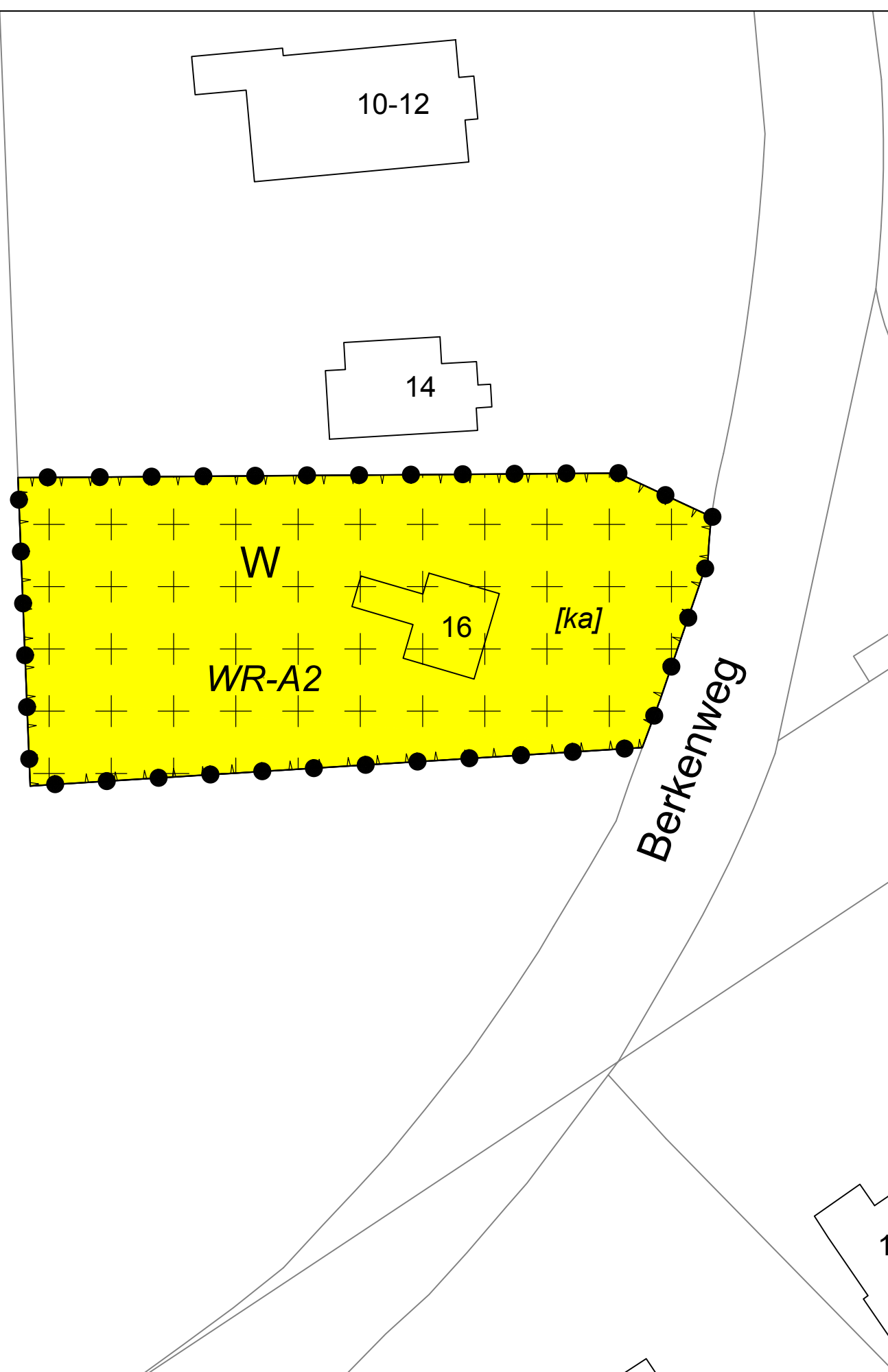
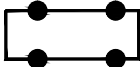




Legenda

 Plangebied

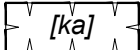
Enkelbestemmingen

 Wonen

Dubbelbestemmingen

 Waarde - Archeologie 2

Bouwaanduidingen

 karakteristiek



Bestemmingsplan:

Berkenweg 16
Drijber
Gemeente Midden-Drenthe

Opdrachtgever: Gijsbert Gebiedsontwikkeling

Status: vastgesteld

Get.:
WDK

Datum:
12-10-2017

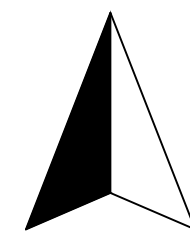
Formaat:
A3

Schaal:
1:500

Tekeningnummer:
NL.IMRO.1731.Berkenweg16DR-VST1

 GIS/CAD
Ondersteuning
en software

Dalenstraat 4B, 5466 PM Eerde
Tel: 0413-303279
E-mail: info@bragis.nl
Web: www.bragis.nl



Noordpijl

Bestemmingsplan Berkenweg 16, Drijber

Gegevens opdrachtgever:

De heer E. de Mots

Gegevens opdrachtnemer:

Gijsbert Voerman



Deventer, 4 oktober 2017

Inhoud

1	INLEIDING	3
2	BESCHRIJVING PLANGEBIED	4
3	RUIMTELIJK BELEIDSKADER	6
4	TOETS AAN WET- EN REGELGEVING.....	12
6	JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING	18
7	UITVOERBAARHEID	19
Bijlagen.....		20

1 INLEIDING

Het bestuur van de gereformeerde kerk te Drijber, verder genoemd 'initiatiefnemer', heeft de wens om de voorheen gebruikte pastorie op Berkenweg 16 te Drijber als zelfstandige woning te verkopen. De pastorie staat al geruime tijd te koop en het kunnen gebruiken als burgerwoning bevordert de verkoop. De geldende bestemming legt voor bewoners een verbinding met de maatschappelijke bestemming en staat dit ongebonden gebruik in weg. Om die reden heeft het kerkbestuur het gemeentebestuur gevraagd om dit zelfstandig gebruik als woning mogelijk te maken.

Namens het college van burgemeester en wethouders van Midden-Drenthe is per brief van 15 december 2016 aangegeven dat het college zich wil inzetten voor het in stand (kunnen) houden van de woning en dat een zelfstandige woonbestemming waarin bijvoorbeeld een niet aan de nabijgelegen kerk verbonden gebruiker de woning kan bewonen, daarvoor de geschikte bestemming is. Hiervoor is een herziening van het bestemmingsplan nodig. Voorliggend bestemmingsplan voorziet hierin.

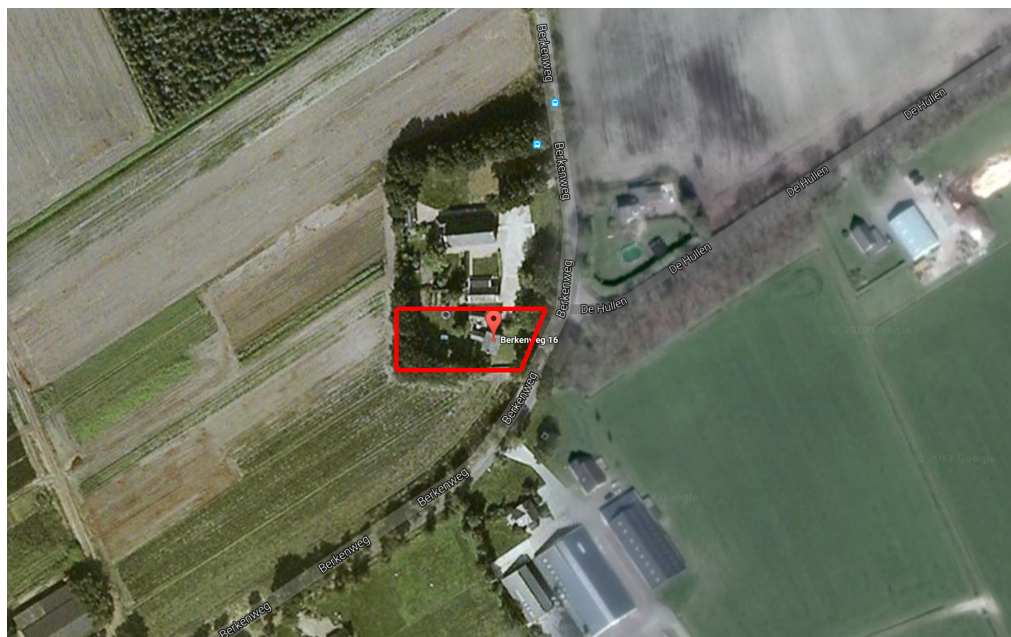
Namens het college is vooraf de voorwaarde gesteld over het akoestische aanvaardbaar van de ontwikkeling. Voorafgaand aan het opstellen van voorliggend bestemmingsplan is vastgesteld dat het gebruik van de kerk niet onevenredig hinderend is voor de woning.

In voorliggend bestemmingsplan wordt de juridische regeling gegeven voor het zelfstandig kunnen bewonen van het gebouw met bijgebouwen op Berkenweg 16 te Drijber.

2 BESCHRIJVING PLANGEBIED

2.1 Het plangebied

Op gronden aan Berkenweg 16 in Drijber staat sinds 1950 een woongebouw met bijgebouwen. Deze maken onderdeel uit van een bebouwingconcentratie aan dit deel van de Berkenweg te Drijber, in het buitengebied van de gemeente Midden-Drenthe en welke wordt gevormd de pastorie, de consistorie en de kerk. Het plangebied bestaat echter alleen uit de voormalige pastorie en de bijgebouwen op nummer 16. Rondom de bebouwing is een onderhouden tuin waarin en waaromheen overwegend inheemse volgroeide bomen staan. Het plangebied ligt ten noorden van Hoogeveen, wordt ontsloten door de Berkenweg die in verbinding vormt met omliggende Tiendeveen, Westerbork, Hoogeveen en Pesse.



figuur: ligging van het plangebied



figuur: bestaande woning en bijgebouw Berkenweg 16

2.2 Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied heeft in het huidige bestemmingsplan Buitengebied Midden-Drenthe de bestemming 'Maatschappelijk'. Wonen moet hier ten dienste van de maatschappelijke bestemming plaatsvinden. Zelfstandige bewoning van de woning is daarmee niet toegestaan. Doel van voorliggend bestemmingsplan is het zelfstandig bewonen van Berkenweg 16 te Drijber mogelijk te maken.

2.3 Leeswijzer

Voorliggend bestemmingsplan bestaat uit drie onderdelen, dit zijn:

- | | |
|---------------------|---|
| deel 1 toelichting: | in dit deel wordt alle ruimtelijk relevante informatie met betrekking tot het beoogde plan gegeven; |
| deel 2 planregels: | dit betreft het juridisch kader waarin alle gebruiks- en bouwregels worden beschreven; |
| deel 3 verbeelding: | dit betreft de (plan)kaart, waarop af te lezen is op welk (deel van het) gebied de (specifieke) planregels betrekking hebben; |

Wat hier voorligt betreft deel 1: de toelichting. In deze toelichting is in hoofdstuk 3 het beleidskader geschetst, waarna in hoofdstuk 4 toets aan wet en regelgeving volgt, in hoofdstuk 5 wordt ingegaan op de juridische aspecten en hoofdstuk 6 wordt de uitvoerbaarheid van het plan toegelicht.

De planregels en de verbeelding zijn als separate documenten (respectievelijk deel 2 en 3) bijgevoegd.

3 RUIMTELIJK BELEIDSKADER

In de beleidsanalyse wordt het beleid met betrekking tot het plangebied geanalyseerd. In de beleidsanalyse is onderscheid gemaakt tussen Rijks-, Provinciaal-, gemeentelijk beleid.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 vastgesteld. In deze visie schetst het Rijk de ambities tot 2040 en de doelen, belangen en opgaven tot 2028. Daarmee moet Nederland concurrerend, bereikbaar en veilig worden. Anders dan in de Nota Ruimte gaat de structuurvisie uit van het adagium 'decentraal, tenzij'. Het rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

Afspraken over verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk over aan de provincies en gemeenten. Gemeenten krijgen ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei en voor het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen. Het rijksbeleid uit de SVIR is niet regelend voor de ontwikkeling uit dit bestemmingsplan.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

De wetgever heeft in de Wro, ter waarborging van nationale en provinciale belangen, de besluitmogelijkheden van lagere overheden begrensd. Indien nationale of provinciale belangen dat met het oog op een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk maken, kunnen bij of krachtens Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) respectievelijk provinciale verordening regels worden gesteld omtrent de inhoud van bestemmingsplannen. In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), ook wel bekend als de AMvB Ruimte, zijn 13 nationale belangen opgenomen die juridische borging vereisen. Het Barro is op 30 december 2011 deels in werking getreden en met enkele onderwerpen aangevuld per 1 oktober 2012. Het besluit is gericht op doorwerking van de nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen. In het plangebied zijn geen nationale belangen in het geding.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is 'de ladder voor duurzame verstedelijking' geïntroduceerd. De ladder is per 1 oktober 2012 ook als procesvereiste opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 lid 2). De 'ladder voor duurzame verstedelijking' heeft als doel om zorgvuldig ruimtegebruik te stimuleren en overprogrammering op regionaal niveau te voorkomen. De ladder bestaat uit drie treden (de 3 B's):

- **Behoefte:** voorziet de voorgenomen stedelijke ontwikkeling in een actuele regionale behoefte waarin nog niet elders in de regio is voorzien? Het kan zowel om een kwantitatieve als een kwalitatieve behoefte gaan.
- **Binnen- of buitenstedelijk:** indien er sprake is van een actuele regionale behoefte, dan moet worden beoordeeld of deze in bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden gerealiseerd, eventueel door benutting van beschikbare gronden, herontwikkeling of transformatie van bestaande locaties.
- **Bereikbaarheid met meerdere modaliteiten:** indien gekozen moet worden voor een locatie buiten het stedelijke gebied, dan gaat de voorkeur uit naar een plek die (in de toekomst) bereikbaar is via verschillende vervoerswijzen.

