

Bestemmingsplan Beilen, Partiële herziening Makkum 7.

Vervangende nieuwbouw woning en schuur

Ontwerp bestemmingsplan, versie 11 oktober 2013
NL.IMRO.1731.Makkum7BEI-ONT1



Bestemmingsplan Beilen, Partiële herziening Makkum 7.

Vervangende nieuwbouw woning en schuur

Ontwerp bestemmingsplan, versie 11 oktober 2013
NL.IMRO.1731.Makkum7BEI-ONT1



Inhoud:	Toelichting en bijlagen
	Regels
	Verbeelding

Opdrachtgever:	A.J. Mos en P.M. Mos-Savenije
Datum:	11 oktober 2013
Opsteller:	R.G. Zuidema

ZUIDEMA
= Juridisch Adviesbureau =

DEEL I

Toelichting

Deel 1: Toelichting

Inhoudsopgave

Inleiding.....	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 plangebied.....	3
1.3 Doel	3
1.4 Verantwoording	4
1.5 Leeswijzer.....	4
2. Huidige situatie	5
2.1 Ligging en landschap	5
2.2 Functie en bebouwing.....	5
3. Beleid.....	6
3.1 Rijksbeleid	6
3.2 Provinciaal beleid	6
3.3 Waterschapsbeleid.....	8
3.4 Gemeentelijk beleid	8
4. Omgevingsaspecten	10
4.1 Milieuzonering	10
4.2 Geluid	11
4.3 Luchtkwaliteit.....	11
4.4 Bodem	12
4.5 Externe veiligheid.....	13
4.6 Cultuurhistorie	13
4.7 Water	14
4.8 Ecologie	15

5 Planbeschrijving	16
6 Juridische vormgeving.....	17
7 Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid	18
7.1 economische uitvoerbaarheid	18
7.2 inspraak en overleg	18
8 Bijlagen.....	

- I. Beeldkwaliteitsplan, Makkum 7 te Beilen, Vellinga architecten d.d. 10 oktober 2013;
- II. Omgevingsvisie kernkwaliteit kaarten 2d, 2f en 2e;
- III. Tekening afstandsberekening milieuzonering, midden Drenthe d.d. 11 oktober 2013;
- IV. Advies geluidsbelasting gevels, gemeente Midden Drenthe d.d. 11 juli 2013;
- V. Rapport karakteristieke geluidwering, bureau Fysi-k, d.d. 3 september 2013
- VI. Rapportage verkennend bodemonderzoek, Terra Bodemonderzoekd.d. 10 juli 2013;
- VII. Afdruk provinciale risicokaart, d.d. 15 juli 2013,
- VIII. Berekening molenbiothoop, d.d. 15 juli 2013;
- IX. Rapportage Ecologisch Advies Dolstra, d.d. 1 juli 2013.

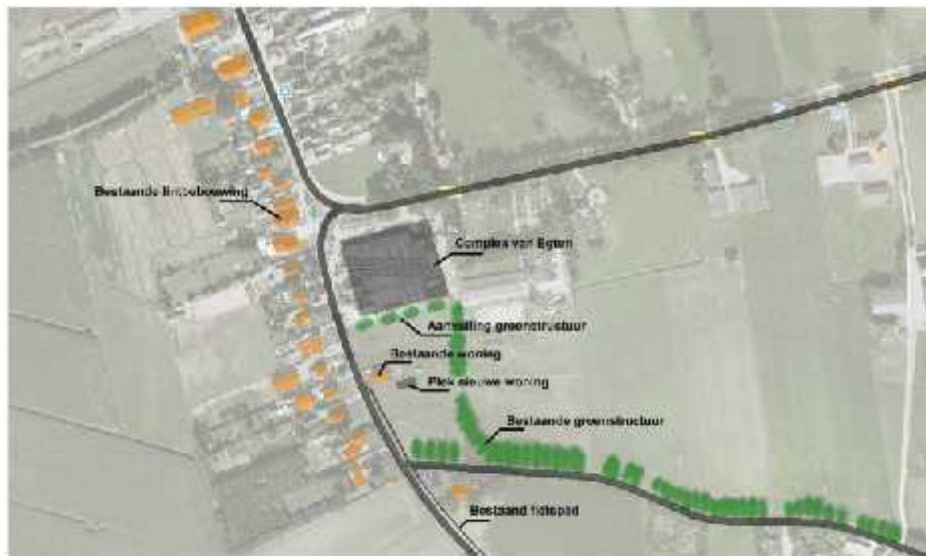
Inleiding

1.1 Aanleiding

De initiatiefnemers willen ter vervanging van de bestaande woning Makkum 7 een woning bouwen op het naast gelegen perceel cultuurland. De gronden zijn sinds 1 maart 2013 in eigendom van de initiatiefnemers. Met de vervangende bouw wordt voorzien in een woning en schuur welke voldoet aan de eisen van deze tijd en met een architectonisch ontwerp passend in het landschap. Met het gekozen ontwerp en inpassing op de kavel zal de overgang van het buitengebied naar bebouwd gebied worden versterkt.

1.2 plangebied

Het plangebied omvat de bestaande woning en schuur Makkum 7 en het naast gelegen cultuurland waar de vervangende woning is gesitueerd. De beide percelen zijn kadastraal bekend gemeente Beilen sectie T nummer 163 en 164.



Bron: Beeldkwaliteitsplan, Makkum 7 te Beilen

1.3 Doel

Het perceel met de bestaande woning en schuur is gelegen in het bestemmingsplan Beilen, vastgesteld 28 februari 2013 en heeft daarin de bestemming Wonen en is voorzien van een bouwvlak ter plaatse van de bestaande woning. Tevens is het perceel aangeduid met vrijwaringszone -molenbiotoop en Es. Het perceel cultuurland waarop de vervangende woning is gesitueerd is gelegen in het bestemmingsplan Buitengebied Midden Drenthe, vastgesteld d.d. 26 januari 2012 en heeft daarin de bestemming Agrarisch met waarden - 2 en is voorzien van de dubbelbestemming Waarde - Archeologie 2 en gebiedsaanduiding vrijwaringszone – molenbiotoop.

