

**Wijzigingsplan 'Nieuw wonen aan de  
Boerkoelweg'**

***Ontwerp***

Opdrachtgever:  
Rapportnummer:  
Datum vrijgave:  
Opsteller:  
Goedkeuring:

|                |
|----------------|
|                |
| RB 10.513      |
| Oktober 2020   |
| Dhr. M. Beek   |
| Dhr. H. de Roo |

## Inhoudsopgave

|                                                                           |           |
|---------------------------------------------------------------------------|-----------|
| .....                                                                     | 1         |
| <b>1 HOOFDSTUK 1 INLEIDEND HOOFDSTUK.....</b>                             | <b>3</b>  |
| 1.1 Inleiding.....                                                        | 3         |
| 1.2 Aanleiding .....                                                      | 3         |
| 1.3 Leeswijzer .....                                                      | 4         |
| <b>2 HOOFDSTUK 2 LOCATIE- EN PLANBESCHRIJVING.....</b>                    | <b>5</b>  |
| 2.1 Huidige situatie.....                                                 | 5         |
| 2.2 Gewenste situatie.....                                                | 7         |
| 2.3 Beeldkwaliteit .....                                                  | 9         |
| <b>3 HOOFDSTUK 3 BELEIDSKADER .....</b>                                   | <b>12</b> |
| 3.1 Rijksbeleid.....                                                      | 12        |
| 3.1.1 Ruimtelijk – Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte en Barro ..... | 12        |
| 3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking.....                           | 12        |
| 3.2 Provinciaal beleid .....                                              | 13        |
| 3.2.1 Omgevingsvisie Drenthe 2018.....                                    | 13        |
| 3.2.2 Provinciale kernkwaliteiten Drenthe .....                           | 15        |
| 3.3 Gemeentelijk beleid.....                                              | 17        |
| 3.3.1 Welstandsnota Midden – Drenthe 2018 .....                           | 17        |
| 3.3.2 Structuurvisie Midden Drenthe 2030 .....                            | 17        |
| 3.3.3 Woonplan.....                                                       | 18        |
| 3.3.4 Gemeentelijk verkeers- en vervoerplan (GVVP).....                   | 19        |
| <b>4 HOOFDSTUK 4 OMGEVINGSASPECTEN .....</b>                              | <b>21</b> |
| 4.1 Archeologie .....                                                     | 21        |
| 4.2 Bodem .....                                                           | 22        |
| 4.3 Cultuurhistorie .....                                                 | 22        |
| 4.4 Ecologie .....                                                        | 23        |
| 4.4.1 Gebiedsbescherming.....                                             | 23        |
| 4.4.2 Soortenbescherming.....                                             | 25        |
| 4.4.3 Stikstofdepositie .....                                             | 25        |
| 4.5 Fysieke en externe veiligheid.....                                    | 26        |
| 4.5.2 Conclusie .....                                                     | 27        |
| 4.6 Geluid .....                                                          | 27        |
| 4.7 Luchtkwaliteit.....                                                   | 27        |
| 4.8 M.e.r.-beoordeling .....                                              | 28        |
| 4.9 Milieu(hinder) .....                                                  | 29        |
| 4.10 Watertoets.....                                                      | 31        |
| <b>5 HOOFDSTUK 5 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID.....</b>                     | <b>36</b> |
| <b>6 HOOFDSTUK 6 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID .....</b>               | <b>37</b> |
| <b>7 HOOFDSTUK 7 JURIDISCHE VORMGEVING.....</b>                           | <b>38</b> |
| 7.1 Algemeen.....                                                         | 38        |
| 7.2 Toelichting.....                                                      | 38        |
| 7.3 Toelichting op de planregels .....                                    | 39        |

## 1 Hoofdstuk 1 Inleidend hoofdstuk

### 1.1 Inleiding

Voorliggend wijzigingsplan is bedoeld om het juridische kader te bieden voor het kunnen uitvoeren van een ruimtelijk initiatief. Tevens biedt voorliggend wijzigingsplan de onderbouwing waarom het gewenste ruimtelijk initiatief inpasbaar is op de door initiatiefnemer gewenste locatie.

### 1.2 Aanleiding

In het dorp Wijster, ligt het projectgebied Boerkoelweg kadastraal bekend: Beilen sectie P nummer 1287, welke in eigendom is van de familie H.J. Bos. Eigenaren wensen op deze locatie 5 woningen te bouwen welke in lijn liggen met de omgeving. De uitstraling zal een gesegmenteerd "Saksische" schuurmodel zijn welke wordt gevormd door 3 vrijstaande woningen en een twee-onder-één-kapwoning. Onderstaand is de gewenste situatie weergegeven.



De huidige planologische regeling voor dit perceel gelegen aan de Boerkoelweg is opgenomen in het bestemmingsplan "Wijster". Het perceel is aangeduid als "WRO-zone – wijzigingsgebied 2".

Middels de in het bestemmingsplan opgenomen wijzigingsbevoegdheid kan gemeente Midden-Drenthe ter plaatse van de aanduiding WRO-wijzigingsgebied 2, de bestemming wijzigen in de bestemming Wonen, met dien verstande dat men kan voldoen aan het gestelde in Artikel 3.9 onder b van het desbetreffende bestemmingsplan "Wijster". Op de volgende figuur is het genoemde 'wijzigingsgebied' zichtbaar binnen de 'rode aanduiding'.



Voorliggend wijzigingsplan geeft uitvoering aan genoemde wijzigingsbevoegdheid.

### 1.3

#### Leeswijzer

Deze ruimtelijke onderbouwing is als volgt opgebouwd:

- In hoofdstuk 2 zijn het projectgebied en de gewenste nieuwe situatie gemotiveerd. Naast een beschrijving, wordt het project in dit hoofdstuk getoetst aan het vigerend bestemmingsplan;
- hoofdstuk 3 bevat een beknopte weergave van het relevante provinciaal en gemeentelijk beleid;
- de omgevingsaspecten waarmee in elk ruimtelijk plan rekening moet worden gehouden, zijn in hoofdstuk 4 beschreven;
- In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op de uitvoerbaarheid van het project;

Als bijlagen zijn bijgevoegd:

1. Rapportage Ecologische Quikscan
2. Watertoets Reest & Wieden

## **2 Hoofdstuk 2 Locatie- en planbeschrijving**

### **2.1 Huidige situatie**

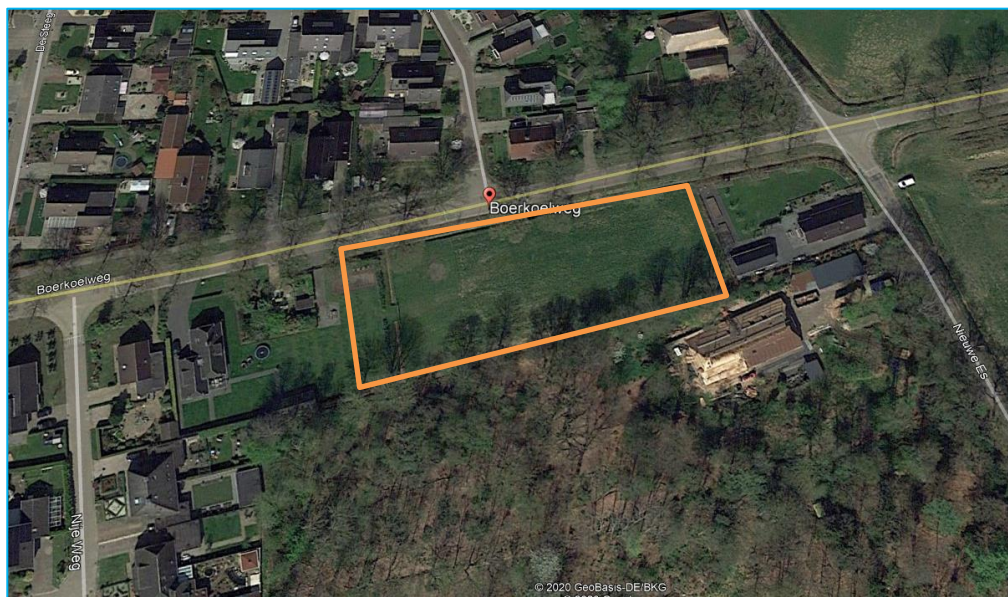
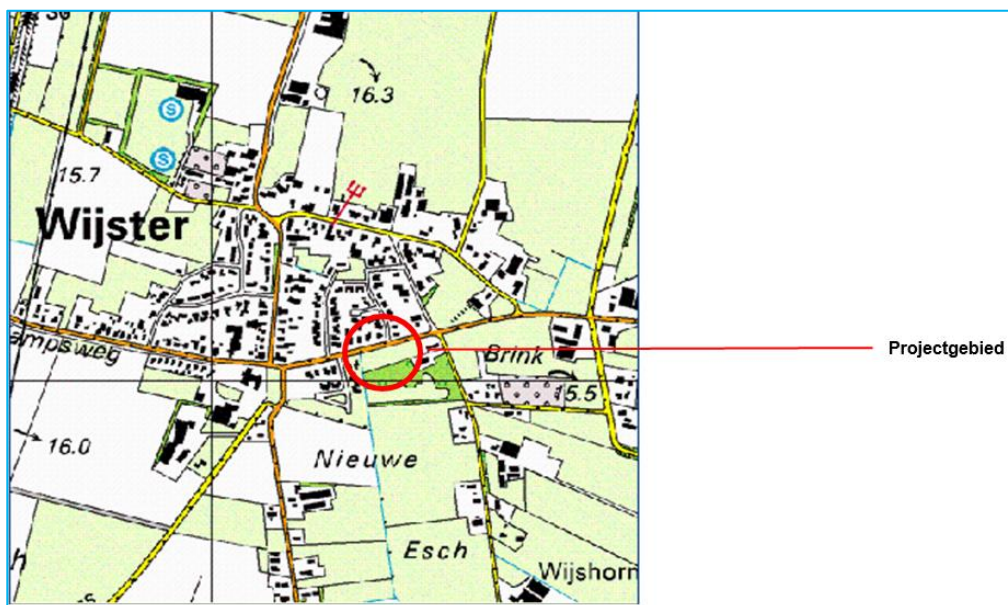
Wijster is van oorsprong een esdorp. Doordat de dorpskom van Wijster nog steeds tussen de essen is gelegen, is de verwevenheid tussen de kern en het landschap een belangrijke karakteristiek van Wijster. De Noorder Es en de Zuider Es hebben ondanks de aanwezigheid van een hoogspanningsleiding en het spoor Groningen–Zwolle de eigen kenmerkende openheid voor een belangrijk deel weten te behouden. De Nieuwe Es heeft door de aanwezige randbebouwing en houtwallen een meer besloten karakter.

Rond 1830 bestond het esdorp Wijster nog hoofdzakelijk uit boerderijen en niet of nauwelijks uit burgerwoningen. Kenmerkend voor de oorspronkelijke dorpsstructuur van Wijster is de losse, langs en nabij de naar buiten uitstralende wegen gegroepeerde bebouwing en de goede zichtrelatie met het omringende landschap. De oudste bebouwing is gesitueerd langs en nabij de Beilerweg, Bruntingerweg en Nieuwe es. Van de oorspronkelijke bebouwing zijn enkele fraaie boerderijen overgebleven, vooral rondom het kruispunt van de Beilerweg en Bruntingerweg.

De behoefte aan uitbreiding van het dorp werd aanvankelijk opgevangen langs de Kampsweg en de Meester Haddersstraat en in de open ruimten tussen de bestaande boerderijen. Hierbij bleef het oorspronkelijke esdorpkarakter van Wijster behouden. Echter, naarmate het dorp langs de wegen verder naar buiten groeide werd de behoefte aan een meer compacte wijze van uitbreiden groter en vonden meer geconcentreerde uitbreidingen van het dorp plaats; eerst westelijk en daarna in het open gebied tussen Meester Haddersstraat en Nieuwe es. Door deze ontwikkeling kunnen in het dorp drie verschillende delen worden onderscheiden: het oude wijdmazige dorp met losse, langs en nabij naar buiten uitstralende wegen gegroepeerde bebouwing en de twee woningbouw clusters ten westen en oosten van de Meester Haddersstraat met een relatief compacte wijze van bouwen, zoals het uiterlijk van de meeste dorpsuitbreidingen uit die perioden. Aan de zuidkant van het dorp ligt de meest recente uitbreidingslocatie voor woningbouw: de Nije Weg.

In het bestemmingsplan Wijster uit 1995 is al aangegeven welke gebieden in de toekomst mogelijk nog voor woningbouw in aanmerking zouden kunnen komen. Naast de ontwikkeling aan de Nije Weg is het projectgebied ten zuiden van de Boerkoelweg als mogelijke uitbreidingsrichting aangegeven.

Vanwege milieuzonering van een aangrenzend agrarisch bedrijf is verdere woningbouw aan de Nije Weg op dit moment niet mogelijk. Om toch in de behoefte te kunnen voorzien, is er destijds voor gekozen om het perceel aan de Boerkoelweg als extra locatie op te nemen, waar woningbouw t.z.t. mogelijk kan worden gemaakt. Omdat destijds de invulling nog niet concreet was, heeft men voor dit gebied een wijzigingsbevoegdheid opgenomen in het vigerende bestemmingsplan.



Op basis van Artikel 3.9 onder b, van het bestemmingsplan kunnen Burgemeester en wethouders middels een wijzigingsbesluit ter plaatse van de aanduiding “WRO-zone-wijzigingsgebied 2” de bestemming wijzigen in de bestemming “Wonen”, met dien verstande dat:

1. het aantal woningen niet meer bedraagt dan vijf;
2. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de regels van artikel 12 van overeenkomstige toepassing zijn;
3. per hoofdgebouw voldoende parkeerplaatsen op eigen erf worden gerealiseerd;
4. de wijziging niet mag leiden tot een beperking van het functioneren van omliggende (agrarische) bedrijvigheid;
5. een verzoek om wijziging van het plan gepaard gaat met een voorstel tot landschappelijke inpassing van de bebouwing;

6. de geluidsbelasting op de woning niet meer mag bedragen dan de daarvoor geldende voorkeurswaarde of een hoger verkregen grenswaarde zoals bedoeld in de Wet geluidhinder;
7. rekening wordt gehouden met de mogelijke aanwezigheid van de te beschermen planten- en diersoorten op grond van de Flora- en faunawet;
8. er rekening wordt gehouden met het nabij gelegen rioolgemaal;
9. de behoefte aan de woningen moet zijn aangetoond.



Projectgebied Locatie Boerkoelweg met weergave van het betreffende WRO-zone-wijzigingsgebied 2.

## 2.2 Gewenste situatie

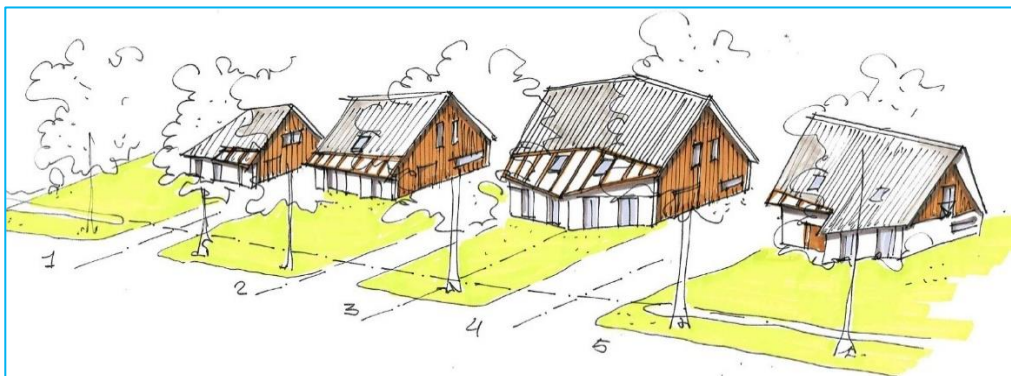
Door het ontbreken van bouwmogelijkheden binnen het dorp Wijster, heeft familie Bos, eigenaar van het perceel Boerkoelweg, het plan opgevat, om gebruik te maken van de wijzigingsbevoegdheid met als doel aan te kunnen sluiten bij de in het dorp ontstane behoefte aan bouw kavels. Het plan dient ruimte te bieden aan 3 nieuwe vrijstaande woning en 1 twee-onder-één-kap en is gebaseerd op het op 18 maart 2017 uitgevoerde “behoefte onderzoek”.

In nauw overleg met het kwaliteitsteam van de gemeente Midden-Drenthe zijn de stedenbouwkundige uitgangspunten voor de nieuwbouwlocatie van familie Bos vertaald in de hierna getoonde figuren 4 t/m 6. De in deze schetsen vertaalde ambitie dient als grondslag voor de ontwikkeling van dit plangebied Boerkoelweg.

Het feit dat het een nieuwe ontwikkeling betreft, vraagt dit een specifiek aandacht. Gelet op de inhoud van de plannen en daarmee de door de gemeente gewenste ruimtelijke verbetering, wordt er vanuit ruimtelijke zin gevraagd om een passende vorm aansluitend bij de van oorsprong Saksische kenmerken van het dorp en gezien te worden als 1 ontwikkeling.

Dit principe is vertaald in een segmentatie van een eigentijdse en hedendaagse interpretatie van een kloeke Saksische veldschuur, zoals deze van oorsprong naast de

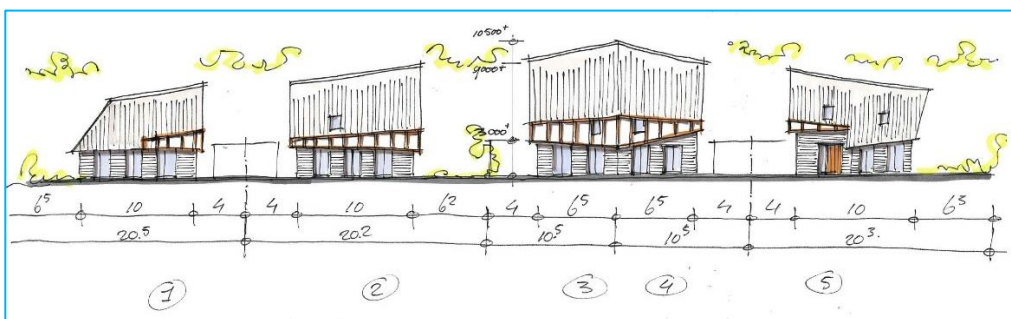
naastgelegen boerderij gelegen aan de Nieuwe Es, zou kunnen hebben gestaan. De segmenten hebben qua volume verschillende afmetingen, zodat er een divers woningaanbod ontstaat, waar van jong tot oud gewoond kan worden.



*Impressie gewenste bebouwing*



*De locatie met de gewenste bebouwing en kaveldeling*



*De locatie met het gewenste straatbeeld*

## 2.3

### Beeldkwaliteit

Ten aanzien van het beoogde woningbouwplan is onderstaand beeldkwaliteitsplan opgesteld. Het volledige beeldkwaliteitsplan is als bijlage bij dit wijzigingsplan gevoegd.

#### Wensbeeld

Voor deze locatie dient aansluiting gezocht te worden bij de oorspronkelijke ruimtelijke structuur van het dorp. Dat wil zeggen: Nieuwe bebouwing op het perceel moet geen hoofdrol gaan vervullen in het bestaande dorpsbeeld, maar dient zich bescheiden te presenteren als bebouwing aan de doorgaande weg. Uitgangspunt is dat de 5 woonheden als 1 ontwikkeling / 1 architectonische eenheid word vormgegeven, om aan te sluiten bij het bebouwingsbeeld van de achtergelegen saksische boerderijen gelegen aan de Nieuwe Es.

De losse woningen moeten in één rooilijn gesitueerd worden. Dit hoeft geen rechte lijn te zijn, maar wel een continue lijn. In vormgeving, nokrichting en bouwvolume moeten de woningen op elkaar zijn afgestemd. Vooral de noklijn moet in een lijn staan, alsof alle eenheden uit één volume ontstaan zijn.

#### Oriëntatie

Het nieuwe erf is zo compact mogelijk gehouden, waarbij de nieuwe bebouwing als 1 architectonische familie vormgegeven dient te worden en een nieuw ensemble gaat vormen. De nieuw te bouwen bouwwerken dienen in het bouwblok gebouwd te worden.

De nokrichting volgt de richting van het bouwblok en in samenspel met haar omgeving.

- De hoofdgebouwen dienen binnen het daarvoor bedoelde in het bestemmingsplan opgenomen bouwblok gerealiseerd te worden.
- Bij vervanging en uitbreiding van gebouwen wordt de ruimte tussen de gebouwen gerespecteerd.
- Bijgebouwen en overkappingen dienen achter, dan wel opgenomen te zijn in het hoofdvolume.

#### Erfsituatie

Informeel dorps als weide voor de boerderij. Alleen oprit oppervlakken aan verharding aanbrengen als zijnde karrespoor. Voorerf en ontsluiting krijgen een groen weide karakter. Bestaande bomen handhaven. Zie impressie blad 11. Geen erfafscheiding voor de rooilijn van het gehele ensemble. Verdere aanleg van nieuwe erfbeplanting in de vorm van hagen van inheemse soorten voor alle percelen in samenhang ontwerpen alleen parallel langs de weg.

#### Hoofdvorm

Samenhang tussen de woningen in 1 hoofdvorm, vormgeving en geveluitwerking. De kap is beelddominant voor de hoofd- en bijgebouwen. Ingrepen in het dak, zoals dakkapellen, dakopbouwen en openingen, alleen aan de achterkant en blijven ondergeschikt qua afmeting aan het dakvlak. Zonnepanelen maken onderdeel uit van de architectuur van de woning(en) en zijn ook alleen aan de achterkant gesitueerd.

#### Detailering

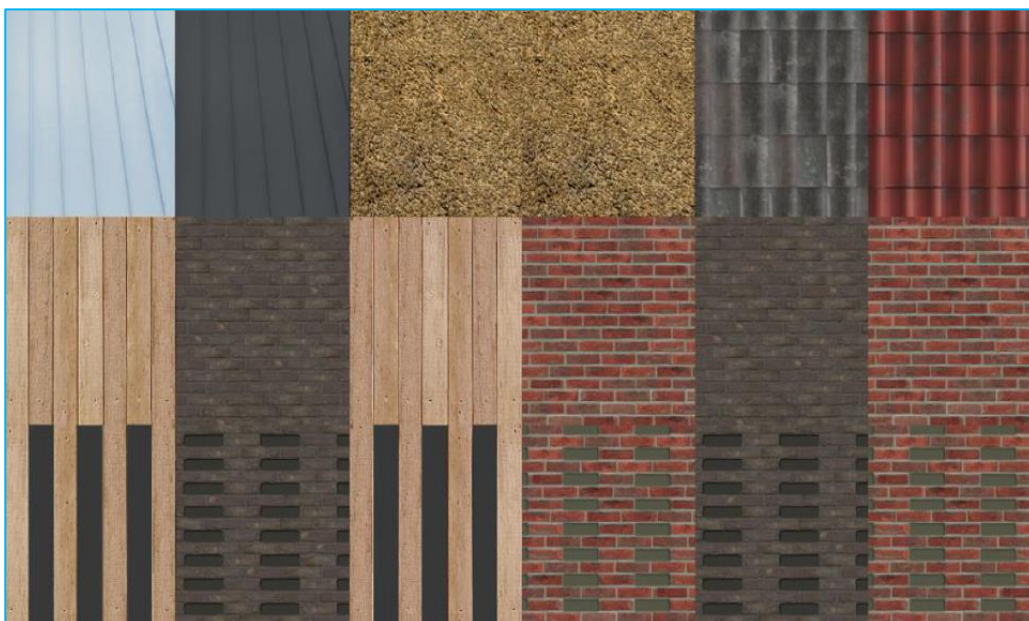
Een goed plan valt en staat met de uitwerking van materiaal en detailering. Dit zijn de thema's waar het bouwwerk in haar verschijningsvorm voor de dag komt. Verzorgd en eigentijds detailleren.

- Geveluitwerking en detaillering passend bij de architectuur.
- Gevelaccenten vormen een onderdeel van het geheel.
- Eenvoudige detaillering.

#### Materiaal en kleurgebruik

De volumes zullen worden vormgegeven met overwegend natuurlijk materiaal en kleurgebruik. Er dient gezocht te worden naar een warme doch sobere uitstraling en consequent doorgezet worden per woning. Het is niet toegestaan de woning in materiaal, kleurgebruik en detaillering te individualiseren. M.a.w. alle eenheden zijn van hetzelfde materiaal, kleurgebruik en detaillering.

- Gevels van hoofdgebouwen in baksteen of hout.
- Het gegeven kleurenpalet voor baksteen bestaat uit kleuren: bruin, antraciet, donkerrood, roodbruin. De bakstenen dienen bij voorkeur handvormstenen te zijn met een grove structuur. Om een fabrieksmatige uitstraling te voorkomen wordt een halfsteens metselverband afgeraden. Bij toepassing van hout als gevelbekleding dient dit bij voorkeur onbehandeld dan wel zwart/antraciet behandeld aangebracht te worden.
- Het dak kan bestaan uit een zwart, antraciet of rood kleiproduct, een metalen roevendak of riet. Voor dakpannen is het niet toegestaan glanzende geglazuurde pannen te gebruiken.
- Het schilderwerk van kozijnen, windveren, dakoverstekken en boeiboorden in gebroken wit of grijs tinten.



#### Ontsluiting

Ontsluiting van de nieuwe woningen op de Boerkoelweg middels dammen voorzien van een duiker over de voorgelegen sloot. Deze dammen dienen indien mogelijk, zoveel mogelijk gebundeld te worden.

#### Parkeren

Parkeren gebeurt overwegend op eigen terrein en zijn bij voorkeur ondergebracht achter de voorgevellijn van de hoofdvolumes. Hier geldt een parkeernorm van 2 auto's per wooneenheid.

### Impressie gewenste bebouwing



### 3 Hoofdstuk 3 Beleidskader

Binnen het ruimtelijk werkveld is door de verschillende overheidslagen veel beleid opgesteld. Middels dit beleid is getracht richting te geven aan de inrichting en het beheer van de openbare ruimte.

Getoetst wordt of het plan past binnen het vigerende planologisch kader en binnen het ruimtelijk beleid van de verschillende overheidslagen. In dit hoofdstuk staat een overzicht van het van toepassing zijnde beleid in relatie tot de gewenste ontwikkelingen van de initiatiefnemer.

#### 3.1 Rijksbeleid

##### 3.1.1 *Ruimtelijk – Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte en Barro*

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) van kracht geworden. In de SVIR is de visie van de rijksoverheid op de ruimtelijke en mobiliteitsopgaven voor Nederland richting 2040 aangegeven.

Dit betreft een integraal kader dat de basis vormt voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. In de SVIR is gekozen voor een meer selectieve inzet van het rijksbeleid dan voorheen. Voor de periode tot 2028 zijn de ambities van het Rijk in drie doelen uitgewerkt:

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

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

Bij gebiedsontwikkeling is 'een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten' van belang. Hierbij hanteert het Rijk de ladder van duurzame verstedelijking. Deze is opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening heeft het Rijk voorts enkele nationale belangen voorzien van bindende regels. Deze dienen bij ruimtelijke plannen in acht te worden gehouden. Het plangebied ligt niet in een gebied waarvoor bindende regels zijn opgenomen, zodat dit beleid niet direct doorwerkt in het wijzigingsplan.

##### 3.1.2 *Ladder voor duurzame verstedelijking*

De Ladder voor duurzame verstedelijking (hierna: Ladder) is een instrument voor efficiënt ruimtegebruik, met een motiveringsvereiste voor het bevoegd gezag als nieuwe

stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt. Bij besluit van 28 augustus 2012 is de Ladder toegevoegd aan artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en vervolgens op 1 oktober 2012 in werking getreden. Op 1 juli 2017 is het Bro gewijzigd, waarbij een nieuwe Laddersystematiek geldt.

De Ladder staat als instrument niet op zichzelf, maar geeft mede vorm aan de systeemverantwoordelijkheid van de minister van Infrastructuur en Milieu voor een goede ruimtelijke ordening. Deze verantwoordelijkheid brengt met zich mee, dat de minister er voor zorgt dat decentrale overheden over de juiste instrumenten kunnen beschikken voor een zorgvuldige benutting van de ruimte. Hieronder wordt begrepen het voorkomen van over-programmering, het faciliteren van groei, het anticiperen op stagnatie en het leefbaar houden van krimpregio's.

De Ladder is onder andere van toepassing op woningbouwplannen die worden aangemerkt als nieuwe stedelijke ontwikkeling. Bij het bepalen of en hoe de Ladder moet worden toegepast zijn de volgende aspecten van belang:

1. Is er sprake van een stedelijke ontwikkeling
2. Is de stedelijke ontwikkeling nieuw
3. Wat is het ruimtelijk verzorgingsgebied
4. Is er behoefte aan de voorgenomen ontwikkeling
5. Ligt de ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied

Momenteel is in jurisprudentie de lijn aanwezig dat een woningbouwproject vanaf 12 woningen wordt aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling. Voorliggend bestemmingsplan gaat uit van de bouw/realisatie van maximaal 5 woningen en is daarmee niet ladderplichtig.

Wel heeft initiatiefnemer nog onderzoek laten doen naar de behoefte voor woningen in Wijster. Dat heeft de volgende visie opgeleverd vanuit de makelaarskant naar de vraag naar woningen in Wijster.

*Er kan gesteld worden dat de vraag naar woningen het aanbod overstijgt. Wijster loopt parallel met de landelijke trend, het aanbod loopt terug. Als de ontwikkeling doorgaat zal de woningvoorraad binnen afzienbare tijd verdampen. Op dorpsniveau is er vraag naaar bouwlocaties van onder andere ingezetenen die al dan niet in combinatie met eigen werkzaamheden een woning willen bouwen in het dorp. De gevarieerde woningbouw lijkt bij uitstek een geschikte invulling te zijn voor de locatie zonder dat het dorpsgezicht wordt aangetast.*

## **3.2 Provinciaal beleid**

### **3.2.1 Omgevingsvisie Drenthe 2018**

In oktober 2018 is de Omgevingsvisie Drenthe 2018 vastgesteld. De Omgevingsvisie Drenthe is een strategisch plan: het geeft de belangen, ambities, rollen, verantwoordelijkheden en sturing weer voor de provincie Drenthe. Het geeft het wenselijke beeld van hoe de provincie er in 2030 uit moet zien.

In de Omgevingsvisie zijn vier wettelijk voorgeschreven provinciale planvormen samengenomen, te weten:

- De provinciale structuurvisie op grond van de Wro;

- Het provinciaal milieubeleidsplan op grond van de Wet milieubeheer (Wm);
- Het regionaal waterplan op grond van de waterwetgeving;
- Het Provinciaal Verkeers- en Vervoersplan op grond van de Planwet verkeer en vervoer.

De Omgevingsvisie beschrijft de ruimtelijk-economische ontwikkeling van Drenthe voor de periode tot 2030, met in sommige gevallen een doorkijk naar de periode erna.

### Missie

De missie van de omgevingsvisie is de volgende:

*“Het waarderen van de Drentse kernkwaliteiten en het ontwikkelen van een bruisend Drenthe, passend bij deze kernkwaliteiten”.*

De kernkwaliteiten zijn:

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

### Ruimtelijke ontwikkelingen

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

Hieronder volgen de relevante delen uit de Omgevingsvisie die relevant zijn voor het voorliggende ruimtelijk initiatief op het gebied van het 'Wonen'.

### Wonen

#### Omgevingsbeeld

De verschillen in bevolkingsontwikkeling tussen de stedelijke gebieden en ook in het landelijk gebied worden groter. Op basis van de huidige prognoses blijft de bevolking van Assen stabiel en profiteert de noordzijde van Drenthe van de groei van Groningen. De zuidelijke as laat in de prognoses een sterk verloop zien, van groei in de gemeente Meppel tot het doorzetten van de krimp in de gemeente Emmen die in 2014 is ingezet. De regio Oost-Drenthe is door het Rijk aangewezen als één van de regio's waar de bevolkingskrimp in Nederland het sterkst is. Lokaal laten, ook in Oost-Drenthe, sterke dorpen nog steeds bescheiden groeicijfers zien. Op de woningmarkt worden de verschillen tussen stad en platteland, zand en veen en gebieden met wel of geen krimp groter. Vraag en aanbod passen niet altijd goed meer bij elkaar, wat leidt tot een vraag naar nieuwe woningen. Dit terwijl een deel van de bestaande woningvoorraad leeg blijft staan of in kwaliteit afneemt en huishoudens niet kunnen doorstromen naar passende woningen.

De woningbouwopgave in Drenthe krijgt tot 2030 te maken met een daling van circa 1.100 huishoudens. Daarnaast bestaat er onder de huidige huishoudens, ongeveer 2500, een vraag naar nieuwe woningen. Hoewel het aantal huishoudens afneemt, blijven mensen in nieuwe woningen willen wonen (vervangingsvraag). Op lange termijn

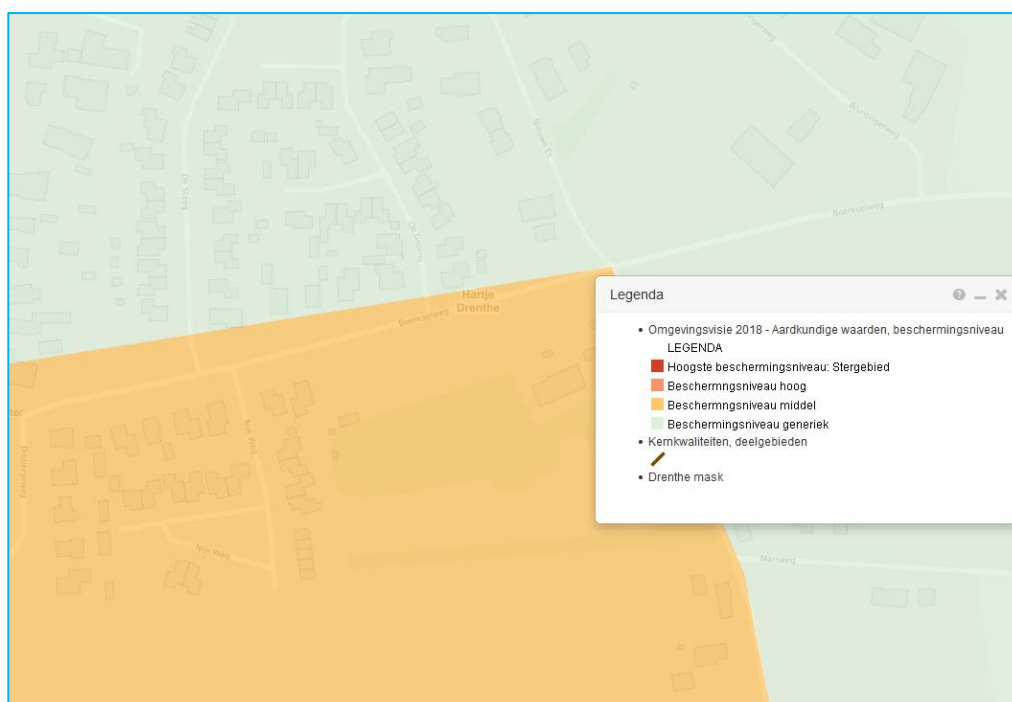
(2040) verwachten we een geschatte daling van 5.000 huishoudens. De geschatte vervangingsvraag in 2040 bedraagt ook ongeveer 5.000 woningen. Geografisch gezien speelt deze opgave met name in Zuidoost-Drenthe en in gebieden waar bevolkingsdaling speelt. Daarnaast daalt de woningvoorraad naar verwachting licht in kleine kernen, met name in de veenkoloniale lintdorpen, vergrijzende zanddorpen en in de oudere buitenwijken, doordat de vervangingsvraag wordt gerealiseerd in de grotere kernen en rondom de bestaande voorzieningen. Deze gebieden worden daarmee intensiever bebouwd, met herbestemming van bedrijfs- en winkelpanden en/of gestapelde woningbouw.

### 3.2.2 *Provinciale kernkwaliteiten Drenthe*

Er is ook nog beoordeeld of voor het plangebied sprake is van provinciale kernkwaliteiten waarmee rekening mee moet worden gehouden. Vanuit een beoordeling aan het Geoportaal Drenthe blijkt dat de kernkwaliteiten 'aardkundige waarden' en 'landschap' van belang zijn. Hierna worden deze twee kernkwaliteiten behandeld. De overige provinciale kernkwaliteiten (Archeologie, Cultuurhistorie, Natuur en Rust) zijn van een dermate lage waarde dat deze geen directe doorwerking hebben op het plan.

#### Kernkwaliteit aardkundige waarden

Er is sprake van een kernkwaliteit aardkundige waarden, te weten 'beschermingsniveau middel'. Onderstaand is dat zichtbaar gemaakt.



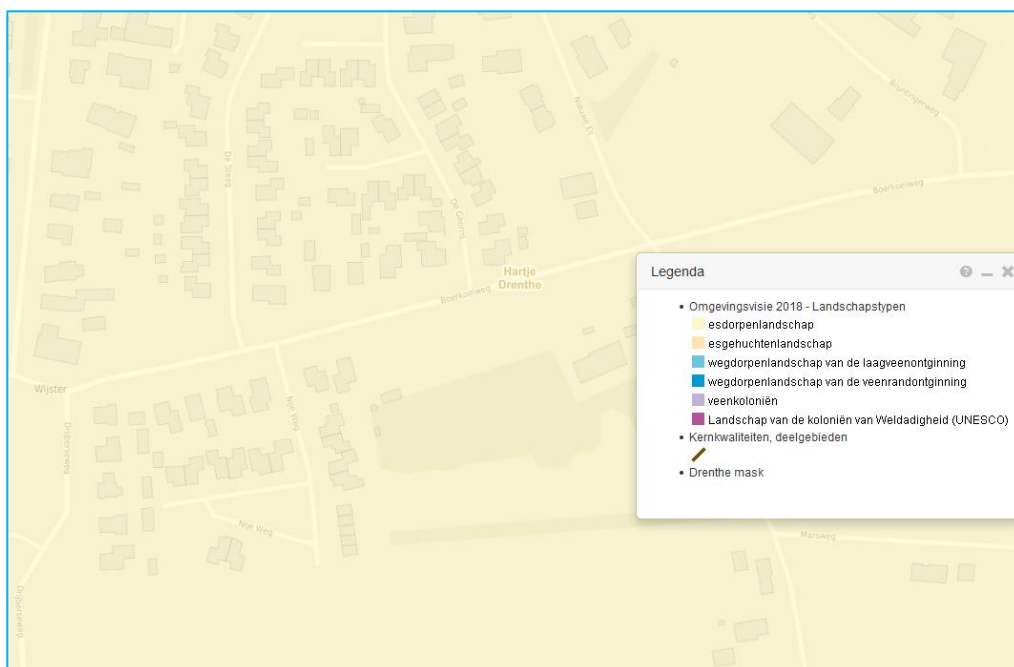
#### Algemeen

Drenthe heeft een eigen karakter, een eigen (ruimtelijke) identiteit, die door inwoners en bezoekers hoog gewaardeerd wordt. Het aardkundige landschap van Drenthe is hiervoor in belangrijke mate bepalend. Het provinciaal aardkundig erfgoed is de enige informatiebron over de natuurlijke ontstaansgeschiedenis van Drenthe. Net als archeologische waarden zijn aardkundige waarden voor het merendeel onzichtbaar,

onvervangbaar en niet te compenseren. Ze zijn per definitie kwetsbaar voor ruimtelijke ontwikkelingen die met bodemingrepen gepaard gaan. De provincie wil aardkundige waarden die bijdragen aan het specifieke Drentse karakter behouden en waar mogelijk herstellen zonder daarbij het normale landbouwkundig gebruik te belemmeren. Voor aardkundige waarden onderscheidt de provincie drie beschermingsniveaus die verschillen in de mate van inzet van de provincie.