In het kader van de duurzame ladder wordt ten aanzien van de definitie van bestaand stedelijk gebied de definitie uit de Bro gehanteerd: "bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal-culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur."

Wat er onder een nieuwe stedelijke ontwikkeling valt, is in art. 1.1.1 Bro bepaald: 'De ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel,

woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.'

Het omzetten van 'het wonen ten behoeve van de maatschappelijke bestemming' naar een ongebonden gebruik van een bestaand gebouw voor wonen, is niet te beschouwen als stedelijke ontwikkeling in de zin van artikel 1.1.1. Bro. In jurisprudentie is ook bevestigd dat een ontwikkeling van één woning niet onder de definitie van 'stedelijke ontwikkeling' valt. Dat maakt een toetsing aan de tredes van de ladder in voorliggende ontwikkeling niet aan de orde is.

Conclusie is dat de ontwikkeling niet in strijd is met het relevante beleid van het Rijk.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Drenthe

Voor de provincie geldt de Omgevingsvisie Drenthe 2014. De Omgevingsvisie is het strategisch kader voor de ruimtelijk - economische ontwikkeling van Drenthe voor de periode tot 2020 met in sommige gevallen een doorkijk naar de periode daarna.

Het doel van de omgevingsvisie is het koesteren van kwaliteiten en het ontwikkelen van een bruisend Drenthe, passend bij die kwaliteiten. Het is een streven naar ruimtelijke kwaliteit door nieuwe ontwikkelingen en behoud van bestaande kwaliteiten. De provincie onderscheidt een aantal kernkwaliteiten die samen voor een hoge ruimtelijke kwaliteit in Drenthe zorgen. Voor een omgeving als die van het plangebied zijn met name de volgende kernkwaliteiten relevant:

- Robuuste landbouw;
- Cultuurhistorie;
- Landschap;

Naast ruimtelijke kwaliteit staan in de Omgevingsvisie zorgvuldig ruimtegebruik en het beschermen van de milieu- en leefomgevingskwaliteit centraal. De Omgevingsvisie is gefundeerd op drie onderdelen, namelijk de kernkwaliteiten, zorgvuldig ruimtegebruik (SER-ladder) en de milieu- en leefomgevingskwaliteit.

Robuuste Landbouw

Het plangebied is in de Omgevingsvisie opgenomen in het zogeheten Robuuste Landbouwsysteem. Ontwikkelingen mogen geen negatieve invloed hebben op de landbouw. Deze situatie kan zich voordoen wanneer een woonbestemming vanwege de nabijheid inbreekt op de milieuruimte die een agrarisch bedrijf heeft. In voorliggende situatie doet zich dit niet voor vanwege de afwezigheid van agrarische bedrijven en doordat er in de directe omgeving en op kortere afstand van agrarische bedrijvigheid ook al een woonbestemming aanwezig is.

Cultuurhistorie

Cultuurhistorie is het totaal aan sporen van menselijke activiteiten boven de grond, in de stad en op het platteland, bebouwde en onbebouwde omgeving. Deze sporen leveren niet alleen informatie over leven en werken van de mens in vroeger tijden (de bewoningsgeschiedenis) maar vormen ook een belangrijke verklaring waarom onze omgeving er nu uit ziet zoals ze eruit ziet. De cultuurhistorie in Drenthe omvat dus zowel het historisch-(steden-)bouwkundig als het historisch landschappelijke erfgoed. Het plan ziet toe op het in stand kunnen houden van de pastorie als onderdeel van het religieus ensemble dat hier sinds 1950 in gebruik is. Met dat doel wil de gemeente Midden-Drenthe ook meewerken aan de planologische verandering.

Landschap

Het plangebied ligt in het gebied van het esdorpenlandschap. De essens zijn hierin de kenmerkende open ruimten die veelal zijn omgeven van esrandbeplanting. De beekdalen zijn onbebouwd gebied met kleinschalige beplantingstructuren en beekdalrandbeplanting. Het beleid is gericht op het behoud van open ruimten en versterken van esrandbeplanting en het behoud van het onbebouwde karakter en versterken van beekdalrandbeplanting. Het plangebied ligt niet in een gebied met esrandbeplanting en beekdalbeplanting en voorziet daarmee ook niet in aantasting van de aanwezige landschappelijke waarden.

SER-ladder

Bestemmingsplan Berkenweg 16 te Drijber

www.gijsbertgebiedsontwikkeling.nl

Evenals in het nationaal beleid, wordt in het provinciaal beleid voor het inpassen van ruimtevragende functies de SER (Sociaal-Economische Raad)-ladder 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. Met bundeling en intensivering van verstedelijking ontstaat voldoende massa voor hoogwaardige voorzieningen. De verzorgingsfunctie van stedelijke centra wordt daardoor versterkt. In de omgevingsvisie is de SER-ladder als volgt geformuleerd:

- Gebruik de ruimte die al beschikbaar is gesteld voor een bepaalde functie of door herstructurering beschikbaar gemaakt kan worden.
- Maak optimaal gebruik van de mogelijkheden om door meervoudig ruimtegebruik de ruimteproductiviteit te verhogen.
- 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.

Het doel van de SER-ladder is dat eerst wordt ingezet op het gebruik van ruimte binnen bestaand bebouwd gebied (bijvoorbeeld door herstructurering, verdichting, inbreiding of functieverandering) of aansluitend aan bestaand bebouwd gebied. Het plan voldoet geheel aan deze eerste sport van de SER-Ladder, reden waarom verdere behandeling achterwege kan blijven.

3.2.2 Provinciale omgevingsverordening

In de Provinciale omgevingsverordening Drenthe zijn voor de gemeente bindende voorwaarden opgenomen. Bestemmingsplannen van de gemeente moeten aan deze eisen voldoen. Met hoofdstuk 3 van de Provinciale omgevingsverordening vertaalt de provincie Drenthe de Omgevingsvisie (deels) door naar een verordening voor zover het planologisch relevante aspecten betreft. Hierna is ingegaan op de relevante artikelen.

Artikel 3.7

Als bij een ruimtelijk plan kernkwaliteiten betrokken zijn:

- wordt in het ruimtelijk plan uiteengezet dat met het desbetreffende plan wordt bijgedragen aan behoud en ontwikkeling van de bij het plan betrokken kernkwaliteiten conform de provinciale ontwikkelingsvisie zoals uiteengezet in de Omgevingsvisie en de uitwerkingen ervan;
- maakt het desbetreffende ruimtelijk plan geen nieuwe activiteiten dan wel wijziging van bestaande activiteiten mogelijk die deze kernkwaliteiten significant aantasten.

In paragraaf 3.2.1 is nader ingegaan op de kernkwaliteiten in relatie tot de voorgenomen ontwikkeling. Het beleid is gericht op het behoud van open ruimten en versterken van esrandbeplanting en het behoud van het onbebouwde karakter en versterken van beekdalrandbeplanting. Het plan voorziet niet in aantasting van de aanwezige landschappelijke waarden. Hiermee wordt voldaan aan het vereiste van 'behoud'.

In het kader van 'ontwikkeling' in het kader van een nog niet geregelde planologische situatie, is een inventarisatie gedaan van de aanwezige houtopstanden en vegetatie in het plangebied. De eiken in de west en zuidrand en de drie eiken aan de straatzijde zijn als vanwege de oorspronkelijkheid en accentuering van de bebouwingconcentratie als ' waardevol en te behouden' te beschouwen. Verder is in de rand ondergroei in de vorm van meidoorn en vogelkers aanwezig. In de rand staan buiten het gebied 2 berken. Omdat de kastanje en de sierkers in de tuin staan, zijn deze voor particulier genot en dragen deze niet bij aan het behalen van de maatschappelijke doelstellingen van de Provinciale ruimtelijke verordening. De aanwezige eiken worden bij deze ontwikkeling in stand gehouden.

-  eik 3 stuks (40-50cm dbh)
-  2 berk (langs weg)
-  paardenkastanje
-  sierappel?
-  eik (10-40dbh) + 1 robinia en 1 berk, onder...



figuur: inventarisatie bestaande beplanting in het plangebied

Artikel 3.25

Een ruimtelijk plan laat geen nieuwe woningbouw toe die buiten de afspraken vallen die de woonregio en de provincie hebben gemaakt over de woningbouwprogrammering en het gestelde in de woonvisie. Het eerste lid is niet van toepassing op bedrijfswoningen zoals daar in het huidige situatie nog sprake van is. Artikel 3.25 van de PRV is hiermee niet regelend voor dit bestemmingsplan.

3.3 Waterschap

De locatie ligt binnen het beheersgebied van het Waterschap Reest en Wieden. Dit waterschap is in dit gebied verantwoordelijk voor de waterhuishouding: het waterkwaliteits- en -kwantiteitsbeheer en de zorg voor de waterkeringen.

Sinds 1 november 2003 is de watertoets verplicht bij ruimtelijke plannen. Het watertoetsproces is digitaal doorlopen via www.dewatertoets.nl. Waterschap Reest en Wieden is via deze website op de hoogte gebracht van het plan. De resultaten en samenvatting zijn weergegeven in Op basis van deze toets kon de korte procedure worden gevolgd. Deze procedure heeft erin geresulteerd dat de planvorming kan worden doorgezet onder de voorwaarde dat de onderstaande standaard waterparagraaf wordt toegepast.

Standaard waterparagraaf

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is het verplicht de Watertoets uit te voeren. De Watertoets is een waarborg voor water in ruimtelijke plannen en besluiten. Deze standaard waterparagraaf heeft betrekking op het plan Berkenweg 16 te Drijber. De toets is 17 april 2017 uitgevoerd en is opgenomen als bijlage bij deze Toelichting. In de toets is geconcludeerd dat het plan alleen een functieverandering van bestaande bebouwing betreft en dat dit geen invloed heeft op de waterhuishouding. Er is geen waterschapsbelang.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Woonplan

Het Woonplan is een uitwerking van het in 2010 vastgestelde 'Visiedocument Wonen' (28 januari 2010) en geeft het woonbeleid voor de periode 2012-2020 weer. In het woonplan wordt een hoge waarde toegekend aan de kwaliteit van de woonomgeving. Meer groen in en rond de dorpen wordt belangrijk geacht. Bij de ontwikkeling van nieuwe woningbouwlocaties moet aandacht worden besteed aan de duurzaamheid van woningen en verdient het gebruik van alternatieve energiebronnen bijzondere aandacht.

In het woonplan wordt Drijber niet specifiek benoemd. De omgeving van het plangebied valt te scharen onder het gebied van de kerncluster Westerbork. Met dit plan wordt een bestaande woning onder de bestemming maatschappelijk planologisch omgezet naar wonen.

3.4.2 Structuurvisie

In de structuurvisie Midden-Drenthe (juni 2012) is het thema wonen nog eens nader geconcretiseerd. De agenda tot 2030 op het gebied van wonen in deze visie geen relevante punten voor voorliggend bestemmingsplan.

3.4.3 Beeldkwaliteitsplan Buitengebied

Op grond van het Beeldkwaliteitsplan buitengebied is het plangebied gelegen in een ‘jonge veldontginning’ tussen Tiendeveen en Drijber. De gemeente Midden-Drenthe wil de kwaliteiten van het buitengebied hooghouden. Nieuwe ontwikkelingen moeten worden ingepast met het oog op de aanwezige landschappelijke kwaliteiten. Om hieraan sturing te geven zijn voor de meest voorkomende ontwikkelingen in het buitengebied richtlijnen opgesteld in het Beeldkwaliteitsplan buitengebied. De ontwikkeling in voorliggend bestemmingsplan gaat over het herbestemmen van een bestaande pastorie, is gericht op het instandhouden van de woning en is niet te beschouwen als nieuwe ontwikkeling in de zin van het Beeldkwaliteitsplan Buitengebied. Als beschreven onder 3.2.2 heeft een inventarisatie plaatsgevonden van de aanwezige houtopstanden. De aanwezige eiken worden t behoud van de eiken in de randen van het plangebied, wordt als voorwaarde voor de ontwikkeling uit dit bestemmingsplan in de regels opgenomen.

