

GEMEENTE
MIDDEN-DRENTHE

Bestemmingsplan

"Bestemmingsplan Landgoed 'De Kaamp' te Mantinge"

April 2013 | Ontwerp | BJZ.nu bestemmingsplannen

Bestemmingsplan

"Bestemmingsplan Landgoed 'De Kaamp' te Mantinge"

Plannaam:	"Bestemmingsplan Landgoed 'De Kaamp' te Mantinge"
IMRO-IDN:	NL.IMRO.1731.DeKaampMAN-ONT1
Plantype:	Bestemmingsplan
Status:	Ontwerp

TOELICHTING

Inhoudsopgave

TOELICHTING 3

HOOFDSTUK 1 INLEIDING 6

1.1 AANLEIDING 6
1.2 LIGGING VAN HET PLANGEBIED 6
1.3 DE BIJ HET PLAN BEHORENDE STUKKEN 6
1.4 HUIDIGE PLANOLOGISCHE REGIEM 7
1.5 LEESWIJZER 7

HOOFDSTUK 2 LANDSCHAPPELIJKE ASPECTEN EN HUIDIGE SITUATIE 9

2.1 LANDSCHAPPELIJKE ASPECTEN 9
2.2 HET PLANGEBIED 9

HOOFDSTUK 3 PLANBESCHRIJVING 10

3.1 INLEIDING 10
3.2 LANDGOED 'DE KAAMP' 10
3.3 BEELDKWALITEIT 11
3.4 VERKEER EN PARKEREN 11

HOOFDSTUK 4 BELEIDSKADER 12

4.1 RIJKSBELEID 12
4.2 PROVINCIAAL BELEID 12
4.3 GEMEENTELIJK BELEID 17

HOOFDSTUK 5 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN 20

5.1 GELUID 20
5.2 BODEMKWALITEIT 21
5.3 LUCHTKWALITEIT 21
5.4 EXTERNE VEILIGHEID 22
5.5 MILIEUZONERING 23
5.6 GEUR 24
5.7 FLORA & FAUNA 25
5.8 ARCHEOLOGIE, CULTUURHISTORIE & AARDKUNDIGE WAARDEN 27
5.9 VORMVRIJE M.E.R.-BEOORDELING 28

HOOFDSTUK 6 WATERASPECTEN 30

6.1 VIGEREND BELEID 30
6.2 WATERPARAGRAAF 31

HOOFDSTUK 7 JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING 33

7.1 INLEIDING 33
7.2 OPZET VAN DE REGELS 33
7.3 VERANTWOORDING VAN DE REGELS 34
7.4 HANDHAVING 35

HOOFDSTUK 8 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID 36

HOOFDSTUK 9 INSPRAAK EN VOOROVERLEG 37

9.1 VOOROVERLEG 37
9.2 INSPRAAK 37

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING 38

BIJLAGE 1: LANDSCHAPSPLAN 39

BIJLAGE 2: QUICKSCAN NATUURWAARDEN 40

BIJLAGE 3: WATERTOETS 41

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Voor locatie 'De Kampies', de vroegere benaming voor een aantal percelen ten westen van de kern Mantinge, is een plan opgesteld voor de ontwikkeling van een landgoed (Landgoed De Kaamp). De huidige agrarische percelen worden omgezet naar een natuurlijk landgoed ter grootte van circa 15 hectare. Het landgoed bestaat uit een samenhangend bebouwingsensemble op het hoge gedeelte van het plangebied, bos, akkertjes en weiden. Het landgoed wordt voor het publiek opengesteld. Het Landschapsplan landgoed 'De Kaamp', zoals opgenomen in bijlage 1, heeft ten grondslag gelegen aan het bestemmingsplan en zal gelijktijdig worden vastgesteld door de gemeenteraad van Midden-Drenthe. Het gewenste plan is echter niet in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan, waardoor een bestemmingsplanherziening noodzakelijk is. In voorliggend bestemmingsplan zal worden aangetoond dat de ontwikkeling in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied is gelegen ten westen van Mantinge, ten zuiden van de Wijsterseweg. In afbeelding 1.1 is de ligging van het plangebied ten opzichte van de kern Mantinge weergegeven. Voor de exacte begrenzing wordt verwezen naar de verbeelding.



Afbeelding 1.1: Ligging van het plangebied ten opzichte van de kern Mantinge(Bron: Google Earth)

1.3 De bij het plan behorende stukken

Het "Bestemmingsplan Landgoed 'De Kaamp' te Mantinge" bestaat uit de volgende stukken:

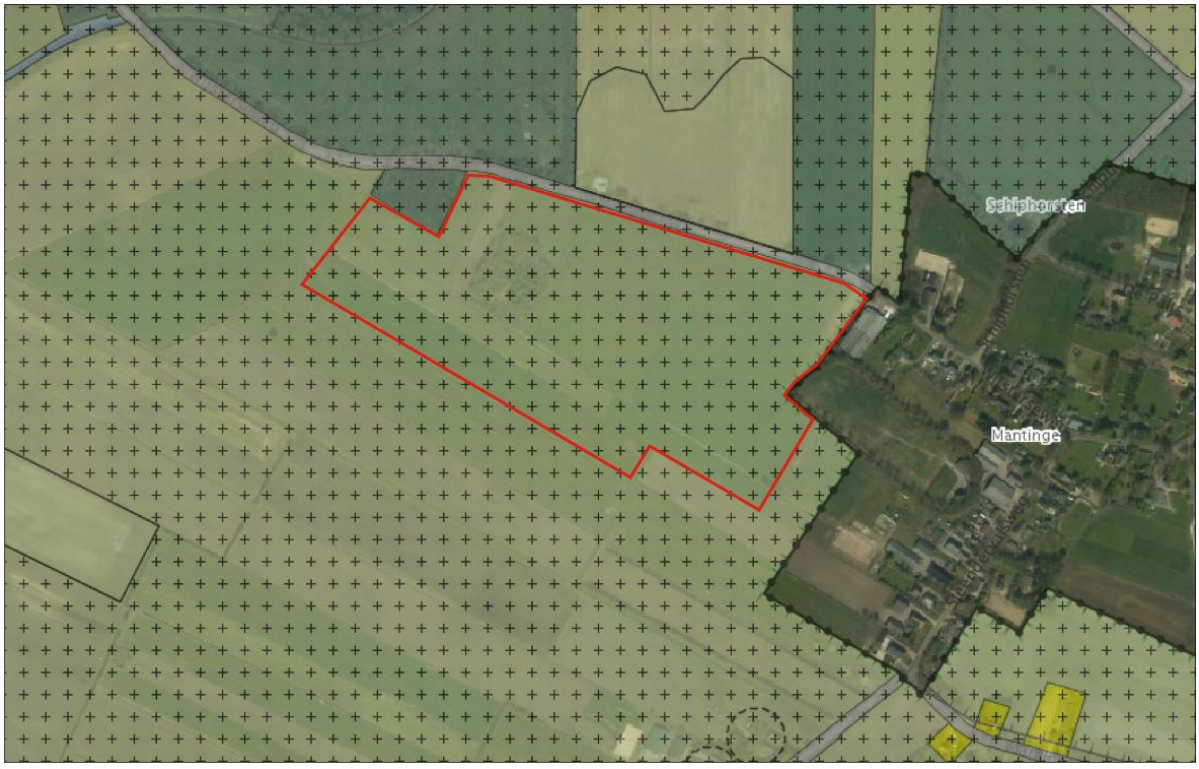
- verbeelding (tek. nr. NL.IMRO.1731.DeKaampMAN-ONT1) en een renvooi;
- regels (met bijbehorende bijlagen).

Op de verbeelding zijn de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden weergegeven. In de regels zijn bepalingen opgenomen om de uitgangspunten van het plan zeker te stellen. Het plan gaat vergezeld van een

toelichting. De toelichting geeft een duidelijk beeld van het bestemmingsplan en van de daaraan ten grondslag liggende gedachten, maar maakt geen deel uit van het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan.

1.4 Huidige planologische regiem

Het plangebied is gelegen binnen de begrenzing van het (geldende) "Buitengebied Midden-Drenthe". Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad op 26 januari 2012 en is inmiddels in werking getreden. Het bestemmingsplan is echter nog niet onherroepelijk. Het plangebied kent op grond van dit bestemmingsplan de bestemming 'Agrarisch met waarden – 4', de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2' en de gebiedsaanduiding 'milieuzone – hydrologische beïnvloeding'. Gronden bestemd tot 'Agrarisch met waarden – 4' zijn bestemd voor cultuurgrond en de uitoefening van een agrarisch bedrijf. Het omzetten van de agrarische gronden naar een landgoed met bijbehorende bebouwing is strijdig met het geldende bestemmingsplan. Om de realisatie van het landgoed mogelijk te maken, is een bestemmingsplanherziening noodzakelijk. Voorliggend bestemmingsplan voorziet hierin. Hierna is een uitsnede opgenomen van de verbeelding van het geldende bestemmingsplan.



Afbeelding 1.2: Uitsnede geldend bestemmingsplan "Buitengebied Midden –Drenthe"(Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

1.5 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 een beschrijving van het landschap en de huidige situatie in het plangebied gegeven.

Hoofdstuk 3 bevat de planbeschrijving.

In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op het beleidskader. Hierin wordt het beleid van het Rijk, de provincie en de gemeente Midden-Drenthe beschreven.

In hoofdstuk 5 passeren alle relevante milieu- en omgevingsaspecten de revue.

Hoofdstuk 6 gaat in op de wateraspecten.

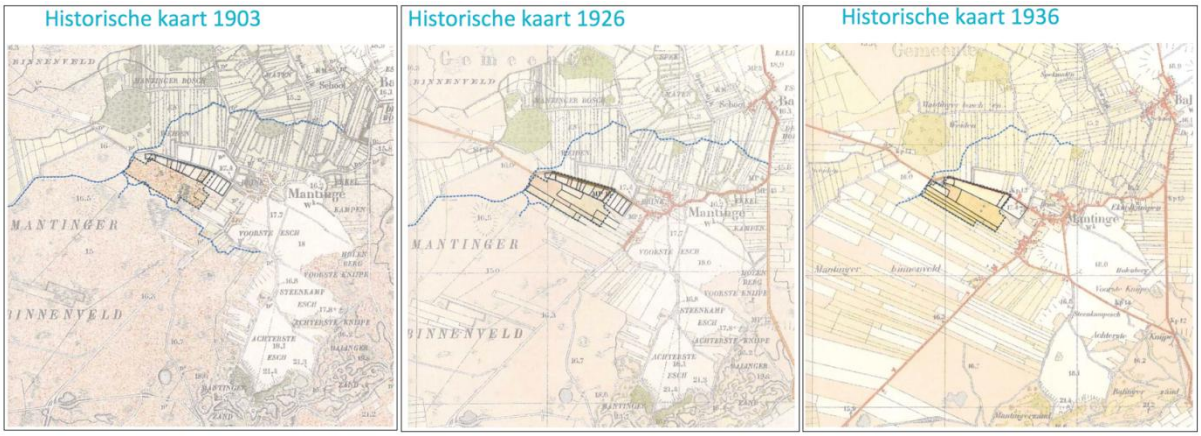
In de hoofdstukken 7 en 8 wordt respectievelijk ingegaan op de juridische aspecten/planverantwoording en de economische uitvoerbaarheid van het project.

Hoofdstuk 9 gaat in op vooroverleg en inspraak.

