS-
PLANNEN

- Bestemmingsplan De Broekstreek (gemeente Westerbork, december 1989);
- Partiële herziening bestemmingsplan Broekstreek; invulmogelijkheden Balinge (gemeente Middenveld, 1999).

Aan de basis van dit bestemmingsplan ligt het Handboek bestemmingsplannen (versie 3, 23 december 2009). Het handboek is opgesteld om ervoor te zorgen dat de bestemmingsplannen die in het kader van het actualiseringproject worden opgesteld, eenduidig zijn wat betreft planopzet, digitale uitwisselbaarheid, de te volgen procedure en dergelijke. Dit neemt niet weg dat per plangebied maatwerk moet worden geleverd. Voor De Broekstreek heeft dat geleid tot een juridische systematiek die zich laat omschrijven als 'gematigd gedetailleerd', met een op ieder perceel toegesneden bestemming en, zo nodig, met een bouwvlak.

JURIDISCHE SYSTEMATIEK

In het volgende hoofdstuk is ingegaan op het voor De Broekstreek relevante beleidskader. Hoofdstuk 3 geeft de ontwikkelingsgeschiedenis, de huidige situatie en de toekomstige ontwikkeling van de kernen weer. De wijze waarop dit

LEESWIJZER

bestemmingsplan juridisch is vormgegeven, komt in hoofdstuk 4 aan bod. Hoofdstuk 5 bespreekt de toets aan wet- en regelgeving, waarbij aandacht is besteed aan milieuhygiënische, waterhuishoudkundige, ecologische en archeologische aspecten. In de laatste twee hoofdstukken is achtereenvolgens ingegaan op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van dit plan.

Beleidskader



2.1

Rijk

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) van kracht geworden. De SVIR heeft diverse nota's vervangen, zoals de Nota Ruimte en Nota Mobiliteit. Ook zijn met het SVIR de ruimtelijke doelen en uitspraken vervallen die zijn benoemd in de Agenda Landschap, Agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta. In het SVIR is de visie van de rijksoverheid op de ruimtelijke en mobiliteitsopgaven voor Nederland richting 2040 aangegeven. Dit betreft een nieuw, integraal kader dat de basis vormt voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. In het SVIR is gekozen voor een meer selectieve inzet van het rijksbeleid dan voorheen. Voor de periode tot 2028 zijn de ambities van het Rijk in drie rijksdoelen uitgewerkt:

SVIR

- vergroten van de concurrentiekracht door versterking van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- verbeteren van de bereikbaarheid;
- zorgen voor een leefbare en veilige omgeving met unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden.

Met de hiervoor genoemde rijksdoelen zijn 13 nationale belangen aan de orde die in het SVIR verder gebiedsgericht zijn uitgewerkt in concrete opgaven voor de diverse onderscheiden regio's. Buiten deze nationale belangen hebben de centrale overheden meer beleidsvrijheid op het terrein van de ruimtelijke ordening gekregen; het kabinet is van mening dat provincies en gemeenten beter op de hoogte zijn van de actuele situatie in de regio en de vraag van bewoners, bedrijven en organisaties en daardoor beter kunnen afwegen welke (ruimtelijke) ingrepen in een gebied nodig zijn.

2.2

Provincie

Op 2 juni 2010 is de Omgevingsvisie door Provinciale Staten van de provincie Drenthe vastgesteld en op 9 maart 2011 de Verordening Ruimtelijk Omgevingsbeleid.

De missie uit de Omgevingsvisie luidt: 'Het koesteren van de Drentse kernkwaliteiten en het ontwikkelen van een bruisend Drenthe passend bij deze kernkwaliteiten'.

De kernkwaliteiten zijn:

- rust, ruimte, natuur en landschap;
- oorspronkelijkheid;
- naoberschap;
- menselijke maat;
- veiligheid;
- kleinschaligheid (Drentse schaal).

Om de missie te bereiken, wil de provincie vier robuuste systemen ontwikkelen. Deze vier systemen zijn: het sociaaleconomisch systeem, het watersysteem, het landbouwsysteem en het natuursysteem. Binnen deze systemen staat de ontwikkeling van de hoofdfunctie (respectievelijk wonen en werken, water, natuur en landbouw) voorop. Een robuust systeem wil zeggen dat een verstoring als gevolg van een ontwikkeling geen significante gevolgen heeft voor het functioneren van het systeem.

Daarnaast is voor het bereiken van de missie de ruimtelijke kwaliteit van belang.

De provincie wil ontwikkelingen stimuleren die een bijdrage leveren aan de ruimtelijke kwaliteit. Deze kwaliteit zit voor de provincie in het zorgvuldig gebruikmaken van de ruimte, het behouden en waar mogelijk versterken van de kernkwaliteiten en het waarborgen van de kwaliteit van het milieu en de leefomgeving.

SER-ladder

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

Een belangrijk aspect bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen is het 'zorgvuldig ruimtegebruik'. Bij het inpassen van ruimtevragende functies dient de SER-ladder (zie kader) te worden gehanteerd. Het model stelt onder meer dat extra ruimte voor wonen en werken zoveel mogelijk moet worden gezocht in of aansluitend aan bestaand bebouwd gebied en moet worden gebundeld rond de nationale en regionale infrastructuur en de OV-voorzieningen. Ook bij het ontwikkelen van recreatie en toerisme en landbouw dient dit model te worden toegepast.

De kernkwaliteiten zijn door de provincie opgenomen op de kernkwaliteitenkaart die is onderverdeeld in een aantal deelkaarten. De verantwoordelijkheid

voor de kernkwaliteiten binnen de bebouwde kom ligt bij de gemeente¹. Een uitzondering hierop wordt gemaakt voor archeologie en in specifieke gevallen voor cultuurhistorie. Het provinciaal belang geldt alleen binnen de bebouwde kom als de desbetreffende kern is opgenomen op de kaart Cultuurhistorie Hoofdstructuur. Op de kernkwaliteitenkaart en Visiekaart 2020 zijn geen specifieke waarden aan de kernen Balinge, Garminge en Mantinge toegekend. Dat geldt wel voor de directe omgeving. Deze gebiedswaarden zijn samengevat in de navolgende tabel.

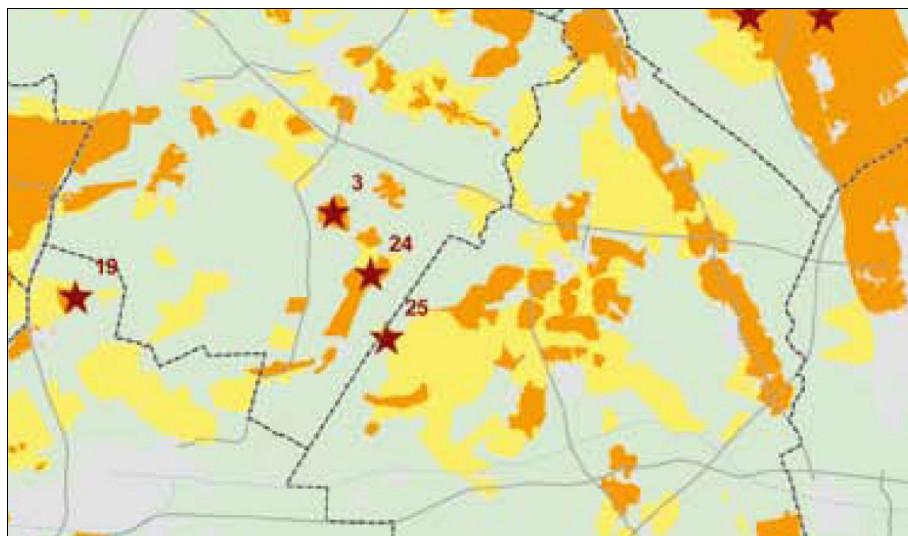
	Balinge	Garminge	Mantinge
Natuur	Ecologische Hoofdstructuur, Natura-2000 ten zuiden van kerngebied	X	Ecologische Hoofdstructuur ten noorden van kerngebied
Landschap/archeologie/cultuurhistorie	Waardevolle essen ten noorden van kerngebied	Waardevolle essen ten oosten en zuiden van kerngebied	Waardevolle essen ten (noord)oosten van kerngebied
Stilte en duisternis	Natura 2000 ten zuiden van kerngebied	x	x
Aardkundig waardevolle gebieden	Ten noorden van kerngebied	Rondom van kerngebied	Ten oosten en westen van kerngebied
Recreatie en toerisme	Versterkinggebied bestaande aan bod	Versterkinggebied bestaande aan bod	Versterkinggebied bestaande aan bod
Water	Beekdal ten zuiden van kerngebied	X	Beekdal ten noorden van kerngebied

Het aspect natuur en de gevolgen daarvan voor het plan komen in paragraaf 5.7 aan bod. Een uitgebreidere beschrijving van het landschap, de archeologische en cultuurhistorische waarden en de gevolgen van bijzondere waarden voor het plan staan beschreven in de paragrafen 3.1 en 5.8.

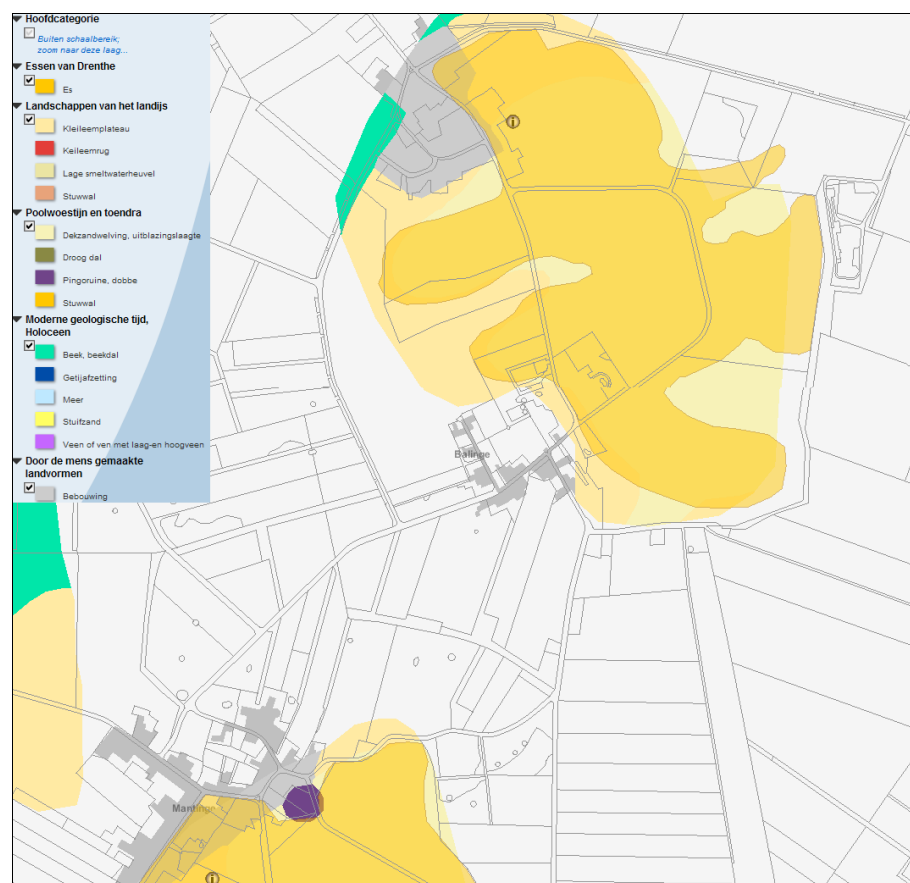
De aanduiding Stilte en duisternis heeft geen gevolgen voor het onderhavig bestemmingsplan.