Voor gebieden die zijn aangeduid als 'middel – regisseren' geldt dat bij ontwikkelingen in deze gebieden de aardkundige kenmerken een randvoorwaarde vormen. Initiatiefnemers hebben daarmee de verantwoordelijkheid om vroegtijdig in het planproces inzichtelijk te maken op welke wijze de aardkundige kwaliteiten als (ruimtelijke) onderlegger voor nieuwe plannen worden benut. De provincie is daarbij beschikbaar voor (het regelen van) begeleiding van het planvormingsproces, waarbij de kansen vanuit de aardkundige samenhang uitgangspunt zijn.

Er is sprake van een kernkwaliteit Landschap, te weten 'Esdorpenlandschap'.



De kwaliteit en de diversiteit van het Drentse landschap dragen sterk bij aan het aantrekkelijke milieu om te wonen, te werken en te recreëren. De identiteit van het Drentse landschap wordt bepaald door de ontstaansgeschiedenis en de diversiteit aan landschapstypen.

De provinciale ambitie is het behouden en versterken van de verscheidenheid, de kwaliteit, de identiteit en de beleefbaarheid van het landschap. Van provinciaal belang is het behouden van landschapskenmerken en de onderlinge samenhang en het versterken van de verschillende landschapstypen.

De doelstellingen voor de kernkwaliteit landschap zijn:

- Het behouden en versterken van de ruimtelijke afwisseling van landschapstypen;
- Het behouden en versterken van de volgende karakteristieke kenmerken van de verschillende landschapstypen:

- in esdorpenlandschap/esgehuchten: de essen en beekdalen.

Voor het esdorpenlandschap is het provinciale belang gericht op de essen en de beekdalen. De essen zijn de in het esdorpenlandschap kenmerkende open ruimtes die veelal omgeven zijn met esrandbeplanting. De beekdalen zijn onbebouwde gebieden met kleinschalige beplantingstructuren en beekdal(rand)beplanting. Het provinciale beleid is bij de essen gericht op het behoud van die open ruimte en het versterken van de esrandbeplanting en bij de beekdalen op het behoud van het onbebouwde karakter en het versterken van de karakteristieke beekdal(rand)beplanting.

Er is sprake van een locatie die zich bevindt binnen het bestaand bebouwd gebied waarbij de wezenlijke kenmerken van de es niet aanwezig zijn. Wel zal een nieuwe randbeplanting worden aangebracht zoals dat voor een esdorp kenmerkend is.

### **3.3 Gemeentelijk beleid**

#### **3.3.1 Welstandsnota Midden – Drenthe 2018**

De gemeenteraad heeft op 12 februari 2018 de Welstandsnota Midden-Drenthe 2018, Rekening houden met je omgeving, vastgesteld. Met de welstandsnota is een deel van het gemeentelijke 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 je kijkt naar de gebouwen er om heen en naar de openbare ruimte (de straat, het groen en dergelijke).

Door de hele welstandsnota heen loopt als rode draad de richtlijn: houd bij het bouwen rekening met je burens/omgeving. Daarmee wordt de sociale en ruimtelijke component in de gemeente verbonden. Een gemeente waarin naoberschap aanwezig is. Dat willen we zo houden en zo mogelijk uitbouwen. Dat naoberschap betekent ook dat je als inwoner bij je bouwplannen rekening houdt met de bouwwerken van de burens/omgeving.

Er ligt op dit moment een concreet vormgegeven inbreidingsplan, wat reeds besproken is met de gemeente Midden-Drenthe en planologisch - stedenbouwkundig akkoord is bevonden. De welstandsnota Midden-Drenthe 2011 is op dit plan van toepassing en is door de welstandscommissie beoordeeld en van een positief advies voorzien.

Tevens zal er een beeldkwaliteitsplan worden opgesteld, die gaat fungeren als aanvulling op de welstandsnota.

#### **3.3.2 Structuurvisie Midden Drenthe 2030**

De Structuurvisie Midden-Drenthe 2030, is een integraal ruimtelijk plan voor de gehele gemeente Midden-Drenthe. De visie is een uitwerking van de in 2006 door de gemeenteraad vastgestelde visie 'Gemeente Midden-Drenthe "Platteland Leeft!"'. In de structuurvisie zijn de geformuleerde ambities uit 'Platteland leeft' geconcretiseerd, aangescherpt en verankerd.

De structuurvisie Midden-Drenthe 2030 geeft op hoofdlijnen richting aan de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente op de gebieden wonen, werken, voorzieningen, recreatie en toerisme, mobiliteit, natuur, water en landbouw tot 2030. De

visie vormt daarmee het kader voor de integrale afweging van concrete ruimtelijke beslissingen en voor de inzet daartoe van bestuurlijke uitvoeringsinstrumenten, zoals het vaststellen van nieuwe bestemmingsplannen, het beschikbaar stellen van financiële middelen en het sluiten van bestuursovereenkomsten. Tot slot verschaft de structuurvisie een planologisch- financiële basis voor het verhalen van kosten op basis van de nieuwe Wet ruimtelijke Ordening (Wro).

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

Ter versterking van de vitaliteit van de overige dorpen en buurten is ook daar een beperkte ruimte om te groeien, waarbij de nieuwe woningen vanuit kwalitatief oogpunt van toegevoegde waarde zijn voor de levendigheid in het dorp. De groei past qua ritme en korrel bij de kern.

### 3.3.3 Woonplan

In het Woonplan 2017-2021 is vastgelegd welke standpunt de gemeenteraad inneemt ten aanzien van het toekomstige woonbeleid. Dit rapport voorziet in een visie die op hoofdlijnen een aantal beleidskeuzes voor het toekomstige woonbeleid bevat. Wijster hoort toe aan het kerncluster Beilen

#### Kerncluster Beilen

Het kerncluster Beilen bestaat uit de kernen Beilen, Hijken, Oranje, Hooghalen, Wijster, Spier en Drijber. De verwachting is dat het grootste deel van de gemeentelijke huishoudensgroei van de komende jaren zal neerslaan in dit kerncluster, vooral in de kern Beilen.

De verwachte huishoudensprognose is weergegeven in onderstaande tabel. Voor het gehele kerncluster gaat het om 385 woningen in de periode tot 2025.

|                           | 2015         | 2020         | 2025         | 2015-2025   |
|---------------------------|--------------|--------------|--------------|-------------|
| Beilen                    | 4.685        | 4.885        | 5.030        | +345        |
| Overige kernen            | 1.870        | 1.895        | 1.910        | +40         |
| <i>Kerncluster Beilen</i> | <i>6.555</i> | <i>6.780</i> | <i>6.940</i> | <i>+385</i> |

In de kernen Wijster en Hijken hebben de afgelopen periode succesvolle projecten voor starters plaatsgevonden.

In de kernen van het kerncluster Beilen neemt het aantal huishoudens de komende periode nog toe. In de periode tot 2025 gaat het om een toename van circa 40 huishoudens voor het totale kerncluster. De nu bekende plancapaciteit in de dorpen ligt hoger: circa 65 woningen. Het gaat om zowel harde (planologisch geregeld) als zachte plannen (voornemen). De plannen zijn weergegeven in de onderstaande tabel.

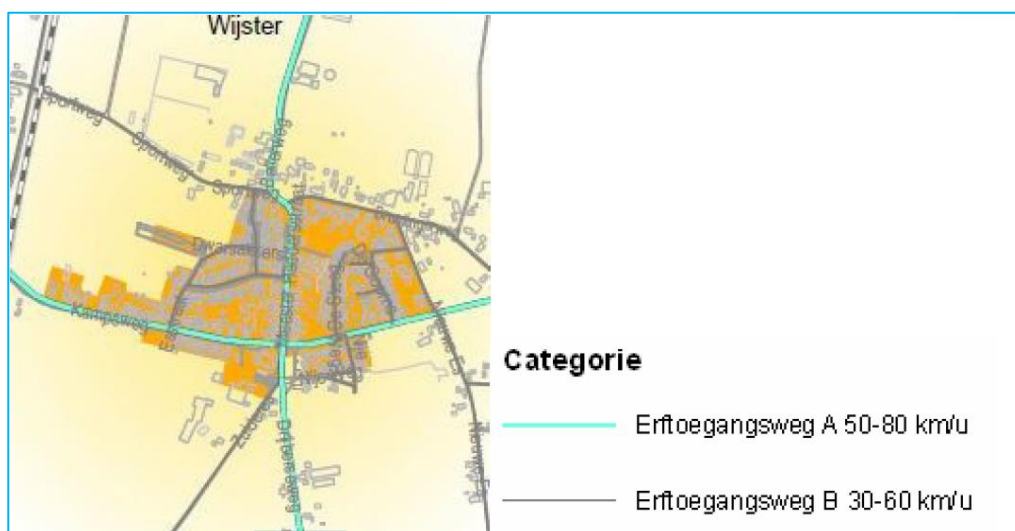
| Kern          | Plan                               | (resterende) plancapaciteit |
|---------------|------------------------------------|-----------------------------|
| Hijken        | Uitbreidingslocatie Zwartingerkamp | 6                           |
| Oranje        | Uitbreidingslocatie                | 8                           |
| Hooghalen     | Uitbreidingslocatie Brootacker II  | 28                          |
| Wijster       | Uitbreidingslocatie Nije Weg       | 4                           |
|               | Locatie Boerkoelweg                | 5                           |
|               | Losse bouwkavels in het dorp       | 6                           |
| Drijber       | Uitbreidingslocatie Nijenkamp      | 8                           |
| <b>Totaal</b> |                                    | <b>65</b>                   |

De locatie Boerkoelweg staat er met een resterende plancapaciteit van 5 woningen in verwoord. Het wijzigingsplan is in overeenstemming met het woonbeleid, er is geen sprake van een nieuwe toevoeging buiten vastgesteld woonbeleid om.

### 3.3.4

#### **Gemeentelijk verkeers- en vervoerplan (GVVP)**

Het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoers Plan is een strategisch beleidsdocument ten behoeve van het verkeers- en vervoersbeleid. Het is een visiedocument waarin het verkeer- en vervoerbeleid van de Gemeente binnen een bepaalde tijdsperiode wordt omschreven. Over Wijster staat het volgende genoemd in het GVVP.



De doorgaande wegen in Wijster zullen erftoegangswegen type A blijven. Dit zijn de Mr. Haddersstraat, de Kampsweg, de Boerkoelweg en de Drijberseweg. De rest van de kern wordt een 30 km/u gebied. Het Looveen zal een 60 km/u zone worden

De gemeente Midden-Drenthe kan worden getypeerd als een autogemeente. Dit komt gedeeltelijk door het landelijke karakter, waardoor andere manieren van vervoer, zoals openbaar vervoer, niet frequent rijden, anderzijds doordat afstanden betrekkelijk groot zijn en er sprake is van veel woon – werkverkeer buiten de gemeente. Het gebruik van de auto gebeurt dus in de gemeente frequent. Wanneer deze auto's niet rijden moeten deze ergens geparkeerd moeten worden.

Daarnaast is er een trend te zien waarbij het autobezit landelijk ook toeneemt. Waar vroeger huishoudens vaak één auto hadden, is er nu sprake van twee of meer auto's. Parkeren wordt steeds vaker een issue wanneer het gaat over leefgenot van mensen en heeft duidelijk effect op de leefbaarheid. Voor nieuw te realiseren plannen of herinrichtingsprojecten is het van belang dat met deze toegenomen vraag naar parkeergelegenheid rekening wordt gehouden.

Daarom is het belangrijk om de hoogste parkeernorm te hanteren. De gebruikte parkeerrichtlijnen zijn die van het CROW. Het CROW is het nationale kennisplatform voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte. Door publicaties zijn voor diverse aandachtsgebieden richtlijnen en aanbevelingen opgesteld. Van belang is het uitgangspunt in de gemeente Midden – Drenthe dat bij nieuw te realiseren bedrijvigheid zo veel mogelijk geparkeerd kan worden op eigen terrein. Bij deze plannen kan worden afgeweken van het punt dat de hoogste parkeernorm gehanteerd wordt. Dit is enkel mogelijk wanneer er een goede toelichting is, zoals gecombineerd gebruik.

In dit plan worden 5 woningen gerealiseerd. Er dienen minimaal 2 parkeerplaatsen per woning op eigen terrein te worden gerealiseerd. Op eigen terrein is voldoende ruimte aanwezig voor het parkeren van minimaal 2 auto's op eigen terrein per woning. Via duikers over de bestaande sloot worden de woningen ontsloten op de Boerkoelweg.

## 4 Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten

Ruimtelijke plannen kunnen van invloed zijn op de omgeving. Anderzijds kan ook de zichtbare en soms niet zichtbare omgeving van invloed zijn op de uitvoerbaarheid van de voorgenomen plannen. In dit hoofdstuk worden de omgevingsfactoren beschreven. Daarnaast wordt per omgevingsfactor beoordeeld wat de invloed op het plan kan zijn.

### 4.1 Archeologie

In de toelichting moet worden aangegeven hoe het cultureel erfgoed wordt beschermd in relatie tot de wettelijke bepalingen (Wet op de archeologische monumentenzorg) en hoe met het oog op het noodzakelijk onderzoek met het aspect archeologie is omgegaan. Eventuele onderzoeksrapporten moeten als bijlage bij de toelichting worden gevoegd.

Onderstaand is zichtbaar dat ten aanzien van het plangebied er sprake is van een tweetal archeologische dubbelbestemmingen, te weten 'Waarde – Archeologie 1' en 'Waarde – Archeologie 2'. In onderstaande kaartbeelden is weergave gedaan (rode arcering) van de twee verschillende archeologische dubbelbestemmingen.



Waarde – Archeologie 1



Waarde – Archeologie 2

Bij een dergelijke dubbelbestemming 'Waarde – 1' moet nader archeologisch onderzoek worden uitgevoerd bij ruimtelijke ingrepen groter dan 70 m<sup>2</sup> én dieper dan 30 centimeter. Bij 'Waarde – 2' is dat bij 1.000 m<sup>2</sup> én dieper dan 0,30 meter.

Er is onderzoek nodig. Dit onderzoek is uitgevoerd door onderzoeksbureau Laagland Archeologie. Het bij het onderzoek behorende rapport is als bijlage bij dit wijzigingsplan gevoegd. Hierna volgt de uiteenzetting van het resultaat van het uitgevoerde onderzoek.

Op basis van de aardkundige gegevens blijkt dat het plangebied ligt in een droog dal, waar regelmatig hoge grondwaterstanden voorkwamen. Dit maakt het terrein ongeschikt voor bewoning. Uit de boorgegevens blijkt dat het terrein is opgehoogd. De veldpodzolgronden die op basis van de bodemkaart verwacht werden, zijn niet aangetroffen. De kaart blijkt hier onvoldoende detail te hebben. De verwachting is dat er geen archeologische resten in het plangebied voorkomen.

Geadviseerd wordt om geen archeologisch vervolgonderzoek in het plangebied uit te voeren aangezien de kans dat het plangebied archeologische resten bevat klein is.

Mochten bij graafwerkzaamheden onverhoopt toch archeologische resten worden aangetroffen, dan geldt conform de Erfgoedwet (art. 5.10) een meldingsplicht. Dit kan bij de gemeente Midden-Drenthe.

## 4.2 Bodem

Voor het onderhavige project geldt als uitgangspunt dat de grond geschikt is voor de functie. Vanuit het gebruik van de grond tot op heden wordt de grond niet aangemeld als verdachte locatie. Uit de Regionale Bodemkaart Drenthe vastgesteld 3 juli 2012, blijkt geen historische activiteit die een belemmering kan vormen voor het plan. De kwaliteit van de bodem is tot op heden nog niet vastgesteld. Voor de activiteit die zal gaan plaats vinden zal ter zijne tijd een afweging gemaakt dienen te worden, bij de beoordeling van de omgevingsvergunning. Dit staat de uitvoerbaarheid na eventuele bodemsanering niet in de weg.

## 4.3 Cultuurhistorie

### Modernisering Monumentenwet (MoMo)/Wijziging Bro

Per 1 januari 2012 is de wijziging van het Bro in werking getreden die een verplichting inhoudt om in de toelichting van het bestemmingsplan een beschrijving op te nemen van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden.

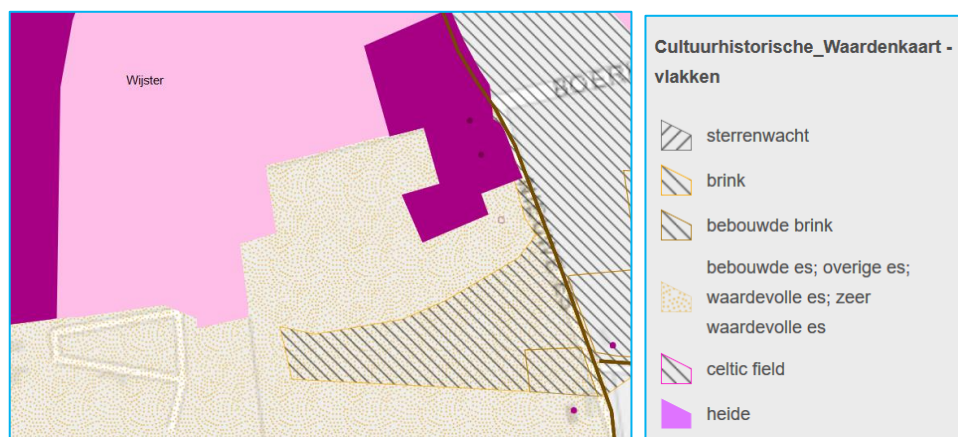
Wat zijn cultuurhistorische waarden? De Memorie van Toelichting bij het Besluit ruimtelijke ordening zegt met betrekking tot artikel 3.1.6 het volgende:

*"Bij cultuurhistorische waarden gaat het over de positieve waardering van sporen, objecten, patronen en structuren die zichtbaar of niet zichtbaar onderdeel uitmaken van onze leefomgeving en een beeld geven van een historische situatie of ontwikkeling. In veel gevallen bepalen deze cultuurhistorische waarden de identiteit van een plek of gebied en bieden ze aanknopingspunten voor toekomstige ontwikkelingen. Deze cultuurhistorische elementen kan men niet allemaal als beschermd monument of gezicht aanwijzen, maar zijn wel onderdeel van de manier waarop we ons land beleven, inrichten en gebruiken"*

Het begrip cultuurhistorie heeft drie aspecten:

1. Historische (stede)bouwkunde / bovengrondse monumentenzorg; bijvoorbeeld kastelen, kerken, oude boerderijen of landhuizen, maar ook stedenbouwkundige elementen als beschermde stads- of dorpsgezichten;
2. Archeologie; sporen en vondsten van menselijk handelen in het verleden in de bodem zijn achtergebleven, bijvoorbeeld potscherven, resten van voedselbereiding, graven, maar ook verkleuringen in de grond die duiden op bewoning of infrastructuur. Een verzamelterm hiervoor is 'archeologische waarden'. Alle archeologische waarden bij elkaar zijn het 'bodemarchief'. Deze sporen kunnen zich ook onder water bevinden zoals bijvoorbeeld verdrongen nederzettingen of scheepswrakken;
3. Cultuurlandschap/historische geografie: alle landschappelijke elementen die het gevolg zijn van menselijk handelen in het verleden, bijvoorbeeld verkavelingspatronen, pestbosjes, landgoederenzones of ontginningsassen.

Op basis van de concept Cultuurhistorische waardenkaart van de gemeente Midden Drenthe blijkt dat het plangebied onderdeel uitmaakt van een 'es'.



Het bouwplan volgt het bestaande stedenbouwkundig patroon van bebouwing langs de Boerkoelweg en blijft aan de binnenkant van de bestaande bosschages die aan de zuidkant het plangebied begrenzen. Op deze wijze vindt er zo weinig mogelijk aantasting plaats van deze es.

#### 4.4 Ecologie

De Wet natuurbescherming (Wnb) is in werking getreden op 1 januari 2017. Deze wet vervangt de volgende drie wetten: de Natuurbeschermingswet 1998 (gebiedsbescherming), de Flora- en faunawet (soortenbescherming) en de Boswet (houtopstanden). De provincie is bij de Wnb het bevoegd gezag voor de toetsing van werkzaamheden en handelingen bij Natura 2000-gebieden en dier- en plantensoorten. Het Rijk blijft bevoegd gezag bij ruimtelijke ingrepen met grote nationale belangen. Voor gemeenten geldt dat zij het bevoegd gezag zijn voor omgevingsvergunningen.

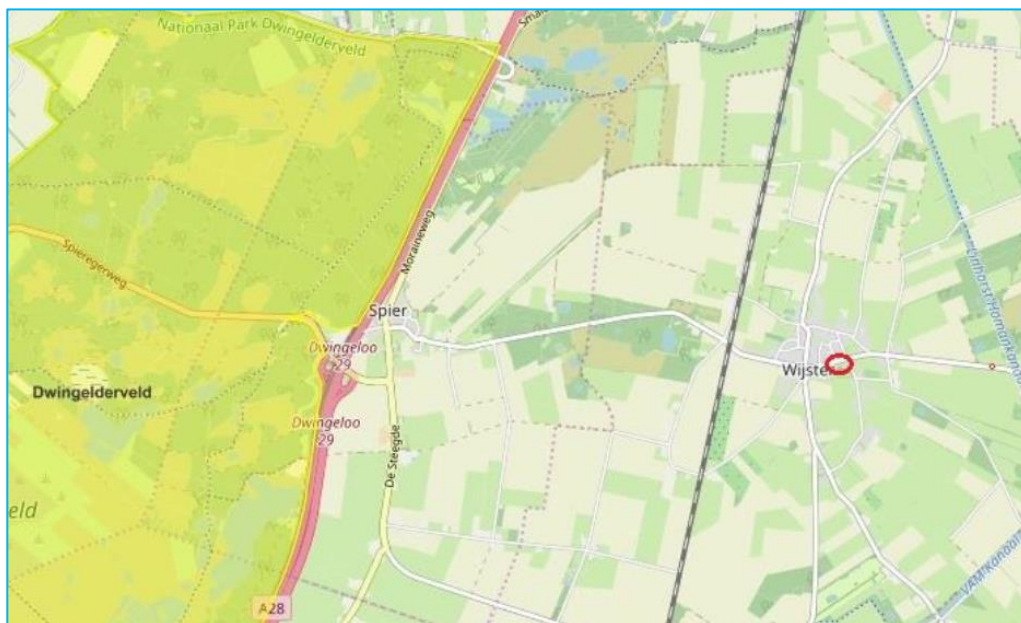
In het bestemmingsplan dient rekening te worden gehouden met Europese en nationale wetgeving en beleid ten aanzien van de natuurbescherming. Hierin wordt onderscheid gemaakt tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming.

##### 4.4.1 Gebiedsbescherming

In de Wnb is de bescherming van specifieke natuurgebieden geregeld. Het betreft de Natura 2000-gebieden, die een internationale bescherming genieten. Plannen en projecten met negatieve effecten op deze gebieden zijn vergunningplichtig. Relevant daarbij is dat de Wnb een externe werking kent. Van externe werking is sprake als activiteiten buiten een Natura 2000-gebied van invloed zijn op de natuurwaarden in een Natura 2000-gebied. Per Natura 2000-gebied zijn instandhoudingsdoelen voor soorten en vegetatietypen opgesteld.

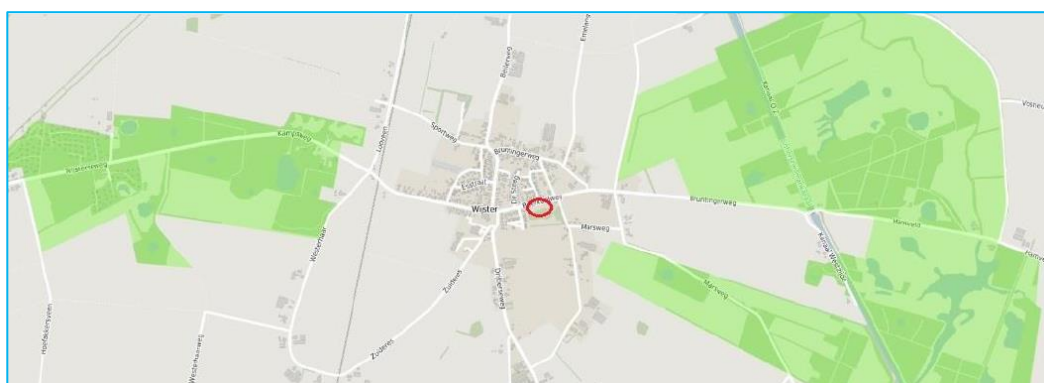
##### Natura 2000

Het plangebied is geen onderdeel van het netwerk Natura 2000. Het dichtstbij zijnde Natura 2000-gebied is het Natura 2000-gebied Dwingelderveld op circa 3,5 kilometer afstand. Door de afstand tussen het project gebied, de kwaliteit van het tussenliggende gebied, (agrarische landschap doorsneden door wegen) en de kleinschaligheid van de geplande ingrepen zijn geen effecten te verwachten op Natura 2000-gebieden.



#### *Natuurnetwerk Nederland*

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) - voorheen Ecologische Hoofdstructuur - is een samenhangend netwerk van bestaande en nog te ontwikkelen belangrijke natuurgebieden in Nederland en vormt de basis voor het natuurbeleid. Ten aanzien van ontwikkelingen binnen het NNN geldt het 'nee, tenzij-principe'. Het NNN is als beleidsdoel opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. De provincies zijn verantwoordelijk voor de begrenzing, ontwikkeling en bescherming van het NNN. De begrenzing en ruimtelijke bescherming van het NNN is voor de provincie Drenthe uitgewerkt in de Provinciale Omgevingsvisie en de bijbehorende Provinciale Omgevingsverordening. Op de kaart weergegeven op de volgende bladzijde is weergegeven of er zich in of in de nabijheid van het plangebied NNN gebieden bevinden.



De onderzochte locatie ligt niet in het NNN-gebied zelf. Nabij het plangebied zijn wel NNN-gebieden gelegen.

#### **4.4.2 Soortenbescherming**

Artikelen 3.1 tot en met 3.11 van de Wet natuurbescherming regelen de bescherming van soorten.

De bescherming is opgedeeld in vijf categorieën met soorten:

1. Vogels met jaarrond beschermde nesten;
2. Overige vogels;
3. Soorten van de Habitatrichtlijn (bijlage IV) en de Verdragen van Bern (bijlage II) en Bonn (bijlage I);
4. Overige soorten die op nationaal niveau beschermd zijn en waarvoor provinciaal geen vrijstelling geldt;
5. Overige soorten die op nationaal niveau beschermd zijn, maar waarvoor provinciaal wel een vrijstelling geldt.

Van belang is om na te gaan in hoeverre er sprake is of kan zijn van één of meerdere van de bovengenoemde 'verboden activiteiten'.

Er wordt voormalige agrarische bebouwing gesloopt. Op voorhand kan niet met zekerheid worden aangegeven of zich in deze te slopen gebouwen waardevolle soorten bevinden. Er is een ecologische quickscan nodig.

Door onderzoeksbureau Alcedo Natuurprojecten is vervolgens een ecologische quickscan uitgevoerd. Het bij het onderzoek behorende rapport is als bijlage bij dit wijzigingsplan gevoegd.

Op basis van deze Quickscan kan het volgende worden geconcludeerd:

- Op de onderzochte locatie is het voorkomen van middels de Wnb beschermde plant- of diersoorten niet aangetoond;
- Er zijn geen jaarrond beschermde nesten van vogels aangetroffen;
- Ten aanzien van de voorgenomen plannen is het niet noodzakelijk vervolgonderzoek uit te voeren volgens vleermuisprotocol;
- Ten aanzien van de voorgenomen plannen is het niet noodzakelijk vervolgonderzoek uit te voeren volgens kennisdocumenten.

Op basis van deze quickscan wordt het volgende geadviseerd:

- Richt de nieuw te bouwen woningen en de daar omheen aan te leggen groene omgeving in op een natuur inclusieve wijze. Dat wil zeggen: integreer in de bouw huismussenkasten, vleermuis kasten en beplant de omgeving met inheems plantgoed en kruidenrijke randen.

Met deze aanbevelingen gaat rekening worden gehouden. Er worden natuurinclusieve voorzieningen in de nieuwbouw aangebracht en bij de inpassing van de erven zal gebruik worden gemaakt van inheems plantgoed.

#### **4.4.3 Stikstofdepositie**

Woningbouwplannen of vergelijkbare projecten kunnen leiden tot een toename van de stikstofdepositie ter plaatse van stikstofgevoelige habitattypen in een Natura 2000-gebied. Deze toename van de stikstofdepositie kan het gevolg zijn van

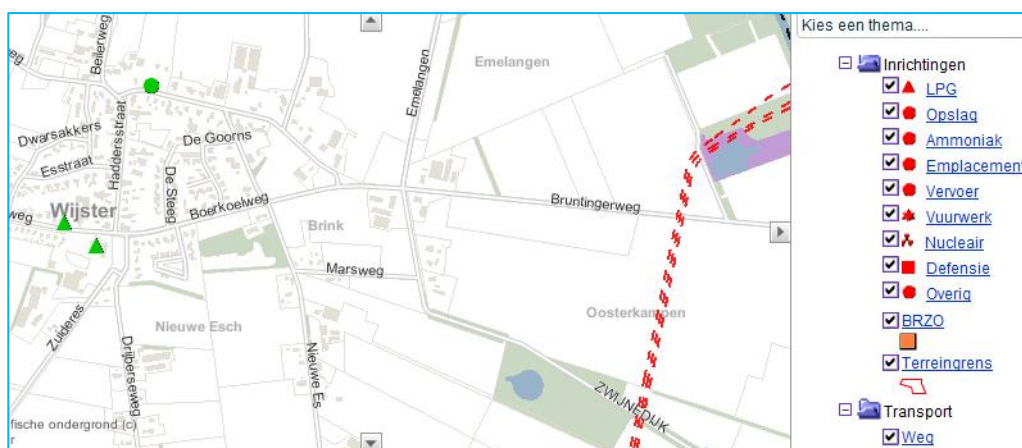
bouwwerkzaamheden in de aanlegfase (bijvoorbeeld als gevolg van de aanvoer van bouwmaterialen naar en grondverzet op de bouwplaats) en de gebruiksfase.

Voor het beoogde woningbouwplan is vervolgens een zogeheten Aeries-berekening uitgevoerd. Het rekenblad daarvan is als bijlage bij dit wijzigingsplan gevoegd. Op basis van de uitgevoerde berekening blijkt dat er geen depositieresultaten zijn die uitkomen boven 0,00 mol/ha/jr. Voor het project is geen vergunning in het kader van de Wet natuurbescherming nodig.

## 4.5 Fysieke en externe veiligheid

Het aspect externe veiligheid bestaat uit verschillende onderdelen. Externe veiligheid gaat onder andere over buisleidingen (geregeld in het Besluit externe veiligheid buisleidingen), het transport van gevaarlijke stoffen over bepaalde transportassen (geregeld in het Besluit externe veiligheid transportroutes), de opslag van explosieven (geregeld in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening) en het Bevi. Het Besluit externe veiligheid inrichtingen richt zich primair op inrichtingen zoals bedoeld in de Wet milieubeheer. In artikel 2, lid 1 van het Bevi staan de inrichtingen genoemd waarop het besluit van toepassing is.

Onderstaand is weergave gedaan van de risicokaart ter plaatse van het plangebied en omgeving.



### 4.5.1.1 Bevi-inrichtingen binnen het plangebied

Binnen het plangebied zelf bevinden zich geen Bevi-inrichtingen.

### 4.5.1.2 Bevi-inrichtingen buiten het plangebied

Nabij het plangebied bevinden zich geen Bevi-bedrijven die invloed hebben op de planlocatie.

#### 4.5.1.3 *Buisleidingen*

Er bevinden zich geen hogedruk-gasleidingen in de nabijheid van het plangebied.

#### 4.5.1.4 *route gevaarlijke stoffen*

Eventuele routes waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd liggen op te grote afstand om van invloed te zijn.

#### 4.5.1.5 *Hoogspanningsleidingen*

Er bevinden zich geen hoogspanningsmasten in de nabijheid van het plangebied.

#### 4.5.2 **Conclusie**

Er is geen belemmering vanuit het aspect externe veiligheid aanwezig.

### 4.6 **Geluid**

De eventuele verplichting tot uitvoering van een akoestisch onderzoek is vastgelegd in de Wet geluidhinder (Wgh). De Wgh bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaai, industrielawaai en luchtvaartlawaai. De Wgh geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een wijzigingsplan, indien het plan een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt. Een eventueel 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.

Aangezien het bouwplan de nieuwbouw van totaal 5 woonheden betreft wat geluidgevoelig gebouw zijn, is in combinatie met de wegdektypen, de verkeersintensiteit op de Boerkoelweg en omliggende wegen ( die 30 en 50 km/uur als maximum snelheid kennen ) dermate laag, dat er vanuit het aspect verkeerslawaai geen belemmeringen voor dit project zijn.

### 4.7 **Luchtkwaliteit**

Op 15 november 2007 is het onderdeel luchtkwaliteit van de Wet milieubeheer in werking getreden. Kern van de wet is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

Projecten die 'niet in betekende mate' (nibm) van invloed zijn op de luchtkwaliteit hoeven niet meer getoetst te worden aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. In de AMvB-nibm zijn de criteria vastgelegd om te kunnen beoordelen of voor een project sprake is van nibm.

Zo is een project waarbij in totaal 1.500 woningen aan één ontsluitingsweg worden gebouwd nog aangemerkt als een Nibm-project. Voorliggend project waarbij het gaat om de bouw van maximaal 5 woningen blijft ruimschoots onder deze drempelnorm. Nader onderzoek naar luchtkwaliteit is niet nodig.

## 4.8

### M.e.r.-beoordeling

De milieueffectrapportage is een hulpmiddel om bij diverse procedures het milieubelang een volwaardige plaats in de besluitvorming te geven. De m.e.r.-procedure is gekoppeld aan de 'moederprocedure'. Dit is de procedure op grond waarvan de besluitvorming plaatsvindt, bijvoorbeeld de bestemmingsplanprocedure (wijzigingsplanprocedure), of een milieuvergunningsprocedure.

In het Besluit m.e.r., bijlage D, onder artikel 11 (Woningbouw, Stedelijke ontwikkeling, Industrierterreinen) staat onder artikel 11.3 genoemd dat een m.e.r.-beoordeling moet plaatsvinden in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject (met inbegrip van winkelcentra of parkeerterreinen): indien:

- De oppervlakte een aaneengesloten gebied betreft van 100 hectare en groter dan 2000 woningen betreft.

Qua aard, omvang en ligging is voorliggend ruimtelijk plan niet gelijk te stellen aan de betreffende en omschreven activiteit zoals bedoeld in het Besluit m.e.r.

Echter in juli 2017 heeft een wijziging van het Besluit m.e.r. plaatsgevonden. Daardoor is nu een beoordeling van een activiteit zoals die voorkomt op lijst D noodzakelijk, zelfs al is de omvang van de activiteit ver onder de drempelwaarde gelegen.

Voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst en die beneden de drempelwaarden vallen moet een toets worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee uitkomsten 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 een m.e.r.

In bijlage III van de EU-richtlijn m.e.r. staan de criteria genoemd waarnaar moet worden gekeken bij de beoordeling. Het algemene uitgangspunt bij een dergelijke beoordeling is dat er geen MER hoeft worden opgesteld, tenzij er sprake is van bijzondere omstandigheden. Deze bijzondere omstandigheden kunnen betrekking hebben op:

1. de kenmerken van het project;
2. de plaats van het project;
3. de kenmerken van het potentiële effect.

In de volgende tabel is opgesomd of er sprake is van significante nadelige invloed op het milieu.

|             |                                                                                                                                                                             |
|-------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Archeologie | Op basis van uitgevoerd onderzoek wordt de kans klein geacht dat er zich archeologische resten bevinden binnen het plangebied.                                              |
| Bodem       | Op voorhand is de locatie niet als 'verdacht voor bodemverontreiniging' aangemerkt. Bij de aanvraag om omgevingsvergunning wordt een verkennend bodemonderzoek aangeleverd. |

|                    |                                                                                                               |
|--------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Externe veiligheid | Geen belemmering vanuit externe veiligheid.                                                                   |
| Ecologie           | Met inachtneming van de aanbevelingen kan de planvorming doorgaan zonder aantasting van ecologische waarden.  |
| Geluid             | Er is sprake van een goed woon- en leefklimaat.                                                               |
| Milieuhinder       | Het plan leidt niet tot wederzijdse milieuhinder van en naar de omgeving.                                     |
| Luchtkwaliteit     | Het project is aan te merken als Nibm, hetgeen betekent dat er geen nadelige invloed is op de luchtkwaliteit. |
| Water              | Het plan is verenigbaar vanuit het aspect water.                                                              |

Op basis van de uitkomsten in dit hoofdstuk 4 – Omgevingsfactoren – is inzichtelijk gemaakt dat er geen belangrijk nadelige gevolgen zijn voor de omgeving en het milieu. Verder hebben de locatie en de omgeving verder geen bijzondere kenmerken die geschaad worden door het initiatief. Gezien de aard van de ingrepen zijn verder geen negatieve effecten te verwachten, zodat op basis hiervan verder kan worden afgezien van het verrichten van een verdergaande (vorm)vrije m.e.r.-beoordeling.