HOOFDSTUK 2 LANDSCHAPPELIJKE ASPECTEN EN HUIDIGE SITUATIE

2.1 Landschappelijke aspecten

Het plangebied is gelegen in een overgangsgebied van het essen- en kampenlandschap naar het jong ontginningslandschap. De landschappelijke kenmerken ter plaatse van het plangebied zijn te typeren als behorend bij een 'jong ontginningslandschap'. Het grootste deel van de jongere ontginningen op het plateau dateert uit het begin van de twintigste eeuw. Het zijn relatief grote gebieden die op planmatige wijze zijn ontgonnen. De kavelrichting was veelal een voortzetting van de bestaande grenzen in de omgeving. Er is een min of meer blokvormig wegenpatroon uitgezet met daarbinnen meerdere blokvormige kavels voor een goed landbouwkundig gebruik. De lineaire structuren zijn op de luchtfoto's in afbeelding 2.2 goed herkenbaar. Ze worden van elkaar gescheiden door sloten en afrasteringen. De ontginning van de omgeving is duidelijk herkenbaar op onderstaande historische kaarten.



Afbeelding 2.1: Historische ontwikkeling landschap (Bron: land-id)

2.2 Het plangebied

Het plangebied ligt ten westen van het esdorp Mantinge, ten zuiden van de Wijsterseweg. Het gebied heeft een omvang van circa 15 hectare. Aan de noordzijde bevindt zich het Natura-2000 gebied het Mantingerbos. De zuidzijde wordt gevormd door jonge veldontginning. In het plangebied ligt een bos van beperkte omvang en een dichtgegroeid veengat dat men in de jaren '70 heeft geprobeerd dicht te storten met leem. Vroeger liep een oude beekloop van de oostzijde naar de westzijde en voedde het Oude diep. Deze loop is nu een sloot. Het huidige gebruik is primair agrarisch en bestaat uit een combinatie van graangewassen en gras. Enkele stukken zijn als akkerfauna ingericht. Afbeelding 2.2 geeft een goede weergave van de huidige situatie binnen het plangebied.



Afbeelding 2.3: Straatbeelden plangebied (Bron: Google Streetview)

HOOFDSTUK 3 PLANBESCHRIJVING

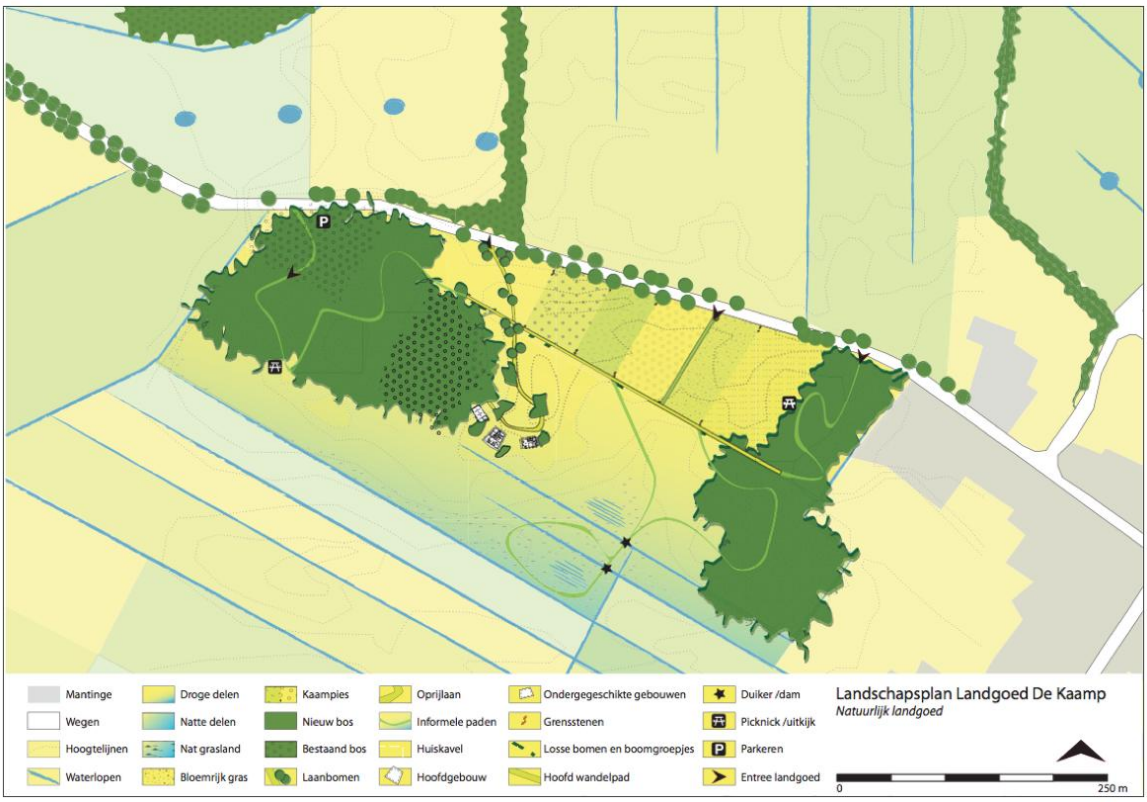
In hoofdstuk 2 is al ingegaan op de huidige situatie in plangebied. In dit hoofdstuk wordt op de ontwikkeling zelf ingegaan.

3.1 Inleiding

De initiatiefnemers hebben een bijzondere ambitie. Zij willen een natuurlijk landgoed van allure ontwikkelen. Versterken van de ecologische waarden en aandacht voor een duurzame vormgeving zijn belangrijk uitgangspunten. In het landschapsplan zijn de deze uitgangspunten vertaald naar het landschapsplan voor het beoogde nieuwe landgoed. Voorafgaand aan het opstellen van het landschapsplan is een analyse van het landschap gemaakt. Vanuit het landschap, de ondergrond en het beleid zijn uitgangspunten en randvoorwaarden voor de inrichting van het plangebied opgesteld. Voor een volledig overzicht van de uitgangspunten wordt verwezen naar het landschapsplan dat is opgenomen in bijlage 1. Het landschapsplan bestaat uit vier delen. Het eerste deel bevat de analyse van het plangebied in de omgeving. Uit de analyse komen een aantal uitgangspunten voor het ontwerp. In deel 2 wordt het schetsontwerp van het plan toegelicht. Dit concept is uitgewerkt in het landschapsplan (deel 3) en tot slot zijn in deel 4 uitgangspunten voor de beeldkwaliteit benoemd.

3.2 Landgoed 'De Kaamp'

Het plangebied wordt als landgoed ingericht. Het landgoed bestaat uit een samenhangend bebouwingsensemble, bos, akkertjes en weiden. Behoudens de huiskavel, is het gebied openbaar toegankelijk. Het bebouwingsensemble is gesitueerd op het hoge gedeelte van het plangebied. Het geheel vormt een architectonische eenheid. Het landschapsplan Landgoed De Kaamp (bijlage 1) gaat uitgebreid in op de invulling van het plangebied. Voor een uitgebreide tekstuele toelichting op het integrale plan wordt verwezen naar deze bijlage.



Afbeelding 3.1: Landschapsplan landgoed 'De Kaamp' (Bron: land-id)

3.3 Beeldkwaliteit

Het landschapsplan bevat een beeldkwaliteitsparagraaf. Deze beeldkwaliteitsparagraaf vervangt de geldende welstandscriteria voor het gebied en vormt hiermee het toetsingskader voor de welstandscommissie. Het voert te ver om alle beeldkwaliteitsaspecten uitgebreid te behandelen in voorliggende toelichting. Verwezen wordt naar bijlage 1, waarin de uitwerking van de beeldkwaliteit is opgenomen.

3.4 Verkeer en parkeren

3.4.1 Verkeer

Het erf met bebouwing wordt ontsloten op de Wijsterseweg. Met het inrichten van het plangebied zal rekening gehouden worden met een overzichtelijke ontsluiting op de Wijsterseweg, zodat geen verkeersgevaarlijke situaties ontstaan. Ten opzichte van de huidige situatie brengt het plan een kleine toename aan verkeersbewegingen met zich mee. Voorgaande houdt in dat de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling geen onevenredige verkeersdruk met zich meebrengt en het plan vanuit verkeerskundig oogpunt geen bezwaren oplevert.

3.4.2 Parkeren

Voor een berekening van het aantal parkeerplaatsen is gebruik gemaakt van CROW parkeerkencijfers 2012 (basis voor parkeernormering). Bij het gebruik van parkeerkencijfers moet rekening worden gehouden met onder meer de bereikbaarheidskenmerken van de locatie. De vraag naar parkeerplaatsen wordt namelijk bepaald door de locatie van de functie en het aanbod en de kwaliteit van alternatieve vervoerwijzen.

Het parkeren ten behoeve van de nieuwe woningen zal plaatsvinden op eigen perceel. Hiervoor geldt dat op grond van de CROW-normen, een parkeernorm van 2 parkeerplaatsen per woning moet worden aangehouden. Gezien de grootte van de kavel is hier meer dan voldoende ruimte voor.

Geconcludeerd wordt dat voor wat betreft het aspect parkeren wordt voldaan aan de geldende parkeernormen. Opgemerkt wordt dat het parkeren op eigen erf is vastgelegd in de regels (Overige regels).

HOOFDSTUK 4 BELEIDSKADER

Dit hoofdstuk beschrijft, voor zover van belang, het rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid. Naast de belangrijkste algemene uitgangspunten worden de specifieke voor dit plangebied geldende uitgangspunten weergegeven.

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

4.1.1.1 Algemeen

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte vastgesteld. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en heeft de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving vervangen. Tevens vervangt het een aantal ruimtelijke doelen en uitspraken in onder andere de Agenda Landschap en de Agenda Vitaal Platteland. Daarmee wordt de SVIR het kader voor thematische of gebiedsgerichte uitwerkingen van rijksbeleid met ruimtelijke consequenties.

4.1.1.2 Rijksdoelen en onderwerpen van nationaal belang

In de SVIR heeft het Rijk drie rijksdoelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

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

Voor de drie rijksdoelen worden de 13 onderwerpen van nationaal belang benoemd. Hiermee geeft het Rijk aan waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken. Buiten deze nationale belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. De SVIR bepaalt welke nationale belangen zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau.

4.1.2 Toetsing van het initiatief aan het rijksbeleid

Het rijksbeleid laat zich niet specifiek uit over dergelijke ontwikkelingen. Het initiatief raakt geen rijksbelangen zoals opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. Derhalve wordt geconcludeerd dat er geen sprake is van strijd met het rijksbeleid.

4.2 Provinciaal beleid

Het provinciaal beleid behelst een doorvertaling van rijksbeleid en is verwoord in tal van plannen. De belangrijkste betreffen de Omgevingsvisie Drenthe en de bijbehorende Provinciale Omgevingsverordening Drenthe.

4.2.1 Omgevingsvisie Drenthe

4.2.1.1 Uitgangspunten Omgevingsvisie Drenthe

Provinciale Staten van de provincie Drenthe hebben op 2 juni 2010 de nieuwe Omgevingsvisie Drenthe vastgesteld voor de komende tien tot vijftien jaar. Het is de ambitie van de provincie Drenthe om de ruimtelijke identiteit van Drenthe te versterken. Dit wordt gedaan door nieuwe ontwikkelingen te bezien in samenhang met de kernkwaliteiten van de provincie. De kernkwaliteiten zijn de kwaliteiten die bijdragen aan de identiteit en aantrekkelijkheid van Drenthe. Het behoud en waar mogelijk de ontwikkeling van de kernkwaliteiten is van provinciaal belang.

