

**Bestemmingsplan Hooghalen -
Laaghalerveen 16a (ruimte voor ruimte)**



V A S T G E S T E L D



BügelHajema

Plek voor ideeën

**Bestemmingsplan Hooghalen -
Laaghalerveen 16a (ruimte voor ruimte)**

V A S T G E S T E L D

Inhoud

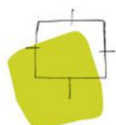
Toelichting en bijlagen

Regels

Verbeelding

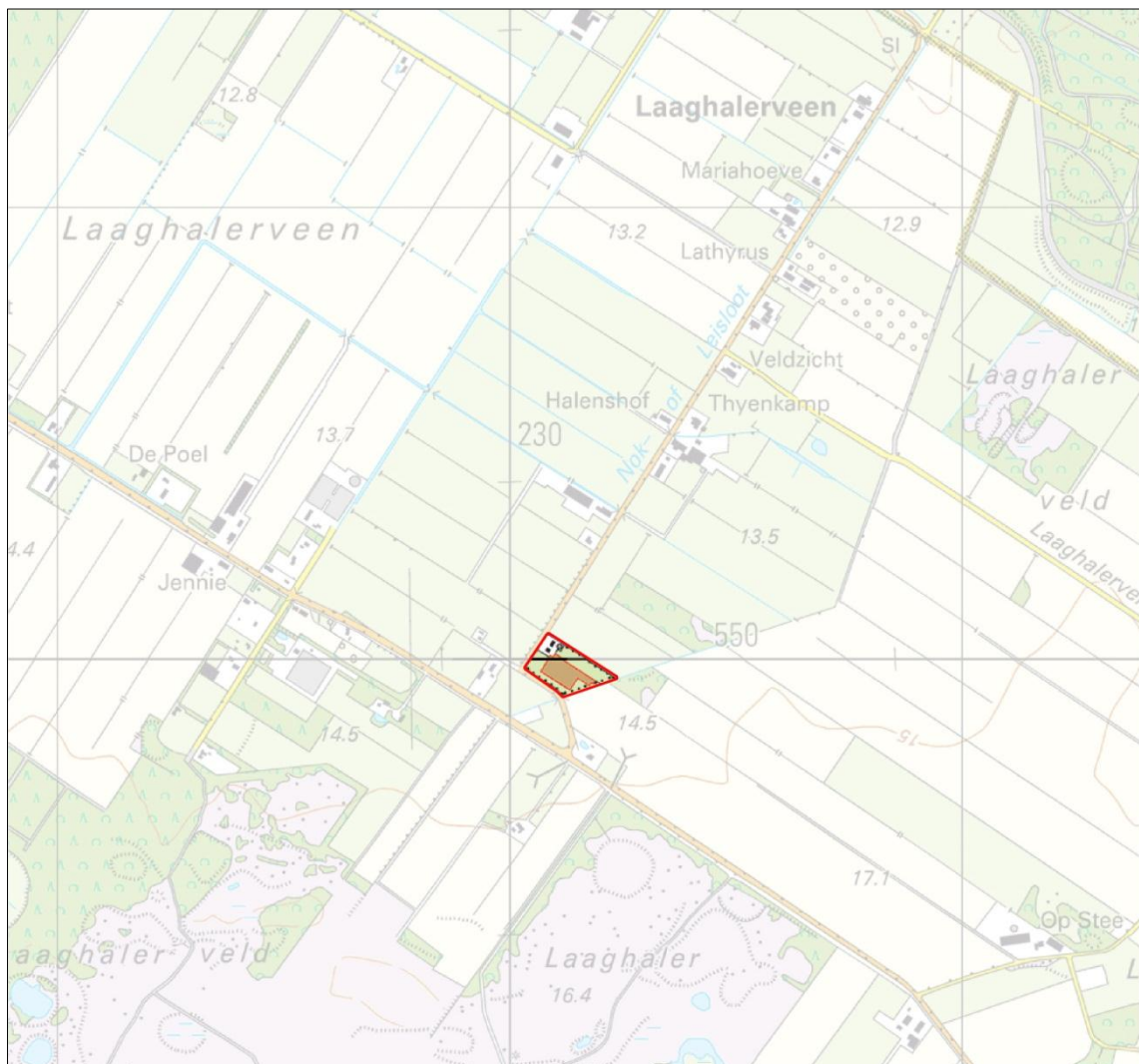
13 december 2012

Projectnummer 153.92.50.00.00



Ideeën voor een plek

Overzichtskaart



Gemeente Midden-Drenthe, bron: Topografische Dienst

Toelichting

Inhoudsopgave

1	Inleiding	9
2	Huidige situatie	11
2.1	Ligging en landschap	11
2.2	Functie en bebouwing	12
2.3	Groen- en waterstructuur	13
3	Beleid	15
3.1	Provincie	15
3.2	Gemeente	16
3.3	Conclusie	17
4	Planbeschrijving	19
5	Onderzoek	21
5.1	Milieuzonering	21
5.2	Geluid	21
5.3	Luchtkwaliteit	23
5.4	Bodem	25
5.5	Externe veiligheid	25
5.6	Archeologie	26
5.7	Water	26
5.8	Ecologie	28
5.9	M.e.r.-beoordeling	28
6	Juridische vormgeving	31
6.1	Inleiding	31
6.2	Bestemmingen	31
6.3	Opbouw regels en verbeelding	32
6.4	Algemene regels en overgangs- en slotregels	32
7	Economische uitvoerbaarheid	33
8	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	35

Inleiding



In het kader van de Ruimte voor Ruimte-regeling willen de initiatiefnemers de kassen op het perceel Laaghalerveen 16 te Hooghalen slopen en in ruil daarvoor de ruimte bieden aan een nieuwe woning (Laaghalerveen 16a). Met deze regeling hebben de provincie en de gemeente als doel de ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied te verbeteren door de afbraak van landschapsontsierende bebouwing te stimuleren.