3.4.4 Welstandsnota

Op 7 juli 2011 heeft de gemeente Midden-Drenthe de gemeentelijke welstandsnota ‘Rekening houden met je omgeving’ vastgesteld. Deze nota bevat het welstandsbeleid voor het gehele grondgebied van de gemeente Midden-Drenthe.

Het gaat de gemeente om de kwaliteit van de ruimtelijke omgeving. In de welstandsnota gaat het daarbij om de relatie tussen de bebouwing en de omgeving. Met kwaliteit drukken we de waardering uit voor hoe die relatie er uitziet en hoe de inwoners die ervaren en beleven. De welstandsnota draagt bij aan het versterken van deze kwaliteit. De ontwikkeling die dit bestemmingsplan mogelijk maakt betreft anders kunnen gebruiken van een bestaand gebouw. Er vinden geen bouwkundige aanpassingen plaats die de beoordeling van Welstand behoeven.

3.4.5 Landschapsbeleidsplan

Het gemeentelijk beleid voor landschap en natuur in het buitengebied is neergelegd in het Landschapsbeleidsplan Midden-Drenthe. Het beleid richt zich op het versterken van de beleefbare kenmerken van en het contrast tussen plateau en rand. De ruimtelijke en ecologische kenmerken van het gemeentelijk gebied worden bepaald door deze tweedeling. De rand wordt gevormd door een tweetal veenkoloniale ontginningen die ieder een geheel eigen karakter hebben.

Het plangebied is gelegen binnen het gebied dat is aangeduid als ‘jonge ontginningen’. In de jonge ontginningen dient het grootschalige karakter behouden te blijven. De structuur in deze gebieden wordt bepaald door gesloten bosgebieden aan de randen en beplanting langs belangrijke wegen. De ontwikkeling betreft het anders kunnen gebruiken van een bestaand gebouw. Er vinden geen ingrepen in het landschap plaats. De ontwikkeling is hiermee niet strijd met de uitgangspunten en doelstellingen van het landschapsbeleidsplan. Als beschreven onder 2.2.2 heeft een inventarisatie plaatsgevonden van de aanwezige houtopstanden. De aanwezige eiken worden bij de ontwikkeling in stand gehouden.

3.4.6 Monumenten

Rond het plangebied zijn geen Rijksmonumenten aanwezig. De gemeente Midden-Drenthe heeft geen gemeentelijke monumenten. Wel zijn er karakteristieke panden aangewezen welke zijn opgenomen in de betreffende bestemmingsplannen.

3.4.7 Cultuurhistorie

Het plangebied wordt omgeven door veen- en zanddorpen. Het ontginningspatroon wordt in het ‘Beeldkwaliteitsplan Buitengebied gemeente Midden-Drenthe’ aangemerkt als ‘jonge veldontginning’. Dit ontginningspatroon dateert uit het begin van de twintigste eeuw. De ontginningen zijn mede ontstaan dankzij grote veranderingen in de landbouwsector die destijds plaatsvonden. Grote oppervlakten ‘woeste gronden’ zijn gecultiveerd en geëgaliseerd, tot en met diepten van 80 centimeter.

Zowel het kavel- als het wegenpatroon zijn blokvormig, mede om deze geschikt te maken voor de (voormalige) agrarische functie van het gebied. De kavels en wegen worden gescheiden middels afrasteringen en sloten. De zandgronden waren oorspronkelijk begroeid met eiken-berkenbos of eiken-beukenbos.

3.5 Conclusie beleidsanalyse

Geconcludeerd kan worden dat de gevraagde ontwikkeling in overeenstemming is met het relevant ruimtelijk beleid van Rijk, Provincie, Waterschap en gemeente Midden-Drenthe.

4 TOETS AAN WET- EN REGELGEVING

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de verschillende milieu- en omgevingsaspecten.

4.1 Water

Het aspect water is van groot belang binnen de ruimtelijke ordening. Door verstandig om te gaan met het water kan verdroging en wateroverlast (waaronder ook risico van overstromingen e.d.) voorkomen worden en de kwaliteit van het water hoog gehouden worden. Op Rijksniveau en Europees niveau zijn de laatste jaren veel plannen en wetten gemaakt met betrekking tot water. De belangrijkste hiervan zijn het Waterbeleid voor de 21e eeuw, de Waterwet en het Nationaal Waterplan.

Waterbeleid voor de 21e eeuw

De Commissie Waterbeheer 21ste eeuw heeft in augustus 2000 advies uitgebracht over het toekomstige waterbeleid in Nederland. De adviezen van de commissie staan in het rapport 'Anders omgaan met water, Waterbeleid voor de 21ste eeuw' (WB21). De kern van het rapport WB21 is dat water de ruimte moet krijgen, voordat het die ruimte zelf neemt. In het Waterbeleid voor de 21e eeuw worden twee principes (drietrapstrategieën) voor duurzaam waterbeheer geïntroduceerd:

- Vasthouden, bergen en afvoeren: dit houdt in dat overtollig water zoveel mogelijk bovenstrooms wordt vastgehouden in de bodem en in het oppervlaktewater. Vervolgens wordt zo nodig het water tijdelijk geborgen in bergingsgebieden en pas als vasthouden en bergen te weinig opleveren wordt het water afgevoerd.
- Schoonhouden, scheiden en zuiveren: hier gaat het erom dat het water zoveel mogelijk schoon wordt gehouden. Vervolgens worden schoon en vuil water zoveel mogelijk gescheiden en als laatste komt het zuiveren van verontreinigd water aan het bod.

Voorliggend plan gaat over het anders gebruiken van bestaande bebouwing. Het waterbeleid voor de 21^e eeuw is niet regelend voor deze ontwikkeling.

Waterwet

De Waterwet regelt het beheer van oppervlaktewater en grondwater, en verbetert ook de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening. Daarnaast levert de Waterwet een flinke bijdrage aan kabinetsdoelstellingen zoals vermindering van regels, vergunningstelsels en administratieve lasten. Een belangrijk gevolg van de Waterwet is dat de aloude vergunningstelsels uit de voorheen afzonderlijke waterbeheerwetten zijn gebundeld. Dit resulteert in één vergunning, de watervergunning. Voor voorliggend plan is geen watervergunning vereist.

Grondwater

Grondwateroverlast dient te worden voorkomen. Het grondwater mag tijdens de realisatie en tijdens de exploitatiefase van het werk niet stijgen of dalen. Bij nieuwe ontwikkelingen dient (middels een grondwaterstandberekening) te worden aangetoond dat wordt voldaan aan de grondwaternorm en dat in omliggende omgeving niet verslechterd. In het voorliggende plan is dit niet aan de orde.

Voorkomen van verontreiniging

In algemene zin is het verboden activiteiten of initiatieven te ontplooiën die een verslechtering van de oppervlaktewaterkwaliteit tot gevolg hebben. Verder is het van belang om regenwater zo schoon mogelijk te houden door bronmaatregelen te treffen. Voorliggend plan gaat over het anders gebruiken van bestaande bebouwing en leidt daarmee niet tot verontreiniging van oppervlakte- en/of grondwater.

Proces van de watertoets

Voor de locatie is een standaard waterparagraaf uitgevoerd via www.dewatertoets.nl. In paragraaf 3.3 zijn de uitkomsten van de watertoets behandeld.

4.2 Archeologie

In 1992 heeft Nederland het Europees Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed ondertekend; ook wel het Verdrag van Malta of Valletta genoemd, naar het eiland en de plaats waar het is ondertekend. Het Verdrag is in 1998 geratificeerd en op 1 september 2007 via de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (Wamz) geïmplementeerd. De Wamz is een wijzigingswet en omvat een wijziging van de Monumentenwet 1988, de Wet Milieubeheer en de Ontgrondingenwet. Vanuit de Wet ruimtelijke ordening (Wro) bestaat sindsdien een verplichting om bij de voorbereiding van bestemmingsplannen alle ter zake doende belangen mee te wegen. De Wamz is een concrete invulling van deze verplichting en een verbreding van de zorgplicht voor archeologische waarden in het milieubeheer.

De mogelijke archeologische waarden in het plangebied kunnen worden afgeleid van de 'Indicatieve Kaart Archeologische Waarden' (IKAW) en 'Archeologische Monumentenkaart' (AMK). Voor de archeologische beschouwing is tevens het beleid van de gemeente Midden-Drenthe nagezien.

De IKAW laat zien dat het plangebied een 'middelhoge trefkans' heeft met betrekking tot landschappelijke archeologische typering komt overeen met de Archeologische verwachtings- en beleidskaart van de gemeente Midden-Drenthe.

Archeologisch beleid gemeente Midden-Drenthe De bestemmingsplannen van de gemeente Midden-Drenthe waarborgen archeologische waarden in drie kwalificaties. Het plangebied kent in het geldende bestemmingsplan Buitengebied de Waarde Archeologie 2. Hiermee wordt voor ontwikkelingen op deze gronden archeologisch onderzoek gevraagd bij bouwplannen vanaf 1.000m² en die gepaard gaande met graafwerkzaamheden vanaf 30 centimeter diepte.

Het plan betreft een functieverandering van bestaande bouw. Hiermee blijft het beneden de ondergrens voor verkennend onderzoek. De ontwikkeling is hiermee niet in strijd met het archeologie beleid. Wanneer bij een latere ontwikkeling archeologische waarden aan het licht komen, is initiatiefnemer in verband met de zorgplicht alsnog verplicht om aan het hiervoor gestelde te voldoen. Daarvoor zal op de verbeelding in combinatie met de regels behorend bij dit plan een regeling worden opgenomen.

4.3 Bodem

De kwaliteit van de bodem en het grondwater in het plangebied moeten in overeenstemming zijn met het beoogde gebruik. Dit is geregeld in de Wet Bodembescherming (Wbb). De Wet bodembescherming stelt regels teneinde de bodem te beschermen, in het bijzonder ter voorkoming van bodemverontreiniging en sanering van ontstane verontreiniging. De bodemkwaliteit kan namelijk van invloed zijn op de beoogde functie van het plangebied.

In het plangebied staat een voormalige pastoriewoning. Deze is daar sinds 1950 in gebruik. Uit de gebruiksgeschiedenis zijn geen aanwijzingen dat er veranderingen in de bodemkwaliteit hebben plaatsgevonden die tot de conclusie moeten leiden dat de bodem ongeschikt zou zijn voor het voortzetten van het gebruik als woning. Er zijn dan ook geen belemmeringen zijn voor de planologische verandering.

4.4 Leidingen

In Nederland ligt ruim 1,7 miljoen kilometer aan telefoonlijnen en leidingen voor water, elektriciteit, gas en olie onder de grond. De overheid heeft regels gemaakt om schade aan kabels en leidingen bij graafwerkzaamheden te verminderen. Ook heeft de overheid veiligheidszones opgesteld rondom buisleidingen met gevaarlijke stoffen. Binnen deze zones mogen bijvoorbeeld geen woningen worden gebouwd. Voor buisleidingen in het plangebied zie paragraaf 5.6 Externe veiligheid.

4.5 Bedrijven en milieuzonering

Het aspect bedrijven en milieuzonering gaat in op de invloed die bedrijven kunnen hebben op hun omgeving. Deze invloed is afhankelijk van de afstand tussen een gevoelige bestemming en de bedrijvigheid. Milieugevoelige bestemmingen zijn gebouwen en terreinen die naar hun aard bestemd zijn voor het verblijf van personen gedurende de dag of nacht of een gedeelte daarvan. Een woonbestemming is daarvan een voorbeeld.

Bij een ruimtelijke ontwikkeling kan sprake zijn van al aanwezige bedrijvigheid en van nieuwe bedrijvigheid. Milieuzonering zorgt ervoor dat nieuwe bedrijven een juiste plek in de nabijheid van de gevoelige functie krijgen en dat de (nieuwe) gevoelige functie op een verantwoorde afstand van bedrijven komen te staan. Doel hiervan is het waarborgen van de veiligheid en het garanderen van de continuïteit van de bedrijven als ook een goed klimaat voor de gevoelige functie. Milieuzonering beperkt zich tot milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie zoals: geluid, geur, gevaar en stof. De mate waarin de milieuaspecten gelden en waaraan de milieucontour wordt vastgesteld, is voor elk type bedrijvigheid verschillend.

De 'Vereniging van Nederlandse Gemeenten' (VNG) geeft sinds 1986 de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' uit. In deze publicatie is een lijst opgenomen, met daarin de minimale richtafstanden tussen een gevoelige bestemming en bedrijven. Indien van deze richtafstanden wordt afgeweken, dient een nadere motivatie te worden gegeven waarom dat wordt gedaan. In de omgeving van het plangebied zijn geen bedrijven gelegen die van invloed zijn op de voorgenomen plannen. Het aspect milieuzonering levert geen belemmeringen op voor de omgeving."