Op de Visiekaart 2020 is het plangebied aangegeven bij de functie indeling 'Landbouw', 'Multifunctioneel' en 'Water'. Een uitsnede van de visiekaart wordt weergegeven in afbeelding 4.1.



Afbeelding 4.1: Uitsnede Visiekaart 2020 (bron: provincie Drenthe)

'Landbouw'

Binnen deze functie-indeling wordt maximale speelruimte geboden aan de functie 'landbouw'. Ontwikkelingen in deze gebieden mogen geen negatief effect hebben op de landbouw.

'Multifunctioneel'

In deze gebieden zijn meerdere functies van belang. Naast water, landbouw en natuur gaat het in de meeste gevallen om recreatie. Er is in deze gebieden een duidelijke samenhang tussen de genoemde functies en de aanwezige kernkwaliteiten. Het behouden en ontwikkelen van functies en kernkwaliteiten gebeurt hier gebiedsgericht en waar nodig met maatwerk. Hierbij geldt als uitgangspunt dat de van oudsher bestaande en/of dominante functie zo min mogelijk negatieve gevolgen mag ondervinden van de ontwikkeling van nieuwe of andere functies.

'Water'

Voor een klein gedeelte van het plangebied geldt een aanduiding 'functie Water' in verband met de ligging van een beekdal. Voor een beekdal met een natuurfunctie wordt gestreefd naar het combineren van de natuur- en wateropgave. In de beekdalen met een landbouwfunctie wordt gestreefd naar een waterhuishoudkundige inrichting die onder randvoorwaarden op de landbouw is afgestemd.

4.2.1.2 Ruimtelijke kwaliteit

Ontwikkelingen die een bijdrage leveren aan de ruimtelijke kwaliteit van Drenthe worden gestimuleerd. Deze kwaliteit zit in het zorgvuldig gebruikmaken van de ruimte, het behouden en waar mogelijk versterken van de kernkwaliteiten en het waarborgen van de kwaliteit van het milieu en de leefomgeving. Hierbij wordt niet enkel gekeken naar de bovengrond, maar houdt ook rekening met de eigenschappen en functies van de ondergrond. De kernkwaliteiten vormen de belangrijkste basis voor het begrip 'ruimtelijke kwaliteit'. Daarnaast zijn zorgvuldig ruimtegebruik en milieu- en leefomgevingkwaliteit van belang.

De kernkwaliteiten die van provinciaal belang zijn, aangegeven op de kaart "Kernkwaliteiten". De kernkwaliteiten die niet op de kaart zijn aangegeven, vallen onder de verantwoordelijkheid van de gemeenten. Voor het plangebied geldt de kernkwaliteit "aardkundige waarden". Een uitsnede van de kernkwaliteitenkaart wordt hieronder weergegeven.



Afbeelding 4.2: Uitsnede Kernkwaliteitenkaart Drenthe (bron: provincie Drenthe)

4.2.1.3 Kernkwaliteit 'Aardkundige waarden'

Voor het plangebied is de kernkwaliteit "aardkundige waarden" van belang. Voor aardkundige waarden worden drie beschermingsniveaus onderscheiden die verschillen in de mate van inzet van de provincie. In voorliggend geval is – zoals blijkt uit afbeelding 4.2 – het beschermingsniveau 'beschermen' van belang: de provincie wil ontwikkelingen alleen toestaan als aardkundige kwaliteiten en kenmerken worden behouden. De provincie zal vanaf het begin een plek bedingen in het planvormingsproces. Het zorgvuldig en verantwoord omgaan met de aardkundige waarden vormen het vertrekpunt van de inzet.

4.2.1.4 Natuur en landschap

De EHS, de verschillende Drentse landschapstypen en de diversiteit in landschaptypen zijn van provinciaal belang. Het plangebied grenst aan de EHS. De provincie is primair verantwoordelijk voor het realiseren van de EHS en het instandhouden van de natuurwaarden in de EHS. Van waterschappen en gemeenten wordt een eigen beleid verwacht dat er op is gericht om natuurwaarden binnen de beheersgrenzen in stand te houden. In het kader van de Natura 2000-gebieden wordt ingezet op het bereiken van de instandhoudingsdoelen van Natura 2000, het verminderen van de belasting door licht, geluid en gemotoriseerd verkeer en het herstel van de hydrologische situatie gericht op de instandhoudingdoelen.

Het meest nabijgelegen Natura-2000 gebied betreft 'Mantingerbos' ten noorden van het plangebied, op een afstand van 185 meter. Het Natura-2000 gebied 'Mantingerzand' is gelegen ten zuiden van het plangebied, op een afstand van 1,0 kilometer.

4.2.1.5 Landgoederen

De provincie stimuleert de ontwikkeling van nieuwe landgoederen, als vorm van kleinschalige nieuwe woonmilieus. Het gaat om een hedendaagse toevoeging aan het landschap, dat gezien mag worden als cultuurdaad van deze tijd. Het landgoed en het huis dienen als een eenheid ontwikkeld te worden. Het huis mag ontwikkeld worden als één wooneenheid met eventueel ondergeschikte functies. Het huis dient allure en uitstraling te krijgen en ontleent deze voornamelijk door architectonische verbintenis met het landgoedontwerp. Voor nieuwe landgoederen gelden de volgende provinciale voorwaarden:

- het landgoed bestaat minimaal uit 5 hectare bos. De ervaring leert dat een landgoed meer is dan alleen bos en dat een kwalitatief landgoed over het algemeen minimaal 10 tot 15 hectare groot is;
- het landgoed past in het bosclusteringsbeleid zoals aangegeven in par. 4.3.3. van de Omgevingsvisie;
- het landgoed is in principe openbaar toegankelijk;
- het landgoed vormt een ecologische, economische en esthetische eenheid;
- het landgoed past in het aanwezige landschap en houdt rekening met de cultuurhistorie en de bodemgesteldheid.

4.2.1.6 Bosclusteringsbeleid

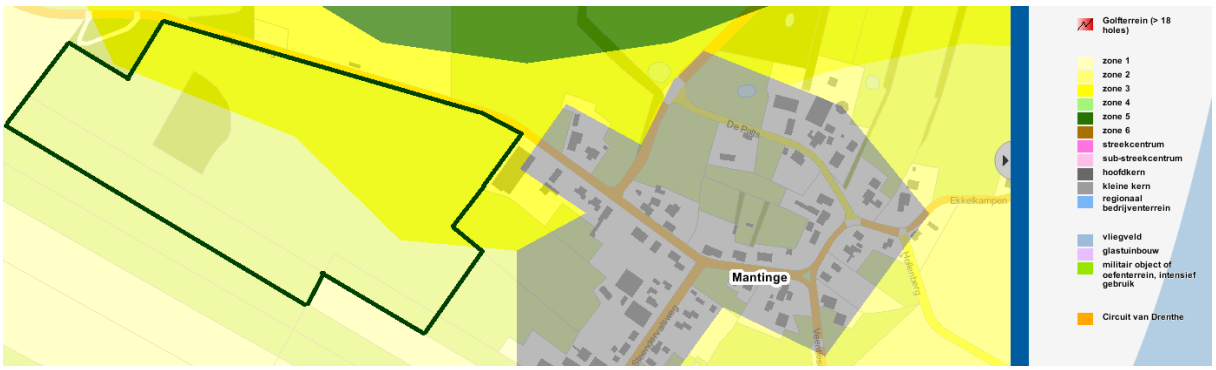
Het beleid van de provincie is gericht op bosuitbreidingen die een maatschappelijke meerwaarde opleveren. Daarnaast dient aan bepaalde voorwaarden worden voldaan. Het landgoed voldoet hieraan omdat het aan te leggen bos grenst aan het bestaande Natura 2000-gebied (Mantingerbos) en een maatschappelijke meerwaarde oplevert.

Het bos bestaat uit twee bosblokken: aan de westzijde van het plangebied versterkt het de aanwezige bossen en de dorpszijde zorgt het bosblok aan de dorpszijde voor een groene afhechting van het dorp

De soortsamenstelling van de beide bosblokken sluiten aan bij de natuurlijke grondslag en waterhuishouding. De bossen bestaan uit inheemse soorten, de samenstelling verschilt naar gelang de grondsoort en hoe droog of nat het is. Er komen onder andere eiken, essen en berken voor. Soms is in het bos een enkele hulst te vinden. Soortensamenstelling sluit aan bij het assortiment uit omgeving.

Zonering bosuitbreiding

Het landgoed bevindt zich volgens de zoneringskaart uit het POP2 in zone 1 en 2. Bebossing is hier toegestaan mits de landbouwkundige hoofdfunctie niet wezenlijk belemmerd.



Afbeelding 4.3: POP2 zoneringskaart (Bron: provincie Drenthe)

De voorgenomen bebossing tast de landbouwkundige hoofdfunctie niet aan en daarom is bebossing mogelijk. De bebossing in zone 2, die alleen is toegestaan mits passend, versterkt de aanwezige bossen enerzijds en zorgt voor een fraaie groene afhechting van het dorp en anderzijds.

4.2.1.7 Toetsing van het initiatief aan de 'Omgevingsvisie Drenthe'

Wanneer het provinciaal beleid getoetst wordt in relatie tot de ruimtelijke ontwikkeling kan geconcludeerd worden dat:

- De realisatie van het landgoed geen belemmeringen opleveren ten aanzien van nabijgelegen agrarische functies, de ontwikkeling aansluit bij de provinciale doelstellingen voor het 'multifunctionele gebied' en de ontwikkeling geen belemmeringen oplevert ten aanzien van de wateraspecten;
- Door het opnemen van een dubbelbestemming voor de bescherming van de archeologische waarden, wordt de kernkwaliteit 'aardkundige waarden' beschermd. Het aspect archeologie en het aspect aardkundige waarden worden behandel in paragraaf 5.8. Opgemerkt wordt dat het plangebied is gelegen buiten de begrenzing van het Mantingerbosch;
- Door de realisatie van het landgoed wordt nieuwe natuur gecreëerd. Daarnaast brengt de ontwikkeling geen belemmeringen ten aanzien van nabijgelegen Natura 2000 en EHS-gebieden met zich mee. Dit wordt nader onderbouwd in paragraaf 5.7.
- De ontwikkeling voldoet aan de provinciale randvoorwaarden voor nieuwe landgoederen en aan het bosclusteringsbeleid.

4.2.2 Provinciale Omgevingsverordening Drenthe

4.2.2.1 Algemeen

De Provinciale omgevingsverordening Drenthe (POV) bevat het provinciaal beleid voor de fysieke leefomgeving van de provincie. De verordening legt randvoorwaarden vast waaraan gemeenten bij ruimtelijke planontwikkeling gehouden zijn. Op 9 maart 2011 is de Verordening Ruimtelijk Omgevingsbeleid vastgesteld, met de "Vijfde wijzigingstranche Provinciale omgevingsverordening". In voorliggend geval is artikel 3.25, lid 1 van de Omgevingsverordening van belang. Lid 2 kan buiten beschouwing worden gelaten. Artikel 3.25 luidt als volgt:

Artikel 3.25, Woningbouw

1. 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.
2. Het eerste lid is niet van toepassing op bedrijfswoningen, een tweede woning bij een agrarisch bedrijf, recreatiewoningen, het splitsten van boerderijen in twee of meer woningen en nieuwbouw die past binnen de kaders van de provinciale Rood-voor-groen dan wel de Ruimte-voor-ruimte regeling.