AANLEIDING

Het vigerend bestemmingsplan voor het plangebied is het bestemmingsplan Buitengebied (vastgesteld d.d. 26 januari 2012).

VIGEREND BESTEMMINGS-
PLAN

In dit bestemmingsplan heeft het plangebied de bestemming Agrarisch - Tuinbouw. De realisatie van een nieuwe woning en afstoting van de agrarische activiteiten past niet binnen de regels van het vigerend bestemmingsplan. Derhalve is het voorliggend bestemmingsplan opgesteld, dat voorziet in een wijziging van de bestemming op het perceel in een woonbestemming.

In hoofdstuk 2 wordt de huidige situatie in het plangebied beschreven. Vervolgens komt in hoofdstuk 3 het overheidsbeleid aan de orde, waarbij met name wordt ingegaan op de voorwaarden die de provincie en de gemeente aan het initiatief stellen. Hoofdstuk 4 gaat in op de toekomstige situatie in het plangebied, het uiteindelijke planvoornemen. Ook dient rekening te worden gehouden met allerlei wet- en regelgeving die mogelijk belemmerend kan werken. Voornamelijk betreft dit milieuaspecten. Hoofdstuk 5 is hieraan gewijd. In hoofdstuk 6 wordt de juridische opzet van het bestemmingsplan toegelicht. In hoofdstuk 7 komt de economische uitvoerbaarheid van het plan aan de orde. Afsluitend wordt in hoofdstuk 8 ingegaan op de inspraak en het overleg over het bestemmingsplan.

LEESWIJZER

Huidige situatie

2

2.1

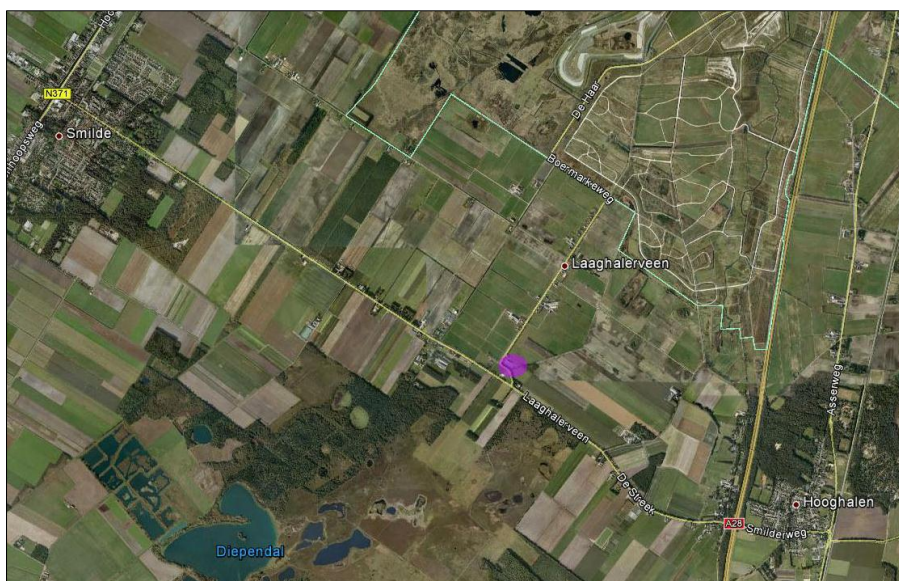
Ligging en landschap

Het plangebied ligt aan de weg Laaghalerveen, tussen Smilde en Hooghalen. Het gebied ligt in het meest zuidelijke deel van het Laaghalerveen; een groot veenontginningsgebied rond Smilde, ontstaan in de zeventiende eeuw.

De omgeving van de planlocatie kenmerkt zich door openheid; onbebouwde percelen met af en toe een bosperceel. Doorzichten door de bomenrijen langs de aanwezige wegen zorgen voor een duidelijk zicht op dit kenmerkende landschap.

Het plangebied ligt aan het bebouwingslint van de Laaghalerveen. Dit lint wordt gekenmerkt door woningen en boerderijen die in hoofdzaak met de nokrichting haaks op de weg staan. Het bebouwingslint is niet geheel verdicht; het betreft kleine concentraties aan bebouwing variërend in functie, vorm en grootte.

De navolgende beelden geven het plangebied en haar omgeving weer.



Plangebied en omgeving (bron: google maps)



Plangebied (bron: google maps)

2.2

Functie en bebouwing

Het plangebied heeft op dit moment een woonfunctie en een agrarische functie. In het plangebied is in de huidige situatie een woning met bijgebouwen en een kassencomplex aanwezig.

De woning is gesitueerd in het westelijk deel van het gebied. De maatvoering van de woning sluit aan bij hetgeen is voorgeschreven voor dit gedeelte van het buitengebied (goothoogte maximaal 3,5 m en bouwhoogte maximaal 9 m); één bouwlaag waarna de helling van het dak begint. Daarnaast beschikt de woning over een vrijstaand bijgebouw. Rond de woning en bijgebouw is erfverharding aanwezig.



Woning inclusief bijgebouw

Het kassencomplex is gesitueerd aan de oostzijde van het plangebied. De kassen beslaan een oppervlak van circa 3.000 m².



Kassencomplex

2.3

Groen- en waterstructuur

Het plangebied wordt omzoomd door opgaande beplanting (struikgewas) met daarachter een sloot. Daarnaast wordt het zicht op het gebied onderbroken door de bomenrij langs de Laaghalerveen.

Het plangebied zelf bestaat in de huidige situatie voor het grootste gedeelte uit grasland. Rond de woning is daarnaast een tuin aangelegd.

3.1

Provincie

Op 2 juni 2010 is door Provinciale Staten de Omgevingsvisie Drenthe vastgesteld. Deze visie geldt als richtlijn voor het ruimtelijk beleid van de provincie in de periode tot 2020. De wettelijke uitwerking van beleidsuitgangspunten is weergegeven in de provinciale Omgevingsverordening (2011).