De realisatie van de vervangende woning past niet binnen de regels van het vigerend bestemmingsplan buitengebied.

Dit bestemmingsplan Beilen, Partiële herziening Makkum 7, voorziet in een woonbestemming en aanduiding van een bouwvlak voor het perceel grasland en het schrappen van de bouwvlak van het perceel van de bestaande woning.

1.4 Verantwoording

Bij het opstellen van dit wijzigingsplan is gebruik gemaakt van websites, visiedocumenten, beleidsstukken en rapportages. Waar nodig zijn de teksten en/of afbeeldingen integraal overgenomen om de inhoud zoveel mogelijk te waarborgen. Voor het overige is de naam en/of vindplaats van de bronnen weergegeven.

1.5 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt de huidige situatie in het plangebied beschreven. Vervolgens komt in hoofdstuk 3 het provinciaal en gemeentelijk beleid aan de orde. In hoofdstuk 4 worden de omgevingsaspecten, en de daartoe uitgevoerde onderzoeken, beschreven. Hoofdstuk 5 gaat in op de toekomstige situatie in het plangebied en het uiteindelijke planvoornemen. In hoofdstuk 6 is de juridische opzet van het bestemmingsplan toegelicht. In hoofdstuk 7 is de economische uitvoerbaarheid van het plan aangegeven en gaat in op de inspraak en het overleg over het bestemmingsplan.

2. Huidige situatie

2.1 Ligging en landschap

Het plangebied is gelegen in de buurtschap Makkum direct ten zuidoosten van Beilen in de provincie Drenthe, behorend tot de gemeente Midden-Drenthe. Feitelijk gezien is Makkum niet meer dan een straat van Beilen ten oosten van de spoorlijn Meppel-Groningen. Het meest opvallend bouwwerk in het gehucht is de Molen van Makkum, een korenmolen uit 1906.

2.2 Functie en bebouwing

De omgeving van het plangebied kenmerkt zich aan de oost en westzijde door een es landschap en de openheid van de onbebouwde graslanden, af en toe een solitaire (woon)boerderij en wegen veelal met een bomenrij. Aan de zuid zijde, langs de straat Makkum, een bebouwingslint van woningen. Dit lint wordt gekenmerkt door woningen die in hoofdzaak met de nok(richting) haaks op de weg staan. Aan de noordzijde grenst aan het plangebied een kleinschalig bedrijfsgebied. Het bedrijfsgebied is onlangs vergroot tot nagenoeg op de grens van het plangebied met de uitbreiding van de bestaande bedrijfshal.

De bestaande woning is ten opzichte van het tegenoverliggende bebouwingslint solitair gelegen en heeft een markante hoofdvorm. Door de recente uitbreiding van de naastgelegen bedrijfshal worden de huidige kenmerken van de redelijk solitair gelegen markante woning aangetast. Daarnaast is de bestaande woning behoorlijk dicht op de straat Makkum gelegen. Waardoor wegstructuur met fietspad ter hoogte van de woning niet is doorgetrokken.



Plangebied en omgeving (bron: google maps)

In het beeldkwaliteitsplan (bijlage I) zijn de uiterlijke kenmerken van het gebied in kaart gebracht. Tevens gaat het beeldkwaliteitsplan in op bouwstijl, uitstraling, gebruikte materialen en kleuren.

3. Beleid

3.1 Rijksbeleid

Op 13 maart 2012 is de Rijkstructuurvisie Infrastructuur en Ruimte (hierna SVIR) vastgesteld. Daarin is aangegeven dat het Rijk streeft naar “Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig”. Het Rijk kiest drie doelen 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 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.

Het Rijk kiest daarbij voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

Conclusie

Voor het plan, voor de bouw van een vervangende woning en schuur, zijn in de SVIR geen onderwerpen van nationaal belang opgenomen waarmee rekening dient te worden gehouden.

3.2 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Drenthe

Op 2 juni 2010 hebben Provinciale Staten de Omgevingsvisie Drenthe vastgesteld. In de omgevingsvisie zijn de belangen, ambities, rollen, verantwoordelijkheden en sturing van de provincie in het ruimtelijk domein geformuleerd. De omgevingsvisie vormt het strategisch kader voor de ruimtelijk economische ontwikkeling van Drenthe in de periode tot 2020, met in sommige gevallen een doorkijk naar de periode daarna. De Omgevingsvisie Drenthe is een integraal document en fungeert als provinciale structuurvisie op grond van de Wet ruimtelijke ordening, als provinciaal milieubeleidsplan, als regionaal waterplan en als provinciaal verkeers- en vervoersplan.

In de omgevingsvisie zijn de provinciale belangen benoemd, waarmee gemeenten rekening dienen te houden bij het opstellen van bestemmingsplannen. De provinciale belangen zijn verdeeld in Drentse kwaliteiten en ontwikkelingen. Binnen de Drentse kwaliteiten staat het behoud en de ontwikkeling van de kernkwaliteiten, de dynamiek van bedrijvigheid, de biodiversiteit en de milieu- en leefomgevingskwaliteit centraal. De kernkwaliteiten zijn opgenomen op een kernkwaliteitenkaart. Op het gebied van ontwikkelingen zijn onder meer het regionale economische vestigingsklimaat, de landbouw, het toerisme, de demografische ontwikkeling, de mobiliteit en de ontwikkeling van natuur en landschap (ecologische hoofdstructuur, diversiteit in landschapstypen) als provinciaal belang benoemt.

De kernkwaliteiten vormen de belangrijkste basis voor het begrip 'ruimtelijke kwaliteit'. Daarnaast zijn voor ons zorgvuldig ruimtegebruik en milieu- en leefomgevingskwaliteit van belang.