Nieuwbouw binnen de kaders van de Ruimte-voor-ruimte regeling en Rood-voor-groen beleid valt buiten de provinciale woningbouwbepalingen**.**

4.2.2.2 Toetsing van het initiatief aan de 'Provinciale Omgevingsverordening Drenthe'

De realisatie van het landgoed wordt op basis van de 'Provinciale Omgevingsverordening Drenthe' aangemerkt als een ontwikkeling onder de'Rood-voor-groen regeling'. Dit betreft een regeling waarbij nieuwe bebouwing gekoppeld is aan een substantiële verbetering van in de directe omgeving daarvan aanwezige kwaliteiten van natuur, water of landschap of de recreatieve mogelijkheden van omgeving, waartoe mede het in de Omgevingsvisie bepaalde voor landgoederen wordt gerekend. De gewenste ontwikkeling voorziet in een forse impuls in de kwaliteiten van natuur, landschap en de recreatieve mogelijkheden ter plaatse. De nieuwe woningen vallen buiten de provinciale woningbouwbepalingen. De ruimtelijke ontwikkeling is in overeenstemming met de 'Provinciale Omgevingsverordening Drenthe'.

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 Landschapsbeleidsplan

4.3.1.1 Algemeen

Op 1 november 2012 heeft de gemeenteraad van Midden-Drenthe het landschapsbeleidsplan vastgesteld. Het landschapsbeleidsplan geeft de gemeentelijke visie op het landschap en het buitengebied van de gemeente Midden-Drenthe. In dit plan worden een aantal belangrijke punten genoemd, die bij onderhoud en grotere projecten in het landschap meegenomen kunnen worden. De bedoeling is dat steeds wanneer er ruimte is binnen een project één of een aantal van deze punten uit te voeren en zo het landschap nog mooier te maken.

4.3.1.2 Landgoederen

De gemeente Midden-Drenthe kent een aantal historische landgoederen. De afgelopen jaren zijn er een aantal nieuwe landgoederen bij gekomen. Door de oppervlakte van de landgoederen van minimaal 15 ha, hebben landgoederen een grote impact op het landschap. Tot 2002 kende de gemeente Midden-Drenthe geen specifiek beleid voor landgoederen. In 2002 heeft de gemeente de beleidsnotitie 'Nieuwe landgoederen in Midden-Drenthe' opgesteld. In de notitie wordt duidelijk wat een nieuw landgoed precies inhoudt, waar een nieuw landgoed wenselijk of niet wenselijk is en aan welke eisen een landgoed moet voldoen. Landgoederen in de gemeente Midden-Drenthe moeten uit tenminste 5 ha bos bestaan dat duurzaam wordt beheerd. Tien procent beslaat privé-terrein waarop ook het landhuis staat. De overige hectares moeten ingericht worden als bos, natuurgebied of cultuurlandschap. Het landgoed moet voor een groot deel publiekelijk toegankelijk zijn en een maatschappelijke meerwaarde hebben. Daarnaast vormt het landgoed vormt een ecologische, economische en esthetische eenheid en past het landgoed in het aanwezige landschap en houdt rekening met de cultuurhistorie en de bodemgesteldheid. Tot slot dient het landgoed te passen in het bosclusteringsbeleid zoals aangegeven in paragraaf 4.3.3 van de provinciale Omgevingsvisie.

4.3.1.3 Uitgangspunten

De gemeente heeft in dit Landschapsbeleidsplan gekozen voor de volgende uitgangspunten:

- het streven naar het behouden, herstellen en versterken en zo nodig vernieuwen van de landschappelijke kwaliteiten van het buitengebied van Midden-Drenthe.
- De structuurvisie van de provincie Drenthe heeft als speerpunten, landbouw, natuur en recreatie. De speerpunten natuur en recreatie kunnen elkaar versterken, hier liggen kansen voor de gemeente Midden-Drenthe.
- Dit alles wordt afgestemd op de bestaande functies in het buitengebied.

4.3.1.4 Toetsing

- In de volgende paragraaf wordt de ontwikkeling getoetst aan de beleidsnotitie 'Nieuwe Landgoederen in Midden-Drenthe'. De conclusie luidt dat de ontwikkeling voldoet aan deze beleidsnotitie.
- De ontwikkeling past binnen het bosclusteringsbeleid zoals aangegeven in paragraaf 4.3.3 van de provinciale Omgevingsvisie. Verwezen wordt naar paragraaf 4.2;
- Het plangebied bevindt zich op het scharnierpunt van het natte beekdal aan de noord en de openheid van de jonge ontginning aan de zuidzijde. Bij de inrichting wordt een stukje cultuurhistorie terug gebracht door oude grenzen van akkers op te pakken. Hiermee sluit de ontwikkeling aan op de visie vanuit het landschapsbeleidsplan;
- Met het plan worden de functies 'natuur' en 'recreatie' versterkt.

4.3.2 Beleidsnotitie 'Nieuwe Landgoederen in Midden-Drenthe'

4.3.2.1 Algemeen

Op 29 augustus 2002 heeft de gemeenteraad de beleidsnotitie 'Nieuwe Landgoederen in Midden-Drenthe' vastgesteld. In deze beleidsnotitie zijn tien voorwaarden beschreven waaraan de realisatie van een landgoed moet voldoen. Deze voorwaarden zijn in het voortraject door de gemeente Midden-Drenthe getoetst en akkoord bevonden. Onderstaand wordt puntsgewijs aangegeven hoe de voorwaarden zijn uitgewerkt en waarom het plan voldoet aan deze voorwaarden.

4.3.2.2 Toetsing voorwaarden

1 Natuur

Het landgoed grenst aan het begrensde natuurontwikkelingsgebied Mantingerbos (Natura2000). De inrichting van het landgoed vergroot de natuurwaarden door in te spelen op de gradiënten in het landschap.

2 Cultuurhistorie

Het landgoed wordt niet gerealiseerd op een cultuurhistorisch, kenmerkend, waardevol landschappen en niet in ecologisch opzicht belangrijke open landschappen. Het landgoed grijpt met de inrichting terug naar het cultuurhistorische landschap dat eind 1800 ontstond medio 1900 nog zichtbaar was. Langs de Wijsterseweg lagen toen kleine akkertjes, kaampies genaamd, en vormden de overgang naar het open landschap.

3 Bosclustering, openheid en doorzicht

Het landgoed sluit aan bij het dorp en de bebossing is zodanig gesitueerd dat de openheid en het doorzicht vanaf de Wijsterseweg over het jonge veldontgingingsgebied bewaard is gebleven.

4 Nieuwe natuur

Bij de inrichting van (de nieuw te realiseren natuur op) het landgoed is als basis de hoogteligging van het gebied, de landelijke context en de cultuurhistorie genomen. De 5 ha bossamenstelling sluit daarbij aan.

5 Natuurschoonwet

Het landgoed bestaat uit circa 15 ha waarvan 30% (=5 ha) als nieuw bos wordt aangeplant. Een bos van een kleine ha is reeds aanwezig in het gebied.

6 Oppervlakte

Het landgoed wordt naast 5 ha nieuw bos deels ingericht met verschillende akkers voor (voer)gewassen (ter plekke van de locatie van de cultuurhistorische kaampies) en deels ingericht met grasland. Het privé gedeelte beslaat nog geen 10% en heeft de bijzondere uitstraling van een natuurlijk landgoed. Het openbaar toegankelijke gedeelte is voorzien van informele paden.

7 Cultuurhistorie, landschap en inrichting

Het inrichtingsontwerp is opgesteld door een erkende landschapsarchitect en met zorgvuldige afstemming met een architect. Daarmee ligt een gedegen analyse van het landschap en de cultuurhistorie onder het plan.

8 Maatschappelijke meerwaarde

Het openbare gedeelte van het landgoed leent zich goed voor dorpsommetjes. De informele routes gaan door het bos, de weiden en natte graslanden. De routing is zodanig dat het in het gebied rustig blijft.

9 Agrarische belangen

De ligging van het landgoed levert voor omliggende (agrarische) bedrijven geen hinder op.

10 Gebouwen en functie landgoed

Een drietal gebouwen van het landgoed vormen samen een ensemble. Naast het hoofdgebouw dat primair een woonfunctie heeft, bestaat het bebouwingsensemble uit kleine woning en een schuurruimte. De bijzondere architectuur kenmerkt zich door de natuurlijke uitstraling behorend bij het bos op de overgang naar het open landschap. De architectuur verbindt de gebouwen in hun uiterlijke vorm.

4.3.3 Welstandsnota

4.3.3.1 Inleiding

De gemeenteraad heeft op 7 juli 2011 de 'Welstandnota Midden-Drenthe 2011, Rekening houden met je omgeving', vastgesteld, waardoor de oude welstandsnota uit 2004 vervangen is. Met de welstandsnota is een deel van het beleid voor de openbare ruimte vastgelegd. In de welstandsnota gaat het daarbij om de vraag hoe allerlei bouwwerken 'er uit zien'. Op zich zelf, maar ook als wordt gekeken naar de gebouwen er om heen en naar de openbare ruimte (de straat, het groen en dergelijke).

4.3.3.2 Uitgangspunt

Door de hele welstandsnota heen loopt als rode draad de richtlijn: houd bij het bouwen rekening met de buren/omgeving. Daarmee verbindt de gemeente Midden-Drenthe de sociale en ruimtelijke component in de gemeente, met het oog op het 'noaberschap'. Daarnaast is het bijdragen aan een 'mooie gemeente' ook een belangrijk uitgangspunt van de welstandsnota.

4.3.3.2 Toetsing voorwaarden

Voor de ontwikkeling is een landschapsplan opgesteld. Dit landschapsplan bevat een beeldkwaliteitsparagraaf. Deze beeldkwaliteitsparagraaf vervangt de geldende welstandscriteria voor het gebied en vormt hiermee het toetsingskader voor de welstandscommissie.

HOOFDSTUK 5 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

Een beschrijving worden opgenomen van de wijze waarop de milieu- en omgevingsaspecten bij het plan zijn betrokken. Daarbij moet rekening gehouden worden met de geldende wet- en regelgeving en met de vastgestelde (boven)gemeentelijke beleidskaders. Bovendien is een bestemmingsplan vaak een belangrijk middel voor afstemming tussen de milieu- en omgevingsaspecten en ruimtelijke ordening.

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de thema's geluid, bodem, luchtkwaliteit, externe veiligheid, milieuzonering, geur, flora & fauna, archeologie, cultuurhistorie en aardkundige waarden en de vormvrije m.e.r.-beoordeling.

5.1 Geluid

5.1.1 Algemeen

De Wet geluidhinder (Wgh) bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaai en industrielawaai. De Wgh geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een bestemmingsplan of het nemen van een omgevingsvergunning indien het plan een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt. Het akoestisch onderzoek moet uitwijzen of de wettelijke voorkeursgrenswaarde bij geluidgevoelige objecten wordt overschreden en zo ja, welke maatregelen nodig zijn om aan de voorkeursgrenswaarde te voldoen. De functie 'wonen' is aan te merken als een geluidsgevoelige functie.

In voorliggend geval zijn railverkeerslawaai en industrielawaai niet van belang, vanwege het feit dat zich in de nabijheid geen spoorweg bevindt en ten aanzien van nabijgelegen bedrijvigheid wordt voldaan aan milieuzonering (zie ook paragraaf 5.5).