De aardkundige waarden zijn van belang, omdat deze in en nabij het plangebied zijn gelegen. Op navolgend kaartje zijn de aardkundige waarden aangegeven. Omdat een ondergrond op deze kaart ontbreekt, is het moeilijk te achterhalen hoe de dorpen ten opzichte van deze gebieden zijn gelegen. Echter, op de kaart van het Geoportaal van de provincie Drenthe zijn eveneens de aardkundige waarden in beeld gebracht. Een uitsnede van deze kaart is ook toegevoegd.

¹ Ter info: de bebouwde komgrens valt niet samen met de bestemmingsplangrens. De kernkwaliteiten liggen ook buiten dit plangebied.



Uitsnede kaart 2d (behorende bij de Omgevingsvisie)



Uitsnede kaart uit het Geoportaal (aardkundige waarden)

Uit de kaart van het Geoportaal blijkt dat grenzend aan alle drie de kernen (en deels binnen de begrenzing van het onderhavig plan) essen voorkomen. Op de kaart zijn deze gebieden te herkennen aan de donker gele kleur. Bij Mantinge ligt verder een pingoruïne. Garminge grenst nog aan een klein deel van een beekdal.

De aanwezigheid van de essen is doorvertaald in de structuurvisie Broekstreek. Daarin is aangegeven dat het niet mogelijk is om op de essen te bouwen. De aanwezigheid van de essen heeft geen verdere gevolgen voor het onderhavig plan.

Ten aanzien van het wonen, zet de provincie onder andere in op het realiseren van aantrekkelijke, gevarieerde, leefbare woonmilieus (die voorzien in de woonvraag).

Daarnaast richt de provincie zich op regionale afstemming en kwaliteit. De kwaliteit van de inrichting van de woonomgeving is in de eerste plaats een gemeentelijke verantwoordelijkheid. De provincie gaat ervan uit dat de gemeenten woonplannen opstellen, waarin op planmatige en samenhangende wijze het woonbeleid van de gemeente invulling krijgt en eigen keuzes inzichtelijk worden gemaakt. De gemeentelijke woonplannen vormen de basis voor de op te stellen regionale woonvisies.

Om Drenthe meer te profileren als woonprovincie, wil de provincie gezamenlijk met gemeenten en partners aantrekkelijke nieuwe woonconcepten ontwikkelen met meer ruimte voor experimentele architectuur. De provincie wil nieuwe kleinschalige woonmilieus laten ontwikkelen die passen bij de kwaliteiten en behoeften in een bepaald gebied. Uitgangspunt bij de ontwikkeling van deze woonmilieus is een landschappelijk kader dat aansluit bij gebiedsspecifieke kernkwaliteiten. Het woonmilieu kan alleen worden ontwikkeld samen met andere functies, zoals het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit, het realiseren van de natuuropgave en het versterken van de recreatie.

2.3

G e m e e n t e

De gemeenteraad heeft op 7 juli 2011 de Welstandnota Midden-Drenthe 2011, Rekening houden met je omgeving, vastgesteld. Met de welstandsnota legt de gemeente Midden-Drenthe een deel van het beleid voor de openbare ruimte vast. In de welstandsnota gaat het daarbij om de vraag hoe allerlei bouwwerken ‘er uitzien’. Op zich zelf, maar ook als wordt gekeken naar de gebouwen er omheen en naar de openbare ruimte (de straat, het groen en dergelijke).

WELSTANDSNOTA

Door de hele welstandsnota heen loopt als rode draad de richtlijn: houd bij het bouwen rekening met je burens/omgeving. Daarmee verbindt de gemeente het sociale en ruimtelijke component. De gemeente Midden-Drenthe is een gemeente waarin naoberschap aanwezig is. Dat wil zij zo houden en zo mogelijk uitbouwen. Dat naoberschap betekent ook dat je als inwoner bij je bouwplannen rekening houdt met de bouwwerken van de burens/omgeving.

Daarnaast willen de gemeente Midden-Drenthe met de welstandnota er aan meehelpen dat de gemeente een mooie gemeente is. De gemeente realiseert zich dat “mooi” subjectief, persoonlijk is. Toch is de gemeente ervan over-

tuigd dat met deze welstandsnota wordt bijgedragen aan wat ze met elkaar mooi vinden.

Het is de wens en overtuiging van de gemeente dat met deze nota op een eigentijdse manier Midden-Drenthe nóg mooier wordt gemaakt!

BEELDKWALITEITSPLAN

Voor de dorpen Balinge, Garminge en Mantinge heeft de gemeente een afzonderlijk beeldkwaliteitsplan opgesteld (Beeldkwaliteitsplan De Broekstreek, september 2012). Behalve welstandscriteria voor de dorpen bevat het beeldkwaliteitsplan ook specifieke criteria voor de nieuwbouwlocatie in Garminge ('locatie Garmingerstukken'). Het beeldkwaliteitsplan richt zich met name op het karakter van de bebouwing en het materiaal- en kleurgebruik.

STRUCTUURVISIE MIDDEN-DRENTHE

Structuurvisie Midden-Drenthe 2030

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

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

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

GVVP

In het Gemeentelijk Verkeers- Vervoersplan 2007-2020 (GVVP) wordt ingezet op de volgende doelstellingen:

- het vergroten van de verkeersveiligheid;
- het in stand houden van en het verbeteren van de bereikbaarheid;
- het verbeteren van het (leef)milieu;
- het zorg dragen voor een goede communicatie/organisatie in de richting van andere overheden, organisaties en burgers.

Ten opzichte van het GVVP 2000 ligt de grootste prioriteit bij de bereikbaarheid (met name van de economische kernzones) en verkeersveiligheid (onder andere rondom scholen).

In het 'Woonplan 2005+ Meer keuze' is het gemeentelijk woonbeleid voor 2005-2014 verwoord. Belangrijke uitgangspunten zijn:

WOONPLAN

- het vergroten van keuzemogelijkheden voor burgers op het gebied van wonen;
- het opvoeren van de bouwproductie met aandacht voor kwaliteit;
- het werken aan een evenwichtige opbouw van de bevolking in de kernen door het bouwen voor verschillende doelgroepen en het stimuleren van doorstroming;
- het samenwerken met verschillende factoren bij het opstellen en uitvoeren van het woonbeleid.

In het woonplan is een uitwerking van het woonprogramma per kern opgenomen. De Broekstreek is ingedeeld bij het kerncluster Westerbork. De eigen woningbehoefte bedraagt volgens het woonplan circa 20 woningen. Daarvoor moet binnen de huidige dorpsgrenzen naar mogelijkheden worden gezocht. Het is de bedoeling hierbij het traject 'Op dorpse schaal' toe te passen. Er zijn wijzigingsbevoegdheden in het bestemmingsplan opgenomen om aan de woningbehoefte tegemoet te kunnen komen.

Op 28 januari 2010 heeft de gemeenteraad van Midden-Drenthe het Visiedocument Wonen vastgesteld. Het Visiedocument Wonen is een visie op hoofdlijnen die een aantal beleidskeuzes voor het toekomstige woonbeleid bevat. Deze beleidsdoelen zullen nader worden uitgewerkt in een nieuw Woonplan voor de periode 2010 tot 2015 met een doorkijk naar 2020.

VISIEDOCUMENT WONEN

De visie voor Midden-Drenthe is dat het in 2020 een groeiende woon- en leefgemeente is. Wonen is royaal, modern en landelijk, met goede voorzieningen dichtbij huis. De mensen wonen tevreden in Midden-Drenthe. Wie in Midden-Drenthe woont, wil er blijven wonen. De kwaliteit van de woonomgeving is een belangrijke factor. Meer groen in en rond de dorpen is belangrijk. Bij de ontwikkeling van nieuwe woningbouwlocaties krijgen duurzame woningen en het gebruik van alternatieve energiebronnen bijzondere aandacht.

Over tien jaar wil de gemeente onder andere de volgende resultaten hebben bereikt:

- Bestaande (naoorlogse) wijken zijn gerenoveerd en goed onderhouden.
- Er is een voldoende gevarieerd woningaanbod in alle kernen.
- Er is een aanbod aan woningen die ook in de toekomst blijven voldoen aan de woonwensen van de inwoners.
- Het stationsgebied in Beilen is verbeterd.
- Er zijn duurzame woningen en er wordt gebruikgemaakt van duurzame energiebronnen.
- Er is meer groen in en rond de dorpen aanwezig.

Groen

Het open karakter van de dorpen behouden, met zichten op het landschap. In het plan Veur Uitzicht wordt onder meer gevraagd om andere dorpsentrees, namelijk met aan weerszijden van de weg een groep bomen. Zo is er een visuele versmalling die tegelijk als een soort poort fungeert. Zo'n entree

moet een landelijk aanzicht hebben. Wellicht is dit een idee dat ook in andere dorpen kan worden toegepast. Waardevol zijn de eiken en andere transparante beplanting in de dorpen. Belangrijk is het behoud van het agrarische karakter, behoud van de cultuurhistorisch waardevolle sfeer en structuur en het handhaven van de sterke relatie tussen landschap en bebouwing. Ook wordt in het plan Veur Uitzicht gesproken over de wens om een aantal markante eiken halverwege de weg Balinge-Garminge te herplanten.

Ecologie

De directe omgeving van de drie dorpen heeft een zeer gevarieerd karakter met bos, akkerland, hooi- en weideland, natuurgebied en houtwallen. Zo zijn er vele mogelijkheden voor flora en fauna. In natuurwetenschappelijk opzicht is het gebied dan ook zeer waardevol.

In De Broekstreek ligt het Mantingerveld (voorheen Groote Veld); hier vindt nog volop natuurontwikkeling plaats. Het Plan Goudplevier is grotendeels uitgevoerd, belangrijkste doelstelling was daarbij het verbinden van diverse natuurgebieden. Het is een belangrijk natuurgebied met stuifzand, heide, bos en zeldzame jeneverstruwelen. Met de natuurontwikkeling worden delen landbouwgrond weer omgevormd tot heideachtig landschap.