De verantwoordelijkheid voor de kernkwaliteiten binnen de bebouwde kom ligt bij de gemeente. Een uitzondering hierop is archeologie en in specifieke gevallen voor cultuurhistorie. Het provinciaal belang geldt alleen binnen de bebouwde kom als de desbetreffende kern is opgenomen op de kaart cultuurhistorie hoofdstructuur. De kaarten met de kernkwaliteit oorspronkelijkheid (kaarten 2d, 2f en 2e) zijn bijgevoegd als bijlage II.

Kernkwaliteiten	Indicatoren
Rust	Stille en duisteris
Ruimte	Openheid van het landschap
Natuur	Natuur binnen de ecologische hoofdstructuur
Landschap	Diversiteit en gaafheid van landschapstypen
Oorspronkelijkheid	Cultuurhistorische, archeologische en aardkundige waarden
Veiligheid	Sociale, externe en verkeersveiligheid
Naoberschap	Leefbaarheid
Menselijke maat	Passend bij Drenthe
Kleinschaligheid (Drentse schaal)	

Bron omgevingsvisie Drenthe, par 4.1.1 Kernwaarde en kernkwaliteiten

Het plangebied is gelegen binnen de bebouwde kom van Beilen. In beginsel ligt de verantwoordelijkheid voor de kernkwaliteiten bij de gemeente, echter het plangebied is op de kaart archeologie aangeduid als "Es". Op de kaart cultuurhistorie hoofdstructuur is het plangebied niet voorzien van een waarde. En op de kaart aardkundige waarden is het plangebied aangeduid met beschermingsniveau "middel: regisseren". Het plangebied omvat de Kernkwaliteit "Oorspronkelijkheid".

Op grond van de omgevingsvisie is het provinciaal belang voor archeologie en de daarbij behorende sturing als handreiking en kader gebruikt door de gemeente Midden-Drenthe bij het ontwikkelen van het gemeentelijk archeologiebeleid.

Cultuurhistorisch Kompas Drenthe

Gedeputeerde Staten van Drenthe hebben met het 'Cultuurhistorisch Kompas Drenthe, hoofdstructuur en beleidsvisie hun eerste visie op cultuurhistorie en ruimtelijke ontwikkeling neergelegd. Het Cultuurhistorisch Kompas schept een provinciaal kader en biedt een inspiratie voor gemeenten, waterschappen en terreinbeheerders om cultuurhistorie een plaats te geven in de planvorming. Het Cultuurhistorisch Kompas dient als uitwerking van de kernkwaliteiten cultuurhistorie en archeologie, geeft verdieping bovenop de Omgevingsvisie en dient in de praktijk als basis voor de beoordeling en begeleiding van nieuwe initiatieven.

Het plangebied heeft in het Cultuurhistorisch Kompas geen waarde aanduiding.

Beleidsnotitie 'WAARDEvol Drenthe'

Met de beleidsnotitie 'WAARDEvol Drenthe' wordt inhoud en richting aangegeven aan het beleid, door het provinciaal belang te benoemen en specifieke doelstellingen voor Aardkundige waarden te formuleren. De uitgangspunten zijn gebaseerd op de aardkundige waarden zoals aangegeven in de Omgevingsvisie en is een uitwerking van de kernkwaliteit "Oorspronkelijkheid".

Provinciale omgevingsverordening Drenthe

De Provinciale omgevingsverordening Drenthe, geldend vanaf 22-12-2012, geeft de randvoorwaarden voor het opstellen van ruimtelijke plannen. De verordening heeft onder meer als doel om de kernkwaliteiten van Drenthe te behouden en te versterken. Als bij een ruimtelijk plan kernkwaliteiten betrokken zijn, moet in het ruimtelijk plan uiteengezet worden dat met het desbetreffende plan wordt bijgedragen aan behoud en ontwikkeling van de bij het plan betrokken kernkwaliteiten conform de provinciale ontwikkelingsvisie. Een ruimtelijk plan mag geen nieuwe activiteiten dan wel wijziging van bestaande activiteiten mogelijk maken die de kernkwaliteiten significant aantasten.

Daarnaast mag op grond van de verordening geen woningbouw mogelijk worden gemaakt die buiten de afspraken vallen die de woonregio en de provincie hebben gemaakt over de woningbouwprogrammering en het gestelde in de woonvisie.

Het plan betreft een geringe ruimtelijke ingreep waarmee geen significante aantasting van de kernwaarden zal plaatsvinden. In dit plan is uiteengezet op welke wijze wordt bijgedragen aan behoud en ontwikkeling van de kernkwaliteit "oorspronkelijkheid". Het plan omvat geen vermeerdering van het aantal woningen en daarmee kunnen de bestaande afspraken betreffende woningbouw niet worden overschreden.

Conclusie

Het plan betreft een geringe ruimtelijke ingreep waarbij geen significante aantasting van de kernwaarden zal plaatsvinden.

3.3 Waterschapsbeleid

Waterbeheerplan Reest en Wieden 2010-2015

De Waterwet (2009) verplicht de waterschappen om waterbeheerplannen op te stellen met een looptijd van zes jaar. Op 24 november 2009 is het Waterbeheerplan Reest en Wieden 2010-2015 vastgesteld. Het waterbeheerplan geeft de koers aan die het waterschap voor een bepaalde periode wil volgen.

Het Waterschap Reest en Wieden streeft naar *"een optimale aanwezigheid van oppervlaktewater en grondwater van geschikte kwaliteit voor mens en natuur"*.

Binnen het waterschap worden voor het beheergebied vier zones onderscheiden die elk hun eigen functie hebben. Dit zijn de functies landbouw, landbouw en landschap, natuur en landbouw, natuur en stedelijk gebied. Het plangebied is gelegen binnen de functiezone landbouw.

Conclusie

Het plan betreft een geringe ruimtelijke ingreep welke geen invloed van betekenis heeft inzake het waterbeheerplan van Reest en Wieden.