#### 4.9 Milieu(hinder)

Nieuwe functies kunnen milieuhinderlijk zijn voor omringende woningen dan wel bedrijven. Er dient een beoordeling plaats te vinden of de nieuwe functie wel milieu hygiënisch inpasbaar is. Daartoe is beoordeeld hoe het wijzigingsplan zich verhoudt tot hetgeen is verwoord in de VNG-Reeks 'Bedrijven en Milieuzonering' en is daaraan getoetst en gemotiveerd.

De (indicatieve) lijst "Bedrijven en Milieuzonering 2009", uitgegeven door de Vereniging Nederlandse gemeenten, geeft weer wat de richtafstanden zijn voor milieubelastende activiteiten. In deze publicatie worden de indicatieve richtafstanden gegeven voor de vier ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar.

Bij het bepalen van de richtafstanden wordt uitgegaan van de volgende uitgangspunten:

- het betreft gemiddeld moderne bedrijfsactiviteiten met gebruikelijke productieprocessen en voorzieningen;
- de richtafstanden hebben betrekking op de omgevingstypen 'rustige woonwijk' en 'rustig buitengebied';
- de richtafstanden bieden in beginsel ruimte voor normale groei van de bedrijfsactiviteiten;
- bij activiteiten met ruimtelijk duidelijk te onderscheiden deelactiviteiten kunnen deze activiteiten desgewenst als afzonderlijk te zoneren activiteiten worden beschouwd, bijvoorbeeld bij de ligging van de activiteit binnen zones met een verschillende milieucategorie.

De gegeven richtafstanden zijn in het algemeen richtafstanden en geen harde afstandseisen. Ze moeten daarom gemotiveerd worden toegepast. Dit betekent dat geringe afwijkingen in de lokale situatie mogelijk zijn. Het is aan te bevelen deze afwijkingen te benoemen en te motiveren.

Van belang is om na te gaan welke functies of bedrijven zich rondom het plangebied bevinden. Hierna volgt een weergave vanuit het bestemmingsplan waarbij de diverse

bestemmingen rondom het plangebied zichtbaar zijn en wetend dat het plangebied eveneens gaat worden bestemd voor het Wonen.

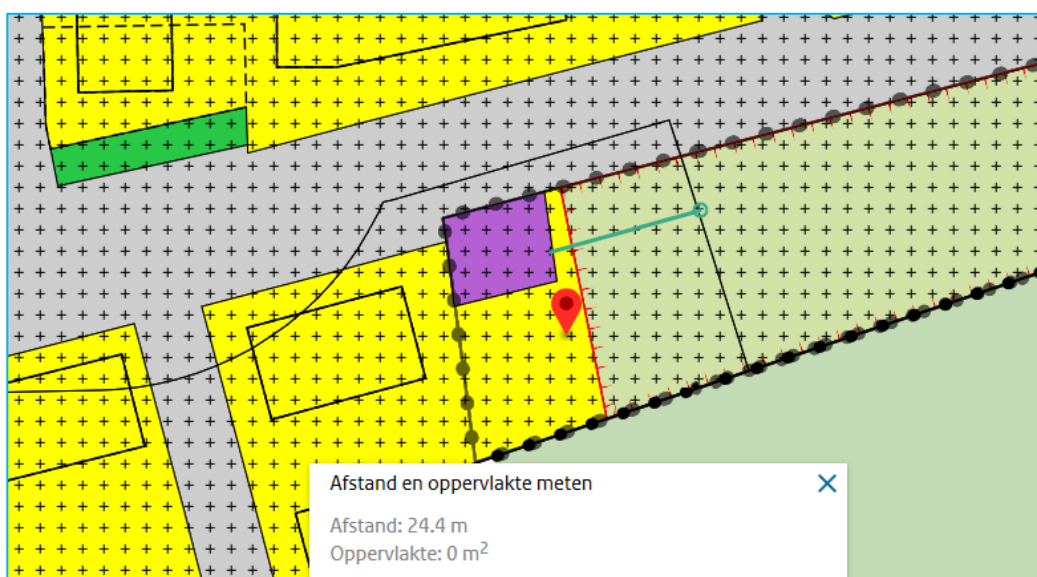


In de nabijheid van het plangebied bevinden zich woonbestemmingen en in de directe nabijheid bevindt zich een bestemming 'Bedrijf – Nutsvoorziening'. Het betreft hier een rioolvoorziening (rioolgemaal).

Vanuit wonen naar wonen gelden er vanuit de milieuzonering geen wederzijdse normafstanden ten aanzien van aspecten als geur, stof, geluid en gevaar.

Voor het rioolgemaaltje geldt een maximale normafstand van 30 meter voor het aspect geur ten opzichte van woningen. Dit betreft een normafstand en hier mag gemotiveerd van worden afgeweken.

De afstand van de grens van de bestemming van dit rioolgemaal tot het bouwvlak van de eerste woning bedraagt circa 24 meter.



Het betreft hier een afgesloten rioolgemaal die incidenteel open zal gaan voor onderhoud en reiniging. Het kan zijn dat er dan incidenteel en tijdelijk enige geuroverlast aanwezig kan zijn. Aan de westkant van dit gemaal bevindt zich op kortere afstand ook een woning, hier bedraagt de afstand van de grens van de bestemming van het rioolgemaal tot het bouwvlak van deze woning circa 7,5 meter. De eventuele overlast zal incidenteel en kortdurend zijn en vormt daarmee geen continue vorm van geurhinder.

Het thema 'milieuzonering' leidt niet tot belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling.

#### 4.10

#### Watertoets

Voor het plan is een watertoets uitgevoerd. Op basis van de uitgevoerde watertoets is rond 14 januari 2020 een uitgangspuntennotitie opgesteld door het waterschap Drents Overijsselse Delta (DOD).

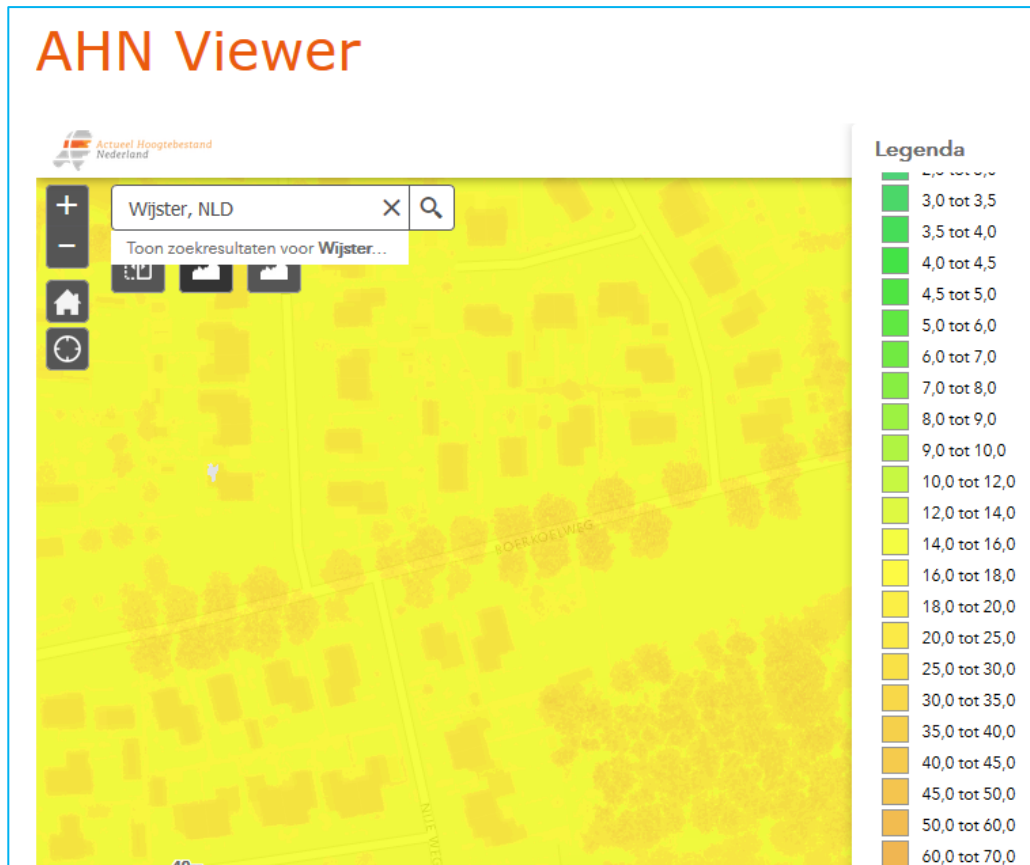
##### Bestaande waterhuishouding

Het plan ligt in het stroomgebied Wold Aa. Aan de rand van het plangebied ligt een beduikerde secundaire watergang die in het beheer van het waterschap is. Het peilgebied heeft een maximumpeil van NAP +12,05 m. Dit peil is de instelhoogte van het kunstwerk. Lokaal kunnen er verschillen optreden in het peil afhankelijk van de afstand tot de instelhoogte.



Kaartbeeld bestaande waterhuishouding rond het plangebied.

- De hoogte van het maaiveld ligt gemiddeld op ongeveer NAP + 15 m, op onderstaande figuur is de hoogtekaart van Nederland zichtbaar gemaakt die deze hoogte laat zien op de kaart.



- De bodem (deklaag) bestaat voornamelijk uit (zwak) lemig fijn zand. Er kunnen, door de aanwezigheid van slecht doorlatende lagen, schijngrondwaterstanden tot dicht onder het maaiveld voorkomen.
- De maximale grondwaterstand ligt op maximaal 40 cm onder het maaiveld.
- Bij extreme neerslag vindt er wateroverlast plaats in de openbare ruimte.

#### Uitgangspunten voor het plan op inrichtingsniveau

Het waterschap adviseert de onderstaande uitgangspunten te verwerken in het plan. De initiatiefnemer is vrij te bepalen op welke wijze wordt voldaan aan de uitgangspunten. Eventueel kan over maatregelen advies worden gevraagd aan het waterschap.

#### **Watersysteem**

1. Binnen het plangebied ligt een beschermingszone van een A-watgang en/of B-watgang van het Waterschap Drents Overijsselse Delta. De functie van deze watgang moet te allen tijde worden gegarandeerd.

#### *Doorwerking naar het plan*

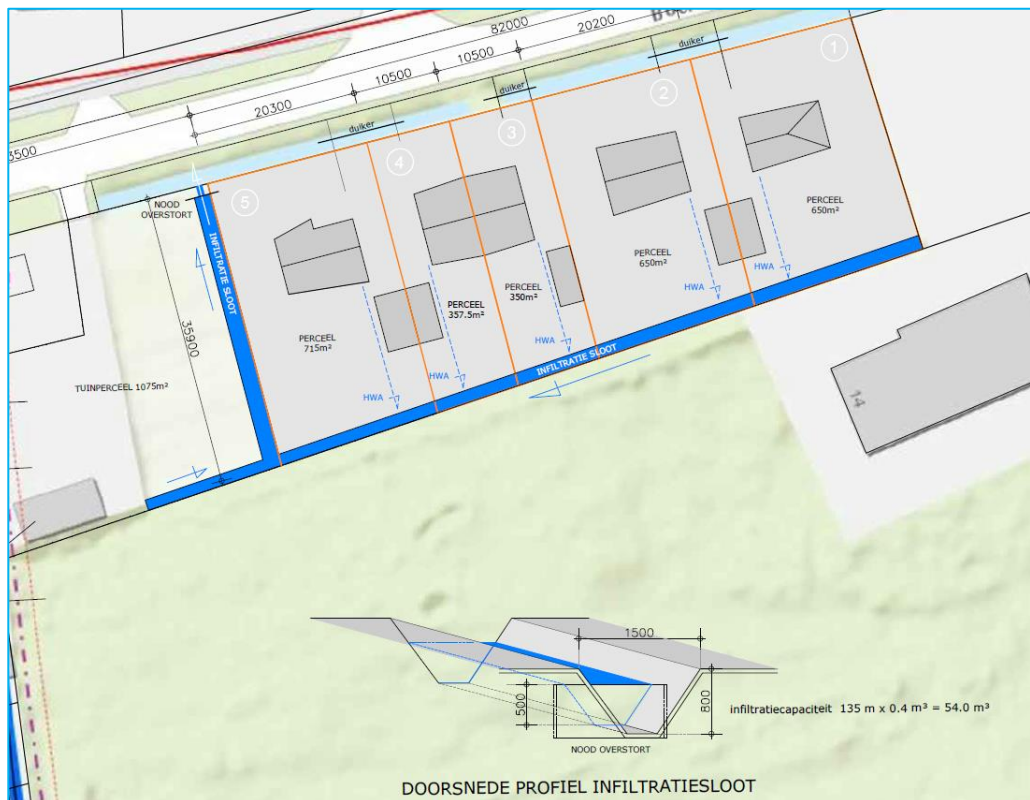
De sloot aan de noordzijde van het plangebied zal ten behoeve van de ontsluiting van de woningen gaan worden voorzien van duikers, zodat de functie van de sloot ongewijzigd blijft en de bewoners op een veilige manier hun ontsluiting op de Boerkoelweg krijgen.

#### **Wateroverlast**

##### *Compensatie nieuwbouw middelgrote plannen.*

1. Er gaat circa 800 m<sup>2</sup> aan extra verharding aangebracht worden. Dit houdt in dat een waterbergend oppervlak van circa 80 m<sup>2</sup> wordt aangelegd waarin maximaal 30cm peilstijging is toegestaan. De aan te leggen waterberging wordt ontworpen op basis van een vertraagde afvoer en/of infiltratiesituatie.

Ten aanzien van het plan worden infiltratiesloten aangelegd, zoals zichtbaar is op de hierna weergegeven figuur met bijbehorende profiel van de aan te brengen sloot. Op deze wijze wordt voorzien in voldoende bergingscapaciteit.

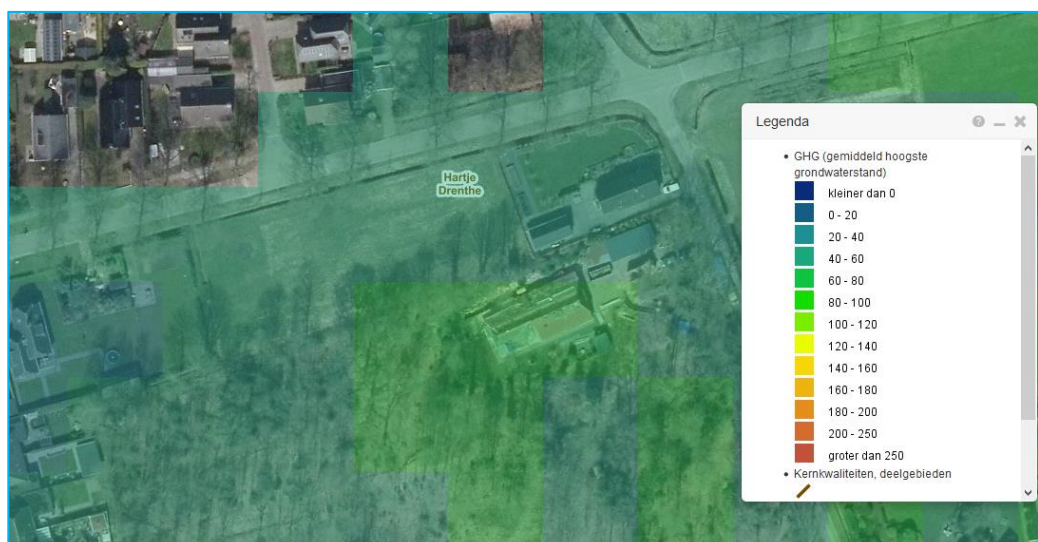


#### Grondwateroverlast bij bebouwing

Er wordt op voorhand niet voorzien in grondwateroverlast. Er kan met behulp van een kruipruimte worden gebouwd. Indien nodig zal hier drainage worden aangebracht.

#### Aanleghoogte van bebouwing

De aanleghoogte van de te bouwen gebouwen bedraagt circa 80 cm ten opzichte van de Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand (GHG). Op onderstaande kaart is zichtbaar dat de GHG ter plaatse circa 20 – 40 cm bedraagt.



### **Waterkwaliteit**

1. Schoon hemelwater zal worden afgevoerd naar de aan te leggen infiltratiesloten aan de west- en zuidkant van het plangebied.
2. Er worden geen vijvers of geïsoleerde watergangen aangebracht;
3. Er zal geen gebruik worden gemaakt van uitlogende materialen.

### **Riolering**

De woningen gaan qua afvoer grijs afvalwater worden aangesloten op het bestaande rioolstelsel langs de Boerkoelweg. Het schone regenwater wordt opgevangen en afgevoerd naar de aan te leggen infiltratiesloten die langs de west- en zuidkant van het plangebied gaan worden aangelegd. Op deze manier wordt voorzien in het gescheiden afvoeren van de rioolstromen.

## **5                    Hoofdstuk 5 Economische uitvoerbaarheid**

De kosten die gemoeid zijn met het opstellen van het wijzigingsplan zijn voor rekening van initiatiefnemers.

## 6

### Hoofdstuk 6 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In deze paragraaf worden, wanneer deze beschikbaar zijn en indien noodzakelijk, de resultaten van het overleg op grond van artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening uiteengezet. Ook de resultaten van de inspraak dan wel ter visie legging worden hier uiteengezet wanneer deze beschikbaar is.

#### Vooroverleg

In het kader van het vooroverleg is het plan voorgelegd aan het waterschap. Deze kunnen instemmen met het plan.

#### Burgerparticipatie

Er is de afgelopen jaren meermalen (informeel) overleg met de omwonenden geweest. De burens zien allen de toegevoegde waarde van woningbouw en de zijn akkoord met het plan zoals deze er ligt. Ook dorpsbelangen Wijster steunt dit plan, vanuit de grote behoefte aan woningen in het dorp.

Door het tijdsverloop van het traject zijn er helaas 2 woningen waar andere bewoners zijn gekomen als gevolg van overlijden en verhuizing.

Met de nieuwe burens zijn de plannen ook weer op dezelfde wijze besproken. Met de achterburens is als enige een aanvullende afspraak gemaakt, betreffende de natuurlijke erfafscheiding over de gehele lengte. Dit zal voor hen worden verzorgd door de initiatiefnemer en worden aangevuld op de open plekken.

De burens hebben allen aangegeven geen bezwaar te maken tegen de huidige plannen en invulling.

#### Ontwerp-wijzigingsplan

Het ontwerp-wijzigingsplan "Nieuw wonen aan de Boerkoelweg" heeft, met de daarop betrekking hebbende stukken, zal met ingang van ..... gedurende zes weken ter inzage worden gelegd. Er zijn wel/geen zienswijzen ingediend.

## **7 Hoofdstuk 7 Juridische vormgeving**

### **7.1 Algemeen**

Het wijzigingsplan regelt de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden van de gronden binnen het plangebied. De wijze waarop deze regeling juridisch kan worden vormgegeven, wordt in grote lijnen bepaald door de op 1 juli 2008 in werking getreden Wet ruimtelijke ordening, en door het daarbij behorende Besluit ruimtelijke ordening en de Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2012, zoals deze per 1 oktober 2012 in werking is getreden. De verbeelding dient in samenhang met de planregels te worden gelezen.

In de Wet ruimtelijke ordening (hierna Wro) met bijbehorend Besluit ruimtelijke ordening (hierna Bro) heeft het bestemmingsplan een belangrijke rol als normstellend instrument voor het ruimtelijk beleid van gemeenten, provincies en het rijk. In de ministeriële Regeling standaarden ruimtelijke ordening (hierna Rsro) is vastgelegd dat de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (hierna SVBP2012) de norm is voor de vergelijkbaarheid van bestemmingsplannen. Naast de SVBP2012 zijn ook het Informatiemodel Ruimtelijke Ordening (hierna IMRO2012) en de Standaard Toegankelijkheid Ruimtelijke Instrumenten (hierna STRI2012) normerend bij het vastleggen en beschikbaar stellen van bestemmingsplannen.

Conform Wro en Bro wordt een bestemmingsplan met de daarbij behorende toelichting in digitale geautoriseerde bronbestanden vastgelegd en in die vorm vastgesteld. Daarnaast kent de Wro een papieren versie van (hetzelfde) bestemmingsplan. Indien de inhoud van digitale stukken tot een andere uitleg leidt dan de stukken op papier, dan is de digitale inhoud beslissend. Het bestemmingsplan is daarmee een digitaal juridisch authentiek document. De informatie die is vastgelegd in het plan moet in elektronische vorm volledig toegankelijk en raadpleegbaar zijn. Dit wordt de digitale verbeelding genoemd.

De SVBP2012 geeft normen voor de opbouw van de planregels en voor de digitale verbeelding van het bestemmingsplan. De standaard heeft geen betrekking op de toelichting van het bestemmingsplan. Er worden geen normen gesteld omtrent de vormgeving en inrichting van de analoge weergave van het bestemmingsplan. De SVBP2012 heeft ook geen betrekking op de totstandkoming van de inhoud van een bestemmingsplan. Dit is de verantwoordelijkheid van het bevoegde gezag. In de SVBP2012 is wel aangegeven hoe de inhoud van een bestemmingsplan digitaal moet worden weergegeven.

De SVBP2012 geeft bindende standaarden voor de opbouw en de verbeelding van het bestemmingsplan. De verbeelding en planregels van dit bestemmingsplan zijn opgesteld conform deze standaarden.

### **7.2 Toelichting**

De informatie die is vastgelegd in het plan moet in elektronische vorm volledig toegankelijk en raadpleegbaar zijn. Dit wordt de digitale verbeelding genoemd. De digitale verbeelding is de verbeelding van het bestemmingsplan in een interactieve raadpleegomgeving, waarin alle relevante bestemmingsplaninformatie wordt getoond: de combinatie van (plan)kaart en regels met de toelichting.

Een raadpleger van het bestemmingsplan moet alle relevante bestemmingsplaninformatie op eenvoudige wijze voor ogen kunnen krijgen. De relevante bestemmingsplaninformatie heeft betrekking op de bestemmingen, dubbelbestemmingen en aanduidingen met bijbehorende regels in het bestemmingsplan. Voor zowel bestemmingen als aanduidingen geldt, dat deze zonder interactie zichtbaar moeten zijn in de digitale verbeelding. Uit interactie met de digitale verbeelding blijkt dan de inhoud van de bestemming en/of aanduiding.

### 7.3 Toelichting op de planregels

De inrichting van de planregels is deels voorgeschreven door de SVBP2012. De groepering van de planregels, de naamgeving van een aantal planregels en zelf de inrichting van bestemmingen is deels bepaald door de ministeriële regeling. Een aantal planregels is zelfs geheel voorgeschreven: het overgangsrecht, de anti-dubbeltelregel en de slotregel. De regels zijn standaard ingedeeld in vier hoofdstukken. Bij elke planregel (elk artikel) wordt hieronder een nadere toelichting gegeven.

#### *Toelichting Hoofdstuk 1 Inleidende regels*

##### Artikel 1 : Begrippen

De begripsbepalingen in artikel 1 zijn noodzakelijk bij de interpretatie van de regels. In dit artikel worden de begrippen gedefinieerd, die in de regels worden gehanteerd. De begrippen die hierin zijn opgenomen zijn terug te vinden in de bestemmingsbepalingen. Bij de toetsing aan het bestemmingsplan wordt uitgegaan van de in dit artikel aan de betreffende begrippen toegekende betekenis. Voor zover geen begrippen zijn gedefinieerd wordt aangesloten bij het normaal spraakgebruik. Met uitzondering van de eerste twee begrippen (plan en bestemmingsplan) zijn de begrippen alfabetisch gerangschikt. De begrippen zijn zoveel mogelijk gebaseerd op vaste jurisprudentie. In de loop der tijd hebben de meeste begrippen zich ontwikkeld tot een standaard, waarvan ook in dit bestemmingsplan gebruik is gemaakt.

##### Artikel 2 : Wijze van meten

De bepalingen over de wijze van meten zijn in artikel 2 opgenomen. Dit artikel geeft aan hoe de hoogte- en andere maten die bij het bouwen in acht genomen dienen te worden, gemeten moeten worden.

#### *Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels*

##### Artikel 3 : Wonen

De voor wonen aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen, al dan niet in combinatie met een aan huis verbonden beroep.

##### Artikel 4 : Waarde – Archeologie 1

De voor Waarde – archeologie aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en) mede bestemd voor het behoud van de archeologische waarden.

##### Artikel 5 : Waarde – Archeologie 2

De voor Waarde – archeologie aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en) mede bestemd voor het behoud van de archeologische waarden.

### *Hoofdstuk 3 Algemene regels*

#### Artikel 6 : Anti-dubbeltelbepaling

Deze regel is geheel voorgeschreven door het Besluit ruimtelijke ordening (in artikel 3.2.4 Bro). Deze standaardbepaling strekt ertoe te voorkomen dat van ruimte die in een bestemmingsplan voor de realisering van een bepaald gebruik of functie mogelijk is gemaakt, na realisering daarvan, ten gevolge van feitelijke functie- of gebruiksverandering van het gerealiseerde, nogmaals zou kunnen worden gebruik gemaakt.

#### Artikel 7 : Algemene afwijkingsregels

In dit artikel zijn de algemene afwijkingsregels geformuleerd en is zichtbaar met welke afwijkingen binnen het plan het bevoegd gezag, onder genoemde voorwaarden, mee wenst te werken aan (kleinschalige) afwijkingen van het bestemmingsplan.

#### Artikel 8 : Overige regels

### *Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels*

#### Artikel 9 : Overangsrecht

Deze regels zijn geheel voorgeschreven door het Besluit ruimtelijke ordening (artikelen 3.2.1 en 3.2.2 Bro). Omdat een bestemmingsplan elke tien jaar moet worden herzien, betreffen de meeste bestemmingsplannen gebieden die reeds in gebruik en ingericht zijn. Een bestemmingsplan kan ruimte bieden voor ontwikkelingen en daarom soms ander gebruik en/of bebouwing toelaten dan er in werkelijkheid in het gebied aanwezig is. Bestaande rechten worden beschermd met overangsrecht. Er is overangsrecht voor bouwwerken en overangsrecht voor gebruik van de gronden en bouwwerken.

#### Artikel 10 : Slotregel

Deze regel is geheel voorgeschreven door de Ministeriële regeling Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen. Deze regel geeft aan hoe de planregels van dit plan kunnen worden aangehaald. Hiermee wordt de naam van het bestemmingsplan vastgelegd. Voor de digitale uitwisseling van plannen krijgt elk plan ook een unieke code van letters en cijfers.

### **Projectgegevens**

Project : Boerkoelweg te Wijster bouw 5 woningen  
Projectnummer : RB 10.513  
IMRO : NL.IMRO.1731.BoerkoelwegWY-WON1  
Versie : 01  
Datum : Oktober 2020

### **RooBeek Advies**

Nautilusstraat 7b  
7821 AG Emmen  
H. de Roo & M.Beek

[www.roobeek-advies.nl](http://www.roobeek-advies.nl)

# Ecologische Quicksan

Boerkoelweg

Wijster

# Ecologische Quicksan

## Boerkoelweg

### 9418 RD, Wijster

E.J. Ruiter



Alcedo Natuurprojecten heeft dit rapport opgesteld in opdracht van Bouwkundig Ontwerpbureau Muntinga. Daarmee is dit rapport eigendom van bovengenoemde opdrachtgever. Niets uit deze rapportage mag worden vermenigvuldigd en/of openbaar gemaakt door middel van druk, microfilm, fotokopie, of welke andere wijze dan ook zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de opdrachtgever en Alcedo Natuurprojecten. Het is ook niet toegestaan dit rapport zonder toestemming te gebruiken voor enig ander werk dan waarvoor dit product is ontwikkeld. Alcedo Natuurprojecten is niet aansprakelijk voor gevolgschade of schade welke voortvloeit uit toepassingen van resultaten van werkzaamheden of andere gegevens verkregen van Alcedo Natuurprojecten; opdrachtgever vrijwaart Alcedo Natuurprojecten van aanspraken van derden in verband met deze toepassing.

# Colofon

---

## Ecologische Quicksan

Boerkoelweg  
Wijster

|                           |                                                                       |
|---------------------------|-----------------------------------------------------------------------|
| <b>Auteur:</b>            | Evert Ruiter                                                          |
| <b>Opdrachtgever:</b>     | Bouwkundig Ontwerpbureau Muntinga<br>Esweg 90<br>Beilen               |
| <b>Contactpersoon:</b>    | Jan - Geert Muntinga, info@bouwkundigontwerpbureau.nl                 |
| <b>Opdrachtnemer:</b>     | Alcedo Natuurprojecten<br>Cornelis Houtmanstraat 10<br>8023 EA Zwolle |
| <b>Contactpersoon:</b>    | Evert Ruiter, info@alcedo-natuurprojecten.nl                          |
| <b>Uitvoer onderzoek:</b> | Evert Ruiter                                                          |
| <b>Projectcode:</b>       | 2019 - 034                                                            |
| <b>Rapportcode:</b>       | 2019 - 020                                                            |
| <b>Datum:</b>             | 4 mei 2019                                                            |
| <b>Status:</b>            | Definitief                                                            |

Te citeren als: Ruiter E.J. 2019. *Ecologische Quicksan Boerkoelweg, Wijster*. Alcedo Natuurprojecten rapport 2019-020. **In opdracht van:** Bouwkundig Ontwerpbureau Muntinga

# Inhoud

---

|                                                     |    |
|-----------------------------------------------------|----|
| 1. Inleiding                                        | 4  |
| 1.1. Aanleiding                                     | 4  |
| 1.2. Doel                                           | 4  |
| 1.3. Leeswijzer                                     | 5  |
| 2. Onderzoeksmethode                                | 6  |
| 2.1. Algemene opzet en werkwijze                    | 6  |
| 2.2. Bronnenonderzoek                               | 6  |
| 2.3. Oriënterend terreinbezoek                      | 6  |
| 2.4. Gebruikte onderzoeksinstrumenten               | 6  |
| 2.5. Volledigheid van het onderzoek                 | 7  |
| 2.6. Verantwoording                                 | 7  |
| 3. Wettelijk kader                                  | 8  |
| 3.1. Algemeen                                       | 8  |
| 3.2. Doelstelling van de Wnb                        | 8  |
| 3.3. Welke soorten worden beschermd                 | 8  |
| 3.4. Zorgplicht                                     | 8  |
| 3.5. De verbodsbepalingen                           | 9  |
| 3.6. Beschermingsregimes                            | 10 |
| 3.7. Natuur Netwerk Nederland                       | 11 |
| 3.8. Natura 2000                                    | 13 |
| 4. Beschrijving locatie en ingreep                  | 15 |
| 4.1. Beschrijving locatie                           | 15 |
| 4.2. Beschrijving ingreep                           | 16 |
| 5. Resultaten                                       | 17 |
| 5.1. Veldbezoek                                     | 17 |
| 5.2. Flora                                          | 17 |
| 5.3. Grondgebonden zoogdieren                       | 17 |
| 5.4. Vleermuizen                                    | 17 |
| 5.5. Vogels                                         | 18 |
| 5.6. Amfibieën, reptielen en vissen                 | 18 |
| 5.7. Dagvlinders, libellen en overige ongewervelden | 18 |
| 6. Toetsing aan de Wnb                              | 19 |
| 7. Conclusies en aanbevelingen                      | 21 |
| 8. Bronvermeldingen                                 | 22 |
| 9. Fotobijlage                                      | 23 |

# 1. Inleiding

---

## 1.1. Aanleiding en vraag

Aan de Boerkoelweg te Wijster bevindt zich ten oosten van huisnummer 12 een voormalig weiland. Het weiland ligt in een landelijke omgeving en grenst aan een bosgebied. Het voornemen is om op deze locatie woningen te gaan bouwen. Zie figuur 1. Daartoe zal het weiland bouwrijp moeten worden gemaakt. Dat wil zegen, het wordt geheel vergraven en dus zal de huidige semi-natuurlijke situatie worden verstoord. De nog ongestoorde situatie kan in de huidige staat huisvesting of foerageergelentheid bieden aan middels de Wet Natuurbescherming (Wnb) beschermde diersoorten. Onderzoek zal moeten uitwijzen of dit ook daadwerkelijk het geval is. Daartoe is in eerste instantie het uitvoeren van een ecologische quickscan binnen de kaders van de Wnb noodzakelijk. De resultaten van de quickscan zijn bepalend voor eventueel vervolgonderzoek. Op verzoek van Bouwkundig Ontwerpbureau Muntinga is een ecologische quickscan uitgevoerd. De resultaten van deze quickscan worden gepresenteerd in deze rapportage en zijn bepalend voor eventueel vervolgonderzoek op basis van kennisdocumenten.

De ecologische quickscan is uitgevoerd op basis van de vraag: *wat is het effect van de voorgenomen ingreep op de aanwezig flora en fauna?*

## 1.2. Doel

Het doel van het onderzoek, de ecologische quickscan, is het controleren en onderzoeken van de locatie op de aanwezigheid van middels de Wnb beschermde diersoorten en het uitbrengen van advies ten aanzien van eventuele vervolgstappen.

Het uitgevoerde onderzoek is samen te vatten in zes vragen:

1. Welke beschermde soorten, zoals genoemd in de Wnb zijn op de locatie aanwezig?
2. Wat zijn de effecten van de voorgenomen plannen op deze beschermde soorten?
3. Worden bij uitvoer van de voorgenomen plannen verbodsbepalingen van de Wnb overtreden?
4. Welke mogelijkheden zijn er om negatieve effecten op de beschermde soorten te minimaliseren of te voorkomen?
5. Is vervolgonderzoek noodzakelijk?
6. Is het noodzakelijk om voor de voorgenomen plannen een ontheffing van de Wnb aan te vragen bij de provinciale overheid.

### 1.3. Leeswijzer

In dit hoofdstuk is beschreven hoe dit onderzoek, het uitvoeren van ecologisch onderzoek in het kader van soort- en gebiedsbescherming, tot stand is gekomen en werd de doelstelling vertaald naar onderzoeksvragen. In hoofdstuk 2 wordt de onderzoeksmethodiek besproken. In hoofdstuk 3 wordt het wettelijk kader uiteengezet. In hoofdstuk 4 volgt een algemene beschrijving van de onderzochte locatie en de voorgenomen ingrepen. In hoofdstuk 5 volgt de synthese van de resultaten en wordt een effectentoetsing uitgevoerd op beschermde soorten in het kader van de WNB. In hoofdstuk 6 volgt een effectentoetsing op de gebiedsbescherming Wnb. In hoofdstuk 7 volgen de conclusies en aanbevelingen met eventuele mitigerende maatregelen en wordt de eventuele noodzaak aangegeven tot vervolgonderzoek. Hierna volgen de geraadpleegde bronnen en bijlagen met een foto impressie van de onderzochte locatie.



Figuur 1: Schets van te bouwen huizen op locatie Boerkoelweg, Wijster.

## 2. Onderzoeksmethodiek

---

### 2.1. Algemene opzet en werkwijze

Dit onderzoek betreft een quickscan. Op basis van een grondig onderzoek op locatie is een inschatting is gemaakt van de (potentiële) aanwezigheid van en mogelijke nadelige effecten op beschermde diersoorten. Deze inschatting is gemaakt op basis van parate kennis van soorten en expert judgement. Vervolgens is een inschatting gemaakt van te verwachten negatieve effecten op de (potentieel) aanwezige beschermde soorten. De mogelijk negatieve effecten zijn getoetst aan de Wnb.

### 2.2. Bronnenonderzoek

Het bronnenonderzoek gaat uit van bestaande en beschikbare gegevens. Voor een actueel overzicht van beschermde soorten die in de regio voorkomen zijn verspreidingsgegevens van internetmedia en diverse verspreidingsatlassen van relevante soortgroepen en (jaar)verslagen van Particuliere Gegevensbeherende Organisaties (PGO's) geraadpleegd (zie geraadpleegde bronnen).

### 2.3. Oriënterend terreinbezoek

De locatie is op 3 mei 2019 bezocht. Het bezoek vond overdag plaats onder goede weercondities. Tijdens dit bezoek is op basis van de opdrachtgever aangeleverde gegevens zoveel mogelijk concrete informatie te verzameld met betrekking tot de aan- of afwezigheid van beschermde soorten, o.a. via zicht- en gehoorwaarnemingen, sporenonderzoek, nesten, holen, uitwerpselen, enzovoorts. Ook is de wijde omgeving van het plangebied bekeken en een inschatting gemaakt van hoe dieren de locatie en het omliggende terrein kunnen gebruiken als plaats om te foerageren, er langs te trekken, er te rusten of het anderszins te benutten.

### 2.4. Gebruikte onderzoeksinstrumenten

Bij dit onderzoek zijn de volgende instrumenten gebruikt:

- verrekijker;
- digitale fotocamera;
- ObsMapp voor het invoeren van waarnemingen.

## **2.5. Volledigheid van het onderzoek**

Gedurende het veldonderzoek wordt een inschatting van een gebied gemaakt, maar met een dergelijk veldonderzoek is het nooit zeker dat alle aanwezige soorten ook daadwerkelijk waargenomen (kunnen) worden. Een ervaren veldbioloog kan wel een goede inschatting maken van de kans dat beschermde soorten een plangebied benutten. Dit gebeurt aan de hand van kennis over de ecologie van beschermde soorten en hun habitatvoorkeur en aan de hand van uitgebreide gebiedskennis van de onderzoeker. Op basis van het veldbezoek, bronnenonderzoek en eventueel overleg met de eigenaar kan men er van uitgaan dat er een goede inschatting is gemaakt van het voorkomen van beschermde soorten.

## **2.6. Verantwoording**

Het veldwerk, de dataverwerking en rapportage is uitgevoerd/geschreven door Evert Ruiter van Alcedo Natuurprojecten uit Zwolle. Vanuit de opdrachtgever werd het project begeleid door Jan - Geert Muntinga van Bouwkundig Ontwerpbureau Muntinga uit Beilen. Alle in het rapport gebruikte foto's zijn gemaakt door Evert Ruiter, tenzij anders vermeld.

## 3. Wettelijk kader

---

### 3.1. Algemeen

De bescherming van planten- en diersoorten is in Nederland geregeld in de Wet natuurbescherming (verder te noemen Wnb). Deze wet is op 1 januari 2017 in werking getreden en beschermt ruim 900 soorten in Nederland in het wild voorkomende planten- en diersoorten. Deze wet vervangt de Flora- en faunawet, de Natuurbeschermingswet en de Boswet.

### 3.2. Doelstelling van de Wnb

- het beschermen en ontwikkelen van de natuur;
- het behouden en herstellen van biologische diversiteit;
- het doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen van de natuur en het verzekeren van een samenhangend beleid gericht op het behoud en beheer van waardevolle landschappen.