GROENBELEIDSPLAN

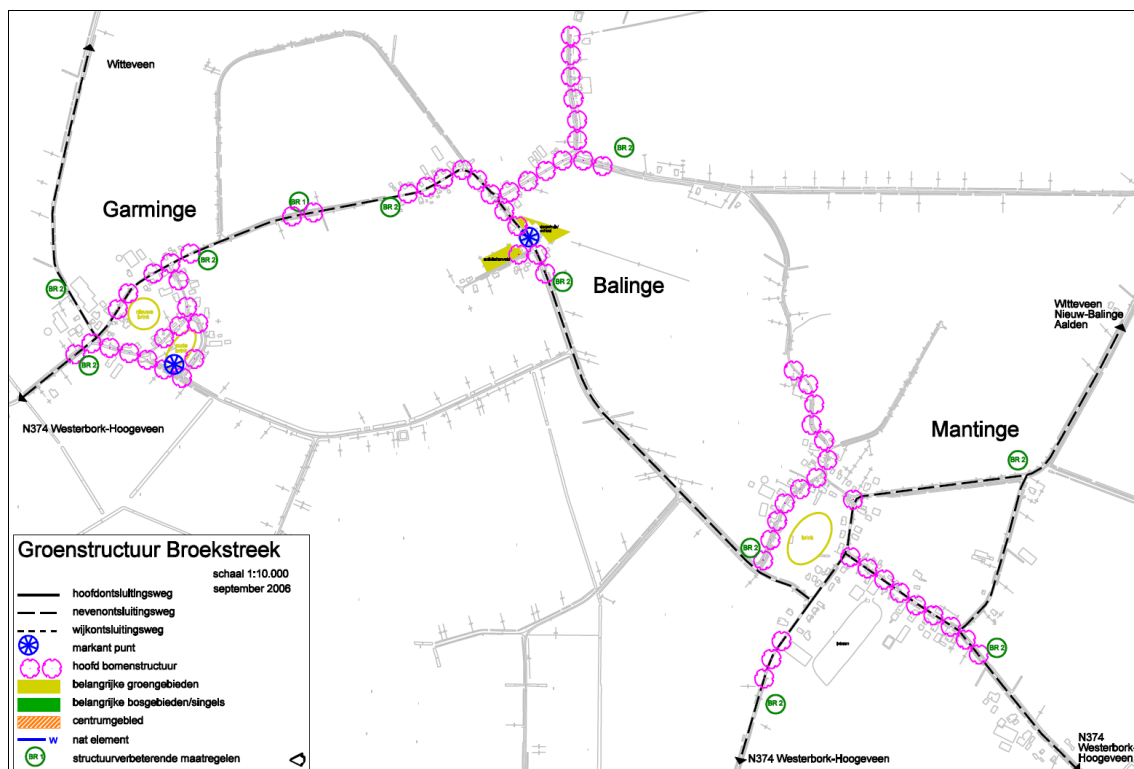
Het gemeentelijk groenbeleid is vastgelegd in het Groenbeleidsplan 2006-2015 (september 2006). Hoofddoelstelling is een consistent en samenhangend beleid en beheer van het openbaar groen in de bebouwde kommen en waar mogelijk het versterken van kwaliteiten. De typering van het huidige groen en de ecologische kwaliteiten zijn samengevat in het hiervoor aangegeven kader. Het Groenbeleidsplan doet de volgende aanbevelingen:

- herplanten enkele eiken tussen Balinge en Garminge;
- dorpsentrees markeren;
- bermen verbeteren;
- slechte bomen verwijderen;
- brinkkarakter herstellen in Garminge.

Op dit punt wordt ook verwezen naar de kaart Groenstructuur Broekstreek waarop de belangrijkste waarden en aanbevelingen tot verbetering zijn afgebeeld.

Aangezien dit bestemmingsplan conserverend van karakter is, hebben bovengenoemde aanbevelingen niet geleid tot specifieke juridische regelingen. Dat geldt wel voor de monumentale bomen, die als zodanig in de verbeelding zijn aangeduid. Het gaat om zes bomen in Mantinge op de volgende percelen:

- De Palts 5: 1 zomereik;
- Ekkelkampen 9: 3 zomereiken;
- Wijsterseweg 7: 1 zomereik;
- Ekkelkamp 6: 1 zomereik.



De Structuurvisie Broekstreek 2011-2030 is richtinggevend voor toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen binnen Balinge, Garminge en Mantinge. Aan de totstandkoming van de structuurvisie ligt een grondige analyse van de cultuur-historische ontwikkeling en huidige landschapskenmerken ten grondslag. Op basis van deze analyse is een zogenaamd 'landschapsfilter' samengesteld. Deze bestaat uit de volgende bouwge- en verboden:

STRUCTUURVISIE 2011-2030

- niet bouwen op de essen;
- niet bouwen op het Mantingerzand;
- niet bouwen in het beekdal;
- niet bouwen in de provinciale ecologische hoofdstructuur;
- niet bouwen op hoog gewaardeerde, groene plekken;
- de dorpen mogen niet naar elkaar toe groeien;
- geen nieuwe lintbebouwing.

Het landschapsfilter ligt aan de basis van de visiekaart, die in het volgende hoofdstuk - de planbeschrijving - aan bod komt. Per kern is ingegaan op de nieuwbouwmogelijkheden, al dan niet op basis van een inrichtingsschets en enkele streefbeelden. De structuurvisie pleit naast nieuwbouw voor juridische mogelijkheden om bestaande bebouwing, bijvoorbeeld oude boerderijen en/of schuren, te kunnen verbouwen naar onder andere combinaties van woningen en/of kleine werkeenheden.

In het milieubeleidsplan 2011-2014 is vastgelegd wat de gemeente de komende jaren op milieugebied wil bereiken en welke aanpak daarbij wordt gehanteerd.

MILIEUBELEIDSPLAN

De gemeente kiest voor een doelgroepgerichte aanpak in het milieubeleid. Dit houdt in dat in het plan een programma is opgesteld waarin inwoners, ondernemers en de eigen organisatie centraal staan. Reden hiervoor is dat de gemeente inzichtelijk wil maken wat het milieubeleid betekent voor inwoners en ondernemers en waar de gemeentelijke organisatie mee bezig is. Ook is gekozen voor een plan waarbij het uitvoeringsprogramma centraal staat. Daarmee wordt op een pragmatische manier invulling gegeven aan het milieubeleid.

Aan het milieubeleidsplan 2011-2014 is een meerjaren uitvoeringsprogramma gekoppeld, gericht op inwoners, ondernemers, de gemeentelijke organisatie en de omgevingskwaliteit.

Inwoners

De gemeente wil energiebesparende maatregelen, duurzame energie en duurzaam bouwen actief stimuleren bij inwoners van Midden-Drenthe. De gemeente hanteert als uitgangspunt bij nieuwbouw het streven naar passief bouwen: een huis op een dusdanige manier ontwerpen dat het energiegebruik minimaal is.

Ondernemers

De gemeente wil inzetten op het stimuleren van het opwekken van duurzame energie. Opwekking en gebruik van groen gas neemt bij de duurzame energievoorziening in Midden-Drenthe de belangrijkste plaats in.

Eigen organisatie

De gemeente streeft bij nieuw- en verbouw van gemeentelijke gebouwen en openbare verlichting naar een zo laag mogelijk energiegebruik en het toepassen van milieuvriendelijke materialen. Verder wil de gemeente het energieverbruik zoveel mogelijk reduceren. Dit geldt zowel voor de gebouwen, de openbare verlichting als het wagenpark. Waar mogelijk, wordt gebruikgemaakt van duurzame energie. Op deze wijze wil de gemeente een voorbeeldfunctie vervullen voor haar inwoners en ondernemers.

Omgevingskwaliteit

Het stimuleren van preventie en hergebruik van afvalstoffen bij burgers staat voorop in de gemeente Midden-Drenthe. De gemeente streeft er verder naar de inzameling en scheiding van afvalstoffen steeds verder te optimaliseren, zodat het milieurendement optimaal is en de kosten zo laag mogelijk.

WATER- EN RIOLERINGSPLAN

De gemeente heeft in samenwerking met het Waterschap Reest en Wieden en de Waterleidingmaatschappij Drenthe het Waterplan Midden-Drenthe opgesteld. Doel van dit waterplan is het verbeteren van de samenwerking en afstemming tussen verschillende partners en aandacht voor waterwinning en lokale wateroverlast. Uitgangspunt is een duurzame inrichting van het watersysteem.

Tevens heeft de gemeente een verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan (vGRP) opgesteld. Gesproken wordt van een verbreed GRP, omdat het invulling geeft

aan drie gemeentelijke zorgplichten (afvalwater, hemelwater en grondwater), terwijl het GRP vroeger alleen betrekking had op de riolering (afvalwater). De drie zorgplichten worden als volgt omschreven:

1. De inzameling en het transport van stedelijk afvalwater.
2. De doelmatige inzameling en het transport van afvloeiend hemelwater.
3. Het in openbaar gemeentelijk gebied treffen van maatregelen om structureel nadelige gevolgen van de grondwaterstand voor de aan de grond gegeven bestemming te voorkomen of te beperken, voor zover doelmatig.

De doelstelling van het rioleringsplan is driedelig:

1. beschermen van de volksgezondheid;
2. droge voeten;
3. schoon water en schone bodem.

Een van de belangrijke maatregelen in de goede omgang met water is afkoppelen. Voor de kernen van de gemeente Midden-Drenthe zijn de beleidsmaatregelen ten aanzien van afkoppelen opgenomen in afkoppelplannen. Bij nieuwbouw wordt direct een gescheiden rioolsysteem aangelegd.

Waterplan

De gemeente Midden-Drenthe heeft een waterplan, deze is samen met de waterschappen en de Waterleiding Maatschappij Drenthe opgesteld. In dit waterplan is het gezamenlijke beleid afgestemd van betrokken organisaties. De toekomstvisie is gericht op:

- beleving van water;
- recreatief medegebruik van water;
- afkoppelen van hemelwater;
- regionale waterberging;
- acceptabele overgang van functies;
- eenduidig en begrijpelijk beheer en onderhoud;
- samenwerking gemeente - waterschap;
- communicatie.

Het waterbeleid wordt uitgedrukt in projecten en maatregelen om de waterhuishouding binnen de gemeente te optimaliseren.

Ten aanzien van water in het planologische proces komt het waterplan tot de volgende uitgangspunten.

- toepassen van de trits vasthouden, bergen en afvoeren bij nieuwbouwplannen;
- toepassen van de watertoets bij ruimtelijke plannen en besluiten;
- bij het ontwerpen van nieuwe waterpartijen rekening houden met (natuurvriendelijk) beheer en onderhoud;
- de toepassing van duurzame materialen bevorderen;
- uitbreiden regulier overleg ten aanzien van locatiekeuzes.