3.4 Gemeentelijk beleid

Visie "Platteland leeft! Midden-Drenthe 2020"

In de structuurvisie "Platteland leeft! Midden-Drenthe 2020" zijn de speerpunten voor het woonbeleid Onderbouwd. De speerpunten zijn "Midden-Drenthe is een groeiende gemeente" en "Wie in Midden-Drenthe woont, wil er blijven wonen".

Visiedocument Wonen

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

De visie van dit document is: *"Midden-Drenthe is in 2020 een groeiende woon- en leefgemeente. Wonen is royaal, modern en landelijk, met goede voorzieningen dichtbij huis. De mensen wonen tevreden in Midden-Drenthe."*

Woonplan 2012-2020

Het Woonplan is een uitwerking van het Visiedocument Wonen en geeft het woonbeleid voor de komende jaren weer (2012-2020). Tevens sluit woonplan aan bij de gemeentelijke visie 'Platteland leeft!', die ook een reikwijdte tot 2020 kent. Verder sluit dit Woonplan aan bij de uitgangspunten voor wonen, zoals beschreven in de Structuurvisie Midden-Drenthe.

In het woonplan is de volgende Ambitie aangegeven: *“Wie in Midden-Drenthe woont, wil er blijven wonen. De kwaliteit van de woonomgeving is een belangrijke factor. Meer groen in en rond de dorpen is belangrijk. Bij de ontwikkeling van nieuwe woningbouwlocaties krijgen duurzame woningen en het gebruik van alternatieve energiebronnen bijzondere aandacht”*

Landschapsbeleidsplan 2012

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. Het gemeentelijk beleid richt zich op het versterken van de beleefbare kenmerken en het contrast tussen de verschillende landschapstypen. Deze landschapstypen zijn bepalend voor de ruimtelijke en ecologische kwaliteiten in Midden-Drenthe.

Met dit landschapsbeleidsplan wordt aangesloten bij het provinciaal beleid, zoals opgenomen in de omgevingsvisie 2010 en de daarin aangewezen kernkwaliteit oorspronkelijkheid. In het beleidsplan komen waarden cultuurhistorische, archeologische en aardkundige waarden, welke samen de oorspronkelijkheid van een gebied vormen, aan de orde. Daarbij wordt aangesloten bij het cultuurhistorisch Kompas Drenthe, wAARDEvol Drenthe en het gemeentelijk archeologisch beleidsplan met verwachtingskaart.

De gemeente heeft een belangrijke taak bij de uitvoering van het Landschapsbeleidsplan. Naast goed beheer en onderhoud van de eigen gemeentelijke beplantingen ligt het accent op het stimuleren van vrijwillige deelname aan landschapsbeheer door particulieren. Het Landschapsbeleidsplan is bepalend voor de inbreng van natuur- en landschapswaarden bij de integrale planvorming. In het beeldkwaliteitsplan voor de voorgenomen ontwikkeling is aangegeven hoe rekening is gehouden met dit Landschappelijke inpassing.

Archeologiebeleid

In 2009 heeft de gemeente Midden-Drenthe een archeologische verwachtings- en beleidskaart op laten stellen. Deze verwachtingskaart, die specifiek is dan de Indiatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW), geeft aan waar de trefkans voor archeologische waarden groot of klein is en legt de basis voor het te ontwikkelen gemeentelijke beleid ten aanzien van het behoud van archeologisch erfgoed. De provincie heeft aangegeven dat voor bouwontwikkelingen met een oppervlakte kleiner dan 500 m², geen archeologisch onderzoek hoeft te worden verricht, mits deze locaties zich verder dan 50 m van een archeologisch monument bevinden en in een gebied dat is aangeduid met een lage verwachtingswaarde. Deze waarde is in overleg met de provincie en het Drentsch Plateau bijgesteld naar 1.000 m².

Het plan in dezen omvat de nieuwbouw van een woning en schuur van te samen ca. 230 m² en blijft daarmee ruimschoots binnen de van archeologisch onderzoek vrijgestelde bouwontwikkelingen.

Conclusie

Het plan voor de bouw van een vervangende woning en schuur voldoet aan het gemeentelijk beleid.

4. Omgevingsaspecten

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de relevante omgevingsaspecten. Op grond van artikel 3.1 Wro dient te worden gezien of het plan uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening verenigbaar is met de eisen die aan de omgeving worden gesteld. Ofwel kan een aanvaardbaar woon- en leefklimaat worden gegarandeerd.

4.1 Milieuzonering

Een goed woon- en leefklimaat wordt bereikt als er balans is tussen de milieubelastende en milieugevoelige activiteiten, er is als het ware een goede mix van wonen en werken. De ruimtelijke ingreep van dit plan waarbij een milieugevoelige activiteit wordt verplaatst kan van invloed zijn op bestaande bedrijven. In dat kader dient beoordeeld te worden of in de omgeving van het plangebied functies voorkomen die gehinderd kunnen worden door dit plan of waarvan het plan juist hinder ondervindt.

In het kader van dit plan dient worden nagegaan of een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd voor omwonenden. De grootst belemmerende milieu hygiënische factor inzake deze inrichting is geluid. Uit vaste jurisprudentie blijkt dat in dat kader een bestemmingsplan niet kan worden vastgesteld als ernstig wordt getwijfeld of voldaan kan worden aan de in het Activiteitenbesluit opgenomen geluidsnormen.

Bij milieudeskundige(n) van de gemeente Drenthe is advies gevraagd over de gevolgen van de verplaatsing van de woning Makkum 7 voor omliggende bedrijven. Hieronder van de betreffende drie nabij gelegen bedrijven het advies:

Makkum 1: Staalbouw Van Egten B.V. – vergunningplichtig

Geen aan te houden afstanden, bedrijf moet kunnen blijven voldoen aan voorschriften Activiteitenbesluit. De woning lijkt dichterbij te staan dan voorheen. De kans bestaat dat het bedrijf nu minder makkelijk aan voorschriften van het Activiteitenbesluit kan voldoen. De afstand zal duidelijk weergegeven moeten worden. Komt de woning dichterbij, dan wordt het bedrijf mogelijk beperkt. Hierbij denk ik voornamelijk aan de geluidsvoorschriften. Negatief advies wanneer afstand woning bedrijf kleiner wordt.