OMGEVINGSVISIE EN -
VERORDENING

De belangrijkste doelstelling van het nieuwe omgevingsbeleid, is het behouden en creëren van ruimtelijke kwaliteit, die de provincie definieert als de optelsom van de gebruikswaarde, de belevingswaarde en de toekomstwaarde van omgevingen. De provincie onderscheidt een aantal kernkwaliteiten die samen voor een hoge ruimtelijke kwaliteit in Drenthe zorgen. Behoud en ontwikkeling van deze kernkwaliteiten staan centraal in het provinciale beleid. Voor een omgeving als die van het plangebied zijn met name de volgende kernkwaliteiten relevant:

- rust, ruimte, natuur en landschap;
- oorspronkelijkheid (authenticiteit, Drents eigen);
- naoberschap/leefbaarheid;
- menselijke maat en kleinschaligheid (passend bij Drenthe).

Naast ruimtelijke kwaliteit staan in de Omgevingsvisie zorgvuldig ruimtegebruik en het beschermen van de milieu- en leefomgevingskwaliteit centraal.

Bij de Omgevingsvisie is kaartmateriaal gevoegd op grond waarvan kan worden geconcludeerd over welke specifieke kernkwaliteiten een gebied beschikt. Uit het kaartmateriaal blijkt dat binnen het plangebied geen specifieke kernkwaliteiten zijn te onderscheiden. Wel zijn in de omgeving van het gebied elementen aangemerkt als kernkwaliteit. Het betreft hier in hoofdzaak de natuurlijke kwaliteiten van de nabijgelegen natuurgebieden. Het planvoornemen voorziet echter niet in aantasting van deze kwaliteiten.

Onderdeel van het provinciaal omgevingsbeleid is de Ruimte voor Ruimte-regeling. Dit is een regeling ter verbetering van de ruimtelijke kwaliteit in het landelijk gebied door het verwijderen van landschapsontsierende agrarische bedrijfsgebouwen en waarvoor ter compensatie van de sloop een woning mag worden gebouwd.

In mei 2010 is de Ruimte voor Ruimte-regeling geactualiseerd, waarbij de sloopectorm is verlaagd van 1.000 m² naar 750 m². Deze lagere norm is echter slechts van toepassing als extra wordt ingezet op een goede landschappelijke inpassing. Hierbij maakt de provincie een nadrukkelijke koppeling met de kernkwaliteiten, zoals die in de Omgevingsvisie Drenthe zijn onderscheiden. Er

moet daadwerkelijk een kwaliteitswinst te behalen zijn, maar ook bij de herinrichting van het perceel en de bouw van de compensatiewoning zijn deze kwaliteiten belangrijk. De zogenaamde 'plus' in het landschap moet herkenbaar zijn. Aangezien elke locatie weer andere kenmerken kan hebben, is maatwerk hierbij het uitgangspunt.

Compensatiewoningen (inclusief bijgebouwen) mogen niet groter zijn dan 250 m² en moeten qua bouwstijl passen in het landschap. Ook erfbeplanting, het verbeteren van de ruimtelijke samenhang en de landschappelijke inpassing op het perceel spelen een belangrijke rol.

De bouw van compensatiewoningen komt niet ten laste van de woningbouwcontingenten die aan een gemeente worden gegund. De gemeente zal echter pas meewerken aan een initiatief als de financiële haalbaarheid voldoende is aangetoond (zie hoofdstuk 7).

3.2

G e m e e n t e

LANDSCHAPSBELEIDSPLAN

In het Landschapsbeleidsplan Midden-Drenthe (daterend van februari 2000) geeft de gemeente haar visie op de landschappelijke, ecologische, visueel ruimtelijke en cultuurhistorische waarden van het buitengebied. Het plan vormt de basis voor de inzet van nieuwe ontwikkelingen en het beheren van landschap en natuur. Algemeen uitgangspunt is dat de karakteristieke waarden van de diverse onderscheiden landschapstypen moeten worden gehandhaafd en versterkt.

Het plangebied maakt deel uit van een veenkoloniaal landschap, het ontginningenlandschap. De locatie ligt binnen het landschapstype 'jonge ontginningen', op de grens met het type 'veenontginningen'.

Kenmerken van dit landschapstype zijn de openheid en de begrenzing van (agrarische) gebieden door gesloten bosranden. Ook zijn in het landschap grootschalige en kleinschalige boscomplexen aanwezig.

Naast het behoud van de voorgenoemde kenmerken wordt ook de aanleg van erfbeplanting als essentieel beschouwd.

WELSTAND EN BEELDKWALITEIT

Op 1 juli 2004 is de Welstandsnota Midden-Drenthe in werking getreden. Deze nota bevat het welstandsbeleid voor het hele grondgebied van de gemeente. Leidende gedachte in de nota is dat bouwwerken en bouwplannen moeten worden beoordeeld in relatie tot de omgeving; dit vanuit de overtuiging dat de bebouwing passend moet zijn in haar omgeving en voor een belangrijk deel het beeld van de publieke ruimte bepaalt.

Ten aanzien van het buitengebied heeft de gemeente bij het opstellen van het nieuwe bestemmingsplan voor het buitengebied, een separaat beeldkwaliteitsplan vervaardigd. Dit met als doel de nieuwe ontwikkelingen op een kwalitatief

goede manier in hun omgeving te kunnen inpassen. De richtlijnen van dit beeldkwaliteitsplan voor het buitengebied hebben vooral betrekking op situering en landschap, terwijl de welstandsnota zich meer bezighoudt met de architectuur van de bebouwing.

In het beeldkwaliteitsplan zijn zowel voor het landschapstype als voor de beoogde ontwikkeling richtlijnen gegeven voor de uitstraling van erf en bebouwing.