Afkoppelplan

Voor een aantal kernen in de gemeente Midden-Drenthe is een afkoppelplan opgesteld. Voor de overige kernen is een afkoppelkansenkaart opgesteld. In het afkoppelplan staan richtlijnen omschreven waarmee bij het afkoppelen rekening moet worden gehouden. In het afkoppelplan is een afkoppelstructuur vastgelegd op welke manieren er afgekoppeld kan worden, welke hoofdstructuur daarbij nodig is en welke oppervlakken eventueel in aanmerking zouden komen om te worden afgekoppeld.

De gemeente Midden-Drenthe wil haar (riool)voorzieningen met betrekking tot de zorgplichten doelmatig beheren, waarbij overlast voor de burgers en omgeving tot een minimum wordt beperkt. Conform de uitgangspunten, opgenomen in het coalitieakkoord, wordt hier op basis van een meerjarig kostendekkingsplan uitgegaan van een kostendekkend tarief.

Planbeschrijving

3

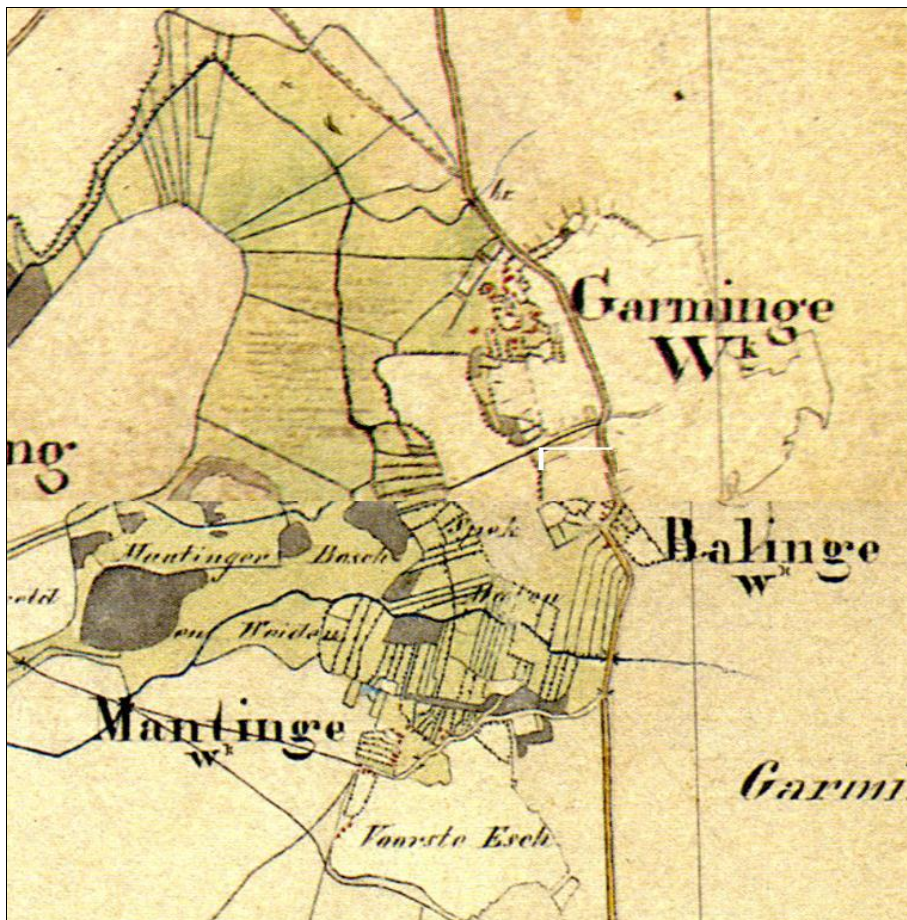
3.1

Cultuurhistorische ontwikkeling

De cultuurhistorische ontwikkeling van De Broekstreek kan worden gereconstrueerd aan de hand van (oud) topografisch materiaal. Gekozen is voor vier momentopnames: 1850, 1900, 1950 en 2000.

1850

In 1850 liggen Balinge, Garminge en Mantinge met de bijbehorende essen en hooi- en weilanden als een cluster te midden van uitgestrekte heide- en veengebieden. De oorspronkelijke toestand van bebouwing in de dorpen, bouwlanden op de essen en hooi- en weilanden in de dalen van de beken die in het Witte veen ontspringen, is nog volledig intact. Het Mantingerbos is in vrijwel de huidige omvang aanwezig. De dorpen zijn ontsloten door zandwegen.



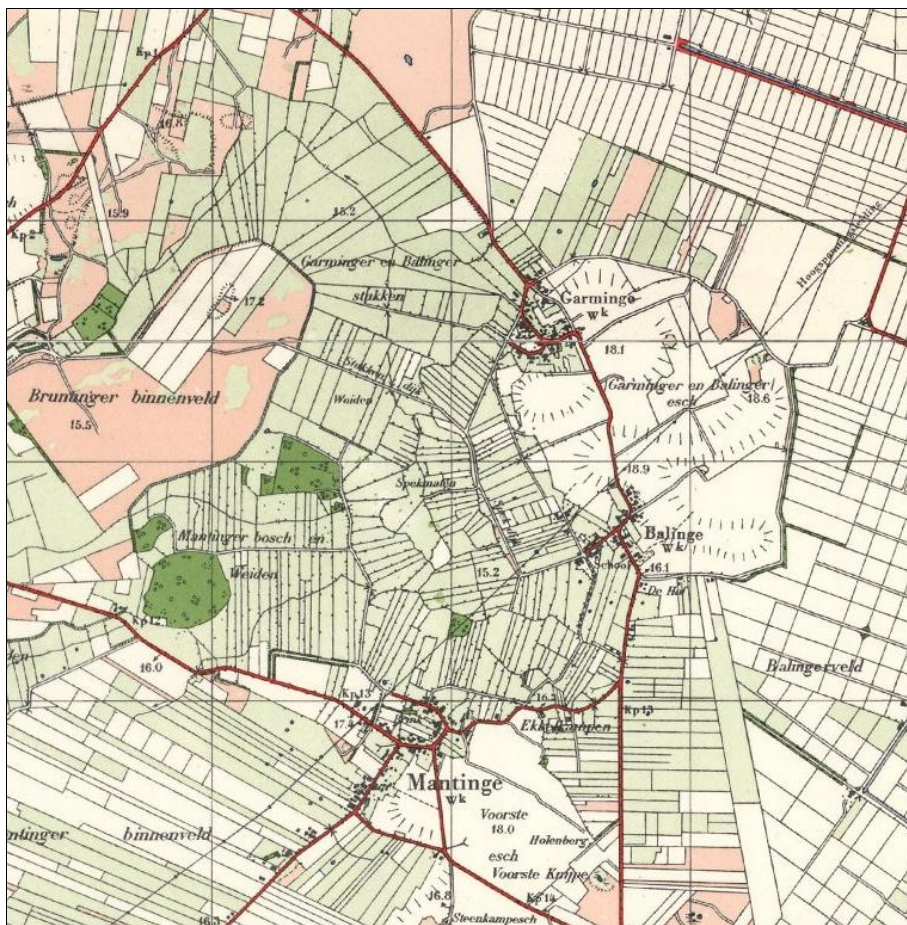
1900

Rond 1900 is er weinig aan de situatie veranderd. In Mantinge is de hoeveelheid bebouwing toegenomen. Verder laat het kaartbeeld zien dat ten westen van Mantinge op kleine schaal de eerste ontginningen van de heide plaatsvonden. De hooi- en weilanden aan de westzijde van De Broekstreek worden gekenmerkt door de aanwezigheid van veel houtwallen en -singels en bospercelen (Mantingerbos). Het gebied kende een sterk besloten landschapsbeeld in deze periode. Ten oosten van De Broekstreek dienen de eerste tekenen van de ontginningen van het Witteveen zich aan in de vorm van een afwateringskanaal.



1950

In de periode 1900-1950 treden in De Broekstreek grote veranderingen op. Met uitzondering van het Mantinger- en Balingerzand, zijn alle heide en veengebieden in de omgeving ontgonnen. De wegen zijn verhard. Langs enkele ontsluitingswegen zijn in het kader van de ontginningen boerderijen gebouwd. In de dorpen zelf is de hoeveelheid bebouwing niet sterk toegenomen. Het beeld van de hooi- en weilanden en de essen is in deze periode nauwelijks veranderd.



2000

Na 1950 wijzigt de omgeving van De Broekstreek wederom sterk. Door uitvoering van landinrichtingswerkzaamheden ondergaan de oorspronkelijk hooi- en weilanden ten westen van de dorpen grote veranderingen. De percelen worden vergroot. Veel houtwallen en -singels verdwijnen of maken plaats voor brede beplantingsstroken. Het Mantingerbos en -zand blijft als natuurgebied intact. Ook elders in De Broekstreek wordt de verkaveling aangepast door perceelvergroting. Het gebied wordt ontsloten door nieuwe landbouwontsluitingswegen. In de dorpen is op bescheiden schaal bebouwing toegevoegd.



3.2

Huidige situatie

De Broekstreek telt op dit moment circa 380 inwoners. De helft daarvan woont in Mantinge (191). Het inwonertal van Balinge en Garminge bedraagt respectievelijk 104 en 85. De belangrijkste voorzieningen bevinden zich in Balinge. In het daar aanwezige Broekhoes zijn een dorps huis, een school, een peuterspeelzaal, een gymzaal en een jeugdsoos gevestigd. Voor de meeste boodschappen en andere voorzieningen zijn de dorpen aangewezen op onder andere Westerbork.

Zoals blijkt uit de provinciale Omgevingsvisie (2.2) en de hiervoor beschreven cultuurhistorische ontwikkeling, is het oorspronkelijke esdorpenlandschap nog steeds herkenbaar in De Broekstreek. De essen en het beekdal van het Oude Diep zijn vrij gebleven van bebouwing. Verder is de concentrische bebouwingsopzet intact gebleven. Er zijn geen staarten met lintbebouwing ontstaan. Uitzondering daarop vormt de Steendervalsweg. Dit is van oorsprong een heideontginning met een lint van bebouwing langs de ontginningweg.

Binnen De Broekstreek domineert de woonfunctie. Veel woningen zijn voormalige boerderijen. Daarnaast is de agrarische sector van betekenis voor de kernen. Met name aan de dorpsranden is (soms forse) bedrijfsbebouwing aanwezig. Daarin zijn akkerbouw-, veelteelt- of mechanisatiebedrijven ondergebracht. Verder is in alle dorpen veel groen aanwezig. Het structurele en waardevolle groen (aangeduid in het groenbeleidsplan) zal behouden moeten blijven.

In het plangebied zijn geen rijksmonumenten of provinciale monumenten gelegen. Dat geldt wel voor beschermde rietdaken (zie 2.3). Deze zijn specifiek aangeduid in de verbeelding.