Makkum 2: A. Steenge (kleinschalige veehouderij) – Besluit Landbouw

Tot woningen in cat. I en II omgevingen moet een minimale afstand van 100 meter worden aangehouden. In de bestaande situatie voldoet dit niet. Omdat de woning nog verder van het bedrijf vandaan komt te liggen is dit geen verdere achteruitgang.

Makkum 3: Automobielfabriek H. van Egten b.v. – Activiteitenbesluit

Het activiteitenbesluit kent geen aan te houden afstanden. De nieuwe woning mag echter niet beperkend zijn. Het bedrijf moet aan de voorschriften van het Besluit kunnen voldoen. Omdat de woning verder van het bedrijf komt te liggen, zal dit geen (extra) beperking zijn.

In de directe omgeving zijn geen andere bedrijven gelegen waarop de verplaatsing van de woning mogelijk een effect zou hebben.

De situering van bouwvlak ten behoeve van de vervangende woning is aangepast overeenkomstig het voornoemde advies en de vervangende woning is op gelijke afstand als de huidige woning van het bedrijf Staalbouw van Egten B.V. gesitueerd (zie bijlage III)

Conclusie

Vanuit het aspect milieuzonering zijn geen belemmeringen betreffende dit plan te verwachten.

4.2 Geluid

Het bestemmingsplan biedt de mogelijkheid tot het realiseren van een vervangende woning. De Wet geluidhinder beschouwt een woning als een zogenaamd geluidsgevoelig object. Langs een verkeersweg ligt een planologisch aandachtsgebied (de zone). Binnen deze zone biedt de Wet geluidhinder in een aantal situaties bescherming aan geluidsgevoelige bestemmingen. Het basisbeschermingsniveau of de voorkeursgrenswaarde voor woningen is 48 dB.

Uit advies van de gemeente Midden Drenthe (zie bijlage IV) blijkt uit berekening dat de geluidbelasting van de bestaande woning Makkum 7 ten hoogste 56 dB (voorgevel) bedraagt. Met de voorgenomen vervangende woning zal deze belasting afnemen tot ten hoogste 51dB (voorgevel). Hieruit kan geconcludeerd worden dat de geluidsbelasting fors afneemt en het woon en leefklimaat sterk zal worden verbeterd. Tevens kan geconcludeerd worden dat met de vervangende woning de voorkeursgrenswaarde van 48 dB (nog) wordt overschreden.

Door middel van een "hogere waarde procedure" kan door het bevoegd gezag, in dezen burgemeester en wethouders van Midden Drenthe, een hogere geluidsbelasting (hogere waarde) worden toegestaan. Deze verhoging is mogelijk tot een maximaal toelaatbare waarde. De hoogte van deze maximaal toelaatbare waarde is afhankelijk van verschillende factoren, zoals bijvoorbeeld de ligging van de geluidsgevoelige bestemming in binnenstedelijk of buitenstedelijk gebied. In dezen is er sprake van buitenstedelijk gebied.

Door de situering van de vervangende woning zal de geluidsbelasting sterk afnemen tot ten hoogste 51dB. Vanwege de overschrijding van de voorkeurswaarde is een hogere grenswaarde benodigd. Vanwege de forse afname van de geluidsbelasting en daarmee sterke verbetering van het woon- en leefklimaat zijn burgemeester en wethouders voornemens de hogere grens waarde te verlenen.

In verband met het gestelde in de Wet geluidhinder en het Bouwbesluit dient aangetoond te worden dat de karakteristieke geluidwering van de uitwendige scheidingsconstructies voldoet aan de voorschriften. Daarvoor is een berekening van de karakteristieke geluidwering voor de nieuwbouw van de woning aan Makkum 7 te Beilen uitgevoerd. De rapportage van deze berekening is bij dit plan gevoegd als bijlage V. Uit de toetsing blijkt dat met het aanbrengen van voorzieningen, zoals aangegeven in hoofdstuk 3 van de genoemde rapportage, wordt voldaan aan de uitgangspunten voor de karakteristieke geluidwering gevel volgens de Wet geluidhinder en het Bouwbesluit.

Conclusie:

Vanuit het aspect geluid zijn geen belemmeringen betreffende dit plan.

4.3 Luchtkwaliteit

Aangaande ruimtelijke besluiten dient de luchtkwaliteit te worden mee genomen in de besluitvorming. Uitgangspunt is dat een project niet leidt tot overschrijding van luchtkwaliteitsnormen. Als er wel sprake is van een overschrijding, dan mag een project de luchtkwaliteit niet in betekenende mate verslechteren. De normen voor luchtkwaliteit staan in de Wet milieubeheer, titel 5.2 luchtkwaliteitseisen.

Luchtkwaliteitsnormen vormen onder de Wet milieubeheer geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkeling als aannemelijk is dat aan één of een combinatie van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. Er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde.
- b. Een project leidt per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit.
- c. Een project draagt slechts in 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging.

- d. Een project is opgenomen of past binnen het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) of een regionaal programma van maatregelen.

Van een verslechtering van de luchtkwaliteit in betekenende mate als bedoeld onder c is sprake indien zich één van de volgende ontwikkelingen voordoet:

- woningbouw: minimaal 1.500 woningen netto bij 1 ontsluitende weg of minimaal 3.000 woningen bij 2 ontsluitende wegen;
- infrastructuur: 3% concentratiebijdrage (verkeerseffecten gecorrigeerd voor minder congestie);
- kantoorlocaties: minimaal 100.000 m² brutovloeroppervlak bij 1 ontsluitende weg, minimaal 200.000 m² brutovloeroppervlak bij 2 ontsluitende wegen.