Wat betreft het landschapstype valt het plangebied binnen het landschapstype 'jonge veldontginningen'. Daarnaast voorziet het voorliggend plan in de oprichting van een tweede woning op een bestaand perceel waarbij de aanwezige, agrarische, bedrijfsgebouwen worden gesloopt. Omdat in dit geval sprake is van perceelsplitsing en daarbij de oprichting van een nieuw erf, gelden de richtlijnen zoals benoemd bij nieuwe woningen in het buitengebied.

3.3

Conclusie

De nieuwe ontwikkeling in het plangebied sluit aan bij de eisen die genoemd zijn in de Ruimte voor Ruimte-regeling ten aanzien van het realiseren van een nieuwe woning bij sloop van agrarische bedrijfsbebouwing.

Met in achtneming van de omgeving en de eisen uit onder andere in het beeldkwaliteitsplan buitengebied is een separaat beeldkwaliteitsplan opgesteld voor het voorliggend nieuwbouwplan. De landschappelijke inpassing, conform onder meer de kenmerkende landschapselementen, zoals benoemd in het Landschapbeleidsplan en het beeldkwaliteitsplan behorende bij het bestemmingsplan Buitengebied, vormt hierbij een belangrijk onderdeel.

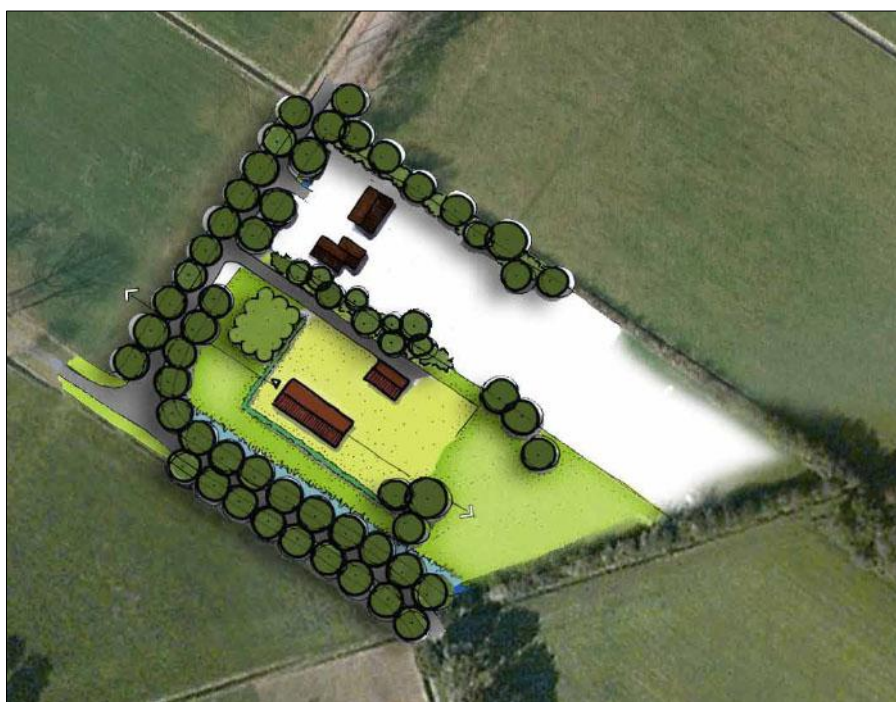
In het navolgende hoofdstuk wordt, aan de hand van dit beeldkwaliteitsplan, een beschrijving gegeven van de nieuwe ontwikkelingen. Het gehele beeldkwaliteitsplan is opgenomen in de bijlagen van dit bestemmingsplan (Beeldkwaliteitsplan 'inpassing nieuwe woning Ruimte voor Ruimte-regeling Laaghalerveen 16a, Hooghalen; 23-02-2012).

Planbeschrijving

4

Het voorliggend planvoornemen voorziet in de sloop van de agrarische bedrijfsbebouwing (kassencomplex) op het perceel Laaghalerveen 16. De bedrijfsgebouwen hebben een oppervlak van circa 3.000 m², waardoor gebruik kan worden gemaakt van de Ruimte voor Ruimte-regeling (750 m²) en een nieuwe woning kan worden gerealiseerd. Bij het realiseren van de nieuwe woning wordt het perceel gesplitst in Laaghalerveen 16 (bestaande woning) en Laaghalerveen 16a (nieuwe woning).

ALGEMEEN



Nieuwe Inrichting plangebied

De bebouwing op het nieuwe perceel Laaghalerveen 16a bestaat uit een woning van 250 m² en een bijgebouw van 100 m², waarbij het bijgebouw ondergeschikt is aan de woning en achter de voorgevel van de woning is geprojecteerd. De vormgeving en maatvoering van de bebouwing sluit aan bij de omgeving waarbij onder andere de bebouwing wordt voorzien van een kap en lage gootlijn en het kleur- en materiaalgebruik in lijn is met de omgeving. Het perceel wordt ontsloten door een inrit die directe aansluiting vindt op de weg Laaghalerveen.

BESCHRIJVING NIEUWE
ONTWIKKELING

Voorts is aandacht geschonken aan een zorgvuldige inrichting van het erf waarbij is aangesloten bij de kenmerken van de omgeving waaronder openheid (veel gras op het perceel) en boombeplanting (zowel solitair als dienend als afscheiding met de weg en het perceel van de reeds bestaande woning).

Voor meer informatie wordt verwezen naar het beeldkwaliteitsplan dat is opgesteld ten behoeve van de onderhavige ontwikkeling.

Onderzoek 5

5.1

Milieuozonering

Voor de situering van de nieuwe woning in het plangebied moet rekening worden gehouden met de milieuozonering van naburige bedrijven. De VNG-brochure 'Bedrijven en Milieuozonering' (2009), waarin richtafstanden worden gegeven tussen milieuhinderlijke- en milieugevoelige objecten, dient hierbij als hulpmiddel. Daarnaast zijn ook de aspecten geur en ammoniak van belang (Wet geurhinder en veehouderij en Wet ammoniak en veehouderij).