3.3

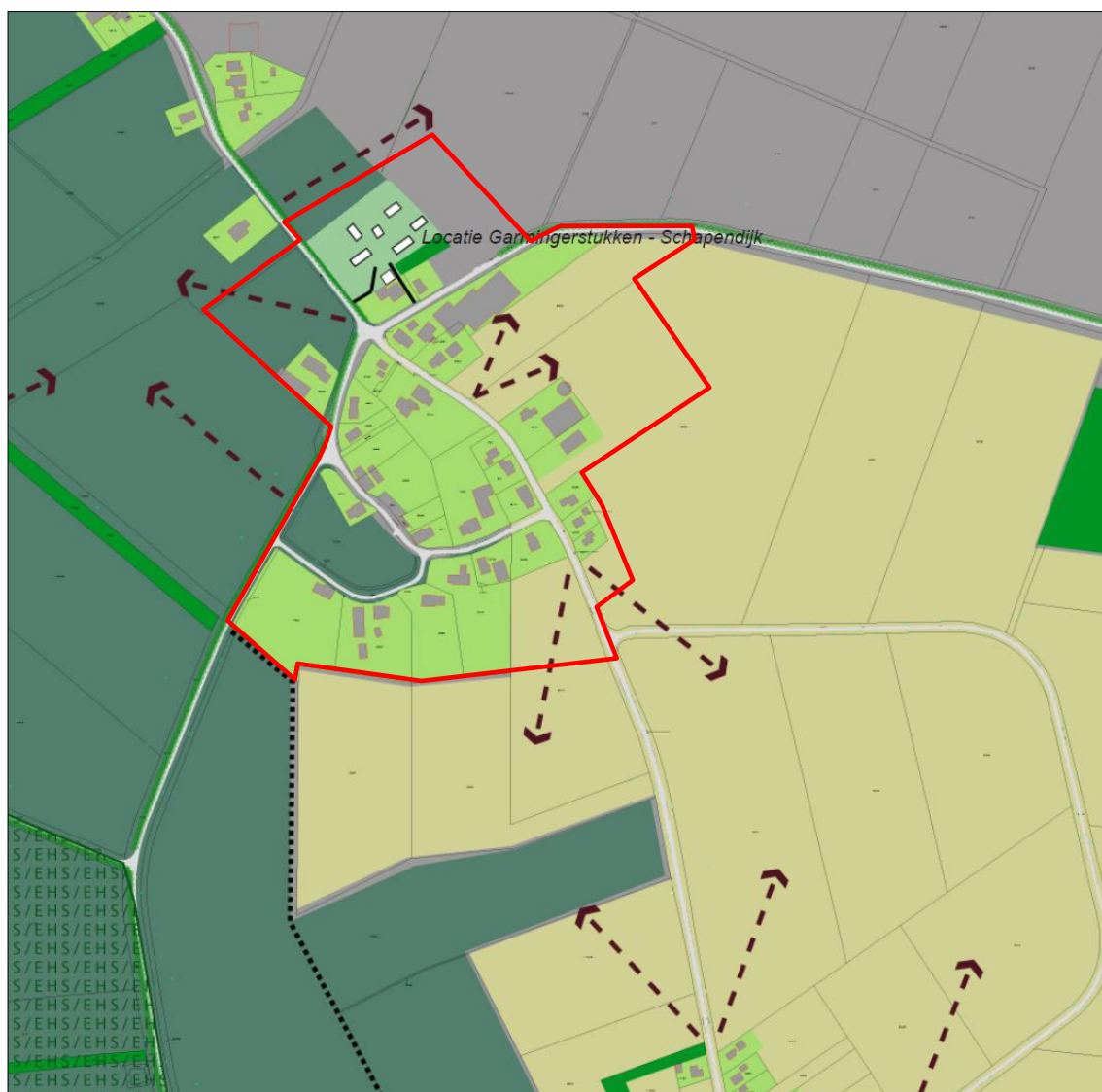
Visie op toekomstige ontwikkelingen

In de Structuurvisie Broekstreek 2011-2030 zijn de nieuwbouwmogelijkheden binnen Balinge, Garminge en Mantinge verkend. Voorop staat dat de essen, het Mantingerzand, het beekdal, de Ecologische Hoofdstructuur en de waardevolle groenplekken moeten worden ontzien. Daarnaast is het van belang dat de dorpen niet aan elkaar groeien en dat er geen staarten met lintbebouwing ontstaan met uitzondering van de Steendervalsweg aangezien dit een heideontginning is. Dit heeft geleid tot de visiekaart die aan het slot van dit hoofdstuk is weergegeven (in drie delen). De nieuwbouwlocaties die op deze kaart zijn opgenomen, zijn beoordeeld in het kader van de wet- en regelgeving op milieugebied. Waar mogelijk zijn de nieuwbouwlocaties als 'wijzigingsbevoegdheid' in dit bestemmingsplan meegenomen². Het gaat om de hierna weergegeven locaties.

WONINGUITBREIDING

² Met uitzondering van onder andere de locaties die binnen het plangebied van het bestemmingsplan Buitengebied vallen: locatie 'Heirweg V' (Balinge), 'Steendervalsweg' en 'Mantingerdijk I en II' (Mantinge).

Garminge



- Locatie Garmingerstukken - Schapendijk:
 - maximaal acht verschillende wooneenheden op een gemeenschappelijk erf, dat voortbouwt op het 'boeren-erf', waarvan minimaal 50% sociale huur-/koopwoningen;
 - landschappelijke inpassing met behulp van erfbeplantingen is verplicht;
 - er is de wens voor een aantal starterswoningen;
 - woningaantal en type afhankelijk van de exacte vraag in De Broekstreek;
 - ontwikkeling samen met toekomstige gebruikers en omwonenden, fasering mogelijk;
 - de locatie wordt ingericht zoals omschreven in het beeldkwaliteitsplan De Broekstreek.

Balinge



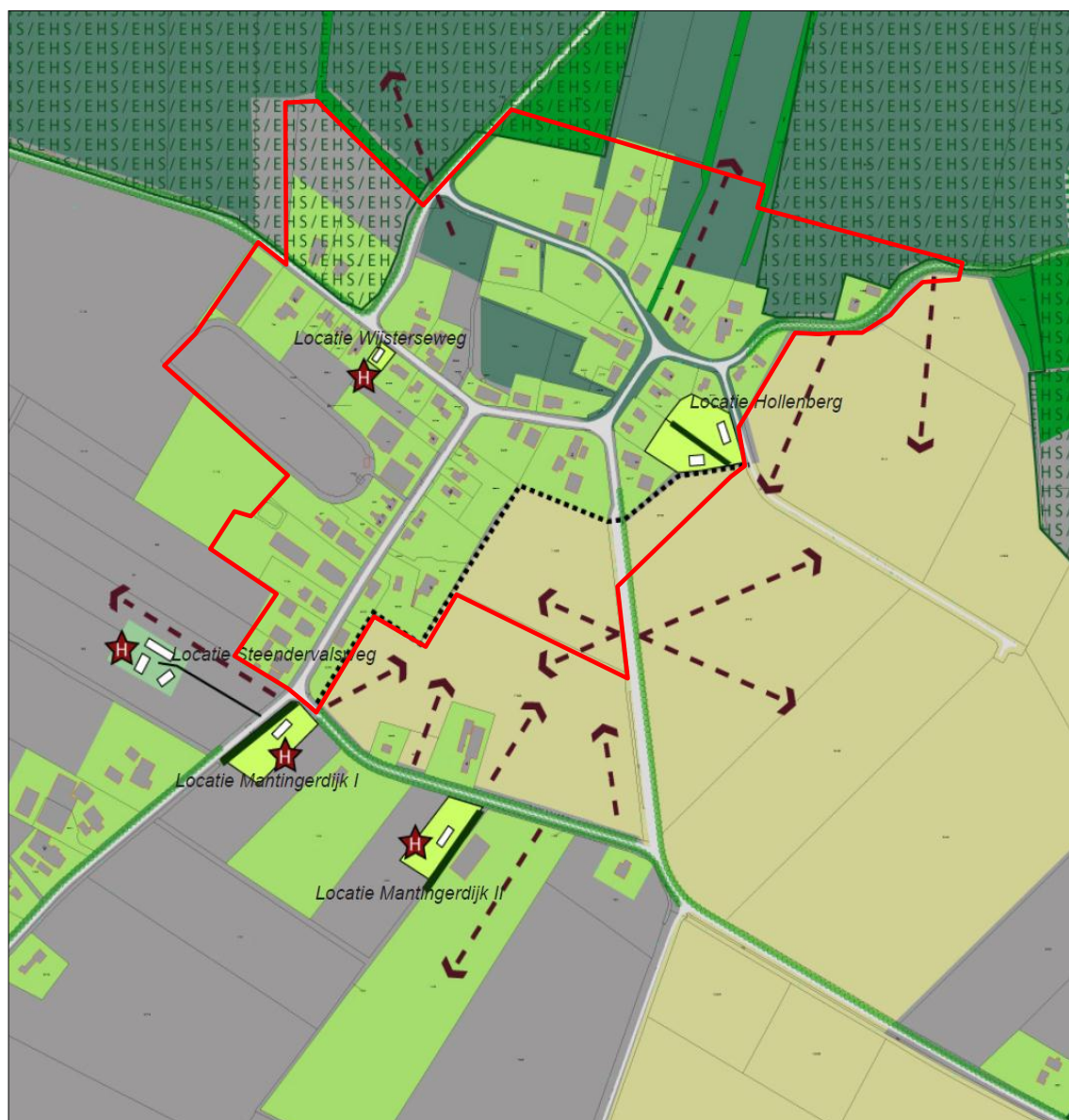
Aandachtspunt qua hindercirkel



Afstemming nodig met provincie

- locatie Heirweg II: maximaal twee wooneenheden, gecombineerd in één volume.

Mantinge



Aandachtspunt qua hindercirkel

- locatie Hollenbergseweg: twee grote kavels voor een vrijstaande woning langs een nieuwe houtwal.

Voor deze ontwikkelingen zal te zijner tijd een afzonderlijke procedure op grond van een wijzigingsplan worden gevolgd. Voor alle nieuwbouwlocaties in De Broekstreek is een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Voor de locatie in Gar-minge is een apart hoofdstuk in het beeldkwaliteitsplan De Broekstreek opge-nomen. Het betreffend beeldkwaliteitsplan is opgenomen als bijlage bij de regels van het bestemmingsplan.

De gebieden die op de visiekaart zijn aangeduid als 'waardevolle zichtlijn' (pij-len), zijn in de verbeelding zodanig bestemd dat de openheid wordt gewaar-borgd.

De overige locaties uit de Structuurvisie maken op dit moment geen onderdeel uit van dit bestemmingsplan. Hier kan een aparte procedure voor worden ge-volgd.