De Wet natuurbescherming benoemt niet welke concrete activiteiten wel of niet zijn toegestaan. Het uitgangspunt van de wet is dat geen schade mag worden gedaan aan beschermde dieren of planten. Dit betekent in de praktijk dat het gaat om het effect van uw activiteiten op beschermde soorten. Heel vaak gaan activiteiten en werkzaamheden en de bescherming van soorten prima samen. Als u uw werk zo kunt inrichten dat u geen schade toebrengt aan beschermde soorten, dan hoeft u vooraf niets te regelen. Soms is het echter onvermijdelijk dat schade ontstaat aan beschermde dieren of planten. In die situaties is het nodig dat u vooraf bekijkt of hiervoor een vrijstelling geldt, of dat een ontheffing moet worden aangevraagd ('nee-tenzij'-beginsel).

---

8

### 3.3. Welke soorten worden beschermd?

De Wnb kent drie categorieën van beschermde soorten:

- Alle van nature in Nederland in het wild levende vogels volgens het beschermingsregime van de Vogelrichtlijn;
- Soorten beschermd op grond van de Habitatrichtlijn, het Verdrag van Bern en het Verdrag van Bonn;
- Andere soorten waaronder soorten vallen die vanuit nationaal oogpunt bescherming behoeven.

### **3.4. Zorgplicht**

In de Wnb is ook een zorgplicht vastgelegd. Deze plicht geldt te allen tijde en houdt in dat nadelige gevolgen voor flora en fauna zoveel mogelijk moeten worden voorkomen. Deze plicht geldt voor iedereen en voor alle planten en dieren, beschermd of niet. De Memorie van Toelichting zegt het zo: “De zorgplicht houdt in dat een ieder voldoende zorg in acht moet nemen voor de in het wild levende dieren en planten, alsmede voor hun directe leefomgeving. Overtreding van de zorgplicht is niet strafbaar gesteld; de zorgplicht kan wel door toepassing van bestuursdwang worden gehandhaafd”.

### 3.5. De verbodsbepalingen

| Beschermingsregimes                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                 |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Vogelrichtlijn § 3.1 Wnb                                                                                                                                                                                              | Habitatrichtlijn § 3.2 Wnb                                                                                                                                                                    | Andere soorten § 3.3 Wnb                                                                                                                                                                        |
| <p>Artikel 3.1 lid 1</p> <p><i>Het is verboden in het wild levende vogels opzettelijk te doden of te vangen.</i></p>                                                                                                  | <p>Artikel 3.5 lid 1</p> <p><i>Het is verboden soorten in hun natuurlijke verspreidingsgebied opzettelijk te doden of te vangen.</i></p>                                                      | <p>Artikel 3.10 lid 12</p> <p><i>Het is verboden soorten opzettelijk te doden of te vangen.</i></p>                                                                                             |
| <p>Artikel 3.1 lid 2</p> <p><i>Het is verboden opzettelijk nesten, rustplaatsen en eieren van vogels te vernielen of te beschadigen, of nesten van vogels weg te nemen.</i></p>                                       | <p>Artikel 3.5 lid 4</p> <p><i>Het is verboden de voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van dieren te beschadigen of te vernielen.</i></p>                                                   | <p>Artikel 3.10 lid 1b</p> <p><i>Het is verboden de vaste voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van dieren opzettelijk te beschadigen of te vernielen.</i></p>                                 |
| <p>Artikel 3.1 lid 3</p> <p><i>Het is verboden eieren te rapen en deze onder zich te hebben.</i></p>                                                                                                                  | <p>Artikel 3.5 lid 3</p> <p><i>Het is verboden om eieren van dieren in de natuur opzettelijk te vernielen of te rapen.</i></p>                                                                | Niet van toepassing                                                                                                                                                                             |
| <p>Artikel 3.1 lid 4 en lid 5</p> <p><i>Het is verboden vogels opzettelijk te verstoren, tenzij de verstoring niet van wezenlijke invloed is op de staat van instandhouding van de desbetreffende vogelsoort.</i></p> | <p>Artikel 3.5 lid 2</p> <p><i>Het is verboden om dieren opzettelijk te verstoren.</i></p>                                                                                                    | Niet van toepassing                                                                                                                                                                             |
| Niet van toepassing                                                                                                                                                                                                   | <p>Artikel 3.5 lid 5</p> <p><i>Het is verboden planten in hun natuurlijke verspreidingsgebied opzettelijk te plukken en te verzamelen, af te snijden, te ontwortelen of te vernielen.</i></p> | <p>Artikel 3.10 lid 1c</p> <p><i>Het is verboden planten in hun natuurlijke verspreidingsgebied opzettelijk te plukken en te verzamelen, af te snijden, te ontwortelen of te vernielen.</i></p> |

Tabel 1. Overzicht bepalingen

### 3.6. Beschermingsregimes

De Wet natuurbescherming kent een apart beschermingsregime voor soorten van de Vogelrichtlijn en een apart beschermingsregime voor soorten van de Habitatrichtlijn, het Verdrag van Bern en het Verdrag van Bonn en een apart beschermingsregime voor andere soorten, die vanuit nationaal oogpunt beschermd worden. Elk van deze beschermingsregimes kent zijn eigen verbodsbepalingen en vereisten voor vrijstelling of ontheffing van de verboden. Alle vogels, in totaal ruim 700 soorten, zijn (beschermd). Daarnaast worden ongeveer 230 overige Europese en nationale soorten (flora, fauna en avifauna) beschermd. Om af te mogen wijken van de verbodsbepalingen via een ontheffing of vrijstelling moet aan drie criteria zijn voldaan:

- Er mag alleen van de verbodsbepaling afgeweken worden als er geen andere bevredigende oplossing voor de handeling mogelijk is.
- Er moet tegenover een afwijking van het verbod een in de wet genoemd belang staan. De wet geeft voor de verschillende beschermingsregimes aan wat die belangen zijn zoals volksgezondheid of openbare veiligheid.
- De ingreep mag geen afbreuk doen aan de staat van instandhouding van de soort.

Als aan deze drie vereisten voldaan is, kan een ontheffing worden verleend. Voor een aantal handelingen zijn bovendien vrijstellingen mogelijk, bijvoorbeeld in de vorm van een provinciale verordening of een gedragscode.

11

---

### 3.7. Natuurnetwerk Nederland (NNN)

Het Natuurnetwerk Nederland, oftewel NNN (voorheen Ecologische Hoofdstructuur, EHS), is een netwerk van natuurgebieden waarin de natuur (planten en dieren) voorrang heeft en derhalve wordt beschermd. Daarmee wordt voorkomen dat natuurgebieden geïsoleerd komen te liggen en dieren en planten uitsterven en dat de natuurgebieden zo hun waarde verliezen. De NNN kan worden gezien als de ruggengraat van de Nederlandse natuur en het is derhalve van belang dit netwerk te bespreken in het kader van natuurbescherming. Het NNN moet uiteindelijk samen met de natuurgebieden in andere Europese landen het aaneengesloten pan-Europees Ecologisch Netwerk (PEEN) vormen.

Sinds 1990 zijn de provincies en het Rijk druk doende met de aanleg van verbindingzones tussen verschillende natuurgebieden om zo een duurzaam, samenhangend netwerk van gebieden te creëren. De NNN heeft als doel van bestaande en nieuwe natuur een goed werkend netwerk te maken. Het behoud, herstel en de ontwikkeling van de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN is hierbij het uitgangspunt. Net als bij de Wnb geldt hier het *'nee-tenzij'*-beginsel. Dit is 1 oktober 2012 vastgelegd in het Besluit Algemene Regelingen Ruimtelijke Ordening (BARRO). Dit betekent dat er geen activiteiten plaats mogen vinden waardoor de **wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN** in het geding komen, tenzij er sprake is van een groot openbaar belang, tenzij

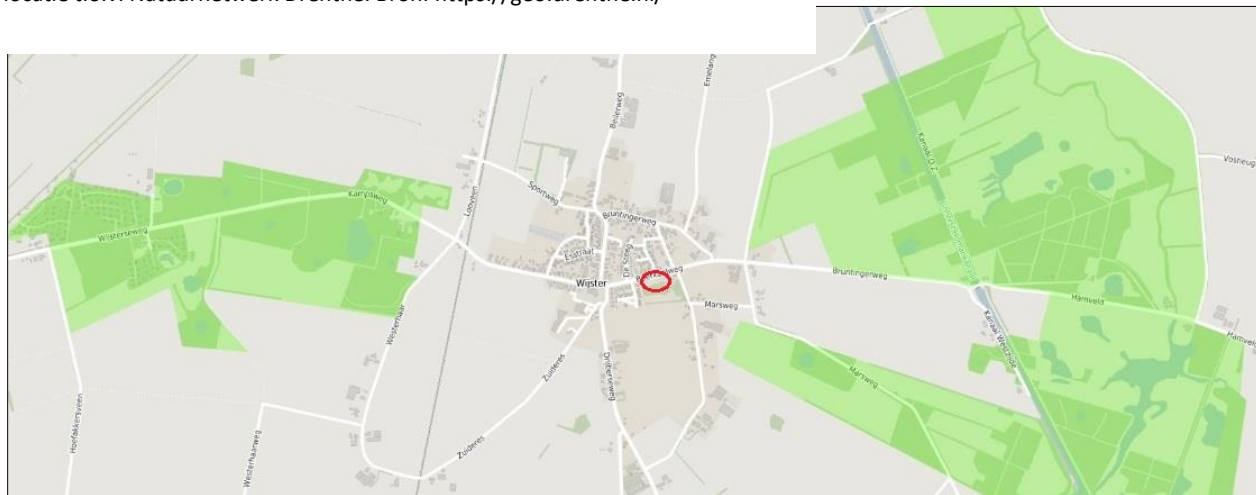
er geen reële alternatieven zijn of tenzij negatieve effecten zo veel mogelijk beperkt worden en de overblijvende effecten worden gecompenseerd.

Rijk en provincies hebben in 2011 met elkaar afgesproken dat natuurbeheer meer een regionale verantwoordelijkheid wordt. Dat is vastgelegd in het Natuurakkoord. Als gebiedsregisseurs van het landelijke gebied zetten de provincies zich in voor een versterking van de natuur. Zij dienen de begrenzing van het NNN vast te leggen in een provinciale verordening, waar ook de regels omtrent de inhoud van en de toelichting bij bestemmingsplannen in het belang van de realisatie, bescherming, instandhouding en verdere ontwikkeling van de beoogde natuurkwaliteit van het NNN worden beschreven. De provincies dienen hierbij ook de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN vast te leggen. Dit zijn de huidige en potentiële waarden, gebaseerd op de natuurdoelen van het desbetreffende gebied. Per perceel worden deze doelen vaak in natuurdoeltypen en/of beheertypen vastgelegd.

Bij een aanvraag voor een ecologische Quicksan en/of flora- en fauna-onderzoek gaat Alcedo Natuurprojecten dus ook altijd na of het plangebied binnen de begrenzingen van het NNN ligt en wat de effecten van de voorgenomen ingreep/activiteit zullen zijn.

*De onderzochte locatie ligt op minder dan 3 kilometer afstand van de dichtstbijzijnde grens van het NNN. Zie figuur 2. Bron: <https://geo.drenthe.nl/>.*

Figuur 2. Ligging van de onderzochte locatie t.o.v. Natuurnetwerk Drenthe. Bron: <https://geo.drenthe.nl/>

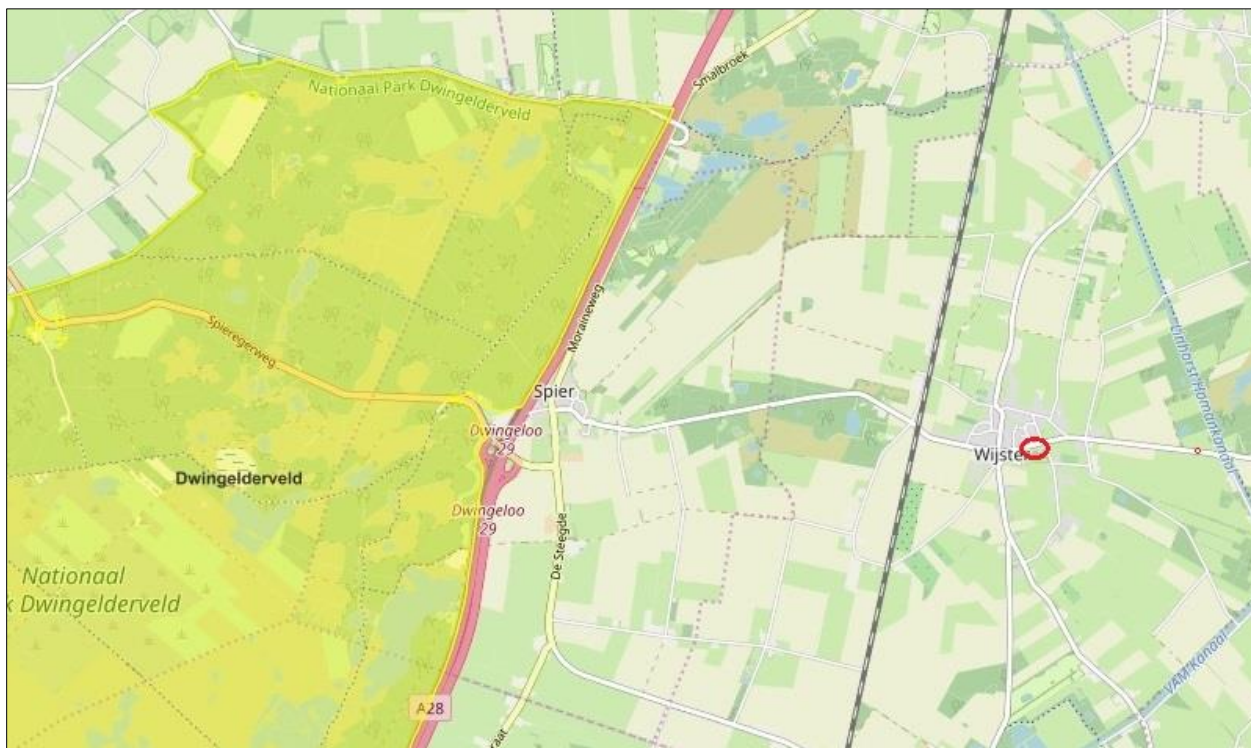


### 3.8. Natura 2000

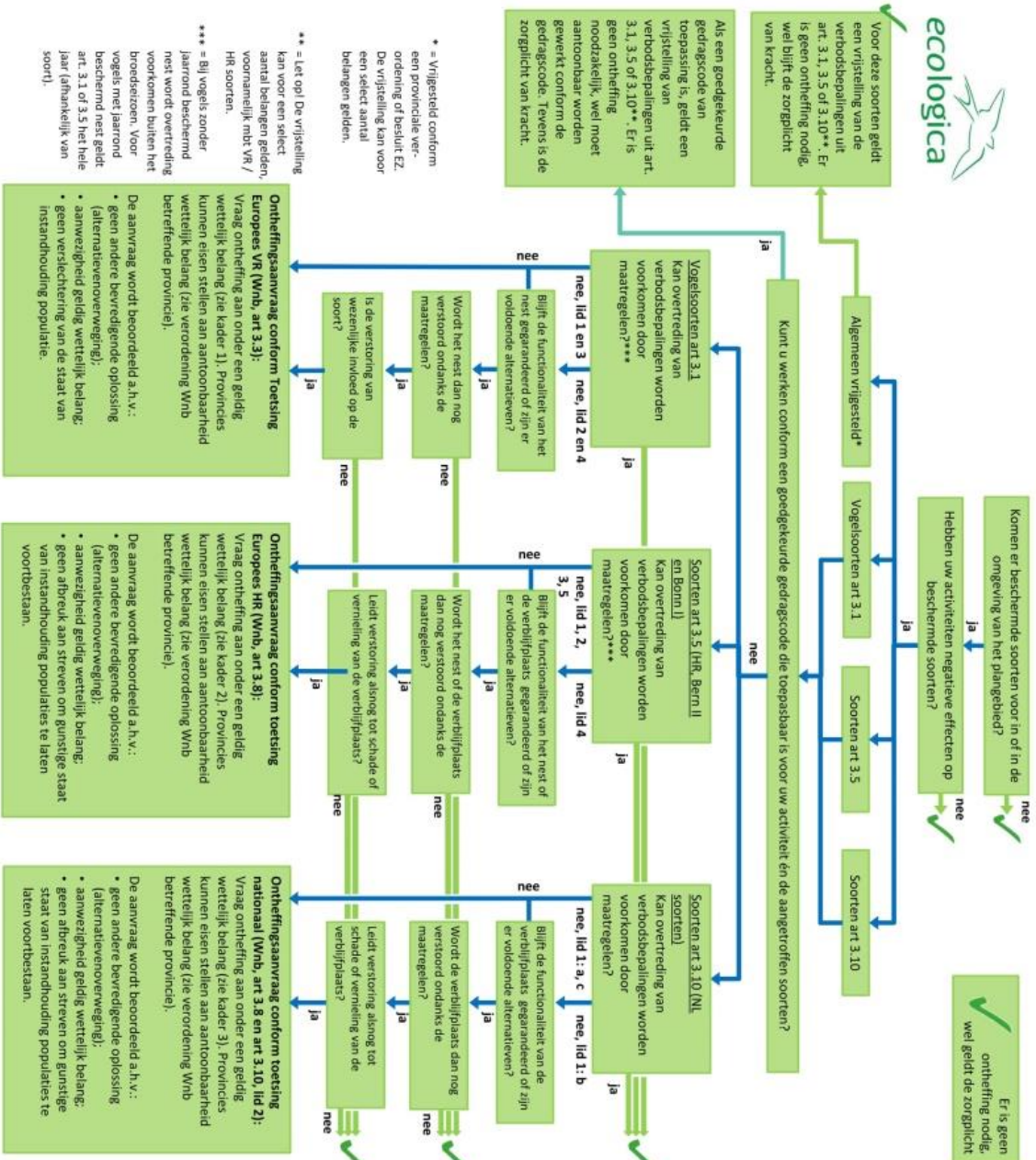
Bij een aanvraag voor een ecologische quickscan en/of flora- en fauna-onderzoek wordt ook onderzocht of het plangebied binnen de begrenzingen of directe invloedsfeer (minder dan 3

kilometer) van een N2000 gebied ligt en wat de effecten van de voorgenomen ingreep/activiteit op dat gebied zullen zijn.

*De onderzochte locatie ligt op meer dan 3 kilometer afstand van de dichtstbijzijnde grens van het dichtstbijzijnde N2000 gebied. Bron: Synbiosis Alterra.*



Figuur 3: Ligging van de onderzochte locatie t.o.v. N2000 (NP Dwingelderveld).



- Kader 2. Wettelijke belangen art 3.5:**

- 1) de bescherming van flora en fauna en in stand houden natuurlijke habitats;
- 2) het voorkomen van ernstige schade aan gewassen, vee, bossen, visgronden, wateren of andere vormen van eigendom;
- 3) de volksgesondheid, openbare veiligheid of dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard en voor het milieu wezenlijk gunstige effecten;
- 4) onderzoek en onderwijs, repatriatie of herintroductie van soorten;
- 5) op selectieve wijze een beperkt vastgesteld aantal soorten te vangten of te plukken of onder zich te hebben.

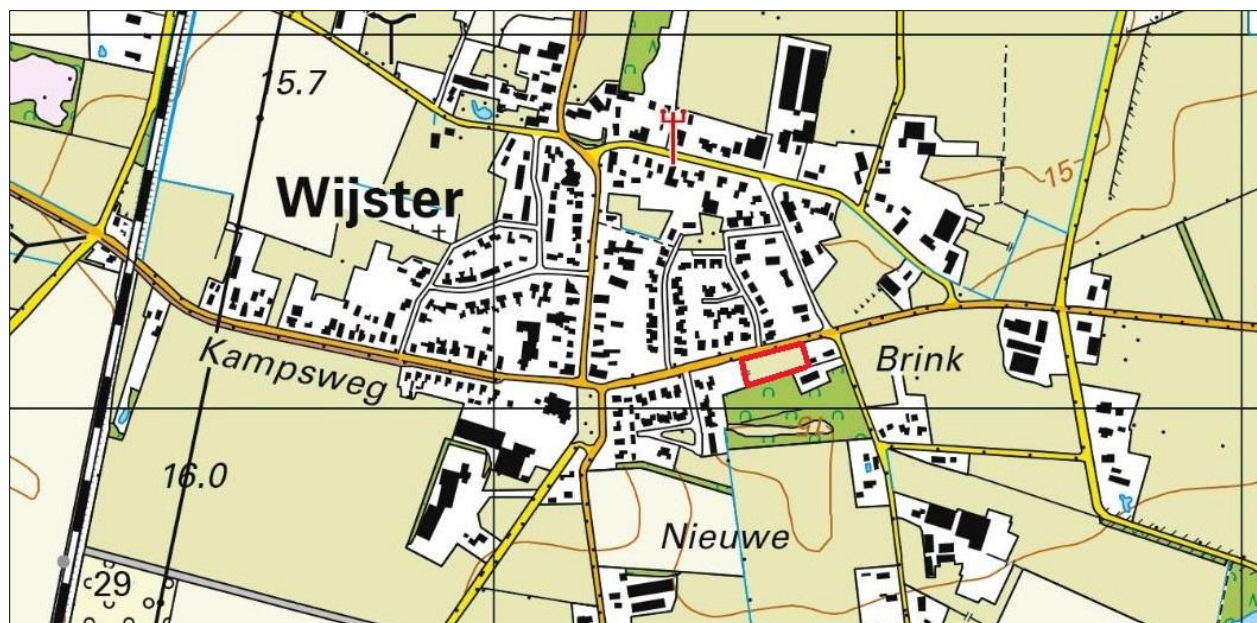
- Kader 2: Wetenschappelijke belangen art. 3.10 (in aanvulling op de belangen genoemd in kader 1):
- a) in het kader van ruimtelijke inrichting of ontwikkeling;
  - b) ter voorkoming van schade of overlast;
  - c) ter beschrijving van omvang van populaties van dieren;
  - d) ter voorkomen of bestrijding van onmiddellijk:
  - e) in het kader van bestendig beheer of onderhoud landbouw of bossen;
  - f) in het kader van bestendig beheer of onderhoud van wegen, watergangen, waterkeringen, waterstaatswerken, oevers, vliegvelden, wegen, spoorwegen of bermen; of ivm natuurbeheer;
  - g) in het kader van bestendig beheer of onderhoud landschappelijke kwaliteiten gebied;
  - h) in het algemeen belang.

Figuur 4. Stroomdiagram Wnb. Bron: Ecologica.

## 4. Beschrijving locatie en ingrepen

### 4.1. Beschrijving locatie

De onderzochte locatie bevindt zich aan de Boerkoelweg te Wijster. Het betreft een voormalig weiland en is gelegen ten oosten van huisnummer 12. Het weiland is begroeid met voornamelijk raai gras met daartussen een keur aan andere soorten wilde planten zoals zuringsoorten, paardenbloem, pinksterbloem en herderstasje. Aan de zuidzijde grenst het weiland aan een bos welke in particulier eigendom is. Dit bos bestaat uit onder meer zomereik, beuk en esdoorn. Met name de zaden van de esdoorn ontkiemen veelvuldig in het weiland. In het weiland bevindt zich een kale plek. Navraag leverde op dat dit een oude brandplek (oudjaar 2018) is. Aan de noordzijde wordt het perceel begrenst door een smalle droge greppel en de Boerkoelweg. Langs de Boerkoelweg staan zomereiken als laanbeplanting. Ten westen en oosten is het perceel begrenst door bebouwing.



Figuur 5: Ligging van de onderzochte locatie. (bron: Google Maps).

#### **4.2. Beschrijving ingreep**

Het voorgenomen plan is om ter plaatse een aantal woonheden (4) te realiseren. Zie figuur 1. Daartoe zal het terrein bouwrijp worden gemaakt en daardoor ingrijpend veranderen. Er zal veel verstoring van grond plaatsvinden en mogelijk is er periodiek ook sprake van geluidshinder of lichthinder (nachtelijke aanlichting).

## 5. Resultaten

In dit hoofdstuk zijn de (potentiële) aan- of afwezigheid van de onderzochte plant- en diersoorten in het onderzoeksgebied onderbouwd. De relevante soorten zijn nader toegelicht.

### 5.1. Veldbezoek

Tijdens het veldbezoek is voor zover mogelijk een inventarisatie uitgevoerd van de beschermde soorten binnen de Wnb met de nadruk op de niet vrijgestelde beschermde soorten. In onderstaande tabel zijn de tijdstippen en de waarnemings-condities van het uitgevoerde veldbezoek weergegeven.

| Waarnemingscondities veldbezoek |           |           |                                                        |
|---------------------------------|-----------|-----------|--------------------------------------------------------|
| Datum                           | Begintijd | Eindtijd  | Weersomstandigheden                                    |
| 03.05.2019                      | 13.00 uur | 14.00 uur | Wind: 1 bft, bewolking 50%, circa 12 gr.C., geen regen |

Tabel 2. Waarnemingscondities veldbezoek

### 5.2. Flora

Tijdens dit veldonderzoek is het totale perceel (ook het deel buiten de geplande bouwlocatie) onderzocht op het voorkomen van beschermde plantensoorten. Naast raaigras en diverse plantensoorten zoals schapenzuring, paardenbloem, pinksterbloem en herderstasje welke duiden op een sterk bemeste bodem zijn er geen bijzondere c.q. beschermde plantensoorten aangetroffen.

### 5.3. Grondgebonden zoogdieren

Tijdens dit onderzoek zijn op de onderzochte locatie geen vaste rust- of verblijfplaatsen van grondgebonden zoogdieren aangetroffen. Ook zijn er geen sporen aangetroffen die duiden op vaste bewoning of verblijfplaatsen. Er zijn wel sporen aangetroffen van bosmuis, veldmuis of aardmuis en mol. In de directe omgeving van de locatie komen zeker diverse soorten muizen voor alsmede boomarter, steenarter, bunzing, hermelijn, wezel, egel, konijn, haas, ree, das en vos. (Bron. NDFF). De genoemde diersoorten zullen mogelijk incidenteel gebruik maken van het terrein om er te foerageren, maar benutten het niet als vaste verblijfplaats.

### 5.4. Vleermuizen

Er is geen gericht onderzoek verricht naar het voorkomen van vleermuizen. De reden hiervoor is dat er geen gebouwen zullen worden afgebroken of bomen worden gekapt. Wel is er algemeen gekeken naar verblijfplaatsen van vleermuizen en functies die het gebied kan vervullen voor vleermuizen. In de directe omgeving van de onderzochte locatie (minder dan 1 km) komen de volgende vleermuissoorten voor: gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis, gewone grootoorvleermuis, laatvlieger en rosse vleermuis (Bron: NDFF).

Daarvan is onder meer de rosse vleermuis een boom-bewonende soort. In de bebouwing in de omgeving zullen mogelijk soorten als gewone dwergvleermuis en laatvlieger voorkomen. Deze

soorten zullen de randen van de onderzochte locatie benutten als foerageerplaats. Ook de lintvormige boomstructuur van de Boerkoelweg zal fungeren als migratiecorridor waarlangs vleermuizen vliegen op hun tochten van slaapplekken in stedelijk gebied naar foerageergebieden in het buitengebied.

#### **5.5. Vogels**

Tijdens deze scan zijn in de omgeving diverse vogelsoorten aangetroffen. Bijvoorbeeld groene specht, grote bonte specht, ekster, houtduif, heggemus, koolmees, pimpelmees, roodborst, vink, merel, zwartkop en winterkoning. Mogelijk dat sommige vogelsoorten het huidige terrein benutten om er te foerageren. Er zijn geen nesten aangetroffen.

#### **5.6. Amfibieën, reptielen en vissen**

Er is geen gericht onderzoek naar het voorkomen van deze soorten en/of soortgroepen verricht. De reden hiervoor is dat op basis van een visuele inspectie kon worden volstaan met de constatering dat er geen belangrijk biotoop voor deze soortgroepen zal worden aangetast.

#### **5.7. Dagvlinders, libellen en overige ongewervelden**

Tijdens het onderzoek zijn wel dagvlindersoorten aangetroffen. Het betrof klein geaderd witje en oranjetipje. Er is echter geen gericht onderzoek naar deze soortgroepen verricht. Dat heeft te maken met het feit dat er niet wordt verwacht dat er bij de voorgenomen werkzaamheden schade zal worden toegebracht aan deze soortgroepen. Afgaand op de aard van het terrein en afgaand op de geraadpleegde bronnen zijn er ook geen middels de Wnb beschermde insectensoorten te verwachten.

## 6. Toetsing aan de Wnb

---

### Welke verbodsbepalingen kunnen worden overtreden?

#### ***Beschermingsregime soorten Vogelrichtlijn § 3.1***

Artikel 3.1. lid 2 *‘het is verboden opzettelijk nesten, rustplaatsen en eigen van vogels te vernielen of te beschadigen, of nesten van vogels weg te nemen’* en lid 4 en 5 *‘het is verboden vogels opzettelijk te storen, tenzij de storing niet van wezenlijke invloed is op de staat van instandhouding van de desbetreffende vogelsoort’*

- Dit is niet van toepassing omdat er in het onderzochte gebied geen jaarrond beschermde nesten zijn aangetroffen.

#### ***Beschermingsregime soorten Habitatrichtlijn § 3.2***

Dit is niet van toepassing aangezien er geen habitatrichtlijnsoorten werden aangetroffen. Er gaat vanwege de voorgenomen plannen ook geen belangrijk biotoop voor habitatrichtlijnsoorten (zoals vleermuizen) verloren.

#### ***Beschermingsregime andere soorten § 3.3***

Artikel 3.10 lid 1b *‘het is verboden de vaste voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van dieren opzettelijk te beschadigen of te vernielen’*

- Dit is niet van toepassing omdat er geen vaste voortplantings- of rustplaatsen zijn aangetroffen.

NB: In de Wet natuurbescherming is bij meer verbodsbepalingen dan onder de Flora- en faunawet het opzetvereiste toegevoegd, in lijn met de artikelen van de Habitatrichtlijn en Vogelrichtlijn. In de Flora- en faunawet was alleen sprake van het opzetvereiste bij verontrusting (art 10). Hierdoor was de Flora- en faunawet strenger dan de verbodsbepalingen van de Habitatrichtlijn. Niet opzettelijke handelingen waarbij de verbodsbepalingen overtreden worden, zijn nu niet langer verboden. Daarbij is van belang dat het Europees Hof van Justitie in zijn jurisprudentie heeft bepaald dat onder opzet ook voorwaardelijke opzet moet worden begrepen: “Daarvan is sprake als iemand een handeling verricht en daarbij bewust de aanmerkelijke kans aanvaardt dat zijn gedragingen schadelijke gevolgen hebben voor een dier of plant.

**Natuur Netwerk Nederland (NNN) en Natura 2000 (N2000)**

De onderzochte locatie ligt niet binnen het NNN of Natura 2000. De dichtstbijzijnde grens van NNN ligt op minder dan 3 kilometer afstand van de onderzocht locatie. De dichtstbijzijnde grens van Natura 2000 gebied ligt op meer dan 3 kilometer afstand van de onderzochte locatie. De voorgenomen werkzaamheden zijn echter van dien aard dat het zeer onwaarschijnlijk is de kernwaarden van het NNN en N2000 zullen worden aangetast.

## 7. Conclusies en aanbevelingen

---

*Op basis van deze Quickscan kan het volgende worden geconcludeerd:*

- Op de onderzochte locatie is het voorkomen van middels de Wnb beschermde plant- of diersoorten niet aangetoond;
- Er zijn geen jaarrond beschermde nesten van vogels aangetroffen;
- Ten aanzien van de voorgenomen plannen is het niet noodzakelijk vervolgonderzoek uit te voeren volgens vleermuisprotocol;
- Ten aanzien van de voorgenomen plannen is het niet noodzakelijk vervolgonderzoek uit te voeren volgens kennisdocumenten.

*Op basis van deze quickscan wordt het volgende geadviseerd:*

- Richt de nieuw te bouwen woningen en de daar omheen aan te leggen groene omgeving in op een natuur inclusieve wijze. Dat wil zeggen: integreer in de bouw huismussenkasten, vleermuiskasten en beplant de omgeving met inheems plantgoed en kruidenrijke randen. Meer informatie hierover is te vinden op [www.vivarapro.com](http://www.vivarapro.com) en [www.cruydhoeck.nl](http://www.cruydhoeck.nl);

## 8. Bronvermeldingen

---

- Lange, R., P. Twisk, A. van Winden & A. van Diepenbeek, 2003. Zoogdieren van West-Europa. Stichting Uitgeverij van de KNNV en VZZ i.s.m. Vereniging Natuurmonumenten.
- Limpens, H., K. Mostert & W. Bongers (red.), 1997. Atlas van de Nederlandse vleermuizen, Stichting Uitgeverij van de Koninklijke Nederlandse Natuurhistorische Vereniging, Utrecht.
- Ministerie van LNV, 2004. Besluit van de Minister van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit TRCJZ/2004/5727, houdende vaststelling van rode lijsten flora en fauna.
- SOVON, 2002. Atlas van de Nederlandse broedvogels. Nederlands Natuurhistorisch Museum Naturalis, KNNV Uitgeverij en EIS-Nederland, Leiden.
- Twisk, P. *et al*, 2010. Veldgids Europese Zoogdieren. KNNV Uitgeverij en Zoogdierverseniging.
- [www.natuurindegemeente.nl/aandeslagmetdenatuurwet/wp-content/uploads/2016/12/Soortenbescherming\\_bij\\_ruimtelijke\\_ingrepen\\_1.3\\_15122016.pdf](http://www.natuurindegemeente.nl/aandeslagmetdenatuurwet/wp-content/uploads/2016/12/Soortenbescherming_bij_ruimtelijke_ingrepen_1.3_15122016.pdf)
- [www.ravon.nl](http://www.ravon.nl)
- [www.sovon.nl](http://www.sovon.nl)
- [www.waarneming.nl](http://www.waarneming.nl)
- [www.zoogdierverseniging.nl](http://www.zoogdierverseniging.nl)
- [www.quickscanhulp.nl](http://www.quickscanhulp.nl)

# Foto-overzicht

---



23



Boven: Overzichtsfoto van de onderzochte locatie

Onder links: Lijnvormige laanbeplanting van zomereiken langs de Boerkoelweg

Onder rechts: droge greppel langs Boerkoelweg



Boven: Begroeiing van het perceel bestaat voor een belangrijk deel uit raaigras en zuring (spec.)

Onder links: Aangrenzend aan het perceel is een bosgebied (particulier eigendom).

Onder rechts: restanten van oude vuurplaats (carbidschieten tijdens oudjaar).



Panoramafoto van de onderzochte locatie. Genomen vanaf toegangshek aan Boerkoelweg.

## UITGANGSPUNTENNOTITIE BOERKOELWEG, BEILEN

Het plan ligt aan de Boerkoelweg te Wijster in de gemeente Midden-Drenthe. Het beleid van waterschap Drents Overijsselse Delta, is beschreven in het Waterbeheerplan 2016-2021 en de beleidsnotitie stedelijk waterbeheer Water Raakt! (2015). Een goede vertaling van het beleid naar deze uitgangspuntennotitie is tevens afhankelijk van de informatie die de initiatiefnemer van het plan heeft aangeleverd. De initiatiefnemer heeft het plan als volgt omschreven:

*"Ontwikkeling van 5 wooneenheden. Hiervan 3 vrijstaande woningen en 1 woning is een 2 onder 1 kap woning."*

### 1. Doel en inhoud van het document

Het doel van de uitgangspuntennotitie is om in de initiatieffase van een plan bruikbare informatie aan te leveren voor de waterhuishouding in en rond het plangebied. Dit kan worden opgenomen in de waterparagraaf van het inrichtingsplan, bestemmingsplan of ruimtelijke onderbouwing. De uitgangspuntennotitie bevat:

- de bestaande waterhuishouding van het plangebied (paragraaf 2);
- concrete uitgangspunten voor het plan op basis waarvan u de waterhuishouding kunt regelen (paragraaf 3) en
- informatie over het vervolg van de watertoets en de uiteindelijke beoordeling van het waterschap in het kader van de watertoets (paragraaf 4).

#### **Beschikbare gegevens van het waterschap**

Sommige gegevens die u kunt gebruiken voor het plan, zijn digitaal beschikbaar. Hieronder vindt u een omschrijving van verschillende gegevens.

#### Legger waterschap (<https://www.wdodelta.nl/wdodelta-kaart/>)

Op de website van het waterschap vindt u een geoportaal met de legger van het waterschap. De legger bestaat uit kaarten en tabellen met de volgende gegevens:

- de locatie van wateren en dijken;
- de eisen (vorm en afmetingen) waaraan wateren en dijken moeten voldoen;
- de ruimte die we rond de dijken reserveren voor toekomstige dijkversterkingen;
- wie het onderhoud moet uitvoeren. (Als dit er niet staat, geldt de Keur.)

#### Klimaatatlas WDODelta (<https://wdodelta.klimaatatlas.net>)

Via de klimaatatlas kunt u de lokale situatie voor neerslag en hitte in het stedelijk gebied zien. Deze gegevens geven een goed inzicht in mogelijke risico's bij hoosbuien of extreme hitte. De klimaatatlas kan helpen om bestaande risico's of risico's die voortkomen uit de ruimtelijke ontwikkeling te minimaliseren.

#### Algemene Hoogtekaart Nederland (<https://www.ahn.nl>)

Om een indicatief beeld van de hoogteligging van het plan te krijgen adviseren we om gebruik te maken van de Algemene Hoogtekaart Nederland. U kunt op deze site uw locatie aanwijzen om de exacte hoogte te bepalen.

Informatie over de bodem en grondwaterstanden is te vinden op de website van de provincie Drenthe [https://geo.drenthe.nl/geoportaal/src/?topic=bodematlas&lang=nl&bgLayer=openbasiskaart.nl&layers=GBI.FO\\_MASK\\_DR\\_NL](https://geo.drenthe.nl/geoportaal/src/?topic=bodematlas&lang=nl&bgLayer=openbasiskaart.nl&layers=GBI.FO_MASK_DR_NL)

## 2. Bestaande waterhuishouding

Het plan ligt in het stroomgebied Wold Aa. Aan de rand van het plangebied ligt een beduikerde secundaire watergang die in het beheer van het waterschap is. Het peilgebied heeft een maximumpeil van NAP +12,05 m. Dit peil is de instelhoogte van het kunstwerk. Lokaal kunnen er verschillen optreden in het peil afhankelijk van de afstand tot de instelhoogte.



**Figuur 1 Kaartbeeld bestaande waterhuishouding rond het plangebied.**

- De hoogte van het maaiveld ligt gemiddeld op ongeveer NAP + 15 m.
- De bodem (deklaag) bestaat voornamelijk uit (zwak) lemig fijn zand. Er kunnen, door de aanwezigheid van slecht doorlatende lagen, schijngrondwaterstanden tot dicht onder het maaiveld voorkomen.
- De maximale grondwaterstand ligt op maximaal 40 cm onder het maaiveld.
- Bij extreme neerslag vindt er wateroverlast plaats in de openbare ruimte.