INLEIDING

De omgeving van het plangebied kenmerkt zich voornamelijk door woningen en agrarische bedrijvigheid. De agrarische bedrijven liggen echter op een dusdanig grote afstand (>350 m) dat deze de nieuwe ontwikkelingen in het plangebied niet hinderen.

ONDERZOEK

5.2

Geluid

Wegverkeerslawaaï

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

WET GELUIDHINDER

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 250 m, die aan weerszijden van de weg gerekend vanuit de weg in acht moet worden genomen. Ingeval van het realiseren van geluidsgevoelige bebouwing binnen deze zone dient een akoestisch onderzoek plaats te vinden.

De in de nabijheid van de onderhavige locatie gelegen wegen Laaghalerveen en Suermondsweg kennen respectievelijk een snelheidslimiet van 60 km/uur en 80 km/uur. Voor de Wet geluidhinder zijn deze wegen van belang omdat de te realiseren woningen binnen de zone van deze wegen liggen.

Ten behoeve van de te realiseren woningen dient derhalve akoestisch onderzoek te worden verricht.

NORMEN

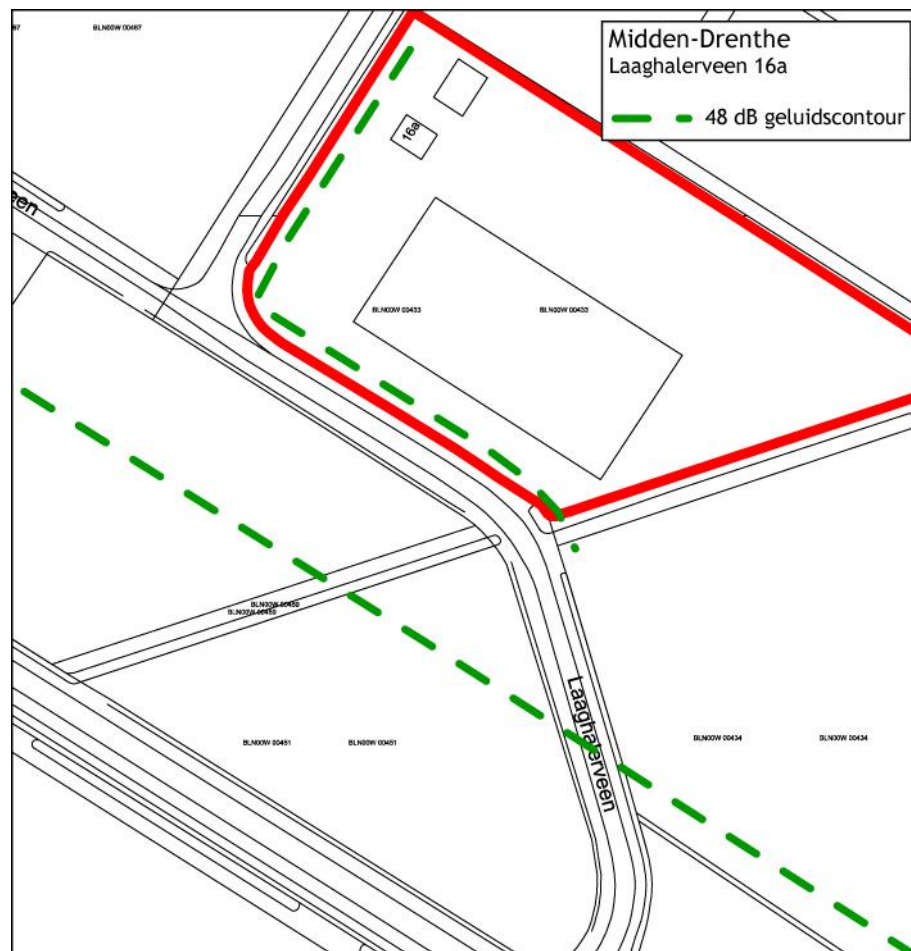
Behoudens situaties waarbij door Gedeputeerde Staten of burgemeester en wethouders een hogere waarde is vastgesteld, geldt voor geluidsgevoelige bebouwing binnen een zone als hoogst toelaatbare geluidsbelasting van de gevel 48 dB (Wet geluidhinder 2006). Bij het voorbereiden van een ruimtelijk plan dat 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 EN BEREKENINGEN

Bij de berekeningen is gebruikgemaakt van verkeersgegevens van de gemeente Midden-Drenthe en Assen. De verwachte verkeersintensiteiten in 2021 op de weg Laaghalerveen en Suermondsweg bedragen respectievelijk 1.800 en 445 mvt/etmaal. Met behulp van Standaard Rekenmethode I zijn de 48 dB geluidscontouren berekend. Deze liggen op respectievelijk 11 m en 65 m uit de as van de weg (zie navolgende afbeelding).



De berekeningen zijn geschied onder vrije-veldcondities. Dat wil zeggen dat geen rekening is gehouden met eventuele afscherming tussen de te realiseren woningen en de betreffende wegen. Op grond van artikel 110 g van de Wet geluidhinder is van de rekenresultaten van de Suermondsweg 2 dB afgetrokken. Van de rekenresultaten van de weg Laaghalerveen is op grond van dit artikel 5 dB afgetrokken.

Het rekenblad is in de bijlagen opgenomen.

Het plangebied ligt buiten de 48 dB contour van de Suermondsweg. In de zin van de Wet geluidhinder is vanwege deze weg geen sprake van geluidhinder.

CONCLUSIE

De 48 dB contour van de weg Laaghalerveen ligt net binnen de grens van het plangebied. Bij de vaststelling van het bouwblok is hiermee rekening gehouden. Ook vanwege de weg Laaghalerveen is in de zin van de Wet geluidhinder geen sprake van geluidhinder.

Aan de eisen van de Wet geluidhinder wordt derhalve voldaan.