Juridische vormgeving

4

4.1

Gekozen systematiek

Voor de juridische systematiek van dit bestemmingsplan is, zoals aangegeven in de inleiding, aangesloten bij recent opgestelde bestemmingsplannen en het Handboek bestemmingsplannen van de gemeente Midden-Drenthe. Dit komt neer op een redelijk gedetailleerde wijze van bestemmen met een op ieder perceel toegesneden bestemming en/of aanduiding (in plaats van de meer globalere gebiedsbestemmingen) en, zo nodig, een bouwvlak.

4.2

Bestemmingen en aanduidingen

Voor het plangebied zijn de volgende bestemmingen opgenomen:

Agrarisch met waarden

Deze bestemming is gegeven aan de bestaande nog functionerende agrarische bedrijven. De bebouwing dient te worden geconcentreerd in het bouwvlak.

Bedrijf

Alle aanwezige bedrijven zijn bestemd als Bedrijf. Binnen deze bestemming zijn bedrijven van de categorieën 1 en 2 van de Staat van bedrijven, zoals opgenomen bij de regels, toegestaan. Daarnaast is er binnen het plangebied een loonbedrijf aanwezig, deze heeft een aanduiding gekregen. Risicovolle inrichtingen zijn niet toegestaan. De gezamenlijke oppervlakte van de gebouwen en overkappingen mag uitgebreid worden met 20% ten opzichte van de bestaande gezamenlijke oppervlakte van de gebouwen en overkappingen.

Groen

De bestemming Groen geldt voor groenvoorzieningen, sport- en speelvoorzieningen, voet- en fietspaden en water. Binnen deze bestemming is het toegestaan één overkapping te bouwen binnen het aangeduide bouwvlak.

Groen - Dorpsgroen

De bestemming Dorpsgroen geldt voor groenvoorzieningen en andere gronden die niet meer als agrarische gronden worden gebruikt. Ook grote tuinen waar geen bebouwing thuis hoort, zijn onder deze bestemming gebracht. De bestemming Dorpsgroen conserveert de landschappelijk waardevolle groenele-

menten en doorzichten door bebouwing maar zeer beperkt toe te staan en ook verharding tegen te gaan. Door deze aanwezigheid van (open) groene ruimtes ontstaan fraaie doorzichten binnen het dorp zelf en van het dorp naar het landschap buiten. De bestemming dorpsgroen is opgenomen om het agrarische en landelijke karakter van de dorpen te bewaren. Hierbij zijn de essen, door-kijkjes, hooi- en weilandjes belangrijk.

De dorpen in de Broekstreek zijn cultuurhistorisch waardevolle kernen met een herkenbare cultuurhistorische structuur. De hooi- en weilandjes maken daar onderdeel van uit. De gemeente Midden-Drenthe wil dit karakter graag handhaven en zo mogelijk versterken. Omdat de agrarische functie vaak is verdwenen, is de kans nu groter dat er wensen zijn om andere functies te geven aan deze gebiedjes. Om dit te voorkomen zijn er beperkingen voor verharding en bebouwing en dergelijke (om 'tuinsfeer' te voorkomen). Karakteristiek zijn verder de bomen, grasbermen, uitzicht naar het landschap en houtwallen in het beekdallandschap.

Maatschappelijk

De bestemming Maatschappelijk heeft betrekking op het dorpshuis. Binnen de bestemming zijn maatschappelijke voorzieningen toegestaan; dit houdt in dat de verschillende functies mogelijk zijn. De gezamenlijke oppervlakte van de gebouwen en overkappingen mag worden uitgebreid met 20% ten opzichte van de bestaande gezamenlijke oppervlakte van de gebouwen en overkappingen.

Natuur

Deze bestemming heeft betrekking op enkele bosstroken binnen het plangebied. Binnen deze bestemming mogen geen gebouwen worden gebouwd. Om onder meer de kap van bomen binnen deze locaties te voorkomen, is een omgevingsvergunningsstelsel in de regels opgenomen voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden.

Sport

De bestemming Sport is opgenomen vanwege de ijsbaan. De gezamenlijke oppervlakte van de gebouwen en overkappingen mag worden uitgebreid met 20% ten opzichte van de bestaande gezamenlijke oppervlakte van de gebouwen en overkappingen.

Verkeer en Verkeer - Verblijf

Deze bestemmingen hebben betrekking op de infrastructuur binnen de wijk. Zij dekken de functies verkeer, parkeren, groen- en speelvoorzieningen en voet- en fietspaden af. Binnen deze bestemmingen zijn gebouwen niet toegestaan.

Wonen en Wonen - Voormalige boerderijen

De bestemmingen maken onderscheid tussen hoofd- en bijgebouwen. De hoofdgebouwen moeten worden geplaatst in het in de verbeelding aangegeven bouwvlak.

Aan- en uitbouwen en bijgebouwen kunnen buiten dit vlak worden geplaatst, mits achter de naar de weg gekeerde gevelrooilijnen wordt gebouwd. Voor bijgebouwen is een bijgebouwenregeling vastgesteld. In dit bestemmingsplan is aangesloten bij deze regeling.

Onder wonen is de uitoefening van het aan huis verbonden beroep mede begrepen. Dit zijn beroepen die door de bewoner van een woning worden uitgeoefend. Het zijn beroepen die in het verleden, meestal door jurisprudentie, als vrij beroep zijn aangewezen en daarop naar aard en ruimtelijke uitstraling gelijkende beroepen. De woning moet wel in overwegende mate haar woonfunctie behouden en een ruimtelijke uitstraling of uitwerking hebben die in overeenstemming is met de woonfunctie. Voor het aan huis verbonden beroep mag ten hoogste 30% van het vloeroppervlak van de woning worden gebruikt tot ten hoogste 45 m².

Eventueel kan met een omgevingsvergunning meer ruimte worden gegeven voor bedrijvigheid bij de woning. In de regels zijn hiervoor afwegingscriteria opgenomen.

In de bestemmingen is een afwijkingsmogelijkheid opgenomen voor aan huis verbonden bedrijfsactiviteiten. In de bestemming Wonen - Voormalige boerderijen is daarnaast een afwijkingsmogelijkheid opgenomen voor bed-and-breakfast. Tevens kan binnen deze bestemming onder bepaalde voorwaarden de woning worden gesplitst.

Om de landschappelijk waardevolle groenvoorzieningen aan de voorzijde van de woningen zoveel mogelijk te handhaven, is voor deze gebieden voor het aanleggen van verhardingen een omgevingsvergunningplicht voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden opgenomen.

Waarde - Archeologie

Voor een deel van het plangebied geldt volgens de Archeologische verwachtings- en beleidskaart buitengebied Midden-Drenthe (Oranjewoud, maart 2009) een 'hoge verwachting' voor archeologische waarden (zie ook het volgende hoofdstuk). Daarnaast bevinden zich binnen het plangebied archeologische monumenten. Er is daarom gekozen voor drie dubbelbestemmingen, die een extra bescherming legt op de gebieden die hierin liggen. Voordat hier bodemversturende activiteiten plaatsvinden, zoals diep graven, zal een omgevingsvergunning moeten worden aangevraagd. Bij de afweging of een vergunning kan worden verleend, zal een archeoloog moeten worden geraadpleegd.

Regeling met betrekking tot karakteristieke bebouwing

Er kunnen nadere eisen met betrekking tot de plaats van gebouwen worden gesteld in het geval dat er belangrijke landschappelijke of karakteristieke (monumentale) bebouwing in het geding is.

De gemeentelijke karakteristieke bebouwing is aangeduid in het plan met 'specifieke bouwaanduiding - karakteristiek 1' en komt in meerdere bestemmingen terug.

Monumentale bomen

In het plan is een aantal monumentale bomen aangeduid, deze aanduidingen komen in meerdere bestemmingen voor. De monumentale bomen worden in de eerste plaats beschermd door de gemeentelijke Bomenverordening, maar krijgen door dit bestemmingsplan ook een extra bescherming met het oog op landschappelijke waarden. In de bestemmingsomschrijving worden ze benoemd en er kunnen nadere eisen worden gesteld aan de plaats van gebouwen in de buurt. Daarnaast is een omgevingsvergunningplicht voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden opgenomen voor het uitvoeren van graafwerkzaamheden dieper dan 30 cm ter plaatse van de aanduiding 'monumentale boom en het kappen van de monumentale bomen'.

4.3

Nieuwe ontwikkelingen (nieuwbouw)

In dit bestemmingsplan zijn alle inbreidingsmogelijkheden opgenomen door middel van wijzigingsbevoegdheden.

Bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheden wordt ervan uitgegaan dat er overeenstemming is over de inrichting van het wijzigingsplangebied en over een eventuele bijdrage in een groenfonds.

Toets aan wet- en regelgeving



Voor zover een ruimtelijk plan nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt, dient een toets aan diverse wet- en regelgeving plaats te vinden. Zoals eerder aangegeven, maakt dit bestemmingsplan geen rechtstreekse ontwikkelingen mogelijk. De nieuwe woningen binnen het plangebied worden middels een wijzigingsbevoegdheid gerealiseerd. Hoewel pas bij de toepassing van deze bevoegdheid een onderzoeksplicht geldt (een aantal onderzoeken zijn ook slechts drie tot vijf jaar houdbaar), vindt in dit hoofdstuk al een eerste toets plaats.

5.1

Wet geluidhinder

In het kader van de Wet geluidhinder bevinden zich langs alle wegen zones, met uitzondering van die wegen waar een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt of die zijn aangeduid als 'woonerf'. Behoudens situaties waarbij door burgemeester en wethouders of Gedeputeerde Staten een hogere waarde is vastgesteld, geldt voor woningen binnen een zone als hoogst toelaatbare geluidsbelasting van de gevel 48 dB (artikel 106 van de Wet geluidhinder). Alle woningbouwlocaties liggend binnen een of meer zones van aangrenzende wegen. Dit betekent dat in ieder geval akoestisch onderzoek volgens de Standaard Rekenmethode I noodzakelijk is. Gelet op de relatief geringe verkeersintensiteiten, zijn op voorhand geen belemmeringen voor de woningbouw te verwachten.

5.2

Wet milieubeheer

Rond de woningbouwlocaties zijn diverse bedrijven gelegen waarvoor (op grond van milieuvergunningen) hinderzones gelden. De locatie Garmingerstukken/Schapendijk in Garminge valt binnen de zones van bedrijven gelegen aan de Heirweg 2 (akkerbouw, 50 m), Heirweg 4a (melkrundveehouderij, 100 m) en Spekdiek 1 (akkerbouw, 50 m). De woningbouwlocaties binnen Balinge vallen deels binnen de zone van het bedrijf aan de Heirweg 24. De woningbouwlocatie van Mantinge is niet binnen een hinderzone gelegen. Voor alle locaties geldt dat door de woningbouw de kortste afstand van de bedrijven tot woningen niet wordt verkleind. Dit komt door het feit dat de opgenomen wro-zone - wijzigingsgebieden dermate ruim zijn, dat de nieuwe woningen vaak gemakkelijk op enige afstand van de bedrijven kunnen worden geplaatst. Daarnaast is

het zo dat er op dit moment reeds (diverse) burgerwoningen binnen de zones zijn gelegen. Voor de aan te houden afstanden wordt in principe uitgegaan van het bouwblok, aangezien er buiten het bouwblok zonder vrijstelling geen mogelijkheden zijn voor opslag van kuilvoer en/of mest. Voor Heirweg 4a wordt uitgegaan van emissiepunten, omdat er op kortere afstand al woningen zijn gelegen.