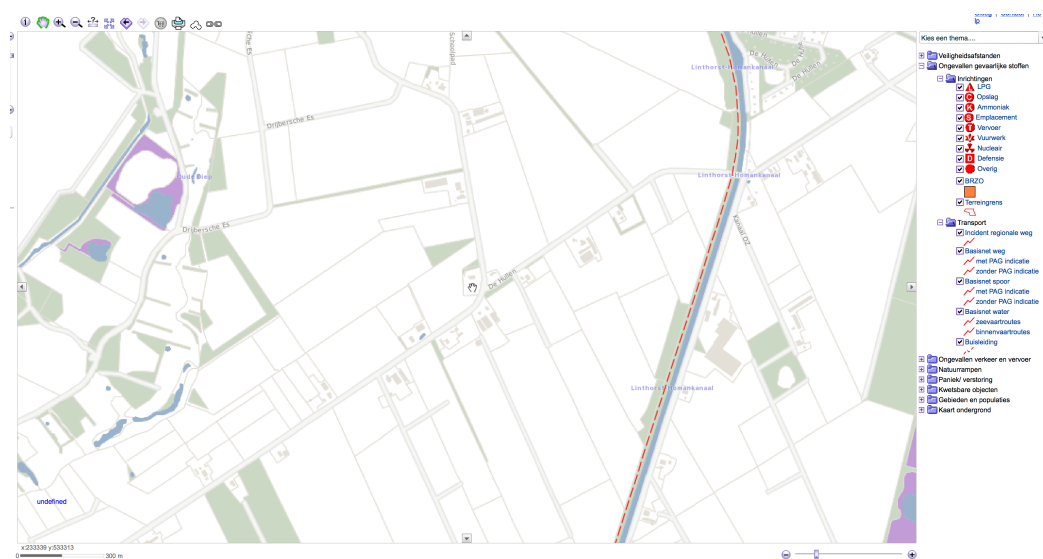
De conclusie is dan ook dat de ontwikkeling in verband met milieuzonering uitvoerbaar is.

Onder 5.7 is de betekenis van naastgelegen gebruik van de kerk beoordeeld voor deze ontwikkeling.

5.6 Externe veiligheid

Externe veiligheid is een beleidsveld dat is gericht op het beheersen van risico's die ontstaan voor de omgeving bij de productie, de opslag, de verlading, het gebruik en het transport van gevaarlijke stoffen. Er moet worden voldaan aan strikte risicogrenzen. Eén-en-ander brengt met zich mee dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden getoetst aan wet- en regelgeving op het gebied van externe veiligheid. Concreet gaat het om risicovolle bedrijven, vervoer van gevaarlijke stoffen per weg, spoor en water en het transport van gevaarlijke stoffen via buisleidingen. De risico's worden uitgedrukt in twee risicomaten; het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Op de diverse aspecten van externe veiligheid is afzonderlijke wetgeving van toepassing. Voor de beoordeling van een ruimtelijk plan moet voor externe veiligheid worden vastgesteld of dit plan is gelegen binnen het invloedsgebied van een inrichting die valt onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Daarnaast wordt gekeken of het plan ligt binnen het invloedsgebied van de transportroute (weg, spoor, water of buisleiding) waarover gevaarlijke stoffen (o.a. LPG en benzine) worden vervoerd.



Afbeelding: Uitsnede risicokaart. (www.risicokaart.nl)

Op basis van bovengenoemd kaartbeeld ligt het plangebied op een afstand van meer dan 500 meter van een aardgastransportleiding. Deze afstand zorgt ervoor dat kan worden vastgesteld dat er in verband met externe veiligheid voor wat betreft de ligging van deze leiding geen beperking is voor de ontwikkeling.

Op basis van hierboven gegeven kaart kan worden vastgesteld dat het plangebied niet onder invloed staat van zogeheten veiligheidsafstanden. Er is in het plangebied verder geen BEVI-bedrijf aanwezig. Nabij en door het plangebied worden er geen gevaarlijke stoffen via de weg, spoor of water getransporteerd. Voor het plangebied gelden hiermee geen beperkingen voor de verandering. Ook hoeven er in verband met veiligheid geen maatregelen in en om het plangebied te worden genomen.

5.7 Geluid

Beoordeling wegverkeer

Volgens artikel 77 van de Wet geluidhinder is het nodig akoestisch onderzoek te verrichten naar (nieuwe) woningen die in een geluidszone vallen. Op grond van artikel 74 van de Wet geluidhinder zich langs alle wegen geluidszones, met uitzondering van:

- woonerven;
- 30 km/uur-gebieden

De Berkenweg kent een smal profiel. De maximumsnelheid hier is 80 km/uur. Wegen hebben formeel een geluidszone van 250 meter. De afstand van de woning tot deze weg is kleiner. Op basis daarvan is akoestisch onderzoek noodzakelijk. Het aantal motorvoertuigen is zo gering dat gesteld kan worden dat de voorkeurswaarde in het kader van de Wet op de geluidshinder op de gevel niet overschreden wordt. Deze conclusie wordt onderbouwd door het advies van de RUD d.d. 4 april 2017. De woning ligt buiten de 48 dB geluidcontour waarmee de voorkeursgrenswaarde niet wordt overschreden. Voor het aspect verkeerslawaaai is sprake van een goed woon- en leefklimaat, er zijn geen speciale geluidwerende maatregelen nodig aan de gevels van de woningen.

Beoordeling kerkelijk gebruik

In rapportage van 16 februari 2017 heeft Valersi beoordeeld of het door het kerkelijke gebruik producerende geluid onevenredig hinderlijk voor bewoning op nr. 16 is. De uitkomst hiervan laat zien dat de geluidbelasting op de gevel van de woning 26 dB(A) is. Deze waarde blijft ruim binnen de vastgestelde grenswaarden van 45 dB(A).

De tweede vraag was in hoeverre het parkeren, c.q. dichtslaan van autoportieren en het af- en aan rijden van personenauto's, onevenredig hinderlijk voor bewoning is, wordt in de rapportage in twee delen beantwoord. Uit de beoordeling van de gemiddelde geluidniveaus van auto's die af en aan rijden op het parkeerterrein en de piekgeluiden van dichtslaan van autoportieren blijkt dat de eerste zorgen voor een geluidbelasting van 43 dB(A). De richtlijnen die gesteld zijn in de VNG-brochure geven een maximaal langtijdgemiddeld beoordelingsniveau van 45 dB(A). De gestelde grenswaarde wordt niet overschreden.

Het dichtslaan van autoportieren zorgt voor een piekgeluid van 67 dB(A) ter hoogte van de gevel van de woning in het plangebied. Piekgeluiden van maximaal 70 dB(A), van de VNG-brochure is toereikend. In de praktijk zal zich dit alleen op zondag gedurende de dagperiode voordoen.

Op basis van het geluidsonderzoek kan worden geconcludeerd dat een goed woon-leefklimaat voor wat het geluidsaspect betreft kan worden gewaarborgd.

5.8 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de Wet Luchtkwaliteit in werking getreden. De Wet Luchtkwaliteit maakt onderdeel uit van de Wet Milieubeheer. Met de Wet Luchtkwaliteit en bijbehorende bepalingen en hulpmiddelen, wil de overheid zowel de verbetering van de luchtkwaliteit bewerkstelligen als ook de gewenste ontwikkelingen in ruimtelijke ordening doorgang laten vinden. De kern van de Wet Luchtkwaliteit bestaat uit de (Europese) luchtkwaliteitseisen. Verder bevat zij basisverplichtingen op grond van de richtlijnen, namelijk: plannen, maatregelen, het beoordelen van luchtkwaliteit, verslaglegging en rapportage.

Van belang bij de toetsing aan grenswaarden voor luchtkwaliteit is of een plan wel of niet 'in betekenende mate' bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Hierbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk langs wegen vooral de grenswaarden voor stikstofdioxide en fijn stof van belang. Als een plan 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging kan dit plan zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit worden uitgevoerd. In de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Per 1 augustus 2009 geldt als NIBM 3% van de grenswaarde. In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die 'niet in betekenende mate' bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

De ontwikkeling waarbij een woning binnen de bestemming maatschappelijk wordt veranderd in 'een woning' zal geen toename van vervoersbewegingen met zich meebrengen. De voorgenomen ontwikkeling draagt dan ook 'niet in betekenende mate' bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit en vormt dus geen belemmering voor de ontwikkeling.

5.9 Geur

Bij ruimtelijke ontwikkelingen nabij agrarische bedrijven is verder het aspect geurhinder van belang. Er moet worden aangetoond dat het plan geen belemmering vormt voor agrarische bedrijven en dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van het plan. Er is bekeken of onderhavige locatie binnen een geurcontour ligt van in de omgeving gelegen agrarische bedrijven. In de omgeving van het plangebied liggen geen agrarische bedrijven. Het aspect geurhinder veehouderijen vormt geen planologische belemmering voor het plan.

5.10 Flora en Fauna

In het kader van de uitvoerbaarheid van ruimtelijke plannen is het conform artikel 3.1.6 Bro noodzakelijk om aandacht te besteden aan de effecten op natuurwaarden. Effecten dienen te worden beoordeeld in relatie tot wet- en regelgeving op het terrein van zowel de soorten- als wel de gebiedsbescherming. Deze beoordeling vindt plaats in relatie tot de Wet natuurbescherming (Wnb) die per 01-01-2017 in werking is getreden en het provinciale gebiedsgerichte natuurbesluit. Voor wat betreft de effecten op natuurwaarden moet onder meer aangegeven worden of er als gevolg van een plan vergunningen of ontheffingen noodzakelijk zijn en, zo ja, of deze verkregen kunnen worden.

Dit bestemmingsplan is opgesteld ten behoeve van het planologisch-juridisch vastleggen van de bestaande situatie in het plangebied. Aanzienlijke veranderingen in de bestaande situatie worden met dit bestemmingsplan niet voorzien. Er vinden door dit bestemmingsplan niet direct bouw- of sloopwerkzaamheden, werkzaamheden aan beplanting of aan watergangen plaats die gevolgen zouden kunnen hebben voor beschermde soorten. Ook liggen er geen wettelijk beschermde natuurgebieden in de nabijheid van het plangebied die hinder zouden kunnen ondervinden van de activiteiten ter plaatse. Tegen deze achtergrond treden naar verwachting geen significant negatieve effecten van beschermde natuurwaarden op waarvoor nader ecologisch onderzoek noodzakelijk zou zijn. Dit bestemmingsplan mag wat betreft ecologie uitvoerbaar worden geacht.

5.11 Milieueffectrapportage

In bijlage C en D van het Besluit m.e.r. is aangegeven welke activiteiten in het kader van een bestemmingsplan planmer-plichtig, planmer-plichtig of mer-beoordelingsplichtig zijn. Voor deze activiteiten zijn in het Besluit m.e.r. drempelwaarden opgenomen. Daarnaast dient het bevoegd gezag bij de betreffende activiteiten die niet aan de bijbehorende drempelwaarden voldoen, na te gaan of sprake kan zijn van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu, gelet op de omstandigheden als bedoeld in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling. Deze omstandigheden betreffen: de kenmerken van de plannen; de plaats van de plannen; de kenmerken van de potentiële effecten. Gelet op de kenmerken van het plan (zoals het kleinschalige karakter in vergelijking met de plandrempels uit het Besluit m.e.r.), de plaats van het plan en de kenmerken van de potentiële effecten, zullen geen belangrijke negatieve milieugevolgen optreden. Dit blijkt ook uit de onderzoeken aan de verschillende milieuaspecten zoals deze in de voorliggende paragrafen zijn

opgenomen. Voor het bestemmingsplan is dan ook geen mer-procedure of mer-beoordelingsprocedure noodzakelijk conform het Besluit m.e.r.

5.12 Verkeer

Onderdeel van goede ruimtelijke ordening is het effect van een beoogd nieuw plan op de verkeersstructuur. De verandering van de bestemming naar Wonen vormt vanuit het oogpunt van verkeer geen bezwaar. Redenen hiervoor zijn dat de ontsluiting via en vanaf de Berkeweg afdoende is voor zowel fiets- als autoverkeer. Voor parkeerruimte geldt dat de bestaande verharding in meer dan voldoende mate voorziet in de ongewijzigde parkeerbehoefte die samenhangt met de ontwikkeling en dat ook wordt voldaan aan de eis van maximaal drie hele parkeervoorzieningen op het eigen terrein die op basis van de CROW-normen gelden voor vrijstaande woningen in het buitengebied.

5.13 Conclusie beoordeling milieu- en omgevingsaspecten

De conclusie uit de beoordeling van milieu- en omgevingsaspecten voor de herziening van het bestemmingsplan Maatschappelijk naar Wonen is dat deze niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. De gevraagde ontwikkeling kan hiermee plaatsvinden.

6 JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING

6.1 Inleiding

Dit bestemmingsplan betreft een herziening van het bestemmingsplan 'Buitengebied Midden-Drenthe' van de gemeente Midden-Drenthe voor de locatie Berkenweg 16 te Drijber. Het juridische deel bestaat uit de planregels en de verbeelding. Doel van een bestemmingsplan is een planologische regeling te geven voor een gebied. Naast het bestemmingsplan gelden echter nog vele andere wettelijke regelingen voor dat gebied. Deze wettelijke regelingen hebben veelal een geheel ander doel dan het bestemmingsplan. Dit betekent dat deze wetgeving náást het bestemmingsplan van toepassing blijft. Het bestemmingsplan laat deze wettelijke regelingen derhalve onverlet.