5.1.2 Wegverkeerslawaai

Op basis van artikel 77 van de Wet geluidhinder (Wgh) dient bij vaststelling of herziening van een bestemmingsplan of vaststelling van een projectafwijkingsbesluit een akoestisch onderzoek te worden ingesteld. Het akoestisch onderzoek bepaalt de geluidsbelasting aan de gevel van de geluidsgevoelige bestemming die vanwege de weg wordt ondervonden. Het onderzoek is alleen noodzakelijk als de geluidsgevoelige bestemming binnen de wettelijke geluidszone van de weg gesitueerd is. De verschillende zones gelden niet voor :

- wegen die zijn aangeduid als woonerf (art 74.2);
- wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt (art 74.2);

De geluidsgevoelige objecten op het toekomstige landgoed bevindt zich binnen de geluidszone van 250 meter. Voor de etmaalintensiteiten wordt uitgegaan van de verwachting tien jaar na de uitvoering van de plannen, in dit geval 2024. De woningen zullen uit meer dan 130 meter vanuit de rand van de (Wijsterse-)weg worden gebouwd. De bouwhoogte is beperkt wat een lagere belasting van de voorgevel door de bron impliceert.

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 vergelijkende onderzoeken waarbij de intensiteit van het verkeer veel hoger ligt.

5.1.3 Conclusie

De geluidsgevoelige objecten liggen buiten de 48 dB geluidcontour waarmee de voorkeursgrenswaarde niet wordt overschreden. Voor het aspect verkeerslawaai is sprake van een goed woon- en leefklimaat, er zijn geen speciale geluidwerende maatregelen nodig aan de gevels van de woningen.

5.2 Bodemkwaliteit

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan dient te worden bepaald of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik van die bodem en of deze aspecten optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd. Dit gebeurt doorgaans aan de hand van een actueel bodemonderzoek conform de richtlijnen NEN 5740.

Voor de gemeente Midden-Drenthe is een bodemkwaliteitskaart vastgesteld. Het plangebied is gelegen in een gebied dat overeenkomt met een functie overig/natuur. Dit betekent dat de bodemkwaliteit over het algemeen overeenkomt met de achtergrondwaarde en als schoon wordt gekarakteriseerd. Door vaststelling van de bodemkwaliteitskaart en de nota bodembeheer is in de Bouwverordening een vrijstelling van toepassing. De vrijstelling betekent in dit geval dat er voor de uitvoering van de bouw en aanleg van de infrastructuur geen bodemonderzoek meer is vereist. Bij de werkzaamheden komt wellicht grond vrij. Bij de toekomstige werkzaamheden wordt gewerkt met een gesloten grondbalans.

5.3 Luchtkwaliteit

5.3.1 Beoordelingskader

Om een goede luchtkwaliteit in Europa te garanderen heeft de Europese unie een viertal kaderrichtlijnen opgesteld. De hiervan afgeleide Nederlandse wetgeving is vastgelegd in hoofdstuk 5, titel 2 van de Wet milieubeheer. Deze wetgeving staat ook bekend als de Wet luchtkwaliteit.

In de Wet luchtkwaliteit staan ondermeer de grenswaarden voor de verschillende luchtverontreinigende stoffen. Onderdeel van de Wet luchtkwaliteit zijn de volgende Besluiten en Regelingen:

- Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen);
- Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen).

5.3.1.1 Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen

Het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (NIBM) staat bouwprojecten toe wanneer de bijdrage aan de luchtkwaliteit van het desbetreffende project niet in betekenende mate is. Het begrip "niet in betekenende mate" is gedefinieerd als 3% van de grenswaarden uit de Wet milieubeheer. Het gaat hierbij uitsluitend om stikstofdioxide (NO_2) en fijn stof (PM_{10}). Toetsing aan andere luchtverontreinigende stoffen uit de Wet luchtkwaliteit vindt niet plaats. 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. Als een ruimtelijke ontwikkeling niet genoemd staat in de Regeling NIBM kan deze nog steeds niet in betekenende mate bijdragen. De bijdrage aan NO_2 en PM_{10} moet dan minder zijn dan 3% van de grenswaarden.

5.3.1.2 Besluit gevoelige bestemmingen

Dit besluit is opgesteld om mensen die extra gevoelig zijn voor een matige luchtkwaliteit aanvullend te beschermen. Deze 'gevoelige bestemmingen' zijn scholen, kinderdagverblijven en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen. Woningen en ziekenhuizen/ klinieken zijn geen gevoelige bestemmingen. De grootste bron van luchtverontreiniging in Nederland is het wegverkeer. Het Besluit legt aan weerszijden van rijkswegen en provinciale wegen zones vast. Bij rijkswegen is deze zone 300 meter, bij provinciale wegen 50 meter. Bij realisatie van 'gevoelige bestemmingen' binnen deze zones is toetsing aan de grenswaarden die genoemd zijn in de Wet luchtkwaliteit nodig.

5.3.2 Onderzoeksresultaten luchtkwaliteit

Het onderhavige project is, gelet op de beperkte omvang ervan, aan te merken als een project dat "niet in betekende mate" bijdraagt aan luchtverontreiniging. Toetsing aan de grenswaarden luchtkwaliteit kan achterwege blijven.

Uit de jaarlijkse rapportage van de luchtkwaliteit blijkt dat er, in de omgeving van het plangebied, langs wegen geen overschrijdingen van de grenswaarden aan de orde zijn. Een overschrijding van de grenswaarden is ook in de toekomst niet te verwachten.

Tevens wordt deze ontwikkeling niet aangemerkt als een gevoelige bestemming in het kader van luchtkwaliteit.

5.3.3 Conclusie

Gezien het vorenstaande is aanvullend onderzoek naar de luchtkwaliteit niet noodzakelijk.

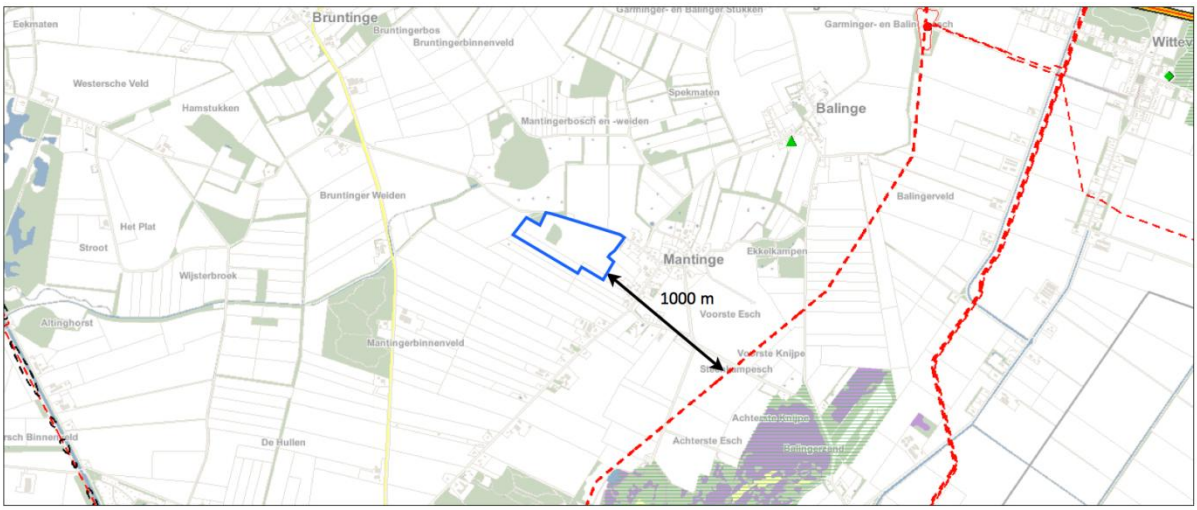
5.4 Externe veiligheid

5.4.1 Algemeen

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. Per 1 januari 2010 moet worden voldaan aan strikte risicogrenzen. Een 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 gevaarlijke stoffen per weg, spoor en water en transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen. Het doel van wetgeving op het gebied van externe veiligheid is risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle inrichtingen en activiteiten tot een aanvaardbaar minimum te beperken.

5.4.2 Situatie in en bij het plangebied

Aan hand van de Risicokaart Drenthe is een inventarisatie verricht van risicobronnen in en rond het plangebied. In de volgende afbeelding is een uitsnede van de Risicokaart met betrekking tot het plangebied en omgeving weergegeven. Het plangebied is aangegeven met de blauwe belijning.



Afbeelding 5.1: Uitsnede Risicokaart (Bron: Provincie Drenthe)

Uit de inventarisatie blijkt dat het plangebied:

- zich niet bevindt binnen de risicocontour van Bevi- en Brzo-inrichtingen danwel inrichtingen die vallen onder het Vuurwerkbesluit (plaatsgebonden risico);
- zich niet bevindt binnen een gebied waarbinnen een verantwoording van het groepsrisico nodig is;
- niet is gelegen binnen de veiligheidsafstanden van het vervoer gevaarlijke stoffen;
- niet is gelegen binnen de veiligheidsafstanden van buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. De afstand tot de meest nabijgelegen buisleiding bedraagt circa 1000 meter.

5.4.3 Conclusie

Gezien het vorenstaande kan worden geconcludeerd het project in overeenstemming is met wet- en regelgeving ter zake van externe veiligheid.

5.5 Milieuzonering

5.5.1 Algemeen

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering verstaan we het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds. Milieuzonering heeft twee doelen:

- het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
- het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' uit 2009 gehanteerd. Deze uitgave bevat een lijst, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten (naar SBI-code gerangschikt) richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke richtafstand. Hoe gevoelig een gebied is voor milieubelastende activiteiten is mede afhankelijk van het omgevingstype. In de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering is een tweetal gebiedstypen te onderscheiden; 'rustige woonwijk' en 'gemengd gebied'. In voorliggend geval is sprake van een rustig omgevingstype.

5.5.2 Onderzoeksresultaten milieuzonering

5.5.2.1 Algemeen

Aan de hand van vorenstaande regeling is onderzoek verricht naar de feitelijke situatie. Onder andere woningen zijn milieugevoelige objecten. De VNG uitgave "Bedrijven en Milieuzonering" geeft een eerste inzicht in de milieuhinder van inrichtingen.

Zoals reeds hiervoor genoemd wordt bij het realiseren van nieuwe bestemmingen gekeken te worden naar de omgeving waarin de nieuwe bestemmingen gerealiseerd worden. Hierbij spelen twee vragen een rol:

1. past de nieuwe functie in de omgeving? (externe werking);
2. laat de omgeving de nieuwe functie toe? (interne werking).

5.5.2.2 Externe werking

Hierbij gaat het met name om de vraag of de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling leidt tot een situatie die, vanuit hinder of gevaar bezien, in strijd is te achten met een goede ruimtelijke ontwikkeling. Daarvan is sprake als het woon- en leefklimaat van omwonenden wordt aangetast. De gewenste ontwikkeling betreft de realisatie van een landgoed. Hiermee worden de functies 'natuur' en 'wonen' mogelijk gemaakt. Deze functies betreffen geen milieubelastende functie voor de omgeving. Van enige aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden is dan ook geen sprake.