5.3

Luchtkwaliteit

Nederland heeft de Europese 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).

NSL/NIBM

Op 15 november 2007 is het onderdeel luchtkwaliteit van de Wet milieubeheer in werking getreden.

Kern van de wet is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Het NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden. 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 meer 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 meer te worden getoetst aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. De criteria om te kunnen beoordelen of voor een project sprake is van nibm, zijn vastgelegd in de AMvB-nibm.

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

BESTEMMINGSPLAN

Het plan biedt (indirect) de mogelijkheid tot het realiseren van maximaal 34 woningen. Op basis van de CROW-publicaties nr. 256 'Verkeersgeneratie woon- en werkgebieden' (oktober 2007) mag worden uitgegaan van een ritproductie van zeven ritten per woning, wat voor het plangebied dus neerkomt op een toename van maximaal 240 mvt/etmaal. Aangezien de bovengenoemde grens van 3% pas bij een toename van circa 1.100 mvt/etmaal wordt overschreden (zo blijkt uit ervaring), is onderzoek naar de luchtkwaliteit niet noodzakelijk.

5.4

Externe veiligheid

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) heeft als doel individuele en groepen burgers een minimum beschermingsniveau te garanderen tegen een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het verplicht gemeenten en provincies die milieuvergunningen verlenen of een bestemmingsplan maken, rekening te houden met externe veiligheid.

In het Externe Veiligheidsbeleidsplan 2009-2012 geeft de gemeente Midden-Drenthe haar visie en ambitieniveau weer wat betreft risicobeheersing van bedrijven en het transport van gevaarlijke stoffen. Dit plan sluit de vestiging van nieuwe Bevi-inrichtingen in dorpen, buurtschappen en lintbebouwing uit.

In de directe nabijheid van het plangebied zijn geen bedrijven aanwezig die onder de werking van het besluit vallen (bron: Risicokaart Drenthe).

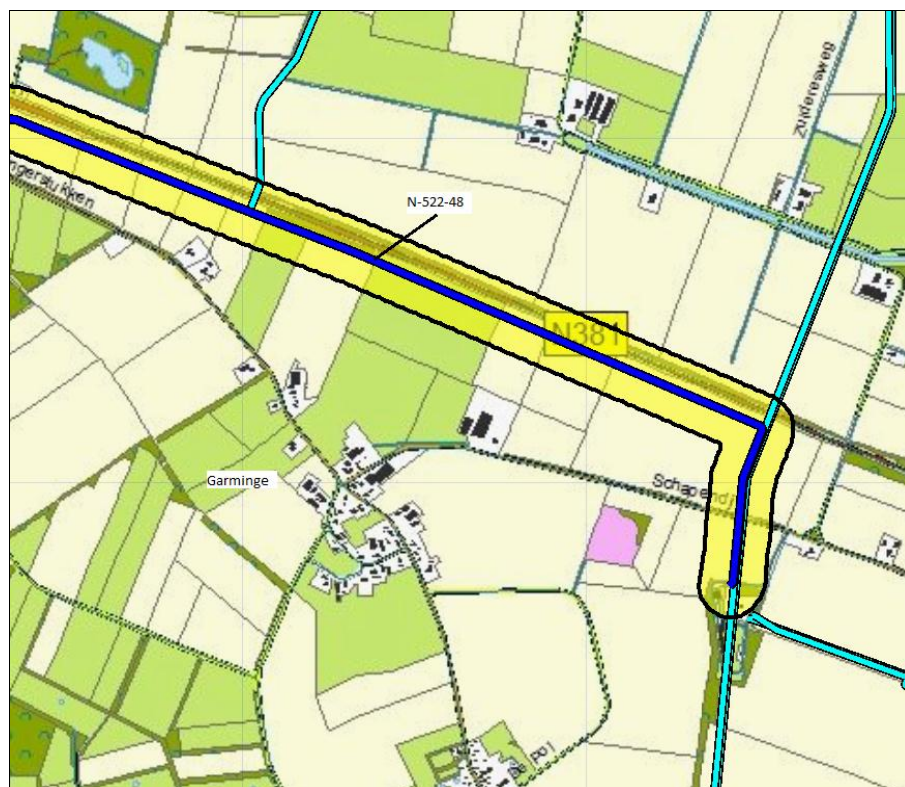
INRICHTINGEN

Het Veiligheidsbeleidsplan geeft aan dat voor provinciale en gemeentelijke wegen geen belemmeringen voor ruimtelijke ontwikkelingen gelden.

TRANSPORT GEVAARLIJKE
STOFFEN

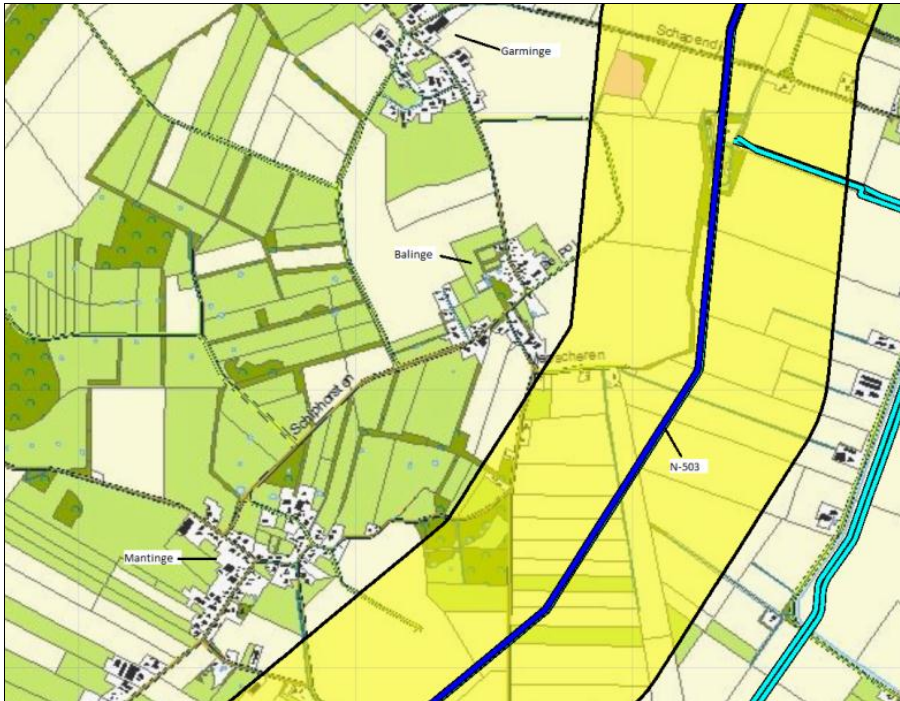
In de nabijheid van de plangebiedjes Garminge, Balinge en Mantinge liggen een aantal aardgastransportleidingen van Gasunie. Eén gasleiding betreft de N-522-48 met een invloedsgebied van 90 m (zie figuur 1) die ten noorden van Garminge loopt. De gasleiding is circa 440 m gelegen van de rand van het plangebied en kan worden geconcludeerd dat deze gasleiding qua risico's ruim buiten het plangebied van Garminge ligt en verantwoording van het groepsrisico achterwege kan blijven.

BUISLEIDINGEN



Figuur 1: gasleiding N-522-48 (invloedsgebied geel)

Ten oosten van de kernen Balinge en Mantinge lopen twee gasleidingen, namelijk de A-509-KR-097 (meest oostelijke) en de A-503-KR-074. Beide leidingen hebben respectievelijk een invloedsgebied van 535 en 485 m (bron: professionele risicokaart Nederland). Vanwege de onnauwkeurigheid van de risicokaart met betrekking tot de precieze ligging van beide leidingen is een verzoek bij Gasunie neergelegd om levering van de leidingdata. Met de aangeleverde leidingdata is met behulp van het rekenpakket Carola het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR) doorgerekend. De PR 10^{-6} -risicocontouren van beide leidingen is 0 m en ligt dus op de leiding. Ook verantwoording van het groepsrisico kan achterwege blijven (beide invloedsgebieden liggen buiten het plangebied).



Figuur 2: gasleidingen A-509-KR-097 en de A-503-KR-074 naast elkaar gelegen (invloedsgebied geel)

5.5

Bodem

Op 1 juli 2008 is het Besluit bodemkwaliteit volledig van kracht geworden. In dit besluit zijn regels opgenomen voor het toepassen van grond en bagger. Om de nieuwe regelgeving te implementeren, is dit binnen de provincie Drenthe gezamenlijk opgepakt. Om hergebruik van grond en bagger mogelijk te maken, is inzicht in de kwaliteit en functie van de bodem wenselijk. Dit is mogelijk door het opstellen van een Bodemkwaliteitskaart en Bodemfunctieklassenkaart. In eerste instantie is gekozen voor het vaststellen van een Bodemfunctieklassenkaart. De bodemfunctieklassenkaart geldt voor het gehele gemeentelijke grondgebied.

BODEMFUNCTIEKLASSEN-
KAART

De Drentse gemeenten hebben eerst gekozen voor het verkennen van het generieke kader van het nieuwe bodembeleid. Uitgangspunt hierbij is het onderscheid in twee bodemfunctieklassen: 'wonen' en 'industrie'. Voor bijvoorbeeld de functie landbouw en natuur is de verzamelnaam 'overig' gekozen. Binnen het grondgebied van de gemeente is dit samengevoegd tot de functies 'wonen', 'industrie' en 'overig'. Binnen de provincie Drenthe heeft afstemming plaats gevonden over de indeling van deze functies. Dit heeft geleid tot een eenduidige benaming van een aantal voorkomende(toekomstige) bestemmingen. Afspraken zijn gemaakt over onder andere toekomstige woonwijken, defensierterreinen, sportparken en grote bungalowparken. Gebieden met een afwijkende bodemkwaliteit zijn als aandachtsgebied aangeduid. Voor wegen is een specifiek beleid van toepassing, waarop de bodemkwaliteitskaart van toe-

GENERIEK BODEMBELEID

passing is. Voor hergebruik van grond gelden dan ook de daarop betrekking hebbende regels.