6.2 Het bestemmingsplan als juridisch instrument

Op grond van de Wro moeten bestemmingsplannen ook digitaal beschikbaar zijn. Met ingang van 1 juli 2009 dienen bestemmingsplannen volledig te voldoen aan een aantal standardeisen die zijn opgenomen in de ministeriële Regeling standaarden ruimtelijke ordening. Voor bestemmingsplannen geldt de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP2012). Hierin zijn regels opgenomen voor de technische uitvoering, kaarten, legenda, bestemmingen, planregels etc. Er wordt dan ook niet meer gesproken van voorschriften, maar van planregels. Het onderhavige bestemmingsplan is uitgevoerd conform deze standaard. In artikel 7.2 van de Wro is een algemeen gebruiksverbod opgenomen dat dus van rechtswege geldt.

Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. Op de verbeelding is aangegeven welke bestemmingen in het plan voorkomen en waarop zij betrekking hebben. De regels geven aan wat de doeleinden zijn van elke bestemming. In aansluiting hierop bevatten de regels bepalingen met betrekking tot de toegelaten bebouwing. Dit alles gerelateerd aan de desbetreffende bestemming. De regels en de plankaart vormen samen het deel van het bestemmingsplan dat voor eenieder bindend is. De toelichting is niet bindend, maar heeft wel een belangrijke functie voor de onderbouwing van het bestemmingsplan en voor de uitleg van bestemmingen en regels.

7 UITVOERBAARHEID

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid.

7.1 Economische uitvoerbaarheid

Het plan betreft een particulier initiatief. Voor de activiteiten die worden uitgevoerd geldt dat de initiatiefnemer zelf verantwoordelijk is voor de financiering van deze ontwikkelingen. In die zin is de financiële uitvoerbaarheid gewaarborgd en loopt de gemeente Midden-Drenthe geen financieel risico.

Voor het verhaal van kosten die samenhangen met het voeren van de procedure hoeft de gemeente Midden-Drenthe met initiatiefnemer geen anterieure overeenkomst af te sluiten aangezien het met niet om de ontwikkeling van een (nieuwe) woning in de zin van de Grexwet gaat.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het ontwerpbestemmingsplan 'Berkenweg 16 te Drijber', met bijbehorende toelichting, regels en verbeelding heeft voor een periode van 6 weken ter inzage gelegen. In deze periode zijn geen zienswijzen ingediend. De provincie Drenthe heeft bij schrijven van 11 oktober 2017 aangegeven dat er geen provinciaal belang met dit plan in het geding is. De gemeenteraad van Midden-Drenthe kan hierna een besluit omtrent vaststelling van het bestemmingsplan nemen.

Bijlagen

- Watertoets
- Notitie Valersie 160217
- Memo RUD Drenthe 040417

Watertoets



datum 17-4-2017
dossiercode 20170417-35-15066

Geachte Gijsbert Voerman,

U heeft een watertoets uitgevoerd op de website www.dewatertoets.nl. Op basis van deze toets wordt in uw plan geen waterschapsbelangen geraakt. U volgt de procedure geen waterschapsbelang. Dit houdt in dat u direct door kunt gaan met de planvorming van uw plan en onderstaande tekst kunt opnemen in het plan.

waterparagraaf Geen Waterschapsbelang

Deze standaard waterparagraaf heeft betrekking op het plan Berkenweg 16.

Het plan betreft alleen een functieverandering van bestaande bebouwing en heeft geen invloed op de waterhuishouding. Er is geen waterschapsbelang.

Deze conclusie is getrokken naar aanleiding van een digitale watertoets. Het proces van de watertoets is goed doorlopen conform de Handreiking Watertoets III.

Verklaring

Dit document is een automatisch gegenereerd bestand op basis van de door u ingevulde gegevens. U bent akkoord gegaan met de door u ingevulde gegevens en u heeft verklaard alles naar waarheid te hebben ingevuld.

De WaterToets 2014

Dhr. E. de Mots
Nieuwe Es 15
9418 PR Wijster
motspoortvliet@ziezo.biz

Datum: 16 februari 2017

Onderwerp: Akoestisch onderzoek ter ondersteuning van de omzetting naar woonbestemming Berkenweg nr. 16 te Drijber

Beste dhr. E. de Mots,

In deze brief wordt een ruimtelijke toetsing op het aspect geluid toegelicht voor het perceel gevestigd op Berkenweg 16 te Drijber. De gemeente Midden-Drenthe heeft besloten onder voorwaarden in principe in te stemmen met het omzetten van de bestemming bedrijfswoning (pastorie) naar de bestemming burgerwoning. Het pand aan de Berkenweg 16 staat leeg. Voor een afwijking van het bestemmingsplan is dit akoestisch onderzoek nodig om te kunnen beoordelen aan de hand van het toetsingskader uit de VNG-brochure of de omzetting naar een woonbestemming mogelijk is.

Ten eerste wordt het toetsingskader beschreven en zijn de onderzoeksvragen kernachtig geformuleerd. Aansluitend wordt de omgeving en worden de activiteiten die op het terrein van de percelen plaatsvinden beschreven. Ten derde volgen de resultaten en tenslotte zullen de conclusies worden gepresenteerd.

Onderzoeksvragen en toetsingskader

Om te kunnen beoordelen of de omzetting naar een woonbestemming mogelijk is, worden de volgende onderzoeksvragen gehanteerd:

In hoeverre is het door het kerkelijke gebruik geproduceerde geluid onevenredig hinderlijk voor bewoning op nr. 16?

In hoeverre is het parkeren bij nr. 12 en 14 onevenredig hinderlijk voor bewoning op nr. 16?

Om te bepalen of het kerkelijke gebruik c.q. het orgelgeluid hinderlijk is wordt bepaald wat het invallende geluidsniveau is ter hoogte van de gevel van nr. 12. Om te bepalen in hoeverre parkeren bij nr. 12 en 14 hinderlijk is wordt er onderscheid gemaakt tussen dichtslaande portieren (die zorgen voor een piekgeluid) en het langsrijden van auto's over het parkeerterrein van kiezelstenen.

Er wordt gebruik gemaakt van de VNG-brochure om de geluidsaspecten te toetsen. De richtafstanden volgens de VNG-brochure 'Bedrijven en Milieuzonering' gelden tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunningvrij bouwen mogelijk is. Wanneer aan de afstandsnormen wordt voldaan, is in beginsel sprake van een goede ruimtelijke ordening in de zin van artikel 3.1 van de Wet op de

ruimtelijke ordening (Wro). De Berkenweg is een weg gelegen in het buitengebied tussen Drijber en Tiendeveen. De percelen nr. 12, 14 en 16 bevinden zich in een omgevingstype rustig buitengebied. Zowel voor het omgevingstype “rustige woonwijk” als “rustig buitengebied” worden dezelfde richtafstanden nagestreefd. De richtafstand van de kerk tot aan de dichtstbijzijnde woning is volgens de VNG-brochure 30 meter, omdat ‘Kerkgebouwen e.d.’ terug te vinden is in categorie 2. In deze situatie geldt een buitenplanse inpassing. Een geluidbelasting op woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen in een gebiedstype “rustige woonwijk” is maximaal 50 dB(A) voor het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau en 70 dB(A) voor piekgeluiden.

De toelaatbare milieubelasting kan worden afgewogen en afgestemd op de omgevingskenmerken van de toekomstige woning op nr. 16. Het toetsingskader voor geluid bestaat uit vier stappen, waarbij per stap de geluidbelasting groter wordt en daarmee de onderzoeks- en motiveringsplicht. In de bijlage is het toetsingskader uit de VNG-brochure te vinden. De kerk bevindt zich op ruim 30 meter van de woning. De rand van het perceel van nr 12 en van nr. 16 bevinden zich binnen een straal van 30 meter. Stap 1 van het toetsingskader is niet toereikend, dus er is geluidonderzoek noodzakelijk.

Voordat er de resultaten aan de hand van het toetsingskader uit de VNG-brochure van het onderzoek naar voren komen wordt eerst de (lokale) omgeving en de representatieve situatie in kaart gebracht.

Omgeving en activiteiten

Midden-Drenthe ligt centraal in de provincie Drenthe. De gemeente is ontstaan na een gemeentelijke herindeling in 1998 en heeft ruim 33.000 inwoners. Het is een landelijke en overwegend agrarische gemeente. Het dorpje Drijber maakt deel uit van de gemeente Midden-Drenthe en er wonen op 1 januari 2017 115 mensen. De Berkenweg is één van de toegangswegen naar het kleine Drentse dorp en op de kruising van de Berkenweg en de Hullen bevinden zich aan de oostzijde van de weg de percelen Berkenweg 12, 14 en 16.

Op het perceel van berkenweg 16 staat een gereformeerde kerk met ongeveer 160 leden. Iedere zondag om 10.00 uur vindt er een dienst plaats in de kerk. Het gebouw naast de kerk, perceel nr. 14 dat op de site van Drijber.net “het kleine kerkje” wordt genoemd, wordt gebruikt voor kindernevendiensten op zondagen. In de praktijk vinden hier incidenteel activiteiten plaats. Deze hebben geen gevolgen voor het woon- en leefklimaat van de toekomstige woning nr. 16, dus de activiteiten die plaatsvinden binnen “het kleine kerkje” worden niet meegenomen in dit onderzoek.

Afbeelding 1: Pastorie Berkenweg 16



Nr. 16 is een pastorie die staat afgebeeld in afbeelding 1. Rechts hiervan is een garage die hoort bij de pastorie en helemaal rechts in de afbeelding is een deel van het “kleine kerkje” van perceel nr. 14 te zien. De paarse lijn geeft aan dat in de toekomstige situatie het autoverkeer niet meer via de inrit van perceel nr. 12, gelegen achter de twee bomen, bij de kerk kan parkeren. De kerkgangers kunnen in de toekomst in het slechts denkbare geval (worst case scenario) hun auto parkeren tot nabij de paarse lijn.

Afbeelding 2: Inritten Berkenweg 12 (komt te vervallen voor kerkgangers) en 14



Afbeelding 3: Inrit Berkenweg 16



In de huidige situatie kunnen drie in- en uitritten worden gebruikt voor de kerkgangers. In de toekomst zullen dit twee in/uitritten worden. Alleen inritten bij de percelen nr. 14 en 16 mogen worden gebruikt. Automobilisten kunnen beide inritten gebruiken. In afbeelding 2 en 3 staan beide inritten afgebeeld en in afbeelding 3 is heel duidelijk de ingang van de gereformeerde kerk te zien.

Muziekgeluid

In de kerk is een kerkorgel aanwezig. Gedurende de kerkdienst kan deze op elk tijdstip bespeeld worden. De diensten zullen in de dagperiode (tussen 07:00 uur en 19:00 uur) plaatsvinden. Echter kan het kerkorgel met Kerstmis in de avondperiode (tussen 19:00 uur en 23:00 uur) worden bespeeld. Dit komt incidenteel voor, dus deze waarden worden niet meegenomen in dit onderzoek omdat deze activiteiten het woon- en leefklimaat niet beïnvloeden.

Personenauto's

Een keer per week is er een kerkdienst, waardoor er gemiddeld 20 auto's zullen parkeren op het parkeerterrein van kiezelstenen. In afbeelding 1 is de paarse lijn te zien. Auto's kunnen in theorie tot die scheidlijn parkeren. Deze lijn ligt op 12 meter van de pastorie gelegen op Berkenweg 16. De bewegingen van de auto's kunnen in theorie ook op minimaal 12 meter van het perceel op nr. 16 plaatsvinden. De auto's

zullen maximaal 30 seconden op het terrein rijden, voordat ze de auto parkeren of het terrein verlaten. Wanneer mensen de auto verlaten (40 mensen) dan zal er een piekgeluid ontstaan door het sluiten van het portier van de auto. Ook hier geldt dat de portieren van de auto's en de verplaatsing ervan louter in de dagperiode zullen plaatsvinden.

In de berekeningen is ervan uitgegaan dat auto's tot op 12 meter van de gevel zich verplaatsen, parkeren en dat op die afstand portieren worden dichtgegooid. Echter is er op 12 meter van de gevel van de woning nr. 16 geen plaats voor 20 auto's. Er kunnen maximaal vier auto's parkeren op de grens van de paarse lijn (zie afbeelding 1). In dit onderzoek is dus conservatief gerekend.

Resultaten

De resultaten van dit akoestisch onderzoek zijn onderverdeeld in drie aspecten. In de eerste plaats wordt het muziekgeluid van het orgel in de kerk en op het beoordelingspunt van de woning gemeten. In de tweede plaats wordt het gemiddelde geluidniveau van het langsrijden van auto's op het parkeerterrein van kiezels beschreven en als laatste worden de dichtslaande portieren als piekgeluiden meegenomen. De toetspunten zijn gekozen op 5 meter hoogte. Het eerste beoordelingspunt is in het verlengde van de gevel van nr 16. De twee andere referentiepunten zijn ter hoogte van de gevel van nr. 14 en op de rand van perceel nr 12 grenzend aan de Berkenweg.

1) Orgel in kerk

Om de geluidsisolatie van de kerk te bepalen is er gewerkt met roze ruis. Dit heeft een vlak spectrum wanneer het geluidniveau wordt weergegeven in octaaf- of tertsbanden, dus bij een logaritmische frequentie-as.