Er is in dezen, met bouw van een vervangende woning en schuur, sprake van een project dat 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij draagt aan de luchtverontreiniging. Tevens zal met dit plan de vier oude en slecht verbrandende kachels in de bestaande zeer matig geïsoleerde woning worden vervangen voor een hypermoderne HR CV ketel met een rendement van meer dan 100% in een hoogwaardig geïsoleerde woning. Daarmee kan geconcludeerd worden dat er sprake is van een plan dat per saldo leidt tot een verbetering van de luchtkwaliteit.

Conclusie:

Vanuit het aspect luchtkwaliteit zijn geen belemmeringen betreffende dit plan.

4.4 Bodem

Het plan omvat het bouwen van een vervangende woning en schuur op een voormalig agrarisch (wei)land. Om te bepalen of de milieuhygiënische gesteldheid van de bodem voldoende is om een woonfunctie in het plangebied te kunnen realiseren, is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (zie bijlage VI)

Conclusies en aanbevelingen uit het bodemrapport nr. 13158, d.d. 10 juni 2013:

- *De hypothese "onverdacht" dient te worden verworpen. Niet alle analyseresultaten voldoen aan de achtergrondwaarden en/of de streefwaarden.*
- *Op basis van de indicatieve toetsing aan het Besluit bodemkwaliteit voldoet de onderzochte grond aan de (Toetsingsregel) achtergrondwaarden en is eventueel vrijkomende grond waarschijnlijk vrij toepasbaar.*
- *De onderzochte grond bevat zeer weinig puin. Het gemiddelde puingehalte ligt vermoedelijk ruim beneden de 1% (W/W). Door de bemonsteringsmethode (edelmanboor) is deze schatting indicatief van aard.*
- *De zeer geringe hoeveelheid puin in de grond geeft, ons inziens, geen aanleiding tot verder asbestonderzoek.*
- *In het grondwater is een lichte verontreiniging aan barium aangetroffen. Deze verhoogde waarden komen echter veelvuldig van nature voor in de noordelijke gebieden.*
- *De aangetroffen verhoogde concentraties vormen geen risico's voor de volksgezondheid, het milieu en/of het ecosysteem.*

Uit milieuhygiënisch oogpunt is er geen bezwaar tegen de voorgenomen nieuwbouwplannen.

Gesteld kan worden dat de aangetroffen overschrijdingen geen aanleiding geven tot het instellen van een vervolgonderzoek.

Conclusie:

Vanuit het aspect bodem zijn geen belemmeringen betreffende dit plan.

4.5 Externe veiligheid

Volgens www.risicokaart.nl van het inter provinciaal Overleg komt in de directe omgeving van het plangebied een inrichting voor die met gevaarlijke stoffen werkt en daardoor een calamiteitenrisico vormt voor hun omgeving (op grond van het Besluit externe veiligheid inrichtingen). Een afdruk van de provinciale risicokaart ter hoogte van het plangebied is bijgevoegd als bijlage VII.

De provinciale inrichting DOMO Beilen en Poeder Unit Beilen is gevestigd aan De Perk 30 te Beilen. Volgens de gegevens van de risicokaart beschikt de inrichting over een milieuvergunning van 2 november 2004 (7.4/2003008383). Tot de inrichting behoort zich de Ammoniakkoelinstallatie. Het plaatsgebonden risico van de inrichting (ammoniak) is generiek en er buiten de inrichting geen risicoafstand bepaald.

Het plangebied ligt op een afstand van 850 meter vanaf de grens van deze provinciale inrichting en daarmee ruim buiten de risicoafstanden.

Behalve de aanwezigheid van risicovolle inrichtingen dient te worden onderzocht of er transporten van gevaarlijke stoffen plaatsvinden. Op een afstand van circa 165 meter van het plangebied ligt een Aardgasleiding van N.V. Nederlandse Gasunie. De grootste kans op een beschadiging aan een buisleiding ontstaat door graafwerkzaamheden. De risicokaart toont alle aardgasleidingen vanaf een diameter van 50 mm en een druk van 16 bar, alle buisleidingen voor brandbare vloeistoffen vanaf een diameter van 100 mm en alle overige buisleidingen waarvan geldt dat er een overschrijding van de wettelijke norm is op 5 meter afstand van de buis. Deze wettelijke norm is het plaatsgebonden risico 10-6.

Het plangebied ligt op een dergelijke afstand dat er geen beschadiging kan optreden aan de buisleiding.

Conclusie

Vanuit het aspect externe veiligheid zijn geen belemmeringen betreffende dit plan.

4.6 Cultuurhistorie

Goede ruimtelijke ordening betekent dat er een integrale afweging plaatsvindt van alle belangen die effect hebben op de kwaliteit van de ruimte. Een van die belangen is de cultuurhistorie ofwel de aanwezigheid van monumenten of archeologisch waardevolle gebieden.

Monumenten

In de nabijheid van het plangebied is de rijks monumentale Molen van Makkum (monument nummer 8889) gelegen. De molen is gelegen op een afstand van ruim 300 meter van het plangebied. Het plan heeft daarmee geen negatieve invloed op de cultuurhistorische waarde van de molen.

In het plan is voorzien in een aangewezen gebied waarbinnen het zicht op de molen en de vrije windtoetreding beschermd worden, de molenbeschermingszone. De biotoopformule van de Stichting Hollandsche Molen geeft een eenvoudige berekening voor de maximaal aanvaardbare hoogte van obstakels rond een molen.

Voor de voorgenomen vervangende woning is een biotoop berekening ingevoerd (zie bijlage VIII). Uit de berekening blijkt dat de voorgenomen woning op minimaal 300 meter afstand van de molen dient te staan om een goede molenbiotoop te kunnen waarborgen. De woning is op een afstand van 340 meter van de molen gelegen en zal daarmee geen invloed hebben op de biotoop van de molen. Tevens blijkt dat met de in dit plan maximaal toegestane bouwhoogte van een woning een goede molenbiotoop gewaarborgd blijft.