PLANGEBIED	Bij de opstelling van een bodemfunctieklassenkaart wordt zoveel mogelijk gebruikgemaakt van bestaande contouren en beschikbare data. Dit betekent in de praktijk dat zoveel mogelijk aansluiting is gezocht met de buitengrenzen van de bestemmingsplankaarten of natuurlijke of bestaande grenzen als bebouwd/onbebouwd gebied, wegen en kanalen. Er is gekozen voor een praktisch werkbaar bodemfunctieklassenkaart. Dit betekent dat er niet een te gedetailleerde indeling is gemaakt om verschillende grondverzetregels te vermijden bij te kleine deelgebieden. Voor De Broeksteek is dan ook voornamelijk de functie 'wonen' van toepassing. Het resterende deelgebied heeft de functie 'overig'. Voor De Broekstreek zijn behalve de wegen geen speciale aandachtsgebieden van toepassing.
NUT BODEMFUNCTIEKLASSENKAART	De bodemfunctieklassenkaart geeft aan welke mogelijkheden voor hergebruik van grond er zijn voor het grondgebied. Hierbij zijn van belang dat de toepassing niet tot verslechtering van de bodem mag leiden ('stand-still'). En toepassing mag niet leiden tot ongewenste risico's voor de functie van een gebied. De kwaliteit van de toe te passen grond zal moeten worden bepaald door een partijkeuring of op basis van een bodemkwaliteitskaart. Deze wordt vervolgens op basis van de kwaliteit ingedeeld in de klasse Overig (AW2000) Wonen of Industrie. De toepassing van de grond kan alleen plaatsvinden op basis van de strengste eis: bodemkwaliteitsklasse of bodemfunctieklasse. Voor De Broekstreek betekent dit dat bijvoorbeeld grond mag worden toegepast in het deelgebied 'wonen' waarbij de kwaliteitsklasse Overig of Wonen mag zijn.
BODEMVERONTREINIGING	De provinciale Kaart Bodeminformatie geeft aan dat binnen het plangebied een aantal locaties aanwezig is waarvoor een bodemonderzoek is uitgevoerd, dan wel in voorbereiding is (zie de hiervoor aangegeven kaart). Ten aanzien van de woningbouwlocaties wordt het volgende vermeld: - Garminge - locatie Garmingerstukken/Schapendijk: mogelijke verontreiniging vanwege bovengrondse dieseltank; - Balinge - locatie Heirweg 1: grenst aan de zuidzijde van een gesaneerd terrein (voormalige smederij en benzinstation). In Mantinge zijn geen verontreinigingen ter plaatse van de woningbouwlocaties bekend. Binnen alle locaties zal voorafgaand aan de gebruikmaking van de wijzigingsbevoegdheden een inventariserend bodemonderzoek worden verricht.

5.6

Water

Op grond van artikel 3.1.6 uit het Besluit ruimtelijke ordening moet in de toelichting op ruimtelijke plannen een waterparagraaf worden opgenomen. Op

17 juni 2010 is de digitale watertoetsprocedure voor dit bestemmingsplan doorlopen. Het Waterschap Reest en Wieden heeft op 29 juni 2010 een watertoetsdocument aangeleverd. Dit document is als bijlage bij dit bestemmingsplan toegevoegd.

Beschrijving waterhuishouding

Het plangebied bevindt zich in het stroomgebied van De Middenraai. De waterafvoer vanuit de verschillende watergangen vindt plaats via verschillende watergangen in noordwestelijke richting. Het leeuwendeel van het plangebied (met uitzondering van een zuidelijk gedeelte) kent een zomer-/winterpeil van 14,1/ 13,8 m + N.A.P.

De bodem van het plangebied bestaat voornamelijk uit zand, waarbij deze in het midden figuurlijk wordt doorsneden door een band (van noord naar west) van moerige grond. Eveneens komen en in het noorden en zuiden van de locatie slecht doorlatende keileemlagen voor binnen 3,0 m-mv. De grondwatertrap in het plangebied varieert tussen diep (circa 0,25 m-mv) en ondiep (dieper dan 1,4 m-mv).

De ondiepe grondwaterstanden worden aangetroffen in het centrale gedeelte. Dit gedeelte is aangemerkt als Beekdal van Drenthe. Het centrale gedeelte is gedeeltelijk aangewezen als Gewenste Grond- en Oppervlaktewater Regime (GGOR)-gebied.

Nieuwe ontwikkelingen

Dit bestemmingsplan is conserverend van karakter. Hoofddoelstelling is actualisering van de bestaande bestemmingsplannen voor Garminge, Balinge en Mantinge. Er worden geen nieuwe ontwikkelingen bij recht mogelijk gemaakt. Wel is een aantal Wro-wijzigingsgebieden opgenomen waar middels een wijzigingsplan enkele woningen kunnen worden gebouwd. Bij de eventuele toepassing van deze bevoegdheden zal overleg met het waterschap worden gevoerd. In de regels is vastgelegd dat alvorens toepassing te geven aan de bevoegdheid uit onderzoek moet zijn gebleken dat de waterhuishoudkundige waarde niet onevenredig wordt geschaad.

Knelpunten

Er is op dit moment geen sprake van knelpunten ten aanzien van het hemelen/of grondwater binnen het plangebied. Dat geldt ook voor de riolering. Zie voor het gemeentelijk rioleringsbeleid ook hoofdstuk 3.

5.7

Ecologie

Ter bescherming van ecologische waarden dient bij ruimtelijke ingrepen een afweging te worden gemaakt in het kader van de Ecologische Hoofdstructuur, Natuurbeschermingswet (1998) en de Flora- en faunawet.

In de bijlagen zijn de uitkomsten van een bureauonderzoek opgenomen. Hieruit blijkt dat dit bestemmingsplan geen negatieve invloed uitoefent op be-

schermde gebieden en/of soorten. Voorafgaand aan het gebruikmaken van de wijzigingsbevoegden zal een afzonderlijk Flora- en faunawetonderzoek worden ingesteld. Gelet op het bureauonderzoek wordt verwacht dat alle woningbouwplannen in het kader van deze wet uitvoerbaar zullen zijn.

5.8

Archeologie en cultuurhistorie

5.8.1

Archeologie

Archeologische waarden dienen op grond van de (aangepaste) Monumentenwet 1988 te worden mee gewogen in de besluitvorming over ruimtelijke ingrepen. De Archeologische verwachtings- en beleidskaart buitengebied Midden-Drenthe (Oranjewoud, maart 2009) maakt duidelijk dat voor de volgende nieuwbouwlocaties archeologisch onderzoek noodzakelijk is:

- Locatie Hollenweg (Mantinge): ‘mogelijke pingoruïnes’ en ‘hoge verwachting’;
- Locatie Heirweg I (Balinge): ‘hoge verwachting’.

Aan de overige nieuwbouwlocaties is geen (verwachtings)waarde toegekend. Op de verbeelding is aan alle terreinen met een verwachtingswaarden en aan de archeologische monumenten een dubbelbestemming Waarde - Archeologie (1, 2 of 3) toegekend (zie ook hoofdstuk 4).

5.8.2

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 bestemmingsplannen. 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.

De cultuurhistorische waarden in het plangebied kunnen worden onderverdeeld in de landschappelijk cultuurhistorische waarden, de cultuurhistorische waarden van de bebouwing en de overige cultuurhistorische waarden (verloop van straten, opbouw van dorpen en dergelijke).

De landschappelijke cultuurhistorische waarden zijn met name gelegen in de aanwezigheid van de essen. In paragraaf 3.3. zijn de kaartjes uit de structuurvisie weergegeven. Op deze kaarten zijn ook de essen weergegeven. De essen, voor zover gelegen in het plangebied, zijn bestemd als Agrarisch met waarden. Nieuwe bebouwing wordt in dit gebied uitgesloten, met uitzondering van uit-

breidingsruimte binnen bestaande bouwvlakken (en vergunningsvrije bouwwerken).

Wat verder opvalt is de losse bebouwingsopzet van de dorpen. Er is geen sprake van opvulling van hoeken met nieuwbouwplannen. De wegenstructuur van voor 1950 is nagenoeg geheel intact gebleven. De bebouwing in de dorpen volgt geen strakke rooilijnen en is soms met de achterkant (boerderijen) naar de weg gericht. Het straatbeeld is informeel; geen voetpaden, weinig (moderne) objecten, zoals straatverlichting, reclame- of verkeersborden. Dat versterkt het historische beeld van de bebouwing en de structuur van de dorpen als geheel.

Verder is er sprake van strakke bouwvlakken, waardoor de openheid van het dorp zoveel mogelijk intact blijft. Voor de Broekstreek is voorts een beeldkwaliteitsplan opgesteld, waarin ook specifieke criteria zijn opgenomen voor de nieuwbouwlocatie in Garminge. Het beeldkwaliteitsplan is als bijlage bij de regels opgenomen.

Conclusie

Binnen het plangebied zijn cultuurhistorische waarden aangetroffen. Het gaat hierbij om een conserverend plan met slechts enkele uitbreidingen via wijzigingsbevoegdheden. Gelet op de geaardheid van het plan dat als conserverend kan worden getypeerd, komen deze waarden (onder andere door de wijze van bestemmen) niet in het geding en mag het plan op dit onderdeel uitvoerbaar worden geacht.

E c o n o m i s c h e u i t v o e r b a a r h e i d



Het voornaamste doel van dit bestemmingsplan is actualisering van de bestaande bestemmingsregelingen voor De Broekstreek. In dat kader speelt de economische uitvoerbaarheid een ondergeschikte rol (financiële middelen die bijvoorbeeld zijn gemoeid met het onderhoud van de ruimtelijke kwaliteit zijn niet direct relateerbaar aan het bestemmingsplan). Doordat voor de nieuwbouwlocaties wijzigingsbevoegdheden zijn opgenomen, komt grondexploitatie in de zin van de Wet ruimtelijke ordening pas bij toepassing van die bevoegdheid aan bod. Indien verzoeken worden ingediend om te bouwen, zal op dat moment kunnen worden bekeken hoe het kostenverhaal eruitziet en hoe dit zal plaatsvinden.

Inspraak en overleg



Bij besluit van 22 november 2011 hebben burgemeester en wethouders ingestemd met het voorontwerpbestemmingsplan De Broekstreek en deze voor vooroverleg en inspraak in procedure gebracht. Op 7 december 2011 is er een kennisgeving van het voorontwerpbestemmingsplan naar de vooroverlegpartners gestuurd, met het verzoek om binnen acht weken een vooroverlegreactie kenbaar te maken. Het voorontwerpbestemmingsplan De Broekstreek heeft met ingang van 1 december 2011 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Een ieder had in deze periode de gelegenheid om een inspraakreactie in te dienen.

In de Nota van inspraak en overleg, zie bijlage, zijn de vooroverleg- en inspraakreacties samengevat en zijn de gemeentelijke reacties hierop weergegeven. Tevens is aangegeven of er aanleiding was om het bestemmingsplan aan te passen. Daarnaast zijn er enkele ambtelijke wijzigingen doorgevoerd, welke ook in deze nota zijn benoemd.