Industrielawaai

Het plangebied ligt binnen de geluidszone van het TT-circuit. Vanwege de aanwezigheid van geluidsbronnen is rondom dit terrein een geluidzone op grond van de Wet geluidhinder vastgesteld. Daarbuiten mag de geluidsbelasting niet hoger zijn dan 50 dB(A).

In dit kader is door de zonebeheerder onderzocht of de nieuwe woning in het plangebied toelaatbaar is. Uit het onderzoek is het volgende gebleken dat de geluidbelasting op de gevels van de geplande woning niet voldoet aan de genoemde voorkeursgrenswaarde voor Industrielawaai. Omdat maatregelen aan de bron (TT-Circuit) niet realistisch zijn en maatregelen in de overdracht tussen bron en ontvanger al aanwezig zijn en verdere maatregelen stedenbouwkundig niet wenselijk zijn en bovendien de kosten verhoudingsgewijs buitensporig hoog zijn, is een hogere waarde vastgesteld door het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Midden-Drenthe. De gevels van de nieuwe woning zullen zodanig worden uitgevoerd dat er een acceptabel binnenniveau bereikt wordt.

5.3

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'.

REGELGEVING

Op 15 november 2007 is dit deel van de Wet milieubeheer in werking getreden. Kern van de wet is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Hierin staat wanneer en hoe overschrijdingen van de luchtkwaliteit

NSL/NIBM

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.

De ministerraad heeft op voorstel van de minister van Volksgezondheid, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer ingestemd met het NSL. Het NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden.

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 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 bestemmingsplan biedt de mogelijkheid tot het realiseren van één woning. Op basis van de CROW-publicaties nr. 256 'Verkeersgeneratie woon- en werkgebieden' is geconcludeerd dat een woning zeven ritten per etmaal genereert. Echter zal de agrarische bedrijfsvoering worden afgestoten, waarbij ook ritten zullen verdwijnen en waarmee de toename van het aantal ritten naar verwachting minder zal zijn.

Om inzicht te geven in de effecten op de luchtkwaliteit is gebruikgemaakt van de nibm-tool.

Voor kleinere ruimtelijke en verkeersplannen die effect kunnen hebben op de luchtkwaliteit heeft de minister van Volksgezondheid, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer in samenwerking met InfoMil de nibm-tool (juni 2011) ontwikkeld. Daarmee kan op een eenvoudige en snelle manier worden bepaald of een plan niet in betekenende mate bijdraagt aan luchtverontreiniging. Met behulp van deze rekentool is de toename van de stoffen NO_2 en PM_{10} bepaald.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit			
Extra verkeer als gevolg van het plan			
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)			7
Aandeel vrachtverkeer			5,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO_2 in $\mu\text{g}/\text{m}^3$		0,01
	PM_{10} in $\mu\text{g}/\text{m}^3$		0,00
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in $\mu\text{g}/\text{m}^3$			1,2
Conclusie			
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig			

Uit de berekeningen met de nibm-tool blijkt dat het plan de grens van 3% (een toename van 1,2 µg/m³ NO₂ of PM₁₀) niet overschrijdt.
Het nieuwbouwplan kan worden beschouwd als een nibm-project. Nader onderzoek naar de luchtkwaliteit kan derhalve achterwege blijven.

5.4

Bodem

Het planvoornemen voorziet in de oprichting van een woning op gronden waar voorheen bedrijfsactiviteiten zijn uitgevoerd.

Om te bepalen of de milieuhygiënische gesteldheid van de bodem voldoende is om een woonfunctie in het plangebied te realiseren, is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (Sigma Bouw & Milieu; Milieukundig voorontwerp Laaghalerveen nr. 16A te Hooghalen; projectnr. 12-M6149; 26 april 2012).

Uit bekende gegevens (onder andere het gemeentelijk/provinciaal milieuarchief en zintuigelijke beoordeling) blijkt dat in het plangebied geen bodemverontreiniging is te verwachten. Het planvoornemen is uitvoerbaar.

Het gehele bodemonderzoek is opgenomen in de bijlagen van dit bestemmingsplan.

5.5

Externe veiligheid

Blijkens de provinciale risicokaart komen in de directe omgeving van het plangebied geen bedrijven voor die met gevaarlijke stoffen werken en daardoor een calamiteitenrisico vormen voor hun omgeving (op grond van het Besluit externe veiligheid inrichtingen).

INRICHTINGEN

Behalve de aanwezigheid van risicovolle inrichtingen dient te worden onderzocht of er transporten van gevaarlijke stoffen plaatsvinden. Over de weg Laaghalerveen vinden dergelijke transporten niet of nauwelijks plaats. Wegen die wat dit betreft wel een risico vormen voor de omgeving liggen op grote afstand van het plangebied (> 2.000 m), waarmee geen risico's op het plangebied worden gelegd.

TRANSPORT VAN GEVAARLIJKE STOFFEN

Daarnaast is van belang het transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen. De dichtstbijzijnde buisleiding ligt echter al op meer dan 2.500 m van het plangebied, waardoor ook ten aanzien dit thema geen belemmeringen op het plangebied worden gelegd.