Afbeelding 4: Rose ruis in kerk en geluid voor omgeving



In afbeelding 4 staan de gemeten geluidniveaus op de verschillende toetspunten. In de kerk is er een geluidniveau van 105 dB(A) door roze ruis opgewekt. Op het beoordelingspunt (ter hoogte van de gevel van nr. 16) werd 50 dB(A) gemeten.

In de kerk was een orgelist aanwezig en het gemeten geluidniveau van dat orgel in de kerk was afgerond 76 dB(A). In tabel 1 zijn deze waarden gebruikt en wordt er uitgerekend hoeveel dB(A) er gemeten wordt als het orgel in de kerk klinkt. Er is 26 dB(A) op het beoordelingspunt berekend. Het orgel in de kerk zorgt voor een geluidbelasting van 26 dB(A) en deze waarde blijft ruim binnen het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau van 45 dB(A). De metingen zijn op locatie verricht toen er sneeuw lag. Een afwijking van enkele dB(A) zijn mogelijk. Echter zal het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau, ook zonder sneeuw, niet overschreden worden. Buitenplanse inpassing is dus mogelijk.

Tabel 1: Reductie geluid

	63 Hz	125 Hz	250 Hz	500 Hz	1 kHz	2 kHz	4 kHz		dB(A)
Orgel gemeten	44,1	62,7	69,8	70	67,9	56,1	46,2		76
Reductie(gecorr.)	34,2	41,1	47,4	53,8	58,1	59,5	63,3		50
Gevel woning nr. 16	9,9	21,6	22,4	16,2	9,8	-3,4	-17,1		26

2) Langsrijden auto op parkeerterrein (LAeq)

Gemiddeld rijden er 20 auto's het terrein op en af wanneer er een kerkdienst is. Er kunnen in theorie twee in/uitritten gebruikt worden en de auto's kunnen geparkeerd worden op het parkeerterrein voor de gebouwen nr. 14 en 16. De ondergrond van het parkeerterrein bestaat uit kiezels die zorgen voor een andere geluidfrequentie dan personenauto's die op een verharde weg parkeren. Tijdens de metingen begin februari lag er sneeuw. Om die reden zijn er metingen verricht op 15 februari 2017 om het bronniveau te bepalen van auto's die over kiezels rijden.

Het bronniveau van een personenauto die stapvoets over een kiezelterrein rijdt is 92 dB(A). Er is hier uitgegaan van een 1.6L dieselauto uit het jaar 2013.

Het bronniveau is bepaald, maar voor een langtijdgemiddeld beoordelingsniveau (LAeq) dient er rekening te worden gehouden met de bedrijfsduurcorrectie van de bron en de afstand van de bron tot aan de gevel van de woning op nr. 16.

In het kader op de volgende pagina staan formules en is extra uitleg gegeven hoe het gemiddelde geluidsniveau is berekend.

Het langtijdgemiddeld deelgeluidsniveau $LA_{eqi,LT}$ ten gevolge van een bepaalde bedrijfstoestand wordt bepaald uit het A-gewogen gestandaardiseerde immissieniveau volgens:

$$LA_{eqi,LT} = Li - C_b - C_m - C_g$$

$$C_b = -10 \log (T_b/T_o)$$

De bedrijfsduurcorrectieterm C_b zorgt voor een correctie op langtijdgemiddeld deelgeluidsniveau. De periode (bedrijfstoestand) wordt als deel van de beoordelingsperiode T_o (dag, avond, nacht) gerekend.

Tenzij uitdrukkelijk anders vermeld, wordt de volgende beoordelingsperiode aangehouden:

- dagperiode: 07.00-19.00 uur; $T_o = 12$ uur

$Li = 92$ dB(A). Dit is het bronniveau.

$$C_m = 0$$

$$C_g = 0$$

$T_b = 0,333$ (totaal 1 minuut per auto x 20 auto's = 20 minuten)

$$T_o = 12$$

In totaal is de C_b 15,6 dB(A). Het bronniveau inclusief bedrijfsduurcorrectie is dus $92 - 16 = 76$ dB(A)

Naast de bedrijfsduurcorrectie wordt de geluidsafzwakking door afstand berekend. De formule die hierbij hoort

$$Li = Lw - 20 \log (r) - 11$$

Li = de intensiteit in dB(A)

Lw = akoestisch vermogen = 76 dB(A)

r = de afstand in meters

Wanneer de formule wordt ingevuld met $r = 12$, dan zorgt dit voor een reductie van 33 dB(A). In totaal wordt deze uitkomst minus de het bronniveau inclusief bedrijfsduurcorrectie doorberekend.

Totaal zal het invallende geluid door de autobewegingen op de parkeerplaats op 43 dB(A) uitkomen op de gevel van het pand nr 16. De VNG-brochure hanteert in stap 2 van het toetsingskader een langtijdgemiddeld beoordelingsniveau van 45 dB(A). Deze richtlijn wordt ter hoogte van de gevel van het pand nr. 16 niet overschreden door stapvoets rijdende personenauto's.

3) Dichtslaan autoportier op parkeerterrein (L_{Amax})

Het dichtslaan van een autoportier zorgt voor een piekgeluid van 100 dB(A). Dit piekgeluid is gebruikt uit vorige metingen uitgevoerd door het team van Valersi. In totaal zitten gemiddeld twee mensen in één auto, waardoor er twee keer een piekgeluid per auto ontstaat. Deze piekgeluiden vinden nogmaals plaats, wanneer de kerkgangers de kerk verlaten en weer hun auto zullen opzoeken. Per auto dus vier keer op één dag. Dit maakt totaal 80 keer het dichtslaan van autoportieren op het parkeerterrein nabij de kerk. De afstand tussen de gevel van de woning (nr. 16) en de grens van het parkeerterrein waar de dichtstbijzijnde auto geparkeerd kan staan is 12 meter, dus autoportieren kunnen op minimaal 12 meter van de gevel van de woning dichtgegooid worden.

Met de volgende formule kan worden bepaald wat het piekgeluid op de gevel van de woning is:

$$100 - (20 \times \log(12) + 11) = 67 \text{ dB(A)}$$

Het brongeluid is 100 dB(A) van een portier die dichtslaat en het getal 12 staat voor het aantal meters tussen de auto en de gevel van de woning. In totaal zal er een piekgeluid van 67 dB(A) ter hoogte van de gevel van de woning worden waargenomen. De VNG-brochure geeft in stap 2 van het toetsingskader een L_{Amax} van 65 dB(A). Deze waarde wordt overschreden, maar de waarde van 70 dB(A) (beschreven in stap 3) als maximale geluidbelasting wordt niet overschreden. Wij vinden, gezien het aantal auto's dat per dag (alleen op zondagen) het parkeerterrein van de kerk gebruikt, dat de gemeten maximale geluidniveaus het woon- en leefklimaat van de toekomstige bewoners op nr. 16 zal beïnvloeden.

Conclusie

In deze brief is er een ruimtelijke toetsing op het aspect geluid toegelicht voor het perceel gevestigd op Berkenweg 16 te Drijber. Voor een afwijking van het bestemmingsplan is dit akoestisch onderzoek uitgevoerd om te kunnen beoordelen of de omzetting naar een woonbestemming mogelijk is. Aan de hand van de eerste vraag in hoeverre het door het kerkelijke gebruik producerende geluid onevenredig hinderlijk voor bewoning op nr. 16 is, laat de uitkomsten van dit onderzoek zien dat de geluidbelasting op de gevel van de woning 26 dB(A) is. Deze waarde blijft ruim binnen de vastgestelde grenswaarden van 45 dB(A).

De tweede vraag in hoeverre het parkeren, c.q. dichtslaan van autoportieren en het af- en aan rijden van personenauto's, onevenredig hinderlijk voor bewoning op nr. 16 is, wordt in twee delen beantwoord. In de eerste plaats zijn de gemiddelde geluidniveaus van auto's die af en aan rijden op het parkeerterrein berekend en in de tweede plaats de piekgeluiden van dichtslaande autoportieken. De auto's die af en aan rijden zorgen voor een geluidbelasting van 43 dB(A). De richtlijnen die gesteld zijn in de VNG-brochure geven bij stap 2 een maximaal langtijdgemiddeld beoordelingsniveau van 45 dB(A). De gestelde grenswaarde wordt niet overschreden.

Het dichtslaan van autoportieren zorgen voor een piekgeluid van 67 dB(A) ter hoogte van de gevel van nr. 16. Stap 3, piekgeluiden van maximaal 70 dB(A), van de VNG-brochure is toereikend. Gezien het aantal auto's dat per dag op het parkeerterrein (in de praktijk alleen zondag gedurende de dagperiode) op en afrijdt zal dit niet het woon- en leefklimaat van de toekomstige bewoners op nr. 16 beïnvloeden.

Eelde, 16 februari 2017



Ing. M. Vrancken

Bijlage: Stappenplan rustige woonwijk en toetsingskader Planherziening, VNG-Brochure

Bijlagen

Bijlagen

GELUIDBUREAU **VALERSI**. ZO HOORT HET!

1. Stappenplan rustige woonwijk

De Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) heeft een beoordelingssystematiek beschreven in de publicatie "Bedrijven en milieuzonering". Het is een handreiking voor maatwerk in de gemeentelijke ruimtelijke ordeningspraktijk. De laatstverschenen versie is hier toegepast, die van 2009 (met Erratum 9-4-2009).

De publicatie deelt bedrijven in naar milieucategorie. In onderstaande tabel worden de richtafstanden voor de verschillende milieucategorieën gegeven.

Tabel : Categorieën en richtafstanden uit "Bedrijven en Milieuzonering (VNG, 2009).

		Richtafstand (in meters)
Milieucategorie	1	10
	2	30
	3.1	50
	3.2	100
	4.1	200
	4.2	300

De grootste afstand voor de aspecten geur, stof, geluid en gevaar voor een type bedrijf bepaald de milieucategorie waarin deze wordt ingedeeld. De richtafstanden waarvan wordt uitgegaan bij de bedrijfsindeling worden gegeven in bijlage 1 van de publicatie.

De indeling wordt gedaan op type bedrijf, door nader onderzoek en het treffen van maatregelen kan aannemelijk worden gemaakt dat de invloedsfeer van de verschillende aspecten en daarmee de minimale afstand tussen bedrijven en woningen kleiner kan zijn.

De richtafstand geldt tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van de woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunning vrij bouwen mogelijk is. In het hierop volgende kader is het stappenplan weergegeven.

Toetsingskader Planherziening

Het toetsingskader voor geluid bestaat uit vier stappen waarbij per stap de geluidsbelasting groter wordt en daarmee de onderzoeks- en motiveringsplicht.

Stap 1

Indien de richtafstand (zie de lijsten in bijlage 1 van de publicatie) voor het aspect geluid niet wordt overschreden, kan verdere toetsing voor het aspect geluid in beginsel achterwege blijven: Buitenplanse inpassing is mogelijk.

Stap 2

Vanaf deze stap is geluidonderzoek noodzakelijk.

Indien stap 1 niet toereikend is:

- Bij een geluidbelasting op woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen in gebiedstype rustige woonwijk van maximaal:
 - 45 dB(A) langtijdgemiddeld beoordelingsniveau;
 - 65 dB(A) maximaal (piekgeluiden);
 - 50 dB(A) ten gevolge van verkeersaantrekkende werking.

Indien de bovenstaande waarden niet worden overschreden is buitenplanse inpassing voor het aspect geluid mogelijk.

Stap 3

Indien stap 2 niet toereikend is:

- Bij een geluidbelasting op woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen in gebiedstype rustige woonwijk van maximaal:
 - 50 dB(A) langtijdgemiddeld beoordelingsniveau;
 - 70 dB(A) maximaal (piekgeluiden);
 - 50 dB(A) ten gevolge van verkeersaantrekkende werking.
-

Indien de bovenstaande waarden niet worden overschreden is buitenplanse inpassing voor het aspect geluid mogelijk. Het bevoegd gezag dient echter te motiveren waarom het deze geluidbelasting in de concrete situatie acceptabel acht, waarbij tevens de cumulatie met eventueel reeds aanwezige geluidbelasting moet worden betrokken. Het bevoegd gezag kan daarbij gebruikmaken van gemeentelijk geluidbeleid, indien de te verwachten geluidbelasting voldoet aan de in dat gemeentelijk geluidbeleid vastgestelde grenswaarden voor het betreffende gebied.

Stap 4

Bij een hogere geluidbelasting dan aangegeven in stap 3 zal buitenplanse inpassing doorgaans niet mogelijk zijn. Indien het bevoegd gezag niettemin tot inpassing wil overgaan, dient het dit grondig te onderzoeken, onderbouwen en motiveren waarbij tevens de cumulatie met eventueel reeds aanwezige geluidbelasting moet worden betrokken.



GELUIDBUREAU **VALERSI**. ZO HOORT HET!