5.5.2.3 Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of de nieuwe gevoelige functies binnen het plangebied hinder ondervinden van bestaande functies in de omgeving. Ten oosten van het plangebied, op een afstand van circa 275 meter, is een landbouwmechanisatiebedrijf gevestigd. Op basis van de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' kan deze inrichting worden geschaard onder 'Dienstverlening t.b.v. de landbouw: - algemeen (o.a. loonbedrijven): b.o. > 500 $m^{2,}$ (milieucategorie 3.1). Hiervoor geldt een richtafstand van 50 meter. Hier wordt ruimschoots aan voldaan.

Ten zuidoosten van de nieuwe gevoelige objecten zijn enkele grondgebonden veehouderijen gelegen (Steendervalsweg). Bij de toetsing is uitgegaan van de bouwvlakken, zoals deze zijn opgenomen in het bestemmingsplan "De Broekstreek". De veehouderijen met de kleinste afstand tot het plangebied zijn aan de Steendervalsweg 17 en 19 gelegen. Deze en andere omliggende bedrijven worden op grond van de VNG-uitgave aangemerkt als: 'Fokken en houden van rundvee'. Een dergelijk bedrijf valt onder milieucategorie 3.2, waarvoor de grootste richtafstand van 30 meter geldt (met uitzondering van het aspect geur). Wat betreft het aspect geur wordt opgemerkt dat niet de richtafstanden maar wettelijk aan te houden afstanden gelden. In paragraaf 5.6 (geur) wordt hier nader op ingegaan.

De afstand van de bouwvlakken tot aan de het plangebied is circa 400 meter. Overige grondgebonden veehouderijen zijn op een grotere afstand gelegen. Intensieve veehouderijen zijn op grote afstand van het plangebied gelegen. Hiermee wordt voldaan aan de grootste richtafstanden voor de agrarische bedrijven (met uitzondering van het aspect geur).

5.5.3 Conclusie

Het aspect milieuzonering vormt geen belemmeringen voor de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

5.6 Geur

5.6.1 Wet geurhinder en veehouderij

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt het toetsingskader vergunningverlening, als het gaat om geurhinder vanwege dierenverblijven van veehouderijen. De Wgv stelt één landsdekkend beoordelingskader met een indeling in twee categorieën. Voor diercategorieën waarvan de geuremissie per dier is vastgesteld, wordt deze waarde uitgedrukt in een ten hoogste toegestane geurbelasting op een geurgevoelig object. Voor de andere diercategorieën is die waarde een wettelijke vastgestelde afstand die ten minste moet worden aangehouden.

Op grond van de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) dient voor diercategorieën waarvoor per dier geen geuremissie is vastgesteld (bijvoorbeeld melkkoeien en paarden) en een geurgevoelig object de volgende afstanden aangehouden te worden:

- ten minste 100 meter indien het geurgevoelige object binnen de bebouwde kom is gelegen, en
- ten minste 50 meter indien het geurgevoelige object buiten de bebouwde kom is gelegen.

Voor diercategorieën waarvoor in de Wgv een geuremissie per dier is vastgesteld geldt dat, binnen een concentratiegebied, de geurbelasting op geurgevoelige objecten binnen de bebouwde kom niet meer dan 3

odour units per kubieke meter lucht mag bedragen. Voor geurgevoelige objecten buiten de bebouwde kom mag deze niet meer bedragen dan 14 odour units per kubieke meter lucht.

5.6.2 Onderzoeksresultaten geur

De melkveehouderijen met de kleinste afstand tot het plangebied zijn gevestigd aan de Steendervalsweg 17 en 19 . De minimaal aan te houden vaste afstand bedraagt 50 meter. De werkelijke afstand bedraagt circa 400 meter. Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan de aan te houden (vaste) afstand vanuit de Wgv.

5.6.3 Conclusie

Er hoeft geen nader onderzoek plaats te vinden inzake het aspect geur. Omliggende agrarische bedrijven worden niet belemmerd in hun bedrijfsvoering door de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling. Anderzijds kan op het landgoed een goed woon- en leefklimaat worden gegarandeerd.

5.7 Flora & fauna

5.7.1 Algemeen

Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Bij gebiedsbescherming heeft men te maken met de Natuurbeschermingswet en de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Soortenbescherming komt voort uit de Flora- en faunawet. Om te onderzoeken of er sprake is van een 'goede ruimtelijke ordening, wordt het voorgenomen initiatief getoetst aan de Flora- en faunawet en de natuurbeschermingswet. Hiertoe is door Fopma Natuuradvies een onderzoek Quickscan natuurwaarden uitgevoerd. Dit onderzoek is opgenomen in bijlage 2 van deze toelichting. Voor een volledig overzicht van het onderzoek wordt verwezen naar deze bijlage.

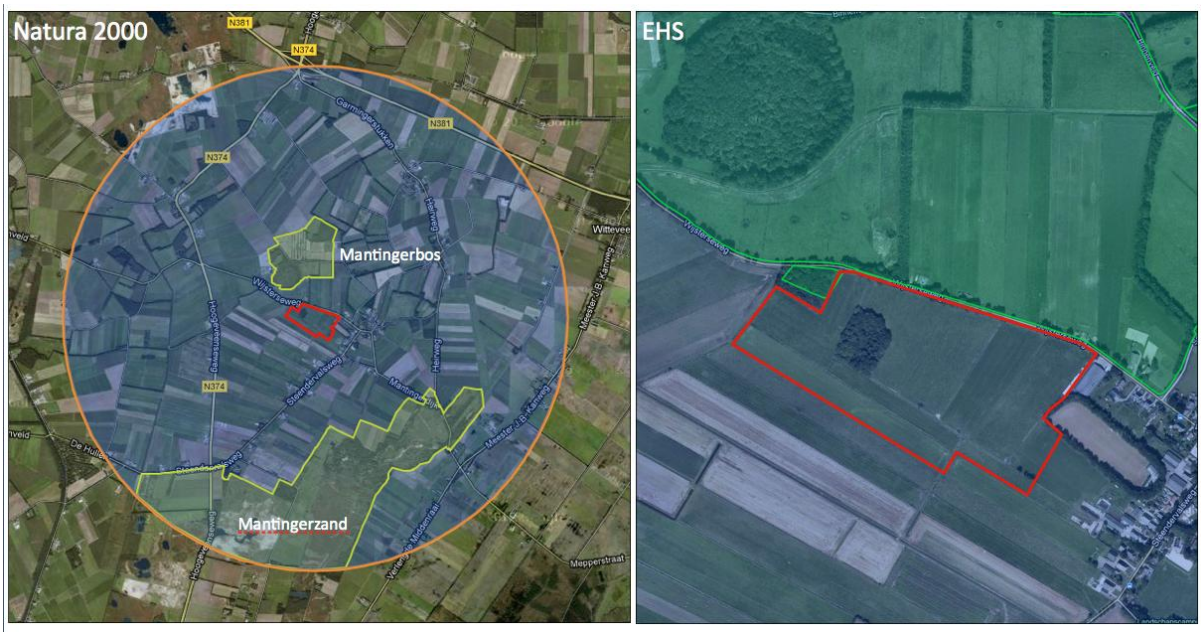
5.7.2 Gebiedsbescherming

5.7.2.1 Natura 2000 & EHS

Natura 2000 is een samenhangend netwerk van natuurgebieden in Europa. Natura 2000 bestaat uit gebieden die zijn aangewezen in het kader van de Europese Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en gebieden die zijn aangemeld op grond van de Europese Habitatrichtlijn (92/43/EEG). Deze gebieden worden in Nederland op grond van de Natuurbeschermingswet 1998 beschermd.

De Ecologische Hoofdstructuur (EHS) is de kern van het Nederlandse natuurbeleid. De EHS is in provinciale structuurvisies uitgewerkt. In of in de directe nabijheid van de EHS geldt het 'nee, tenzij'- principe. In principe zijn er geen ontwikkelingen toegestaan als zij de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied aantasten.

Het meest nabijgelegen Natura-2000 gebied betreft 'Mantingerbos' ten noorden van het plangebied, op een afstand van 185 meter. Het Natura-2000 gebied 'Mantingerzand' is gelegen ten zuiden van het plangebied, op een afstand van 1,0 kilometer. Een klein bosperceel aangrenzend aan het plangebied is aangemerkt als EHS. Het gebied aan de noordzijde van de Wijsterseweg is ook aangemerkt als EHS. De ligging van het plangebied ten opzichte van de Natura 2000-gebieden en gronden onderdeel uitmakend van de EHS wordt hieronder weergegeven.



Afbeelding 5.2: Ligging ten opzichte van Natura-200 gebieden en de EHS (Bron: Ministerie van EL&I)

5.7.2.3 Conclusies

Het plangebied ligt niet in de EHS of in een beschermd natuurgebied zoals een Natura2000-gebied of een beschermd natuurmonument. Aangenomen wordt dat het uitvoeren van de voorgenomen activiteit geen negatief effect heeft op beschermde natuurgebieden en de EHS. Nader onderzoek wordt niet noodzakelijk geacht.

5.7.3 Soortenbescherming

5.7.3.1 Algemeen

Wat betreft de soortbescherming is de Flora- en faunawet van toepassing. Hierin wordt onder andere de bescherming van dier- en plantensoorten geregeld. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden. Als hiervan sprake is, moet ontheffing of vrijstelling worden gevraagd.

5.7.3.2 Conclusies

Als de werkzaamheden buiten het broedseizoen aanvangen en grotendeels buiten het broedseizoen plaatsvinden en de aanbevelingen worden uitgevoerd, dan kunnen effecten op vogels voorkomen worden en is er voor vogels geen ontheffing art. 75 Flora- en faunawet noodzakelijk. Er is ook voor de overige natuurwaarden geen ontheffing art. 75 Flora- en faunawet noodzakelijk.

5.8 Archeologie, Cultuurhistorie & Aardkundige waarden

5.8.1 Archeologie

5.8.1.1 Algemeen

Op grond van de Monumentenwet dient er in ruimtelijke plannen rekening gehouden te worden met archeologische waarden. In de Monumentenwet is bepaald dat gemeenten een archeologische zorgplicht hebben en dat initiatiefnemers van projecten waarbij de bodem wordt verstoord, verplicht zijn rekening te houden met de archeologische relicten die in het plangebied aanwezig (kunnen) zijn. Hiervoor is onderzoek noodzakelijk: het archeologisch vooronderzoek. Als blijkt dat in het plangebied behoudenswaardige archeologische vindplaatsen aanwezig zijn, dan kan de initiatiefnemer verplicht worden hiermee rekening te houden. Dit kan leiden tot een aanpassing van de plannen, waardoor de vindplaatsen behouden blijven, of tot een archeologische opgraving en publicatie van de resultaten.

5.8.1.2 Archeologische verwachting

De gemeente Midden Drenthe heeft de archeologische verwachtingswaarde van haar buitengebied doorvertaald in het geldende bestemmingsplan voor het buitengebied. Voor het plangebied geldt de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2'. 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 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. Deze dubbelbestemming is ook voor de in dit bestemmingsplan besloten plangebied opgenomen. Hiermee is de bescherming van archeologische waarden in voldoende mate beschermd.

5.8.2 Cultuurhistorie

5.8.2.1 Algemeen

Onder cultuurhistorische waarden worden alle structuren, elementen en gebieden bedoeld die cultuurhistorisch van belang zijn. Zij vertellen iets over de ontstaansgeschiedenis van het Nederlandse cultuurlandschap. Vaak is er een sterke relatie tussen aardkundige aspecten en cultuurhistorische aspecten. De bescherming van cultuurhistorische elementen is vastgelegd in de Monumentenwet 1988. Deze wet is vooral gericht op het behouden van historische elementen voor latere generaties.