5.6

Archeologie

WET OP DE ARCHEOLOGISCHE MONUMENTENZORG	Krachtens de Wet op de archeologische monumentenzorg dienen archeologische waarden te worden mee gewogen in de besluitvorming over ruimtelijke ingrepen. Uitgangspunten van deze wet zijn het vroegtijdig betrekken van archeologische belangen in de planvorming, het behoud van archeologische waarden in situ (ter plaatse) en hantering van het zogenaamde 'veroorzaker-principe'. Dit principe houdt in dat degene die in de bodem ingrijpt (financieel) verantwoordelijk is voor behoudsmaatregelen en voor het onderzoek naar eventueel aanwezige archeologische waarden.
GEMEENTELIJKE ARCHEOLOGISCHE VERWACHTINGSEN BELEIDSKAART	De gemeente Midden-Drenthe beschikt over een archeologische verwachtings- en beleidskaart. Op deze kaart en in het bijbehorende rapport (van oktober 2010) zijn zowel de bekende archeologisch waardevolle terreinen als de kansen op het aantreffen van nog onontdekte waarden aangegeven en de mate waarin archeologisch onderzoek moet plaatsvinden. Door de provincie is aangegeven dat voor bouwontwikkelingen met een oppervlakte kleiner dan 500 m², geen archeologisch onderzoek hoeft te worden verricht, mits deze locaties zich verder dan 50 m van een archeologisch monument bevinden en in een gebied dat is aangeduid met een lage verwachtingswaarde. Deze waarde is in overleg met de provincie en het Drents Plateau bijgesteld naar 1.000 m².
ONDERZOEK	Het plangebied ligt in een gebied met een hoge verwachtingswaarde voor wat betreft de kans op het aantreffen van archeologische resten. Het plangebied is daarnaast niet aangemerkt als een wettelijk beschermd terrein en ligt eveneens niet in de nabijheid van deze gebieden.
ADVIES PROVINCIAAL ARCHEOLOG	Vanwege de nieuwe ontwikkelingen die plaatsvinden in het plangebied en de hoge verwachtingswaarde die op het gebied ligt, is advies gevraagd aan de provinciaal archeoloog. In het afgegeven advies (d.d. 09-06-2011 en opgenomen in de bijlage) is gesteld dat een verkennend archeologisch onderzoek niet noodzakelijk is. Dit vanwege de geldende onderzoeksvrijstelling van 1.000 m². Wel is de meldingsplicht conform artikel 53 van de Monumentenwet van kracht.

5.7

Water

WETTELIJK VERPLICHTE WATERTOETS	Krachtens de Wet ruimtelijke ordening is het bij het opstellen van ruimtelijke plannen verplicht een watertoets uit te voeren. Deze toets waarborgt de aandacht voor water in ruimtelijke plannen en besluiten. Naast veiligheid en wateroverlast (waterkwantiteit) moeten ook de gevolgen van de plannen voor de waterkwaliteit en verdroging worden getoetst.
---------------------------------	---

Belangrijke beleidsdocumenten op het gebied van de waterhuishouding zijn het Nationaal Waterplan, Anders omgaan met water: Waterbeleid 21e eeuw, de Europese Kaderrichtlijn Water en de Nota Ruimte.

BELEIDSBASIS

In het Nationaal Bestuursakkoord Water zijn gezamenlijke uitgangspunten geformuleerd voor een integraal waterbeleid in de 21e eeuw. De verantwoordelijkheid voor de te treffen waterhuishoudkundige maatregelen gericht op: vasthouden, bergen en afvoeren van water ligt bij het waterschap (trits: kwantiteit) en het schoonhouden, scheiden en zuiveren van water (trits: kwaliteit) ligt bij alle betrokkenen inclusief het waterschap.

Het plangebied ligt in het beheersgebied van het Waterschap Reest en Wieden. De hoofddoelstelling van het Waterschap Reest en Wieden, zoals opgenomen in het Waterbeheerplan 2010-2015, is te streven naar 'een optimale aanwezigheid van oppervlaktewater en grondwater van geschikte kwaliteit voor mens en natuur' en te zorgen voor voldoende schoon water en voor veilig wonen en werken. De bijbehorende taakvelden zijn watersysteem, waterketen en veiligheid.

BEHEERPLAN WATERSCHAP

Het plangebied ligt in een zone van hydrologische beïnvloeding. Het waterschap heeft in zijn waterbeheerplan zones van hydrologische beïnvloeding opgenomen. Deze zones zijn een nadere uitwerking van de hydrologische aandachtsgebieden van de provincie Drenthe. Maatregelen in een bepaald gebied kunnen invloed hebben op het naastliggende gebied. Als tegenstrijdige belangen naast elkaar voorkomen, kan de invloed ongewenst zijn. Zo kan door vernattingmaatregelen in het natuurgebied vernattingsschade ontstaan in het naastgelegen landbouwgebied of kunnen wegen of woningen in het natuurgebied grondwateroverlast krijgen. Ook kan de aanleg van drainage in een landbouwperceel leiden tot ongewenste verlaging van de grondwaterstand in het naastgelegen natuurgebied. Dit wordt hydrologische beïnvloeding genoemd.

De breedte van het deel van de zone van hydrologische beïnvloeding dat ligt buiten de natuurfunctie is zodanig gekozen dat aan de rand van de zone de invloed van een peilverhoging in het natuurgebied met 50% is afgenomen. Dit is berekend met behulp van de geohydrologische kenmerken van de ondergrond. Het waterschap is beheerder van het oppervlaktewater en het ondiepe grondwater. Vanuit die rol wil het waterschap voorkomen dat eenzijdig voorgenomen maatregelen ertoe leiden dat andere belangen worden geschaad. Het waterschap vindt dat het nodig is om nadere eisen te kunnen stellen voor alle hydrologische maatregelen die worden uitgevoerd in de zone van hydrologische beïnvloeding. In de praktijk gaat het vooral om de aanleg van drainage en het graven en dempen van sloten.

Het plangebied ligt in een vochtig land (veen). Om deze reden is het gebied voorzien van een drainage waarbij om de 7 m een buis in de grond ligt. Deze drainage loopt van voor in het perceel tot achter in de hoofdsloot van het waterschap.

PLANGEBIED

Het afvalwater wordt afgevoerd via de riolering (persleiding). Deze ligt aan de voorzijde van de bestaande woning. Het hemelwater wordt afgevoerd naar de aanwezige sloten rond het perceel.

WATERADVIES

In het kader van de wettelijk verplichte watertoets is contact gezocht met het Waterschap Reest en Wieden en er is een positief wateradvies verleend. Het advies is opgenomen in de bijlagen.