Memo



Aan Chiel Abma, Gemeente Midden-Drenthe
Van Arjen Abbingh
Team Advies
Betreft Berkenweg 16 (Z2017-00003579) MIDNET 756764
Datum 04-04-2017

Beoordeeld de aangeleverde documenten waaronder een geluidrapport van Valersi (17-02-2016)
Bij afsplitsing van de voormalige bedrijfswoning behorende tot de Maatschappelijk Functie-aanduiding (religie) zal de woning een geluidgevoelig object worden voor de blijvende maatschappelijke Functie

In het onderzoeksrapport wordt een indicatieve berekening gemaakt. De Rud heeft deze gecontroleerd. Op basis van een indicatief rekenmodel in Geomilieusoftware worden de berekende waarden bevestigd.

Op basis van het geluidsonderzoek kan worden geconcludeerd dat een goed woon-leefklimaat voor wat het geluidsaspect betreft kan worden gewaarborgd.

Noot: RISICO:

Aandachtspunten zijn met name de maatschappelijke functie (omvang). Wanneer wijzigingen plaatsvinden in de bedrijfsvoering of uitbreiding van activiteiten zullen deze worden getoetst aan de geluidgrenswaarden uit het Activiteitenbesluit milieubeheer. Dit houdt in dat wanneer er klachten komen uit de omliggende geluidgevoelige gebouwen (=woningen; waaronder dan ook Berkenweg 16) en milieucontroles uitwijzen dat niet voldaan kan worden aan deze grenswaarden, de veroorzaker (de maatschappelijke functie - religie) in dat geval maatregelen zal moeten nemen om overschrijdingen weg te nemen.

Wegverkeer

De Berkenweg heeft een lage verkeersintensiteit < 1200 en een relatief stil wegdekverhardingstype (asfalt) dit in combinatie met de maximum snelheid levert dat er geen belemmeringen voor wegverkeerslawaaï (Wet geluidhinder) te verwachten zijn

Conclusies

Op basis van de aangeleverde stukken zijn er vanuit het aspect geluid geen belemmeringen voor de afsplitsing van de bedrijfswoning

p.s. zie volgende pagina (*status verkocht onder voorbehoud*)

Berkenweg 16

Verkocht onder voorbehoud

9419 TG Drijber

€ 199.000 k.k.



Maandlasten berekenen



Regels

Behorende bij Ontwerpbestemmingsplan Berkenweg 16 te Drijber 1

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

- a. het plan:
het bestemmingsplan Berkenweg 16 te Drijber van de gemeente Midden-Drenthe;
- b. bestemmingsplan:
de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1731.Berkenweg16DR-VST met de bijbehorende regels en bijlagen;
- c. aan- of uitbouw:
een gebouw, dat in bouwkundig opzicht qua massa en vorm ondergeschikt is aan het hoofdgebouw, maar functioneel één geheel vormt met het hoofdgebouw;
- d. aanduiding:
een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels, regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;
- e. aanduidingsgrens:
de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;
- f. aangebouwd bijgebouw:
een met het (hoofd)gebouw verbonden en/of een aan het (hoofd)gebouw aanwezig zijnd gebouw, dat zowel ruimtelijk als functioneel ondergeschikt is aan het op hetzelfde bouwperceel gelegen (hoofd)gebouw en ten dienste staat van dat (hoofd)gebouw;
- g. aan huis verbonden bedrijfsactiviteiten:
het verlenen van diensten c.q. het uitoefenen van ambachtelijke - geheel of overwegend door middel van handwerk uit te oefenen - bedrijvigheid, waarvan de aard, omvang en uitstraling zodanig zijn, dat de activiteiten in de woning en/of de daarbij behorende bijgebouwen, met behoud van de woonfunctie ter plaatse, kunnen worden uitgeoefend;
- h. aan huis verbonden beroep:
het beroep van: accountant, administratieconsulent, advocaat, apotheker, architect, assurantiebemiddelaar, belastingconsulent, bouwkundig architect, dierenarts, fysiotherapeut, gerechtsdeurwaarder, huisarts, interieurarchitect, logopedist, makelaar in onroerend goed, medisch specialist, notaris, oefentherapeut, organisatieadviseur, raadgevend ingenieur, registeraccountant, specialist, tandarts, tandartsspecialist, tuin- en landschapsarchitect, verloskundige, dan wel naar de aard daarmee gelijk te stellen beroep, dat in combinatie met de woonfunctie als hoofdfunctie kan worden uitgeoefend in een hoofdgebouw en/of bijgebouw(en) dat is (die zijn) bestemd voor het wonen;
- k. agrarisch bedrijf:
een bedrijf dat is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of het houden van dieren;
- i. achtererf:
gedeelte van het erf dat aan de achterzijde van het (hoofd)gebouw is gelegen;

- o. archeologisch monument:
terreinen welke van algemeen belang zijn wegens daar aanwezige zaken als hun schoonheid, hun betekenis voor de wetenschap of hun cultuurhistorische waarde en die daarom op grond van de Monumentenwet worden beschermd;
- p. archeologisch waardevol gebied:
een gebied waarin zich voorwerpen of bewoningssporen van vroegere samenlevingen bevinden;
- q. archeologische waarden:
voorwerpen of bewoningssporen van vroegere samenlevingen;
- s. bebouwing:
één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- t. bebouwingsbeeld:
de visuele waarden van het totaal aan bebouwing en de bebouwing in het landschap. Bij de afweging van het begrip 'bebouwingsbeeld' zal het beeldkwaliteitsplan Buitengebied gemeente Midden-Drenthe, zoals opgenomen in de bijlagen, steeds onderdeel van het toetsingskader zijn;
- u. bebouwingspercentage:
een aangegeven percentage, dat de grootte van het deel van een terrein aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd;
- v. bed & breakfast(eenheid):
een kleinschalige aan de woonfunctie ondergeschikte accommodatie voor recreatief nachtverblijf en ontbijt;
- aa. bestaande:
1. het gebruik dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig is en/of bebouwing die op dat tijdstip aanwezig of in uitvoering is, dan wel kan worden gebouwd krachtens een vergunning;
2. het onder 1 bedoelde geldt niet voorzover sprake was van strijd met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder mede begrepen het overgangsrecht van het bestemmingsplan;
- bb. bestemmingsgrens:
de grens van een bestemmingsvlak;
- cc. bestemmingsvlak:
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;
- dd. bijgebouw:
een gebouw, dat in bouwkundig opzicht qua massa en vorm en ten dienste staat van het hoofdgebouw, vrijstaand, dan wel aangebouwd;
- ii. bouwen:
het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats;

jj. bouwlaag:

een doodlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke bouwhoogte liggende vloeren is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en kapverdieping;

kk. bouwperceel:

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;

ll. bouwperceelgrens:

de grens van een bouwperceel;

mm. bouwwerk:

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;

nn. buitenschoolse opvang:

Een opvang buiten de reguliere schooltijden bedoeld voor kinderen in de leeftijd van 4 tot 12 jaar die de basisschool bezoeken;

qq. detailhandel:

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die deze goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;

rr. dienstverlenend bedrijf:

een bedrijf of instelling waarvan de werkzaamheden bestaan uit het verlenen van economische en maatschappelijke diensten aan derden, waaronder onder andere zijn begrepen kapperszaken, schoonheidsinstituten, fotostudio's, galerieën en naar de aard daarmee gelijk te stellen bedrijven en inrichtingen, evenwel met uitzondering van een garagebedrijf en een seksinrichting;

ss. educatief medegebruik:

een educatief gebruik van gronden dat ondergeschikt is aan de functie van de bestemming waarbinnen dit educatief gebruik is toegestaan;

tt. erotisch getinte vermaaksfunctie:

een vermaaksfunctie, welke is gericht op het doen plaatsvinden van voorstellingen en/of vertoningen van porno-erotische aard, waaronder begrepen een seksbioscoop, een seksclub en een seksautomatenhal;

uu. evenement:

elke voor publiek buiten de daartoe ingerichte inrichtingen toegankelijke festiviteit, grootschalige sportwedstrijd, auto- of motorcrosswedstrijd, optochten, georganiseerd vuurwerk en alle overige tot vermaak en recreatie bedoelde activiteiten op een locatie die vaker dan twee maal per jaar wordt gebruikt, met uitzondering van markten als bedoeld in de Gemeentewet, kansspelen als bedoeld in de Wet op de kansspelen en betogingen, samenkomsten en vergaderingen als bedoeld in de Wet openbare manifestaties;

xx. gastouderopvang:

een specifieke vorm van kinderopvang in de eigen woning van de gastouder of woning waar de kinderen woonachtig zijn met, op grond van de Wet kinderopvang, een maximum van 6 kindplaatsen, waarbij ook de eigen kinderen tot 10 jaar meetellen;

yy. gebouw:

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;

ggg. hoofdgebouw:

een gebouw dat op een bouwperceel in bouwkundig opzicht qua massa en vorm, dan wel gelet op de bestemming als belangrijkste gebouw valt aan te merken;

ll. kampeermiddel:

1. een tent, een vouwwagen, een camper, een caravan of een huifkar;
2. enig ander onderkomen of enig ander voertuig of gewezen voertuig of gedeelte daarvan, voorzover geen bouwwerk zijnde, dat geheel of ten dele blijvend kan worden gebruikt voor recreatief dag- en/of nachtverblijf;

nnn. kap:

een dakafdekking onder een hoek van meer dan 5 graden met het horizontale vlak;

vvv. landschappelijke waarden:

de cultuurhistorische en de visuele waarden van het landschap. Bij de afweging van het begrip 'landschappelijke waarden' zal de landschaps- en beheersvisie uit het Landschapsbeleidsplan van Midden-Drenthe (februari 2000) steeds onderdeel van het toetsingskader zijn;

zzz. mantelzorg:

het bieden van zorg aan eenieder die hulpbehoevend is op het fysieke, psychische en/of sociale vlak, op vrijwillige basis en buiten organisatorisch verband;

dddd. natuurlijke waarden:

de abiotische en biotische waarden van een gebied;

gggg. normaal onderhoud:

het onderhoud, dat gelet op de bestemming regelmatig noodzakelijk is voor een goed beheer en gebruik van de gronden en gebouwen die tot de betreffende bestemming behoren;

hhhh. ondergeschikte of tweede tak:

een ondergeschikt bestanddeel van de totale bedrijfsomvang van een agrarisch bedrijf, zoals een intensieve tak veehouderij;

iiii. overkapping:

een bouwwerk dat is voorzien van een plat dak, dan wel een kap en met maximaal één wand is uitgevoerd;

jjjj. paardrijbak:

buitenrijbaan ten behoeve van paardrijactiviteiten, voorzien van een zandbed en al dan niet voorzien van een omheining;

kkkk. peil:

1. bij ligging aan een weg: de kruin van de weg;
2. bij ligging aan een anderszins verhard terrein: de bovenkant van dat terrein;
3. bij ligging anders dan een weg of verhard terrein: het maaiveld;
4. bij aan- of uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij of aan een bestaande woning: de bestaande peilmaat van de woning;

mmmm. productiegebonden detailhandel:

detailhandel in goederen die ter plaatse worden vervaardigd, gerepareerd en/of toegepast in het productieproces, waarbij de detailhandelsfunctie ondergeschikt is aan de productiefunctie;

qqqq. relatie:

ter plaatse van de aanduiding 'relatie' wordt de verbinding aangegeven tussen bij elkaar behorende gebouwen;

uuuu. seksinrichting:

een voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in de omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch/pornografische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting worden in ieder geval verstaan een prostitutiebedrijf, alsmede een erotische massagesalon, een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;

eeee. vloeroppervlak:

totale oppervlakte, binnenwerks gemeten, van alle ruimten op de begane grond, de verdiepingen, de zolder en de bijbehorende aan- en uitbouwen;

iiii. voorgevel:

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

jjjj. voorgevelrooilijn:

1. langs een wegzijde met een regelmatige of nagenoeg regelmatige ligging van de voorgevels van de bestaande bebouwing:
 - de evenwijdig aan de as van de weg gelegen lijn, welke, zoveel mogelijk aansluitend aan de ligging van de voorgevels van de bestaande bebouwing, een zoveel mogelijk gelijkmatig beloop van de rooilijn overeenkomstig de richting van de weg geeft;
2. langs een wegzijde waarlangs geen bebouwing als bedoeld onder 1 aanwezig is en waarlangs mag worden gebouwd:
 - bij een wegbreedte van ten minste 15 m, de lijn gelegen op 15 m uit de as van de weg;
 - bij een wegbreedte geringer dan 10 m, de lijn gelegen op 10 m uit de as van de weg;
 - bij een wegbreedte tussen de 10 m en de 15 m, de lijn gelegen op een afstand, die gelijk is aan de wegbreedte, uit de as van de weg;

IIII. vrijstaand bijgebouw:

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

oooo. watergang:

een min of meer lijnvormig watervoerend object met vrij wateroppervlak, zoals een beek, een vaart, een sloot of een greppel;

pppp. woning:

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

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

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

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

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

buiten beschouwing gelaten.