Archeologie

Voor het buitengebied van de gemeente Midden-Drenthe is een archeologische verwachtings- en beleidskaart opgesteld. Deze kaart geeft aan waar de trefkans voor archeologische waarden groot of klein is en legt de basis voor het te ontwikkelen gemeentelijke beleid ten aanzien van het behoud van archeologisch erfgoed. De beide locaties hebben hierop een middelhoge verwachtingswaarde.

De provincie heeft aangegeven dat voor bouwontwikkelingen met een oppervlakte kleiner dan 500 m², geen archeologisch onderzoek hoeft te worden verricht, mits deze locaties zich verder dan 50 m van een archeologisch monument bevinden en in een gebied dat is aangeduid met een lage verwachtingswaarde. Deze waarde is in overleg met de provincie en het Drentsch Plateau bijgesteld naar 1.000 m².

Het plan in dezen omvat de nieuwbouw van een woning en schuur van te samen ca. 230 m² en blijft daarmee ruimschoots binnen de van archeologisch onderzoek vrijgestelde bouwontwikkelingen.

Conclusie

Vanuit het aspect cultuurhistorie zijn geen belemmeringen betreffende dit plan.

4.7 Water

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is het verplicht de Watertoets uit te voeren. De Watertoets is een waarborg voor water in ruimtelijke plannen en besluiten. Deze standaard waterparagraaf heeft betrekking op het plan Makkum 7 Beilen.

Waterhuishouding

Het plan loopt geen verhoogd risico op wateroverlast als gevolg van overstromingen. Het plan heeft geen schadelijke gevolgen voor de waterkwaliteit en ecologie. In het verleden is er in of rondom het plangebied geen wateroverlast of grondwateroverlast geconstateerd. De toename van het verharde oppervlak is minder dan 1500m².

Voorkeursbeleid hemelwaterafvoer

In het plan wordt gestreefd het voorkeursbeleid van het waterschap op te volgen. Als het hemelwater niet wordt aangekoppeld of wordt 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 en een duurzaam gebruik van de openbare ruimte 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 adviseert het waterschap om materialen zoals lood, koper en zink niet te gebruiken als het hemelwater vrij afstroomt naar het watersysteem. Aanleghoogte van de bebouwing Voor de aanleghoogte van de gebouwen (onderkant vloer begane grond) wordt een ontwateringsdiepte geadviseerd van minimaal 80 centimeter ten opzichte van de gemiddelde hoogste grondwaterstand(GHG). Bij een afwijkende maatvoering is de kans op structurele grondwateroverlast groot. Bij het bouwen zonder kruipruimte kan worden volstaan met een geringere ontwateringsdiepte. Om wateroverlast en schade in woningen en bedrijven te voorkomen wordt geadviseerd om een drempelhoogte van 30 centimeter boven het straatpeil te hanteren. Ook voor lager, beneden het maaiveld, gelegen ruimtes (kelders, parkeergarages) moet aandacht worden besteed aan het voorkomen van wateroverlast.

Watertoetsproces

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

Conclusie

Vanuit het aspect water zijn geen belemmeringen betreffende dit plan.

4.8 Ecologie

Bij ruimtelijke planvorming dient aandacht besteed te worden aan natuurwetgeving. Hierbij kan een tweedeling gemaakt worden in soortbescherming en gebiedsbescherming. Soortbescherming wordt geregeld in de Flora- en faunawet. De gebiedsbescherming vindt plaats via Vogel- en Habitatrichtlijn ("Natura 2000-gebieden").

In het kader van dit plan heeft Dolstra Ecologisch Advies een quick-scan in het kader van de Flora- en faunawet uitgevoerd. Op 27 april 2013 heeft een veldbezoek plaatsgevonden om een beeld te krijgen van de aanwezige habitats en de daar voorkomende beschermde dier- en plantensoorten. Op basis van deze quick-scan is geconstateerd dat in het plangebied potentiële habitats aanwezig zijn voor een aantal (algemene) beschermde soorten. Op basis van de beschikbare literatuurgegevens en een veldbezoek is vastgesteld dat het plangebied mogelijk van belang is voor enkele licht beschermde soorten (tabel 1-soorten) en voor strikter beschermde broedvogels en vleermuizen. De ingrepen zullen naar verwachting niet leiden tot een verlies van leefgebied van enkele mogelijk te verwachten soorten van tabel 1 van de Flora- en faunawet. De herinrichtingmaatregelen hebben geen invloed op de gunstige staat van instandhouding van deze soorten omdat er voldoende leefgebied aanwezig blijft en het relatief algemene soorten betreft. Voor deze soorten geldt dan ook een vrijstelling. Een ontheffing Flora- en faunawet is daarom niet noodzakelijk. Wel dient men bij het herinrichtingvoornemen de zorgplicht in acht te nemen.

Naast het veldbezoek ten behoeve van de quick-scan heeft er een aanvullend veldbezoek plaatsgevonden op 27 juni 2013. Doel van dit nadere veldbezoek was het verkrijgen van nadere informatie over het mogelijk gebruik van het plangebied door de strikt beschermde huismus en gebouw bewonende vleermuizen. Het rapport is bijgevoegd als bijlage IX. Uit het nadere veldonderzoek is naar voren gekomen dat er geen huismussen aanwezig zijn. Een volledig broedvogelonderzoek gericht op met name de huismus is niet nodig. Indien de werkzaamheden plaats gaan vinden tijdens een broedperiode, dient er ecologische begeleiding te worden uitgevoerd naar de eventuele negatieve werking van de voorgenomen werkzaamheden op broedvogels.

Tevens is uit het nadere veldonderzoek naar voren gekomen dat het een voor vleermuizen weinig belangrijk plangebied is. Op dit moment kan dan worden besloten op basis van deze bevindingen dat er geen volledig vleermuisonderzoek hoeft plaats te vinden. Wel dient er rekening mee te worden gehouden dat wanneer de werkzaamheden in de kraamperiode van vleermuizen gaan plaatsvinden, dat er een veldbezoek ter controle in het kader van de ecologische begeleiding dient te worden uitgevoerd. Andere in de Flora- en faunawet strikt beschermde soorten zijn niet vastgesteld binnen dit plangebied.