5.8

Ecologie

Vanwege de aard van de te slopen bebouwing (kassencomplex), de omvang van de nieuwe ontwikkeling (realisatie van één woning met bijgebouw) en de geringe natuurwaarden in het plangebied (voornamelijk grasland en niet deel uitmakend van een natuurgebied), treden geen belemmeringen op ten aanzien van het aspect ecologie (soorten en gebieden).

5.9

M.e.r.-beoordeling

Op 1 april is het gewijzigde Besluit m.e.r. in werking getreden. Een belangrijke wijziging betreft het indicatief maken van de drempelwaarden in onderdeel D (betreft de m.e.r.-beoordeling) van de bijlage bij het Besluit m.e.r. Concreet betekent dit dat, ook wanneer ontwikkelingen onder de in lijst-D opgenomen drempelwaarden blijven, het bevoegd gezag zich er nog steeds van moet vergewissen of activiteiten geen aanzienlijke milieugevolgen kunnen hebben, de zogenaamde 'vergewisplicht'. Daarbij zijn in het bijzonder de omstandigheden als bedoeld in bijlage III van de EU-richtlijn van belang. Deze omstandigheden betreffen onder andere de kenmerken van de potentiële effecten en cumulatie. Op grond van artikel 3:46 van de Algemene wet bestuursrecht dient het bevoegd gezag zijn eventuele keuze voor géén m.e.r.-beoordeling voor een activiteit die beneden de drempelwaarde valt, te motiveren in de overwegingen van het moederbesluit.

Het voorliggend planvoornemen voorziet in de bouw van één woning en blijft daarbij onder de drempelwaarden zoals opgenomen in het Besluit m.e.r.

In de navolgende tabel is per milieuaspect aangegeven welke invloed de functieverandering heeft.

Aspect	Invloed functieverandering
Milieuzonering	Milieuhinderlijke objecten liggen op voldoende afstand van het plangebied, waardoor geen belemmeringen worden gelegd op het plangebied.
Geluid	Het planvoornemen voorziet in de oprichting van een geluidgevoelige functie. Ten aanzien van het aspect wegverkeerslawaaï wordt de wettelijke voorkeursgrenswaarde niet overschreden.

	P.m. industrielawaai
Luchtkwaliteit	Uit de berekening met de nibm-tool blijkt dat de berekende waarde ruim onder de grenswaarde voor luchtkwaliteit ligt.
Bodem	P.m.
Externe veiligheid	Het plangebied ligt buiten de invloedssfeer van risicovolle inrichtingen, wegen waarover gevaarlijke stoffen worden getransporteerd en buisleidingen waardoor gevaarlijke stoffen worden getransporteerd. Hierdoor worden geen beperkingen op het plangebied gelegd.
Archeologie	Vanwege de geringe aard van de ontwikkeling (<1.000 m ² aan grondroeringen) kan een (verkennend) archeologisch onderzoek achterwege blijven.
Ecologie	Door de aard en omvang van het planvoornemen en de omgeving, worden geen negatieve effecten verwacht op de aanwezige soorten en gebieden.
Water	De invloed van het planvoornemen op de waterhuishouding (waaronder gebied hydrologische beïnvloeding) is gering. Dit mede omdat het verhard oppervlak afneemt en voldoende maatregelen worden genomen om (vuil)water af te voeren.

Op basis van het vorenstaande hoeft naar het oordeel van het bevoegd gezag voor dit project geen m.e.r.(-beoordelings)procedure te worden doorlopen. Voor zover sprake kan zijn van negatieve effecten op het milieu, worden voldoende waarborgen opgenomen in het bestemmingsplan om dit te voorkomen.

Juridische vormgeving



6.1

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-dubbeltelbepaling;
- het overangsrecht.

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

6.2

Bestemmingen

In dit bestemmingsplan wordt de bestemming Wonen gehanteerd. Daarnaast is een dubbelbestemming Waarde - Archeologie 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 gerealiseerd mag worden. Binnen deze bestemming zijn twee woningen toegestaan, al dan niet in combinatie met ruimten voor aan huis verbonden beroep en of mantelzorg toegestaan. De oppervlakte mag niet meer bedragen dan 150 m² en 250 m² voor de hoofdgebouwen. Er mag maximaal 100 m² aan aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen worden gebouwd. Bij omgevingsvergunning is het onder andere mogelijk binnen de woonbestemming gastouderopvang mogelijk te maken, indien wordt voldaan aan de in de regels gestelde eisen.

Waarde - Archeologie 2

In de dubbelbestemming Waarde - Archeologie 2 zijn bouwregels en een omgevingsvergunningstelsel voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijn-

de, of van werkzaamheden opgenomen ter bescherming van de archeologische waarden.

6.3

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.

6.4

Algemene regels en overgangs- en slotregels

Onder de algemene regels zijn opgenomen:

- anti-dubbeltelbepaling;
- algemene aanduidingsregels;
- algemene afwijkingsregels.

Tot slot bevatten de regels het overgangsrecht en een slotregel.

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



Eventuele planschadekosten en andere daarmee samenhangende kosten komen voor rekening van de initiatiefnemer. Hiervoor wordt tussen de initiatiefnemer en gemeente een exploitatieovereenkomst opgesteld. Ook de kosten die gepaard gaan met de uitvoering van dit bestemmingsplan zullen door de initiatiefnemer worden gedragen.

M a a t s c h a p p e l i j k e u i t v o e r b a a r h e i d



Voorontwerp

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen. Er zijn geen inspraakreacties binnengekomen.

Het plan is ex 3.1.1 van het Bro voor vooroverleg voorgelegd aan de provincie en het waterschap. Van het waterschap is geen reactie ontvangen. De provincie Drenthe heeft positief gereageerd op het plan. Deze vooroverlegreactie is als bijlage opgenomen.

Ontwerp

Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage heeft gelegen van 13 september tot en met 24 oktober 2012. Er zijn geen zienswijzen ingediend.