## 3. Uitgangspunten voor het plan op inrichtingsniveau

Het waterschap adviseert de onderstaande uitgangspunten te verwerken in het plan. De initiatiefnemer is vrij te bepalen op welke wijze wordt voldaan aan de uitgangspunten. Eventueel kan over maatregelen advies worden gevraagd aan het waterschap.

De uitgangspunten die in deze paragraaf worden benoemd, moeten zichtbaar worden verwerkt in het plan. Dat houdt in dat de initiatiefnemer in de waterparagraaf aangeeft hoe wordt omgegaan met de uitgangspunten en op welke wijze deze worden vertaald naar het plangebied. Indien noodzakelijk worden de uitgangspunten vertaald naar de plankaart (bijvoorbeeld waterberging) en/of de planregels/algemene regels. Het integraal overnemen van onderstaande uitgangspunten zonder verdere onderbouwing is niet voldoende! Alleen plannen waarin de uitgangspunten goed zijn vertaald kunnen in de vervolgfase van het bestemmingsplan door het waterschap worden beoordeeld.

## **Watersysteem**

*Aanvoer van voldoende water, waarborg van de waterkwaliteit en ruimte voor water.*

- Watergangen: Binnen het plangebied ligt een beschermingszone van een A-watergang en/of B-watergang van het Waterschap Drents Overijsselse Delta. De functie van deze watergang(en) moet te allen tijde worden gegarandeerd. Hierbij wordt rekening gehouden met de beschermingszone van deze watergangen zoals in de Keur beschreven. Met betrekking tot deze watergangen gelden de binnen de Keur opgenomen gebods- en verbodsbepalingen. Voor werkzaamheden binnen de beschermingszone moet een Watervergunning worden aangevraagd bij het Waterschap Drents Overijsselse Delta.
  - *A watergangen* (>25l/s afvoer gedurende gemiddeld 1 tot 2 dagen per jaar): watergangen waar het waterschap verantwoordelijk is voor de inrichting en het onderhoud.
  - *B watergangen* (>10 ltr/sec afvoer en <25 ltr/sec gedurende gemiddeld 1 tot 2 dagen per jaar): waterschap is verantwoordelijk voor de inrichting en het beheer, maar de grondgebruikers zijn verantwoordelijk voor het onderhoud (eigenaar is onderhoudsplichtig). In de B-watergangen is een bepaalde vorm van toezicht door het waterschap mogelijk (schouw).
- Overige wateren: Voor het dempen van overige wateren (ook die niet in beheer zijn bij het waterschap) dient altijd een Watervergunning te worden aangevraagd bij het Waterschap Drents Overijsselse Delta. Het gedempte oppervlaktewater dient terug te komen als oppervlaktewater binnen het plangebied.
  - *C watergangen*: hier zijn de grondgebruikers verantwoordelijk voor de inrichting en ze doen zelf het onderhoud. Er geldt geen onderhoudsverplichting en het waterschap houdt geen toezicht of onderhoud goed wordt uitgevoerd.

## **Wateroverlast**

*Het plan wordt zo ontworpen dat kortstondige hevige buien zonder problemen kunnen worden opgevangen in de openbare ruimte of op particulier terrein. Er treedt geen wateroverlast op bij woningen of andere kwetsbare functies.*

- Compensatie nieuwbouw middelgrote plannen: Voor middelgrote plannen geldt als regel dat 10% van het verharde oppervlak wordt ingezet voor berging ter compensatie voor de versnelde afvoer van het afstromende hemelwater. In het plan wordt een verhard oppervlak van circa 800 m<sup>2</sup> gerealiseerd. Dit houdt in dat een waterbergend oppervlak van circa 80 m<sup>2</sup> wordt aangelegd waarin maximaal 30cm peilstijging is toegestaan. De aan te leggen waterberging wordt ontworpen op basis van een vertraagde afvoer en/of infiltratiesituatie.
  - Bij het ontwerp van het watersysteem wordt rekening gehouden met toenemende neerslagintensiteit als gevolg van klimaatverandering. Op basis van de KNMI'14-klimaatscenario's adviseert het waterschap rekening te houden met minimaal 10% meer neerslag in 2050.
  - Het waterschap toetst het plan op basis van de werknormen die zijn vastgesteld in het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW). Voor de bebouwde omgeving betekent dit dat in een neerslagsituatie die eens in de 100 jaar plaatsvindt er geen water in woningen mag stromen en dat belangrijke ontsluitingswegen vrij blijven van water. Andere kapitaalintensieve functies, zoals elektriciteits- of communicatievoorzieningen mogen ook niet onder water staan.
- Gemeentelijk beleid: De gemeente heeft een beleid dat erop is gericht om water vast te houden op particulier terrein. In het gemeentelijke rioleringsplan hebben zij aangegeven hoeveel mm water moet worden geborgen. Het waterschap adviseert rekening te houden met dit beleid.
- Grondwateroverlast bij bebouwing: In gebieden waar grondwateroverlast op kan treden, adviseren wij de volgende voorkeursvolgorde toe te passen: (1) kruipruimteloos bouwen, (2) ophogen van het plangebied of (3) toepassen van drainage in openbaar gebied en particulier terrein.
- Aanleghoogte van bebouwing: Voor de aanleghoogte van gebouwen (onderkant vloer begane grond) wordt een aanleghoogte van de vloer 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.

### **Waterkwaliteit**

*Het watersysteem wordt zo ontworpen dat het geen risico's voor de volksgezondheid creëert en voldoende schoon is voor mensen, planten en dieren.*

- Kwaliteit afvoer hemelwater: Schoon hemelwater (bijvoorbeeld vanaf dakoppervlakken) kan direct worden afgevoerd naar oppervlaktewater. 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. Licht vervuilde hemelwater (bijvoorbeeld van een woonstraat) wordt via een bodempassage geloosd op het oppervlaktewater.
- Doorspoeling oppervlaktewater: Geïsoleerde vijverpartijen of watergangen worden vermeden. Het watersysteem wordt ontworpen met aandacht voor doorspoeling.
- Peilbeheersing: het waterschap kan sturen in de waterkwaliteit door bijvoorbeeld water in te laten of juist af te voeren. Vooral in gebieden met droogvallende sloten is het belangrijk hier rekening mee te houden. We adviseren om watergangen en vijvers een minimale waterdiepte te geven van 80 centimeter.
- Microverontreiniging: Er worden geen materialen gebruikt die een verontreiniging van het oppervlaktewater met zich meebrengen. Metalen, zoals lood, koper of zink mogen niet worden gebruikt.
- Inrichting van het oppervlaktewater: De inrichting van het oppervlaktewater is sterk afhankelijk van de functie van het oppervlaktewater. Dit is maatwerk. Neem contact op met het waterschap als extra aandacht aan de inrichting van het oppervlaktewater moeten worden besteed ten behoeve van de ecologische kwaliteit.

### **Riolering**

*Optimaliseren aanvoeren afvalwater naar de rioolwaterzuivering. Verminderen van hydraulische belasting van de rioolwaterzuivering en beperken van riooloverstorten op het oppervlaktewater.*

- Gemeentelijk rioleringsbeleid: de gemeente heeft een zorgplicht voor doelmatige verwerking en afvoer van hemelwater, afvalwater en grondwater. In het plan wordt rekening gehouden met het gemeentelijke rioleringsbeleid. Afvalwater en hemelwater worden op de perceelgrens gescheiden aangeboden. Eventueel geldt er een bergingseis (zie wateroverlast).
- Voorkeursvolgorde afvoer hemelwater: Bij de afvoer van overtollig hemelwater is het landelijk beleid dat het afstromend hemelwater ter plaatse in het milieu worden teruggebracht. Dat kan door infiltratie in de bodem of door berging in het oppervlaktewater. Het waterschap heeft de voorkeur om daar waar mogelijk, het hemelwater oppervlakkig af te voeren en via een wadi te infiltreren in de bodem. Als oppervlakkige infiltratie niet mogelijk is, is ondergrondse infiltratie door middel van bijvoorbeeld een infiltratieriool (IT-riool) of infiltratiekratten een optie. Als infiltratie niet mogelijk is, kan hemelwater via een bodempassage worden geloosd op oppervlaktewater.
- Lozing afvalwater: Voor de lozing van afvalwater (al het water waarvan de initiatiefnemer zich moet ontdoen) op oppervlaktewater vanuit een woning of een (agrarisch) bedrijf gelden de volgende regels:
  - Voor lozingen van huishoudelijk afvalwater vanuit woningen geldt het "Besluit lozing afvalwater huishoudens" (Blah). Uitgangspunt is dat het huishoudelijk afvalwater op een gemeentelijk rioolstelsel wordt geloosd. Indien niet mogelijk is, moet een voorziening worden aangelegd die een gelijkwaardig milieubeschermingsniveau biedt.
  - Voor lozingen van afvalwater van een (agrarisch) bedrijf geldt het "Activiteitenbesluit".
  - Voor lozingen vanuit niet-inrichtingen geldt het "Besluit lozen buiten inrichtingen" (Blbi).

### **Externe werking ruimtelijk plan**

*Beschermen en handhaven grond- en oppervlaktewatersysteem om nadelige gevolgen op de omgeving te voorkomen*

- Relatie oppervlaktewater en grondwater: In nieuw te ontwikkelen gebied worden de waterstanden binnen het in te richten gebied tijdens of na het bouwrijp maken niet structureel verlaagd. Voor tijdelijke of structurele grondwateronttrekking is op grond van de Waterwet een melding of vergunning van het waterschap nodig.
- Verdroging / vernatting: Het waterschap gaat bij het plan uit van het bestaande grond- en oppervlaktewaterregime.

### **Beheer en onderhoud**

*Het beheer en onderhoud is erop gericht om de waterhuishouding op orde te houden. Het betreft zowel waterkwantiteit, waterkwaliteit en waterbeleving. De inrichting van het gebied dient zodanig te zijn, dat het beheer en onderhoud van het watersysteem op efficiënte en effectieve wijze mogelijk is.*

- Wijze van onderhoud watersysteem: Er wordt rekening gehouden met de wijze van onderhoud (varend of vanaf de kant) en de daarbij geldende voorwaarden. Voor werkzaamheden binnen de aangegeven zones van het waterschap is een vergunning op grond van de Waterwet noodzakelijk.
  - *Rijdend onderhoud vanaf de kant*: Bij onderhoud vanaf de kant geldt een obstakelvrije zone van 5 m vanaf de boveninsteek van de watergang.
  - *Varend onderhoud*: Varend onderhoud is mogelijk bij een doorvaarbare watergang met een minimale totale oeverlengte van 300 m of een totale oppervlakte van 1.500 m<sup>2</sup>. Er wordt rekening gehouden met een minimale doorvaarhoogte van 1,55 m ten opzichte van het maximale waterpeil. De doorvaarbreedte is minimaal 2,50 m. Voor varend onderhoud geldt tevens een minimale diepte van 1 m met een aanleg- en onderhoudsdiepte van 1,30 m. Elk onderhoudswater heeft een goed bereikbare inlaadplaats voor de boot en minimaal 1 losplaats ten behoeve van het maaisel per 100 m oeverlengte.
- Toegankelijkheid van water: alle wateren die een functie hebben in de waterhuishouding (afvoer, aanvoer of berging) liggen in openbaar gebied. Het waterschap beheert deze wateren als ze voldoen aan de criteria uit de keur. Het waterschap neemt het beheer en onderhoud van deze wateren over zo snel mogelijk na realisatie in de bouwrijpfase.

## **4. Vervolg watertoets en beoordeling**

### Informeel overleg over de uitgangspunten

Dit document geeft u handvatten om uitvoering te geven aan de waterhuishouding. Het is de bedoeling dat u op basis van dit document het plan uitwerkt. Mocht u nog vragen hebben over de uitgangspunten notitie of graag in gesprek gaan over de uitwerking van de waterhuishouding in het plan dan gaan wij graag met u in gesprek. Het waterschap denkt graag met u mee!

### Beoordeling en officieel wateradvies

Wanneer u de uitgangspunten hebt verwerkt in uw plan, stuurt u deze ter beoordeling naar het waterschap. In de meeste gevallen geeft het waterschap haar wateradvies in het vooroverleg zoals dat bedoeld is in artikel 3.1.1. van het *Besluit ruimtelijke ordening*.

Het waterschap kan alleen een officieel wateradvies afgeven op basis van een compleet plan. Dat wil zeggen dat wij een bestemmingsplan beoordelen op basis van de toelichting, de voorschriften en de plankaart. Alleen de waterparagraaf geeft ons onvoldoende informatie.

### Controle op het watertoetsproces

Het waterschap controleert of het wateradvies is opgenomen in het plan. Afhankelijk van het moment waarop ons wateradvies is gegeven, gebeurt dat op basis van het voorontwerp of het ontwerp bestemmingsplan.

### Geldigheid van het uitgangspuntennotitie

De uitgangspunten in deze uitgangspuntennotitie komen tot stand op basis van de beleidsregels van het waterschap. Ruimtelijke plannen hebben soms een lange doorlooptijd. Tegelijkertijd ontstaan er soms veranderende inzichten in het beleid ten aanzien van de waterketen, waterkeringen en het watersysteem. Om te garanderen dat de juiste uitgangspunten worden toegepast in de planvorming

hanteert het waterschap een uiterste houdbaarheidsdatum van maximaal 1 jaar. Wanneer het termijn verstreken is kunt u contact opnemen met het waterschap voor eventueel een verlenging van nogmaals 1 jaar.

Heeft u een watervergunning nodig op grond van de Waterwet?

Het wateradvies dat uiteindelijk wordt afgegeven in het kader van de watertoets is geen watervergunning. Gaat u werkzaamheden verrichten in de verbodszone van de Keur, of gaat u grondwater onttrekken voor de werkzaamheden? Dan kunt u een watervergunning aanvragen op onze website: [www.wdodelta.nl](http://www.wdodelta.nl) De aanvraag zal getoetst worden aan het dan vastgestelde beleid. In de uitgangspunten (paragraaf 2) is aangegeven waar mogelijk een watervergunning voor moet worden aangevraagd.

---

**© Waterschap Drents Overijsselse Delta**

Dit document is opgesteld door L. Jager op 14 januari 2020. De geleverde informatie in deze uitgangspuntennotitie is houdbaar tot maximaal 1 jaar na opsteldatum en heeft alleen betrekking op het plan, zoals dat wordt genoemd in dit document. Kijk voor meer informatie over de watertoets op de [website](#) van het waterschap.

## **Voor de bebouwing gelden de volgende criteria.**

### **1. Beschrijving locatie**

De locatie is gelegen in de gemeente Midden-Drenthe in het dorp Wijster aan de Boerkoelweg. Het perceel ligt ten westen van de Nieuwe Es in het bebouwde deel van de Boerkoelweg, tegenover de ontsluiting van woonwijk De Goorns. De Boerkoelweg is in de loop van de jaren zestig dwars over de Nieuwe Es en de Brink aangelegd als verbindingsroute tussen De Meester Hardersstraat en het Brunstingerveld. Het perceel is tot op heden in gebruik geweest als agrarisch grasland en is in het bestemmingsplan Wijster 2013 aangemerkt als wro-zone - wijzigingsgebied 2. Welke nieuwbouw mogelijk maakt, met dien verstande dat:

1. het aantal woningen niet meer bedraagt dan vijf;
2. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de regels van artikel 12 van overeenkomstige toepassing zijn;
3. per hoofdgebouw voldoende parkeerplaatsen op eigen erf worden gerealiseerd;
4. de wijziging niet mag leiden tot een beperking van het functioneren van omliggende (agrarische) bedrijvigheid;
5. een verzoek om wijziging van het plan gepaard gaat met een voorstel tot landschappelijke inpassing van de bebouwing;
6. de geluidsbelasting op de woning niet meer mag bedragen dan de daarvoor geldende voorkeurswaarde of een hoger verkregen grenswaarde zoals bedoeld in de Wet geluidhinder;
7. rekening wordt gehouden met de mogelijke aanwezigheid van de te beschermen planten- en diersoorten op grond van de Flora- en faunawet;
8. er rekening wordt gehouden met het nabij gelegen rioolgemaal;
9. de behoefte aan de woningen moet zijn aangetoond.

### **2. Welstandscriteria**

We hebben in onze openbare ruimte met een aantal belevingsaspecten te maken waarin vooral geldt dat men zijn of haar leefomgeving als plezierig ervaart als deze ruimte goed georganiseerd is. Dit is door een aantal hoofdzaken te realiseren en zijn archetypisch voor iedere opzet van ruimtelijke ordening. De mens heeft behoefte aan parallelle lijnen en een helderheid in de gekozen materialisatie. De sport voor een ontwerper is dit te bewerkstelligen. Om echter niet in een soort saaiheid terecht te komen is het noodzakelijk dissonanten in het geordende stelsel aan te brengen. De maat waarop deze dissonanten of elementen daar voorkomen is een nauwkeurig ontwerpspel en verdient de nodige aandacht.

Men dient met de bebouwing rekening te houden met haar omgeving en kan dit doen door aan de basis uitgangspunten te voldoen. Hoe dichter de bebouwing, hoe nauwkeuriger de beoordeling op de Beeldkwaliteit. Naarmate de bebouwing verder uit elkaar ligt, hoe meer vrijheid in de vormgeving, echter altijd met respect naar de omgeving, cultuurhistorie, toekomst en de situatie. De bebouwing beschikt over een beheerst en samenhangend stelsel van maatverhoudingen.

De afmetingen en verhoudingen van gevelelementen vormen samen een evenwichtige gevelopbouw. Waarbij evenwichtig moet worden uitgelegd als: eenduidigheid, gestructureerd en het ontwerp idee is een logisch gevolg van de

functie die bij de bebouwing past. Voor de ontwikkeling aan de Boerkoelweg gelden naast de algemene welstandscriteria de hierna genoemde voorwaarden en uitgangspunten.

### **3. Ruimtelijke voorwaarden en uitgangspunten.**

#### *Wensbeeld*

Voor deze locatie dient aansluiting gezocht te worden bij de oorspronkelijke ruimtelijke structuur van het dorp. Dat wil zeggen: Nieuwe bebouwing op het perceel moet geen hoofdrol gaan vervullen in het bestaande dorpsbeeld, maar dient zich bescheiden te presenteren als bebouwing aan de doorgaande weg. Uitgangspunt is dat de 5 woonheden als 1 ontwikkeling / 1 architectonische eenheid word vormgegeven, om aan te sluiten bij het bebouwingsbeeld van de achtergelegen saksische boerderijen gelegen aan de Nieuwe Es.

De losse woningen moeten in één rooilijn gesitueerd worden. Dit hoeft geen rechte lijn te zijn, maar wel een continue lijn. In vormgeving, nokrichting en bouwvolume moeten de woningen op elkaar zijn afgestemd. Vooral de noklijn moet in een lijn staan, alsof alle eenheden uit één volume ontstaan zijn.

#### *Oriëntatie*

Het nieuwe erf is zo compact mogelijk gehouden, waarbij de nieuwe bebouwing als 1 architectonische familie vormgegeven dient te worden en een nieuw ensemble gaat vormen. De nieuw te bouwen bouwwerken dienen in het bouwblok gebouwd te worden. De nokrichting volgt de richting van het bouwblok en in samenspel met haar omgeving.

- De hoofdgebouwen dienen binnen het daarvoor bedoelde in het bestemmingsplan opgenomen bouwblok gerealiseerd te worden.
- Bij vervanging en uitbreiding van gebouwen wordt de ruimte tussen de gebouwen gerespecteerd.
- Bijgebouwen en overkappingen dienen achter, dan wel opgenomen te zijn in het hoofdvolume.

#### *Erfsituatie*

Informeel dorps als weide voor de boerderij. Alleen oprit oppervlakken aan verharding aanbrengen als zijnde karrespoor. Voorerf en ontsluiting krijgen een groen weide karakter. Bestaande bomen handhaven. Zie impressie blad 11. Geen erfafscheiding voor de rooilijn van het gehele ensemble. Verdere aanleg van nieuwe erfbeplanting in de vorm van hagen van inheemse soorten voor alle percelen in samenhang ontwerpen alleen parallel langs de weg.

#### *Hoofdvorm*

Samenhang tussen de woningen in 1 hoofdvorm, vormgeving en geveluitwerking. De kap is beelddominant voor de hoofd- en bijgebouwen. Ingrepen in het dak, zoals dakkapellen, dakopbouwen en openingen, alleen aan de achterkant en blijven ondergeschikt qua afmeting aan het dakvlak. Zonnepanelen maken onderdeel uit van de architectuur van de woning(en) en zijn ook alleen aan de

achterkant gesitueerd.

### *Detaillering*

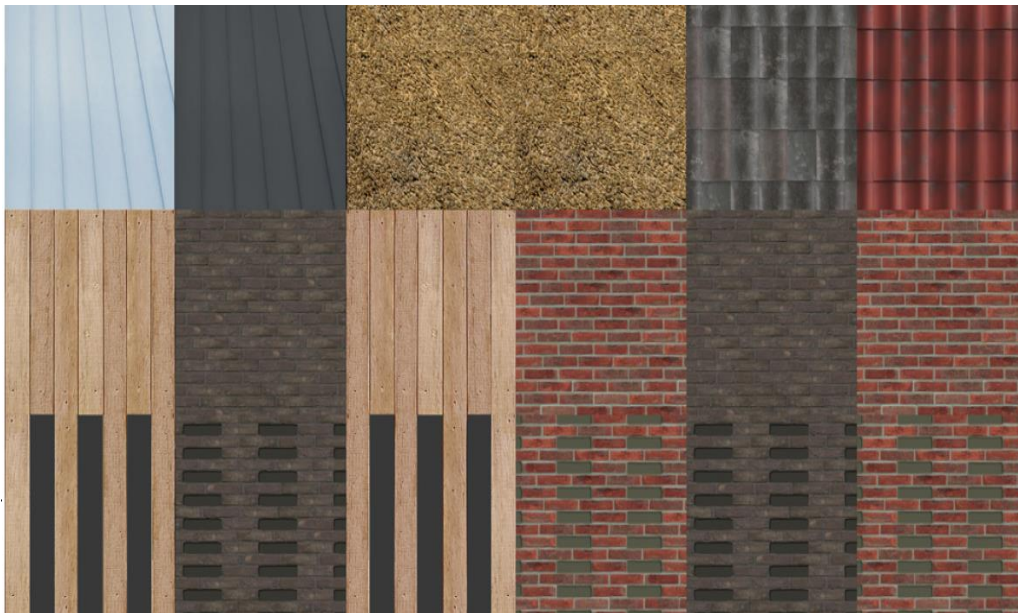
Een goed plan valt en staat met de uitwerking van materiaal en detaillering. Dit zijn de thema's waar het bouwwerk in haar verschijningsvorm voor de dag komt. Verzorgd en eigentijds detailleren.

- Geveluitwerking en detaillering passend bij de architectuur.
- Gevelaccenten vormen een onderdeel van het geheel.
- Eenvoudige detaillering.

### *Materiaal en kleurgebruik*

De volumes zullen worden vormgegeven met overwegend natuurlijk materiaal en kleurgebruik. Er dient gezocht te worden naar een warme doch sobere uitstraling en consequent doorgezet worden per woning. Het is niet toegestaan de woning in materiaal, kleurgebruik en detaillering te individualiseren. M.a.w. alle eenheden zijn van hetzelfde materiaal, kleurgebruik en detaillering.

- Gevels van hoofdgebouwen in baksteen of hout.  
Het gegeven kleurenpalet voor baksteen bestaat uit kleuren: bruin, antraciet, donkerrood, roodbruin.  
De bakstenen dienen bij voorkeur handvormstenen te zijn met een grove structuur. Om een fabrieksmatige uitstraling te voorkomen wordt een halfsteens metselverband afgeraden.  
  
Bij toepassing van hout als gevelbekleding dient dit bij voorkeur onbehandeld dan wel zwart/antraciet behandeld aangebracht te worden.
- Het dak kan bestaan uit een zwart, antraciet of rood kleiproduct, een metalen roevendak of riet. Voor dakpannen is het niet toegestaan glanzende geglaazuurde pannen te gebruiken.
- Het schilderwerk van kozijnen, windveren, dakoverstekken en boeiboorden in gebroken wit of grijsinten.



### Ontsluiting

Ontsluiting van de nieuwe woningen op de Boerkoelweg middels dammen voorzien van een duiker over de voorgelegen sloot. Deze dammen dienen indien mogelijk, zoveel mogelijk gebundeld te worden.

### Parkeren

Parkeren gebeurt overwegend op eigen terrein en zijn bij voorkeur ondergebracht achter de voorgevellijn van de hoofdvolumes. Hier geldt een parkeernorm van 2 auto's per wooneenheid.

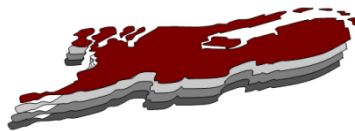
### Impressie gewenste bebouwing



**Bureauonderzoek en Inventariserend  
veldonderzoek – verkennende fase**

**Boerkoelweg, Wijster  
gemeente Midden-Drenthe  
(Dr.)**

---



juli 2020

Versie 1.1 (concept)

In opdracht van: Roobeek Advies

## Colofon

v2.3

### Laagland Archeologie Rapport 478

Bureauonderzoek en Inventariserend veldonderzoek – verkennende fase  
Boerkoelweg te Wijster, gemeente Midden-Drenthe (Dr.)

Auteur: Luitzen Nijdam

In opdracht van: Roobeek Advies

Foto's en tekeningen: Laagland Archeologie

Status rapport: concept

Controle: E.W. Brouwer

Autorisatie: E.W. Brouwer



ISSN 2468-4759

Laagland Archeologie BV  
Virulyweg 21F  
7602 RG Almelo

E-mail: [info@laaglandarcheologie.nl](mailto:info@laaglandarcheologie.nl)  
KvK-Nummer: 60294418



© Laagland Archeologie BV, Almelo, juli 2020

Niets uit deze uitgave mag worden vermenigvuldigd en/of openbaar gemaakt worden door middel van druk, fotokopie of op welke wijze dan ook zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de uitgevers. Laagland Archeologie BV aanvaardt geen aansprakelijkheid voor eventuele schade voortvloeiend uit de toepassing van de adviezen of het gebruik van de resultaten van dit onderzoek.

# Samenvatting

Laagland Archeologie heeft in juni 2020 een Bureauonderzoek en Inventariserend veldonderzoek – verkennende fase uitgevoerd aan de Boerkoelweg te Wijster. Het onderzoek vond plaats in verband met de ruimtelijke procedure rondom een bestemmingsplanwijziging ten behoeve van de voorziene nieuwbouw.

Het bureauonderzoek had tot doel een archeologisch verwachtingsmodel op te stellen. Centraal staat daarbij de vraag of en zo ja welke archeologische resten (complextype, datering, diepteligging en gaafheid) in het plangebied kunnen worden verwacht. Hiertoe zijn landschappelijke, archeologische en historische bronnen geraadpleegd.

Op basis van het bureauonderzoek heeft het plangebied een middelhoge archeologische verwachting gekregen. Eventuele resten worden verwacht in de ongeroerde top van de pleistocene ondergrond. De verwachting is hoog voor de periode laat-paleolithicum tot 1800. Uit kaarten blijkt dat in het tweede deel van de nieuwe tijd de locatie onderdeel uitmaakte van een kleinschalig landschap.

Het verwachtingsmodel is getoetst en aangevuld door middel van een verkennend booronderzoek. Bij het booronderzoek zijn verspreid over het plangebied zes boringen gezet met een edelmanboor met een diameter van 7 cm tot circa 120 cm -mv. Gebleken is het plangebied in het verleden is opgehoogd met humeus zand met een zwakke puinbijmenging. Onder de geroerde bodemlagen ligt dekzand op keileem. In de zuidoosthoek en noordwesthoek is de dekzandlaag wat dikker en is het keileem niet aangeboord. Er zijn geen resten van podzolgronden zoals E- of Bh horizonten opgeboord. Het ontbreken van dergelijke bodemlagen betekent dat de grondwaterstand in het verleden dicht onder het maaiveld stond en het gebied niet geschikt was voor bewoning of dat deze lagen in het verleden zijn afgegraven. Op basis hiervan wordt de archeologische verwachting bijgesteld naar laag.

Geadviseerd wordt om in het plangebied geen archeologisch vervolgonderzoek uit te voeren.

Mochten bij graafwerkzaamheden onverhoopt toch archeologische resten worden aangetroffen, dan geldt conform de Erfgoedwet (art. 5.10) een meldingsplicht. Dit kan bij de gemeente Midden-Drenthe. De implementatie van dit advies is in handen van de gemeente, dhr. S. van Veen.

|                                                              |    |
|--------------------------------------------------------------|----|
| Samenvatting                                                 | 5  |
| <b>1 Inleiding</b>                                           | 7  |
| 1.1 Aanleiding onderzoek                                     | 7  |
| 1.2 Afbakening plan- en onderzoeksgebied                     | 7  |
| 1.3 Administratieve gegevens                                 | 8  |
| 1.4 Huidige situatie en toekomstig gebruik                   | 9  |
| 1.5 Geplande verstoring                                      | 10 |
| 1.6 Gemeentelijk beleid                                      | 10 |
| 1.7 Onderzoeksdoel                                           | 11 |
| <b>2 Inventarisatie</b>                                      | 12 |
| 2.1 Inleiding                                                | 12 |
| 2.2 Landschappelijke ontwikkeling                            | 12 |
| 2.3 Archeologie                                              | 13 |
| 2.3.1 Bekende archeologische waarden                         | 13 |
| 2.3.2 Vondstlocatie                                          | 14 |
| 2.3.3 AMK-terreinen                                          | 14 |
| 2.3.4 Gemeentelijke verwachtingskaart                        | 14 |
| 2.3.5 Eerder archeologisch onderzoek                         | 14 |
| 2.4 Historie                                                 | 15 |
| <b>3 Conclusie en verwachtingsmodel</b>                      | 19 |
| 3.1 Conclusie                                                | 19 |
| 3.2 Verwachtingsmodel                                        | 19 |
| <b>4 Veldonderzoek</b>                                       | 21 |
| 4.1 Beschrijving onderzoeksmethodiek                         | 21 |
| 4.2 Resultaten: lithologie, lithogenese en bodemontwikkeling | 21 |
| 4.3 Resultaten: archeologie                                  | 22 |
| <b>5 Conclusie en verwachting</b>                            | 23 |
| <b>6 Selectieadvies</b>                                      | 24 |
| literatuur                                                   | 25 |
| BIJLAGE 1 AMZ-cyclus                                         | 27 |
| BIJLAGE 2 Archeologische perioden                            | 28 |
| BIJLAGE 3 Geomorfologische kaart                             | 29 |
| BIJLAGE 4 Gemeentelijke archeologische beleidskaart          | 30 |
| BIJLAGE 5 Bodemkaart                                         | 32 |
| BIJLAGE 6 AMK-terreinen en onderzoeksmeldingen               | 33 |
| BIJLAGE 7 Boorpuntenkaart veldonderzoek                      | 34 |
| BIJLAGE 8 Boorstaten veldonderzoek                           | 35 |

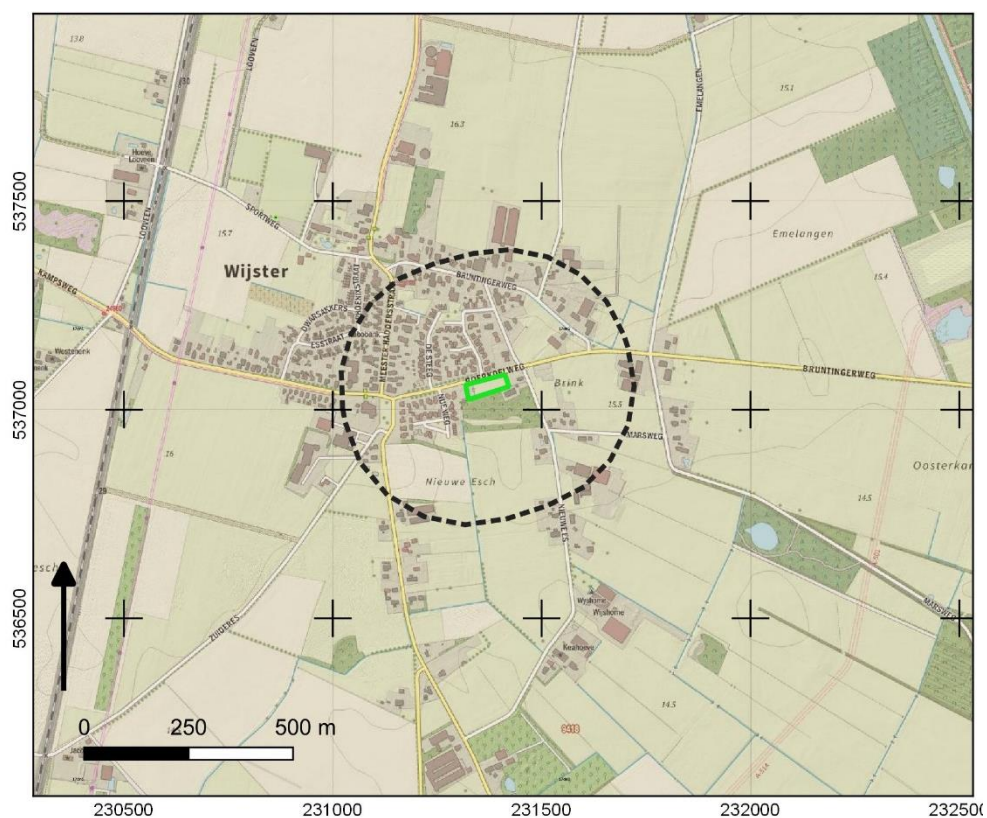
# HOOFDSTUK 1 INLEIDING

## 1.1 AANLEIDING ONDERZOEK

De aanleiding voor het onderzoek vormt een gewenste wijziging in het huidige bestemmingsplan van de locatie Boerkoelweg te Wijster (gemeente Midden-Drenthe). De huidige agrarische bestemming dient te worden omgezet naar de bestemming wonen. De wens is om drie vrijstaande en een twee-onder-een-kap woning te realiseren.

## 1.2 AFBAKENING PLAN- EN ONDERZOEKSGBIED

Het plangebied betreft perceel 1287 gelegen aan de zuidzijde van de Boerkoelweg te Wijster, gemeente Midden-Drenthe (Dr.), zie onderstaande afbeelding 1 en een detailkaart in afbeelding 2. Het plangebied heeft een oppervlakte van circa 2.700 m<sup>2</sup>. Voor een beter begrip van de bodemkundige omstandigheden en de archeologie van de planlocatie is een groter gebied bestudeerd. Een zone van 300 meter rondom het plangebied wordt voldoende geacht om de archeologische potentie van het plangebied in kaart te brengen. Deze zone wordt aangeduid als 'onderzoeksgebied'.



Afbeelding 1. Ligging van het plan (groen)- en onderzoeksgebied (zwarte stippellijn).  
Bron achtergrond: opentopo, geraadpleegd op [www.pdok.nl](http://www.pdok.nl).

### 1.3 ADMINISTRATIEVE GEGEVENS

| ADMINISTRATIEVE GEGEVENS                 |                             |
|------------------------------------------|-----------------------------|
| Provincie                                | Drenthe                     |
| Gemeente                                 | Midden-Drenthe              |
| Plaats                                   | Wijster                     |
| Beheerder/eigenaar grond                 | Fam. Bos                    |
| Toponiem                                 | Boerkoelweg                 |
| Kadastrale perceelnummer(s) <sup>1</sup> | Beilen, sectie P, nr. 1287. |
| Laagland Archeologie projectnummer       | WIBO201                     |
| Datum conceptrapportage                  | 13-07-2020                  |
| Datum definitief rapport                 |                             |
|                                          | 231330/537062               |

<sup>1</sup> [www.pdok.nl](http://www.pdok.nl)

|                                          |                                                                                                                       |
|------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Coördinaten hoekpunten (X/Y)             | 231410/537084                                                                                                         |
|                                          | 231420/537055                                                                                                         |
|                                          | 231339/537028                                                                                                         |
| Oppervlakte/lengte Plangebied            | circa 2.700 m <sup>2</sup>                                                                                            |
| Datering                                 | Laat-Paleolithicum – eerste helft Nieuwe tijd                                                                         |
| Complextype                              | Niet opgehoogde nederzettingen                                                                                        |
| Onderzoeksmeldingsnr.                    | 4870833100                                                                                                            |
| AMK-terrein                              | Direct ten zuiden van AMK-terrein 14488, de historische kern van Wijster                                              |
| Vondstmeldingsnr.                        | n.v.t.                                                                                                                |
| Type onderzoek                           | Bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek verkennende fase                                                     |
| Datum veldonderzoek                      | 03-07-2020                                                                                                            |
| Opdrachtgever                            | Roobeek Advies                                                                                                        |
| Goedkeuring bevoegde overheid            |                                                                                                                       |
| Bevoegde overheid                        | Gemeente Midden-Drenthe<br>Dhr. S. van Veen                                                                           |
| Beheer vondsten en documentatie          | Depot voor bodemvondsten in Overijssel.<br>E-depot voor de Nederlandse archeologie<br>Archief Laagland archeologie BV |
| Uitvoerder                               | Laagland Archeologie BV<br>Virulyweg 21F<br>7602 RG Almelo<br>06 51 95 35 53                                          |
| <b>Auteur</b><br>Projectleider onderzoek | Luitzen Nijdam<br>Erwin Brouwer<br>erwin.brouwer@laaglandarcheologie.nl                                               |

Tabel 1. Objectgegevens.

## 1.4 HUIDIGE SITUATIE EN TOEKOMSTIG GEBRUIK

Het perceel is gelegen ten oosten van Boerkoelweg 12 zuiden van de Boerkoelweg en is in gebruik als weide.

Het grondwaterpeil is niet exact bekend, maar de locatie ligt in een gebied met grondwatertrap Vb en VI (oostzijde).<sup>2</sup> Dit betekent dat in de westzijde de gemiddeld laagste grondwaterstand (GLG) dieper dan 120 cm -mv ligt en de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) ligt tussen 25 en 40 cm -mv.

In de oostzijde bevindt GLG zich dieper dan 120 cm -mv en het GHG zich tussen 40 en 80 cm -mv. Het maaiveld van het plangebied ligt tussen 14,8 en 15,3 m +NAP. Het laagste deel is gelegen in de westzijde.