Artikel 3 Wonen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

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

met de daarbij behorende:

- b. woningen;
- c. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen;
- d. tuinen, erven en terreinen;
- e. bouwwerken geen gebouwen zijnde;

3.2 Bouwregels

a. Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

1. als hoofdgebouw mogen uitsluitend woningen worden gebouwd;
2. het aantal woningen per bestemmingsvlak bedraagt ten hoogste één;
3. de afstand van een hoofdgebouw ten opzichte van de weg zal ten minste de bestaande afstand bedragen;
4. de oppervlakte zal ten hoogste 150 m² bedragen, dan wel de bestaande oppervlakte indien deze meer bedraagt;
5. de goothoogte zal ten hoogste 3,5 m bedragen;
6. de bouwhoogte zal ten hoogste 9 m bedragen;
7. de breedte van de woning zal ten hoogste 10 m bedragen;
8. de dakhelling zal ten minste 30° bedragen;
9. de dakhelling zal ten hoogste 60° bedragen.

b. Voor het bouwen van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

1. de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen zullen ten minste 3 m achter de naar de weg(en) gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw, dan wel het verlengde daarvan worden gebouwd;
2. vrijstaande bijgebouwen en overkappingen zullen volledig binnen een afstand van 25 m vanuit het dichtstbijzijnde punt van het hoofdgebouw worden gebouwd, dan wel overeenkomstig de bestaande situatie;
3. de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij een hoofdgebouw zal ten hoogste 100 m² bedragen, tenzij de bestaande oppervlakte meer dan 100 m² bedraagt, in welk geval de gezamenlijke oppervlakte ten hoogste de bestaande oppervlakte zal bedragen met een maximum van 250 m²;
4. de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen, de aangebouwde bijgebouwen en de aangebouwde overkappingen bij een hoofdgebouw zal ten hoogste 80% van de oppervlakte van het hoofdgebouw bedragen;
5. de goothoogte zal ten hoogste 3,5 m bedragen;
6. de bouwhoogte zal ten hoogste 6,6 m bedragen;
7. de dakhelling zal ten minste 30° bedragen;
8. de dakhelling zal ten hoogste 60° bedragen.

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

3.3 Afwijken van de bouwregels

Bij gebruikmaking van de bevoegdheid bij een omgevingsvergunning af te wijken van de bouwregels worden de algemene toetsingscriteria afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden als genoemd in artikel 9 gehanteerd.

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in:

- a. lid 3.2 sub a onder 3:
en worden toegestaan dat de afstand tot de weg wordt verkleind met dien verstande dat:
1. is aangetoond dat er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, het bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de natuurlijke en landschappelijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- b. lid 3.2 sub a onder 4:
en worden toegestaan dat de oppervlakte van de woning wordt vergroot tot ten hoogste 250 m²;
- c. lid 3.2 sub a onder 6:
en worden toegestaan dat de breedte ten hoogste 20 m is voor woningen die parallel aan de weg zijn gesitueerd;
- d. lid 3.2 sub b onder 2:
en worden toegestaan dat de bijgebouwen op een grotere afstand dan 25 m vanaf het dichtstbijzijnde punt van het hoofdgebouw worden gebouwd, mits:
- een verzoek om verlening van de omgevingsvergunning gepaard gaat met een voorstel tot landschappelijke inpassing van de bebouwing; er wordt uitsluitend over gegaan tot verlening van de omgevingsvergunning als er overeenstemming is over een goede landschappelijke inpassing en de uitvoering van het plan voor landschappelijke inpassing is gegarandeerd;
- e. lid 3.2 sub b onder 3 en 4:
en worden toegestaan dat de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij een hoofdgebouw wordt vergroot tot ten hoogste 150 m², mits is aangetoond dat er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, het bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de natuurlijke en landschappelijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- f. lid 3.2 sub b onder 6:
en worden toegestaan dat aan- en uitbouwen tot ten hoogste 30% van de oppervlakte van het hoofdgebouw worden voorzien van een plat dak, mits is aangetoond dat er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de woonsituatie en het straat- en bebouwingsbeeld.

3.4 Specifieke gebruiksregels

3.4.1 Toegestaan gebruik

In overeenstemming met deze bestemming is:

- a. het gebruik van gedeelten van een woning, inclusief aan- en uitbouwen, en/of een bijgebouw bij de woning, voor de uitoefening van een aan huis verbonden beroep, met inachtneming van de volgende regels:

1. het beroep wordt uitgeoefend door een van de bewoners van de woning, met dien verstande dat één andere arbeidskracht ter plekke werkzaam mag zijn;
 2. de beroepsvloeroppervlakte in de woning bedraagt niet meer dan 30% van het vloeroppervlak van de woning;
 3. de beroepsvloeroppervlakte in een bijgebouw bedraagt niet meer dan 11 m²;
 4. parkeren vindt op eigen erf plaats;
 5. er vindt geen detailhandel plaats anders dan productiegebonden detailhandel;
- b. het gebruik van verlichting voor een paardrijbak, met inachtneming van de volgende regels:
1. er mag niet meer dan 60 lux/m² worden geproduceerd, gemeten 1 m boven de bodem van de paardrijbak;
 2. de verlichting mag niet worden gebruikt tussen 23.00 uur en 07.00 uur;

3.4.2 Strijdig gebruik

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

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

3.5 Afwijken van de gebruiksregels

Bij gebruikmaking van de bevoegdheid bij een omgevingsvergunning af te wijken van de gebruiksregels worden de algemene toetsingscriteria afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden als genoemd in artikel 9 gehanteerd.

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in:

- a. lid 3.4.2 sub d:
en worden toegestaan dat de gronden ten behoeve van een paardrijbak worden gebruikt, mits:
 1. deze afwijking uitsluitend wordt toegepast in aansluiting op de bestaande bebouwing;
 2. de hoogte van de omheiningen van paardrijbakken ten hoogste 1,8 m zal bedragen tot een oppervlakte van maximaal 1.200 m², met dien verstande dat de afrasteringen en omheiningen transparant zullen worden vormgegeven;
 3. een minimale afstand van 30 m wordt aangehouden tot woningen of (agrarische) bedrijven van anderen en overigens ook is aangetoond dat er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van omliggende gronden;
 4. is aangetoond dat er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan landschappelijke, natuurlijke, geomorfologische en archeologische waarden.

Artikel 4 Waarde - Archeologie

4.1 Bestemmingsomschrijving

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

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

4.2 Bouwregels

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

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

4.3 Afwijken van de bouwregels

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

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

- a. Het is verboden zonder omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden, de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden met een oppervlakte van meer dan 1.000 m² uit te voeren, zulks ongeacht het bepaalde in de regels bij de andere op deze gronden van toepassing zijnde bestemmingen:
 1. het ontgronden, afgraven, egaliseren, mengen, diepploegen, ontginnen en/of anderszins ingrijpend wijzigen van de bodemstructuur dieper dan 30 cm, met dien verstande dat geen vergunning nodig is wanneer het betreft niet-bodemkerende werkzaamheden ten behoeve van het verbeteren van de verdichte bodemstructuur (woelen) tot ten hoogste 10 cm onder de bouwvoor;
 2. het graven en/of baggeren van sloten, vaarten en andere watergangen dieper dan 30 cm;

3. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur dieper dan 30 cm;
 4. het aanplanten en/of het rooien van bomen en/of houtgewas, waarbij stobben worden verwijderd op meer dan 30 cm diepte en/of voorzover het gaat om planten waarvan zeker is dat bij de oogst van de plant, dan wel het verwijderen van de gehele plant, de bodem dieper dan 30 cm wordt geroerd;
- b. De onder a bedoelde vergunning is niet vereist voor werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden:
1. die plaatsvinden in of op gronden waarvan op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat er zich ter plekke geen archeologische waarden bevinden;
 2. die reeds in uitvoering zijn ten tijde van het van kracht worden van het plan;
 3. die het normale onderhoud betreffen;
 4. die mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning;
 5. die op archeologisch onderzoek zijn gericht.
- c. De onder a genoemde vergunning kan slechts worden verleend indien de plaats waar de werken en/of werkzaamheden zullen worden uitgevoerd voldoende archeologisch is onderzocht en er een deskundigenadvies is ingewonnen, vaststaat dat geen onevenredige afbreuk aan de archeologische en cultuurhistorische waarden wordt gedaan, dan wel dat afdoende maatregelen zijn getroffen tot behoud of ontwikkeling van die waarden en eventuele bodemvondsten naar elders zijn overgebracht.

4.5 Wijzigingsbevoegdheid

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

Artikel 5 Anti-dubbeltelbepaling

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

Artikel 6 Algemene gebruiksregels

- 6.1 Onder strijdig gebruik wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijvingen, waaronder in ieder geval wordt begrepen:
- a. het gebruik van de gronden als standplaats voor kampeermiddelen;
 - b. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting;
 - c. het gebruik van de gronden voor de opslag van schroot, afbraak- en bouwmaterialen, anders dan ten behoeve van de uitvoering van krachtens de bestemming toegelaten bouwactiviteiten en werken en werkzaamheden;
 - d. het storten van puin en afvalstoffen;
 - e. de stalling en opslag van (aan het oorspronkelijk gebruik onttrokken) voer-, vaar- of vliegtuigen;
 - f. het gebruik van de gronden voor het plaatsen en/of aanbrengen van niet-perceelsgebonden handelsreclame en/of reclame voor ideële doeleinden of overtuigingen;
 - g. het vernielen en/of aantasten van monumentale bomen;
 - h. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van evenementen;

- i. het gebruiken of laten gebruiken van gronden en bouwwerken ten behoeve van risicovolle inrichtingen;
 - j. het gebruik van bijgebouwen voor zelfstandige bewoning;
- 6.2 Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 6.1 sub h en worden toegestaan dat de gronden tevens worden gebruikt ten behoeve van evenementen, mits is aangetoond dat er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de natuurlijke en landschappelijke waarden, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Artikel 7 Algemene afwijkingsregels

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

a. Bouwhoogte

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

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

b. Kleinschalige recreatie

de bestemmingsregels om als nevenactiviteit kleinschalige recreatie in de vorm van bed & breakfast te ontwikkelen, mits:

1. aangetoond is dat er sprake is van een ondergeschikte tak (nevenactiviteit) of deeltijdfunctie bij de hoofdbestemming;
2. er uit een ondernemersplan blijkt dat de activiteit economisch haalbaar is en de recreatiefunctie voor het bestaand toeristisch aanbod een toegevoegde waarde heeft (vernieuwend of aanvullend);
3. aangetoond is dat er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven;
4. aangetoond is dat op het eigen terrein wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid, namelijk per standplaats en per bed & breakfaasteenheid minimaal één parkeerplaats;
5. uit een landschapsinpassingsplan blijkt dat de activiteit landschappelijk goed is ingepast, dat de aantrekkelijkheid van het platteland gewaarborgd blijft en dat de uitvoering van landschappelijke inpassingsmaatregelen wordt gegarandeerd;
6. de nevenactiviteit wordt uitgevoerd bij een woning;
7. er in totaal maximaal drie bed & breakfaasteenheden in de bestaande bebouwing toegestaan zijn, waarbij het aantal personen in totaal maximaal zes mag zijn;
8. deze eenheden uitsluitend mogen worden gerealiseerd in bestaande hoofd- en/of bijgebouwen;
9. er voor de bed & breakfaasteenheden in het hoofdgebouw of in een bijgebouw uitsluitend slaapplekken met sanitaire voorzieningen mogen worden gerealiseerd. Een ontbijtruimte en eventueel een woonkamer bevinden zich elders in het hoofdgebouw, dan wel in het bij het bijgebouw behorende hoofdgebouw. Er mogen geen keukenblokken of woonkamervoorziening in de bed & breakfaasteenheden worden gemaakt;

10. een bestaand bijgebouw ten behoeve van de bed & breakfast in de directe nabijheid van het hoofdgebouw dient te staan en een duidelijke relatie dient te hebben met het hoofdgebouw. De uiterlijke kenmerken van het bijgebouw moeten worden behouden. Er mogen geen uiterlijke kenmerken van een woning worden toegevoegd aan het bijgebouw.

Artikel 8 Overige regels

8.1 Aanvullende werking welstandscriteria

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

8.2 Algemene toetsingscriteria afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden

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

- de milieusituatie, natuurlijke- en landschappelijke waarden en de verkeersveiligheid;
- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- het bebouwings- en landschapsbeeld
- het zicht op karakteristieke gebouwen en bomen en aaneengesloten bebouwing;

8.3 Nadere eisen

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

- de milieusituatie;
- de landschappelijke waarden;
- de natuurlijke waarden;
- de geomorfologische waarden;
- de cultuurhistorische waarden;
- de archeologische waarden;
- het bebouwingsbeeld;
- de woonsituatie;
- de verkeersveiligheid;
- de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;

nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, onder andere ten behoeve van een goede landschappelijke inpassing;

Bij het stellen van nadere eisen is het beeldkwaliteitsplan Buitengebied gemeente Midden-Drenthe mede toetsingsgrond.

8.4 Natuurbeschermingstoets

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

- een Natuurbeschermingswetvergunning, indien vereist, kan worden verleend;

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

8.5 Parkeernorm

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

Artikel 9 Overgangsrecht

A Overgangsrecht bouwwerken

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

B Overgangsrecht gebruik

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

Artikel 10 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: 'Regels van het bestemmingsplan Berkenweg 16, te Drijber'.