5.8.2.2 Onderzoeksresultaten cultuurhistorie

Uit de Cultuurhistorische Atlas Drenthe blijkt dat er in het plangebied geen cultuurhistorische waarden voorkomen. In de directe omgeving van het plangebied komen tevens geen cultuurhistorische waarden voor.

5.8.3 Aardkundige waarden

5.8.3.1 Algemeen

Aardkundige waarden zijn het vertrekpunt geweest voor de cultuurhistorische en landschappelijke ontwikkeling en biodiversiteit van Drenthe. Aardkundige waarden zijn niet alleen belangrijk voor recreatie en toerisme, omdat ze positief gewaardeerd worden, maar vormen ook een zeer grote informatiebron over de natuurlijke ontstaansgeschiedenis van Drenthe. De uitdaging is om elementen en patronen uit het verleden op

een duurzamewijze in te passen in nieuwe ontwikkelingen: Behoud door ontwikkeling. De middelen hiervoor zijn zorgvuldige planvorming, goed opdrachtgeverschap en een goede invulling van de ruimtelijke kwaliteit.

Beheer draagt bij aan het zichtbaar houden of zichtbaar verder ontwikkelen van kenmerkende aardkundige vormen en processen. Aantasting wordt tegengegaan en objecten worden zichtbaar gehouden of zichtbaar gemaakt. Zo kan reliëf worden geaccentueerd door het verwijderen van opslag of door het juist te beplanten. Om aardkundige elementen te behouden is het belangrijk aandacht te vragen voor het beheer. Zonder beheer geen behoud. Ook is het van belang of het een 'fossiel' element betreft of een element waarvan de vorming nog steeds doorgaat. Vervolgens kan een keuze gemaakt worden uit vier mogelijkheden die we bij het aardkundig beheer onderscheiden: behoud, accentuering, herstel en reconstructie.

5.8.3.2 Conclusie

Het landgoed wordt niet gerealiseerd op een cultuurhistorisch, kenmerkend, waardevol landschappen en niet in ecologisch opzicht belangrijke open landschappen. Het landgoed grijpt met de inrichting terug naar het cultuurhistorische landschap dat eind 1800 ontstond medio 1900 nog zichtbaar was. Langs de Wijsterseweg lagen toen kleine akkertjes, kaampies genaamd, en vormden de overgang naar het open landschap. Bij de inrichting van (de nieuw te realiseren natuur op) het landgoed is als basis de hoogteligging van het gebied, de landelijke context en de cultuurhistorie genomen. De 5 ha bossamenstelling sluit daarbij aan. Het inrichtingsontwerp is opgesteld door een erkende landschapsarchitect en met zorgvuldige afstemming met een architect. Daarmee ligt een gedegen analyse van het landschap en de cultuurhistorie onder het plan. Het openbare gedeelte van het landgoed leent zich goed voor dorpsommetjes. De informele routes gaan door het bos, de weiden en natte graslanden. Hiermee worden de aardkundige waarden versterkt en meer beleefbaar.

5.8.4 Eindconclusie

Het plangebied zelf kent geen bijzondere cultuurhistorische waarden. In de nabijheid van het plangebied bevinden zich tevens geen rijks- of gemeentelijke monumenten.

5.9 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

5.9.1 Kader

Op 1 april 2011 is het gewijzigde Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Een belangrijke wijziging betreft het indicatief maken van de drempelwaarden in onderdeel D (betreft de m.e.r.-beoordeling) van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage. Concreet betekent dit dat, ook wanneer ontwikkelingen onder de in bijlage D opgenomen drempelwaarden blijven, het bevoegd gezag zich er nog steeds van moet vergewissen of activiteiten geen aanzienlijke milieugevolgen kunnen hebben, de zogenaamde 'vergewisplicht'.

Het komt er op neer dat voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst die beneden de drempelwaarden vallen een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets, die dus een nieuw element is in de m.e.r.-regelgeving, wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

- belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r.(-beoordeling) noodzakelijk;
- belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een m.e.r.-beoordeling plaatsvinden of er kan direct worden gekozen voor m.e.r.

De toetsing in het kader van de vormvrije m.e.r.-beoordeling dient te geschieden aan de hand van de selectiecriteria in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling. In deze bijlage staan drie hoofdcriteria centraal:

- de kenmerken van het project;
- de plaats van het project;
- de kenmerken van de potentiële effecten.

5.9.2 Onderzoek en conclusie

In dit geval is er geen sprake van vermelding op de D-lijst. Een vormvrije m.e.r.-beoordeling is derhalve niet noodzakelijk. Tevens is de zogenaamde 'vergewisplicht' niet van toepassing. Wel kan worden opgemerkt dat het nieuwe landgoed met bijbehorende bebouwing niet binnen een kwetsbaar of waardevol gebied is gelegen en ook geen belangrijke nadelige milieugevolgen heeft voor de omgeving. Dit is tevens bevestigd in de voorgaande milieu- en omgevingsaspecten.

HOOFDSTUK 6 WATERASPECTEN

6.1 Vigerend beleid

6.1.1 Provinciaal beleid

Het provinciale waterbeleid is op veel onderdelen een voorzetting van het voorgaande beleid. Het regionaal waterplan zet sterker in op het op orde krijgen en houden van een watersysteem dat in staat is de gevolgen van klimaatverandering op te vangen. Daarbij spelen de beekdalen een belangrijke rol. Zo wordt het beleid om aan de bovenlopen van de beekdalen een natuurfunctie toe te kennen, zo veel mogelijk voortgezet. Ook richt de provincie de beken zo natuurlijk mogelijk in, zodat daar zo veel mogelijk water vastgehouden kan worden. Daarnaast moet de kwaliteit van het grond- en oppervlaktewater verder verbeterd worden.

Van provinciaal belang is/zijn:

- Een robuust watersysteem, dat zodanig is ingericht dat de risico's op wateroverlast en watertekort tot een maatschappelijk aanvaardbaar niveau beperkt blijven, met bijzondere aandacht voor de beekdalen.
- Een goede kwaliteit van het oppervlaktewater, gebaseerd op de normen van de KRW.
- Voor de Drentsche Aa moet de kwaliteit zo goed zijn dat het water geschikt is voor de bereiding van drinkwater.
- Een zo groot mogelijke voorraad zoet grondwater van een goede kwaliteit, beschikbaar voor mens en natuur.
- Een zodanige kwaliteit van het grondwater dat het zonder ingrijpende en kostbare zuivering geschikt is voor de bereiding van drinkwater.
- De waterbergingsgebieden zoals aangeduid in de omgevingsvisie

6.1.2 Waterschap Reest en Wieden

Door de invoering van de Kaderrichtlijn Water is Nederland verdeeld in vijf deelstroomgebieden. Het deelstroomgebied Rijn-Oost wordt beheerd door de waterschappen Reest en Wieden, Velt en Vecht, Regge en Dinkel, Groot Salland en Rijn en IJssel. Om te voldoen aan de eisen van de Kaderrichtlijn Water hebben deze waterschappen de afgelopen jaren intensief samengewerkt met elkaar en met andere partners. Het nieuwe Waterbeheerplan is één van de resultaten van deze samenwerking. De opzet en grote delen van dit Waterbeheerplan zijn inhoudelijk hetzelfde als dat van de andere waterschappen in Rijn-Oost.

Het waterbeleid van het waterschap is met name gericht op een duurzame aanpak van het waterbeheer: geen afwenteling, herstel van de veerkracht van het watersysteem, streven naar een meer natuurlijker waterbeheer, zoeken naar meer ruimte voor water, water toepassen als ordenend principe middels het gebruik van waterkansenkaarten en water langer vasthouden mede door flexibeler peilbeheer. Ook het streven naar een betere waterkwaliteit als onderdeel van duurzaamheid is een belangrijk speerpunt (tegengaan van lozingen, minder belasting van het water en het zoveel mogelijk tegengaan van diffuse verontreinigingen).

6.1.3 Waterplan gemeente Midden-Drenthe

De gemeente Midden-Drenthe heeft in samenwerking met het Waterschap Reest en Wieden en de Waterleidingmaatschappij Drenthe (WMD) een waterplan opgesteld (Waterplan Midden-Drenthe d.d. 19 juli 2007).

- Het waterplan gaat onder meer in op de volgende onderdelen:
- het verbeteren van de samenwerking en afstemming met het Waterschap Reest en Wieden;
- het verbeteren van de samenwerking en afstemming beleidsterreinen op het gebied van water binnen de gemeente;

- het formuleren van uitgangspunten en het maken van afspraken op het gebied van het beheer van oppervlaktewater;
- aandacht voor de invloed van waterwinning op het grondgebied van de gemeente;
- aandacht voor lokale grondwateroverlast;
- visie op waterberging en inzichtelijk maken van wateropgaven in het stedelijk gebied;
- duurzaam materiaalgebruik en duurzaam bouwen.

6.2 Waterparagraaf

6.2.1 Algemeen

Zoals in voorgaande paragrafen uiteen is gezet, wordt in het moderne waterbeheer (waterbeheer 21e eeuw) gestreefd naar duurzame, veerkrachtige watersystemen met minimale risico's op wateroverlast of watertekorten. Belangrijk instrument hierbij is de watertoets, die sinds 1 november 2003 in ruimtelijke plannen is verankerd. In de toelichting op ruimtelijke plannen dient een waterparagraaf te worden opgenomen. Hierin wordt verslag gedaan van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishoudkundige situatie (watertoets).

Het doel van de watertoets is te garanderen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op een evenwichtige wijze in het plan worden afgewogen. Deze waterhuishoudkundige doelstellingen betreffen zowel de waterkwantiteit (veiligheid, wateroverlast, tegengaan verdroging) als de waterkwaliteit (riolering, omgang met hemelwater, lozingen op oppervlaktewater).

6.2.2 Watertoetsdocument

De watertoets heeft plaats gevonden door gebruik te maken van De Digitale Watertoets (d.d. 16-11-2012). Met behulp van het watertoetsdocument, welke is bijgevoegd in bijlage 3, wordt bruikbare informatie aangeleverd op basis waarvan de waterhuishouding in en rond het plangebied kan worden geregeld. Met dit document wordt inzicht gegeven in:

1. de bestaande waterhuishouding van het plangebied;
2. concrete uitgangspunten voor het plan op basis waarvan u waterhuishouding kunt regelen en
3. het vervolg van de watertoets en de uiteindelijke beoordeling van het waterschap in het kader van de watertoets.

Hieronder volgt een weergave van de bestaande waterhuishouding en een uitwerking van de uitgangspunten:

Bestaande waterhuishouding

Het plangebied ligt in het stroomgebied van het Meppelerdiep. Rond het plangebied liggen schouwsloten en watergangen van het waterschap. De hoogte van het maaiveld ligt gemiddeld op ongeveer NAP15.50 m. De bodem (deklaag) van het plangebied bestaat voornamelijk uit een moerige ondergrond. Veengronden veranderen langzaam naar moerige gronden en moerige gronden veranderen langzaam naar zandgronden. De maximale grondwaterstand ligt tussen 40 en 80 cm onder het maaiveld (Gt VI). Er kunnen , door de aanwezigheid van slecht doorlatende lagen, schijngrondwaterstanden tot dicht onder het maaiveld voorkomen.