<sup>2</sup> [www.maps.bodemdata.nl](http://www.maps.bodemdata.nl)



Afbeelding 2. Kadastraal kaartje geprojecteerd op de Top 10 kaart van het kadaster.. Het perceelnummer is 1287. (Lichtgroen = weide / donker = bos).  
Bron achtergrond: kadaster, geraadpleegd op [www.pdok.nl](http://www.pdok.nl).

## 1.5 GEPLANEDE VERSTORING

De bouwlocatie betreft het grootste deel van perceel nummer 1287, sectie P te Beilen. Het plan is om het perceel op te knippen in vijf kavels en te bebouwen met een twee-onder-een-kap woning en drie vrijstaande woningen met schuurtjes (zie afbeelding 3). Hierbij zal de bodem met name verstoord worden door het graven van bouwputten en aanleggen van kabelgoten en riolering.

## 1.6 GEMEENTELIJK BELEID

Het vigerende gemeentelijk archeologiebeleid is vastgelegd in het bestemmingsplan Buitengebied Midden-Drenthe. Uit een doorgevoerde correctieve herziening (2013-09-27, artikel 33) blijkt dat een deel van het gebied ligt in een zone met de dubbelbestemming Waarde – Archeologie 2. Uit de toelichting volgt dat bij plannen met een oppervlakte groter 1.000 m<sup>2</sup> met werkzaamheden dieper dan 30 cm -mv archeologisch onderzoek deel dient uit te maken van de ruimtelijke procedure.<sup>3</sup>

<sup>3</sup> [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl)



Afbeelding 3. Inrichtingsplan.

## 1.7 ONDERZOEKSDOEL

Het uitgevoerde onderzoek behoort tot de eerste fasen in het huidige archeologische onderzoeksproces (zie bijlage 1). De initiatiefnemer beoogt met het hier uitgevoerde onderzoek te voldoen aan de gemeentelijke regelgeving omtrent archeologisch onderzoek. Het bureauonderzoek heeft tot doel een archeologisch verwachtingsmodel op te stellen aan de hand van bestaande bronnen, en te bepalen of en zo ja welke delen van het plangebied in aanmerking komen voor vervolgonderzoek. Het verwachtingsmodel wordt getoetst en zo nodig aangevuld door middel van een verkennend booronderzoek. Op grond van de resultaten van dit onderzoek kan worden beoordeeld of en zo ja, welke vorm van vervolgonderzoek nodig is om de archeologische waarde van het gebied te kunnen vaststellen.

## HOOFDSTUK 2 INVENTARISATIE

### 2.1 INLEIDING

In dit hoofdstuk worden de relevante landschappelijke ontwikkeling en huidige bodemkundige situatie beschreven. Tevens wordt ingegaan op de bekende archeologische waarden in de omgeving van het plangebied en de historische situatie. Voor wat betreft de in de tekst genoemde archeologische perioden wordt verwezen naar bijlage 2.

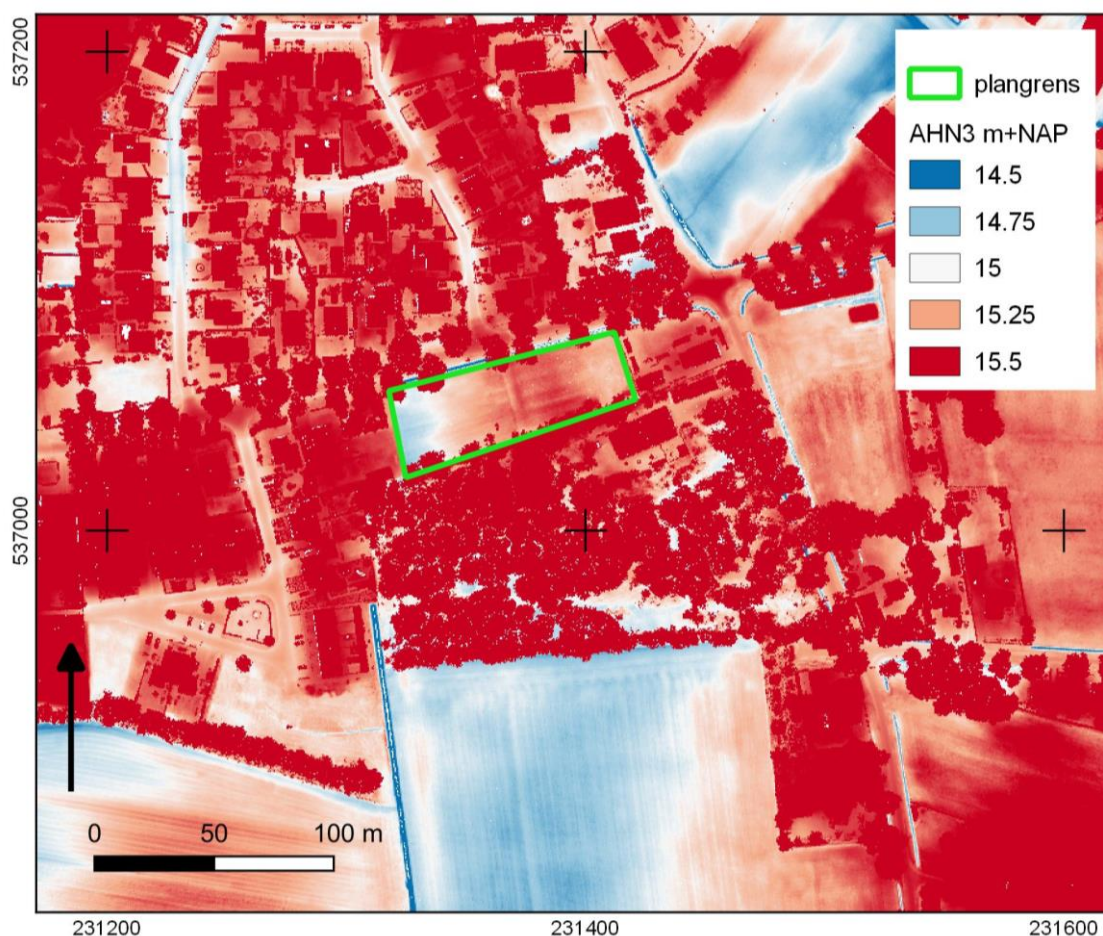
### 2.2 LANDSCHAPPELIJKE ONTWIKKELING

Wijster is gelegen op het Drents plateau, dat gekenmerkt wordt door het voorkomen van keileem in de ondiepe ondergrond. Het keileem wordt afgedekt door dekzand en keizand met een wisselende laagdikte. Het plateau wordt doorsneden door talrijke grote en kleine droge en watervoerende dalen. Uit de geomorfologische kaart (zie bijlage 3) blijkt dat het grootste deel van het plangebied ligt in een droogdal (code R21). De westzijde is gekarteerd als plateau. Keileem wordt gerekend tot de Formatie van Drenthe en eventueel dekzand dat de dalen heeft opgevuld wordt gerekend tot de Formatie van Boxtel (Laagpakket van Wierden).<sup>4</sup>

Uit een hoogtekaart (zie afbeelding 4) blijkt dat de westzijde, die juist als plateau is gekarteerd, het laagste deel (14,8 m +NAP) betreft en dat ten oosten van het midden het hoogste deel (15,3 m +NAP) is. Uit de bodemkaart blijkt dat in de oostzijde veldpodzolgronden gekarteerd zijn en in de westzijde laarpodzolgronden. Dit zijn beiden hydro-zandgronden, waarbij de inspoeling beperkt is als gevolg van relatief hoge grondwaterstanden. De uit- en inspoelingslagen zijn bij deze gronden over het algemeen slecht ontwikkeld. Laarpodzolgronden worden gekenmerkt door een maximaal 40 cm dik landbouwdek, die het gevolg is van het opbrengen van mest en of plaggen. Oude podzolbodems zijn hierdoor goed afgedekt en zijn vaak nog relatief gaaf, inclusief archeologische grondsporen, aanwezig (zie bijlage 5).

---

<sup>4</sup> De Mulder e.a. 2003



Afbeelding 4. Plangebied op een hoogtekaart op basis van het AHN-3.<sup>5</sup>

## 2.3 ARCHEOLOGIE

### 2.3.1 BEKENDE ARCHEOLOGISCHE WAARDEN

Bijlage 6 toont de locaties van de bekende archeologische waarden en de uitgevoerde archeologische onderzoeken in een straal van circa 300 m van het plangebied. Wijster is archeologisch bekend geworden door belangrijke resultaten van diverse opgravingen van een nederzetting uit de Romeinse tijd. Deze opgravingen vonden plaats in verschillende fasen tussen 1926 en 1961. De nederzetting bevindt zich ruim 2,2 km ten noordnoordwesten van het plangebied (AMK-terrein 14272).<sup>6</sup>

<sup>5</sup> [www.PDOK.nl](http://www.PDOK.nl)

<sup>6</sup> Van Es 1967

### 2.3.2 VONDSLOCATIE

Objectnummer 1111349 (350 m ZO). Het betreft een verdwenen grafheuvel uit de periode neolithicum - bronstijd.

### 2.3.3 AMK-TERREINEN

AMK-terreinen (= Archeologische Monumentenkaart) zijn terreinen waarvan bekend is dat zich archeologische resten in de grond bevinden. Het archeologisch belang daarvan is bovendien gewaardeerd. Zo zijn er AMK-terreinen van archeologisch belang, hoog, zeer hoog archeologisch belang en wettelijk beschermde AMK-terreinen van zeer hoog archeologisch belang).

Direct ten noorden van de Boerkoelweg ligt AMK-terrein 14488 met een hoge archeologische waarde. Het betreft de historische dorpskern van Wijster uit de late middeleeuwen, waarbinnen ook oudere sporen verwacht worden. De contour is gebaseerd op de veldminuut van ongeveer 1850.

### 2.3.4 GEMEENTELIJKE VERWACHTINGSKAART

Op de gemeentelijke beleidskaart ligt de oostzijde binnen een gebied (incl. 50m buffer) dat gerekend is tot de historische kern van Wijster. Hiermee wijkt de beleidskaart af van het hierboven beschreven AMK-terrein 14488. De westzijde ligt op deze kaart in niet-gekarteed gebied (zie bijlage 4).

### 2.3.5 EERDER ARCHEOLOGISCH ONDERZOEK

Binnen een straal van 300 meter zijn een aantal onderzoeken uitgevoerd.

2349521100 (gelegen 100 m ten ZW). Aan de Nije Weg, dat net als het onderhavige plangebied in een droogdal ligt, is een bureauonderzoek en verkennend booronderzoek uitgevoerd.<sup>7</sup> Uit het booronderzoek is gebleken dat het plangebied grotendeels bestaat uit een AC-profiel of is verstoord. Er is sprake van een homogene bouwvoor, die ligt op een geroerde laag of direct op de C-horizont. Er is geen enkele archeologische indicator aangetroffen, waarmee de kans op de aanwezigheid van vindplaatsen zeer gering is.

2365024100 (gelegen 100 m ten N). Op basis van het bureauonderzoek werden bewoningsresten uit de late middeleeuwen en Nieuwe Tijd verwacht vanaf het maaiveld. Op vroeg-19<sup>e</sup>-eeuwse kaarten is al bewoning weergegeven in plangebied Nieuwe Es 6a. Wel is dit deelgebied volgens de opdrachtgever recentelijk afgegraven. In deelgebied Nieuwe Es 8 is op 19<sup>e</sup>-eeuwse kaarten geen bebouwing weergegeven. Mogelijk zijn wel resten van oudere bebouwing aanwezig. Bij het verkennend booronderzoek is vastgesteld dat in het deelgebied Nieuwe Es 6a de bodem is afgegraven tot in de C-horizont. Archeologische resten worden daarom niet meer verwacht in dit deelgebied. In deelgebied Nieuwe Es 8 is een mogelijke bewoningslaag uit de late middeleeuwen of Nieuwe tijd aangetroffen, met hierin baksteenfragmenten van vóór 1700.

---

<sup>7</sup> Kaptein 2012

Op deze locatie worden daarom archeologische resten verwacht uit deze perioden. De resten worden verwacht vanaf het maaiveld tot ca. 80 cm –mv.<sup>8</sup>

2473524100 (bureauonderzoek leidingtracé 2015) met aansluitend een verkennend en karterend booronderzoek (2484313100), die langs de westgrens van het plangebied loopt. Uit het verkennend booronderzoek is gebleken dat langs de westgrens van het plangebied restanten van podzolbodems aanwezig zijn en de bodem hier nog intact is (E-horizont nog aanwezig). Er zijn geen archeologische indicatoren gevonden.<sup>9</sup>

2417059100: pilot profielputtenonderzoek naar de bodemopbouw op akkers in de gemeente Midden-Drenthe. In de buurt van het plangebied is geen profielput onderzocht, dus verder niet relevant.

2352226100 (250 m ZO). Hier is een bureauonderzoek en een verkennend booronderzoek uitgevoerd. De rapportage van dit onderzoek is niet gepubliceerd in Archis3 of het E-depot.

## **2.4 HISTORIE**

De naam Wijster of een voorloper ervan zoals Wisnare komt in 1206 in geschreven bronnen voor. Er is geen eenduidige verklaring voor de herkomst van de naam.<sup>10</sup> Het plangebied bevindt zich ten zuiden van de kern van het dorp Wijster.

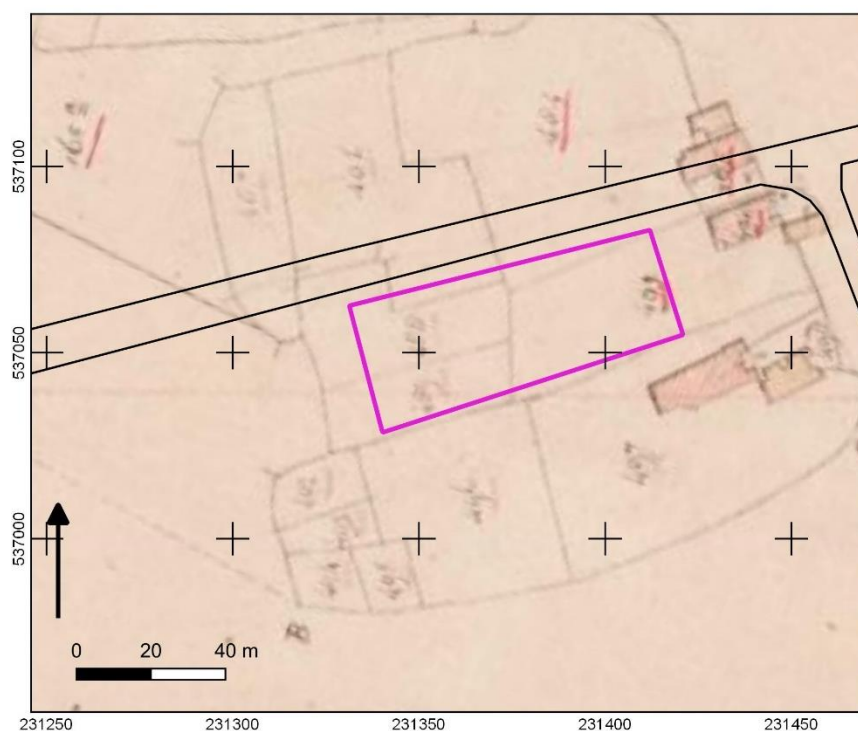
Uit oude kaarten blijkt dat de locatie tot aan het aanleggen van de Boerkoelweg rond 1965 lag binnen een kleinschalig landschap met singels tussen de percelen (zie afbeeldingen 5 t/m 8). De boerderij ten zuidoosten van het plangebied was al aanwezig op de minuutplan (zie afbeelding 5). Het hogere aantal slootjes in de westzijde is een aanwijzing dat dit toen het laagste deel was. Ten oosten van het perceel lagen de achtererven van de woningen aan de Nieuwe Es. Het terrein was eerst in gebruik als grasland, maar na 1940 is een deel van de perceelscheidingen (singels) komen te vervallen en werd het terrein ook als akkerland gebruikt. Tussen 1940 en 1970 is de Boerkoelweg aangelegd en in 1970 is het hele perceel in gebruik als akkerland (zie afbeelding 9).

---

<sup>8</sup> Holl 2012

<sup>9</sup> Bongers 2015

<sup>10</sup> Van Berkel & Samplonius 2006



Afbeelding 5. Plangebied op de minuutplan uit 1811-1832.<sup>11</sup>

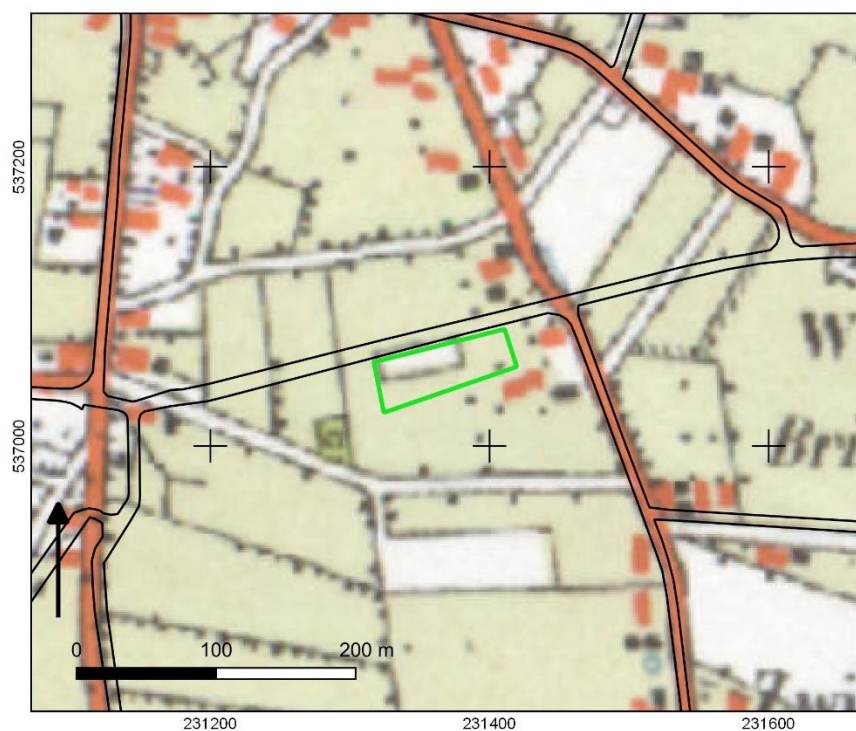


Afbeelding 6. Plangebied op Militair Topografische kaart van rond 1900. Bron: Bureau Militaire Verkenningen. Geraadpleegd op [www.topotijdreis.nl](http://www.topotijdreis.nl).

<sup>11</sup> Kadaster 1811-1832



Afbeelding 7. Plangebied op Militair Topografische kaart van rond 1931. Bron: Bureau Militaire Verkenningen. Geraadpleegd op [www.topotijdreis.nl](http://www.topotijdreis.nl)



Afbeelding 8. Plangebied op een topografische kaart van rond 1940. Bron: Kadaster. Geraadpleegd op [www.topotijdreis.nl](http://www.topotijdreis.nl).



Afbeelding 9. Plangebied op een topografische kaart van rond 1970. Bron: Kadaster.  
Geraadpleegd op [www.topotijdreis.nl](http://www.topotijdreis.nl)

## HOOFDSTUK **3** CONCLUSIE EN VERWACHTINGSMODEL

### **3.1 CONCLUSIE**

Uit de geomorfologische kaart blijkt dat het plangebied in een droog dal ligt, de verwachte bodemtypen sluiten hier deels op aan. Echter, de hoogtekkaart geeft aan dat alleen de westzijde laaggelegen is. Het lijkt erop dat het plangebied is opgehoogd, waardoor het dal nu niet meer op de hoogtekkaart zichtbaar is. Het verkennend booronderzoek zal hier duidelijkheid in moeten geven. Archeologische vondsten zijn tot op heden weinig gedaan binnen een straal van 300 m. De verdwenen grafheuvel iets buiten het onderzoeksgebied is een aanwijzing voor gebruik van de grond voor het ontstaan van het huidige dorp Wijster, dat zijn oorsprong in de middeleeuwen kent en ten noorden van het plangebied wordt gesitueerd.

### **3.2 VERWACHTINGSMODEL**

Omdat er tegenstrijdigheden zijn in de gegevens omtrent de landschappelijke hoge of lage ligging zijn er twee opties met betrekking tot de archeologische verwachting. Indien het van nature een laaggelegen gebied is, dan heeft het een lage archeologische verwachting voor vrijwel alle perioden. Het terrein zal dan in de loop van de tijd zijn opgehoogd, waardoor het vanaf 1970 in gebruik kon worden genomen als akkerland.

Indien blijkt dat het terrein wel van oorsprong hooggelegen is dan kunnen archeologische resten verwacht worden uit de periode laat-paleolithicum – late middeleeuwen. De verwachting is dan breed met extra aandacht voor de late middeleeuwen in verband met de ligging nabij laatmiddeleeuws Wijster.

Indien archeologische resten aanwezig zijn, dan worden deze verwacht in de top van het pleistocene zand. Uit de periode Laat-Paleolithicum – vroeg neolithicum gaat het om resten van jagers en verzamelaars. Uit latere perioden kunnen resten van oude landbouwsamenlevingen aanwezig zijn als grondsporen van boerderijen, greppels, waterputten, etc.

Eventuele nederzettingen hebben een omvang tussen de 200 m<sup>2</sup> (jagers en verzamelaars) en 2.000 m<sup>2</sup> indien landbouwnederzettingen worden gevonden.<sup>12</sup>

---

<sup>12</sup> bron: Tol e.a., 2006.

Vindplaatsen in de top van het pleistocene zand zullen worden gekenmerkt door een strooiing van bewerkt vuursteen, aardewerkfragmentjes, houtskool, verbrand leem etc. Onder een bouwvoor met eventueel resten van een opgebrachte laag zullen dan grondsporen aanwezig zijn in de ongeroerde ondergrond.

## HOOFDSTUK 4 VELDONDERZOEK

### 4.1 BESCHRIJVING ONDERZOEKSMETHODIEK

Het veldonderzoek heeft tot doel om meer inzicht te verkrijgen in de fysische situatie in het plangebied. Het dient de in het plangebied aanwezige bodems, de mate van versterking en de aanwezigheid van potentiële archeologische niveaus in kaart te brengen. Aan de hand daarvan kan er voor het plangebied een gespecificeerd verwachtingsmodel worden opgesteld dat gedetailleerder en nauwkeuriger is dan een verwachtingsmodel dat louter gebaseerd is op bronnen en globalere bodem- en geomorfologische kaarten.

Het hele plangebied was toegankelijk voor archeologisch booronderzoek. Het veldonderzoek bestond uit het zetten van 6 verkennende boringen. De boringen zijn uitgevoerd met een Edelmanboor met een diameter van 7 cm. De boorkernen zijn visueel geïnspecteerd op het voorkomen van archeologische indicatoren.

De boorlocaties zijn ingemeten met GPS met een nauwkeurigheid van 2 m. Het bodemprofiel is beschreven volgens de norm NEN 5104 en ASB. De NAP-maaiveldhoogtes van de boringen zijn bepaald aan de hand van het AHN-3. De boorpuntenkaart met de posities van de boringen is opgenomen in bijlage 7. De profielbeschrijvingen zijn opgenomen in bijlage 8.

### 4.2 RESULTATEN: LITHOLOGIE, LITHOGENESE EN BODEMONTWIKKELING

In het plangebied is van boven naar onder de volgende bodemopbouw aangetroffen:

Laag 1. Vanaf het maaiveld tot een diepte van 40 tot 60 cm -mv is matig humeus, zeer fijn, zwak siltig zand aangetroffen. Het gaat om een donkerbruin tot donkergrijs gekleurde, bewerkte grondlaag met een zwakke bijmenging met puin. De laag heeft een scherpe overgang naar de onderliggende laag.

Laag 2. Tussen 40 en 70 cm -mv is een zwak humeuze, licht gevlekte over het algemeen donkerbruine, licht tot matig siltige, zandlaag aangetroffen met plaatselijk een zwakke puinbijmenging. De lichte vlekken zijn een aanwijzing dat de laag niet in gebruik is geweest als akkerland. Niet uitgesloten kan worden dat er bodemverbetering heeft plaatsgevonden. Hierbij is de bouwvoor opzij gezet, is vervolgens grond opgebracht en daarna de bouwvoor weer teruggebracht. Hierbij komt een onbewerkt bodemlaag onder de bouwvoor te liggen. Deze laag ontbreekt in boring 2. In boring 6 is de bodem geroerd tot 105 cm -mv.

Laag 3. De geroerde laag gaat scherp over in licht bruin tot licht grijs, zwak roestig dekzand (C-horizont). Deze is plaatselijk (boring 5) sterk roestig.

Deze laag is slechts 10 - 15 cm dik en ontbreekt in boring 4. In boring 2 is de laag wat dikker, omdat het keileem hier wat dieper ligt.

Laag 4. Onder de dunne dekzandlaag ligt een sterk zandige leemlaag met plaatselijk een bijmenging met grind. De leem is licht grijs van kleur en zwak tot matig roesthoudend. De leemlaag is aangeboord in de boringen 1, 3, 4 en 5.

#### **4.3 RESULTATEN: ARCHEOLOGIE**

Uit de aangetroffen bodemopbouw blijkt dat de bodem in het plangebied is opgehoogd. De humeuze bovenlaag en de hieronder gelegen gevlekte lagen hebben een gezamenlijke dikte van 60 à 70 cm. Een normale bouwvoor is circa 30 cm dik. Het oorspronkelijke maaiveld lag dus 30 tot 40 cm lager en de keileem lag dus aanzienlijk dichterbij het maaiveld. Het plangebied is dus oorspronkelijk gelegen in een droog dal met keileem relatief dicht onder het maaiveld. Deze situatie zal het gebied, vanwege de tijdelijk hoge grondwaterstanden, ongeschikt gemaakt hebben voor bewoning. Hogere gronden bevonden zich direct ten oosten en westen van het plangebied.

## HOOFDSTUK 5 CONCLUSIE EN VERWACHTING

Op basis van de aardkundige gegevens blijkt dat het plangebied ligt in een droog dal, waar regelmatig hoge grondwaterstanden voorkwamen. Dit maakt het terrein ongeschikt voor bewoning. Uit de boorgegevens blijkt dat het terrein is opgehoogd. De veldpodzolgronden die op basis van de bodemkaart verwacht werden, zijn niet aangetroffen. De kaart blijkt hier onvoldoende detail te hebben. De verwachting is dat er geen archeologische resten in het plangebied voorkomen.

## HOOFDSTUK 6 SELECTIEADVIES

Geadviseerd wordt om geen archeologisch vervolgonderzoek in het plangebied uit te voeren aangezien de kans dat het plangebied archeologische resten bevat klein is

Mochten bij graafwerkzaamheden onverhoopt toch archeologische resten worden aangetroffen, dan geldt conform de Erfgoedwet (art. 5.10) een meldingsplicht. Dit kan bij de gemeente Midden-Drenthe. De implementatie van dit advies is in handen van de gemeente, dhr. S. van Veen.

## **literatuur**

*Bakker, H. de & J. Schelling, 1989. Systeem van bodemclassificatie voor Nederland. Staring Centrum Wageningen.*

*Bongers, J.M.G., 2015. Wijster, Kampsweg (gemeente Middel-Drenthe, Dr.). Een Inventariserend Archeologisch Veldonderzoek. Steekproefrapport 2015-05/06.*

*Bosch, J.H.A., 2008. Archeologische Standaard Boorbeschrijvingsmethode versie 1.1. Op basis van de Standaard Boorbeschrijvingsmethode versie 5.2. Deltares-rapport 2008-U-R0881/A.*

*Holl, J., 2012. Nieuwe Es 6a & 8 te Wijster, gemeente Midden-Drenthe. Een bureauonderzoek en Inventariserend Veldonderzoek in de vorm van een verkennend booronderzoek. ADC Rapport 3061.*

*Kaptein, I.N., 2012. Bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek (verkennende fase) ten behoeve van woninguitbreiding aan de Nije Weg te Wijster, gemeente Midden-Drenthe. Archeologische Rapporten Oranjewoud 2011/137.*

*Keunen, L.J., L.M.P. van Meijdel, J. Neefjes, N.W. Willemse, T. Bouma, S. van der Veen & J.A. Wijnen. Cultuurhistorische Waardenkaart van Ede; een interdisciplinaire studie naar het aardkundig, archeologisch, historische geografisch, historisch bouwkundig en -stedenbouwkundig erfgoed in de gemeente Ede. RAAP-rapport 2500 incl. kaartbijlagen.*

*Nederlands Normalisatie-instituut, 1989. Nederlandse Norm NEN 5104, Classificatie van onverharde grondmonsters, Nederlands Normalisatie-instituut Delft.*

*Tol, A.J., J.W.H.P. Verhagen en M. Verbruggen, 2006. Leidraad inventariserend veldonderzoek; Deel: karterend booronderzoek.*

*Van Es, W.A., 1967. Wijster. A native village beyond the imper frontier. 150-425 A.D. Palaeohistoria 11.*

## **Archeologische databases/internetbronnen (geraadpleegd in juni 2020)**

Archis3

[www.topotijdreis.nl](http://www.topotijdreis.nl)

[www.pdok.nl](http://www.pdok.nl) (Publieke Dienstverlening Op de Kaart.

**Gebruikte kaarten (geraadpleegd in juni 2020)**

*Alterra 2014: Bodemkaart van Nederland digitaal 1:50.000, geraadpleegd via het nationaal georegister.*

*Alterra 2008: Geomorfologische kaart van Nederland digitaal 1:50.000, geraadpleegd via het nationaal georegister.*

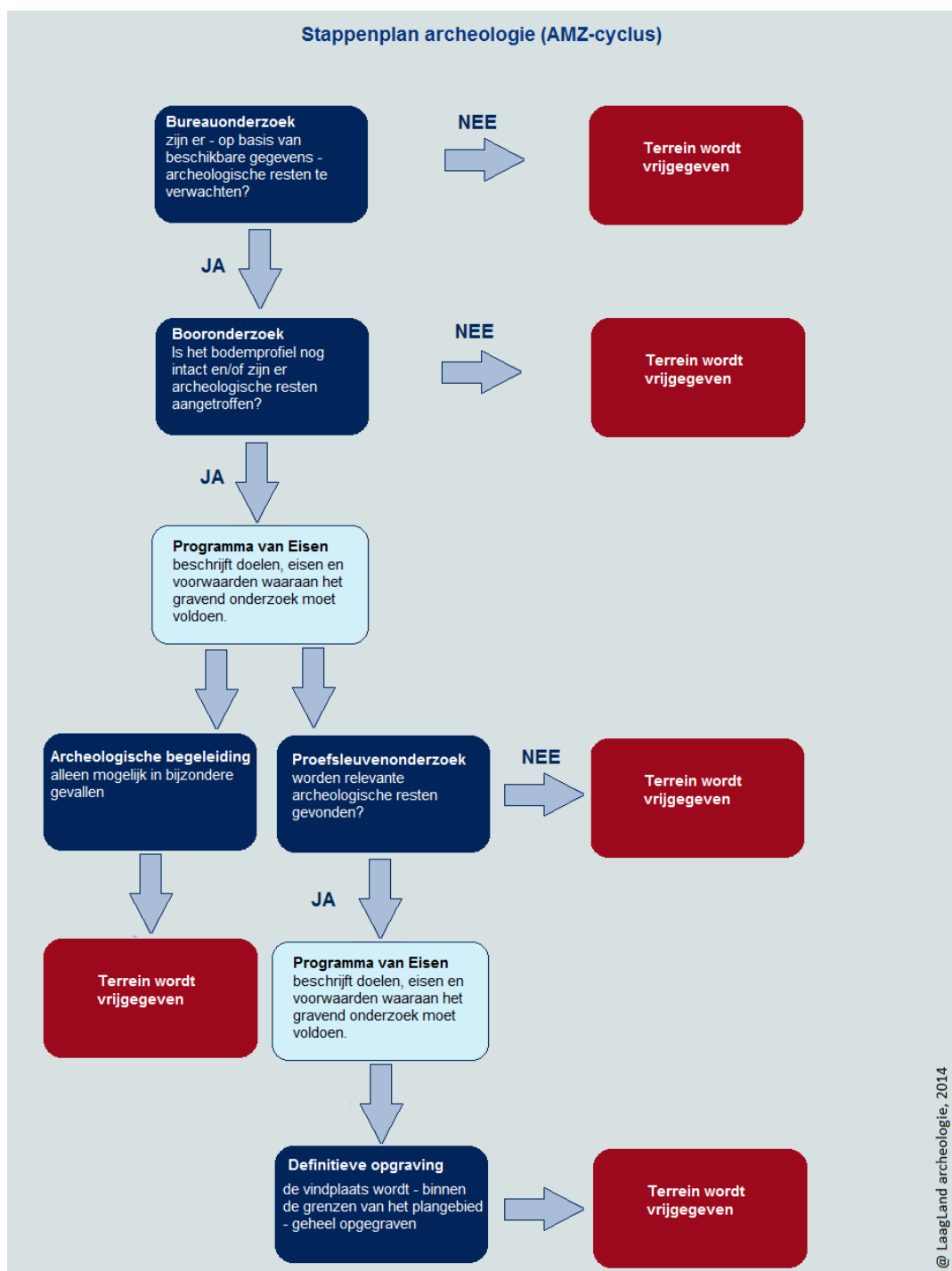
*AHN-3 2016-heden: Gegevens geraadpleegd op  
<http://ahn.arcgisonline.nl/ahnviewer/via> [www.pdok.nl](http://www.pdok.nl)*

*Bureau voor Militaire Verkenningen 1900 en 1940. Bonneblad, geraadpleegd op  
<http://www.topotijdreis.nl>*

*Kadaster 1811-1832. Minuutplan Beilen, Drenthe, sectie I, blad 04., geraadpleegd op  
[www.beeldbank.cultureelerfgoed.nl](http://www.beeldbank.cultureelerfgoed.nl)*

*Kadaster: Topografische ondergronden van Nederland schalen. Geraadpleegd via  
<http://www.pdok.nl>*

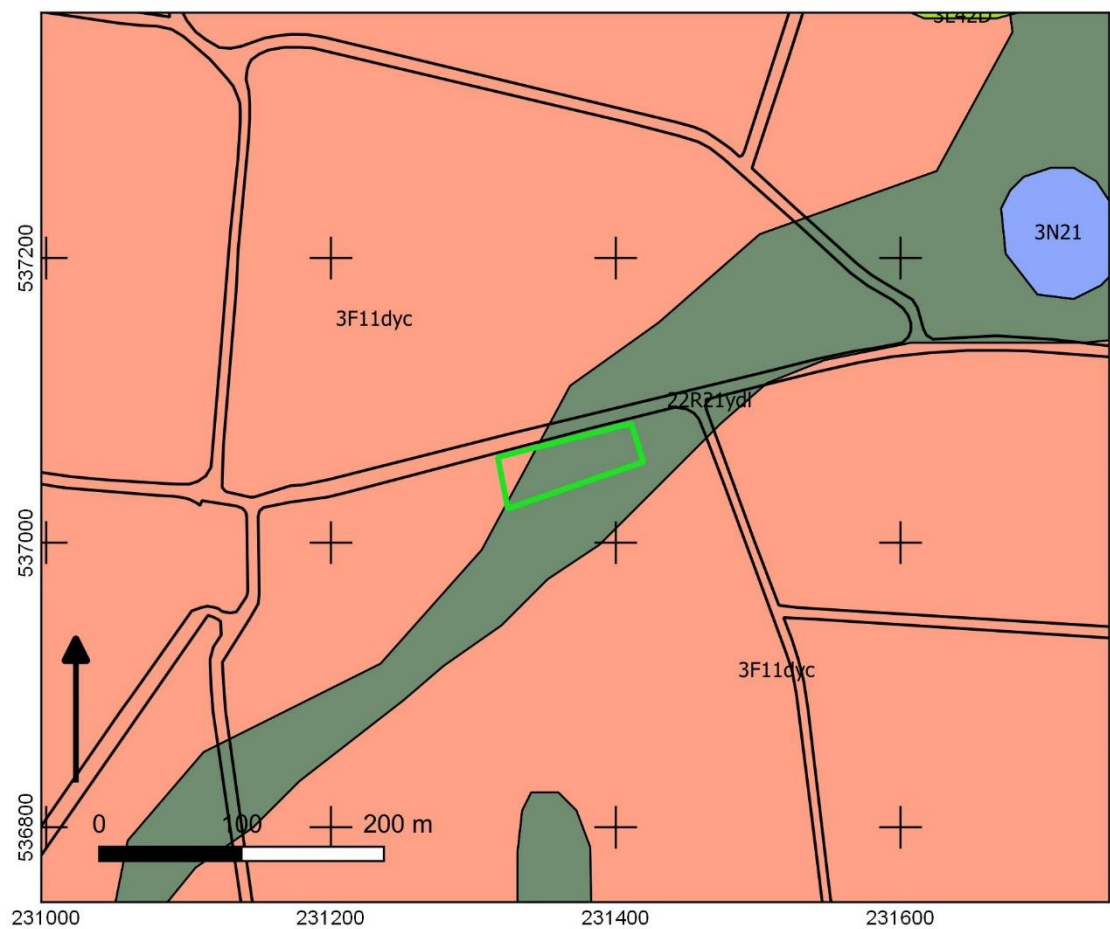
# BIJLAGE 1 AMZ-CYCLUS



## BIJLAGE 2 ARCHEOLOGISCHE PERIODEN

| Archeologische perioden      |               |        | Datering     |     |
|------------------------------|---------------|--------|--------------|-----|
| Nieuwe tijd                  |               | C      | 1795         |     |
|                              |               | B      | 1650         |     |
|                              |               | A      | 1500         |     |
| Middeleeuwen                 |               | Laat   | 1250         |     |
|                              |               | Vol    | 1050         |     |
|                              |               | vroeg  | Ottoons      | 900 |
|                              |               |        | Karolingisch | 725 |
|                              |               |        | Merovingisch | 450 |
| Romeinse tijd                |               | Laat   | 270          |     |
|                              |               | Midden | 70 na Chr.   |     |
|                              |               | Vroeg  | 15 voor Chr. |     |
| Prehistorie                  | Ijzertijd     | Laat   | 250          |     |
|                              |               | Midden | 500          |     |
|                              |               | Vroeg  | 800          |     |
|                              | Bronstijd     | Laat   | 1100         |     |
|                              |               | Midden | 1800         |     |
|                              |               | Vroeg  | 2000         |     |
|                              | Neolithicum   | Laat   | 2850         |     |
|                              |               | Midden | 4200         |     |
|                              |               | Vroeg  | 4900/5300    |     |
|                              | Mesolithicum  | Laat   | 6450         |     |
|                              |               | Midden | 8640         |     |
|                              |               | Vroeg  | 9700         |     |
|                              | Paleolithicum | Jong   | 35.000       |     |
|                              |               | Midden | 250.000      |     |
|                              |               | Oud    |              |     |
| @ Laagland Archeologie, 2014 |               |        |              |     |

## BIJLAGE 3 GEOMORFOLOGISCHE KAART



Legenda: donkerroze (3F11dyc)= plateau-achtige grondmorenerug; groen (22E21yd1) = droogdal

Bron: Alterra 2008, geraadpleegd in het nationaal georegister.