Wanneer de sloopwerkzaamheden in een broedseizoen gaan plaatsvinden, dient er ecologische begeleiding gericht op vleermuizen en broedvogels plaats te vinden. Op basis hiervan kan worden geoordeeld of een volledig soortgericht onderzoek naar deze soortgroepen noodzakelijk is dan wel of ecologische begeleiding volstaat.

Conclusie

Vanuit het aspect ecologie zijn geen belemmeringen betreffende dit plan.

5 Planbeschrijving

Op het perceel Makkum 7 te Beilen bevindt zich de bestaande woning met een schuur. De heer A.J. Mos en mevrouw P.M. Mos-Savenije zijn sinds 1 maart 2013 eigenaar van de woning, schuur, het omliggende erf (perceel T 163 en 164). De woning is verouderd en behoeft groot onderhoud.

De bestaande woning is gesitueerd direct grenzend aan de weg Makkum. Langs de weg is de bestaande woning in het midden van het omliggende erf gesitueerd. Ten opzichte van het bebouwingslint aan de overzijde van de weg Makkum is de bestaande woning solitair gelegen. Door de uitbreiding van het aangrenzende bedrijf te Makkum 1 is de solitaire situering van de bestaande woning aangetast.

Het voornemen van de heer en mevrouw Mos is om de bestaande verouderde woning en schuur te vervangen voor een nieuw woning en schuur. Voor de situering is gekozen om de vervangende woning centraal in de groene ruimte, groene kamer, te plaatsen om het karakter te versterken. Omdat de afstand tot de weg Makkum wordt vergroot zal de geluidbelasting van de woning fors afnemen.

Vanwege de situering kunnen de vervangende woning en schuur een eigen architectonische verschijningsvorm krijgen. Het kader daarvoor is aangereikt door het karakter van de omgeving, eenvoudig landelijke bouw, uitgevoerd in eerlijke materialen, steen, hout en aardkleuren. De details van de ontwerpkeuzes zijn aangegeven in het Beeldkwaliteitsplan Makkum 7.

Het structuurontwerp en situering van de vervangende woning en schuur is afgestemd met en goedgekeurd door de dorpsbouwmeester, de heer Van der Laan. Daarbij is rekening gehouden met de Welstandsnota "Rekening houden met je omgeving" van de gemeente Midden-Drenthe.

6 Juridische vormgeving

Het beleid en de planuitgangspunten, zoals verwoord in de voorgaande hoofdstukken, hebben in de regels van dit plan hun juridische vertaling gekregen. Daarmee zijn de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden van de gronden in het plangebied vastgelegd.

Het plan is opgesteld conform het Handboek bestemmingsplannen van de gemeente Midden-Drenthe en de landelijke Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2008 (SVBP 2008). Inhoudelijk is aangesloten bij de systematiek van het geldende bestemmingsplan "Beilen".

De gronden binnen het plangebied zijn bestemd als Wonen. Ter hoogte van de vervangende woning is een bouwvlak gesitueerd. Het bouwvlak is strak om de voorgenomen woning gesitueerd vanwege de milieuzonering van de inrichting te Makkum 1.

In het kader van de molenbeschermingszone, aangewezen gebied waarbinnen het zicht op de molen en de vrije windtoetreding beschermd worden, is het plangebied aangeduid met "Vrijwaringszone – molenbiotoop".

Ten behoeve van het herstel, behoud en ontwikkeling van de landschappelijke, natuurlijke, geomorfologische en cultuurhistorische waarden van essen is het plangebied aangeduid als 'es'.

In dezen is het niet effectief dat de heer Mos eerst moet voldoen aan alle ruimtelijke verplichtingen vóórdat het initiatief plaatsvindt. Dat wil zeggen eerst bouw van vervangende woning en schuur om vervolgens de bestaande woning en schuur af te breken. Met een voorwaardelijke verplichting kan de effectuering van de voorwaardelijke verplichting worden uitgesteld.

Artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening biedt de grondslag voor deze voorwaardelijke verplichting. Deze bijzondere gebruiksregel heeft als doel dat het plan ook echt wordt uitgevoerd. Alleen dan is er sprake van een 'goede ruimtelijke ordening'.

De verplichting omvat het amoveren van de woning en schuur. Dit betreft de bouwkundige staat van de woning en schuur. De omliggende (terrein)inrichting in de vorm van terreinverhardingen voldoen aan het huidige maar ook het toekomstige bestemmingsplan en kunnen daarmee geen onderdeel zijn van deze verplichting.

Gezien verwachte bouwtijd en slooptijd is een redelijke termijn voor de verplichting 2 jaar, indien de termijn eindigt in het broedseizoen en/of kraamperiode wordt deze verlengd tot 3 maanden na einde het broed en/of kraamperiode. De termijn vangt aan op het moment dat dit bestemmingsplan en de omgevingsvergunning voor bouwen onherroepelijk zijn. Het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning bouwen zullen coördineert worden volgens artikel 3.30 van de Wet ruimtelijke ordening.

De voorwaardelijke verplichting is vastgelegd in artikel 3.3 en 3.6 onder g van de bestemmingsregels. Verder is, om te voorkomen dat de vervangende woning en schuur in strijd zou zijn met de bouwregels van dit plan, in artikel 3.2 onder f een uitzondering opgenomen inzake de bestaande bebouwing aangaande de bouwregels

7 Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.1 economische uitvoerbaarheid

Het gaat in dezen om een particulier initiatief waarbij de initiatiefnemers garant staan voor de economische uitvoerbaarheid van het plan. De initiatiefnemers en de gemeente hebben hiervoor een planschadeovereenkomst ondertekend. Eventuele planschadekosten en aan dit plan verwante kosten komen daarmee voor rekening van de initiatiefnemers. Ook de kosten die gepaard gaan met de uitvoering van dit bestemmingsplan zullen door de initiatiefnemers worden gedragen.

7.2 inspraak en overleg

Tekst nader in te voegen