Afvalwater

Het afvalwater (het zwarte afvalwater van toilet, het grijze afvalwater van keuken, wasmachine en douche) wordt via een zuivering op eigen terrein in de vorm van een helofytenfilter naar het oppervlaktewater afgevoerd of naar het RWZI door middel van een (gescheiden) riolering.

Waterhuishouding

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

van maximaal tussen de 700 en 800 m^2 halfverharding (oprijlaan) en een dakoppervlak van circa 1000m^2. Daarmee blijft het plan onder de norm voor verplichte compensatie voor wateropvang (10% compensatie mits meer dan 1500m^2 verharding waarbij halfverharding voor 50% telt). Daarnaast wordt sowieso plas/dras aangelegd (2500m^2) en de taluds verflauwd, deze kunnen zo nodig dienen als compensatie.

Voorkeursbeleid hemelwaterafvoer

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

Het gebruik van materialen

Het waterschap is verantwoordelijk voor een goede waterkwaliteit van het regionale watersysteem. Om verontreiniging van het watersysteem te voorkomen worden uitlogenende materialen zoals lood, koper en zink zoveel mogelijk vermeden.

6.2.3 Reactie Waterschap

Het plan is voorgelegd aan het waterschap. De procedure in het kader van de watertoets is goed doorlopen conform de handreiking watertoets III. Waterschap Reest en Wieden geeft een positief wateradvies.

Aandachtspunt voor het vervolg is dat het plangebied in twee peilgebieden ligt en om die reden wil het waterschap graag bij de uitvoering betrokken worden zodat het landgoed en de omliggende eigenaren hier geen problemen mee krijgen. Verder geeft het waterschap aan dat er watervergunningen moeten worden aangevraagd.

HOOFDSTUK 7 JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING

7.1 Inleiding

In de voorgaande hoofdstukken is ingegaan op het plangebied, het relevante beleid en de milieu- en omgevingsaspecten. De informatie uit deze hoofdstukken is gebruikt om keuzes te maken bij het maken van het juridische deel van het bestemmingsplan: de verbeelding en de regels. In dit hoofdstuk wordt dieper ingegaan op de opzet van dit juridische deel. Daarnaast wordt een verantwoording gegeven van de gemaakte keuzes op de verbeelding en in de regels. Dat betekent dat er wordt aangegeven waarom een bepaalde functie ergens is toegestaan en waarom bepaalde bebouwing daar acceptabel is.

7.2 Opzet van de regels

7.2.1 Algemeen

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) die op 1 juli 2008 in werking is getreden, is de verplichting opgenomen om ruimtelijke plannen en besluiten digitaal vast te stellen. De digitaliseringsverplichting geldt vanaf 1 januari 2010. Ook de Standaard voor vergelijkbare bestemmingsplannen 2008 (SVBP2008) is vanaf deze datum verplicht. De Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 maakt het mogelijk bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op een zelfde manier worden verbeeld. Vergelijkbare bestemmingsplannen leiden tot een betere dienstverlening en tot een effectievere en efficiëntere overheid.

Met de SVBP2008 is in dit plan rekening gehouden, evenals met de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) die op 1 oktober 2010 in werking is getreden.

Het juridisch bindend gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit planregels en bijbehorende verbeelding waarop de bestemmingen zijn aangegeven. Deze verbeelding kan zowel digitaal als analoog worden verbeeld. De verbeelding en de planregels dienen in samenhang te worden bekeken.

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

1. Inleidende regels (begripsbepalingen en wijze van meten);
2. Bestemmingsregels;
3. Algemene regels (o.a. afwijkingsregels);
4. Overgangs- en slotregels.

7.2.2 Inleidende regels

Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels. Deze regels gelden voor het gehele plangebied en bevatten:

- Begrippen (Artikel 1)

  In dit artikel zijn definities van de in de regels gebruikte begrippen opgenomen. Hiermee is een eenduidige interpretatie van deze begrippen vastgelegd.

- Wijze van meten (Artikel 2)

  Dit artikel geeft onder meer bepalingen waar mag worden gebouwd en hoe voorkomende eisen betreffende de maatvoering begrepen moeten worden.

7.2.3 Bestemmingsregels

Hoofdstuk 2 van de regels bevat de juridische vertaling van de in het plangebied voorkomende bestemmingen. De regels zijn onderverdeeld in o.a.:

- Bestemmingsomschrijving;
- Bouwregels;
- Afwijken van de bouwregels;

- Specifieke gebruiksregels;
- Afwijken van de gebruiksregels;
- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
- Wijzigingsbevoegdheid.

7.2.4 Algemene regels

Hoofdstuk 3 bevat de algemene regels. Deze regels gelden voor het gehele plangebied. Dit hoofdstuk is opgebouwd uit:

- **Anti-dubbeltelregel (Artikel 5)**
  Deze regel is opgenomen om een ongewenste verdichting van de bebouwing te voorkomen. Deze verdichting kan zich met name voordoen, indien een perceel of een gedeelte daarvan, meer dan één keer betrokken wordt bij de berekening van (bijvoorbeeld) een maximaal bebouwingspercentage.

- **Algemene aanduidingsregels (Artikel 6)**
  In dit artikel worden de algemene aanduidingsregels beschreven. Deze aanduidingsregels gelden voor het hele plangebied.

Voor het overige blijven de algemene regels van het geldende bestemmingsplan "Buitengebied Midden-Drenthe" van toepassing.

7.2.5 Overgangs- en slotregels

In hoofdstuk 4 van de regels staan de overgangs- en slotregels. In de overgangsregels is aangegeven wat de juridische consequenties zijn van bestaande situaties die in strijd zijn met dit bestemmingsplan. In de slotregel wordt aangegeven hoe het bestemmingsplan wordt genoemd.

7.3 Verantwoording van de regels

Kenmerk van de Nederlandse ruimtelijke ordeningsregelgeving is dat er uitgegaan wordt van toelatingsplanologie. Een bestemmingsplan geeft aan welke functies waar zijn toegestaan en welke bebouwing mag worden opgericht. Bij het opstellen van dit bestemmingsplan zijn keuzes gemaakt over welke functies waar worden mogelijk gemaakt en is gekeken welke bebouwing stedenbouwkundig toegestaan kan worden.

Het is noodzakelijk dat het bestemmingsplan een compleet inzicht biedt in de bouw- en gebruiksmogelijkheden binnen het betreffende plangebied. Het bestemmingsplan is het juridische toetsingskader dat bindend is voor de burger en overheid en geeft aan wat de gewenste planologische situatie voor het plangebied is.

"Natuur" (Artikel 3)

De voor 'Natuur' aangewezen gronden zijn hoofdzakelijk bedoeld voor natuur, bosbouw en houtproductie, een landgoed, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van natuur - landgoed', cultuurgrond, waarbij het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de landschappelijke waarden, zoals houtwallen, houtsingels en bosschages, worden nagestreefd. Tevens zijn de gronden bestemd voor het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de cultuurhistorische, natuurlijke en de landschappelijke waarden.

Daarnaast zijn de gronden ook bestemd voor het wonen ten behoeve van het landgoed (al dan niet in combinatie met een aan huis verbonden beroep, mantelzorg, sociaal-culturele doeleinden en een gastouderopvang), het extensief agrarisch, dagrecreatief medegebruik en educatief medegebruik, voet- en fietspaden alsmede overige infrastructurele voorzieningen, openbare nutsvoorzieningen, waterhuishoudkundige doeleinden, waaronder waterberging en sloten, beken, poelen en daarmee gelijk te

stellen water. Tot slot zijn de gronden bestemd voor een woning, aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen ten behoeve van de woning, bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

De bouwregels maken onderscheid in observatiehutten, gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde. Diverse maatvoeringen zijn gelimiteerd in de regels. Voor gebouwen is een overzichtelijk bouwschema opgenomen. Het plan kent enige flexibiliteit via afwijkingen van de bouwregels. In de specifieke gebruiksregels is vastgelegd wat onder toegestaan gebruik en strijdig gebruik wordt verstaan. Tot slot kent de bestemming een omgevingsvergunningstelsel.

"Waarde – Archeologie 2" (Artikel 4)

Ter bescherming van de archeologische waarden is een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2' opgenomen. De voor 'Waarde - Archeologie 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en) (basisbestemming), mede bestemd voor het behoud van de mogelijk te verwachten archeologische waarden. Via de bouwregels en een omgevingsvergunningstelsel zijn deze archeologische waarden juridisch-planologisch beschermd. Via een wijzigingsbevoegdheid is het mogelijk deze dubbelbestemming te verwijderen. Dit is enkel mogelijk na onderzoek.

7.4 Handhaving

Het bestemmingsplan wil een sturend instrument zijn voor de ruimtelijke en functionele inrichting van het plangebied. Aan de hand van de in het bestemmingsplan opgenomen regels worden voorgenomen activiteiten (bouwactiviteiten en gebruik van gronden en gebouwen) getoetst.

Middels het stelsel van vergunningverlening worden de regels toegepast. Als blijkt dat zonder of in afwijking van de regels activiteiten plaatsvinden, is handhaving in enge zin aan de orde, gericht op het ongedaan maken van een overtreding. Handhaving is belangrijk om de sturing die het bestemmingsplan beoogt tot haar recht te laten komen.

Handhaving heeft echter alleen zin wanneer de noodzaak en het nut hiervan kunnen worden aangetoond, een grondige inventarisatie van de feitelijke situatie (grondgebruik en bebouwing) heeft plaatsgevonden en draagvlak onder betrokkenen kan worden verkregen voor het beleid.

De gemeente Midden-Drenthe hanteert een strikt handhavingsbeleid. In dit beleid worden de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- stringent beleid: als uitgangspunt geldt dat in principe elke overtreding wordt aangepakt;
- géén stilzwijgend gedogen;
- gewenste maar illegale ontwikkelingen zo snel mogelijk legaliseren;
- gedogen van illegale gevallen alleen in uitzonderlijke gevallen, bij voorkeur alleen tijdelijk en met redenen omkleed.

Handhavend optreden tegen overtredingen van bestemmingsplannen kan niet alleen plaatsvinden via publiekrechtelijke, maar ook via de strafrechtelijke weg. De opsporingsambtenaren van de gemeente of politie zullen in die gevallen proces-verbaal van de overtreding maken. Het (reguliere) bestuursrechtelijk traject zal gelijktijdig worden ingezet.

HOOFDSTUK 8 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Aangezien het om een particulier initiatief gaat, zullen eventuele planschadekosten en andere daarmee samenhangende kosten voor rekening van de initiatiefnemer zijn. De initiatiefnemer en de gemeente hebben hiervoor een planschade- en uitvoeringsovereenkomst ondertekend. Alle kosten die gepaard gaan met de uitvoering van de plannen zullen door de initiatiefnemer worden gedragen, zowel binnen als buiten het plangebied.

HOOFDSTUK 9 INSPRAAK EN VOOROVERLEG

9.1 Vooroverleg

Na terinzage legging wordt deze paragraaf ingevuld.

9.2 Inspraak

Conform de gemeentelijke inspraakverordening kan het bestuursorgaan zelf besluiten of inspraak wordt verleend bij de voorbereiding van gemeentelijk beleid. In dit geval wordt afgezien van het ter inzage leggen van een voorontwerpbestemmingsplan.

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

BIJLAGE 1: LANDSCHAPSPLAN

BIJLAGE 2: QUICKSCAN NATUURWAARDEN

BIJLAGE 3: WATERTOETS