## **BIJLAGE 4 GEMEENTELIJKE ARCHEOLOGISCHE BELEIDSKAART**



(legenda volgende pagina)

## Geregistreerde archeologische terreinen (AMK) met nummer

|                                                                                   |                                                               |                      |
|-----------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|----------------------|
|  | Terrein van zeer hoge archeologische waarde, beschermd.....   | Beleid zie § 6.2.1.1 |
|  | Terrein van zeer hoge archeologische waarde.....              | Beleid zie § 6.2.1.2 |
|  | Terrein van hoge archeologische waarde.....                   | Beleid zie § 6.2.1.2 |
|  | Terrein van archeologische waarde.....                        | Beleid zie § 6.2.1.2 |
|  | 50 m buffer rond geregistreerde archeologische terreinen..... | Beleid zie § 6.2.1.2 |
|  | Aanvullingen op geregistreerde monument.....                  | Beleid zie § 6.2.1.2 |

## Verwachting

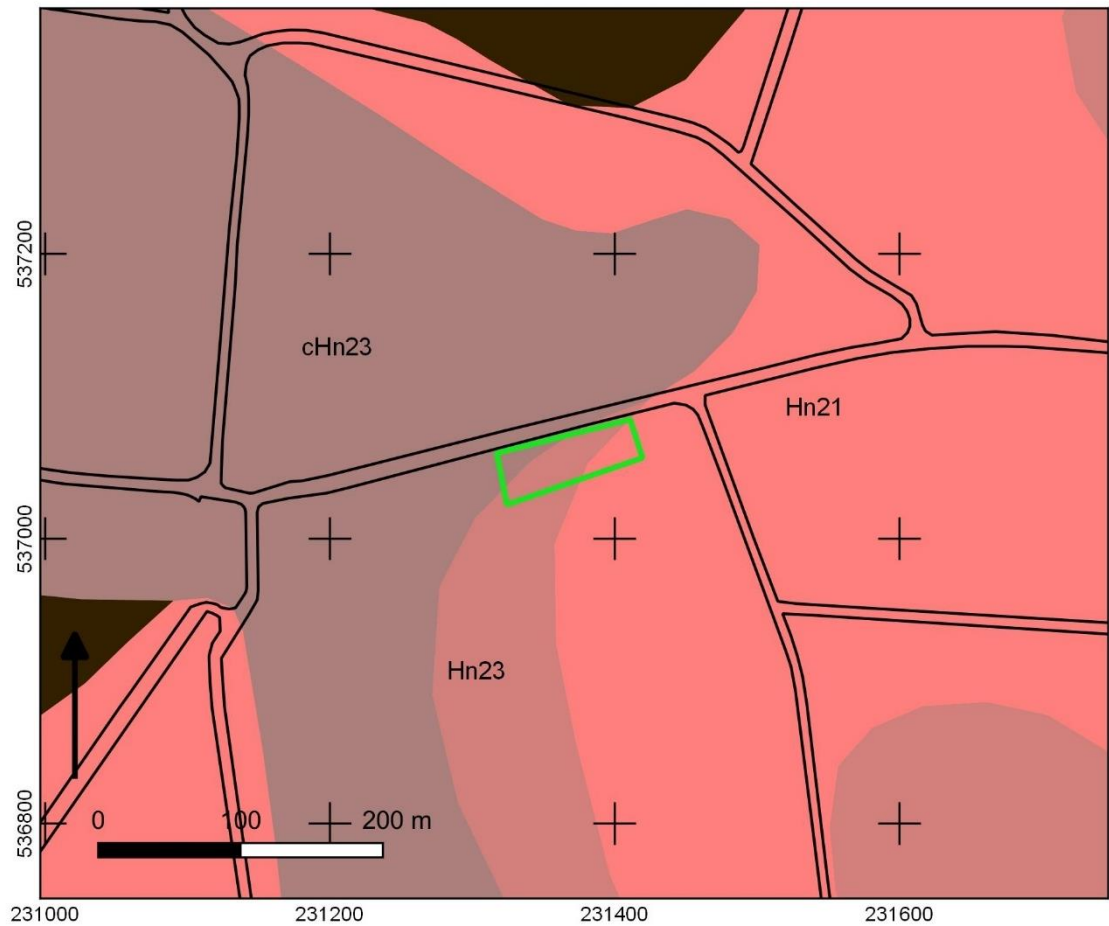
|                                                                                     |                                                     |                      |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|----------------------|
|    | Hoge verwachting.....                               | Beleid zie § 6.2.2.1 |
|    | Middelhoge verwachting.....                         | Beleid zie § 6.2.2.1 |
|    | Lage verwachting.....                               | Beleid zie § 6.2.2.2 |
|    | Beekdalen (Provinciaal belang).....                 | Beleid zie § 6.2.2.3 |
|    | Mogelijke pingoruïnes, inclusief offerveentjes..... | Beleid zie § 6.2.2.4 |
|   | Niet gekarteerd.....                                | Beleid zie § 6.2.2.6 |
|  | Verstoorde gebieden met herkomst gegevens.....      | Beleid zie § 6.2.3   |

### Codering verstoorde gebieden

|   |                                                                            |
|---|----------------------------------------------------------------------------|
| 1 | Vastgesteld door middel van veldtoets                                      |
| 2 | Vastgesteld door middel van ontgrondingsvergunningen                       |
| 3 | Vastgesteld door middel van archeologisch onderzoek                        |
| 4 | Vastgesteld aan de hand van luchtfoto's                                    |
| 5 | Vastgesteld op basis van zandwinning                                       |
| 6 | Vastgesteld door middel van overig archiefonderzoek (ruilverkaveling etc.) |
| 7 | Stedelijk gebied bebouwd na WO II                                          |

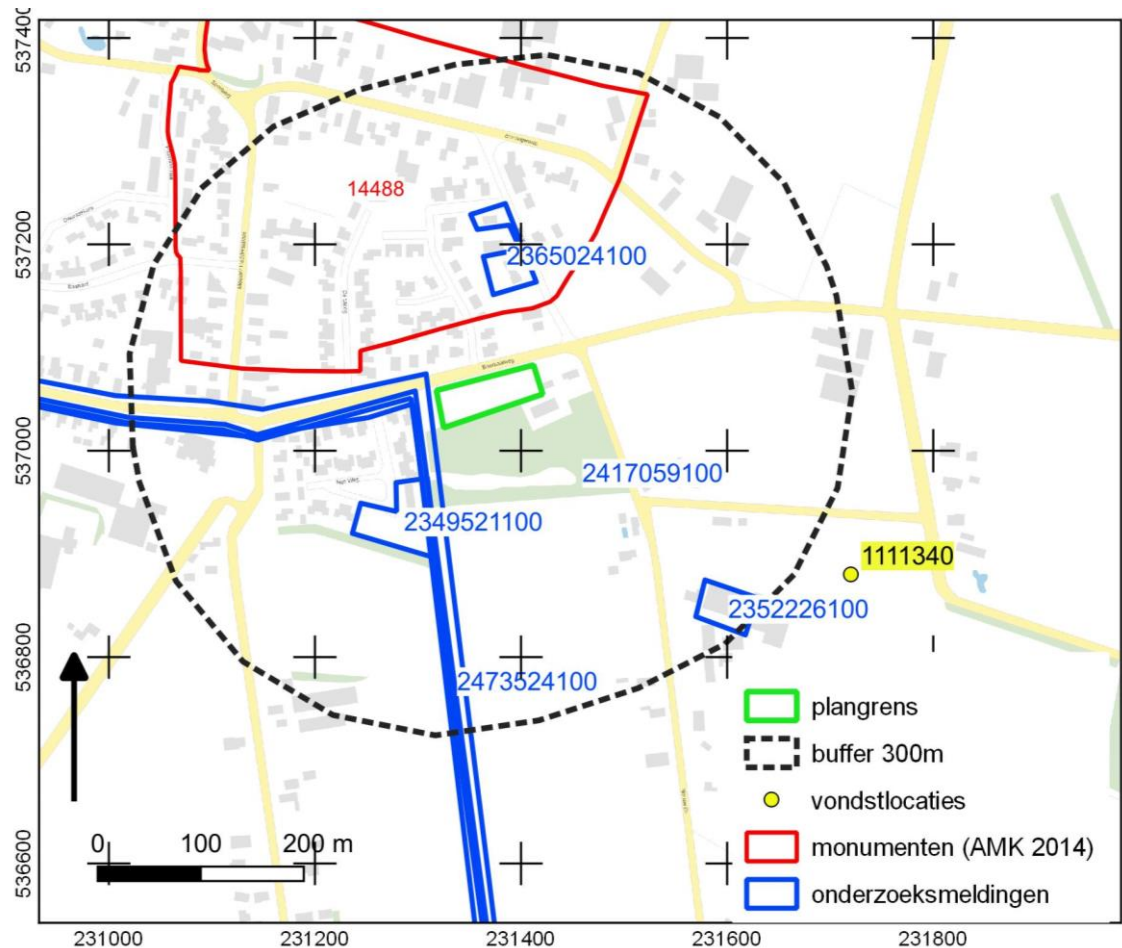
Bron: Keunen e.a. 2013 , geraadpleegd in juni 2020.

## BIJLAGE 5 BODEMKAART



Alterra 2014, geraadpleegd in nationaal georegister. Legenda: cHn23 = laarpodzolgrond in lemig fijn zand; Hn23 = veldpodzolgrond in lemig fijn zand; Hn21 = Veldpodzolgrond in leemarm en zwak lemig fijn zand.

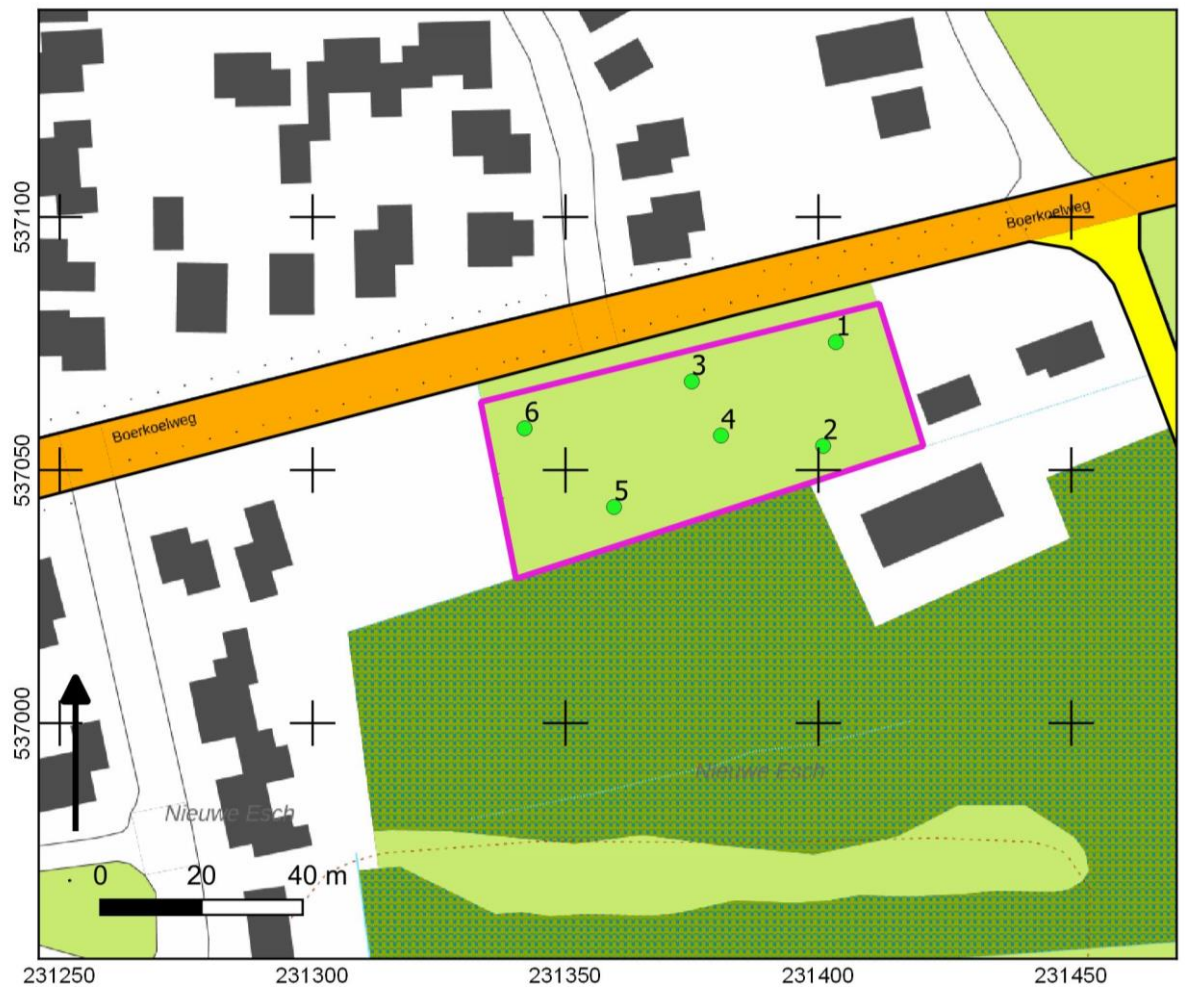
## BIJLAGE 6 AMK-TERREINEN EN ONDERZOEKSMELDINGEN



Kaart met AMK-terreinen (rood), onderzochte terreinen (blauw) en vondstlocaties/waarnemingen (geel).

Bron Archis3, geraadpleegd juni 2020. Zwarte cirkel = 300 meter straal vanaf het plangebied (groen).

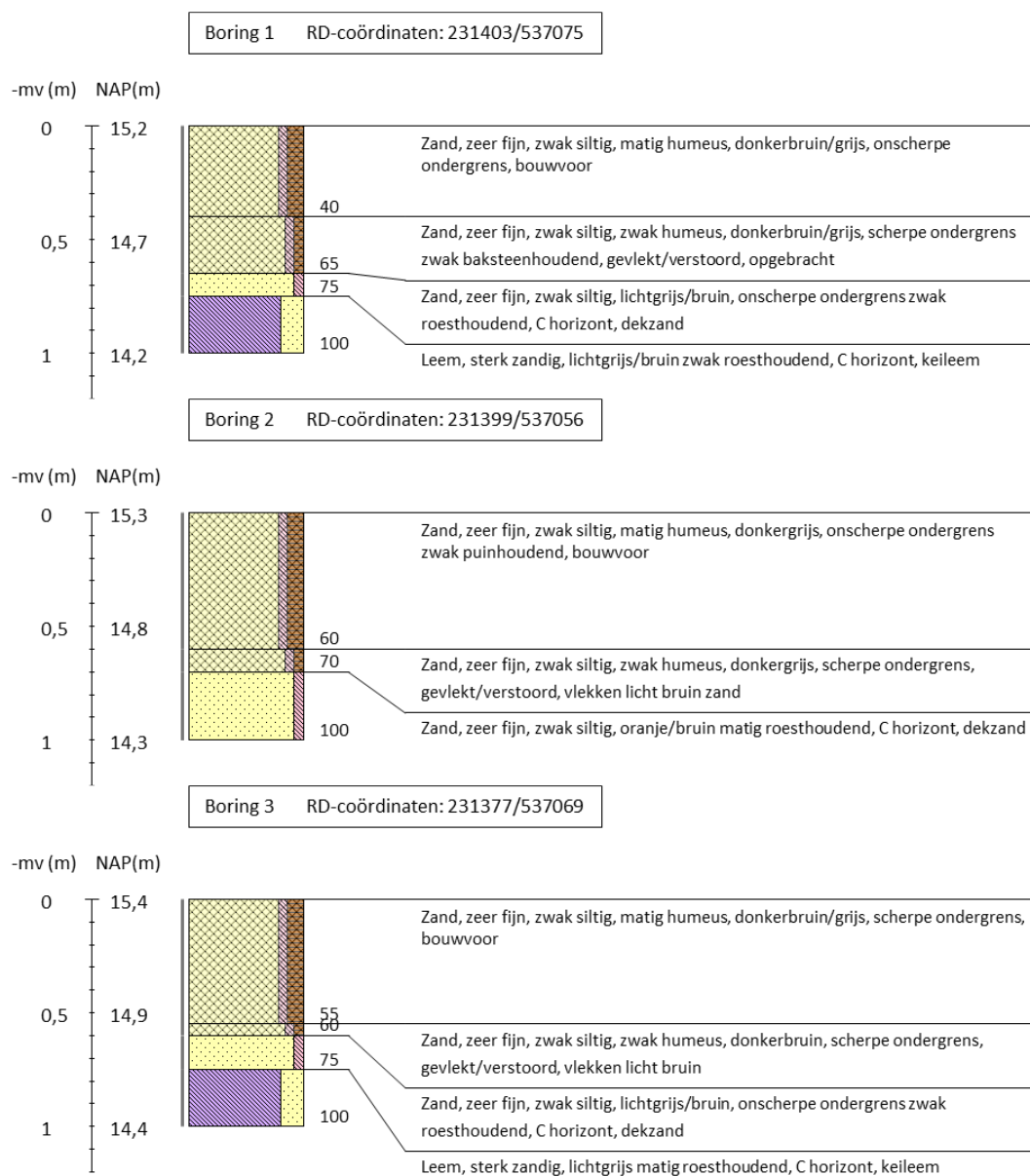
## BIJLAGE 7 BOORPUNTENKAART VELDONDERZOEK



Legenda: donkergroen = bos / lichtgroen = weide / boorpunten 1 t/m 6 zijn felgroen.

# BIJLAGE 8 BOORSTATEN

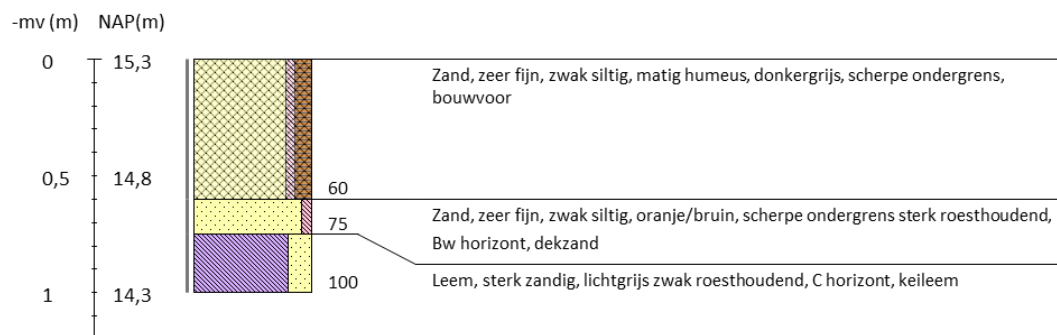
## VELDONDERZOEK



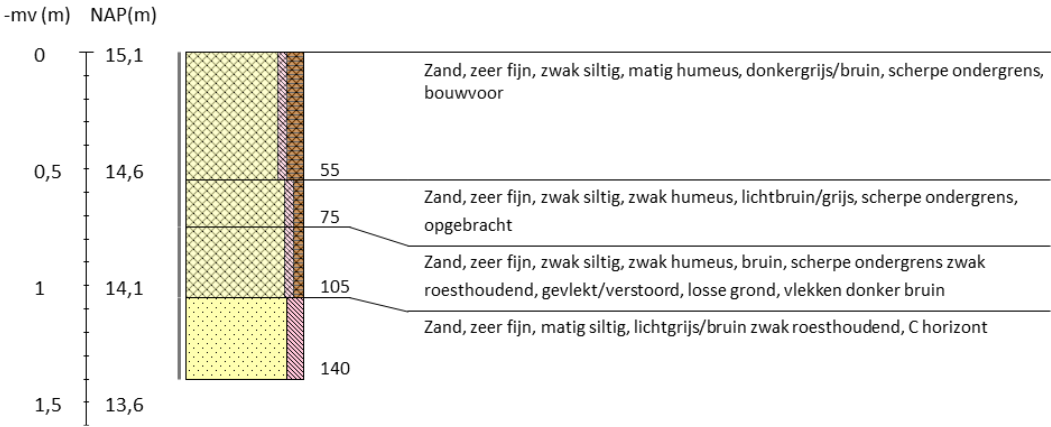
Boring 4 RD-coördinaten: 231381/537057

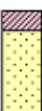
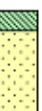


Boring 5 RD-coördinaten: 231366/537042



Boring 6    RD-coördinaten: 231343/537054



| Legenda (conform NEN 5104, boorbeschrijvingsnorm van NITG-TNO en ASB)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |  |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| <b>Zand</b><br><br>Zand, zwak siltig<br><br>Zand, matig siltig<br><br>Zand, sterk siltig<br><br>Zand, uiterst siltig<br><br>Zand, kleilig | <b>Veen</b><br><br>Veen, mineraalarm<br><br>Veen, zwak kleilig<br><br>Veen, sterk kleilig<br><br>Veen, zwak zandig<br><br>Veen, sterk zandig                                                                                                                                                                                                                                 |  |  | <b>Zandmediaan</b><br>uiterst fijn < 105 µm<br>zeer fijn 105 - < 150 µm<br>matig fijn 150 - < 210 µm<br>matig grof 210 - < 300 µm<br>zeer grof 300 - < 420 µm<br>uiterst grof 420 - < 2000 µm<br><br><b>Zandsortering</b><br>goed gesorteerd D60/D10 < 1,8<br>matig gesorteerd D60/D10 1,8 < 3<br>slecht gesorteerd D60/D10 > 3<br><br><b>Inclusies/archeologische indicatoren</b><br>(resten van planten, wortels, schelpen, wortels, hout, baksteen, puin, kolengruis, glas, aardewerk, houtskool, vuursteen, bot, fosfaat)<br>weinig < 1%<br>matig 1-10%<br>veel > 10% |  | <b>Boortype</b><br>Edelmanboor ø 7 cm  <br>Edelmanboor ø 10 cm   <br>Edelmanboor ø 12 cm    <br>Edelmanboor ø 15 cm     <br><br>Guts ø 2 cm  <br>Guts ø 3 cm   <br><br>Mechanische boor ø 10 cm .....<br>Mechanische boor ø 12 cm :::::<br>Mechanische boor ø 15 cm :::::<br>Mechanische boor ø 20 cm ::::: |  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | <b>Grind</b><br><br>Grind, zwak zandig<br><br>Grind, matig zandig<br><br>Grind, sterk zandig<br><br>Grind, uiterst zandig<br><br>Grind, siltig                                                                                                                                                                                                                               |  |  | <b>Grondwaterstand</b><br>GHG ▲<br>GWG ▼<br>GLG ◆                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | <b>Klei</b><br><br>Klei, zwak siltig<br><br>Klei, matig siltig<br><br>Klei, sterk siltig<br><br>Klei, uiterst siltig<br><br>Klei, zwak zandig<br><br>Klei, matig zandig<br><br>Klei, sterk zandig |  |  | <b>Begrenzing onderliggende laag</b><br>scherp overgangsgebied < 0,3 cm<br>onscherp overgangsgebied 0,3 - < 3 cm<br>diffuus overgangsgebied 3 cm - < 10 cm                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | <b>Leem</b><br><br>Leem, zwak zandig<br><br>Leem, sterk zandig                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |  |  | <b>Kalkgehalte</b><br>kalkloos geen opbruising, minder dan 0,5% CaCO <sub>3</sub><br>kalkarm hoorbare opbruising, circa 0,5 - 1 à 2 % CaCO <sub>3</sub><br>kalkrijk zichtbare opbruising, 1 à 2% CaCO <sub>3</sub>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |  |
| @ Boorstaten   - www.boorstaten.nl                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |  |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |  |

*Dit document bevat rekenresultaten van AERIUS Calculator. Het betreft de hoogst berekende stikstofbijdragen per stikstofgevoelig Natura 2000-gebied, op basis van rekenpunten die overlappen met habitattypen en/of leefgebieden die aangewezen zijn in het kader van de Wet natuurbescherming, gekoppeld aan een aangewezen soort, of nog onbekend maar mogelijk wel relevant.*

*De berekening op basis van stikstofemissies gaat uit van de componenten ammoniak (NH<sub>3</sub>) en/of stikstofoxide (NO<sub>x</sub>).*

*Wilt u verder rekenen of gegevens wijzigen? Importeer de pdf dan in Calculator. Voor meer toelichting verwijzen wij u naar de website [www.aerius.nl](http://www.aerius.nl).*

## Berekening Situatie 1

- ▶ Kenmerken
- ▶ Samenvatting emissies
- ▶ Depositieresultaten
- ▶ Gedetailleerde emissiegegevens

Verdere toelichting over deze PDF kunt u vinden in een bijbehorende leeswijzer. Deze leeswijzer en overige documentatie is te raadplegen via:  
<https://www.aerius.nl/handleidingen-en-leeswijzers>.

# AERIUS CALCULATOR

## Contact

| Rechtspersoon                        | Inrichtingslocatie              |
|--------------------------------------|---------------------------------|
| Bouwkundig Ontwerpbureau<br>Muntinga | Boerkoelweg 5-3, 9418RB Wijster |

## Activiteit

| Omschrijving        | AERIUS kenmerk |                              |
|---------------------|----------------|------------------------------|
| Boerkoelweg         | RcreZ7fATgDu   |                              |
| Datum berekening    | Rekenjaar      | Rekenconfiguratie            |
| 09 juli 2020, 11:30 | 2020           | Berekend voor natuurgebieden |

## Totale emissie

| Situatie 1      |   |
|-----------------|---|
| NOx             | - |
| NH <sub>3</sub> | - |

## Resultaten

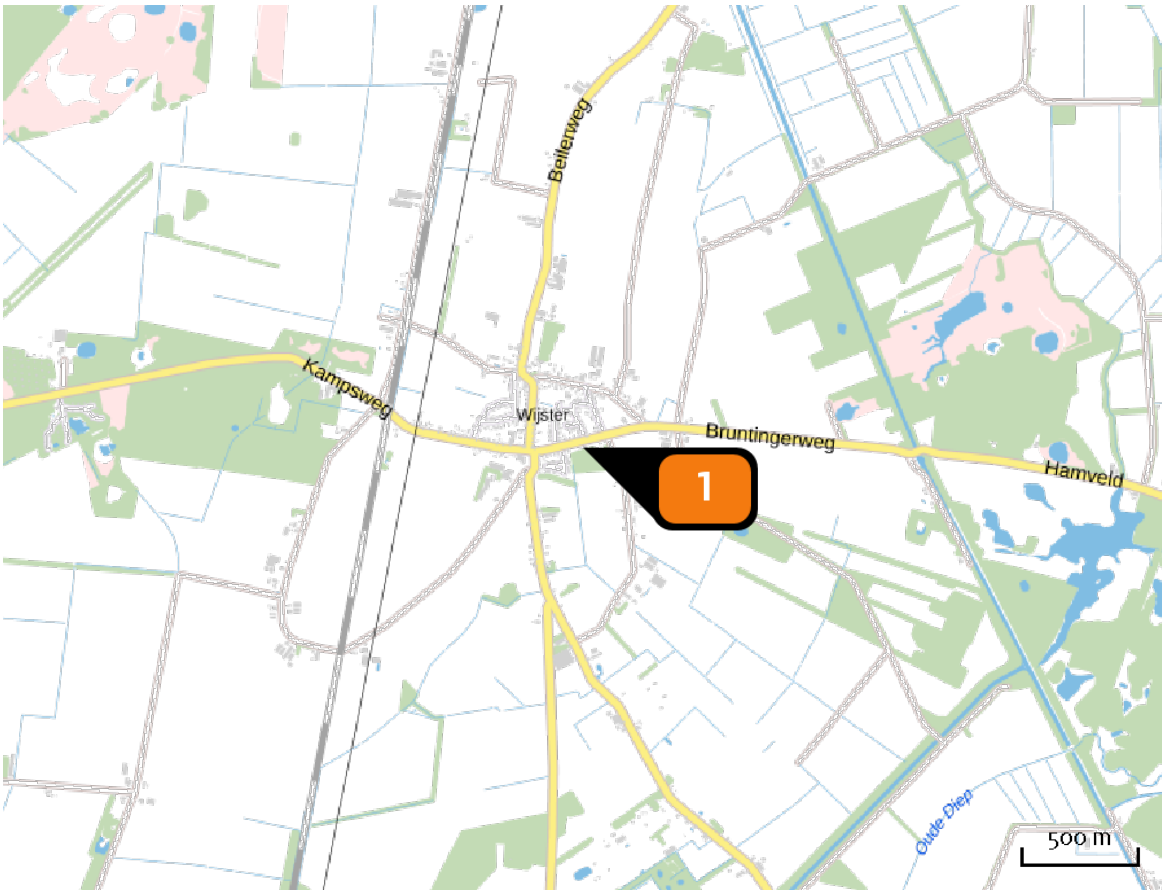
Hectare met  
hoogste bijdrage  
(mol/ha/jr)

| Natuurgebied                                                                  |
|-------------------------------------------------------------------------------|
| Uw berekening heeft geen depositieresultaten opgeleverd boven 0,00 mol/ha/jr. |

## Toelichting

5 nieuwe woningen

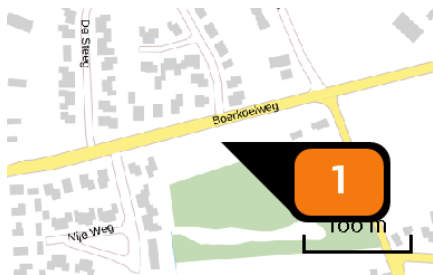
Locatie  
Situatie 1



Emissie  
Situatie 1

| Bron<br>Sector                                                 | Emissie NH3 | Emissie NOx |
|----------------------------------------------------------------|-------------|-------------|
| <div>1</div> <div> Bron 1<br/>Wonen en Werken   Woningen</div> | -           | -           |

Emissie  
(per bron)  
Situatie 1



Naam

Bron 1

Locatie (X,Y)

231355, 537057

Gebouw (LxBxH)  
Oriëntatie

42,0 x 7,0 x 9,2 m 100°

Uitstoothoogte

1,0 m

Warmteinhoud

0,000 MW

Temporele variatie

Continue emissie

## Disclaimer

Hoewel verstrekte gegevens kunnen dienen ter onderbouwing van een vergunningaanvraag, kunnen er geen rechten aan worden ontleend. De eigenaar van AERIUS aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de inhoud van de door de gebruiker aangeboden informatie. Bovenstaande gegevens zijn enkel bruikbaar tot er een nieuwe versie van AERIUS beschikbaar is. AERIUS is een geregistreerd handelsmerk in Europa. Alle rechten die niet expliciet worden verleend, zijn voorbehouden.

## Rekenbasis

Deze berekening is tot stand gekomen op basis van:

AERIUS            versie 2019A\_20200610\_3aefc4c15b

Database        versie 2019A\_20200610\_3aefc4c15b

Voor meer informatie over de gebruikte methodiek en data zie:

<https://www.aerius.nl/nl/factsheets/release/aerius-calculator-2019A>

De heer H.J. Bos  
Boerkoelweg 12  
9418 PD Wijster

14 maart 2018

Betreft: marktanalyse nieuwbouw Wijster  
Object: locatie Boerkoelweg

Geachte heer Bos,

Verwijzend naar het van mijn kant als plezierig ervaren onderhoud van maandag 12 maart jl. doe ik u bijgaand een analyse toekomen van de woningmarkt in het dorp Wijster.

Wij kunnen stellen dat de vraag het aanbod overstijgt. Wijster loopt parallel met de landelijke trend, het aanbod loopt terug. Op dit moment staan er nog 6 woningen op dorpsniveau binnen de bebouwde kom in de actieve verkoop. Voor u beeldvorming: vorig jaar werden er nog 17 woningen ter verkoop aangeboden.

Als de ontwikkeling doorzet zal de woningvoorraad binnen afzienbare tijd verdampen. Op dorpsniveau is er vraag naar bouwlocaties van o.a. ingezetenen die al dan niet in combinatie met eigenwerkzaamheden een woning willen bouwen in het dorp.

Gevarieerde woningbouw lijkt mij bij uitstek een geschikte invulling voor de locatie zonder dat het dorpsgezicht wordt aangetast.

Mocht u nog vragen hebben belt u dan gerust.



*Hospers*

Met vriendelijke groet,

Hup & Fidom Vastgoed Adviseurs

N. Hospers RMT  
NVM Makelaar  
0528 – 262191

Bijlage: analyse woning behoefte

# Analyse woningbehoefte Wijster

## 1. Aanbod in Wijster

In tabel 1 staat een overzicht van het aanbod in Wijster op 01 maart 2018. Daarnaast geeft tabel 1 aan wat er op die datum speelt orent de panden.

| Adres:           | Type:  | Aangeboden sinds: | Situatie:                 | Opmerkingen:                         |
|------------------|--------|-------------------|---------------------------|--------------------------------------|
| Nije Weg 8       | Woning | 6+ maanden        | Lopende onderhandelingen  | Lopende biedingen/wordt veel bekeken |
| Drijberseweg 5   | Woning | 2 weken           | Lopende onderhandelingen  | Verkocht onder voorbehoud            |
| De Steeg 13      | Woning | 4 weken           | Te koop/situatie onbekend |                                      |
| De Goorns 21     | Woning | 6+ maanden        | Te koop/situatie onbekend |                                      |
| De Steeg 4       | Woning | 6+ maanden        | Te koop/situatie onbekend |                                      |
| De Goorns 36     | Woning | 6+ maanden        | Te koop/situatie onbekend |                                      |
| Nieuwe Es 6      | Woning | 6+ maanden        | Te koop/situatie onbekend |                                      |
| Bruntingerweg 15 | Woning | 6+ maanden        | Te koop/situatie onbekend |                                      |
| Kampsweg         |        | 6+ maanden        | Lopende onderhandelingen  | Verkocht onder voorbehoud            |
| Boerkoelweg      |        | Onbekend          | Lopende onderhandelingen  | Verkocht onder voorbehoud            |

Tabel 1: Overzicht aanbod Wijster

Tabel 1 geeft aan dat er 10 objecten in Wijster worden aangeboden als het gaat om bewoning. Hiervan zijn 8 objecten woonhuizen en 2 objecten bouw kavels. In tabel 2 worden de woonhuizen geanalyseerd. De analyse van de bouw kavels staat in tabel 3.

|                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |             |
|---------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| <b>Aantal woningen te koop:</b> | <b>8</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | <b>100%</b> |
| Te koop/situatie onbekend:      | 6                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 75%         |
| Lopende onderhandelingen:       | 2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 25%         |
| Opmerkingen:                    | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Bij 25% van het aanbod in woonhuizen, lopen er onderhandelingen, waardoor de kans op verkoop in de nabije toekomst zeer reëel is. Deze gegevens komen uit het uitwisselingssysteem van Hup &amp; Fidom Garantiemakelaars.</li> <li>- Bij 75% van het aanbod speelt er op dit moment niets of de situatie is onbekend. Dit is niet uit het uitwisselingssysteem van Hup &amp; Fidom Garantiemakelaars op te maken, omdat het uitwisselingssysteem alleen aangeeft wanneer een woning verkocht is of niet. Of er biedingen lopen van de objecten, die bij collega makelaarskantoren in de verkoop staan, is daardoor niet bekend. De kans is dus aanwezig dat er ook onderhandelingen lopen bij één van de panden, waarbij de situatie onbekend is.</li> <li>- Het percentage van de woningen waarbij onderhandelingen lopen zou door het bovenstaande hoger liggen en het percentage, waarvan de situatie onbekend is, lager liggen.</li> </ul> |             |

Tabel 2: Analyse bestaande woonhuizen

|                                                  |                                                                                                                                 |      |
|--------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| <b>Aanbod bouwkavels binnen de bebouwde kom:</b> | 2                                                                                                                               | 100% |
| Te koop/situatie onbekend:                       | 0                                                                                                                               | 0%   |
| Lopende onderhandelingen:                        | 2                                                                                                                               | 100% |
| Opmerkingen:                                     | Bij alle bouwkavels lopen er onderhandelingen. Dit geeft aan dat er zeker behoefte is aan bouwkavels om woningen te realiseren. |      |

Tabel 3: Analyse bouwkavels

## 2. Verkoop in Wijster

Naast het aanbod in Wijster, zijn er ook een aantal woningen verkocht de afgelopen maanden. Tabel 4 geeft een overzicht van de woningen die verkocht zijn de afgelopen maanden.

| Adres:           | Type     | Verkocht sinds    | Opmerkingen                                          |
|------------------|----------|-------------------|------------------------------------------------------|
| Bruntingerweg 21 | Woonhuis | 3 weken           |                                                      |
| De Steeg 16      | Woonhuis | 3 maanden         |                                                      |
| Drijberseweg 36b | Woonhuis | 3 maanden         |                                                      |
| De Goorns 25     | Woonhuis | 3 maanden         |                                                      |
| De Goorns 40     | Woonhuis | 4 maanden         |                                                      |
| Drijberseweg 6   | Woonhuis | 4 maanden         |                                                      |
| Nieuwe Es 8a     | Woonhuis | 5 maanden         | Zie paragraaf 3 voor uitleg                          |
| Nieuwe Es 8      | Woonhuis | 5 maanden         | Zie paragraaf 3 voor uitleg                          |
| Dwarsakkers 3    | Woonhuis | 6 maanden         |                                                      |
| Nieuwe Es 7      | Woonhuis | 6 – 12 maanden    |                                                      |
| Nieuwe Es 14     | Woonhuis | 6 – 12 maanden    |                                                      |
| Nije Weg 11      | Woonhuis | 6 – 12 maanden    | Zie paragraaf 3 voor uitleg                          |
| Bruntingerweg 2  | Woonhuis | 6 – 12 maanden    |                                                      |
| Esstraat 36a     | Woonhuis | 6 – 12 maanden    |                                                      |
| De Goorns 15     | Woonhuis | Minder dan 1 week | Verkoper en koper zijn onderling tot akkoord gekomen |

Tabel 4: Verkochte woningen in de afgelopen 12 maanden

## 3. Recente nieuwbouw in Wijster

### Starterswoningen Nije Weg

In 2014 zijn er 5 starterswoningen gerealiseerd aan de Nije Weg in Wijster, die destijds alleen bedoeld waren voor starters. Tegenwoordig zijn deze woningen allemaal bezet en zijn tegenwoordig ook bedoeld voor niet-starters. Inmiddels is er recent één van deze woningen verkocht en heeft een nieuwe eigenaar (zie tabel 3: “Nije Weg 11”).

### Eengezinswoningen Nieuwe Es

In 2016 zijn twee eengezinswoningen opgeleverd. Beide woningen zijn in 2017 verkocht (zie tabel 4 “Nieuwe Es 8a” en “Nieuwe Es 8”).

## 4. Conclusie

- Gezien het huidige aanbod en de situatie van het aanbod is er zeker beweging omtrent de bestaande bouw
- Daarnaast zijn er in het afgelopen jaar 15 woningen verkocht. Ook dit geeft aan dat de markt in Wijster beweegt.

- Er is veel beweging als het gaat om nieuwbouw. Recent zijn er 2 nieuwbouwprojecten opgeleverd. Het gaat hierbij om 7 woningen allemaal verkocht worden en tegenwoordig dus bewoond worden. Daarnaast zijn alle bouwkavels verkocht onder voorbehoud.

## Inhoudsopgave

|                                                  |           |
|--------------------------------------------------|-----------|
| <b>HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS .....</b>       | <b>2</b>  |
| Artikel 1 Begrippen .....                        | 2         |
| Artikel 2 Wijze van meten .....                  | 8         |
| <b>HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSREGELS .....</b>       | <b>9</b>  |
| Artikel 3 Wonen .....                            | 9         |
| Artikel 4 Waarde – Archeologie 1 .....           | 16        |
| Artikel 5 Waarde – Archeologie 2 .....           | 18        |
| <b>HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS.....</b>          | <b>20</b> |
| Artikel 6 Anti-dubbeltelbepaling .....           | 20        |
| Artikel 7 Algemene afwijkingsregels .....        | 21        |
| Artikel 8 Overige regels .....                   | 22        |
| <b>HOOFDSTUK 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS.....</b> | <b>23</b> |
| Artikel 9 Overgangsrecht .....                   | 23        |
| Artikel 10 Slotregel .....                       | 24        |

## Hoofdstuk 1 Inleidende regels

### Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

**a.** het plan:

het wijzigingsplan 'Nieuw wonen aan de Boerkoelweg' met identificatienummer NL.IMRO.1731.BoerkoelwegWY-WON1 van de gemeente Midden-Drenthe;

**b.** bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen;

**c.** aan- of uitbouw:

een gebouw, dat in bouwkundig opzicht qua massa en vorm ondergeschikt is aan het hoofdgebouw, maar functioneel één geheel vormt met het hoofdgebouw;

**d.** aanduiding:

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels, regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;

**e.** aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

**f.** aangebouwd bijgebouw:

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

**g.** aan huis verbonden bedrijfsactiviteiten:

het verlenen van diensten c.q. het uitoefenen van ambachtelijke - geheel of overwegend door middel van handwerk uit te oefenen - bedrijvigheid, waarvan de aard, omvang en uitstraling zodanig zijn, dat de activiteiten in de woning en/of de daarbij behorende bijgebouwen, met behoud van de woonfunctie ter plaatse, kunnen worden uitgeoefend;

**h.** aan huis verbonden beroep:

het beroep van: accountant, administratieconsulent, advocaat, apotheker, architect, assurantiebemiddelaar, belastingconsulent, bouwkundig architect, dierenarts, fysiotherapeut, gerechtsdeurwaarder, huisarts, interieurarchitect, logopedist, makelaar in onroerend goed, medisch specialist, notaris, oefentherapeut, organisatieadviseur, raadgevend ingenieur, registeraccountant, specialist, tandarts, tandartsspecialist, tuin- en landschapsarchitect, verloskundige, dan wel naar de aard daarmee gelijk te stellen beroep, dat in combinatie met de woonfunctie als hoofdfunctie kan worden uitgeoefend in een hoofdgebouw en/of bijgebouw(en) dat is (die zijn) bestemd voor het wonen;

**i.** archeologisch waardevol gebied:

een gebied waarin zich voorwerpen of bewoningssporen van vroegere samenlevingen bevinden;

**j. archeologische waarden:**

voorwerpen of bewoningssporen van vroegere samenlevingen;

**k. bebouwing:**

één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

**l. bebouwingsbeeld:**

de visuele waarden van het totaal aan bebouwing en de bebouwing in het landschap. Bij de afweging van het begrip 'bebouwingsbeeld' zal het beeldkwaliteitsplan Buitengebied gemeente Midden-Drenthe, zoals opgenomen als bijlage bij het bestemmingsplan Buitengebied Midden-Drenthe, steeds onderdeel van het toetsingskader zijn;

**m. bed & breakfast(eenheid):**

een kleinschalige aan de woonfunctie ondergeschikte accommodatie voor recreatief nachtverblijf en ontbijt;

**n. bedrijfsvloeroppervlakte:**

de totale vloeroppervlakte van de ruimte binnen een functie die wordt gebruikt voor een bedrijf, een aan huis verbonden beroep of een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit, inclusief opslag- en administratieruimte en dergelijke;

**o. bestaande:**

1. het gebruik dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig is en/of bebouwing die op dat tijdstip aanwezig of in uitvoering is, dan wel kan worden gebouwd krachtens een vergunning;
2. het onder 1 bedoelde geldt niet voorzover sprake was van strijd met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder mede begrepen het overgangsrecht van het bestemmingsplan;

**p. bestemmingsgrens:**

de grens van een bestemmingsvlak;

**q. bestemmingsvlak:**

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

**r. bijgebouw:**

een gebouw, dat in bouwkundig opzicht qua massa en vorm en ten dienste staat van het hoofdgebouw, vrijstaand, dan wel aangebouwd;

**s. bouwen:**

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats;

**t. bouwperceel:**

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

**u. bouwperceelgrens:**

de grens van een bouwperceel;

**v. bouwwerk:**

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

**w. detailhandel:**

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

**x. erotisch getinte vermaaksfunctie:**

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

**y. evenement:**

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

**z. gastouderopvang:**

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

**aa. gebouw:**

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

**bb. geluidsbelasting:**

de geluidsbelasting vanwege een weg, een industrieterrein en/of een spoorweg;

**cc. hoofdgebouw:**

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

**dd. kampeermiddel:**

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

**ee. kap**

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

**ff.** landschappelijke waarden:

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

**gg.** mantelzorg:

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

**hh.** milieusituatie:

de waarde van een gebied in milieuhygiënische zin die wordt bepaald door de mate van scheiding tussen milieugevoelige en milieubelastende functies, daarbij in het bijzonder gelet op het voorkomen, dan wel beperken van hinder door geur, stof, geluid, gevaar, licht en/of trilling. Onderdeel van de afweging van het begrip 'milieusituatie' zal ook de bodembescherming zijn;

**ii.** overkapping:

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

**jj.** paardrijbak:

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

**kk.** peil:

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

**ll.** productiegebonden detailhandel:

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

**mm.** recreatief nachtverblijf:

een recreatiewoning, caravan, stachalet, trekkershut of ander gebouw dat gedurende langere tijd op een kampeerterrein op dezelfde plaats blijft staan en die door zijn plaatsing direct of indirect met de grond is verbonden, dan wel direct of indirect steun vindt in of op de grond en daardoor als bouwwerk is aan te merken;

**nn.** recreatieve bewoning:

de bewoning die plaatsvindt in het kader van de weekend- en/of verblijfsrecreatie, waarbij het hoofdverblijf elders wordt gehouden;

**oo.** seksinrichting:

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

**pp.** verblijfsrecreatie:

recreatief verblijf, waarbij wordt overnacht in kampeermiddelen, recreatiewoningen, appartementen en/of recreatieverblijven, waarbij hoofdverblijf elders wordt gehouden;

**qq.** vloeroppervlak:

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

**rr.** voorgevel:

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

**ss.** voorgevelrooilijn:

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

**tt.** voorkeursgrenswaarde:

de bij een bestemmingsplan in acht te nemen maximale waarde voor de geluidsbelasting van geluidsgevoelige objecten, zoals deze rechtsreeks kan worden afgeleid uit de Wet geluidhinder en/of het Besluit geluidhinder;

**uu.** vrijstaand bijgebouw:

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

**vv.** watergang:

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

**ww.** woning  
een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk  
huishouden;

## Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

**a. de afstand tot de grens van een bouwperceel:**

de kortste afstand vanaf enig punt van een bouwwerk tot de grens van een bouwperceel.

**b. de bouwhoogte van een bouwwerk:**

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

**c. de dakhelling:**

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

**d. de goothoogte van een bouwwerk:**

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot c.q. de druiplijn, het boeibord of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;

**e. de inhoud van een bouwwerk:**

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;

**f. de oppervlakte van een bouwwerk:**

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;

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

1. plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten;
2. erkers die voldoen aan de bouwregels
3. overstekende daken en/of luifels kleiner dan 0,75 m;
4. balkons die minder dan 1,00 m buiten de gevel steken;
5. een wolfseind met een maximale goothoogte van 4.50 meter, bij boerderij-achtige woningen;

buiten beschouwing gelaten.

## Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

### Artikel 3 Wonen

#### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen  
met daaraan ondergeschikt:
- b. groenvoorzieningen;
- c. infrastructurele voorzieningen;
- d. openbare nutsvoorzieningen;
- e. waterhuishoudkundige voorzieningen;  
met de daarbij behorende:
- f. tuinen, erven en terreinen.

#### 3.2 Bouwregels

- a. Ter plaatse van de aanduiding "waardevolle boom" mogen geen bouwwerken worden gebouwd
- b. Voor het bouwen van hoofdgebouwen ten behoeve van wonen, gelden de volgende regels:
  1. de hoofdgebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
  2. het aantal woningen bedraagt per bouwvlak ten hoogste het bestaande aantal, dan wel ten hoogste het aangeduide aantal ter plaatse van de aanduiding "maximum aantal wooneenheden";
  3. ter plaatse van de aanduiding "vrijstaand", mag uitsluitend een vrijstaand hoofdgebouw worden gebouwd;
  4. ter plaatse van de aanduiding "twee-aaneen" mag een hoofdgebouw vrijstaand dan wel twee-aaneen worden gebouwd;
  5. ter plaatse van de aanduiding "aaneengebouwd" mag een hoofdgebouw vrijstaand dan wel twee-aaneen of aaneengebouwd worden gebouwd;
  6. de afstand van een hoofdgebouw of een blok van aaneengebouwde hoofdgebouwen tot de zijdelingse bouwperceelgrens bedraagt ten minste 3 m, dan wel niet minder dan de afstand van het bestaande hoofdgebouw tot die perceelgrens voor zover deze minder bedraagt;
  7. het behoud van de uitwendige hoofdvorm van gebouwen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "karakteristiek";
  8. de diepte van een hoofdgebouw bedraagt ten hoogste:
    - a. 15 m bij vrijstaande woningen;
    - b. 12,5 m bij halfvrijstaande en/of geschakelde woningen;
    - c. de volledige diepte van het bouwvlak bij aaneengebouwde woningen;
  9. de dakhelling bedraagt ten minste 30° en ten hoogste 60°, dan wel de bestaande dakhelling indien deze meer of minder is;
  10. de goothoogte van een hoofdgebouw bedraagt ten hoogste wat is aangegeven ter plaatse van de aanduiding "maximale goot- en bouwhoogte (m)", met dien verstande dat indien de bestaande goothoogte meer bedraagt dan is aangegeven, deze bestaande goothoogte de maximale goothoogte betreft;
  11. de bouwhoogte van een hoofdgebouw bedraagt ten hoogste, wat is aangegeven ter plaatse van de aanduiding "maximale goot- en bouwhoogte (m)", met dien verstande dat indien de bestaande bouwhoogte meer bedraagt dan is aangegeven, deze bestaande bouwhoogte de maximale bouwhoogte betreft;

12. in uitzondering op het bepaalde onder 9 en 10 geldt dat de goot- en bouwhoogte van hoofdgebouwen ter plaatse van de aanduidingen "karakteristiek" ten hoogste de goot- en bouwhoogte van het bestaande gebouw bedragen.
- c. Voor het bouwen van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij hoofdgebouwen gelden de volgende regels:
1. de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mag maximaal 110% van het grondoppervlak van het hoofdgebouw bedragen, met dien verstande dat:
    - a. de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen op het achtererf maximaal 50% van het achtererf mag bedragen;
    - b. onverminderd het bepaalde onder a de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen, aangebouwde bijgebouwen en aangebouwde overkappingen maximaal 80% van het oppervlak van het hoofdgebouw mag bedragen;
  2. indien de oppervlakte van het hoofdgebouwen kleiner is dan 63 m<sup>2</sup> mag de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen, aangebouwde bijgebouwen en aangebouwde overkappingen maximaal 50% van het achtererf bedragen met een maximum van 50 m<sup>2</sup>;
  3. de breedte van een aan- en uitbouw, aangebouwd bijgebouw of aangebouwde overkapping naast het hoofdgebouw mag maximaal de helft van de breedte van de voorgevel van het hoofdgebouw bedragen met een maximum van 7,5 m. Indien het hoofdgebouw in de voorgevel smaller is dan 7 m, mag de breedte van een aan- of uitbouw, aangebouwd bijgebouw of aangebouwde overkapping maximaal 3,5 m bedragen;
  4. de bouwhoogte van platte aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mag maximaal 3 m bedragen;
  5. de goothoogte van aan- en uitbouwen, aangebouwde bijgebouwen en aangebouwde overkappingen bedraagt maximaal de goothoogte van het hoofdgebouw, met dien verstande dat de goothoogte maximaal 3,3 m mag bedragen;
  6. de bouwhoogte van aan- of uitbouwen, aangebouwde bijgebouwen en aangebouwde overkappingen mag maximaal 7 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte minimaal 1 m lager is dan de bouwhoogte van het hoofdgebouw;
  7. de goot- en boeihoogte van vrijstaande bijgebouwen en overkappingen mogen maximaal 3 m bedragen;
  8. de bouwhoogte van vrijstaande bijgebouwen en overkappingen mag maximaal 6,6 m bedragen;
  9. een erker mag de bouwgrens/bouwvlak/voorgevelrooilijn overschrijden, mits de afstand van de voorgevel van de erker tot de perceelsgrens minimaal 3,5 m bedraagt;
  10. de breedte van de erker mag, buitenwerks gemeten, maximaal 50% van de breedte van de gevel van het hoofdgebouw waarin de erker wordt geplaatst, bedragen;
  11. de diepte van de erker mag, buitenwerks gemeten, maximaal 1,5 m bedragen;
  12. de bouwhoogte van de erker mag maximaal 3 m bedragen;

13. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen dienen op de zijdelingse perceelgrens, dan wel op een afstand van minimaal 1 m hiervan te worden gebouwd;
14. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen dienen te worden gebouwd op een afstand van minimaal 1 m achter het verlengde van de voorgevel en bij hoekwoningen bovendien op een afstand van minimaal 1 m achter het verlengde van de voorgevel van het naastliggende perceel, tenzij in het bestemmingsplan anders is aangegeven;
15. bij vrijstaande hoofdgebouwen dienen de aan- en uitbouwen, de aangebouwde bijgebouwen en de aangebouwde overkappingen zodanig te worden geplaatst dat aan één zijde een vrije strook overblijft met een breedte van minimaal 2,7 m, gerekend vanaf de zijdelingse perceelgrens;
16. bij woningen waarvan er horizontaal meer dan twee aaneen zijn gebouwd, mag de diepte van een aan- en uitbouw, aangebouwd bijgebouw en aangebouwde overkapping achter de achtergevel van het hoofdgebouw, indien deze aan- of uitbouw, dit aangebouwde bijgebouw of deze aangebouwde overkapping breder is dan 50% van de breedte van de achtergevel van het hoofdgebouw, niet meer bedragen dan 4 m.
- d. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, gelden de volgende regels:
  1. op een bouwperceel mag maximaal één vlaggenmast van ten hoogste 6 m worden geplaatst;
  2. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt tot 1 m achter de voorgevelrooilijn ten hoogste 1 m en daarachter ten hoogste 2 m;
  3. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, bedraagt tot 1 meter achter de voorgevelrooilijn ten hoogste 1 meter en daarachter ten hoogste 3 m.

### 3.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen ten behoeve van een goede woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden nadere eisen stellen aan:

- a. de plaats en de afmetingen van de bebouwing;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen ten aanzien van het erf grenzend aan de openbare weg of openbaar groen;
- c. de plaats van gebouwen en bouwwerken in de nabijheid van een gebouw ter plaatse van de aanduidingen "karakteristiek" of van een boom ter plaatse van de aanduiding "waardevolle boom";
- d. de goot/ en bouwhoogte van de met "karakteristiek" aangegeven gebouwen, in die zin dat dient te worden aangesloten bij de goot- en bouwhoogte en dakvorm van het bestaande gebouw.

### 3.4 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan, mits de noodzaak wordt aangetoond en mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid, de milieusituatie en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden, bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. lid 3.2, sub b, onder 1 en toestaan dat een hoofdgebouw aan de achterzijde buiten het bouwvlak wordt gebouwd, tot ten hoogste 3 m buiten het bouwvlak, mits:
  1. de bouwdiepte van de vrijstaande woning in totaal maximaal 15 m bedraagt en die van een aaneen gebouwde woning in totaal maximaal 12,5 m bedraagt;
  2. de afstand van een hoofdgebouw of een blok van aaneen gebouwde hoofdgebouwen tot de achterste perceelsgrens ten minste 3 m bedraagt;
  3. de geluidbelasting van geluidgevoelige objecten niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde of een vastgestelde hogere grenswaarde;
  4. er, indien sprake is van aaneen gebouwde woningen, een stedenbouwkundige samenhang is;
- b. lid 3.2, sub b, onder 6 en toestaan dat de afstand tussen het hoofdgebouw en de zijdelingse perceelsgrens wordt verkleind, met dien verstande dat voornoemde afstand niet minder mag bedragen dan 2,5 m;
- c. de in lid 3.2, sub b, onder 10 en 11 gegeven goot- en bouwhoogten tot niet meer dan 10% van die hoogtes;
- d. lid 3.2, sub c, onder 2 met dien verstande dat per woning de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen maximaal 70 m<sup>2</sup> mag bedragen, indien een medische indicatie of mantelzorg daartoe aanleiding geeft;
- e. lid 3.2, sub c, onder 4, 5, 6, 7 en 8 met dien verstande dat bij uitbreiding van een bestaande aan- of uitbouw, bijgebouw of overkapping de goot- en bouwhoogte gelijk mogen zijn aan de goot- en bouwhoogte van het bestaande.
- f. lid 3.2, sub a voor de bouw van (delen van) gebouwen en andere bouwwerken indien is aangetoond dat dit het behoud van de monumentale boom niet in gevaar brengt en de landschappelijke waarde van de boom niet aantast.

### 3.5 Specifieke gebruiksregels

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

- a. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor zelfstandige bewoning;
- b. het gebruik van een hoofdgebouw inclusief aan- en uitbouw en aangebouwd bijgebouw voor meer dan één woning;
- c. het gebruik van gronden en bouwwerken in combinatie met bedrijfsdoeleinden anders dan een aan huis verbonden beroep;
- d. het gebruik van de gronden en bouwwerken in combinatie met een aan huis verbonden beroep, met dien verstande dat de uitoefening van een aan huis verbonden beroep wel is toegestaan voor zover de woonfunctie in overwegende mate blijft gehandhaafd en er geen ernstige hinder of afbreuk aan het woonmilieu wordt gedaan en dat voldoet aan de volgende voorwaarden:
  1. de woonfunctie moet in ruimtelijke en visuele zin primair blijven;
  2. aan huis verbonden activiteiten ten behoeve van het beroep mogen uitsluitend inpandig worden verricht;

3. maximaal 30% van de oppervlakte van hoofd- en bijgebouwen mag worden gebruikt voor de aan huis verbonden activiteiten ten behoeve van het beroep met een maximum van 45 m<sup>2</sup>;
  4. degene die de gebruiker is van de woning moet ook degene zijn die het aan huis verbonden beroep uitoefent;
  5. de ruimtelijke uitstraling van de activiteiten moet qua aard, omvang en intensiteit verenigbaar zijn met het karakter van de omringende woonomgeving;
  6. behoudens een beperkte verkoop in het klein, in direct verband met het aan huis verbonden beroep, mag geen detailhandel plaatsvinden;
  7. het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de verkeersafwikkeling en de parkeersituatie ter plaatse; ten aanzien van het laatste geldt als uitgangspunt dat er dient te worden geparkeerd op eigen terrein.
- e. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel en dienstverlening, tenzij de gronden zijn aangeduid als 'detailhandel' en 'dienstverlening' en er wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
1. de woonfunctie moet in ruimtelijke en visuele zin primair blijven;
  2. detailhandel en dienstverlening mag uitsluitend inpandig worden verricht;
  3. maximaal 30% van de oppervlakte van hoofd- en bijgebouwen mag worden gebruikt voor detailhandel en dienstverlening met een maximum van 45 m<sup>2</sup>;
  4. degene die de gebruiker is van de woning moet ook degene zijn die de verkoop en beroep uitoefent;
  5. het gebruik zal geen nadelige invloed hebben op de verkeersafwikkeling en de parkeersituatie ter plaatse; ten aanzien van het laatste geldt als uitgangspunt dat er dient te worden geparkeerd op eigen terrein.

### 3.6 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan, mits de noodzaak wordt aangetoond en mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid, de milieusituatie en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden, bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. artikel 3.5, lid c en toestaan dat gronden en bouwwerken worden gebruikt ten behoeve van aan huis- verbonden bedrijfsactiviteiten, met dien verstande dat de uitoefening van een aan huis verbonden bedrijf uitsluitend is toegestaan voor zover de woonfunctie in overwegende mate blijft gehandhaafd en er geen ernstige hinder of afbreuk aan het woonmilieu wordt gedaan en dat voldoet aan de volgende voorwaarden:
1. de woonfunctie moet in ruimtelijke en visuele zin primair blijven;
  2. de aan huis verbonden activiteiten ten behoeve van het bedrijf mogen uitsluitend inpandig worden verricht;
  3. maximaal 30% van de oppervlakte van hoofd- en bijgebouwen mag worden gebruikt voor de aan huis verbonden activiteiten ten behoeve van het bedrijf met een maximum van 45 m<sup>2</sup>;
  4. degene die de gebruiker is van de woning moet ook degene zijn die het aan huis verbonden bedrijf uitoefent;
  5. de ruimtelijke uitstraling van de activiteiten moet qua aard, omvang en intensiteit verenigbaar zijn met het karakter van de omringende woonomgeving;
  6. het gebruik levert geen ernstige hinder op voor het woonmilieu, dan wel doet geen afbreuk aan het woonkarakter van de wijk of de buurt;

7. van deze afwijkingsbevoegdheid wordt geen gebruik gemaakt ten behoeve van bedrijven die vergunningsplichtig of meldingsplichtig zijn krachtens de milieuwetgeving;
  8. bedrijfsactiviteiten zijn bovendien uitsluitend toegestaan voor zover deze voorkomen in, dan wel naar de aard en de invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen zijn met de bedrijven categorie 1 en 2 van de in de bijlage opgenomen Staat van bedrijven;
  9. behoudens een beperkte verkoop in het klein, in direct verband met het aan huis verbonden bedrijf, mag geen detailhandel plaatsvinden;
  10. het gebruik zal geen nadelige invloed hebben op de verkeersafwikkeling en de parkeersituatie ter plaatse; ten aanzien van het laatste geldt als uitgangspunt dat er dient te worden geparkeerd op eigen terrein;
- b. lid 3.1 en toestaan dat gronden en bouwwerken worden gebruikt ten behoeve van bed and breakfast, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
1. de bed and breakfast moet plaatsvinden binnen de bestaande bebouwing en mag zowel in hoofdgebouw als bijgebouw worden gerealiseerd. Er wordt uitgegaan van een al bestaande entree;
  2. in een bijgebouw mogen voor de bed and breakfastfunctie uitsluitend slaapplekken met sanitaire voorzieningen worden gerealiseerd. Hieraan gekoppeld, moet in het hoofdgebouw een ontbijtruimte en mag een eventuele woonkamer worden gerealiseerd;
  3. het bijgebouw moet in de directe nabijheid van het hoofdgebouw staan en een duidelijke relatie hebben met het hoofdgebouw;
  4. de uiterlijke kenmerken van het hoofdgebouw moeten behouden blijven. Er mogen geen uiterlijke kenmerken aan de woning worden toegevoegd;
  5. er mogen maximaal drie bed and breakfasteenheden voor maximaal 6 personen in totaal worden gerealiseerd;
  6. er mag geen keukenblok in de bed and breakfasteenheden worden gemaakt;
  7. het parkeren voor de bed and breakfast moet op eigen erf plaatsvinden;
  8. er mag geen extra inrit worden aangelegd in verband met de vestiging van bed and breakfast;
  9. de vestiging van bed and breakfast is alleen toegestaan aan een verkeersontsluiting van voldoende omvang;
  10. er is geen sprake van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
  11. er mag geen onevenredige afbreuk worden gedaan aan de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;

### **3.7 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

- a. Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het bevoegd gezag (omgevingsvergunning) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:
  1. het aanleggen van verharding voor de naar de weg gekeerde gevels van gebouwen, met uitzondering van een oprit voor motorvoertuigen met een breedte van ten hoogste 4 m;
- b. Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het bevoegd gezag (omgevingsvergunning) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren ter plaatse van de aanduiding "waardevolle boom":
  1. het ontginnen, afgraven, verlagen, ophogen of egaliseren van de bodem;
  2. het uitvoeren van heiverken of het anderszins indringen van voorwerpen in de bodem;
  3. het graven, dempen, dan wel verdiepen, vergroten, of anderszins herprofiëren van waterlopen, sloten en greppels;
  4. het verlagen van de waterstand anders dan door sloten/greppels of drainage met uitzondering van grondwateronttrekkingen;
  5. het vellen of rooien van bos en/of het verwijderen van houtopstanden;
  6. het aanleggen en/of verharderen van wegen, paden en parkeergelegenheden alsmede het aanbrengen van oppervlakteverhardingen.
- c. Een vergunning als bedoeld onder a en b kan slechts worden verleend indien er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de in de bestemmingsomschrijving genoemde waarden.
- d. De onder a en b bedoelde vergunning is niet vereist voor werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die:
  1. reeds in uitvoering zijn ten tijde van het van kracht worden van het plan;
  2. het normale onderhoud en/of gebruik betreffen;
  3. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

### **3.8 Omgevingsvergunning voor het slopen**

- a. Ter plaatse van de aanduiding "karakteristiek", is het verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke omgevingsvergunning voor het slopen bouwwerken te slopen.
- b. De onder a bedoelde omgevingsvergunning is niet vereist voor het slopen:
  1. ingevolge een aanschrijving van burgemeester en wethouders;
  2. van bouwwerken waarvoor geen omgevingsvergunning voor het bouwen is vereist;
  3. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan.
- c. De onder a bedoelde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, mits:
  1. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de karakteristieke hoofdvorm van de bebouwing;
  2. de karakteristieke hoofdvorm niet langer aanwezig is en niet zonder ingrijpende wijzigingen aan het pand kan worden hersteld;
  3. de karakteristieke hoofdvorm in redelijkheid niet te handhaven is;
  4. het delen van een pand of bijgebouwen betreft, die op zichzelf niet als karakteristiek vallen aan te merken, en door sloop daarvan geen onevenredige aantasting van de karakteristieke hoofdvorm plaatsvindt.

## Artikel 4 Waarde – Archeologie 1

### 4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 1' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud van archeologische waarden.

### 4.2 Bouwregels

- a. Op deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd;
- b. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 2 m.

### 4.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in de bouwregels en toestaan dat de in de basisbestemming genoemde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, mits is aangetoond dat er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de archeologische waarden van de gronden.

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

- a. Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het bevoegd gezag (omgevingsvergunning) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:
  1. het ontgronden, afgraven, egaliseren, mengen, diepploegen, ontginnen en het ophogen van gronden met dien verstande dat het werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden betreft dieper dan 30 cm;
  2. het graven of dempen van waterpartijen en watergangen dieper dan 30 cm;
  3. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en drainage en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur dieper dan 30 cm;
  4. het verlagen van het waterpeil;
  5. het aanbrengen of rooien van bomen en/of houtgewas, waarbij stobben worden verwijderd.
- b. Een vergunning als bedoeld onder a wordt slechts verleend indien de archeologische waarden door de werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden niet onevenredig worden geschaad. Alvorens over de aanvraag als bedoeld in sub a wordt beslist, dient de aanvrager een rapport te overleggen 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. Een archeologisch rapport is voor ingrepen met een oppervlak van 70 m<sup>2</sup> of kleiner niet noodzakelijk.
- c. De onder a bedoelde vergunning is niet vereist voor werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die:
  1. plaatsvinden in of op gronden waarvan op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat zich ter plekke geen archeologische waarden bevinden;
  2. reeds in uitvoering zijn ten tijde van het van kracht worden van het plan;
  3. het normale onderhoud betreffen;
  4. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning;
  5. op archeologisch onderzoek zijn gericht.

#### **4.5 Wijzigingsbevoegdheid**

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat de bestemming 'Waarde - Archeologie 1' wordt verwijderd, mits na voldoende onderzoek van de vindplaats en het inwinnen van deskundigenadvies blijkt dat voor de archeologisch waardevolle gebieden de waardebepalende elementen niet zijn te handhaven in relatie tot de functie van de gronden en de gebouwen, en de aanwezige bodemvondsten naar elders zijn overgebracht.

## Artikel 5 Waarde – Archeologie 2

### 5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud van de mogelijk te verwachten archeologische waarden.

### 5.2 Bouwregels

In het belang van de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden en onder de voorwaarde dat de oppervlakte waarop de aanvraag betrekking heeft groter is dan 1.000 m<sup>2</sup> en de activiteit op een grotere diepte dan 30 cm wordt uitgevoerd:

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

### 5.3 Afwijken van de bouwregels

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 5.2 sub a voor de overlegging van het aldaar genoemd archeologische rapport indien naar hun oordeel de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie voldoende is vastgesteld. De woorden 'het rapport als bedoeld onder a' dienen in dat geval te worden gelezen als 'andere beschikbare informatie'.

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

- a. Het is verboden zonder omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden, de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden met een oppervlakte van meer dan 1000 m<sup>2</sup> uit te voeren, zulks ongeacht het bepaalde in de regels bij de andere op deze gronden van toepassing zijnde bestemmingen:
  1. het ontgronden, afgraven, egaliseren, mengen, diepploegen, ontginnen en/of anderszins ingrijpend wijzigen van de bodemstructuur dieper dan 30 cm, met dien verstande dat geen vergunning nodig is wanneer het betreft niet-bodemkerende werkzaamheden ten behoeve van het verbeteren van de verdichte bodemstructuur (woelen) tot ten hoogste 10 cm onder de bouwvoor;
  2. het graven en/of baggeren van sloten, vaarten en andere watergangen dieper dan 30 cm;

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

### 5.5 Wijzigingsbevoegdheid

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

## **Hoofdstuk 3 Algemene regels**

### **Artikel 6 Anti-dubbeltelbepaling**

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

## **Artikel 7 Algemene afwijkingsregels**

### **7.1 Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:**

- a. het bepaalde in het plan en toestaan dat antenne- of alarmmasten tot een hoogte van 25 m mogen worden gebouwd;
- b. het bepaalde in het plan en toestaan dat het beloop of het profiel van wegen of aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, voorzover de verkeersveiligheid en/of intensiteit daartoe aanleiding geven;
- c. het bepaalde in het plan en toestaan dat bestemmings- of bouwgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
- d. het bepaalde in het plan en toestaan dat openbare nutsgebouwtjes, wachthuisjes ten behoeve van het openbaar vervoer, telefooncellen, gebouwtjes ten behoeve van de bediening van kunstwerken, toiletgebouwtjes en naar de aard daarmee gelijk te stellen gebouwtjes mogen worden gebouwd, mits:
  1. de inhoud per gebouwtje niet meer dan 50 m<sup>2</sup> bedraagt en de bouwhoogte niet meer dan 3 m.
- e. het bepaalde in het plan en toestaan dat de gronden mogen worden gebruikt voor de aanleg van een paardrijbak, met dien verstande dat de volgende voorwaarden gelden:
  1. de paardrijbak mag uitsluitend binnen het bestemmingsvlak ten behoeve van het eigen hobbymatige gebruik worden aangelegd;
  2. de paardrijbak dient zoveel mogelijk uit het zicht van de openbare weg worden gesitueerd;
  3. de paardrijbak mag achter de woning worden gesitueerd;
  4. er mag geen hinder (geur, geluid, licht en stof) worden veroorzaakt voor nabijgelegen woningen van derden (minimale afstand van 30 meter tussen de paardrijbak en woningen van derden);
  5. er mogen geen onevenredige verstoring van het bodemarchief worden veroorzaakt;
  6. er mogen geen bouwwerken ten behoeve van verlichting bij een paardrijbak worden aangebracht.

### **7.2 De onder 7.1 bedoelde omgevingsvergunning mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van:**

1. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en/of bouwwerken;
2. de verkeersveiligheid;
3. het bebouwingsbeeld.

## **Artikel 8 Overige regels**

### **8.1 Aanvullende werking welstandscriteria**

De ter plaatse en in de regels geboden ruimte ten aanzien van de situering en de maatvoering van bouwwerken kan nader worden ingevuld door de welstandscriteria.

### **8.2 Nadere eisen**

Burgemeester en Wethouders kunnen ten behoeve van de milieusituatie, de landschappelijke waarden, de natuurlijke waarden, de geomorfologische waarden, de cultuurhistorische waarden, de archeologische waarden, het bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, zodanig dat er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de genoemde criteria en waarbij telkens het Beeldkwaliteitsplan Gemeente Westerveld toetsingskader zal zijn.

## Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

### Artikel 9 Overgangsrecht

#### A. Overgangsrecht bouwwerken

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

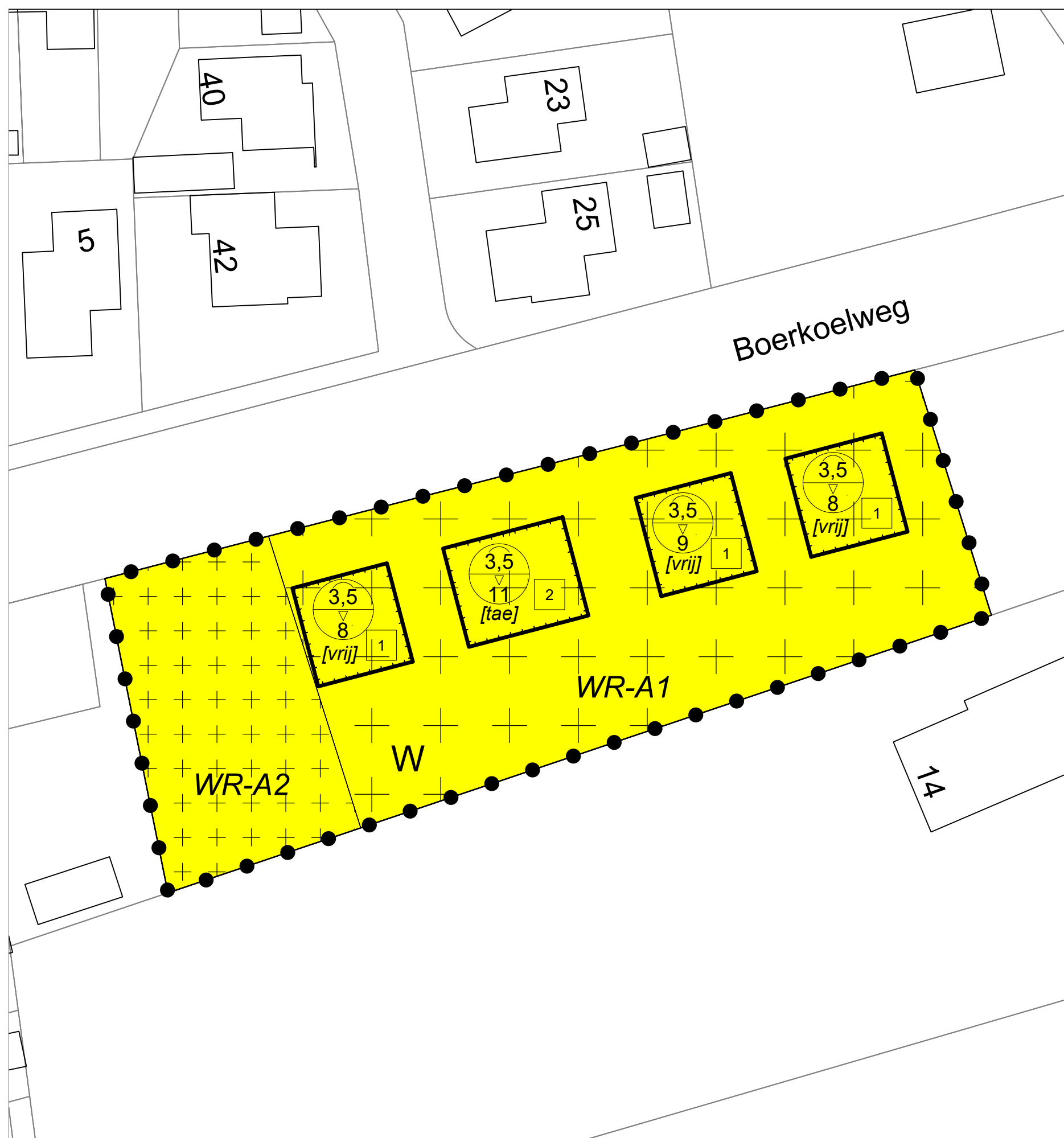
#### B. Overgangsrecht gebruik

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

## **Artikel 10 Slotregel**

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het wijzigingsplan 'Nieuw wonen aan de Boerkoelweg'.



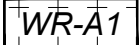
# Legenda

 Plangebied

## Enkelbestemmingen

 Wonen

## Dubbelbestemmingen

 Waarde - Archeologie 1

 Waarde - Archeologie 2

## Bouwvlakken

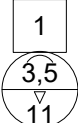
 bouwvlak

## Bouwaanduidingen

 twee-aaneen

 vrijstaand

## Maatvoeringen

 maximum aantal wooneenheden  
maximum goothoogte (m)  
maximum bouwhoogte (m)

Gemeente : Midden-Drenthe

Naam plan : Wijzigingsplan Boerkoelweg te Wijster

Locatie : Boerkoelweg Wijster

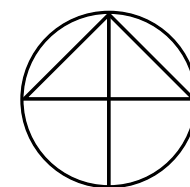
projectnr.  
NL.IMRO.1731.BoerkoelwegWY-WON1

status  
ontwerp

formaat  
A3

schaal  
1:1000

datum  
juni 2020



ruimtelijke ordening & bouw  
**RooBeekAdvies**

